

Directives d'évaluation, Souscription Strive (prime)

Strive ne tient pas de liste d'évaluateurs approuvés. Les professionnels hypothécaires peuvent donc choisir un évaluateur connu dans leur région ou passer par une société de gestion des évaluations (Appraisal Management Company - AMC). L'évaluateur doit au minimum répondre aux critères énumérés ci-dessous.

Strive accepte les évaluations des AMC suivants ;

- Value Connect
- Solidifi

Strive se réserve le droit de demander la sélection d'un autre évaluateur dans le cas où celui qui a été sélectionné ne pourrait pas être retenu en raison de ses antécédents.

Évaluateurs

Les évaluateurs doivent être titulaires d'un titre de biens immobiliers de l'AACI ou du CRA - aucun titre de DAR n'est autorisé.

Général

Les rapports d'évaluation doivent être signés par un évaluateur approuvé et désigné.

- Les rapports d'évaluation doivent être adressés et délivrés directement à Strive.
- Les évaluateurs doivent effectuer l'évaluation sur un formulaire d'évaluation complet en vigueur, approuvé par l'Institut canadien des évaluateurs.
- S'assurer que le rapport est conforme aux normes Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada et aux États-Unis et qu'il répond à tout champ pratique en matière d'évaluation au Canada.
- Veiller à ce que le rapport d'évaluation soit rédigé et présenté en anglais.
- Produire le rapport d'évaluation d'une manière cohérente avec toutes les exigences provinciales applicables.
- Réaliser une évaluation de chaque propriété. Le rapport d'évaluation doit être signé ou contresigné par un membre désigné en règle avec l'ICE. (*Prêt maximum sur quatre unités*)
- Les rapports d'évaluation soumis directement par le courtier **ne seront PAS** acceptés.

Prise en compte des signes suspects

- L'évaluateur doit indiquer dans l'évaluation si l'accès à une partie du bien lui a été refusé.
- L'évaluateur doit noter si les portes des chambres à coucher avaient ou ont des pênes dormants. (*par exemple, tout signe d'utilisation du bien comme maison de rapport*)

Directives d'évaluation, Souscription Strive (prime)

Approche de la valeur

Le rapport d'évaluation doit :

- Inclure une valeur marchande actuelle.
- Confirmer l'accès à toutes les pièces intérieures du bien dans le rapport d'évaluation.
- Confirmer qu'il n'existe pas de facteurs externes défavorables susceptibles d'affecter la négociabilité du bien.
- Si un évaluateur n'inclut pas la méthode du coût de l'expertise, il doit fournir une explication à l'appui des faits dans le rapport d'évaluation.
- Les propriétés rurales doivent être accessibles depuis une route publique et disposer d'un réseau d'égouts, d'eau et de services publics adéquats.
- Les exploitations agricoles en activité ne sont pas acceptables.
- La valeur est calculée sur la base de l'habitations et d'une superficie maximale de 15 acres pour les prêts assurés/assurables, et de 5 acres pour les non-assurés.
- N'incluez pas les dépendances dans la valeur, sauf dans le cas d'une maison dans une allée.
- Indiquer la valeur des dépendances dans le rapport d'évaluation.
- Fournir une valeur finale « telle qu'achevée » pour les propriétés en chantier, en indiquant le pourcentage d'achèvement dans le champ approprié.
- Les propriétés nouvellement construites doivent être achevées à 98 %.

Pièces jointes - Plan de situation

- Le rapport d'évaluation doit contenir un plan des rues actuel indiquant la localisation exacte du bien visé et des propriétés comparables, ainsi que la localisation des autres propriétés mentionnées dans le rapport comme ayant une incidence sur la valeur du bien visé. Cela inclut les propriétés voisines présentant des caractéristiques négatives.
- Indiquez la localisation et la proximité des propriétés comparables en termes de pâtés de maisons ou de fractions de kilomètres dans les zones urbaines.
- Recherchez des propriétés comparables dans le même quartier, de préférence dans un rayon de 3 ou 4 pâtés de maisons ou d'un kilomètre pour les zones suburbaines et de 5 à 10 kilomètres pour les zones rurales.
- Si vous incluez des propriétés comparables d'autres quartiers, justifiez les raisons pour lesquelles vous avez obtenu des ventes comparables en dehors du quartier concerné dans les commentaires narratifs.
- Une description des caractéristiques du quartier, tant négatives que positives, doit inclure :
 - Le cadre résidentiel (*par exemple, en déclin, stable ou en promotion immobilière*)
 - La conventionnalité du bien par rapport au marché
 - Caractéristiques de l'offre et de la demande
 - Âge du quartier, proximité des services et tout facteur défavorable

Photographies

Le rapport d'évaluation doit contenir des photographies en couleur actuelles, claires et bien cadrées des éléments suivants :

- Façade du bien visé
- Arrière du bien visé
- Scène de rue

Directives d'évaluation, Souscription Strive (prime)

Les photographies suivantes sont considérées comme des exigences minimales :

