



SOCIÉTÉ
D'ÉVALUATION
FONCIÈRE DES
MUNICIPALITÉS



GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE ÉVALUATION DES FERMES EN ONTARIO

Date d'évaluation : 1^{er} janvier 2016

JUILLET 2016

Le présent document a été préparé par la SÉFM pour aider les personnes évaluées et les municipalités à voir comment la valeur imposable de la propriété sera probablement déterminée, pour illustrer l'application uniforme de paramètres d'évaluation au type de propriété et pour se demander si la valeur imposable établie par la suite par la SÉFM est correcte et équitable par rapport à la valeur imposable de terrains semblables dans les alentours, afin d'assurer la distribution équitable du fardeau lié à l'impôt foncier. L'information contenue dans le présent document aidera les propriétaires à satisfaire aux exigences du paragraphe 39.1(4) de la Loi sur l'évaluation foncière et de la règle 16 de la Commission de révision de l'évaluation foncière lorsqu'ils fournissent des raisons pour présenter une demande de réexamen ou pour interjeter appel auprès de la Commission de révision de l'évaluation foncière.



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

15 juillet 2016

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) 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 SÉFM évalue la valeur de votre propriété tous les quatre ans. Cette année, la SÉFM met à jour la valeur de chaque propriété dans la province afin de refléter la date d'évaluation du 1er janvier 2016 prescrite par la loi.

La SÉFM 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 SÉFM 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.

Ce guide fournit une vue d'ensemble de la méthodologie d'évaluation utilisée par la SÉFM pour l'évaluation des exploitations agricoles dans le cadre de la mise à jour de cette année, afin que cette méthodologie soit bien documentée et qu'elle s'harmonise avec les normes du secteur.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antoni Wisniowski', written in a cursive style.

Antoni Wisniowski
Président-directeur général

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rose McLean', written in a cursive style.

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

Table des matières

1.0 PRÉAMBULE	5
1.1 PROPRIÉTÉS COUVERTES PAR LE PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE	5
1.2 LÉGISLATION.....	8
1.3 CLASSIFICATION	9
1.4 UTILISATION DU PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE	10
1.5 CONSULTATION ET DIVULGATION	11
1.6 MACHINERIE ET ÉQUIPEMENT.....	11
2.0 LE PROCESSUS D'ÉVALUATION.....	12
2.1 APERÇU.....	12
2.2 MÉTHODE.....	13
2.3 COLLECTE DE DONNÉES.....	13
2.4 ANALYSE DES DONNÉES	13
2.5 ÉVALUATION.....	14
2.6 VALIDATION DES RÉSULTATS.....	15
3.0 L'ÉVALUATION	16
3.1 LA MÉTHODE DU COÛT – PRINCIPALES ÉTAPES	16
3.2 GUIDES DES COÛTS	16
3.3 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF	16
3.4. DÉPRÉCIATION	17
3.5 IDENTIFICATION DE LA DÉPRÉCIATION ATTRIBUABLE À L'ÂGE OU À LA CONDITION	17
3.6 IDENTIFICATION DE LA DÉSUÉTUDE FONCTIONNELLE	18
3.7 IDENTIFICATION DE LA DÉSUÉTUDE EXTERNE.....	19
3.8. QUANTIFICATION DE LA DÉPRÉCIATION.....	19
3.9 ÉVALUATION DES TERRES AGRICOLES.....	19
3.12 EXEMPLE D'ÉVALUATION D'UNE PROPRIÉTÉ AGRICOLE	32
3.13 VÉRIFICATION DU RÉSULTAT	33
3.14 CONCLUSION	33

1.0 Préambule

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) – 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 SÉFM mettra à jour les évaluations des près de cinq millions de propriétés de l'Ontario afin de refléter la date d'évaluation du 1er 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 1er 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 SÉFM, 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

La taille et la production agricole des fermes varient considérablement. Plusieurs composantes doivent être prises en considération lors de la détermination de la valeur d'une ferme. Cela inclut la valeur des terres agricoles, la valeur des dépendances de la ferme, la valeur de la résidence, ainsi que toute autre structure n'appartenant pas à la ferme, le cas échéant.

La SÉFM traite le terrain utilisé pour la production ou l'exploitation agricole primaire comme terre agricole. La production ou l'exploitation agricole primaire consiste en l'élevage ou la production de produits agricoles de base à des fins commerciales, et inclut :

- les cultures de grande production
- l'élevage, la reproduction et le pâturage d'animaux de ferme (à savoir bovins et porcs)
- l'aviculture et l'accoupage
- l'élevage laitier
- les vergers d'arbres fruitiers et les vignobles
- les propriétés produisant du sirop d'érable (selon les critères du Règlement de l'Ontario 286/04)
- le logement et l'entretien de chevaux (selon les critères du Règlement de l'Ontario 100/05)
- l'horticulture, y compris la production de gazon en plaques, de matériel de pépinière et d'arbres de Noël
- la pisciculture, y compris les étangs faisant l'objet d'une licence qui sont utilisés pour la reproduction, l'élevage et la vente d'achigans et de truites
- l'élevage d'animaux à fourrure
- l'apiculture

La SÉFM **n'évalue pas** les utilisations suivantes d'une propriété en tant que ferme :

- la vente au détail de biens ou de services
- l'entreposage de produits de base agricoles pour d'autres personnes en tant qu'activité commerciale
- le maintien d'animaux d'élevage ou d'autres types d'animaux à des fins récréatives
- la fabrication de produits de base agricoles
- la reproduction et l'élevage d'animaux de compagnie

