



SOCIÉTÉ
D'ÉVALUATION
FONCIÈRE DES
MUNICIPALITÉS



RAPPORT D'ÉVALUATION DU MARCHÉ

**ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS À USAGE
PARTICULIER EN ONTARIO : USINES DE
PRODUCTION PHARMACEUTIQUE**

ANNÉE DE RÉFÉRENCE 2016

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



SOCIÉTÉ D'ÉVALUATION FONCIÈRE DES MUNICIPALITÉS

28 février 2016

En janvier 2016, la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) a publié des rapports d'évaluation du marché pour les types suivants de propriétés à usage particulier :

- Fabrication aérospatiale
- Montage d'automobiles
- Fabrication de pièces d'automobiles
- Fabrication de produits chimiques
- Transformation des aliments
- Exploitations minières
- Raffineries de pétrole
- Fabrication de produits pharmaceutiques
- Usines de pâtes et papiers
- Scieries
- Fabrication de l'acier
- Produits en bois à valeur ajoutée

Ces rapports d'évaluation du marché partagent l'analytique du marché au niveau du secteur; ils sont conçus pour rendre plus claire et transparente la manière dont les types susmentionnés de propriétés ont été évalués dans le cadre de la mise à jour de l'évaluation foncière à l'échelle provinciale 2016.

Avant l'envoi des avis, à l'automne, la SEFM a consulté les propriétaires, leurs représentants et les municipalités dans lesquelles les propriétés à usage particulier sont situées.

Pendant ces consultations, des données supplémentaires ont été fournies qui ont donné à la SEFM des raisons d'apporter des ajustements à sa base de données et à son analytique. Le présent rapport a été mis à jour afin de tenir compte de tout ajustement apporté après les consultations avec les intervenants.

Si d'autres changements sont apportés au présent rapport après le retour du rôle d'évaluation pour 2016, les mises à jour seront publiées sur mpac.ca.

Antoni Wisniowski
Président-directeur général

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

Remerciements

Dans le cadre de la préparation des rapports d'évaluation du marché, la SEFM a consulté les contribuables fonciers, les municipalités et les représentants concernés. La SEFM a retenu les services de l'Institut international de la fiscalité immobilière en tant que facilitateur indépendant pour procéder à des séances de consultation spécifiques à certains secteurs d'activités.

La SEFM remercie toutes les parties qui ont pris part au processus de consultation dans le cadre de forums spécifiques à chaque secteur.

Nous remercions également les propriétaires qui ont soumis des renseignements dans le cadre de la demande officielle de renseignements de la SEFM.

Table des matières

REMERCIEMENTS	2
PRÉAMBULE	4
RAPPORT DE L'ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS COMMERCIALES À USAGES SPÉCIAUX.....	5
TROIS NIVEAUX DE DIVULGATION.....	6
LA MEILLEURE MANIÈRE D'UTILISER LE PRÉSENT RAPPORT.....	6
DESCRIPTION DES PROPRIÉTÉS EN QUESTION	8
FABRICATION DE PRODUITS PHARMACEUTIQUES DE MARQUE.....	8
FABRICATION DE PRODUITS PHARMACEUTIQUES GÉNÉRIQUES.....	8
RESPONSABILITÉ DE LA SEFM	10
RÔLE DE L'ÉVALUATEUR.....	10
THÉORIE DE L'ÉVALUATION	11
UTILISATION OPTIMALE.....	11
COMMENT CALCULER LA VALEUR ACTUELLE.....	12
COMMENT CALCULER LA VALEUR ACTUELLE DES PROPRIÉTÉS EN QUESTION.....	12
MÉTHODE D'ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS EN QUESTION	15
COMMENT LA SEFM CALCULE LA VALEUR ACTUELLE DES PROPRIÉTÉS EN QUESTION.....	15
ANNEXE A : USINES DE PRODUCTION PHARMACEUTIQUE À USAGE PARTICULIER EN ONTARIO	32
ANNEXE B : TABLEAU DE LA DURÉE DE VIE UTILE SUR 50 ANS	33
ANNEXE C : <u>ANALYSE DE LA DÉSUÉTUDE ÉCONOMIQUE DANS LE SECTEUR PHARMACEUTIQUE EN ONTARIO</u>	

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. La dernière mise à jour de l'évaluation à l'échelle provinciale a eu lieu en 2016, lorsque la SEFM a mis à jour les évaluations des plus 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. Le programme de mise en œuvre graduelle de l'évaluation de l'Ontario permet d'échelonner les augmentations de l'évaluation sur une période de quatre ans. Les baisses de l'évaluation sont appliquées immédiatement.

