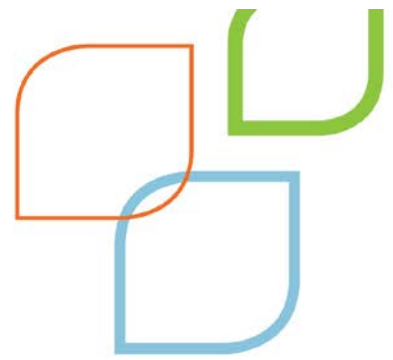




MUNICIPAL  
PROPERTY  
ASSESSMENT  
CORPORATION



# **GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE**

## **ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS D'ATTRACTIONS DE DIVERTISSEMENT EN ONTARIO**

**Date d'évaluation : 1<sup>er</sup> janvier 2016**

JUILLET 2018



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

31 août 2016

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) est chargée de l'évaluation et de la classification précises des propriétés en Ontario aux fins des taxes municipales et scolaires.

Dans le système d'évaluation de l'Ontario, la SEFM évalue la valeur de votre propriété tous les quatre ans. Cette année, la SEFM met à jour la valeur de chaque propriété dans la province afin de refléter la date d'évaluation du 1<sup>er</sup> janvier 2016 prescrite par la loi.

La SEFM s'engage à fournir aux propriétaires et aux municipalités de l'Ontario, ainsi qu'à tous ses intervenants, le meilleur service possible grâce à la transparence, la prévisibilité et l'exactitude des valeurs. Dans le cadre de cet engagement, la SEFM a défini trois niveaux de divulgation afin d'appuyer sa remise de la mise à jour de l'évaluation foncière de cette année. Le présent guide sur la méthodologie représente le premier niveau de divulgation de l'information.

Le présent guide fournit une vue d'ensemble de la méthodologie d'évaluation utilisée par la SEFM lors de l'évaluation des propriétés d'attractions de divertissement pour la mise à jour de cette année, en s'assurant que la méthodologie d'évaluation de ces propriétés est bien documentée et conforme aux normes du secteur.

Les propriétaires peuvent avoir accès à des renseignements supplémentaires concernant leur propre propriété par l'entremise de [aboutmyproperty.ca](http://aboutmyproperty.ca). Les informations relatives à l'ouverture de session sur [aboutmyproperty.ca](http://aboutmyproperty.ca) sont fournies sur chaque avis d'évaluation foncière envoyé cette année. De plus amples renseignements sur la SEFM sont accessibles à l'adresse [mpac.ca](http://mpac.ca).

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antoni Wisniowski', written over a light blue horizontal line.

Antoni Wisniowski  
Président-directeur général

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rose McLean', written over a light blue horizontal line.

Rose McLean, M.I.M.A.  
Chef de l'exploitation

## Table des matières

<b>TABLE DES MATIÈRES</b> .....	<b>3</b>
<b>1.0 PRÉAMBULE</b> .....	<b>4</b>
1.1 PROPRIÉTÉS COUVERTES PAR LE PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE .....	4
1.2 LÉGISLATION .....	5
1.3 CLASSIFICATION .....	6
1.4 UTILISATION DU PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE .....	6
1.5 CONSULTATION ET DIVULGATION.....	7
<b>2.0 LE PROCESSUS D'ÉVALUATION</b> .....	<b>8</b>
2.1 APERÇU .....	8
2.2 MÉTHODE .....	9
2.3 COLLECTE DE DONNÉES .....	9
2.4 ANALYSE DES DONNÉES .....	11
2.5 ÉVALUATION .....	11
2.6 VALIDATION DES RÉSULTATS .....	11
<b>3.0 L'ÉVALUATION</b> .....	<b>13</b>
3.1 REVENUS DE L'ATTRACTION DE DIVERTISSEMENT .....	13
3.2 DÉPENSES DE L'ATTRACTION DE DIVERTISSEMENT .....	13
3.3 TAUX DE CAPITALISATION DE L'ATTRACTION DE DIVERTISSEMENT .....	14
3.4 TAUX D'IMPOSITION RÉEL DE L'ATTRACTION DE DIVERTISSEMENT .....	14
3.5 BIENS MEUBLES .....	15
3.6 REVENU NET D'EXPLOITATION DE L'ATTRACTION DE DIVERTISSEMENT .....	15
3.7 TAUX DE CAPITALISATION DE L'ATTRACTION DE DIVERTISSEMENT .....	15
3.8 EXEMPLE D'ÉVALUATION .....	17
3.9 TERRAIN EXCÉDENTAIRE.....	17
3.10 EXEMPTION .....	18
3.9 CONCLUSION.....	18