Les codes de propriétés suivants de la SÉFM sont utilisés pour classer les différents types de fermes en Ontario :

- 200 Bien-fonds agricole sans bâtiments ni structures
- 201 Ferme avec résidence – avec ou sans structures secondaires; aucune dépendance de ferme
- 210 Ferme sans résidence – avec structures secondaires; avec dépendances de ferme
- 211 Ferme avec résidence – avec ou sans structures secondaires; avec dépendances de ferme
- 220 Ferme sans résidence – avec activité commerciale/industrielle
- 221 Ferme avec résidence – avec activité commerciale/industrielle
- 222 Exploitation agricole avec vinerie
- 223 Exploitation céréalière, de semences et d'aliments pour animaux
- 224 Exploitation de culture du tabac
- 225 Exploitation de ginseng
- 226 Fermes exotiques (p. ex., émeu, autruche, faisan, bison, renne, cerf)
- 227 Verger de noix
- 228 Exploitation agricole avec gravière
- 229 Ferme + terrain camping/parc maisons mobiles
- 230 Exploitation agricole intensive – sans résidence
- 231 Exploitation agricole intensive – avec résidence
- 232 Exploitation serricole à grande échelle
- 233 Exploitation porcine à grande échelle
- 234 Exploitation de volailles à grande échelle
- 235 Gouvernement (établissement de recherche en agriculture – principalement bien-fonds agricole)

- 260 Terrain vacant à vocation résidentielle, commerciale ou industrielle (appartenant à un non-agriculteur et dont une partie est en exploitation)
- 261 Terrain appartenant à un non-agriculteur, qui a été amélioré, avec résidence non attenante à la ferme et dont une partie est en exploitation
- 262 Terrain appartenant à un producteur agricole, qui a été amélioré, avec résidence non attenante à la ferme et dont une partie est en exploitation

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 de l'un des codes de propriétés 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.¹

La Loi contient d'importantes définitions et indique les propriétés qui sont imposables et la façon dont elles devraient être évaluées. 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 ».

Pour établir la valeur actuelle des propriétés agricoles, le paragraphe 19(5) de la Loi sur l'évaluation foncière déclare ceci : « Aux fins d'établir la valeur des terres agricoles utilisées uniquement à des fins agricoles et celle des bâtiments qui y sont situés et qui sont utilisés uniquement à des fins agricoles, y compris la résidence située sur les terres agricoles, il y a lieu de prendre en compte la valeur courante des terres et des bâtiments uniquement aux fins agricoles et lors de l'établissement de la valeur courante, il ne faut pas prendre en compte les ventes des terres et des bâtiments à des personnes dont la principale occupation n'est pas l'agriculture. » Cela signifie que les propriétés qui sont utilisées à des fins agricoles sont évaluées selon leur utilisation actuelle, et non selon toute autre utilisation potentielle de la propriété, par exemple pour l'aménagement du terrain. Les terrains visés par le paragraphe 19(5) sont définis dans l'article 44 et le paragraphe 44.1 du Règlement de l'Ontario 282/98.

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

En vertu du paragraphe 3(1)19 de la Loi sur l'évaluation foncière, un acre sur dix de terres exploitées pourrait bénéficier de l'exemption de foresterie paysanne (EFP). L'EFP est justifiée si la propriété est évaluée comme ferme et si elle possède une partie boisée qui n'est assujettie ni au Programme d'encouragement fiscal pour les forêts aménagées (PEFFA), ni au Programme d'encouragement fiscal pour les terres protégées (PRFTP).

De plus, des dispositions législatives régissent l'évaluation des propriétés agricoles aux fins de l'impôt foncier.

Le 18 décembre 2015, le ministre des Finances a déposé le Règlement de l'Ontario 430/15 qui a ajouté des règles supplémentaires qui affectent l'évaluation et la classification des propriétés sur lesquelles se situe un panneau publicitaire appartenant à un tiers. Pour respecter le règlement, le 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 SÉFM 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.

Les propriétés agricoles sont classées dans la catégorie des propriétés résidentielles, conformément au paragraphe 3(1)2 du Règlement de l'Ontario 282/98 pris en application de la Loi sur l'évaluation foncière, qui indique qu'« une terre agricole à laquelle le paragraphe 19 (5) de la loi s'applique pour l'année d'imposition dans laquelle le bien-fonds a été classé, autre que le bien-fonds appartenant à la catégorie des biens agricoles ou le bien-fonds prescrit en vertu de l'article 44 ».

Si le propriétaire satisfait aux critères pour la catégorie des propriétés agricoles administrée par le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario (MAAARO), les terres agricoles et les dépendances de ferme sont imposées à un taux se situant entre 0 % et 25 % du taux d'imposition résidentiel de la municipalité. Si la propriété est exploitée à des fins agricoles, mais ne répond pas aux critères de la catégorie des propriétés agricoles, elle serait évaluée en tant que ferme par la SÉFM (en vertu du paragraphe 19.5), mais elle serait classée dans la catégorie des propriétés résidentielles. Une demande d'inclusion dans le Programme d'imposition foncière des biens-fonds agricoles doit être approuvée par le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario (MAAARO) au plus tard à la

date spécifique indiquée dans le tableau figurant dans l'article 8.1 du Règlement de l'Ontario 282/98.

Si une partie d'une propriété agricole n'est pas utilisée à des fins agricoles, cette partie est évaluée et classée conformément à son utilisation. Cela permet de s'assurer que la valeur et la catégorie d'imposition appropriées sont appliquées aux diverses utilisations de la propriété.

