

La Financière CMLS figure parmi les plus importantes sociétés de services hypothécaires indépendantes au Canada. Axée sur l'innovation, un service client dédié et l'adoption de nouvelles technologies, notre fierté réside dans le fait d'être la Société Hypothécaire du Canada™ depuis 1974.



Ce qui suit s'applique à chaque évaluation résidentielle soumise à la Financière CMLS

Évaluateur(s)	<p>Les évaluateurs doivent détenir l'une des désignations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Association nationale canadienne des évaluateurs immobiliers (ANCAI), • Institut canadien des évaluateurs (ICE) : AACI ou CRA.
Général	<p>Toutes les évaluations doivent être effectuées conformément aux normes et pratiques acceptables de l'Institut d'évaluation du Canada ou de l'Association nationale des évaluateurs immobiliers du Canada.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les rapports d'évaluation doivent être envoyés directement par les évaluateurs à mortgagedocuments@cmls.ca avec une copie à l'assureur. • Les évaluations doivent être dirigées vers Financière CMLS avec la finalité indiquée comme financement hypothécaire. • Toutes les pièces de la propriété doivent être inspectées et la confirmation doit être notée dans le rapport d'évaluation, et confirmer l'absence de facteurs externes défavorables qui pourraient affecter la commercialisation de la propriété. • L'approche par le coût est requise dans tous les rapports, sauf pour les propriétés en copropriété/strata. • Si une partie de la propriété est utilisée pour une entreprise, l'évaluateur doit fournir la LFA utilisée à des fins commerciales. • Les unités secondaires de la propriété (s'il y en a); confirmez qu'elles sont autonomes et conformes aux normes municipales. Inclure les loyers économiques.
Comparable(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Achat : Fourni par le courtier en fonction de CMLS. • Condos: un comparable (minimum) doit être à l'extérieur du complexe en question. • Doit refléter des transactions à distance égale et doit avoir été conclu dans les 90 jours précédant la date d'évaluation. • Doit avoir été conclu et être disponible à partir du MLS, fournir des photos et des annonces MLS, ainsi qu'une carte de localisation des propriétés comparables. • Inclure des détails supplémentaires si les ajustements nets dépassent 10% du prix de vente initial du comparable.

Condominiums	<p>L'évaluateur doit commenter sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si le complexe est géré professionnellement ou par l'auto-gestion, s'il y a une restriction d'âge et le pourcentage d'utilisation commerciale • Si l'immeuble est sujet à toute évaluation spéciale, les détails doivent être inclus dans les commentaires. • Si le complexe est une conversion de condo, y compris la date de conversion
Photographies	<p>L'évaluation doit comprendre des photographies couleur actuelles, claires et bien cadrées des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avant et arrière de la propriété en question, ainsi qu'une vue de la rue et des dépendances (s'il y en a) • Photos intérieures de toutes les pièces, y compris du sous-sol le cas échéant, exemples de détérioration physique (s'il y a lieu), et mises à jour récentes (le cas échéant)
Instructions spéciales	<p>Si un évaluateur se voit refuser l'accès à une partie de la propriété, il doit en prendre note dans le rapport.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nouvelle construction - la propriété doit être 100% complète lors de l'indication de la valeur terminée. • Intégrité structurelle - si des signes sont évidents, des commentaires supplémentaires et des photos sont requis (fissures dans les fondations, infiltration d'eau/taches, etc.). • Entretien différé - si connu, veuillez fournir une estimation de l'ampleur des travaux. Des photos sont nécessaires.
Propriétés rurales / agricoles (Exploitations agricoles opérationnelles non acceptables)	<p>Les fermes en activité ne sont pas acceptables. L'évaluateur doit confirmer que la propriété est accessible toute l'année, accessible à partir d'une route publiquement entretenue, dispose d'installations sanitaires adéquates, d'eau et d'utilités.</p> <p>Source d'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si le type est un puits : le type de puits est requis (par exemple, foré, artésien, citerne, etc.) • Si le type est une prise d'eau de lac : veuillez indiquer s'il y a un système de filtration aux ultraviolets (UV) en place. <p>L'évaluateur doit commenter si la source d'eau est commune dans la région et comment cela affecte la commercialisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transactions assurées / assurables - la valeur est dérivée de la maison plus 10 acres (maximum) • Transactions non assurées conventionnelles, Aveo par CMLS, transactions CAS (Solutions alternatives CMLS) - la valeur est dérivée de la maison plus 5 acres (maximum). Les propriétés situées sur plus de 5 acres seront considérées sur une base exceptionnelle seulement. Les dépendances ne sont pas prises en compte dans l'évaluation.
Divulgation	<p>Les évaluations incomplètes ne seront pas acceptées. Toute forme de représentation erronée vérifiable entraînera la résiliation du statut approuvé, le dépôt d'un rapport d'incident REDX et la notification à l'association appropriée (AIC et/ou CNAREA).</p>