## 1.0 Préambule

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) – mpac.ca – est chargée de l'évaluation et de la classification précises des propriétés en Ontario aux fins des taxes municipales et scolaires.

En Ontario, les évaluations foncières sont mises à jour en fonction d'un cycle d'évaluation de quatre ans. En 2016, la SEFM mettra à jour les évaluations des près de cinq millions de propriétés de l'Ontario afin de refléter la date d'évaluation du 1<sup>er</sup> janvier 2016 prescrite par la loi. Les évaluations mises à jour pour l'année de référence 2016 sont en vigueur pour les années d'impôt foncier 2017 à 2020.

La dernière mise à jour de l'évaluation à l'échelle provinciale était fondée sur l'évaluation en date du 1<sup>er</sup> janvier 2012. Les augmentations entre la valeur imposable pour 2012 et la valeur imposable pour 2016 sont mises en œuvre progressivement sur une période de quatre ans. Les baisses de l'évaluation sont appliquées immédiatement.

Il est important de s'assurer que la méthodologie d'évaluation appliquée peut fournir une estimation réaliste de la valeur actuelle à la date d'évaluation pertinente, ce qui permet à son tour à tous les intervenants de comprendre le processus d'évaluation et de faire confiance à l'équité et l'uniformité de son résultat.

Le présent guide sur la méthodologie a été préparé pour les évaluateurs de la SEFM, les propriétaires et leurs représentants, les municipalités et leurs représentants, les membres de la Commission de révision de l'évaluation foncière, les fonctionnaires provinciaux et le grand public.

Ce guide décrit le processus d'évaluation suivi par un évaluateur, y compris les étapes qui lui demandent de faire appel à son jugement. Il incombe à l'évaluateur de prendre des décisions éclairées pendant le processus d'évaluation afin d'arriver à des estimations de la valeur actuelle.

### 1.1 Propriétés couvertes par le présent guide sur la méthodologie

Le présent guide sur la méthodologie s'applique aux propriétés d'attractions de divertissement en Ontario. Il existe de nombreux types et de nombreuses qualités de propriétés d'attractions de divertissement, dont :

- les parcs d'attractions ou thématiques;
- les parcs d'eau;

- les parcs familiaux;
- les parcs naturels ou culturels.

La SEFM utilise deux codes de propriétés pour classer les différents types de propriétés d'attractions de divertissement en Ontario. Les codes de propriétés suivants de la SEFM sont utilisés pour classer les différents types de propriétés d'attractions de divertissement en Ontario :

- 725 Parc d'attractions
- 726 Parc d'attractions – grand ou régional

Il faut noter qu'il s'agit de lignes directrices générales qui varient selon les circonstances spécifiques à une propriété donnée.

Un évaluateur peut également faire référence à des guides sur la méthodologie supplémentaires pour des propriétés qui ne correspondent pas exactement à la description du code de propriété figurant ci-dessus.

## 1.2 Législation

La principale loi qui régit l'évaluation des propriétés en Ontario aux fins de l'impôt foncier est la Loi de sur l'évaluation foncière.<sup>1</sup>

La Loi contient des définitions importantes et stipule que toutes les propriétés en Ontario font l'objet d'une évaluation et d'imposition, sauf certaines exemptions. L'article 19(1) de la Loi exige que les terrains soient évalués à leur valeur actuelle, celle-ci étant définie de la façon suivante : « à l'égard d'un bien-fonds, s'entend de la somme que produirait, le cas échéant, la vente du fief simple non grevé entre un vendeur et un acheteur consentants et sans lien de dépendance ».

