Appraisal Institute of Canada

Date

Chèr(e)

Sujet:

Adresse du bien:

Numéro du dossier:

Conformément à la lettre d'engagement datée le DATE, j'ai (nous) évalué le bien mentionné ci-dessus comme suit:

Valeur marchande est estimée à:

Date réelle:

YYYY-MM-DD

L'objectif du rapport est de formuler un estimé de la valeur marchande, comme amélioré, en fief simple propriété libre pour une hypothèque de premier/deuxième rang ou la séparation des biens matrimoniaux seulement.

L'estimé de la valeur est en date de la date réelle et est assujettie aux hypothèses et aux conditions limitatives inclues dans le rapport et où l'attention du lecteur est spécifiquement mentionnée. L'évaluation est en pièce jointe et doit être lu au complet.

Nulle personne sauf les utilisateurs autorisés mentionné dans le rapport peut se fier sur ce rapport sans l'obtention du consentement du client et une autorisation écrite par l'auteur.

L'évaluation a été préparé conformément aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC).

Sincèrement,

Institut canadien des évaluateurs © Ottawa, Canada 2018

RÉFÉRENCE:

RAPPORT SOMMAIRE

No. FICHIER :

CLIENT

CLIENT:
DESTINATAIRE :
ADRESSE :
COURRIEL :
TÉLÉPHONE : TÉLÉCOPIEUR :

ÉVALUATEUR

MEMBRE DE L'ICE :
ENTREPRISE :
ADRESSE :
COURRIEL :
TÉLÉPHONE : TÉLÉCOPIEUR :

Institut canadien des évaluateurs

OBJET

ADRESSE DE L'IMMEUBLE : **VILLE :** wert **PROVINCE :** wert **CODE POSTAL :**
DESCRIPTION LÉGALE : Source:
MUNICIPALITÉ ET RÉGION :
ÉVALUATION: Terrain $ Bâtiment $ Total $ Date de l'évaluation: Taxes $ Année
UTILISATION ACTUELLE Résidential - Unifamiliale

CONTRAT DE SERVICE

NOM : Type de nom Autre (preciser)
BUT : ☐ Estimer la valeur marchande ☐ Estimer le loyer marchand
UTILIS. PRÉVUE : ☐ Hypothèque 1er rang seulement ☐ Autre (préciser)
UTILISATEURS PRÉVUS (nommés) :
DEMANDÉ PAR : ☐ Client ci-dessus ☐ Autre
VALEUR: ☐ Actuelle ☐ Rétrospective ☐ Prospective
☐ Mise à jour du rapport original achevé le avec la date réelle du No. de fichier
DROITS DU BIEN ÉVALUÉ : ☐ Fief simple ☐ Tenure à bail ☐ Condo/copropriété ☐ ...
FRAIS D'ENTRETIEN (le cas échéant) :
NOM DU CONDO/COPROPRIÉTÉ (le cas échéant) :

HYPOTHÈSES EXTRAORDINAIRES ET CONDITIONS LIMITATIVES ◉ OUI (voir addenda joint)
CONDITIONS HYPOTHÉTIQUES ○ NON OUI (voir addenda joint. Une condition hypothétique exige une hypothèse extraordinaire)
EXCEPTION JURIDICTIONNELLE ○ NON OUI (voir addenda joint)

QUARTIER

NATURE DU DISTRICT :	☐ Résidential	☐ Commercial	☐ Industriel	☐ Agricole	☐	
TYPE DE DISTRICT :	☐ Urbain	☐ Banlieue	☐ Rural	☐ Récréatif	☐	
TENDANCE DU DISTRICT :	☐ En développement	☐ Stable	☐ Transition	☐ En régression	☐	
CONSTRUIT :	☐ Plus de 75 %	☐ 25 - 75%	☐ Moins de 25 %	☐ Rural		
CONFORMITÉ Âge :	☐ Plus jeune	☐ Similaire	☐ Plus vieux	☐		
Condition:	☐ Supérieure	☐ Similaire	☐ Inférieure	☐		
Size:	☐ Plus grande	☐ Similaire	☐ Plus petite	☐		

	De	À
FOURCHETTE D'ÂGE DES IMMEUBLES (années) :		
FOURCHETTE DE PRIX DES IMMEUBLES :	$	$

SURVOL DU MARCHÉ Offre : ☐ Forte ☐ Moyenne ☐ Faible
Demande : ☐ Forte ☐ Moyenne ☐ Faible
TENDANCES DES PRIX : ☐ À la hausse ☐ Stable ☐ À la baisse