L'évaluation exacte de propriétés industrielles à usage particulier, telles que les usines de production pharmaceutique, aux fins de l'impôt foncier, est difficile en raison de la taille et de la nature spécialisée des propriétés en question et du fait que seul un très petit nombre d'entre elles, voire aucune, sont achetées, vendues ou louées régulièrement sur le marché.

Pour cette raison, 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.

Ce rapport d'évaluation du marché 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. La SEFM se réserve le droit de modifier les rapports d'évaluation du marché, le cas échéant. Les mises à jour seront publiées sur mpac.ca.

La définition suivante de « propriétés à usage particulier » sera peut-être utile lors de la consultation du présent rapport d'évaluation du marché :

- « Une propriété à marché limité ayant une conception physique unique, des matériaux de construction spéciaux ou un aménagement qui limite son utilité à l'usage pour laquelle elle été construite. »¹
- « Une propriété qui n'est que rarement, voire jamais, vendue sur le marché sauf dans le cadre de la vente de l'entreprise ou de l'entité dont elle fait partie, en raison de son caractère unique découlant de sa nature et sa conception spécialisées, sa configuration,

¹ *Dictionary of Real Estate Appraisal, Fifth Edition* (Appraisal Institute, 2010).

sa taille, son emplacement ou autre. »²

Les propriétés à usage particulier ont généralement les caractéristiques suivantes :

- Elles comportent des améliorations, une conception, un aménagement, une taille, des matériaux de construction ou des installations techniques uniques qui facilitent un usage ou un nombre limité d'usages.
- Elles contiennent généralement des machines et des accessoires fixes de machines conçus pour faciliter une seule fin.
- L'adaptation à d'autres usages est généralement difficile, nécessitant des modifications importantes et trouvant rarement des usages économiquement rentables pour toutes les améliorations.
- Les possibilités sur le marché sont limitées, sauf en tant qu'entreprise en exploitation.
- Elles possèdent typiquement des installations techniques spécialisées.
- Elles ont tendance à servir de grandes zones de marché de portée plus régionale, nationale ou internationale.
- La grande portée géographique de ces propriétés nécessite généralement des recherches de données régionales, nationales ou internationales pour appuyer une analyse de la valeur marchande.
- La compréhension du « marché » des propriétés à usage particulier nécessite également une compréhension de l'industrie au sein de laquelle elles œuvrent, c'est-à-dire la nature, la condition et la situation financière des acheteurs et vendeurs potentiels.

Rapport de l'évaluation des propriétés commerciales à usages spéciaux

Les efforts de divulgation de la SEFM soutiennent l'un des objectifs clés de son plan stratégique 2013-2016, à savoir fournir des valeurs imposables justes et équitables pour 2016. Elle s'harmonise également avec les recommandations présentées dans le [Rapport d'examen de l'évaluation des biens commerciaux à usage particulier 2013 du ministère des Finances](http://www.fin.gov.on.ca/fr/consultations/par/spbp.html)<http://www.fin.gov.on.ca/fr/consultations/par/spbp.html>.

Le Rapport d'examen de l'évaluation des biens commerciaux à usage particulier mettait l'accent sur des enjeux relatifs à l'évaluation de types de propriétés commerciales spécialisées et uniques qui ne sont pas achetées et vendues fréquemment, et qui nécessitent souvent des

² « Glossaire », International Valuation Standards Council, dernière modification le 1^{er} janvier 2016, <http://www.ivsc.org/standards/glossary>.

méthodologies d'évaluation complexes.

Dans le cadre du processus d'examen, les commentaires des municipalités, de la SEFM, de la Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF) et des représentants des entreprises contribuables ont été recueillis. Les recommandations présentées dans le rapport encouragent des changements visant à améliorer l'évaluation des propriétés à usage particulier et, en général, le système d'évaluation foncière en Ontario. Sont inclus dans les recommandations les trois niveaux de divulgation présentés ci-dessous.

Trois niveaux de divulgation

On compte trois niveaux de divulgation :

Niveau	Titre	Description
1	Guides sur la	Guides complets décrivant la méthodologie d'évaluation
2	Rapports d'évaluation du	Guides complets qui expliquent l'application de la méthodologie à l'évaluation des propriétés pour la mise à
3	Renseignements sur l'évaluation spécifiques à la	Renseignements détaillés disponibles uniquement par un accès sécurisé ou à la demande écrite des contribuables, des représentants ou des municipalités.

