



MUNICIPAL
PROPERTY
ASSESSMENT
CORPORATION



GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE

ÉVALUATION DES TERRAINS EN TRANSITION EN ONTARIO

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

Septembre 2017



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

22 août 2017

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. En 2016, la SEFM a mis à jour la valeur de chaque propriété dans la province afin de refléter la date d'évaluation du 1^{er} 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 2016. 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 SEFM pour l'évaluation des terrains en transition dans le cadre de la mise à jour, 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 en 2016. De plus amples renseignements sur la SEFM sont accessibles à l'adresse mpac.ca.

Veuillez agréer l'expression de nos sentiments distingués.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rose McLean', is displayed within a light gray rectangular box.

Rose McLean, M.I.M.A.
Présidente-directrice générale

Table des matières

1.0 PRÉAMBULE.....	3
1.1 PROPRIÉTÉS COUVERTES PAR LE PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE	3
1.2 PROPRIÉTÉS NON COUVERTES PAR LE PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE	5
1.3 LÉGISLATION	5
1.4 CLASSIFICATION	5
1.5 UTILISATION DU PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE	6
1.6 CONSULTATION ET DIVULGATION	7
2.0 LE PROCESSUS D'ÉVALUATION	8
2.1 APERÇU	9
2.2 MÉTHODE	10
2.3 COLLECTE DE DONNÉES	10
2.4 ANALYSE DES DONNÉES	10
2.5 ÉVALUATION	14
2.6 VALIDATION DES RÉSULTATS.....	16

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 a mis à jour les évaluations des près de cinq millions de propriétés de l'Ontario afin de refléter la date d'évaluation du 1^{er} 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 était fondée sur l'évaluation en date du 1^{er} 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, y compris les étapes qui lui demandent de faire appel à un jugement en matière d'évaluation. 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 terrains en transition en Ontario, y compris les propriétés situées dans des zones d'emploi désignées.

Les terrains en transition comprennent les terrains vacants destinés à l'aménagement (c.-à-d., les terrains désignés dans un plan officiel pour l'aménagement résidentiel futur) et les propriétés améliorées où la valeur actuelle est représentée par une autre utilisation.

Voici quelques exemples de terrains en transition évalués par la SEFM :

- lotissements résidentiels futurs sans services avant le plan préliminaire
- îlots de maisons en rangée avec services
- terrains avec services zonés pour des immeubles à multiples logements
- sites non vacants de différents types destinés à l'aménagement, contenant généralement des structures existantes, lorsque l'utilisation actuelle est en cours, mais un plan officiel ou le zonage permet une autre utilisation

Les codes de propriétés suivants de la SEFM sont utilisés pour classer les différents types de terrains en transition en Ontario :

- **112** – Terrain vacant multirésidentiel
- **113** – Aménagement de terrain en copropriété – résidentiel (site vacant)
- **114** – Aménagement de terrain en copropriété – non résidentiel (site vacant)
- **115** – Terrain en transition (valeur fondée sur une autre utilisation)
- **125** – Aménagement de terrain résidentiel
- **127** – Îlot de maisons en rangée (unités en propriété franche)

Il faut noter qu'il ne s'agit que de lignes directrices générales. Dans certaines régions de la province, d'autres codes de propriétés peuvent être inclus dans les terrains en transition.

Les codes de propriétés sont un outil d'organisation des dossiers à la SEFM. De nombreuses propriétés ont des caractéristiques correspondant à plus d'un code de propriété. À des fins administratives, un seul code peut être choisi.

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. Par exemple, lors de l'évaluation d'un terrain qui a plusieurs utilisations ou locataires comme des centres commerciaux, des propriétés industrielles, des immeubles de bureaux ou des immeubles à logements multiples, l'évaluateur pourra consulter des guides supplémentaires.

1.2 Propriétés non couvertes par le présent guide sur la méthodologie

L'évaluation de terrains résidentiels vacants de petite taille et des terrains vacants dont le zonage principal est commercial ou industriel est présentée dans des rapports distincts. Ces propriétés sont désignées par les codes de propriétés suivants :

- **100** – Terrain vacant résidentiel non riverain
- **105** – Terrain vacant commercial
- **106** – Terrain vacant industriel

Des renseignements supplémentaires sur la façon dont la SEFM détermine la valeur de ces propriétés sont présentés dans le rapport d'évaluation du marché pour la zone de marché pertinente (propriétés résidentielles, commerciales ou industrielles).

