cmls

Liste des exigences en matière d'évaluation

Ancré dans l'avenir, axé sur les courtiers.

Les dispositions suivantes s'appliquent à chaque évaluation résidentielle soumise à CMLS et Aveo.

Évaluateur(s)	Les évaluateurs doivent détenir l'une des désignations suivantes : • Association nationale canadienne des évaluateurs immobiliers (Canadian National Association of Real Estate Appraisers (CNAREA)) : DAR • Institut canadien des évaluateurs : AACI ou CRA.
Généralités	Toutes les évaluations doivent être effectuées conformément aux normes et pratiques acceptables de AACI , CRA ou de la CNAREA. • Les rapports d'évaluation doivent être envoyés directement par les évaluateurs à mortgagedocuments@cmls.ca, avec le souscripteur en copie. • Les évaluations doivent être adressées à CMLS, et les courriels doivent indiquer comme objet « financement hypothécaire ». • Toutes les pièces de la propriété doivent être inspectées et leur état doit être consigné dans le rapport d'évaluation. L'évaluateur doit également confirmer qu'il n'existe aucun facteur externe susceptible de nuire à la valeur marchande de la propriété. • La méthode du coût est exigée dans tous les rapports, sauf pour les immeubles en copropriété (condominium/strata). • Si une partie de la propriété en question est utilisée à des fins commerciales, l'évaluateur doit fournir la superficie locative (LFA) utilisée à des fins commerciales. • S'il y a des unités secondaires dans la propriété; confirmer qu'elles sont indépendantes et conformes aux normes municipales. Les loyers économiques doivent être inclus.
Approche de la valeur	• Transactions assurées ou assurables : la valeur doit être établie en fonction de la maison et d'un maximum de 10 acres de terrain. • Transactions non assurées / Aveo / Aveo+ (Solutions alternatives de CMLS) : la valeur doit être établie en fonction de la maison et d'un maximum de 5 acres de terrain. • Ne pas inclure les dépendances dans la valeur.
Comparable(s)	• Condos : un comparable (minimum) doit se trouver dans les environs immédiats. • Doit refléter des transactions sans lien de dépendance et avoir été conclu dans les 90 jours suivant la date d'entrée en vigueur de l'évaluation. • Doit avoir été conclu et être disponible sur MLS, fournir des photos et l'inscription MLS, ainsi qu'une carte indiquant l'emplacement des propriétés comparables. • Inclure les informations justificatives si les ajustements nets dépassent 10 % du prix de vente initial du comparable.
Condominiums	L'évaluateur doit indiquer : • Si le complexe est dirigé par des professionnels ou par les propriétaires, s'il est soumis à une restriction d'âge et le pourcentage d'utilisation commerciale. • Si le bâtiment est soumis à une taxe spéciale, les détails doivent être inclus dans les commentaires. • Si le complexe est une conversion en copropriété, veuillez indiquer la date de conversion.

Permis de courtage hypothécaire ARSF #11749
Hypothèque Administrateur Licence ARSF #11689
Code de version : 17-11-2025

Photographies	L'évaluation doit contenir des photographies récentes en couleur, claires et bien cadrées des éléments suivants : • Façade et l'arrière de la propriété en question, ainsi qu'une vue de la rue et des dépendances (le cas échéant). • Des photos de l'intérieur de toutes les pièces, y compris le sous-sol, des exemples de détérioration physique (le cas échéant) et des rénovations récentes (le cas échéant).
Instructions spéciales	Si un évaluateur se voit refuser l'accès à une partie quelconque de la propriété, il doit le noter dans son rapport. Nouvelles constructions : la propriété doit être complétée à 100 % au moment d'indiquer la valeur une fois les travaux terminés. Intégrité structurelle : si nécessaire, des commentaires supplémentaires et des photos sont requis (fissures dans les fondations, infiltrations d'eau/taches, etc.). Entretien différé : si connu, veuillez fournir une estimation de l'étendue des travaux. Des photos sont requises.
Propriétés rurales/ agricoles	• L'évaluateur doit confirmer que la propriété est accessible à l'année, que l'accès se fait par une route publique, et qu'elle dispose d'un système d'égouts, d'eau et de services publics adéquats. • Source d'eau : ○ S'il s'agit d'un « puits » : le type de puits doit être précisé (foré, artésien, citerne, etc.). ○ S'il s'agit d'une « prise d'eau lacustre » : veuillez indiquer si un système de filtration par ultraviolets (UV) est en place. **Si la source d'eau est une prise d'eau lacustre ou une citerne, veuillez indiquer si cela est courant dans la région et quel est l'impact sur la commercialisation.* • Les fermes en activité ne sont pas acceptables.
Divulgation	• Les évaluations incomplètes ne seront pas acceptées. • Toute forme de fausse déclaration confirmable entraînera la résiliation du statut approuvé, le dépôt d'un rapport d'incident REDX et la notification à l'association compétente (AIC et/ou CNAREA).