



**Formulaires d'évaluation
résidentielle de l'ICE 2018**



Introduction aux formulaires résidentiels de l'ICE 2018

- L'ICE a procédé à la mise à jour de son ensemble de formulaires résidentiels afin d'aider les membres à répondre aux NUPPEC 2018 et les protéger contre les réclamations
- Les formulaires, qui peuvent être remplis en format PDF, sont disponibles gratuitement dans la section des membres du site Web de l'ICE :

<https://www.aicanada.ca/forms-templates/>

Introduction aux formulaires résidentiels de l'ICE 2018

- Les SGE et les fournisseurs de logiciels ont intégré les nouveaux formulaires au début de 2018
- Les formulaires mis à jour, y compris pour les évaluations sommaires et de bureau, entreront en vigueur d'ici le 31 juillet 2018

Exigences relatives à l'utilisation des formulaires de l'ICE

- Si vous utilisez un formulaire de l'ICE, vous devez utiliser la version la plus récente du formulaire de l'ICE (voir l'article 2.53 des NUPPEC)
 - L'utilisation des versions 04/04 ou 09/12 contrevient aux NUPPEC
- Si vous utilisez un formulaire d'une SGE, un formulaire d'un fournisseur de logiciels ou un autre formulaire :
 - Vous devez vous assurer qu'il répond aux exigences des NUPPEC 2018
 - Les NUPPEC ont toujours stipulé que les membres doivent veiller à ce que CHAQUE rapport soit conforme aux NUPPEC

Principaux changements

- « Évaluateur » à « membre de l'ICE »
 - Il s'agit d'un formulaire à l'usage exclusif des membres de l'ICE
- Ajout de « loyer marchand » à l'objectif
 - Doit suivre la norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
 - Les « lignes uniques » ne sont pas conformes aux NUPPEC

NOM : _____

BUT : Estimer la valeur marchande Estimer le loyer marchand Le financement ne doit pas dépasser 80 % du ratio prêt-valeur

UTILIS. PRÉVUE Hypothèque 1er rang seulement Hypothèque 2e rang seulement Conventionnelle Autre (préciser) _____

UTILISATEURS PRÉVUS (nommés) : Banque ABC seulement. Tous les autres utilisateurs et parties refusés.

Principaux changements

- Ajout de « deuxième hypothèque seulement » à l'utilisation prévue
 - Les membres doivent être au courant que les rapports servent aux fins d'une deuxième ou troisième hypothèque et à d'autres fins
 - Recherche de « utilisation prévue » et « évaluateur » dans CANLII ou d'autres bases de données juridiques pour trouver les causes des quelques derniers mois

NOM : _____

BUT : Estimer la valeur marchande Estimer le loyer marchand Le financement ne doit pas dépasser 80 % du ratio prêt-valeur

UTILIS. PRÉVUE Hypothèque 1er rang seulement Hypothèque 2e rang seulement Conventionnelle Autre (préciser) _____

UTILISATEURS PRÉVUS (nommés) : Banque ABC seulement. Tous les autres utilisateurs et parties refusés.

Principaux changements à la section du site

- Ajout de « contrôles de l'utilisation des terres »
 - A toujours figuré dans l'article 6.2.11 des NUPPEC
 - Le zonage n'est pas le seul contrôle
 - Les projets communautaires, les plaines d'inondation, EPA et les sites patrimoniaux sont ratés à l'occasion