1.3 Législation

La principale loi qui régit l'évaluation des propriétés en Ontario aux fins de l'impôt foncier est la *Loi 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 ».

1.4 Classification

Le rôle de la SEFM consiste à évaluer et à classer avec exactitude toutes les propriétés en Ontario. La classification d'une propriété déterminera le taux d'imposition qui sera appliqué par la municipalité ou une autre autorité taxatrice. La classification des propriétés est définie dans le règlement de l'Ontario 282/98 pris en application de la Loi.

Les terrains vacants sont classés en fonction du zonage principal dans les catégories d'imposition résidentielle, multirésidentielle et industrielle, et par défaut, dans la catégorie commerciale. Les terrains vacants sont des terrains où l'on ne trouve ni bâtiment ni structure, et qui ne sont pas utilisés. Font également partie de cette catégorie les terrains sur lesquels la construction d'un bâtiment ou d'une structure est en cours, mais qui ne sont pas encore utilisés

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

ou qui sont essentiellement inutilisables. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les terrains vacants, consultez l'article 1 du Règlement de l'Ontario 282/98.

Toutes les propriétés non vacantes sont classées en fonction de leur utilisation. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les terrains agricoles en attente d'aménagement, consultez le rapport d'évaluation du marché sur l'évaluation des terres agricoles en Ontario.

1.5 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 concorde 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 appropriée 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.

De plus, le présent guide est conçu pour aider les évaluateurs à identifier les terrains en transition potentiels, à savoir les propriétés dont la valeur actuelle est fondée sur une autre utilisation.

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, en tenant compte 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 tout écart par rapport à celui-ci.

1.6 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

Les évaluateurs déterminent la valeur des terrains en transition en utilisant la méthode de comparaison directe. Cette méthode consiste à analyser les ventes pour déterminer les facteurs qui influencent la valeur.

La méthode de comparaison directe estime la valeur actuelle d'une propriété en ajustant les prix de vente de propriétés comparables pour tenir compte des différences entre celles-ci et la propriété en question.

Le processus d'évaluation commence par la détermination de l'utilisation optimale de la propriété en question. Bien que l'utilisation actuelle d'une propriété soit généralement son utilisation optimale, cela n'est pas nécessairement le cas dans les régions où l'on voit une intensification.

Lors de l'évaluation d'une propriété individuelle, l'analyse de l'utilisation optimale fait référence à la valeur de la propriété en se fondant sur son utilisation actuelle et sur son utilisation optimale. En bref, le test d'évaluation utilisé pour déterminer l'utilisation optimale comprend l'examen de ce qui est :

- **Physiquement possible** – fait référence aux utilisations légales de la propriété en question qui sont physiquement probables et qui peuvent être réalisées sur le site, compte tenu des dimensions, de la forme, de la topographie, des sols et des conditions environnementales.
- **Légalement permis** – concerne les utilisations possibles de la propriété en question qui sont légalement permises par les contrôles de l'utilisation du terrain, les baux existants, les servitudes, les restrictions sur le titre ou la réglementation en matière de lotissement, les engagements, les restrictions ou toute autre limitation publique ou privée.
- **Financièrement viable** – fait référence aux utilisations de la propriété en question qui sont physiquement possibles et légalement permises, qui généreront un rendement financier ou économique net positif pour le propriétaire du site.
- **Maximalement productive** – concerne l'utilisation qui satisfait aux trois critères susmentionnés et qui génère la valeur la plus élevée.

Lors de l'évaluation de masse, les évaluateurs déterminent l'utilisation optimale de propriétés en faisant référence aux caractéristiques de la propriété, aux politiques de planification, aux

règlements de zonage, aux tendances du marché et aux ventes afin de satisfaire aux quatre parties du test d'utilisation optimale.

Au fur et à mesure que les propriétés progressent dans le processus de planification, la certitude relative à l'utilisation et à la disponibilité pour l'aménagement prévu par ces approbations augmente. La SEFM assure le suivi de trois stades de la planification afin de mieux comprendre les utilisations probables qui sont légalement permises. Comme la certitude de l'utilisation augmente à chaque stade, la détermination des utilisations probables qui sont financièrement viables et maximalement productives devient plus claire.

