

Développé par La Financière CMLS

Les critères suivants s'appliquent à toutes les évaluations résidentielles soumises au prêteur et doivent être respectés.

Évaluateur(s)	<p>Les évaluateurs doivent porter au moins l'un des titres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Association nationale des évaluateurs immobiliers du Canada (CNAREA) : DAR • Institut canadien des évaluateurs (ICE) : AACI ou CRA
Généralités	<p>Les évaluations doivent respecter les pratiques normalisées reconnues de l'Institut canadien des évaluateurs du Canada ou celles de l'Association nationale des évaluateurs immobiliers du Canada.</p> <p>Les évaluateurs doivent envoyer leurs rapports d'évaluation directement au souscripteur. Le client est le prêteur aux fins du financement hypothécaire.</p> <p>Toutes les pièces de la résidence doivent avoir été vues et la confirmation de la visite doit être notée dans le rapport d'évaluation. Il faut confirmer qu'aucun facteur externe ne peut nuire à l'attrait commercial de la propriété. L'approche par les coûts doit figurer sur tous les rapports, sauf pour les copropriétés.</p> <p>Si une partie de la propriété visée sert à des fins commerciales, l'évaluateur doit fournir la surface habitable servant aux usages commerciaux.</p> <p>Unités secondaires de la propriété visée (s'il y a lieu) – Confirmer si elles sont en fait des logements indépendants et respectent les normes municipales. Il faut mentionner les loyers économiques.</p>
Propriétés comparables	<p>Copropriétés – L'une des propriétés comparables (au moins une) ne doit pas faire partie du complexe visé.</p> <p>Les transactions doivent être sans lien de dépendance et avoir été conclues dans les 90 jours de la date de l'évaluation.</p> <p>Les transactions doivent avoir été conclues et être disponibles dans MLS – Ajouter les photos et le descriptif de l'inscription MLS, ainsi qu'une carte indiquant l'emplacement des propriétés comparables.</p> <p>Ajouter tout détail pertinent si les rajustements nets excèdent de 10 % le prix de vente initial de la propriété comparable.</p>
Photographies	<p>L'évaluation doit contenir des photographies couleur récentes, claires et bien cadrées de ce qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La façade et l'arrière de la propriété visée, avec une partie de la rue, ainsi que des photos des dépendances, s'il y a lieu. • Des photos de toutes les pièces (incluant le sous-sol). Des signes de détérioration (le cas échéant) et des rénovations récentes (le cas échéant).
Copropriétés	<p>Indiquer si le complexe est géré par une société de gestion ou s'il est autogéré, s'il y a des restrictions concernant l'âge et le pourcentage représentant la part du complexe consacrée à un usage commercial.</p> <p>Si l'immeuble fait l'objet d'une évaluation spéciale, en indiquer les détails dans les commentaires.</p> <p>Si le complexe est le fruit d'une conversion en copropriétés, indiquer la date de cette conversion.</p>

Développé par La Financière CMLS

<p>Directives spéciales</p>	<p>L'évaluateur doit noter dans le rapport si on lui a interdit l'accès à certaines parties de la propriété.</p> <p>Nouvelle construction – La construction doit être terminée au moment d'indiquer la valeur de la propriété.</p> <p>Intégrité structurelle (fissures dans la fondation, infiltration d'eau/tache d'eau, etc.) – Si le problème est apparent, l'évaluateur doit ajouter des commentaires et des photographies.</p> <p>Ajouter l'estimation des travaux d'entretien reportés. Des photographies sont exigées.</p>
<p>Superficie / propriétés en milieu rural (à l'exception des fermes en exploitation)</p>	<p>L'évaluateur doit confirmer l'accès à longueur d'année à la propriété à partir d'une voie publique, l'accès à un système d'égout adéquat, à l'aqueduc, ainsi qu'aux services publics.</p> <p>La valeur obtenue doit se fonder sur la maison et une superficie d'au plus 10 acres. Source d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Puits – Le type de puits doit être indiqué (foré, artésien, citerne, etc.). • Prise d'eau dans un lac* – Indiquer la présence d'un système de filtration par ultraviolets. <p><i>* Si la source d'eau est une citerne ou un lac, indiquer si la chose est courante dans la région et quel en est l'impact sur l'attrait commercial.</i></p>
<p>Déclaration</p>	<p>Les évaluations incomplètes seront refusées.</p> <p>Toute déclaration fautive confirmée entraînera le retrait de l'approbation, le dépôt d'un rapport d'incident REDX et un signalement à l'organisme concerné (AIC ou CNAREA).</p>