



Résumé de cas : 2023-14

Date de mise en œuvre de l'entente de consentement à une sanction : 20 juin 2023

Résumé général :

Dossier ouvert le : 2 mars 2023

Le rapport décrit une résidence unifamiliale d'un étage située sur un terrain de plusieurs hectares. La petite maison résidentielle a 25 ans et est décrite comme étant dans un état moyen.

Le membre a réalisé de nombreux contrats de service d'évaluation dans la région où se trouve la propriété.

La date du rapport est indiquée dans le rapport comme étant antérieure d'environ un an à la date réelle du rapport.

Le rapport d'évaluation contient des erreurs dans la description des bâtiments et des dépendances. La taille du site indiquée diffère de celle d'autres sources fiables, mais il n'existe aucune preuve dans le dossier de travail pour étayer la superficie du site.

Le zonage a été déclaré comme étant résidentiel (RUR3) et les utilisations autorisées ont été décrites. Le rapport indique que la propriété en question n'est pas conforme au zonage qui n'autorise pas la construction d'une maison unifamiliale. L'utilisation optimale de la propriété en question est résidentielle si elle est inoccupée, et l'utilisation optimale si elle est améliorée est l'utilisation résidentielle existante (en l'état). Le rapport ne contient aucune justification et le dossier de travail ne contient aucune information sur le zonage du bien en question.

Certaines descriptions de ventes comparables ne font pas référence à de vastes dépendances. L'approche par les coûts a également été utilisée et le CRN a été obtenu à l'aide d'un manuel. Toutefois, le dossier de travail ne contient aucune justification du taux de CRN indiqué.

Le rapport contient une déclaration inexacte concernant la date d'une vente antérieure du bien.

Le rapport contient de nombreuses erreurs. Le rapport n'est pas conforme à la norme d'un évaluateur raisonnable. Le membre cosignataire ne s'est pas assuré que le rapport était conforme aux NUPPEC, comme indiqué dans les responsabilités du membre selon la politique de cosignature de l'ICE.

Détails du rapport :

Type de bien : Résidence unifamiliale

Objet : estimation de la valeur marchande

Utilisation : Financement de première hypothèque seulement

Certification : signé par : Membre stagiaire, Co-signé par : P. App., CRA

Allégations du plaignant :

Le plaignant a soulevé plusieurs préoccupations, inexactitudes et erreurs concernant les points suivants :

- Compétence géographique
- Date incorrecte de signature du rapport dans la certification
- Erreurs dans la description de la résidence principale et des dépendances
- Taille du terrain incorrecte
- Zonage incorrect
- Analyse de l'utilisation optimale
- Erreurs dans la description de l'objet et des ventes comparables dans la méthode de comparaison directe
- Problème de comparabilité de la vente 4 avec le bien en question
- Historique des ventes rapporté incorrect

Questions soulevées par l'examen de la plainte :

Le rapport n'est pas conforme à la norme d'un évaluateur raisonnable.

Conditions de l'entente de consentement à la sanction

Violations convenues aux NUPPEC 2020 :

Norme relative à la rédaction de rapports, Règle 6.2.6 Dans un rapport, le membre doit préciser la date du rapport

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers, Règle 8.2.3 Lorsqu'il remplit un rapport d'évaluation d'un bien immobilier, un membre doit se conformer à la Norme relative à la rédaction de rapports et préciser l'emplacement et décrire les caractéristiques du bien immobilier;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers, Règle 8.2.4 Lorsqu'il remplit un rapport d'évaluation d'un bien immobilier, un membre doit se conformer à la Norme relative à la rédaction de rapports et préciser et analyser les contrôles de l'utilisation des terres,

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers, Règle 8.2.6 Lorsqu'il remplit un rapport d'évaluation d'un bien immobilier, un membre doit se conformer à la Norme relative à la rédaction de rapports et définir, analyser et résoudre l'utilisation optimale à la date réelle du rapport;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers, Règle 8.2.9 Lorsqu'il remplit un rapport d'évaluation d'un bien immobilier, un membre doit se conformer à la Norme relative à la rédaction de rapports et préciser le raisonnement sur lequel sont fondées les analyses, opinions et conclusions tirées de chaque méthode d'évaluation;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers, Règle 8.2.14 Lorsqu'il remplit un rapport d'évaluation d'un bien immobilier, un membre doit se conformer à la Norme relative à la rédaction de rapports et analyser et commenter :

8.2.14.ii toutes les ventes antérieures du bien sujettes aux exigences de la section 9.13;

Mesures disciplinaires convenues :

1. Section 5.35.1: Réprimande : inscrite dans le dossier national de pratique professionnelle de l'Institut pour une période de cinq (5) ans.
2. Section 5.35.2: Éducation : Le PPC 132, Plus que simplement remplir des formulaires : Créer des rapports d'évaluation résidentielle professionnels doit être complété avec succès aux frais du membre et doit inclure la réussite de l'examen final au plus tard 6 mois après la date de mise en œuvre de l'entente de consentement à la sanction.
3. Section 5.35.3: Examen par les pairs : Un rapport d'évaluation similaire ne datant pas de plus de deux (2) ans doit être soumis dans les 30 jours suivant la date de mise en œuvre de l'entente de consentement à la sanction.

Frais (Section 5.38)

Aucun frais réclamé.