Si une maison de ferme est occupée par l'agriculteur, elle est évaluée dans la catégorie des propriétés résidentielles, accompagnée d'une terre d'un acre de superficie, celle-ci est évaluée au taux de terre agricole. Si une maison de ferme n'est pas occupée par un agriculteur, elle est évaluée dans la catégorie des propriétés résidentielles, accompagnée d'une terre d'un acre de superficie, celle-ci est évaluée au taux résidentiel. L'évaluation distincte de la maison de ferme est nécessaire, car le taux d'imposition résidentiel s'applique à la partie de la propriété utilisée à des fins résidentielles.

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 SÉFM 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 SÉFM 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 SÉFM 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 SÉFM 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 SÉFM 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 SÉFM 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 SÉFM 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, disponibles aux contribuables fonciers, à leurs représentants et aux municipalités

1.6 Machinerie et équipement

Les propriétés agricoles peuvent contenir de la machinerie et de l'équipement utilisés pour les activités agricoles.

Conformément à l'alinéa 3(1) 17 de la Loi sur l'évaluation foncière, tous les articles de machinerie et d'équipement utilisés pour les activités agricoles, ainsi que les fondations sur lesquelles ils reposent, sont exempts de l'imposition.

2.0 Le processus d'évaluation

Le processus d'évaluation commence par la détermination que l'utilisation actuelle de la propriété en question est l'agriculture.

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 que ferme.

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.

La valeur marchande du terrain utilisé pour les activités agricoles doit refléter son utilisation actuelle en tant que terre agricole. Pour établir la valeur des terres agricoles avec son utilisation actuelle, la SÉFM analyse des ventes de terres agricoles vacantes achetées par des agriculteurs. 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 SÉFM recourt à la méthode de coût pour évaluer les propriétés agricoles.

Cette méthode d'évaluation est généralement reconnue par les experts de l'évaluation foncière.

2.2 Méthode

Le processus utilisé par la SÉFM 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 de propriétés agricoles proviennent d'un certain nombre de sources :

- les titres fonciers;
- les permis de construction;
- les inspections immobilières sur le site et les communications avec les propriétaires;
- l'examen des transactions de vente.

La collecte de données peut également inclure une inspection afin d'obtenir des renseignements physiques et descriptifs concernant l'emplacement, la taille et l'utilisation de la propriété; la qualité des terres en ce qui concerne le type de sol et sa profondeur, la topographie, la pierrosité, le drainage, la susceptibilité aux inondations et à l'érosion, etc.; l'âge de la résidence et son type, le cas échéant; l'importance des dépendances agricoles, le cas échéant, et leur utilisation.

Le personnel de la SÉFM peut également aborder avec l'agriculteur les détails des activités agricoles menées dans la propriété afin d'obtenir des renseignements précis sur son utilisation et sa capacité agricole.

La SÉFM recueille constamment des renseignements détaillés sur chaque propriété en Ontario et les met à jour pour s'assurer que les propriétés du même type sont évaluées en appliquant les mêmes critères dans la zone du marché concerné.

2.4 Analyse des données

Les évaluateurs de la SÉFM recueillent des données relatives aux prix de vente des propriétés agricoles qui ont été vendues et analysent le prix versé en s'appuyant sur les données qu'ils

détiennent quant aux propriétés, obtenues de leurs dossiers et, au besoin, d'une inspection physique des lieux.

Les évaluateurs de la SÉFM font preuve de prudence afin d'identifier les ventes de terrain à un agriculteur, car ces transactions fournissent les preuves les plus fiables de la valeur marchande d'une terre agricole.

2.5 Évaluation

Voici les éléments clés de l'évaluation d'une ferme.

Terre agricole

La terre agricole est évaluée selon sa capacité agricole (c'est-à-dire sa capacité à produire des récoltes ou à subvenir aux besoins des troupeaux). Les terres agricoles sont classées en six catégories de qualité distinctes, les terres de catégorie 1 ayant la capacité agricole la plus élevée, et étant donc celles ayant la valeur la plus élevée. Toutes les fermes de l'Ontario sont associées à un quartier agricole aux fins d'établissement de la valeur actuelle. Les quartiers agricoles permettent de saisir les différences d'emplacement et de tenir compte de facteurs communs, dont la région climatique; le type de sol et son adéquation à l'usage que l'on en fait; des propriétés semblables se vendant à des prix de l'acre similaires. À l'intérieur de chaque quartier agricole, des rajustements sont établis pour refléter les différentes catégories de qualité des sols.

Résidence

La valeur de la structure résidentielle est déterminée en établissant le coût de remplacement du bâtiment, auquel on soustrait toute dépréciation. Cette méthode permet de tenir compte de l'âge, de la taille, du type et de la qualité de la résidence.

Site de la résidence

Si la maison de ferme est occupée par la personne qui exploite la propriété, un acre de terres agricoles est attribué à la résidence aux fins de classification; celui-ci est évalué selon la catégorie la plus élevée de terres agricoles présentes sur la propriété. La maison de ferme et l'acre de terrain sont classés dans la catégorie d'imposition des propriétés résidentielles, à condition d'être utilisés exclusivement à des fins résidentielles.

Si la maison est occupée par quelqu'un d'autre que la personne qui exploite la propriété, elle est considérée comme une résidence non agricole et tout terrain qui n'est pas exploité est évalué selon le taux résidentiel pour les terrains. La maison non utilisée à des fins agricoles et

tout terrain qui lui est associée sont classés dans la catégorie d'imposition des propriétés résidentielles, à condition d'être utilisés exclusivement à des fins résidentielles.

