

Incitatif à l'achat d'une première propriété

LISTE DE VÉRIFICATION SIMPLIFIÉE DU RAPPORT D'ÉVALUATION



Lorsque le remboursement est déclenché par l'expiration de la période de 25 ans, un rapport d'évaluation doit être obtenu.

Quelques informations clés devant être incluses dans le rapport d'évaluation :

L'évaluateur doit indiquer clairement l'utilisation prévue du rapport (déterminer la juste valeur marchande de la propriété aux fins du remboursement de l'Incitatif accordé en vertu du programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété du Canada), qui doit être adressé à l'emprunteur et à l'administrateur du programme.

L'évaluateur doit utiliser deux méthodes pour établir la valeur marchande (méthode du coût et méthode de comparaison). La valeur marchande de la propriété doit être basée sur son état à la date de la visite de l'évaluateur.

Le rapport d'évaluation doit comprendre des photos de la propriété (photos de l'intérieur et de l'extérieur) ainsi qu'une liste des réparations effectuées au cours des cinq dernières années ou depuis la date à laquelle l'Incitatif a été approuvé. Tout problème environnemental ou structural potentiel doit être défini.

Le rapport d'évaluation doit inclure les ventes comparables, accompagnées de leur description (MLS ou analyse interne avec photos) qui ne doivent pas remonter à plus de 6 mois (en zone urbaine) et pas plus de 12 mois en zone rurale ou isolée. Lorsqu'il n'existe pas de ventes comparables acceptables, le rapport doit justifier les raisons pour lesquelles des ventes plus anciennes ont été utilisées.

Une analyse des ventes comparables est obligatoire, même si la propriété visée est située dans une région éloignée ou dans une réserve. L'évaluateur doit utiliser des ajustements bruts et nets en pourcentage précis et ajustés pour éviter toute comparaison avec des ventes non comparables. Les ajustements nets doivent être inférieurs à 30 %. Un facteur d'ajustement temporel doit être appliqué en cas de hausse ou de baisse des conditions du marché, selon le cas. Lorsqu'il n'existe pas de bonnes ventes comparables, au moins une vente avec un écart de 10 % de la valeur est requise.

En ce qui concerne les logements en copropriété, l'évaluateur doit formuler des commentaires sur les éléments suivants :

- i. les dépenses communes (p. ex., les frais d'entretien);
- ii. l'état du fonds de réserve pour remplacement;
- iii. les réparations (p. ex., cotisation spéciale) et la qualité de la gestion de l'ensemble.

Lors d'une vente, l'emprunteur doit préciser à l'évaluateur les inclusions convenues dans la convention d'achat-vente (p. ex., spa, appareils électroménagers, cinéma maison, etc.).

Une recherche de titre doit être effectuée et un commentaire sur tout arriéré en souffrance doit être inclus, le cas échéant.

Toutes les hypothèses formulées doivent être décrites.