

# Comment la SEFM détermine-t-elle la valeur de mon bien foncier multi-résidentiel?

Nous savons l'importance de comprendre votre évaluation foncière et nous sommes ici pour vous aider. Pour mieux comprendre comment nous évaluons les biens immobiliers **multi-résidentiels**, consultez les renseignements ci-dessous. Vous pouvez aussi visiter [mpac.ca](http://mpac.ca) et accéder **AboutMyProperty<sup>MC</sup> de la SEFM** pour en apprendre d'avantage comment nous avons évalué votre propriété et comment sa valeur se compare aux autres propriétés dans votre collectivité.

## Les évaluations des propriétés multi-résidentielles

Les immeubles à logements multiples peuvent avoir différentes conceptions, mais ils se caractérisent tous par la présence **d'au moins sept logements autonomes**. La SEFM stratifie les immeubles à logements multiples selon quatre types de bâtiments :



Les studios



Maisons en rangées



Faible hauteur



Grande hauteur

## Comment votre propriété multi-résidentielle est évaluée

Pour évaluer les immeubles à logements multiples, nous examinons le revenu de location annuel et tout autre revenu pouvant potentiellement être généré par la propriété (p. ex., stationnement, buanderie).

Nous préparons des analyses de marché pour déterminer une allocation pour l'inoccupation et la perte pour recouvrement (mauvaises créances), les charges d'exploitation normalisées et les taux de capitalisation.

## Étapes de l'évaluation de la valeur

1. Nous examinons un certain nombre de facteurs qui affectent la qualité marchande de votre propriété et nous établissons le revenu brut potentiel de votre propriété en nous basant sur le loyer courant de propriétés semblables.
2. Nous déduisons ensuite une allocation pour l'inoccupation et la perte pour recouvrement, ce qui nous fournit le revenu brut effectif de votre propriété.
3. Ensuite, nous déduisons les charges d'exploitation normalisées afin de déterminer le revenu net d'exploitation de la propriété.
4. Nous divisons ensuite le revenu net d'exploitation par un taux de capitalisation déterminé par le marché, pour en arriver à la valeur imposable de la propriété.

## Présentation de votre Déclaration des revenus et des dépenses de propriété

Chaque année, la SEFM demande des renseignements sur les biens aux propriétaires ou à leurs représentants dans le cadre de notre **initiative de demande de renseignements sur les évaluations**. Les renseignements recueillis dans le cadre ce programme appuient le développement des évaluations foncières précises ainsi qu'assurer que notre base de données est à jour. En présentant votre Déclaration des revenus et des dépenses de propriété, vous nous aidez à nous assurer que la valeur de votre propriété est basée sur des renseignements à jour et exacts.