COMMENTAIRES : Conditions nuisibles observées

Tendances des valeurs, attrait du marché, proximité des emplois et commodités, améliorations publiques/privées prévues, conditions nuisibles apparentes (voies ferrées, propriétés mal entretenues, grands artères, ouvrages hydroélectriques, sites commerciaux/industriels, dépotoirs)

SITE ET AMÉLIORATIONS

DIMENSION DU SITE :
SUPERFICIE DU TERRAIN Unité de mesure
Source:
TOPOGRAPHIE :
CONFIGURATION
ZONAGE : Multi Résidentiel (préciser)
Source:
AUTRES CONTRÔLES DE L'UTILISATION DES TERRES (voir commentaires)
UTILISATION CONFORME ◉ OUI NON (voir commentaires)
REGROUPEMENT ○ NON NON (voir commentaires)
TITRE RECHERCHÉ ○ OUI NON (voir commentaires et conditions limitatives)

SERVICES PUBLICS : ☐ Téléphone ☐ Gaz naturel ☐ Égout pluvial ☐ Égout sanitaire ☐ Fossé ouvert ☐ Fosse Septique ☐ Cuve de rétention ☐
SOURCE D'EAU : ☐ Municipale ☐ Puits privé ☐
CARACTÉRISTIQUES : ☐ Route de gravier ☐ Route pavée ☐ Ruelle ☐ Trottoir ☐ Bordures ☐ Lampadaires ☐ Câblevision ☐
ÉLECTRICITÉ : ☐ Fils aériens ☐ Fils souterrains ☐
ENTRÉE DE COUR : ☐ Privée ☐ Mutuelle ☐ Aucune ☐ Simple ☐ Double ☐ Souterraine ☐ Ruelle ☐
Surface:
STATIONNEMENT : ☐ Garage ☐ Abri ☐ Entrée ☐ Rue
AMÉNAGEMENT PAYSAGER : ☐ Bon ☐ Moyen ☐ Passable ☐ Pauvre
ATTRAIT EXTÉRIEUR : ☐ Bon ☐ Moyen ☐ Passable ☐ Pauvre

COMMENTAIRES: Conditions nuisibles observées
(caractéristiques telles que zonage, plans communautaires officiels, plans d'aménagement, plaines inondables, EPE, ceinture verte, réserves, patrimoine, servitudes, restrictions de titre (jugements ou privilèges, groupement, documents environnementaux connus)

RÉFÉRENCE: :

RAPPORT SOMMAIRE

No. FICHIER :

UTILISATION OPTIMALE

UTILISATION ACTUELLE : Résidentiel - Multiresidentiel

UTILISATION OPTIMALE DU TERRAIN COMME SI VACANT : ☐ Résidentiel ☐ Autre

UTILISATION OPTIMALE DU BIEN COMME SI AMÉLIORÉ : ☐ Util. résidentielle existante ☐ Autre

ANALYSES ET COMMENTAIRES :

MÉTHODE DE LA COMPARAISON DIRECTE

BIEN VISÉ		COMPARABLE N° 1		COMPARABLE N° 2		COMPARABLE N° 3	
SOURCE DES DONNÉES							
DATE DE VENTE							
PRIX DE VENTE	$		$		$		$
JOURS SUR LE MARCHÉ							
Conditions de financement							
Conditions de financement							
EMPLACEMENT							
DIMENSION DU SITE / SUPERFICIE DU TERRAIN							
GENRE DE PROPRIÉTÉ	Autre (preciser)	Maison préfrabriquée		Superficie en acres/Résidentiel rural		Superficie en acres/Résidentiel rural	
CONCEPT/STYLE	Autre (préciser)	Autre (préciser)		Autre (préciser)		Autre (préciser)	
ÂGE/CONDITION							
SUPERFICIE HABITABLE	☐ pi² ☐ m²						
	Total de pièces / Chambres	Total de pièces	Chambres	Total de pièces	Chambres	Total de pièces	Chambres
NOMBRE DE PIÈCES	0 / 0						
SALLE DE BAIN	0						
SOUS-SOL							
STATIONNEMENT							

ANALYSES ET COMMENTAIRES :

VALEUR ESTIMÉE PAR MÉTHODE DE COMPARAISON DIRECTE (arrondie) : DE $ À $

RAPPORT SOMMAIRE

RÉFÉRENCE:

No. FICHIER :

