



Résumé de cas : 2023-15

Date de mise en œuvre de l'entente de consentement à une sanction : 31 août 2023

Résumé général :

Dossier ouvert le : 8 mai 2023

Le membre a réalisé un rapport d'évaluation pour un prêteur, en réponse à une demande d'une société de gestion d'évaluation. L'utilisation prévue du rapport était uniquement pour le financement d'une première hypothèque.

Le rapport décrit une résidence unifamiliale d'un étage située sur un terrain de quelques acres avec plus de 200 pieds de façade. Le bien de plus de 2 000 pieds carrés est un bâtiment plus ancien, dont l'état est jugé moyen.

Le rapport indique que la partie supérieure des murs du sous-sol est isolée et recouverte de cloisons sèches et qu'il y avait des traces d'eau sur le sol au moment de l'inspection.

La méthode de comparaison directe comprenait une analyse de trois résidences unifamiliales sur des sites légèrement plus petits que le bien en question. Plusieurs ajustements ont été appliqués pour tenir compte de l'emplacement, de la taille du terrain, de la finition du sous-sol et des services, et le membre a fourni des informations supplémentaires à l'appui des ajustements.

La date de vente pour les ventes comparables n° 2 et n° 3 est incorrecte. La méthode de comparaison directe comprend une déclaration selon laquelle aucun ajustement temporel n'est nécessaire. Une déclaration concernant trois baux récents a été incluse, mais elle n'est pas liée à ce contrat de service.

La couverture du rapport d'évaluation indique que la date du rapport est décembre 2020. Or, la date correcte du rapport est avril 2023, comme indiqué dans d'autres parties du rapport.

La description des caractéristiques comporte des erreurs et des incohérences en ce qui concerne l'âge du bâtiment (une différence de 2 ans), les salles de bains (nombre d'appareils sanitaires) et la taille du terrain (2+ acres alors que la superficie indiquée dans la méthode des coûts est de 20+ acres).

Détails du rapport :

Type de bien : Résidence unifamiliale

Objet : estimation de la valeur marchande

Utilisation : Financement de première hypothèque seulement

Certification : signé par : P. App., CRA

Allégations du plaignant :

Le plaignant a relevé les erreurs/préoccupations suivantes qui sont liées à ce qui suit :

- L'évaluateur a utilisé des ventes contenant des informations trompeuses et des analyses douteuses, telles que des ajustements inadéquats pour l'emplacement, les améliorations du site et les finitions intérieures.
- La date de vente du bien comparable n° 2 est incorrecte.
- L'évaluateur n'a pas procédé à un ajustement pour refléter les conditions du marché du logement.

Questions soulevées par l'examen de la plainte :

Les problèmes suivants ont été découverts à la suite de l'examen de cette plainte par l'ICE :

- La date du rapport est incohérente.
- La description des caractéristiques comporte des erreurs et des incohérences.
- Il y a des erreurs dans les données et les commentaires de la méthode de comparaison directe.

Conditions de l'entente de consentement à la sanction**Violations convenues aux NUPPEC 2022 :**

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 doit préciser l'emplacement et décrire les caractéristiques du bien immobilier;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers, Règle 8.2.7 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 doit décrire et analyser toutes les données pertinentes au contrat de service;

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 doit préciser le raisonnement sur lequel sont fondées les analyses, opinions et conclusions tirées de chaque méthode d'évaluation;

Mesures disciplinaires convenues :

1. Section 5.35.2 : Éducation : CPD 132 : 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.
2. 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.