Le paragraphe 3(1) 23 de la Loi prévoit une exemption de l'impôt foncier pour les manèges, y compris les « montagnes russes, monorails, glissoires, grandes roues, carrousels ou autres attractions mécaniques semblables dans lesquelles une personne monte, y compris les machines, le matériel, les rails, les appuis et les tréteaux utilisés pour leur fonctionnement ainsi que les fondations sur lesquelles ils reposent, qui sont érigés ou placés sur, dans ou sous un bien-fonds occupé par l'exploitant d'un parc d'attractions ou au-dessus, ou qui sont fixés à ce bien-fonds. »

---

<sup>1</sup> Loi sur l'évaluation foncière, L.R.O 1990, c A.31 : <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/90a31>.

De plus, les règlements pris en application de la Loi sur l'évaluation foncière régissent la classification des propriétés d'attractions de divertissement.

Le Règlement de l'Ontario 430/15 relatif aux panneaux publicitaires appartenant à un tiers (ou panneaux d'affichage) a été déposé le 18 décembre 2015. Pour respecter le règlement, tout revenu attribuable à un panneau publicitaire appartenant à un tiers ne doit pas être inclus dans l'évaluation d'une propriété à des fins d'imposition.

### **1.3 Classification**

Le rôle de la SEFM est d'évaluer et de classer avec exactitude toutes les propriétés situées en Ontario, en conformité avec la Loi sur l'évaluation foncière et la réglementation établie par le gouvernement de l'Ontario. La catégorie d'une propriété déterminera le taux d'imposition qui sera appliqué par la municipalité ou l'autorité taxatrice. Toutes les propriétés sont classées en fonction de leur utilisation, et le Règlement de l'Ontario 282/98 définit la manière dont sont classées les différentes utilisations des propriétés.

Conformément au paragraphe 5(1)1 du Règlement de l'Ontario 282/98, les propriétés d'attractions de divertissement sont considérées comme faisant partie de la catégorie des propriétés commerciales, certains manèges étant admissibles à une exemption de l'impôt foncier en vertu du paragraphe 3(1)23 de la Loi sur l'évaluation foncière.

Si une partie de la propriété est utilisée à d'autres fins, il sera peut-être nécessaire d'évaluer ces composants séparément et d'additionner les valeurs des composants pour obtenir la bonne valeur actuelle totale. Il pourrait également être nécessaire de répartir la valeur totale de la propriété entre les différentes utilisations afin de s'assurer que le taux d'imposition approprié est appliqué aux parties pertinentes de la propriété.

### **1.4 Utilisation du présent guide sur la méthodologie**

Le présent guide sur la méthodologie est destiné aux fins suivantes :

- Veiller à ce que les valeurs évaluées de ces propriétés produites par la SEFM soient équitables, exactes, prévisibles et transparentes.
- Fournir une orientation aux évaluateurs et des explications claires aux municipalités, aux contribuables et aux membres de la Commission de révision de l'évaluation foncière.
- Veiller à ce que la méthodologie utilisée par la SEFM pour évaluer ces propriétés soit bien documentée et s'aligne avec les normes de l'industrie.

- Expliquer le processus de réflexion et de décision auquel devrait recourir un évaluateur pour appliquer la méthodologie d'évaluation.
- Veiller à l'utilisation d'une approche uniforme à l'évaluation de ces types de propriétés.
- Soutenir les évaluateurs de la SEFM lorsqu'ils s'acquittent de leurs exigences de diligence raisonnable pour :
  - appliquer les lois et les règlements de l'Ontario;
  - respecter les normes de l'industrie relativement à l'évaluation du marché dans un environnement d'évaluation de masse.

Il faut noter que le présent guide sur la méthodologie ne doit pas remplacer le jugement exercé par l'évaluateur pour arriver à une évaluation fondée sur la valeur marchande (c.-à-d. valeur actuelle) d'une propriété en particulier. Toutefois, compte tenu du fait que le guide sur la méthodologie explique les normes de l'industrie en matière d'évaluation foncière, respecte les normes de l'industrie de l'évaluation et se conforme aux lois et aux règlements provinciaux, les évaluateurs de la SEFM doivent suivre les procédures décrites dans le guide sur la méthodologie et pouvoir justifier de façon claire et satisfaisante tout écart par rapport à celui-ci.