- **Stade 1** – La SEFM consulte les politiques sur la désignation de l'utilisation du terrain et les politiques applicables dans l'énoncé provincial de politique, ainsi que les plans officiels locaux et régionaux.
- **Stade 2** – Le propriétaire a demandé les approbations nécessaires à la mise en œuvre d'un plan officiel pour le site. Ces processus peuvent inclure un lotissement, un zonage et un plan de site préliminaires. De plus, les municipalités peuvent demander et approuver des règlements sur le sondage afin de faciliter la mise en œuvre du plan officiel.
- **Stade 3** – L'enregistrement d'un lotissement ou l'approbation d'un plan de site en vue de l'amélioration de la propriété a eu lieu.

Pour saisir les différences de valeur pour les différentes utilisations des terrains en voie d'aménagement, la SEFM utilise plusieurs modèles d'évaluation des terrains en transition : un pour les terrains destinés à l'aménagement résidentiel et deux qui évaluent les aménagements d'immeubles à multiples logements et de maisons en rangée.

Les évaluations de la SEFM tiennent également compte des différences pendant que les propriétés traversent les étapes de la planification. Par exemple, la SEFM a élaboré des facteurs qui tiennent compte des différences entre les sites qui ont un plan de site approuvé et ceux dont l'approbation sera accordée dans 5 à 10 ans.

Des renseignements supplémentaires sur les facteurs relatifs au modèle d'évaluation sont présentés dans la section 2.3 du *Rapport d'évaluation du marché : Évaluation des terrains en transition en Ontario (sauf Toronto)*.

2.1 Aperçu

Pour s'acquitter du mandat d'évaluer toutes les propriétés de la province, les évaluateurs de la SEFM utilisent une approche adoptée par de nombreux territoires en Amérique du Nord,

appelée évaluation de masse assistée par ordinateur. L'évaluation de masse 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 présentés sous la forme d'équations et de paramètres d'évaluation appliqués aux données sur les propriétés individuelles afin d'obtenir une estimation de la valeur actuelle pour l'univers de propriétés dans une zone de marché donnée.

2.2 Méthode

L'évaluation des propriétés en question compte quatre étapes principales :

1. la collecte de données;
2. l'analyse des données;
3. l'évaluation;
4. la validation des résultats.

2.3 Collecte de données

Les données requises à l'évaluation de terrains en transition proviennent d'un certain nombre de sources :

- l'examen des transactions de vente;
- les dossiers d'évaluation historiques;
- les inspections immobilières;
- les tendances dans le secteur de l'aménagement et dans la planification de l'utilisation du terrain (c.-à-d. examen du plan officiel).

2.4 Analyse des données

L'analyse des terrains en transition compte deux composantes : premièrement, l'évaluateur doit identifier les propriétés dont l'utilisation actuelle n'est pas nécessairement l'utilisation optimale; et deuxièmement, l'évaluateur étudie les données issues des ventes afin de déterminer la valeur marchande à appliquer à la propriété selon l'autre utilisation identifiée.

Identification des terrains en transition (valeur actuelle fondée sur une autre utilisation)

Comme discuté dans la section 1.1, les terrains en transition peuvent être vacants ou améliorés. Dans un cas comme dans l'autre, il s'agit de propriétés pour lesquelles la valeur de l'utilisation actuelle ne reflète pas la valeur actuelle.

En ce qui concerne les terrains en transition dotés d'améliorations existantes, les structures existantes, ou leur utilisation dans leur forme actuelle, ne reflètent généralement pas le montant qu'un acheteur consentant accepterait de payer à un vendeur consentant pour l'achat de la propriété.

En général, les terrains en transition améliorés les plus courants et probables sont des commerces de détail et des immeubles de bureaux plus vieux, des parcs de stationnement et des propriétés résidentielles dans des voisinages en transition situés près du transport en commun ou d'activités commerciales, pour lesquels des demandes d'aménagement ont été soumises.

En 2005, le ministère des Affaires municipales et du Logement a lancé son initiative Place à la croissance, qui comprenait des plans de croissance pour les centres de croissance urbaine, les carrefours de transport en commun et les corridors d'intensification. Pour identifier les terrains en transition, la SEFM met l'accent sur les régions identifiées par l'initiative Place à la croissance. (pour obtenir de plus amples renseignements sur Place à la croissance, rendez-vous à placestogrow.ca.)