SITE	ZONAGE : Résidentiel (préciser le type) Source : Carte de zonage municipal e -	ENTRÉE DE COUR : <input checked="" type="checkbox"/> Privée <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Aucune <input type="checkbox"/> Simple <input checked="" type="checkbox"/> Double <input type="checkbox"/> Sudestaine <input type="checkbox"/> Rue
	AUTRES CONTRÔLES DE L'UTILISATION DES TERRES (voir commentaires) Plan d'aménagement communautaire officiel de Sargeon	Surface : Béton coulé
	UTILISATION CONFORME : <input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON (voir commentaires)	STATIONNEMENT : <input checked="" type="checkbox"/> Garage <input type="checkbox"/> Allé <input type="checkbox"/> Entrée <input checked="" type="checkbox"/> Rue
	REGROUPEMENT : <input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON (voir commentaires)	AMÉNAGEMENT PASSAGER : <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Passable <input type="checkbox"/> Pauvre
	TITRE RECHERCHÉ : <input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON (voir commentaires et conditions limitatives)	ATTRAIT EXTERIEUR : <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Passable <input type="checkbox"/> Pauvre
COMMENTAIRES : <input type="checkbox"/> Conditions nuisibles observées Caractéristiques telles que zonage, plans communautaires officiels, plans d'aménagement, plaines inondables (PFI), clôture verte, réerves, patrimoine, servitudes, restrictions de titre (logement) ou privilèges, groupement, documents environnementaux (comu)		

Le bien visé est situé dans la section nord-est de Barge Town dans le quartier de Mari Lake. Le type d'améliorations dans le quartier comprend des maisons individuelles semi-closées, plus petites et plus grandes, des habitations saisonnières, ainsi que certaines utilisations agricoles à l'extérieur du voisinage immédiat. L'aménagement paysager se compose de gazon, d'arbres et d'arbustes qui semblent en bonne santé et bien entretenus. La double allée est en béton. Le site est nivelé avec une pente douce vers la rue avant et de dimension typique pour la région. Le site donne sur Mari Lake, un emplacement souhaitable dans cette communauté autour du lac. Le bien visé est conforme au zonage existant et est situé dans la zone 2 de protection de l'environnement, interdisant la coupe et le défrichement des arbres, comme la plupart des propriétés du voisinage.

Principaux changements à la section du site

- Ajout de « assemblage »
 - A toujours figuré à l'article 6.2.18 des NUPPEC
 - Les assemblages sont à l'occasion ratés

SITE	ZONAGE : Résidentiel (préciser le type) Source : Carte de zonage municipal e -	ENTRÉE DE COUR : <input checked="" type="checkbox"/> Privée <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Aucune <input type="checkbox"/> Simple <input checked="" type="checkbox"/> Double <input type="checkbox"/> Sudestaine <input type="checkbox"/> Rue
	AUTRES CONTRÔLES DE L'UTILISATION DES TERRES (voir commentaires) Plan d'aménagement communautaire officiel de Sargeon	Surface : Béton coulé
	UTILISATION CONFORME : <input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON (voir commentaires)	STATIONNEMENT : <input checked="" type="checkbox"/> Garage <input type="checkbox"/> Allé <input type="checkbox"/> Entrée <input checked="" type="checkbox"/> Rue
	REGROUPEMENT : <input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON (voir commentaires)	AMÉNAGEMENT PASSAGER : <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Passable <input type="checkbox"/> Pauvre
	TITRE RECHERCHÉ : <input type="radio"/> OUI <input type="radio"/> NON (voir commentaires et conditions limitatives)	ATTRAIT EXTERIEUR : <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Passable <input type="checkbox"/> Pauvre
COMMENTAIRES : <input type="checkbox"/> Conditions nuisibles observées Caractéristiques telles que zonage, plans communautaires officiels, plans d'aménagement, plaines inondables (PFI), clôture verte, réerves, patrimoine, servitudes, restrictions de titre (logement) ou privilèges, groupement, documents environnementaux (comu)		

Le bien visé est situé dans la section nord-est de Barge Town dans le quartier de Mari Lake. Le type d'améliorations dans le quartier comprend des maisons individuelles semi-closées, plus petites et plus grandes, des habitations saisonnières, ainsi que certaines utilisations agricoles à l'extérieur du voisinage immédiat. L'aménagement paysager se compose de gazon, d'arbres et d'arbustes qui semblent en bonne santé et bien entretenus. La double allée est en béton. Le site est nivelé avec une pente douce vers la rue avant et de dimension typique pour la région. Le site donne sur Mari Lake, un emplacement souhaitable dans cette communauté autour du lac. Le bien visé est conforme au zonage existant et est situé dans la zone 2 de protection de l'environnement, interdisant la coupe et le défrichement des arbres, comme la plupart des propriétés du voisinage.