### 1.5 Consultation et divulgation

La SEFM s'engage à fournir aux municipalités, aux contribuables et à tous ses intervenants le meilleur service possible grâce à la transparence, la prévisibilité et l'exactitude. Pour appuyer cet engagement, la SEFM a défini trois niveaux de divulgation dans le cadre de sa remise de la mise à jour de l'évaluation foncière à l'échelle provinciale 2016 :

- **Niveau 1** – Guides sur la méthodologie qui expliquent la manière dont la SEFM a abordé l'évaluation de types spécifiques de propriétés
- **Niveau 2** – Rapports d'évaluation du marché qui expliquent comment la méthodologie décrite au niveau 1 a été appliquée au niveau du secteur aux fins de chaque évaluation
- **Niveau 3** – Renseignements sur l'évaluation spécifique à la propriété, accessibles aux contribuables fonciers, à leurs représentants et aux municipalités

## 2.0 Le processus d'évaluation

Le processus d'évaluation commence toujours par la détermination de l'utilisation optimale de la propriété en question.

Le présent guide n'est utilisé qu'une fois que l'évaluateur a déterminé que l'utilisation optimale de la propriété en question est en tant qu'attraction de divertissement.

Les évaluateurs déterminent la valeur d'une propriété en utilisant une des trois méthodes suivantes :

- la méthode de comparaison directe des prix de vente
- la méthode du revenu
- la méthode du coût

### 2.1 Aperçu

Dans la **méthode de comparaison directe des prix (de vente)**, la valeur est indiquée par les ventes récentes de propriétés comparables sur le marché. En examinant les données issues des ventes, il est essentiel de s'assurer que l'utilisation optimale de la propriété vendue est identique ou similaire à celle de la propriété à évaluer.

Dans le cadre de la **méthode du revenu**, ou plus exactement de la méthode de la capitalisation du revenu, la valeur est indiquée par le pouvoir de la propriété à générer un revenu, en fonction de la capitalisation du revenu. Cette méthode nécessite une analyse détaillée du revenu et des dépenses, tant pour la propriété à évaluer que pour d'autres propriétés semblables ayant été vendues, afin d'obtenir le revenu et les dépenses prévus, ainsi que le taux de capitalisation pertinent.

Dans le cadre de la **méthode du coût**, la valeur est estimée comme le coût actuel de la reproduction ou du remplacement des améliorations sur le terrain (y compris les bâtiments, les structures et autres composants imposables), moins toute perte de valeur découlant de la dépréciation. La valeur marchande du terrain est alors ajoutée.

La SEFM recourt à la méthode du revenu dans l'évaluation de la plupart des grandes attractions de divertissement. La méthode d'évaluation spécifique utilisée est la méthode de capitalisation directe.



La méthode de capitalisation directe pour les propriétés d'attractions de divertissement contient les étapes suivantes :

- Détermination des revenus stabilisés de l'attraction de divertissement.
- Détermination des charges d'exploitation stabilisées de l'attraction de divertissement.
- Détermination du revenu net d'exploitation (RNE)
- Déduction de l'allocation de remplacement.
- Détermination du RNE, ajusté en fonction de l'allocation de remplacement.
- Détermination du taux de capitalisation global (taux de base + taux d'imposition réel).
- Capitalisation du RNE pour le transformer en valeur (Valeur = Revenu [net d'exploitation] / Taux).
- Détermination de la valeur totale de la propriété.
- Déduction des accessoires fixes, meubles et équipements (AM&E)
- Déterminer l'évaluation de la valeur actuelle.
- Déterminer la valeur actuelle des manèges exemptés.

## 2.2 Méthode

Le processus d'évaluation utilisé par la SEFM compte trois phases principales :

- la collecte de données;
- l'analyse des données recueillies;
- l'évaluation.

## 2.3 Collecte de données

Les données requises pour l'évaluation des attractions de divertissement proviennent d'un certain nombre de sources :

- La SEFM effectue périodiquement l'inspection des attractions de divertissement.