MÉTHODE DE LA COMPARAISON DIRECTE

	BIEN VISÉ		COMPARABLE N° 4		COMPARABLE N° 5		COMPARABLE N° 6	
SOURCE DES DONNÉES								
DATE DE VENTE								
PRIX DE VENTE	$		$		$		$	
JOURS SUR LE MARCHÉ								
Conditions de financement								
Conditions de financement								
EMPLACEMENT								
DIMENSION DU SITE / SUPERFICIE DU TERRAIN								
GENRE DE PROPRIÉTÉ	Autre (preciser)		Maison en rangée		Autre (preciser)		Autre (preciser)	
CONCEPT/STYLE	Autre (préciser)		Autre (préciser)		Autre (préciser)		Autre (préciser)	
ÂGE/CONDITION								
SUPERFICIE HABITABLE								
	Total des pièces	Chambres	Total des pièces	Chambres	Total des pièces	Chambres	Total des pièces	Chambres
NOMBRE DE PIÈCES								
SALLE DE BAIN								
SOUS-SOL								
STATIONNEMENT								

ANALYSES ET COMMENTAIRES :

RÉFÉRENCE :

RAPPORT SOMMAIRE

No. FICHIER :

HISTORIQUE

BIEN VISÉ VENDU DANS LES TROIS ANS SUIVANT LA DATE RÉELLE ☐ OUI NON

ANALYSE DE L'HISTORIQUE DES TRANSACTIONS DE VENTE : (minimum de trois ans)

BIEN VISÉ INSCRIT DANS L'ANNÉE SUIVANT LA DATE RÉELLE ☐ OUI NON BIEN VISÉ PRÉSENTEMENT INSCRIT ☐ OUI NON

ANALYSE DE L'OFFRE D'ACHAT, OPTIONS, INSCRIPTIONS OU LA MISE EN MARCHÉ DU BIEN VISÉ : (minimum d'un an)

DURÉE D'EXPOSITION

ANALYSE D'UNE DURÉE D'EXPOSITION RAISONNABLE :

CONCILIATION ET VALEUR

CONCILIATION ET ESTIMATION FINALE DE LA VALEUR :

APRÈS EXAMEN ET CONCILIATION DES DONNÉES, ANALYSES ET CONCLUSIONS LA VALEUR MARCHANDE DU BIEN VISÉ EN

DATE DU _____ **(Date réelle de l'évaluation) EST ESTIMÉE DE** _____ **$ À** _____ **$**

ACHEVÉ LE _____ (Date du rapport) TEL QU'INDIQUÉ AILLEURS DANS CE RAPPORT, LE PRÉSENT RAPPORT EST ASSUJETTI À DES HYPOTHÈSES ET CONDITIONS LIMITATIVES DONT LA VÉRIFICATION EST À L'EXTÉRIEUR DE LA PORTÉE DU PRÉSENT RAPPORT.

DÉFINITIONS

DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE : Le prix le plus probable, à une date spécifiée, en espèces ou en termes équivalents à de l'argent, ou à d'autres conditions précises, pour lequel les droits de propriété spécifiés devraient être vendus après une exposition raisonnable sur un marché concurrentiel dans toutes les ventes, l'acheteur et le vendeur agissant chacun de manière prudente, bien informée et dans l'intérêt de chacun, et en supposant que l'un et l'autre ne subissent pas une contrainte excessive. [Traduction] (Appraisal of Real Estate, Third Canadian Edition. 2010) Implicite dans cette définition est la réalisation d'une vente à une date spécifiée et le transfert du titre du vendeur à l'acheteur dans des conditions où : l'acheteur et le vendeur sont typiquement motivés; les deux parties sont bien informées ou bien conseillées et agissent dans ce qu'elles considèrent être leurs meilleurs intérêts; un délai raisonnable est prévu pour l'exposition sur le marché libre; le paiement est effectué en espèces en dollars canadiens ou en termes d'arrangements financiers comparables à ceux-ci; et le prix représente la contrepar-tie normale pour la propriété vendue non affectée par des concessions de financement ou de vente spéciales ou créatives accordées par toute personne associée à la vente.

DÉFINITION DU LOYER DU MARCHAND (le cas échéant) : Le montant estimatif pour lequel une participation dans un bien immobilier devrait être louée à la date d'évaluation entre un bailleur consentant et un locataire consentant à des conditions de location appropriées dans une transaction sans lien de dépendance, après une mise en marché appropriée et lorsque les parties ont agi de façon avisée, prudente et sans compulsion. [Traduction] (International Valuation Standards 2017)

DÉFINITION D'UTILISATION OPTIMALE : Usage raisonnablement probable et légal du bien immobilier qui est physiquement possible, légalement permissible, financièrement faisable et le plus productif possible, conférant au bien immobilier la meilleure valeur marchande.(NUPPEC 2018)

ENVERGURE

La portée de l'évaluation englobe la diligence raisonnable entreprise par l'évaluateur (conformément aumandat du client, à l'objet et à l'utilisation prévue du rapport) et les recherches et analyses nécessaires pour préparer un rapport conformément aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) de l'Institut canadien des évaluateurs. Les commentaires suivants décrivent l'étendue du processus de collecte, de confirmation et de communication des données et de leur analyse, décrivent les procédures pertinentes et les détails du raisonnement à l'appui de l'analyse, et justifient l'exclusion de toute procédure d'évaluation habituelle.