Comme indiqué ci-dessus, l'identification et l'évaluation de terrains en transition améliorés sont régies par la possibilité physique, la légalité, la viabilité financière et la productivité maximale.

Ainsi, plusieurs indicateurs peuvent aider la SEFM à cibler une propriété comme candidate à l'évaluation pour une autre utilisation. En voici quelques-uns :

- l'emplacement;
- les dimensions du lot;
- un grand site, avec une faible densité globale;
- la proximité à d'autres nouveaux aménagements;
- un voisinage qui passe d'un type d'utilisation à un autre;

- les ventes sur la propriété en question ou les parcelles voisines;
- l'offre et la demande du marché pour différentes utilisations;
- les demandes d'aménagement sur la propriété en question ou les propriétés voisines;
- les tendances en matière d'aménagement;
- les décisions du Comité des ajustements concernant des demandes mineures de dérogation;
- les décisions de la Commission des affaires municipales de l'Ontario concernant la planification de l'utilisation des terrains;
- les modifications au plan officiel ou aux règlements de zonage qui concernent des voisinages spécifiques ou des sites individuels;
- la présence de structures plus anciennes, périmées ou mal entretenues;
- une inoccupation chronique de la propriété en question ou les propriétés voisines;
- des clauses de démolition dans les baux existants;
- une désuétude externe excessive.

En plus des facteurs ci-dessus, les évaluateurs ne doivent pas oublier les désignations dans tout plan officiel qui limitent le potentiel d'aménagement d'une propriété. Les propriétés qui se situent dans des voisinages désignés, des espaces ouverts, des parcs ou des zones d'emplois, ainsi que les propriétés faisant l'objet de contraintes environnementales, seront limitées aux usages désignés dans le plan officiel. Les usages désignés sont mis en œuvre par un règlement de zonage, qui permet légalement un usage.

Comme souligné ci-dessus, l'application de l'analyse de l'utilisation optimale lors d'une évaluation de masse fait référence aux renseignements sur les caractéristiques de la propriété, les politiques de planification, les règlements de zonage, les tendances du marché et les ventes afin de satisfaire aux quatre parties du test d'utilisation optimale.

En général, les données consultées à chaque étape de l'analyse de l'utilisation optimale sont présentées ci-dessous :

Possibilité physique

- Dimensions du site
- Emplacement du site
- Sols
- Questions géotechniques
- Proximité topographique à des utilisations sensibles (environnementales ou sociales)
- Accès

Légalité

- Énoncés de politiques provinciales
- Plan officiel
- Zonage
- Demandes de modification du plan officiel
- Demandes d'aménagement ou de modification du règlement de zonage
- Décisions du Comité des ajustements
- Décisions de la Commission des affaires municipales de l'Ontario
- Conditions environnementales
- Proximité aux zones protégées sur le plan environnemental

Viabilité financière

- Coût
- Avantages
- Risques
- Transactions de vente

Rentabilité maximale

- Rendement
- Valeur du projet
- Transactions de vente

Analyse des ventes

Les terrains en transition sont évalués au moyen de la méthode de comparaison directe des prix de vente. Les valeurs sont déterminées en fonction des ventes de propriétés comparables.

Pour les terrains en transition, le processus d'analyse des ventes permet à la SEFM d'atteindre plusieurs résultats importants :

- Identifier des propriétés comparables appropriées.
- Indiquer où et comment l'aménagement a lieu.
- Veiller à ce que les ventes soient des indicateurs fiables de la valeur actuelle (c.-à-d. la transaction a été effectuée sur le marché libre, sans lien de dépendance entre les parties).

Les conditions relatives au marché affectent le prix de l'immobilier au fil du temps. Pour mieux refléter le montant auquel les propriétés se vendraient raisonnablement à la date d'évaluation, les ventes ont été rajustées en fonction d'une date commune.

2.5 Évaluation

Un modèle d'évaluation de masse est une équation utilisée pour évaluer tous les terrains en transition dans une zone de marché donnée en utilisant des facteurs dérivés des transactions sur le marché.

Le modèle génère un taux de base et des facteurs qui représentent la relation entre les caractéristiques et la valeur de la propriété et la contribution de chaque caractéristique à la valeur.

Chaque propriété commence avec une valeur de base et le modèle d'évaluation ajoute ou soustrait de la valeur selon les caractéristiques spécifiques de chaque propriété (comme l'emplacement, l'aménagement ou les approbations de la planification).