- Les propriétaires fonciers doivent fournir à la SEFM certains détails, dont les recettes et les dépenses réelles.
- La SEFM recueille également des renseignements sur les ventes et les transferts des attractions de divertissement.
- Il existe d'autres renseignements publiés au sujet des attractions de divertissement.

Lors de la collecte de données pour l'évaluation d'une attraction de divertissement, il est important de classer le site de la propriété selon ses utilisations. Ce faisant, demandez-vous si certaines utilisations doivent être évaluées séparément de l'attraction de divertissement.

La SEFM recueille également les types suivants de données pour les attractions de divertissement :

- données générales
- données financières
- description de la propriété
- données sur les revenus (recettes de fréquentation, recettes de stationnement, nourriture, marchandise, jeux, divertissements, hébergement, etc.)
- statistiques de fréquentation de l'attraction de divertissement
- données d'évaluation des bâtiments et des terrains utilisés pour les manèges
- données relatives aux espaces loués (commerces de détail, restaurants, concessions, etc.)
- données sur les AM&E

### **Confidentialité**

Comme c'est décrit ci-dessus, il est important d'être conscient du fait que pour que la SEFM puisse produire une évaluation exacte de la propriété en question, il faut obtenir des renseignements de différentes sources.

Cela comprendra des renseignements provenant des dossiers de la SEFM, du propriétaire ou de l'exploitant de la propriété, de la municipalité dans laquelle celle-ci est située, de la visite de l'évaluateur à la propriété, et d'autres sources.

Il est dans l'intérêt de tous les intervenants du système d'impôt foncier de veiller à ce que la valeur actuelle fournie par la SEFM soit exacte; pour cela, il est essentiel que toutes les parties coopèrent pour fournir l'information nécessaire.

Il faut noter que certains renseignements susmentionnés peuvent être sensibles sur le plan commercial. La SEFM reconnaît la nécessité de veiller à ce que tout renseignement qui lui est fourni soit protégé convenablement et ne soit utilisé qu'aux fins pour lesquelles il est fourni. Les évaluateurs doivent apprécier la nature de cet effort et veiller à ce que les données soient traitées en conséquence.

Si, après qu'un appel ait été interjeté, la SEFM reçoit une demande de divulgation de renseignements ayant trait aux revenus et aux dépenses réels, ou d'autres renseignements commerciaux exclusifs sensibles, la pratique habituelle consiste à demander à la personne qui souhaite obtenir cette information de présenter une motion à la Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF), avec un avis aux tiers, demandant à celle-ci d'ordonner la production des renseignements demandés. La communication de tels renseignements est à la discrétion de la CRÉF et est couramment accompagnée d'une exigence de confidentialité.

Le paragraphe 53(2) de la Loi sur l'évaluation foncière indique que les renseignements divulgués peuvent être remis, dans des circonstances limitées, « a) soit à la société d'évaluation foncière ou à tout employé autorisé de celle-ci; b) soit par quiconque témoigne lors d'un appel au sujet d'une évaluation ou lors d'une instance devant un tribunal concernant une question d'évaluation ».

## **2.4 Analyse des données**

Après avoir effectué la collecte de données décrite ci-dessus, l'évaluateur doit analyser les données et tirer une conclusion concernant la méthode d'évaluation appropriée à utiliser et la manière de l'appliquer.

## **2.5 Évaluation**

Ayant effectué les étapes nécessaires décrites ci-dessus, l'évaluateur devrait maintenant être en position d'appliquer le modèle d'évaluation approprié.

## **2.6 Validation des résultats**

Une fois que l'évaluateur a terminé l'évaluation, il est nécessaire de procéder à une série de vérifications afin de s'assurer que toutes les parties pertinentes de la propriété ont été incluses dans l'évaluation, que les ajustements apportés en raison de la dépréciation n'ont pas été comptés deux fois, que l'évaluation obtenue a été comparée avec toute donnée du marché

pouvant être accessible pour des propriétés semblables, et que l'évaluation finale correspond à l'évaluation de propriétés semblables en Ontario.