La question d'évaluation qui fait l'objet de cet engagement a été discutée et définie avec le client, le travail requis pour résoudre le problème prévu et les données du marché nécessaires acquises, analysées et rapprochées en une estimation de la valeur marchande d'une manière à laquelle on peut normalement s'attendre d'un rapport sur formulaire.

Les tâches et éléments spécifiques nécessaires pour exécuter ce contrat de service comprennent un résumé des points suivants :

1. assemblage et analyse des informations pertinentes relatives au bien évalué, y compris les inscriptions dans un délai d'un an et les renseignements relatifs à toute acquisition, le cas échéant, dans les trois ans précédant la date réelle de l'évaluation;
2. assemblage des données sur le bien visé et sur le voisinage n'incluant pas une inspection de l'intérieur;
3. assemblage et analyse des données économiques et des données du marché pertinentes;
4. une analyse des contrôles de l'utilisation des terres concernant le bien visé;
5. une analyse de l'utilisation optimale ou de l'utilisation la plus probable;
6. une discussion des méthodes et procédures d'évaluation utilisées pour parvenir aux indications de la valeur;
7. l'inclusion de photographies, cartes, graphiques et addenda/pièces jointes lorsque jugé à propos; et
8. rapprochement des données recueillies en une estimation de la fourchette de valeurs marchande à la date réelle de l'évaluation.

Toutes les données dont l'inclusion dans l'évaluation à été jugée pertinente sont, à notre connaissance, factuelles. En raison du type de bien évalué et de la nature de l'évaluation à effectuer, les résultats ont été transmis dans ce format « formulaire ».

Le client a spécifiquement demandé une évaluation « sommaire » à rapporter sous forme de rapport abrégé et ce rapport est sujet à des hypothèses extraordinaire et conditions limitative extraordinaire. Le client et l'évaluateur comprennent qu'une inspection physique du bien visé, des comparables et du voisinage n'a pas été effectuée. Toutes les parties reconnaissent qu'une inspection physique subséquente de l'intérieur du bien visé et/ou une investigation plus poussée pourrait entraîner une conclusion différente.Les caractéristiques physiques utilisées pour rédiger ce rapport reposent sur les documents, dossiers, etc., décrits ci-dessous et sur d'autres informations fournies par les sources identifiées ci-dessous. On présume que les informations données par lesdites sources sont exactes.

Commentaires (sur les efforts consentis pour obtenir les informations relatives l'inspection intérieure et extérieure et sur la source de ces informations)

RÉFÉRENCE: :

RAPPORT SOMMAIRE

No. FICHIER :

HYPOTHESES EXTRAORDINAIRES ET CONDITIONS LIMITATIVE EXTRAORDINAIRES

La certification qui figure dans ce rapport est assujettie à la Loi sur les renseignements personnels et les documents électroniques (LPRPDE), aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (« NUPPEC ») et aux conditions suivantes :