Dépendances agricoles

Une dépendance agricole consiste en une amélioration, autre qu'une résidence, qui est utilisée pour les activités agricoles (p. ex. grange, silo, cellule à grain, etc.). Les dépendances agricoles sont évaluées selon la méthode du coût de remplacement amorti, en tenant compte de leur conception, leur âge, leur taille, leur qualité de construction, etc.

Autres bâtiments

Tous les autres bâtiments (par exemple, magasin de détail) non affectés aux activités agricoles sont évalués selon la méthode du coût de remplacement amorti, en tenant compte de leur utilisation, leur conception, leur âge, leur taille, leur qualité de construction, etc. Les autres bâtiments sont classés en fonction de leur utilisation (p. ex., résidentielle, commerciale, industrielle, etc.).

2.6 Validation des résultats

Lors de la validation de l'évaluation, il est nécessaire d'effectuer une série de vérifications afin de s'assurer que toutes les parties pertinentes de la propriété ont été incluses dans l'évaluation. La partie suivante du processus consiste à comparer l'évaluation avec les données du marché accessibles concernant des propriétés similaires.

3.0 L'évaluation

3.1 La méthode du coût – principales étapes

La méthode du coût permet de dériver une valeur en estimant le coût nécessaire pour remplacer la fonctionnalité et l'utilité d'une propriété, c'est-à-dire une propriété agricole dans le cas qui nous concerne. Généralement parlant, trois grandes étapes sont nécessaires.

1. Établissement des coûts à neuf de la construction des améliorations.
2. Déduction de toutes les formes de dépréciation (la différence entre le coût à neuf et la valeur marchande des améliorations, c.-à-d. le montant pour lequel les améliorations se vendraient à la date d'évaluation).
3. Ajout de la valeur actuelle du terrain à la valeur dépréciée des améliorations.

3.2 Guides des coûts

La SÉFM recourt à différents guides des coûts pour évaluer toutes les structures qui se trouvent sur les propriétés agricoles. Les structures résidentielles sont évaluées en utilisant le manuel provincial des coûts de 1980, indexé en fonction de la date d'évaluation prescrite par la loi. Les structures agricoles sont évaluées en utilisant le guide des coûts agricoles de la SÉFM, et les structures commerciales et industrielles sont évaluées en utilisant les taux de coûts commerciaux et industriels. L'utilisation de guides des coûts, de tables normalisées de dépréciation physique et d'ajustements pour d'autres formes de dépréciation physique permet à la SÉFM d'utiliser une approche uniforme lorsqu'elle évalue toutes les structures qui se trouvent sur des propriétés agricoles.

Tous les guides des coûts contiennent des données qui reflètent les coûts de la main-d'œuvre, de l'équipement et du matériel pour chaque élément structural d'une amélioration.

3.3 Coût de remplacement à neuf

Le coût de remplacement à neuf est le coût actuel d'un actif neuf semblable dont l'utilité équivalente se rapproche le plus de celle de l'actif à évaluer.

En utilisant les dossiers existants ou en inspectant une propriété afin de recueillir des données physiques et descriptives concernant le terrain et les bâtiments existants (p. ex., âge, dimensions, utilisation, etc.), la SÉFM peut effectuer l'exercice d'établissement des coûts.

La SÉFM recourt à ses différents guides des coûts pour déterminer le coût de remplacement de la totalité des bâtiments et des structures qui se trouvent sur les propriétés agricoles.

Après avoir déterminé le coût de remplacement à neuf de la propriété en appliquant les guides des coûts aux améliorations réelles (c.-à-d. bâtiments, structures, etc.), ou à leur équivalent moderne, l'étape suivante consiste à examiner tout ajustement au coût de remplacement à neuf requis pour refléter la dépréciation.

3.4. Dépréciation

La dépréciation inhérente à une propriété donnée correspond à la différence entre le coût d'un nouveau bâtiment (ou de toute amélioration) et le montant de valeur marchande qui serait payé pour ladite propriété.

La dépréciation peut se révéler très complexe, et les ajustements du coût de remplacement visant à refléter la dépréciation requièrent des connaissances approfondies et une bonne dose de jugement.

Il y a trois classes de dépréciation :

- physique (découlant de l'usure attribuable à l'utilisation et à l'exposition aux intempéries)
- désuétude fonctionnelle (découlant d'un défaut dans la propriété existante)
- désuétude externe (découlant de facteurs extérieurs à la propriété)

La dépréciation physique et la désuétude fonctionnelle peuvent être subdivisées en deux types :

- réparable (lorsqu'elle peut être réparée de façon économique)
- irréparable (ne peut pas être réparée du tout ou ne peut pas être réparée de façon économique)

Tous les éléments de la dépréciation affectent la valeur d'une propriété. La dépréciation peut être quantifiée de plusieurs façons, mais pour aider le processus de quantification, il est important de commencer par identifier toutes les formes de dépréciation présentes dès le début.

3.5 Identification de la dépréciation attribuable à l'âge ou à la condition

Toutes les propriétés subissent un déclin physique au fur et à mesure qu'elles vieillissent. Le montant de dépréciation appliqué dépend de trois facteurs :

- la durée utile prévue du bâtiment ou de la structure
- la qualité de la construction
- l'écart par rapport à l'âge effectif identifié, le cas échéant

La dépréciation liée à l'âge est généralement appliquée sur la base de l'âge effectif d'un bâtiment ou d'une structure. Un bâtiment tout neuf a très peu de dépréciation (voire aucune), tandis qu'un bâtiment ou une autre amélioration qui s'approche de la fin de sa vie utile aura une dépréciation importante.