Aucune valeur actuelle distincte n'est fournie dans les deux premiers niveaux de divulgation.

Les renseignements sur l'évaluation spécifique à la propriété pour chacune des usines de production pharmaceutique à usage particulier seront fournis au niveau 3, lorsque les contribuables fonciers, les municipalités et leurs représentants respectifs peuvent examiner la manière dont les valeurs actuelles sont calculées.

La meilleure manière d'utiliser le présent rapport

Il est préférable de consulter le présent rapport en association avec le Guide sur la méthodologie des usines de production pharmaceutique à usage particulier.

Le Guide sur la méthodologie fournit une vue d'ensemble exhaustive des procédures d'évaluation suivies par la SEFM pour arriver à des estimations de la valeur actuelle des usines de production pharmaceutique.

Le présent rapport d'évaluation du marché partagera les paramètres de données et les calculs utilisés par la SEFM pour déterminer les valeurs imposables de toutes les usines de production

pharmaceutique à usage particulier en Ontario, et il en discutera.

Description des propriétés en question

Les propriétés en question se situent dans deux catégories larges :

- Fabrication de produits pharmaceutiques de marque
- Fabrication de produits pharmaceutiques génériques

Fabrication de produits pharmaceutiques de marque

« Ce secteur développe des produits sur ordonnance et en vente libre utilisés pour traiter les maladies chez les humains et les animaux. Les médicaments de marque sont protégés par brevet. Ce secteur n'inclut pas les fabricants de suppléments nutritionnels ou de cosmétiques. »³

Voici les principales activités de ce secteur :

- Recherche et développement pharmaceutiques
- Fabrication des ingrédients actifs utilisés dans les produits pharmaceutiques
- Fabrication de préparations pharmaceutiques chimiques
- Fabrication de préparations pharmaceutiques biologiques⁴

Fabrication de produits pharmaceutiques génériques

« Ce secteur développe des produits sur ordonnance et en vente libre utilisés pour traiter ou prévenir les maladies chez les humains et les animaux. Les médicaments génériques sont produits et distribués sans la protection de brevets, et les exploitants du secteur n'effectuent pas d'activités importantes de recherche et de développement de nouveaux médicaments. Ce secteur n'inclut pas les fabricants de suppléments nutritionnels ou de cosmétiques. »⁵

Voici les principales activités de ce secteur :

- Obtention de l'approbation réglementaire pour les médicaments génériques
- Développement et production de médicaments génériques
- Fabrication et distribution de médicaments génériques⁶

Les paramètres de données et les calculs renfermés dans le présent rapport s'appliquent à

³ IBISWorld, « Brand Name Pharmaceutical Manufacturing in Canada: Market Research Report », NAICS 32541aCA (Nov. 2015).

⁴ Ibid.

⁵ IBISWorld, « Generic Pharmaceutical Manufacturing in Canada: Market Research Report », NAICS 32541bCA (Jan. 2016).

⁶ Ibid.

chacune des catégories larges, sans distinction entre la fabrication de produits pharmaceutiques de marque ou génériques.

Voir l'annexe A pour la liste des usines de production pharmaceutique à usage particulier en Ontario.

Responsabilité de la SEFM

Rôle de l'évaluateur

La SEFM a une responsabilité légale d'estimer la valeur actuelle de l'intérêt en fief simple sur le terrain au 1^{er} janvier 2016. Les valeurs imposables seront utilisées pour affecter les impôts fonciers pour les années d'imposition 2017 à 2020.

Plus simplement, la SEFM doit estimer le montant qui serait obtenu pour une propriété si celle-ci était vendue le 1^{er} janvier 2016.

La définition de la valeur actuelle est couramment acceptée comme représentant le concept d'une valeur d'échange.

Par conséquent, il est important de déterminer la manière dont les propriétés en question seraient échangées. Il existe trois scénarios concernant les propriétés en question qui seraient pris en considération par les participants à l'échange :

- l'utilisation continue des améliorations;
- une utilisation différente des améliorations;
- la destruction des améliorations, suivie du réaménagement du terrain.

Cette réalité constitue la justification de la détermination de l'utilisation optimale du terrain, tout en évaluant les propriétés en question.