Pour évaluer les propriétés en question, la SEFM a créé des modèles fondés sur le type d'aménagement probable – aménagement de terrain résidentiel, terrains pour immeubles à logements multiples ou condominiums et îlots de maisons en rangée – afin de veiller à ce que les taux de base et les facteurs appropriés soient utilisés lors de l'évaluation.

- **Aménagement de terrains résidentiels :**

- Les propriétés évaluées en utilisant le modèle de terrains destinés à l'aménagement résidentiel sont identifiées avec le code de propriété 125.
- Les terrains destinés à l'aménagement résidentiel se négocient généralement avant le deuxième et le troisième stade de planification (c.-à-d. avant le lotissement, le zonage ou l'approbation du site).
- Le modèle d'aménagement de terrains résidentiels peut tenir compte des changements de valeur au fur et à mesure où les propriétés progressent dans le processus de planification (p. ex., si une partie d'un aménagement résidentiel généralement à faible densité obtient une approbation pour un quartier d'aménagement commercial ou à forte densité).
- Les propriétés peuvent être évaluées en utilisant le modèle d'immeubles à logements multiples ou d'îlots de maisons en rangée lorsque de plus amples renseignements sur les approbations de la planification deviennent disponibles.

- **Terrains multirésidentiels :**

- Le modèle de terrains multirésidentiels est appliqué aux propriétés désignées par les codes de propriété 112, 113 ou 114.
- En général, ces parcelles multirésidentielles sont des parcelles vacantes qui sont zonées pour des immeubles de grande hauteur conçus pour des copropriétés ou pour des immeubles de grande hauteur à propriétaire unique destinés à la location.
- De telles parcelles sont généralement zonées de façon appropriée, sont dotées de services, font partie d'un plan de lotissement et bénéficient d'un accès routier.
- Les facteurs d'évaluation de la SEFM peuvent tenir compte des répercussions sur la valeur de la propriété contribuées par l'emplacement et la densité permise.

- **Îlots de maisons en rangée :**

- Le modèle d'îlots de maisons en rangée inclut les propriétés désignées par le code de propriété 127.
- Les îlots de maisons en rangée sont généralement le produit de l'enregistrement d'un plan (zonés pour des maisons en rangée et considérés comme étant desservis jusqu'à la limite de la parcelle, avec un accès routier) et prêts pour la construction de condominiums en rangée ou pour une dissociation supplémentaire et la construction de maisons en rangée unifamiliales, en propriété franche.

Ces modèles d'évaluation sont également utilisés lorsque les conditions du marché local et les transactions indiquent qu'une autre utilisation reflète mieux la valeur actuelle d'une propriété. Dans de tels cas, le modèle pertinent est appliqué pour déterminer la valeur. Par exemple, des immeubles de bureaux existants qui sont approuvés pour un immeuble de grande hauteur seraient évalués en utilisant le modèle de terrains multirésidentiels.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les modèles d'évaluation des terrains destinés à l'aménagement de la SEFM, consultez le *Rapport d'évaluation du marché : Évaluation des terrains en transition en Ontario (sauf Toronto)*.

En raison de la complexité du marché de Toronto, où les valeurs peuvent être très différentes d'un voisinage à l'autre, les ventes ont été analysées et groupées par voisinage, correspondant à l'énoncé de politiques provinciales, au plan officiel de la Cité de Toronto, aux règlements de zonage de la Cité de Toronto et aux autres documents de la Cité de Toronto qui concernent la planification et la croissance. Les ventes ayant eu lieu dans ces zones définies ont été utilisées pour établir les taux d'imposition des terrains destinés à l'aménagement pour chaque voisinage.

Des renseignements sur les taux d'imposition des terrains destinés à l'aménagement de la SEFM sont présentés dans le *Rapport d'évaluation du marché : Évaluation des terrains en transition à Toronto*.

2.6 Validation des résultats

Lorsque l'évaluateur a terminé l'évaluation, une série de vérifications est appliquée afin de s'assurer que toutes les parties pertinentes de la propriété ont été incluses dans l'évaluation. Cet examen permet à l'évaluateur de vérifier les données issues du marché pouvant être accessibles pour des propriétés comparables afin de s'assurer que l'évaluation finale concorde avec l'évaluation de propriétés comparables en Ontario.