La plupart des bâtiments auraient une durée utile prévue typique assignée en fonction du style de construction. Toutefois, certains usages ont tendance à réduire la durée de vie d'une propriété, en raison d'une usure physique plus importante.

Une détermination de l'âge effectif est effectuée en évaluant l'état et la condition physiques des améliorations. Si la condition des améliorations est typique pour l'âge de la structure, aucun ajustement n'est requis. Si les améliorations sont pires que les améliorations typiques, un écart en fonction de l'âge peut être appliqué. L'attribution d'un âge effectif plus vieux fait augmenter la dépréciation. Si les améliorations ont été modernisées ou rénovées récemment, l'âge effectif peut être réduit. Cela fait baisser le montant de la dépréciation liée à l'âge appliquée par le système de coût.

Il faut également se demander si des réparations sont nécessaires ou si un entretien différé pourrait affecter la valeur des bâtiments existants ou d'autres améliorations. En tenant compte de l'entretien différé, l'évaluateur doit s'assurer que la perte de valeur n'est pas déjà comptabilisée en tant que dépréciation liée à l'âge.

3.6 Identification de la désuétude fonctionnelle

La désuétude fonctionnelle concerne un défaut dans les structures ou bâtiments existants qui les rend moins utiles qu'un équivalent moderne.

Il existe deux formes principales de désuétude fonctionnelle :

- les dimensions, la construction ou la hauteur du bâtiment sont excessives pour les besoins actuels
- d'autres éléments de la propriété rendent son exploitation moins efficace que celle de propriétés agricoles plus modernes (p. ex., conception ou aménagement)

3.7 Identification de la désuétude externe

La désuétude externe est une perte de valeur découlant de facteurs extérieurs à la propriété elle-même et hors du contrôle du propriétaire.

Les propriétés agricoles peuvent subir une désuétude externe en raison de changement des coûts des aliments pour animaux, des prix des produits de base ou de maladies, qui affectent soit l'ensemble du secteur agricole, soit un segment spécifique. La désuétude externe peut affecter la valeur de bâtiments agricoles sur une propriété agricole.

3.8. Quantification de la dépréciation

La détérioration physique et certains éléments de la désuétude fonctionnelle peuvent être pris en considération en utilisant un coût de remplacement qui prend pour hypothèse que la propriété existante est remplacée par un bâtiment de ferme moderne.

Toutefois, comme l'évaluation concerne la propriété *réelle*, des ajustements devront tout de même être apportés à l'évaluation pour refléter des facteurs tels que des défauts, des réparations à effectuer et l'entretien différé.

Comme il arrive souvent, les renseignements détaillés requis pour calculer les répercussions de la désuétude fonctionnelle ne sont pas toujours facilement disponibles. Dans de telles situations, la désuétude fonctionnelle devrait être reconnue par un ajustement qualitatif apporté par l'évaluateur de la SÉFM relativement aux répercussions qu'elle aura probablement sur la valeur actuelle de la propriété. Ce type de déduction peut être appliqué en tant que pourcentage sur chaque composant individuel ou sur l'ensemble de la propriété.

En ce qui concerne la désuétude externe, la SÉFM a analysé les forces microéconomiques et macroéconomiques qui affecteraient la viabilité économique de chaque secteur en ce qui concerne les bâtiments de ferme en Ontario.

Après avoir fait tous les ajustements appropriés au coût de remplacement pour tenir compte de la dépréciation et de la désuétude, la valeur résultante constituera une estimation de la contribution des améliorations à la valeur actuelle de la propriété en question.

3.9 Évaluation des terres agricoles

Les évaluations agricoles sont fondées sur la capacité agricole du sol et sur d'autres facteurs, tels que l'emplacement. La valeur d'une exploitation agricole n'est pas basée sur les autres utilisations potentielles de la terre (par exemple, l'aménagement). En déterminant les taux pour les terres agricoles, seules les ventes de terrains qui seront utilisés à des fins agricoles sont analysées.

Quartiers agricoles

Un quartier agricole peut être défini par des frontières naturelles, artificielles ou politiques, et il peut être réexaminé et mis à jour lorsque la région est touchée par des changements.

Chaque propriété agricole en Ontario est assignée à un quartier formé de propriétés agricoles dans le but d'établir sa valeur. Ces régions géographiques prennent en compte les différences d'emplacement et tentent d'établir les éléments communs tels que :

- les zones ou régions climatiques
- la qualité du sol
- les similarités de la valeur marchande
- les similarités des activités agricoles

Les parcelles de sol sont des regroupements de superficies agricoles présentant des caractéristiques semblables. Les facteurs influant sur la capacité agricole constituent les éléments les plus cruciaux dans l'évaluation de terres agricoles. En déterminant les parcelles de sol sur la propriété agricole qui présentent des caractéristiques semblables, nous pouvons déterminer une classification de sol associée, en fonction de la capacité agricole. Chaque catégorie de sol présente sur la propriété agricole est ensuite évaluée en fonction de sa capacité.

Classification des sols

Les terres reçoivent différentes classifications en fonction de facteurs mesurant la capacité agricole du sol.

La SÉFM recourt à un système de points d'appréciation en matière de classification des terres, en guise de guide pour l'évaluation des terres agricoles en fonction de leur capacité agricole. Le processus d'attribution de points au sol utilisé par la SÉFM affecte et déduit des points à partir de 100 en tranches de 5, la limite supérieure étant 95 et la limite inférieure 5. Les points sont déterminés en utilisant les sept facteurs suivants qui influent sur la qualité des sols minéraux : topographie, pierrosité, drainage, inondations, érosion et profondeur du substratum rocheux.