1. Le présent rapport est préparé seulement pour le client et pour les utilisateurs prévus identifiés spécifiquement dans le présent rapport et aux fins indiquées spécifiquement aux présentes. Aucune autre personne ne peut se fier à ce rapport ou à toute partie de ce rapport sans avoir obtenu au préalable le consentement du client et l'autorisation écrite des auteurs. La responsabilité est expressément refusée envers toute autre personne et, par conséquent, aucune responsabilité n'est acceptée pour tout dommage subi par une autre personne à la suite des décisions prises ou des mesures prises sur la base de ce rapport. La responsabilité est expressément refusée pour tout utilisateur non autorisé ou pour toute personne utilisant ce rapport pour toute utilisation non spécifiquement identifiée dans ce rapport. Le paiement des honoraires d'évaluation n'a aucun effet sur la responsabilité. La confiance accordée à ce rapport sans autorisation ou pour une utilisation non autorisée est déraisonnable.
2. Attendu que les conditions du marché, y compris les facteurs économiques, sociaux et politiques, peuvent changer rapidement et, à l'occasion, sans avertissement, on ne peut se fier au présent rapport à toute date autre que la date réelle indiquée dans le présent rapport, sauf par autorisation expresse donnée par l'auteur/les auteurs.
3. L'auteur ne sera pas responsable des questions de nature juridique qui affectent soit le bien immobilier évalué ou le titre de celui-ci. Le bien est évalué en supposant un propriétaire responsable. Aucune recherche n'a été effectuée au bureau d'enregistrement et l'évaluateur suppose que le titre est bon, négociable et libre de toutes charges, y compris les baux, sauf indication contraire dans ce rapport. Les questions de nature juridique, y compris la confirmation du détenteur légal du titre du bien évalué ou de toute partie du bien évalué, sont hors de la portée du travail et de l'expertise de l'évaluateur. Toute information concernant l'identité du propriétaire d'un bien ou identifiant le bien appartenant au client et(ou) au demandeur fournie par l'évaluateur est à titre informatif seulement et toute confiance en cette information est déraisonnable. Toute information fournie par l'évaluateur ne constitue pas une confirmation du titre. Toute information fournie ne nie pas la nécessité de retenir les services d'un avocat spécialisé en droit immobilier, d'un arpenteur ou d'autres experts appropriés pour vérifier les questions de propriété et(ou) de titre.
4. La vérification de conformité aux règlements, règlements administratifs ou lois du gouvernement échappe à la portée du travail et à l'expertise de l'évaluateur. Toute information fournie par l'évaluateur est à titre informatif seulement et toute confiance est déraisonnable. Toute information fournie par l'évaluateur ne nie pas la nécessité de retenir les services d'un professionnel qualifié pour déterminer la conformité à la réglementation gouvernementale.
5. Aucun relevé du bien n'a été effectué. Tout croquis dans le présent rapport montre des dimensions approximatives et est inclus uniquement pour aider le lecteur du rapport à visualiser le bien. Il est déraisonnable de s'appuyer sur ce rapport comme une alternative à un relevé, et les services d'un arpenteur agréé devraient être retenus pour ces questions.
6. Ce rapport est complété sur la base que le témoignage ou la comparution devant le tribunal concernant ce rapport n'est pas nécessaire à moins que des arrangements spécifiques aient été pris à l'avance. De tels arrangements incluront, mais ne seront pas nécessairement limités à : suffisamment de temps pour examiner le rapport et les données afférentes et la prestation d'une rémunération appropriée.
7. Sauf indication contraire dans le présent rapport, l'auteur n'a aucune connaissance de vices cachés ou non apparents (y compris, mais sans s'y limiter : ses sols, sa structure physique, ses systèmes mécaniques ou autres, ses fondations, etc.) du bien ou d'un bien voisin, qui pourraient affecter la valeur du bien visé. On a supposé que de telles conditions n'existaient pas. Toutes telles conditions visiblement apparentes au moment de l'inspection ou devenues apparentes au cours de la recherche normale menant à la préparation du rapport ont été notées dans le présent rapport. Le présent rapport ne doit pas être interprété comme une vérification environnementale ou un rapport détaillé sur l'état du bien, car un tel rapport dépasse la portée du présent rapport et(ou) les qualifications de l'auteur. L'auteur ne donne aucune garantie, expresse ou implicite, concernant l'état du bien, et ne sera pas responsable des conditions qui existent ou pour tout travail d'ingénierie ou test qui pourrait être nécessaire pour découvrir si de telles conditions existent. La capacité portante du sol est supposée adéquate.
8. L'auteur n'est pas qualifié pour commenter les conditions environnementales, chimiques ou biologiques préjudiciables qui peuvent affecter la valeur marchande du bien évalué y compris, mais sans s'y limiter, la pollution ou la contamination du sol, des bâtiments, de l'eau, des eaux souterraines ou de l'air qui peuvent inclure, sans s'y limiter, les moisissures et champignons, ainsi que les conditions qui peuvent donner lieu à ces deux éléments. Toutes les conditions qui étaient visiblement apparentes au moment de l'inspection ou qui sont devenues apparentes au cours de la recherche normale nécessaire à l'achèvement du rapport ont été notées dans le rapport. Le présent rapport part de l'hypothèse que le bien immobilier est conforme à toutes les exigences réglementaires concernant les questions environnementales, chimiques et biologiques, et qu'il est présumé qu'il est exempt de toute condition environnementale, chimique, juridique et biologique préjudiciable qui pourrait avoir une incidence sur la valeur marchande du bien évalué. Si une partie qui se fie à ce rapport a besoin de renseignements ou d'une évaluation sur des conditions environnementales, chimiques ou biologiques préjudiciables susceptibles d'influer sur la conclusion relative à la valeur, il est conseillé à cette partie de retenir les services d'un expert qualifié dans ce domaine. L'auteur décline expressément toute responsabilité légale quant à l'effet de questions environnementales, chimiques ou biologiques préjudiciables sur la valeur marchande de la propriété.
