

Liste des exigences en matière d'évaluation

Échéancier

Type d'inspection	Échéancier pour communiquer avec le propriétaire ou l'agent pour fixer le moment de l'inspection	Échéancier de bout en bout (De l'acceptation à la réalisation)
Évaluations sommaires et évaluations informatisées	Dans les quatre heures ouvrables suivant l'acceptation du travail	Dans les 2,5 jours ouvrables suivant l'acceptation de la demande**
Rapports d'évaluation complète	Ne s'applique pas	Au plus tard 1,5 jour ouvrable suivant l'acceptation de la demande

** En supposant que le propriétaire ou l'agent est disponible pour permettre l'accès

Évaluateur(s)

L'évaluateur désigné pour remplir le rapport d'évaluation pour le compte de la Banque Haventree doit posséder l'un des titres professionnels suivants :

- AACI, CRA, DAR, DAC, EA ou OEAQ

Les rapports remplis par les candidats doivent être signés conjointement par un membre désigné approuvé de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) ou de l'Association nationale des évaluateurs immobiliers du Canada (CNAREA).

- Prière d'adresser le rapport à la Banque Haventree

Généralités

- Le rapport doit être conforme aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC), satisfaire aux exigences minimales énoncées dans le présent document d'engagement et respecter les instructions particulières contenues dans la demande.
- Il doit être rédigé et présenté en anglais, sauf indication contraire.
- Il doit être produit conformément à toutes les exigences provinciales applicables.
- Le rapport doit être daté dans les 90 jours suivant la date de clôture.
- Il doit inclure une valeur marchande courante.

Méthode d'établissement de la valeur

- L'évaluateur doit avoir accès à toutes les pièces à l'intérieur de la propriété, et il doit l'indiquer dans le rapport.
- L'évaluateur doit confirmer qu'il n'y a pas de facteurs externes défavorables qui peuvent avoir une incidence sur la qualité marchande de la propriété.
- Si l'évaluateur n'inclut pas la méthode d'établissement de la valeur, il doit fournir une explication à l'appui des faits énoncés dans le rapport.
- Les propriétés rurales devraient être accessibles par une route entretenue publiquement et être dotées d'installations adéquates d'évacuation des eaux usées et d'alimentation en eau ainsi que des services publics.
- Les exploitations agricoles ne sont pas acceptables.



1.855.272.0050

BanqueHaventree.com

C.P. 1160, succursale TD,
Toronto (Ontario) M5K 1P2

07/10/2020 - ListesDesExigencesÉvaluations

Appraisal Requirements

Méthode d'établissement de la valeur (suite)

- L'évaluateur doit calculer la valeur en fonction de la maison et d'un maximum de 5 acres, sans tenir compte des dépendances.
- Fournir une valeur « achevée » pour les nouvelles propriétés en construction, en indiquant le pourcentage d'achèvement.
- La construction neuve doit être terminée à au moins 97 % lorsqu'on indique une valeur « achevée ».
- Indiquer les loyers du marché pour les propriétés ayant un deuxième logement.
- Les logements du sous-sol doivent être autonomes et comporter une entrée distincte. Toute exception à cette exigence doit être indiquée dans le rapport d'évaluation.

Le rapport doit contenir une carte à jour de la rue indiquant l'emplacement exact de la propriété en question et des propriétés comparables ainsi que l'emplacement des autres propriétés mentionnées dans le rapport comme ayant une incidence sur la valeur de la propriété en question.

Carte de l'emplacement

Indiquer l'emplacement et la proximité en kilomètres des propriétés comparables vendues.

- i. Zones urbaines : Les propriétés comparables vendues devraient idéalement se situer à moins de 3 ou 4 pâtés de maisons ou de 1 km de la propriété en question.
- ii. Régions rurales/éloignées : Les propriétés comparables vendues devraient idéalement se situer à une distance d'au plus 10 km.

Si vous incluez des propriétés comparables vendues dans d'autres quartiers, veuillez en indiquer les raisons dans les commentaires narratifs.

Photos

Le rapport doit contenir des photographies en couleurs actuelles, claires et bien cadrées des éléments suivants :

- Devant de la propriété en question
- Arrière de la propriété en question
- Exemples de détérioration physique et d'usure
- Prise de vue de la rue
- Extérieur des dépendances

Photos intérieures, notamment des éléments suivants :

- Cuisine (obligatoire)
 - Salle familiale/de séjour (obligatoire)
 - Salle de bain principale (obligatoire)
 - Chambre principale (obligatoire)
 - Sous-sol (obligatoire)
 - Exemples de détérioration physique (le cas échéant)
 - Exemples de modernisations récentes (par exemple : restauration, remodelage et rénovations, le cas échéant)
 - Vues de la façade de toutes les propriétés comparables vendues mentionnées dans le rapport
 - Intérieur de toutes les dépendances
 - Vues de la façade de toutes les propriétés comparables vendues mentionnées dans le rapport
-



1.855.272.0050

BanqueHaventree.com
C.P. 1160, succursale TD,
Toronto (Ontario) M5K 1P2

Appraisal Requirements

Propriétés comparables

- Utiliser au moins trois propriétés comparables vendues de la zone immédiate.
- Les ventes de propriétés comparables doivent être des transactions sans lien de dépendance et avoir été conclues dans les 120 jours de la date de clôture. La valeur de propriétés comparables plus anciennes peut être prise en compte si elle a été ajustée en fonction l'âge.
- Les ventes de propriétés comparables doivent avoir été conclues et être disponibles sur MLS®.
- Fournir les photos et les renseignements tirés de l'inscription MLS dans le rapport d'évaluation.
- Expliquer clairement les ajustements subjectifs dans le rapport (p. ex., les évaluations de la vue, de l'apparence, de l'état et de l'emplacement).
- Pour les copropriétés, choisir au moins un logement en copropriété comparable vendu situé dans un autre immeuble de copropriétés comparable.
- Indiquer le prix figurant dans l'inscription et le temps pour vendre chacune des propriétés comparables.
- Le prix de vente final rajusté des propriétés comparables vendues, après rajustement en dollars, ne doit pas dépasser 15 % du prix de vente initial de la propriété comparable; il faut indiquer les détails à l'appui si les rajustements dépassent 15 % du prix brut ou net.
- Le nombre maximal de jours sur le marché ne doit pas dépasser 90 jours.

Échéanciers et communication

La Banque Hiventree compte sur vous, en tant que partenaire évaluateur, pour assurer une communication proactive continue. Par conséquent, en acceptant nos demandes, les évaluateurs conviennent de faire ce qui suit :

- Fournir des mises à jour en temps opportun.
- Aviser la Banque Hiventree de tout problème concernant la planification des rendez-vous ou l'achèvement du rapport.
- Aviser la Banque Hiventree de tout retard imprévu

Attestation



1.855.272.0050

BanqueHiventree.com

C.P. 1160, succursale TD,
Toronto (Ontario) M5K 1P2

07/10/2020 - ListesDesExigencesÉvaluations

Nom de l'évaluateur

Signature

Date