Texture du sol

La texture concerne la quantité de sable, de limon et d'argile dans le sol. La SÉFM classe la texture en cinq catégories. Variant considérablement dans l'ensemble de l'Ontario, la texture

du sol exerce une influence majeure sur les types de cultures que l'on peut faire pousser, ainsi que sur leur rendement.

Caractéristiques	Description	Points
Loam, loam limoneux	Ce sol est composé de parts à peu près égales de sable, de limon et d'argile. Au toucher, le loam limoneux est à la fois granuleux et homogène, tout en présentant une certaine plasticité lorsqu'il est humide.	0
Loam sableux	Ce sol est principalement composé de sable, avec une certaine proportion de limon et d'argile. Il est granuleux au toucher, sans être aussi meuble que le sable.	5
Loam argileux	Ce sol contient suffisamment d'argile pour le rendre collant. Il est souvent en grumeaux lorsque sec.	5
Argile	Ce sol présente des petites particules de sol (l'argile) en grande proportion. Il est homogène au toucher, et a une consistance collante et plastique lorsqu'il est humide, et dur et trouble lorsqu'il est sec.	10 - 15
Sable	Ce sol présente les plus grandes particules de sol (le sable) en grande proportion. Il est généralement poreux et ouvert. Il est grossier et granuleux au toucher.	10 - 20

Topographie

La topographie concerne la disposition du terrain. Cinq catégories topographiques sont employées :

Caractéristiques	Description	Points
Niveau	Le terrain présente une pente de 0 à 2 %, c'est-à-dire qu'elle est de 2 pieds ou moins par 100 pieds de distance horizontale. Le terrain est de niveau ou presque.	0
Faiblement incliné	Le terrain présente une pente de 3 à 6 %. Le risque d'érosion y est plus important que pour le terrain de niveau.	5
Ondulé	Le terrain présente une forte inclinaison, de l'ordre de 7 à 12 %, habituellement avec une certaine irrégularité. Il existe un risque modéré d'érosion. Le terrain n'impose pas d'obstacle important à la machinerie agricole.	10
Accidenté	Le terrain présente une pente de 13 à 20 %. Il existe un risque modérément grave d'érosion. La machinerie agricole peut être employée, mais non sans peine.	15 - 25
Raide	Le terrain présente une pente de 21 à 30 %. Susceptible à une importante érosion, il ne convient pas à un usage intensif de machinerie agricole.	30 - 65

Plus raide est la pente, plus ardu est l'accès aux terres par l'équipement agricole en vue des cultures et l'accès aux terres par le bétail aux fins de pâturage, et donc, plus importante est la déduction de points de classification des sols.

Pierrosité

La pierrosité représente la quantité de pierres propre au profil pédologique. Trois catégories de pierrosité sont employées.

Caractéristiques	Description	Points
Sans pierre	Le terrain présente un sol dépourvu de pierres ou n'en comptant qu'une faible quantité	0
Modérément pierreux	Cette terre est suffisamment pierreuse pour nuire à certaines cultures et à l'usage de certaines pièces d'équipement, mais elle peut servir à une rotation régulière	5 - 15
Très pierreux	Cette terre renferme trop de pierres pour en permettre la culture, mais il peut servir au pâturage	20 - 40

Drainage

Le drainage est lié à la liberté de circulation de l'eau et de l'air dans le sol, ou au niveau de la nappe phréatique. Quatre catégories de drainage sont employées.

Caractéristiques	Description	Points
Bon	Un bon drainage se caractérise par des couches de sol bien définies, uniformes, et présentant une brillante teinte brun rougeâtre ou jaunâtre. La circulation de l'air et de l'eau dans le sol n'est pas	0

	restreinte. Les sols à drainage « passable » ou « mauvais » peuvent être inclus dans cette catégorie s'ils ont fait l'objet d'un drainage souterrain.	
Passable	Un sol à drainage passable se caractérise par une surface plus sombre que celle d'un sol à bon drainage. Les couches sous-jacentes sont d'un brun jaunâtre terne, tachetées ou marbrées de brun rougeâtre. Ils ne sont pas aussi bien définis que les sols à bon drainage, bien qu'ils offrent tout de même des conditions assez favorables, en matière de circulation de l'air et de l'eau.	5
Rapide	Le drainage rapide se produit généralement dans les sols de sable ou de gravier qui sont dépourvus de morts-terrains à texture plus fine. Les couleurs d'horizon sont lumineuses et uniformes. Ce type de drainage se rencontre parfois dans les sols en pente raide.	5 - 15
Médiocre	Un mauvais drainage est déterminé par la présence d'une surface de sol très sombre et de couches sous-jacentes d'un gris terne tachetées de taches d'un brun rougeâtre. La circulation de l'eau et de l'air dans le sol est restreinte.	20 - 40

Dans les cas où certaines cultures sont mieux adaptées à des sols sableux ou limoneux, la déduction de points pour cause de drainage rapide ne devrait pas être automatique (par ex., cultures de ginseng, d'arachides et de tabac).

Inondation

L'irrigation par inondation se rapporte à l'inondation périodique de la terre par débordement des ruisseaux ou des rivières.

Caractéristique/Description	Points
Sans inondation	0
Inondation	10 - 30

Érosion

L'érosion se rapporte à la perte de sol causée par l'eau et le vent. Trois catégories sont employées.