9. Les analyses présentées dans ce rapport reposent sur des informations écrites et verbales provenant de diverses sources que l'auteur juge fiables. Sauf indication contraire dans les présentes, l'auteur n'a pas vérifié les informations fournies par le client, que l'auteur croit correctes.
10. Le terme « inspection » fait référence à notre observation telle que définie par les NUPPEC et au rapport sur la finition matérielle générale et les conditions observées aux fins d'une inspection d'évaluation ordinaire. La portée des travaux d'inspection comprend l'identification des caractéristiques/ commodités négociables offertes à des fins de comparaison et d'évaluation seulement.
11. Les opinions sur la valeur et les autres conclusions contenues aux présentes supposent que tous les travaux qui restent à accomplir doivent être terminés de manière satisfaisante et professionnelle. Une autre inspection peut être nécessaire pour confirmer l'achèvement de ces travaux. L'auteur n'a pas confirmé que toutes les inspections obligatoires du bâtiment ont été effectuées jusqu'à maintenant et n'a pas confirmé qu'un permis d'occupation a été obtenu/émis. L'auteur n'a pas évalué la qualité de la construction, de l'exécution ou des matériaux. Il doit être clairement compris que cette inspection visuelle n'implique pas le respect de toutes les exigences du code du bâtiment, car cela dépasse l'expertise professionnelle de l'auteur.
12. Le contenu du présent rapport est confidentiel et ne sera divulgué par l'auteur à aucune partie, sauf tel que prévu par les dispositions des NUPPEC et(ou) lorsque dûment présenté en preuve à un organe judiciaire ou quasi-judiciaire dûment qualifié. L'auteur reconnaît que l'information recueillie dans les présentes est personnelle et confidentielle et ne doit pas utiliser ou divulguer le contenu de ce rapport, sauf tel que prévu dans les dispositions des NUPPEC et conformément à la politique de confidentialité de l'auteur. Le client convient qu'en acceptant ce rapport, il maintiendra la confidentialité des renseignements personnels contenus dans ce rapport et se conformera à tous égards importants au contenu de la politique de confidentialité de l'auteur et aux dispositions de la LPRPDE.
13. L'auteur a accepté d'effectuer le contrat de service demandé par le client nommé dans le présent rapport pour l'utilisation spécifiée par le client et indiquée dans le présent rapport. Le client a convenu que le rendement de ce rapport et son format conviennent à l'utilisation prévue.
14. Ce rapport, son contenu et toutes les pièces jointes/addenda et leur contenu sont la propriété de l'auteur. Il est expressément interdit au client, aux utilisateurs autorisés et à tout facilitateur d'évaluation et aucune permission ne leur est expressément ou implicitement accordée ou réputée accordée, de modifier, altérer, fusionner, publier (en tout ou en partie), saisir sur écran, extraire d'une base de données, exploiter, reproduire, décompiler, réassembler ou participer à toute autre activité destinée à séparer, collecter, stocker, réorganiser, numériser, copier, manipuler électroniquement, numériquement, manuellement ou par tout autre moyen que ce soit ce rapport d'évaluation, ses addenda, toutes les pièces jointes et les données contenues à toute fin commerciale ou autre.
15. Si transmis électroniquement, ce rapport aura été signé numériquement et sécurisé par mots de passe personnels pour verrouiller le fichier d'évaluation. En raison de la possibilité de modification numérique, seuls les rapports signés à l'origine et les rapports envoyés directement par l'auteur sont considérés comme raisonnablement fiables.
16. Ce formulaire de rapport est la propriété de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) et ne peut être utilisé que par les membres en règle de l'ICE. L'utilisation par toute autre personne constitue une infraction aux droits d'auteur de l'ICE.
17. Lorsque l'utilisation prévue du présent rapport vise l'obtention d'un financement ou d'un prêt hypothécaire, ou l'obtention d'une assurance hypothécaire, la fiabilité de ce rapport est assujettie au fait que l'utilisateur autorisé a effectué ou effectuera une souscription de prêt, une souscription d'assurance du prêt et une diligence raisonnable rigoureuse conformément aux normes d'un prêteur ou assureur raisonnable et prudent, y compris notamment mais non exclusivement, de s'assurer de la volonté et de la capacité démontrées de l'emprunteur à s'acquitter de ses obligations en temps opportun et de procéder à la souscription des prêts ou à la diligence raisonnable semblables aux normes établies par le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) même si la loi ne l'exige pas autrement. La responsabilité est expressément refusée à ceux qui ne satisfont pas à cette condition. Toute confiance accordée à ce rapport sans satisfaction de cette condition est déraisonnable.

