



MAI 2018

Madame,
Monsieur,

Objet : Emplacement du site de la propriété/municipalité :

Numéro de rôle :

Clé d'accès :

Code d'accès Web :

Au nom de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM), je vous écris pour vous demander des renseignements spécifiques sur la propriété susmentionnée.

Le rôle de la SEFM consiste à évaluer et à classer toutes les propriétés en Ontario conformément à la *Loi sur l'évaluation foncière* et aux règlements du gouvernement de l'Ontario. Bien que les évaluations foncières soient mises à jour selon un cycle de quatre ans, la SEFM recueille des renseignements tous les ans pour assurer l'exactitude et l'actualité des données, ainsi que pour examiner et maintenir les données sur les changements aux propriétés et au marché afin de guider la prochaine mise à jour de l'évaluation foncière.

Détermination d'évaluations exactes

La SEFM recourt principalement à la méthode du revenu dans l'évaluation des hôtels. La valeur d'une propriété productrice de revenus, comme un hôtel, se fonde sur la valeur actuelle des revenus futurs prévus. Cette méthode estime le revenu annuel pouvant être généré par l'hôtel, et soustrait les charges d'exploitation engagées de façon raisonnable, pour ensuite appliquer un taux de capitalisation au revenu net pour en arriver à une estimation de la valeur actuelle de l'hôtel. L'évaluation des motels a recours à une version simplifiée de la méthode du revenu, dans le cadre de laquelle un multiplicateur du revenu brut (MRB) est utilisé pour établir la relation entre le revenu brut et la valeur. Le MRB est dérivé d'une analyse détaillée de propriétés similaires qui ont été vendues.

Pour nous aider à développer des valeurs marchandes exactes et justes pour votre propriété et d'autres propriétés comparables, veuillez fournir les renseignements suivants au plus tard le 13 juillet 2018 :

- un résumé des statistiques sur l'hôtel à la date de la demande de la SEFM, y compris le nombre de chambres, le prix moyen d'une nuitée, l'occupation et le revenu par chambre disponible;
- une déclaration des revenus et des dépenses et un résumé des dépenses en immobilisation et des réserves de votre propriété pour l'exercice financier le plus récent;
- le cas échéant, un résumé des loyers commerciaux actuels à la date de la demande de la SEFM, y compris, notamment : le nom du locataire/nom commercial, le type d'unité, la surface louable pour chaque locataire, les loyers de base nets, les conditions des baux, les dates de début des baux, les périodes sans loyer, les allocations pour améliorations fournies aux locataires et les options en matière de loyer progressif;
- le cas échéant, un résumé de toutes les aires commerciales inoccupées et leurs loyers du marché correspondants pour l'exercice financier le plus récent.

Veuillez vous assurer que vos données sont soumises de façon exacte et à temps. La SEFM n'accordera aucune prolongation et ne fournira pas de réponse officielle à une demande de prolongation.

Autorité de collecte de la SEFM

La collecte des renseignements sur les loyers, les revenus et les dépenses demandés par la SEFM est autorisée par l'article 11 de la *Loi sur l'évaluation foncière* et ils sont utilisés pour l'évaluation foncière. L'article 13 de la Loi indique les sanctions en cas de non-conformité et de divulgation de faux renseignements. De plus, si vous ne fournissez pas l'information demandée et vous faites appel de la valeur imposable auprès de la Commission de révision de l'évaluation foncière, la Loi prévoit que le fardeau de la preuve passera de la SEFM à vous.

Comment soumettre vos renseignements

La SEFM a mis en place le portail en ligne de Déclaration des revenus et dépenses de propriété pour faciliter la collecte de renseignements pour les propriétés commerciales, industrielles, à logements multiples et du secteur de l'accueil. Par conséquent, la SEFM n'envoie plus de formulaires papier avec les lettres de demande d'information. Veuillez soumettre vos renseignements en ouvrant une session sur aboutmyproperty.ca et en suivant ces étapes :

1. Connectez-vous à l'aide de votre nom d'utilisateur et votre mot de passe AboutMyProperty™.
2. Si vous utilisez AboutMyProperty pour la première fois, vous devrez d'abord vous inscrire avec votre numéro de rôle et votre clé d'accès, que vous trouverez à la première page de cette lettre.
3. À la page suivante, sélectionnez « Continuer avec la Déclaration des revenus et des dépenses de propriété ».
4. Saisissez votre numéro de rôle et votre code d'accès Web qui se trouve à la première page de cette lettre.
5. Cliquez sur « Ouverture ».
6. Remplissez et soumettez le formulaire des revenus et des dépenses de la propriété ainsi que les formulaires de données sur les loyers demandés. Vous pouvez également imprimer une version préliminaire à des fins de vérification avant la soumission.

Pour vous aider à soumettre ces renseignements sur aboutmyproperty.ca, une liste de termes et de définitions, ainsi qu'un Guide de l'utilisateur sont accessibles sur le portail et sur la page « Produits et services » de mpac.ca.

Obligation de la SEFM de protéger vos renseignements

La SEFM s'engage à protéger vos renseignements. En vertu des dispositions de l'article 53 de la *Loi sur l'évaluation foncière* et de l'article 10 *Loi sur l'accès à l'information municipale et la protection de la vie privée*, nous ne sommes pas autorisés à divulguer vos renseignements. La SEFM recueille et utilise les renseignements dont elle a besoin pour fournir des programmes et des services autorisés par la loi. De temps à autre, la SEFM peut utiliser vos renseignements pour obtenir des commentaires, faire des sondages et améliorer la prestation des programmes.

Cette lettre contient une clé d'accès et un code d'accès Web pour vous permettre d'accéder à vos renseignements stockés sur le site AboutMyProperty. Veuillez conserver cette lettre ou l'éliminer de façon sécuritaire afin de vous assurer de protéger vos renseignements, et prenez contact avec la SEFM si vous pensez que votre accès a été compromis.

Nous vous remercions de votre collaboration. Si vous avez des questions, veuillez prendre contact avec la SEFM au 1 866 296-6722 ou au numéro ATS 1 877 889-6722, ou par la poste à l'adresse suivante : SEFM, C.P. 9808, Toronto (Ontario) M1S 5T9. Si vous avez des besoins en matière d'accessibilité, veuillez informer nos représentants de ce que nous pouvons faire pour mieux y répondre.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Greg Martino, M.I.M.A.
Vice-président et chef de l'évaluation et des normes