Caractéristiques	Description	Points
Aucun	Aucun enlèvement du sol de surface. Aucune érosion n'est perceptible.	0
Modérée	Sol de surface enlevé en majeure partie. Certaines matières du sous-sol (l'horizon B) sont présentes dans la couche cultivée.	10
Grave	Toute la surface du sol a été enlevée. Les matières du sous-sol (l'horizon C) prédominent dans la couche cultivée.	20

Profondeur du substratum rocheux

La profondeur du substratum rocheux se rapporte à la profondeur du sol au-dessus du substratum sous-jacent. Lorsque cette distance est très faible, c.-à-d. inférieure à un pied, le sol est souvent susceptible à l'érosion et n'avoir que peu de terre végétale.

Caractéristiques	Description	Points
Profond	Plus de 3 pi	0
Modérée	2 à 3 pi	20
Mince	3 pi à 1 pi 6 po	30 - 65

Une fois tous les facteurs pris en considération, les points sont soustraits et le pointage final est utilisé pour déterminer la catégorie de sol.

Une description générale des catégories de sol apparaît ci-dessous. Il est important d'avoir à l'esprit que les catégories de sol peuvent changer d'une région à l'autre, et même d'une municipalité à l'autre. La catégorie 1 propre à une municipalité peut différer de celle d'une autre municipalité.

Qualité du sol

Les deux types de sol se retrouvant dans l'ensemble de l'Ontario sont les sols minéraux et les sols organiques.

Classification des sols minéraux

Le sol minéral est la couche de sol inorganique composée de sable, de limon et d'argile, en quantités variables, avec moins de 20 % de matière organique dans la couche de surface. Il s'agit du type de sol le plus fréquent en Ontario.

Les terres agricoles minérales sont classées en fonction des variables suivantes : topographie, texture du sol, pierrosité, drainage, inondations, érosion et profondeur du substratum rocheux.

Il existe six catégories de terres agricoles minérales.

Catégorie des sols minéraux	Points	Description
1	95–85	Cette terre présente un bon drainage et une bonne texture limoneuse, et elle est presque de niveau. Elle ne présente aucune limitation physique à une production agricole de haut niveau.
2	80-70	Cette terre fait l'objet de limitations modérées en ce qui concerne les cultures agricoles. Ces limitations peuvent comprendre le drainage, la présence de relief vallonné, une érosion modérée, une pierrosité modérée, ou une combinaison d'au moins deux de ces facteurs.
3	65-55	Handicaps semblables à ceux de sols de catégorie 2, mais dans une plus grande mesure. Cette terre présente des limitations modérément graves qui restreignent l'éventail de cultures potentielles, ou qui requièrent des techniques spécifiques d'aménagement et de gestion.
4	50-40	Cette terre fait l'objet d'importantes limitations en ce qui concerne les cultures agricoles, telles qu'une susceptibilité excessive à l'érosion, une pierrosité excessive, ou un drainage insuffisant pour une culture fréquente.
5	35-25	Cette terre est généralement impropre aux cultures, mais peut servir au pâturage. Elle présente des limitations semblables à celles de catégorie 4, mais de manière plus prononcée.
6	20 et moins	Cette terre doit être laissée boisée en raison de l'importance de la pente, de l'érosion grave, d'un sol mince, ou d'autres caractéristiques qui la rendent impropre à la culture. Cette terre peut uniquement produire des cultures de plantes indigènes et convient à un pâturage modéré.

Classification des sols organiques

Le sol organique, plus communément appelé tourbe ou terre noire, provient de résidus végétaux qui ont été préservés en raison de la présence d'une nappe phréatique près de la surface du sol. Comme les sols minéraux, les sols organiques sont classés en utilisant un système de pointage semblable. Ces points sont attribués en tranches de 5, qui sont déduits de 100. La limite supérieure des points de classification des sols est de 95, celle inférieure est de 5.

Cinq facteurs sont utilisés pour la classification des sols organiques :

- la décomposition
- la réaction
- les couches ligneuses
- la profondeur
- la texture du substratum

Décomposition

Il existe trois stades de décomposition :

Caractéristiques	Description	Points
Humique	Le stade le plus avancé de décomposition. Leur teneur en fibres frottées est inférieure à 10 % du volume organique.	0
Mésique	Stade intermédiaire de décomposition. Sa teneur en fibres frottées se situe entre 10 et 40 % du volume organique.	20
Fibrique	Le stade le plus précoce de décomposition. Elles se caractérisent par de grandes quantités de fibres bien préservées, dont l'origine botanique ne fait pas de doute. La teneur en fibres frottées est supérieure à 40 % du volume organique.	35

Réaction

La réaction concerne l'acidité du sol ou son alcalinité, mesurée selon le facteur pH. Le facteur pH du sud de l'Ontario se situe généralement entre 5,0 et 7,0.

Caractéristiques	Points
pH entre 5,0 et 7,0	0
pH inférieur à 5,0	20
pH supérieur à 7,0	20

Couches ligneuses

La présence de bois à moins de 20 pouces de la surface interfère probablement avec la culture de la terre. Le contenu ligneux est exprimé en tant que pourcentage du volume organique.

Caractéristiques	Points
Aucun	0
Volume organique compris entre 1 et 25 %	5
Volume organique compris entre 26 et 50 %	10
Volume organique supérieur à 50 %	20

Profondeur

La profondeur se rapporte à la profondeur de la matière organique au-dessus du sable, du limon, de loam, d'argile, de marne ou du substratum rocheux. La présence de ces matières à moins de six pieds de la surface entraîne des limitations.

