



L'ÉVALUATION DE VOTRE PROPRIÉTÉ

En vertu de la Loi sur la fiscalité municipale, la MRC de Montmagny a donné le mandat à la firme d'évaluation Servitech inc. afin de procéder à la confection et à la mise à jour du rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montmagny. Pour ce faire, elle applique les règlements et normes adoptés par le gouvernement du Québec.

Qu'est-ce que la valeur réelle?

La valeur réelle ou marchande d'une propriété est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence. Autrement dit, il s'agit du prix le plus probable que pourrait payer un acheteur pour une propriété lors d'une vente de gré à gré.

Cette valeur, inscrite au rôle d'évaluation, sert de base pour le calcul des taxes municipales et scolaires.

Qu'est-ce qu'un rôle d'évaluation foncière?

Un rôle d'évaluation foncière est l'inventaire de tous les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité. Il indique la valeur de chaque propriété sur la base de sa valeur réelle.

Comment établit-on la valeur réelle?

Pour déterminer la valeur réelle d'un immeuble, la firme d'évaluation Servitech inc. se sert des descriptions des propriétés et des mesures des bâtiments faites par les inspecteurs au cours des années antérieures.

Trois méthodes reconnues d'évaluation sont utilisées afin d'établir la valeur réelle: celles du coût, de comparaison et du revenu.

- La méthode du coût permet de formuler une opinion sur la valeur d'une propriété en établissant son coût de remplacement. Cette valeur est obtenue en trouvant le prix d'acquisition du terrain et en déterminant le coût des constructions à l'état neuf, moins les dépréciations (exemple: détérioration d'un bâtiment due à l'âge).
- La méthode de comparaison permet de se faire une opinion sur la valeur d'une propriété en comparant des ventes récentes d'immeubles semblables dans un même voisinage, tout en tenant compte des points de divergence entre les propriétés.
- La méthode du revenu est utilisée dans le cas de propriétés générant des loyers ou dans lesquelles se tiennent des activités économiques. La valeur est déterminée en convertissant les revenus attribués à l'immeuble en capital immobilier (valeur). Cette méthode est essentiellement basée sur l'étude du marché de la location et des frais d'exploitation des immeubles.

À quelle date est déterminée la valeur?

Le rôle d'évaluation foncière est déposé tous les trois ans. C'est pourquoi on parle d'un « rôle triennal ». Les valeurs qui y sont inscrites tiennent compte des conditions du marché immobilier au 1^{er} juillet de l'année qui précède le dépôt du rôle. À moins de modifications à la propriété, ces valeurs sont valides pour la durée du rôle d'évaluation foncière.

Le rôle d'évaluation foncière 2010-2011-2012 de la Ville de Montmagny a été déposé le 15 septembre 2009. Les valeurs qui y sont inscrites reflètent les conditions du marché au 1^{er} juillet 2008. Elles serviront de base pour le calcul des taxes municipales des années 2010, 2011 et 2012.



Pour obtenir des renseignements supplémentaires sur l'évaluation de votre propriété, adressez-vous à la Ville de Montmagny. Votre nom et vos coordonnées seront pris afin qu'un représentant de Servitech ou du service d'évaluation de la MRC de Montmagny puisse communiquer avec vous:

Ville de Montmagny
Service des finances et de l'approvisionnement
143, rue Saint-Jean-Baptiste Est
Montmagny (Québec)
G5V 1K7
Téléphone: 418-248-3361
Télécopieur: 418-248-8468
Courriel:
info@ville.montmagny.qc.ca

Peut-on contester une valeur inscrite au rôle?

Le contribuable en désaccord avec une valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière peut faire une demande de révision seulement la première année du rôle triennal, à moins, bien sûr, que la propriété ait subi des modifications.

Pour ce faire, il doit remplir le formulaire prévu à cette fin, intitulé « Demande de révision du rôle d'évaluation foncière », qu'il peut se procurer à l'adresse suivante:

MRC de Montmagny
159, rue St-Louis
Montmagny (Québec)
G5V 1N5
Téléphone: 418-248-5985
Télécopieur: 418-248-4624
Courriel: mrc@montmagny.com

Le formulaire dûment rempli doit être transmis au plus tard le **30 avril 2010**, au Service de l'évaluation, à l'adresse citée précédemment.

Des frais, variant selon la valeur inscrite au rôle, sont exigés pour chaque demande de révision. Le paiement doit être transmis en même temps que la demande.

Si des modifications sont apportées à votre propriété au cours des trois années qui suivent le dépôt du rôle et qu'une nouvelle évaluation est établie, vous pouvez présenter une demande de révision dans les 60 jours suivant la réception de l'avis de modification du rôle d'évaluation foncière.

Réponse écrite

En vertu de la Loi sur la fiscalité municipale, l'évaluateur de votre municipalité est tenu de vérifier le bien-fondé de toute demande de révision qui lui est soumise. Il doit également adresser une réponse écrite au demandeur pour l'informer de ses conclusions quant à la valeur révisée de l'immeuble.

Toute personne qui a fait une demande de révision et qui n'a pas conclu d'entente avec l'évaluateur peut exercer un recours, ayant le même objet que la demande de révision, devant la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec (TAQ) et ce, **dans les 60 jours suivant l'envoi de la réponse de l'évaluateur.**

L'ÉVALUATION DE VOTRE PROPRIÉTÉ

