

Mandat

Exigences en matière d'évaluation de la juste valeur marchande

1 Étendue des travaux

- 1.1 L'évaluateur procédera à une évaluation de la propriété en question, comme indiqué aux présentes.

2 Date de l'évaluation

Conformément aux directives du propriétaire, l'évaluateur doit évaluer l'une des valeurs ci-dessous :

- 2.1 La « **juste valeur marchande non touchée** » de la propriété concernée, basée sur son usage optimal en date du _____ (**date de la vente**). Ceci sera déterminé en s'appuyant sur des comparaisons avec des propriétés semblables de Port Hope. (**Demande en vertu du mécanisme simplifié**)
- 2.2 La « **valeur marchande rétrospective** » de la propriété concernée, basée sur son usage optimal en date du _____ (**date fournie par le propriétaire**). Ceci sera déterminé en s'appuyant sur des comparaisons avec des propriétés semblables de Port Hope. (**Demande en vertu du mécanisme standard**)

3 Format et méthodologie

- 3.1 L'évaluation doit être présentée sous **forme de rapport narratif** conformément aux "*Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada*" (RUPPEC)) de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) applicables au moment de produire le rapport d'évaluation.
- 3.2 La propriété concernée doit être évaluée en fief simple, libre et quitte de toute charge.
- 3.3 Conformément aux normes des RUPPEC, l'évaluateur doit indiquer dans son rapport toute servitude, empiètement, restriction, bail ou entente dont il apprend l'existence et qui aurait un effet quelconque sur la valeur de la propriété.
- 3.4 Outre les hypothèses et conditions limitatives auxquelles l'évaluation est assujettie, l'évaluateur doit inclure au rapport toute condition hypothétique, hypothèse ou réserve extraordinaire auxquelles l'évaluation est assujettie.
- 3.5 Le rapport d'évaluation doit s'appuyer sur une comparaison de la propriété avec trois à six propriétés comparables.
- 3.6 Les propriétés comparables ayant été vendues doivent être situées à Port Hope.
- 3.7 Si l'évaluateur n'est pas certain des effets possibles de l'IRPH sur des propriétés comparables (sur la valeur non touchée, dans le cas du mécanisme simplifié) ou ne trouve pas de propriétés comparables sur lesquelles fonder son évaluation, il devrait en parler avec l'effectif du bureau de la PVBI avant de procéder à des comparaisons.
- 3.8 L'évaluation doit obligatoirement comprendre une grille de rajustement s'appliquant à toutes les propriétés vendues choisies pour la comparaison. Cette grille devra comprendre une explication des rajustements en fonction de l'emplacement des propriétés, s'il y a lieu. Le rapport d'évaluation devra comprendre une estimation du délai normal de vente (en nombre de jours) de la propriété une fois qu'elle est annoncée sur le marché, en supposant que le prix de vente est concurrentiel.
- 3.9 Les rajustements apportés en raison d'effets négatifs autres que ceux du projet de l'IRPH doivent être mis en évidence et faire l'objet d'une explication dans le rapport d'évaluation.

- 3.10 Exigences. Opinion d'évaluation – En plus d'être conforme aux RUPPEC, une évaluation fondée sur la méthode de comparaison directe doit respecter les conventions suivantes :
- (a) Tous les rajustements sont associés à une valeur en dollars.
 - (b) Tous les rajustements objectifs sont fondés sur les données du marché
 - (i) Toutes les différences importantes entre la propriété du demandeur et les propriétés comparables doivent être rajustées à l'aide de rajustements quantitatifs fondés sur les données du marché.
 - (c) Les variables ci-dessous sont explicitement prises en compte ou rajustées :
 - (i) La propriété se trouve dans un rayon de X mètres d'une voie ferrée ou d'un passage à niveau [où le train siffle régulièrement].
 - (ii) La propriété est dans un rayon de X mètres d'une vaste installation ou région industrielle.
 - (iii) La propriété est en bordure d'une grande artère ou à X mètres d'une grande artère.
 - (iv) La propriété se trouve dans un rayon de X mètres d'un site comportant des déchets radioactifs de faible activité (ou dont les conditions environnementales pourraient être préoccupantes).
- 3.11 Les rajustements devraient être quantitatifs et doivent être justifiés par rapport à ce qui est présenté dans la grille de rajustement.
- 3.12 Si des rajustements qualitatifs sont jugés nécessaires, ils doivent être accompagnés de pièces justificatives.
- 3.13 L'évaluateur confirme par les présentes que (i) il n'a pas déjà évalué cette propriété pour un autre client au cours des 36 derniers mois; (ii) il n'est pas en conflit d'intérêts éventuel en procédant à cette évaluation. Le rapport d'évaluation devra comprendre un énoncé confirmant ces deux éléments.
- 3.14 Le rapport final d'évaluation doit être signé ou cosigné par un évaluateur agréé de biens résidentiels (CRA) ou par un évaluateur accrédité par l'Institut canadien (AACI).