Caractéristiques	Description	Points
Profond	Plus de 72 po	0

Modérément profond	Entre 52 et 72 po	20
Mince	Entre 36 et 52 po	35
Très mince	Moins de 36 po	50

Texture du substratum

Cette texture se réfère à la texture granulaire du substratum. Celui-ci peut être composé de sable, de limon, de loam, d'argile, de marne ou de substratum rocheux. Des points sont déduits pour une granulation moyenne ou grossière.

Caractéristiques	Points
Fine	0
Moyenne ou grossière	20

Terres agricoles organiques

Il existe six catégories de terres agricoles organiques :

Classe de sols organiques	Points	Description
1	95-85	Cette terre ne présente aucune limitation hydrique, topographique ou de pH, et elle est profonde et de niveau. Ces sols se trouvent en phase intermédiaire de décomposition.
2	80-70	Cette terre présente une limitation qui en restreint quelque peu l'usage. Il peut s'agir d'une lignosité, d'une acidité ou d'une alcalinité extrême déterminée par un facteur pH, d'une susceptibilité aux inondations, ainsi de la topographie, de la profondeur ou du climat.
3	65-55	Cette terre présente des limitations modérément graves qui restreignent le nombre possible de cultures et requièrent des techniques spécifiques d'aménagement et de gestion telles que la rotation des cultures et la fertilisation.

4	50-40	Cette terre présente des limitations graves qui restreignent le nombre possible de cultures et requièrent des techniques spécifiques d'aménagement et de gestion telles que la rotation des cultures et la fertilisation.
5	35-25	Cette terre présente des limitations si graves qu'elle est limitée à la production de cultures fourragères vivaces ou d'autres cultures spécialement adaptées.
6	20 et moins	Cette terre peut uniquement produire des cultures de plantes indigènes. Les techniques d'amélioration du sol ne sont pas praticables.

À l'intérieur de chaque quartier de propriétés agricoles, des rajustements sont établis pour chaque classification des sols. La classification des sols quantifie les facteurs qui contribuent à la capacité agricole du sol.

Pour déterminer la valeur actuelle d'une propriété agricole, seules les ventes de terres agricoles effectuées sur le marché libre, sans lien de dépendance, sont utilisées. Les propriétés agricoles vendues pour une utilisation potentielle non agricole (p. ex., en vue de l'aménagement) ne sont pas prises en considération.

Toutes les ventes de terres agricoles dans la province sont analysées en utilisant des techniques d'évaluation de masse assistée par ordinateur (EMAO).

Par définition, l'EMAO est l'évaluation d'un groupe de propriétés à une date donnée en recourant à des processus standardisés, des données communes et des tests statistiques. Les résultats de l'analyse de l'évaluation de masse sont souvent présentés sous la forme d'équations et de paramètres d'évaluation (modèles d'évaluation de masse) appliqués aux données sur les propriétés individuelles afin d'obtenir une estimation de la valeur actuelle de toutes les terres agricoles en Ontario.

La SÉFM utilise un outil statistique appelé analyse de régression multiple (ARM) afin d'appliquer la méthode de comparaison directe à la valeur. L'évaluation de masse est utilisée pour développer les paramètres d'évaluation, qui expliquent les influences sur la valeur afin d'estimer les valeurs actuelles des terres agricoles à partir des données immobilières compilées par la SÉFM.

Le modèle d'évaluation de masse affecte typiquement la valeur en fonction de la capacité agricole d'une propriété, de ses dimensions et de son emplacement (p. ex., quartier agricole).

La valeur des terres qui ne sont pas utilisées à des fins agricoles est déterminée en utilisant une analyse associée à une utilisation autre que pour l'agriculture. Par exemple, une partie résidentielle des terres sera dérivée d'une analyse des ventes de propriétés résidentielles.

La valeur de tous les terrains est alors ajoutée au coût de remplacement amorti des bâtiments ou autres améliorations afin d'obtenir la valeur actuelle de la propriété. Voir l'exemple ci-dessous.

3.12 Exemple d'évaluation d'une propriété agricole

Vous trouverez ci-dessous les grandes lignes simplifiées de l'évaluation d'une propriété agricole située dans le sud-ouest de l'Ontario :

- Propriété agricole de 100 acres avec une combinaison de terres agricoles de catégories 1, 3 et 6
- Maison de ferme
- 2 dépendances agricoles

Estimation du coût de remplacement à neuf de la résidence	250 000 \$	
Estimation de la dépréciation de la résidence	<u>-85 000 \$</u>	
Valeur dépréciée de la résidence		165 000 \$
Estimation du coût de remplacement à neuf des dépendances agricoles	300 000 \$	
Estimation de la dépréciation et de la désuétude des dépendances agricoles	<u>-120 000 \$</u>	
Valeur dépréciée des dépendances agricoles		180 000 \$
100 acres de terres agricoles		
50 acres de terres de catégorie 1 à 15 575 \$ l'acre	778 750 \$	
30 acres de terres de catégorie 3 à 10 875 \$ l'acre	326 250 \$	
20 acres de terres de catégorie 6 à 2 475 \$ l'acre	49 500 \$	

Valeur estimée du terrain		1 154 500 \$
Valeur totale de la propriété agricole		<u>1 499 500 \$</u>

3.13 Vérification du résultat

Après avoir achevé l'évaluation en utilisant la méthode du coût, l'évaluation de la SÉFM examinera le résultat afin de s'assurer qu'il s'agit d'une évaluation exacte de la valeur actuelle de la propriété et qu'elle correspond à l'évaluation d'autres propriétés agricoles semblables.

3.14 Conclusion

Le présent guide explique la manière dont les évaluateurs de la SÉFM abordent l'évaluation des fermes 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 SÉFM, veuillez vous rendre à l'adresse www.mpac.ca.