Principaux changements à la section sur les améliorations

- Modification de « type d'immeuble » à « type de propriété »
 - Pour encourager une terminologie cohérente dans les rapports sur les immeubles, propriétés, conception/style
- Retrait de l'amortissement – Ajout des « commentaires »
 - L'analyse doit se retrouver dans l'approche du coût
 - L'âge effectif / la durée utile restante peuvent cerner une partie seulement de l'amortissement

ANNÉE DE CONSTRUCTION (estimée): 1901	GENRE DE PROPRIÉTÉ: Maison unifamiliale
ANNÉE D'AJOUTS (estimée): 1999	CONCEPT/STYLE: Autre (préciser)
ÂGE APPARENT: 20 ans	CONSTRUCTION: Autre (préciser)
VE ÉCONOMIQUE RESTANTE: 50 ans	FENÊTRES: Fenêtres doubles
COMMENTAIRES:	SOUS-SOL: Complet, 1 salle/une salle de bain-3 pièces

Principaux changements à la section sur les améliorations

- Retrait de construction/pourcentage complété
 - Cette analyse appartient à l'inspection de l'état d'avancement
 - Cela peut porter à confusion – si un bien immobilier est en construction, faut-il inscrire 50 % « tel quel » ou 100 % « comme si complété » hypothétiquement?

ANNÉE DE CONSTRUCTION (estimée): 1901	GENRE DE PROPRIÉTÉ: Maison unifamiliale
ANNÉE D'AJOUTS (estimée): 1999	CONCEPT/STYLE: Autre (préciser)
ÂGE APPARENT: 20 ans	CONSTRUCTION: Autre (préciser)
VE ÉCONOMIQUE RESTANTE: 50 ans	FENÊTRES: Fenêtres doubles
COMMENTAIRES:	SOUS-SOL: Complet, 1 salle/une salle de bain-3 pièces

Principaux changements à l'ACN

- Ajout des « jours de mise en vente sur le marché »
 - Les jours de mise en vente sur le marché doivent entrer dans l'analyse de la durée d'exposition raisonnable (article 6.2.5 des NUPPEC)
- Ajout des « dimensions du site » aux « dimensions du lot »
 - Certains évaluateurs préfèrent inclure les dimensions

BIEN MISE		
123, rue du Parc, Merville, QC		
SOURCE DES DONNÉES		
DATE DE VENTE		
PRIXE DE VENTE		\$
JOURS SUR LE MARCHÉ		
Prix courant		
Kilométrage approximatif		
EMPLACEMENT		
DIMENSION DU SITE / SUPERFICIE AU TERRAIN		
TYPE DE BÂTIMENT		
CONCEPT/STYLE		
ÂGE/CONDITION		
SUPERFICIE HABITABLE		
	Total de pièces	Chambres
NOMBRE DE PIÈCES	0	0
SALLE DE BAIN	0	
SOUS-SOL		
STATIONNEMENT		

Principaux changements à l'ACN

- « Salles de bain » comptées séparément du « nombre de pièces »
 - Permet un ajustement distinct
- Assure la cohérence des ajustements

BIEN MISE		
123, rue du Parc, Merville, QC		
SOURCE DES DONNÉES		
DATE DE VENTE		
PRIXE DE VENTE		\$
JOURS SUR LE MARCHÉ		
Prix courant		
Kilométrage approximatif		
EMPLACEMENT		
DIMENSION DU SITE / SUPERFICIE AU TERRAIN		
TYPE DE BÂTIMENT		
CONCEPT/STYLE		
ÂGE/CONDITION		
SUPERFICIE HABITABLE		
	Total de pièces	Chambres
NOMBRE DE PIÈCES	0	0
SALLE DE BAIN	0	
SOUS-SOL		
STATIONNEMENT		