### 3.0 Évaluation

Deux éléments clés de l'application de la méthode de capitalisation directe de la méthode du revenu de l'évaluation des attractions de divertissement sont les suivants :

- les projections stabilisées du revenu net
- les taux de capitalisation qui reflètent le risque lié au marché des attractions de divertissement

#### 3.1 Revenus de l'attraction de divertissement

Les revenus typiques et stabilisés (sur une période de trois ans) par type d'attraction de divertissement comprennent :

- les recettes de fréquentation (entrée régulière, laissez-passer saisonniers et stationnement)
- les recettes tirées de la nourriture, de la marchandise, des jeux, des divertissements, de l'hébergement et autre
- les tendances et la concurrence

Les loyers typiques comprennent les activités suivantes :

- commerces de détail
- restaurants
- concessions

Toutes les formes de revenus sont combinées afin d'obtenir le revenu brut potentiel stabilisé.

#### 3.2 Dépenses de l'attraction de divertissement

Comme les revenus, les dépenses devraient être sélectionnées parmi les chiffres d'une année civile qui se rapprochent le plus de ceux de la date d'évaluation pendant l'année de référence.

Les coûts d'exploitation typiques et stabilisés comprennent :

- les dépenses liées à la nourriture, à la marchandise et aux jeux
- les charges d'exploitation

- les dépenses de vente, générales, administratives et autres

Les coûts d'exploitation stabilisés réels comprennent :

- l'alimentation en eau et les égouts
- le gaz et l'électricité
- l'entretien et les réparations
- les salaires et avantages sociaux
- la sécurité
- la gestion et l'administration
- les assurances
- les autres coûts

### **3.3 Taux de capitalisation de l'attraction de divertissement**

L'analyse des ventes d'attractions de divertissement est complexe et nécessite de connaître le rendement antérieur des revenus et des dépenses des propriétés. Il est important de savoir, lors de l'examen des transactions, si les installations ont atteint un niveau stabilisé de revenu.

### **3.4 Taux d'imposition réel de l'attraction de divertissement**

Lorsque la méthode du revenu est utilisée pour évaluer une attraction de divertissement, les impôts fonciers ne devraient pas être considérés comme un poste de dépenses. La pratique consistant à utiliser l'impôt réel comme dépense conférerait un niveau d'imposition préconçu fondé sur une valeur imposable historique. Ce problème est résolu en incluant un taux d'imposition réel dans le taux de capitalisation appliqué à la méthode de capitalisation directe pour les propriétés d'attractions de divertissement. Le taux d'imposition réel exprime la relation entre la valeur imposable d'une propriété et le niveau d'imposition dans la municipalité où se trouve la propriété.

Le flux de rentrées d'une attraction de divertissement inclut les revenus générés à partir des biens immobiliers, des biens meubles (AM&E) et des manèges exemptés. La valeur capitalisée totale de la propriété d'attraction de divertissement inclut les biens immobiliers (qui sont assujettis à l'impôt municipal), et les biens meubles et manèges exemptés (qui ne le sont pas).

Le taux de capitalisation doit être ajusté afin de refléter les impôts fonciers pour les biens immobiliers seulement. Le taux d'imposition réel d'une attraction de divertissement doit refléter deux facteurs :

- le rapport des biens meubles (AM&E)
- l'exemption d'impôt pour les manèges

Dans le tableau fourni ci-dessous en guise d'exemple, un taux de capitalisation global est dérivé en ajustant un taux d'imposition de 2,028171 % par une allocation pour AM&E de 3 % et une allocation d'exemption de 20 % pour les manèges, produisant un taux d'imposition réel de 1,57386070 %. Lorsque ce taux est ajouté au taux de capitalisation de base de 10,5 %, on obtient un taux de capitalisation global de 12,07 %.

Base	Taux d'imposition	AM&E	Exempté	Taux d'imposition AM&E	Taux d'imposition exempté	Taux global
10,50 %	2,028171000 %	3,00 %	20 %	1,967325870 %	1,57386070 %	12,07 %

### 3.5 Biens meubles

L'ajustement pour AM&E, ou biens meubles, utilisé pour les attractions de divertissement devrait refléter un sondage des biens meubles se trouvant réellement dans l'attraction de divertissement et toute installation comparable.

