

# Comment la SEFM détermine-t-elle la valeur de mon bien immobilier commercial?

## Comment votre propriété commerciale est évaluée

Si une propriété répond à un ou plusieurs des critères suivants, elle est évaluée comme une propriété commerciale:

- Utilisée pour le commerce de détail, le service alimentaire, les bureaux ou d'autres utilisations générales.
- S'agit d'un bâtiment polyvalent qui comprend généralement des finitions intérieures, comme des murs finis, des revêtements de sol et de l'éclairage.
- Aucune configuration unique ni de matériaux spécialisés qui limiteraient son utilisation ou sa fonctionnalité.
- Peut généralement être convertie pour une autre utilisation sans modifications importantes.

Pour évaluer les propriétés commerciales, nous utiliserons soit la méthode du revenu, le méthode du coût, ou le méthode de comparaison.

## La méthode revenu

La plupart des propriétés commerciales sont évaluées en utilisant la méthode de revenu. Lorsque nous utilisons la méthode du revenu, nous réalisons une analyse approfondie des revenus et des dépenses de votre propriété, puis nous la comparons à des propriétés similaires afin de déterminer le montant des revenus qu'une propriété pourrait produire.

## L'initiative de Déclaration des revenus et des dépenses de propriété de la SEFM

L'initiative de Déclaration des revenus et des dépenses de propriété (DRDP) de la SEFM est la plus grande campagne de collecte de données entrepris dans le cadre du programme des **Demandes de renseignements concernant les évaluations foncières**. Le DRDP est envoyé à environ 35 000 propriétés annuellement. Des données complètes, exactes et à jour sur le marché et les propriétés sont essentielles au processus d'évaluation. Le dépôt des informations de la DRDP, comme l'exige la Loi sur l'évaluation, permet aux propriétaires de biens commerciaux de jouer un rôle actif en veillant à ce que les valeurs foncières reflètent des informations exactes et actuelles.



Visitez [mpac.ca/fr/PIER](https://mpac.ca/fr/PIER) pour en savoir plus.

## La méthode de cout

La valeur est estimée comme étant le coût actuel de reproduction ou de remplacement des améliorations du terrain (y compris les bâtiments, les structures et autres éléments imposables), moins toute perte de valeur résultant de la dépréciation. Nous appliquons ensuite une déduction pour la dépréciation due à l'âge, aux conditions fonctionnelles ou économiques qui pourraient avoir une incidence sur la valeur de la propriété. Nous déterminons la valeur du terrain et l'ajoutons aux calculs pour obtenir une évaluation globale.

## La méthode de comparaison

Nous analysons les ventes récentes de biens comparables pour déterminer la valeur de votre bien. En examinant les preuves de vente, nous nous assurons que le bien vendu a une utilisation similaire ou identique à celle du bien à évaluer. Cette approche est utilisée pour certains biens commerciaux de petite taille. Elle est également utilisée pour déterminer la valeur marchande des terrains pour tous les biens évalués selon l'approche du coût