CERTIFICATION

Je certifie qu'au meilleur de ma connaissance :

1. Les faits énoncés dans le présent rapport sont vrais et exacts;
2. Les analyses, opinions et conclusions présentées ne sont limitées que par les hypothèses et conditions limitatives indiquées, et ce sont là mes propres analyses, opinions et conclusions professionnelles neutres et objectives;
3. Je n'ai aucun intérêt personnel présent ou à venir dans le bien immobilier qui fait l'objet du présent rapport et je n'ai aucun intérêt ou conflit personnel et/ou professionnel en ce qui touche les parties en cause dans ce contrat de service.
4. Je suis impartial en ce qui concerne le bien immobilier qui fait l'objet du présent rapport ou les parties associées au présent contrat de service;
5. Ma participation au présent contrat de service et les honoraires qui me seront versés pour celui-ci ne sont pas conditionnels à la formulation ou la déclaration de résultats préétablis, au montant de la valeur estimée, à une conclusion favorisant le client ou à l'occurrence d'un événement subséquent.
6. Mes analyses, opinions et conclusions ont été élaborées et ce rapport a été préparé en conformité des NUPPEC.
7. Je possède les connaissances et l'expérience nécessaires pour réaliser le présent contrat de service de façon compétente et, lorsque nécessaire, le présent rapport est cosigné en conformité des NUPPEC;
8. ◯ Sauf tel que divulgué aux présentes, personne n'a fourni une aide professionnelle significative au(x) signataire(s) du présent rapport
   L'individu suivant a fourni son assistance professionnelle suivant Sans objet
9. À la date du présent rapport, le soussigné a satisfait aux exigences du Programme de perfectionnement continu de l'ICE;
10. Le(s) soussigné(s) est(sont tous) membres(s) en règles de l'Institut canadien des évaluateurs. Le cas échéant, ce rapport est cosigné en conformité avec NUPPEC. Lorsqu'un rapport porte deux signatures, l'évaluateur signataire et l'évaluateur cosignataire assument l'entière responsabilité de ce rapport.

IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

ADRESSE : VILLE : PROVINCE : CODE POSTAL :

DESCRIPTION LÉGALE :

SELON LES DONNÉES, ANALYSES ET CONCLUSIONS CONTENUES AUX PRÉSENTES, LA VALEUR MARCHANDE DE L'INTÉRÊT DU BIEN DÉCRIT EN

DATE DU (Date réelle de l'évaluation) EST ESTIMÉE À $ À $

TEL QU'INDIQUÉ AILLEURS DANS CE RAPPORT, LE PRÉSENT RAPPORT EST ASSUJETTI À DES HYPOTHÈSES ET CONDITIONS LIMITATIVES DONT LA VÉRIFICATION EST À L'EXTÉRIEUR DE LA PORTÉE DU PRÉSENT RAPPORT. ◯ Tel quel Comme si achevé

	ÉVALUATEUR COSIGNATAIRE DE L'ICE (s'il y a lieu)
SIGNATURE :	COSIGNATURE :
NOM :	NOM :
DÉSIGNATION/STATUT ICE : ☐ Membre stagiaire ICE ☐ CRA, P.App ☐ AACI, P.App # de membre :	DÉSIGNATION/STATUT ICE : ☐ CRA, P.App ☐ AACI, P.App # de membre :
DATE DU RAPPORT/DATE DE SIGNATURE :	DATE DU RAPPORT/DATE DE SIGNATURE :
J'AI INSPECTÉ PERSONNELLEMENT L'EXTÉRIEUR DUE BIEN VISÉ: ☐ OUI ☐ NON	J'AI INSPECTÉ PERSONNELLEMENT L'EXTÉRIEUR LE BIEN VISÉ: ☐ OUI ☐ NON
DATE DE L'INSPECTION :	DATE DE L'INSPECTION :
INFO LICENCE (le cas échéant)	INFO LICENCE (le cas échéant)
NOTA : Pour que cette évaluation soit valide, une signature originale ou numérique protégée par mot de passe est requise.	*NOTA : Pour que cette évaluation soit valide, une signature originale ou numérique protégée par mot de passe est requise.*

SOURCE DE PROTECTION DE LA SIGNATURE NUMÉRIQUE :

PIÈCE S JOINTES ET ADDENDA : ☐ VENTES ADDITIONNELLES ☐ EXTRAORDINAIRES/CONDITIONS LIMITATIVES ☐ NARRATIF ☐

☐ CARTE ☐ MARCHÉ LOCATIF ☐ ENVERGURE DES TRAVAUX ☐ ☐

RAPPORT SOMMAIRE

RÉFÉRENCE :

No. FICHIER :

CLIENT

CLIENT :

DESTINATAIRE :

ADRESSE :

COURRIEL :

TÉLÉPHONE : TÉLÉCOPIEUR :

APPRAISER

MEMBRE DE L'ICE :