### 3.6 Revenu net d'exploitation de l'attraction de divertissement

En utilisant les données obtenues sur les revenus et dépenses stabilisés, l'étape suivante consiste à déduire les dépenses du revenu total de l'attraction de divertissement afin de déterminer le revenu net d'exploitation (RNE).

Une fois le RNE établi, déduisez le revenu attribuable à des postes non immobiliers (p. ex., réserves pour améliorations à l'attraction de divertissement et autre gestion) afin d'obtenir le revenu net d'exploitation attribuable aux biens immobiliers.

### 3.7 Taux de capitalisation de l'attraction de divertissement

Après avoir établi le RNE attribuable aux biens immobiliers, la SEFM applique le taux de capitalisation calculé à partir de l'analyse des transactions de vente. Le taux d'imposition réel

est additionné au taux d'imposition réel avant d'être appliqué pour convertir le revenu net en valeur.



### 3.8 Exemple d'évaluation

Un exemple d'évaluation est fourni ci-dessous pour démontrer la méthode d'évaluation. Il faut noter que les chiffres utilisés dans cet exemple sont présentés à titre indicatif seulement.

<b>Revenus</b>		<b>Pourcentage</b>
Entrées	7 000 000 \$	47,62 %
Marchandise	3 500 000 \$	23,81 %
Nourriture	2 100 000 \$	14,29 %
Jeux	700 000 \$	4,76 %
Autre revenu	1 400 000 \$	9,52 %
<b>Revenu net d'exploitation</b>	<b>14 700 000 \$</b>	
<b>Dépenses</b>		
Administration et généralités	1 250 000 \$	8,50 %
Traitements et salaires	2 370 000 \$	5,00 %
Fournitures et charges d'exploitation	1 300 000 \$	8,84 %
Services publics	370 000 \$	2,52 %
Main-d'œuvre pour l'entretien	450 000 \$	3,06 %
Matériel et fournitures d'entretien	970 000 \$	6,60 %
Assurances	870 000 \$	5,92 %
Publicité	340 000 \$	2,31 %
Frais de gestion	735 000 \$	5,00 %
Réserve pour le remplacement	1 176 000 \$	8,00 %
<b>Dépenses totales</b>	<b>9 831 000 \$</b>	<b>66,88 %</b>
<b>Revenu net (perte nette) pour l'exercice</b>	<b>4 869 000 \$</b>	
<b>Évaluation</b>		
Taux de capitalisation indiqué	12,07 %	
Valeur totale	40 339 685 \$	
Moins l'allocation pour AM&E 3 %	1 210 191 \$	
<b>ESTIMATION FINALE DE LA VALEUR</b>	<b>39 129 494 \$</b>	
	39 129 000 \$	

### 3.9 Terrain excédentaire

Une source possible de valeur supplémentaire est le terrain excédentaire, c'est-à-dire le terrain supérieur aux exigences des bâtiments et du stationnement de l'attraction de divertissement. Un tel terrain est généralement détenu en prévision d'un agrandissement. Pour déterminer la

valeur du terrain excédentaire, l'évaluateur devrait analyser les règlements de zonage locaux, l'aménagement actuel de la propriété et les transactions de vente de parcelles similaires.

### **3.10 Exemption**

Comme indiqué ci-dessus, les manèges et les machines, le matériel, les rails, les appuis et les tréteaux utilisés pour leur fonctionnement, ainsi que les fondations sur lesquels ils reposent, sont exemptés d'impôt en vertu du paragraphe 3(1)23 de la Loi sur l'évaluation foncière. La partie de la valeur des manèges est fondée sur la proportion du revenu liée à ceux-ci. La partie qui concerne les manèges est déterminée pour chaque propriété.

### **3.9 Conclusion**

Le présent guide explique la manière dont les évaluateurs de la SEFM abordent l'évaluation des attractions de divertissement aux fins de l'évaluation foncière.

Bien qu'il décrive l'approche générale adoptée, il ne remplace pas le jugement de l'évaluateur, et dans certains cas, celui-ci peut adopter une méthode différente pour des raisons valables.

Pour de plus amples renseignements sur le rôle de la SEFM, veuillez vous rendre à l'adresse [www.mpac.ca](http://www.mpac.ca).