Principaux changements à la section de l'historique

- Ajout de cases à cocher pour l'historique des ventes
 - Une partie de l'historique est à l'occasion ratée
- Ajout de cases à cocher pour l'historique des inscriptions
 - Des inscriptions courantes et historiques sont à l'occasion ratées

Les deux demandent une analyse, pas seulement un rapport

HISTORIQUE

BEN MISE EN MARCHÉ DANS LES 12 MOIS SOMMAIRE LAZAR RÉELLE OUI NON

ANALYSE DE L'HISTORIQUE DES TRANSACTIONS DE VENTE. (minimum de 1ml\$ ann)

Aucun historique d'inscriptions ou de ventes n'a été trouvé sur MLS pour le bien visé, mais une recherche des données de Manitoba Assessment Online a révélé des transferts le 7 juillet 1993 pour 192 000 \$ et le 20 décembre 2007 pour 365 000 \$. Les rénovations aux salles de bains, à la cuisine, aux bardeaux, au système de chauffage, à la piscine isolée et creusée ont été complétées depuis l'achat de décembre 2007.

BEN MISE EN MARCHÉ DANS LES 12 MOIS SOMMAIRE LAZAR RÉELLE OUI NON

ANALYSE DE L'ÉTAT DE L'ACHAT, D'OFFRES, D'INSCRIPTIONS OU LA MISE EN MARCHÉ DU BIEN VISÉ. (minimum d'un an)

BEN MISE PRÉSENTMENT INSCRIT OUI NON

L'étendue de notre enquête s'est limitée à une recherche d'informations sur MLS et de données SABRE vendues. La maison n'a pas été mise sur le marché au cours de la dernière année et il n'y a aucune vente en suspens, aux dires du propriétaire.

Principaux changements à la section de l'envergure

- « Inspection » à « observation »
 - Inspecter a une connotation de test ou d'examen
 - Pour s'harmoniser avec les définitions 2.28 et 18.23 des NUPPEC
- Envergure revue pour différents formulaires
 - Une évaluation de bureau ou sommaire a une envergure limitée

Expliquez toujours complètement l'envergure – ce que vous avez et n'avez pas fait.

Ajoutez d'autres détails à l'envergure – avez-vous fait une vente couplée, une analyse statistique, graphique, des tendances, des coûts, de classement, avez-vous fait des entrevues personnelles ou utilisé des données secondaires?

Principaux changements aux H&CL

- Ajout de « avis de non-responsabilité » et « limitations de responsabilité »
 - Les clients doivent connaître les limitations
 - Si les limitations ne sont pas parfaitement claires, il peut être plus difficile (et coûteux) de défendre une réclamation d'assurance.
 - C'est obligatoire en vertu de l'article 7.10.5 des NUPPEC
- Ajout de clauses du BSIF sur la diligence
 - Il arrive qu'un prêteur non réglementé soit imprudent et compte sur vous pour jouir d'une assurance par défaut

Cherchez « évaluateur » et « responsabilité » dans CANLII ou d'autres bases de données juridiques

Nouveaux formulaires

- Rapport d'évaluation du loyer marchand
 - Un rapport « autonome » sur le loyer marchand visant un **bien immobilier identifiable** doit être conforme à la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers

Tout comme pour les évaluations, les loyers marchands peuvent être qualitatifs ou quantitatifs.

Nouveaux formulaires

- Addenda « loyer marchand »
 - Un « ajout » à un rapport d'évaluation
 - En demande sous les nouvelles règles sur le test de stress.
 - Requiert les données justificatives et l'analyse adéquates (inscriptions, Kijiji)
 - Si une opinion sur le loyer marchand d'un **bien immobilier identifiable** est requise lors d'un contrat de service, cette portion du rapport doit être rédigée conformément à la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers.
(Voir l'article 11.1.2 des NUPPEC)