ENTREPRISE :

ADRESSE :

COURRIEL :

TÉLÉPHONE : TÉLÉCOPIEUR :

Appraisal Institute of Canada

ARTICLE EXTRAORDINAIRE ADDENDA

HYPOTHÈSES EXTRAORDINAIRES ET CONDITIONS LIMITATIVES EXTRAORDINAIRES

Une hypothèse extraordinaire est une hypothèse, supposée ou non confirmée, qui, si elle n'est pas vraie, pourrait altérer les opinions et conclusions de l'évaluateur (par exemple absence de contamination lorsqu'une telle contamination est possible, présence inconnue ou incertaine d'un égout sanitaire municipal). Une condition limitative extraordinaire est une modification ou une exclusion nécessaire d'une règle qui doit être expliquée et justifiée par l'évaluateur (par exemple exclusion d'une ou plusieurs méthodes d'évaluation). L'évaluateur doit conclure avant d'accepter un contrat de service qui comporte une condition limitative extraordinaire que l'envergure du travail appliqué aboutira à des opinions et à des conclusions crédibles. Les deux doivent accompagner les déclarations de chaque opinion / conclusion ainsi affectée.

1. Le client a spécifiquement demandé un contrat de service à portée de travail limitée et des résultats présentés dans un format de rapport abrégé. En acceptant ce rapport, le client et les utilisateurs prévus comprennent qu'une inspection du bien en objet n'a pas été effectuée et ils acceptent la diminution de la fiabilité du présent rapport, ce qui résulte en un plus haut degré de risque assumé par un utilisateur du présent rapport. L'évaluateur, la firme de l'évaluateur et / ou tout employé, administrateur, dirigeant ou associé de la firme de l'évaluateur, selon le cas, sont limités à 50 000 $ de responsabilité. Une telle limitation de responsabilité s'applique dans le cas où quelqu'un prétend que l'évaluateur est responsable de quelque façon de l'évaluation ou de la préparation du rapport d'évaluation, y compris en cas d'allégation de négligence, de rupture de contrat ou pour toute autre raison ou réclamation.
2. En raison des limites existant dans ce rapport, celui-ci n'est pas conçu pour être utilisé par des tiers ou pour toute autre utilisation que celle précisée. La responsabilité face à tout utilisateur ou utilisation autre que ceux spécifiquement autorisés dans ce rapport est expressément rejetée.
3. En acceptant ce rapport, toutes les parties reconnaissent et acceptent qu'une inspection du bien visé et(ou) une investigation plus approfondie pourrait mener à une différente conclusion quant à la valeur.
4. Le présent rapport s'appuie sur des informations fournies par de tierces parties et considérées comme exactes. Si l'une des informations sur lesquelles se fonde ce rapport est autre que celle déclarée ou supposée, la valeur estimée contenue dans le présent document peut être modifiée en conséquence et il est déraisonnable de se fier à ce rapport.
5. Lorsque l'utilisation prévue du présent rapport est pour un financement ou prêt hypothécaire, le fait que le présent rapport ne peut être utilisé que pour le financement hypothécaire de premier rang signifie que le prêteur a déterminé que l'emprunteur a la capacité et la volonté de rembourser; et le ratio prêt-valeur est conforme aux politiques de prêt de l'institution financière et aux politiques semblables à celles établies par le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF), même si la loi ne l'exige pas autrement. Toute autre utilisation ou dépendance de ce rapport est déraisonnable.

CONDITIONS HYPOTHÉTIQUES

Les conditions hypothétiques peuvent être utilisées au besoin à des fins juridiques, à des fins d'analyse raisonnable ou pour permettre d'effectuer des comparaisons. Les conditions hypothétiques communes portent sur des améliorations proposées, des réparations terminées, le rezonage ou des services municipaux. Une hypothèse extraordinaire est requise pour chaque condition hypothétique. ooici une description de chaque condition hypothétique appliquée à ce rapport, la justification de son utilisation et son effet sur le résultat du contrat de service.

EXCEPTION JURIDICTIONNELLE

L'exception juridictionnelle permet à l'évaluateur de ne pas tenir compte d'une partie ou de parties des normes jugées contraires à la loi ou à l'ordre public dans une juridiction donnée et seule cette partie sera nulle et sans effet dans cette juridiction. Les commentaires suivants identifient la ou les parties ignorées, le cas échéant, et l'autorité légale justifiant ces mesures.

ADDENDA PHOTOS

Click to Add More Photos

Delete Page

Appraisal Institute of Canada © Ottawa, Canada 2018

ADDENDA PHOTOS

Click to Add More Photos

Delete Page

Appraisal Institute of Canada © Ottawa, Canada 2018