- Cuisine
- Salle de séjour
- Chambre principale
- Salle de bain principale
- Sous-sol (le cas échéant)
- Exemples de détérioration physique (le cas échéant)
- Exemples de mises à jour récentes (*par exemple, restauration, remodelage et rénovations, le cas échéant*)
- Vues de face de toutes les propriétés comparables utilisées dans le rapport d'évaluation

Propriétés comparables

- Utilisez au moins 3 propriétés comparables dans les environs immédiats.
- Les ventes comparables doivent correspondre à des transactions sans lien de dépendance et avoir lieu dans les 180 jours suivant la date d'évaluation.
- Les propriétés comparables doivent avoir été vendues et être disponibles dans le SIA.
- Fournir des photos SIA et des informations sur l'inscription au SIA dans le rapport d'évaluation.
- Expliquer clairement le ou les ajustements subjectifs dans le rapport. (*par exemple, les vues, l'attrait, l'état, les évaluations de l'emplacement*)
- Si vous utilisez des propriétés comparables datant de plus de six mois à compter de la date d'entrée en vigueur du rapport d'évaluation, vous devez indiquer les raisons pour lesquelles vous avez choisi ces propriétés comparables.
- L'évaluateur doit choisir au moins une vente de partie privative comparable provenant d'un immeuble en copropriété extérieur mais comparable. S'il n'y a pas de propriétés comparables provenant de l'extérieur de l'immeuble, la personne qui examine l'évaluation doit fournir des mesures d'atténuation.
- Indiquez le prix d'inscription et le délai de vente pour chacune des ventes comparables.

Le prix de vente référencé final des propriétés comparables, après rajustements en dollars, ne doit pas dépasser 20 % du prix de vente professionnel des propriétés hypothécaires. Si les ajustements dépassent 20 %, il convient de fournir des détails à l'appui. Si c'est le cas, la personne chargée d'examiner l'évaluation doit fournir des explications.

Exigences relatives aux résultats de l'évaluation

Élément	Exigence
Ajustements nets pour les propriétés comparables	<20 %
Prix	Typique pour la région, comme l'attestent au moins 3 propriétés comparables. Les ventes doivent être réalisées au cours des six derniers mois.
Négociabilité	Le bien présente une forte négociabilité.

Directives d'évaluation, Souscription Strive (prime)

Durée économique	Les habitations négociables de premier ordre dont la durée économique dépasse l'amortissement de 5 ans.
Condos	<p>Le bien doit être conventionnel et l'évaluation doit indiquer l'acceptation par le marché de l'édifice à condos visé.</p> <p>Les évaluations doivent comprendre au moins une comparaison à l'intérieur et une comparaison à l'extérieur de la promotion immobilière concernée.</p>
Superficie du terrain	La valeur sera basée sur la maison et un maximum de 15 acres de terrain seulement pour les assurés/assurables et 5 acres pour les non-assurés, SAUF indication contraire de Strive ; les autres bâtiments ne peuvent être inclus que s'il n'y a pas de garage/structure attaché(e). La dépendance ne sera pas incluse dans l'évaluation si elle est génératrice de revenus.
Exigences en matière d'électricité et de chauffage	<p>Les propriétés doivent disposer d'un système de chauffage conventionnel permanent.</p> <p>Les propriétés doivent avoir un ampérage électrique minimum de 100, des exceptions étant requises si l'ampérage est inférieur.</p>
Source d'eau et évacuation des eaux usées	<p>Toutes les propriétés doivent disposer d'un approvisionnement permanent en eau potable et d'un système d'évacuation des eaux usées (les services municipaux, les puits privés et les fosses septiques sont acceptés).</p> <p>Les puits partagés, les citernes et les réservoirs de rétention seront examinés au cas par cas s'ils sont typiques de la région, et une divulgation complète sera faite à l'assureur.</p>
Utilisation commerciale du bien visé	<p>L'utilisation commerciale partielle du bien visé est examinée au cas par cas, sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none">• Le bien sert de résidence.• Au moins 80 % de la surface totale est utilisée pour la résidence personnelle.• Le bien doit être évalué en tant que résidence uniquement.• L'immobilier ne doit pas nécessiter de modifications structurelles susceptibles d'affecter la valeur ou la négociabilité du marché immobilier.

Directives d'évaluation, Souscription Strive (prime)

Garantie nouvelle habitation

Pour les constructions achevées, un certificat d'achèvement (le cas échéant) et/ou une lettre de prise de possession ainsi qu'une garantie sur les nouvelles habitations (GNH) sont requis. L'évaluation finale (ou l'inspection) doit indiquer que le bien est achevé à 97 % au moins (les éléments mineurs tels que l'aménagement paysager, les garnitures, l'entrée de garage peuvent ne pas être achevés). Dans le cas des maisons auto-construites ou d'autres maisons qui peuvent ne pas être admissibles à la garantie nouvelle habitation, un permis d'occupation (pour confirmer la conformité avec le code du bâtiment/le zonage) ainsi qu'une inspection de la maison satisfaisante sont requises. Les évaluations des maisons nouvellement construites doivent comporter au moins un élément de comparaison à l'intérieur et à l'extérieur de la promotion immobilière.