Nouveaux formulaires

- Rapport de consultation sur le « loyer marchand »
 - Les rapports sur le marché de location pour un **type de bien immobilier** sont considérés comme des contrats de service de consultation.
 - Si une opinion formelle sur la location d'un **bien immobilier identifiable** est requise lors d'un contrat de service de consultation, cette portion du rapport doit être rédigée conformément à la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers.
(Voir l'article 11.1.2 des NUPPEC)


Nouveaux formulaires

- Addendas « tel quel » et « comme si complété »
 - Le lecteur peut devenir confus s’il se trouve deux valeurs dans le corps principal d’une évaluation.
 - « Tel quel » peut être une maison en construction ou en cours de rénovation
 - « Comme si complété » présume habituellement que 100 % des travaux sont achevés

AMÉLIORATIONS	COMMENTAIRES: Le bien visé est présentement en cours de construction/rénovation/retablissement. Vous trouverez ci-dessous une description des améliorations « comme si achevé » :
	La propriété est présentement en construction et aura un plan d'étage comme suit. La porte d'entrée s'ouvrira dans un foyer avec un seul placard. À gauche, il y aura une salle de bains à deux appareils et un vestibule contenant les raccords de buanderie et une porte menant au garage. Les escaliers menant au deuxième étage seront attenants au foyer. Vers l'arrière de l'habitation, il y aura une cuisine ouverte, une salle à manger et une grande salle. Il y aura un garde-manger en coin et un îlot avec comptoir à manger dans la cuisine. La cuisine contiendra des armoires adéquates complètes avec un double évier en acier inoxydable, un dossier carré, un comptoir en quartz et des tiroirs et portes à fermeture douce. Des portes de patio donneront accès de la salle à manger à une future plate-forme. Le troisième étage contiendra trois chambres, une salle de bains et une salle de bains principale. La chambre principale contiendra une pièce-gendrie tandis que chacune des autres chambres aura un placard unique. La salle de bains principale contiendra une baignoire et enceinte en acrylique moulée d'une seule pièce tandis que la salle de bains ensuite sera pourvue d'une douche à l'italienne en acrylique moulée d'une seule pièce.

Nouveaux formulaires

- Addenda « utilisations limitées/condition nuisible »
 - Le prêteur peut demander de l'information supplémentaire ou la demander sous forme de cases à cocher
 - On a demandé aux membres de commenter les éléments sortant de leur champ de pratique (par exemple, s’il y a de la contamination ou de la pyrite)

CLIENT NOM : _____ ENTREPRISE : _____ ADRESSE : _____ COURTEL : _____ TÉLÉPHONE : _____		ÉVALUATEUR NOM DE L'ŒC : _____ ENTREPRISE : _____ ADRESSE : _____ COURTEL : _____ TÉLÉPHONE : _____		 Institut canadien des évaluateurs	
ADRESSE DU TOMEAU : _____					
UTILISATIONS DU BIEN VUÉ :		OBSERVÉ <input type="radio"/>	NON OBSERVÉ <input type="radio"/>	NON OBSERVABLE <input type="radio"/>	Commentaire/Source
Locaux seulement		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Logement local		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Utilisations spéciales Sans objet		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
CONSTRUCTION DU BIEN VUÉ :		OBSERVÉ <input type="radio"/>	NON OBSERVÉ <input type="radio"/>	NON OBSERVABLE <input type="radio"/>	Commentaire/Source
Ambate		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

Formulaires et modèles mis à jour

- Rapports de bureau et sommaires actualisés
 - Mis à jour pour refléter les NUPPEC 2018
 - H&CL ajoutées et modifiées pour refléter les changements survenus dans l'industrie
 - Pour répondre aux demandes des prêteurs concernant les évaluations de bureau et sommaires
 - Ne peuvent servir que pour les contrats de service à faibles risques (voir l'article 7.1.5 des NUPPEC)

Formulaires et modèles mis à jour

- L'utilisation des modèles disponibles aidera à minimiser la responsabilité
 - Lettre d'engagement
 - Lettre de fiabilité
 - Formulaire de consentement aux photos intérieures

Merci!
Vous avez des
questions?