Les processus utilisés dans une usine de production pharmaceutique sont extrêmement spécialisés et le bien immobilier est fortement intégré à l'équipement de fabrication spécialisé. En fait, en raison de la conception de la propriété en question, de sa taille même et de la configuration nécessaire à cet usage particulier, il n'est pas possible d'adapter la plus grande partie de l'usine à un autre usage.

Comme indiqué ci-dessus, la conception de chaque propriété en question rend peu pratiques les autres utilisations. Cela laisse deux scénarios potentiels en vertu desquels une propriété en question serait négociée : une utilisation continue ou la démolition de la totalité ou d'une partie des améliorations afin de permettre le réaménagement.

L'analyse présentée dans ce rapport est fondée sur l'hypothèse selon laquelle l'utilisation actuelle est optimale : par conséquent, la valeur d'échange de la propriété en question nécessite un acheteur et un vendeur sérieux, qui portent chacun un jugement de valeur fondé sur l'utilité dérivée par la propriété en question pour la production pharmaceutique.

Théorie de l'évaluation

Utilisation optimale

L'utilisation optimale d'une propriété peut être définie comme suit : « l'utilisation légale et raisonnablement probable d'un terrain nu sur une propriété améliorée qui est physiquement possible, convenablement soutenue et financièrement viable et qui génère la valeur la plus élevée ». ⁷

Ce concept économique mesure l'interaction entre quatre critères : légalité, possibilité physique, viabilité financière, et rentabilité maximale. L'estimation de l'utilisation optimale d'une propriété est l'élément le plus critique d'une évaluation, car elle établit le contexte d'évaluation pour la sélection de propriétés comparables et de l'analyse effectuées dans le rapport.

Utilisations physiques possibles

Cela fait référence aux utilisations légales de la propriété en question qui sont physiquement possibles et qui peuvent être réalisées sur le site, compte tenu des dimensions, de la forme, de la topographie, des sols et des conditions environnementales.

Utilisations légales permises

Cela concerne les utilisations possibles de la propriété en question qui sont légalement permises par les contrôles de l'autorisation du sol, 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

Utilisations financièrement viables

Cela 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.

Utilisation à productivité maximale

Cela concerne l'utilisation qui satisfait aux trois critères susmentionnés et qui génère la valeur la plus élevée.

Sommaire

Les utilisations optimales des propriétés en question sont présumées correspondre aux

⁷ *The Appraisal of Real Estate, Third Canadian Edition* (Appraisal Institute of Canada, UBC Commerce, Real Estate Division, 2010), 12.1.

utilisations actuelles de chaque propriété. Chacune des propriétés était exploitée à la date du rapport; on peut donc présumer que chacun des quatre critères était satisfait.

En raison de leur conception, il n'y a probablement qu'une seule utilisation financièrement viable des propriétés en question.

Comment calculer la valeur actuelle

Traditionnellement, les évaluateurs ont recours à trois méthodes d'estimation de la valeur : la méthode du coût, la méthode de comparaison des ventes et la méthode du revenu. Il n'existe pas toujours suffisamment de données pour permettre l'élaboration de toutes les méthodes de calcul de la valeur, et différents niveaux de fiabilité peuvent être atteints en fonction de la qualité et de la quantité des données recueillies pour chaque méthode. Le processus de corrélation de la valeur cherche à déterminer l'estimation la plus représentative de la valeur de la propriété en question, en fonction des points forts et des points faibles de chaque méthode. Pour obtenir une description complète de chacune des trois méthodes, veuillez consulter *The Appraisal of Real Estate*.

Comment calculer la valeur actuelle des propriétés en question

Comme nous l'avons déjà indiqué dans le présent rapport, il n'existe pas toujours suffisamment de données pour permettre l'élaboration de toutes les méthodes d'évaluation. Pour la plupart des types de propriétés, il existe un marché actif de ventes et de baux qui sont utiles pour l'évaluateur qui estime la valeur actuelle; toutefois, cela n'est pas le cas pour les propriétés en question.

Le manque de ventes empêche d'utiliser la méthode de comparaison directe des prix de vente, et le manque de baux empêche d'utiliser la méthode du revenu; par conséquent, il ne reste à l'évaluateur que la méthode du coût pour calculer la valeur actuelle.

Une explication plus détaillée de la raison pour laquelle on doit s'appuyer exclusivement sur la méthode du coût suit.

Pourquoi la méthode de comparaison directe des prix de vente n'a pas été développée

Dans le cadre de la méthode de comparaison directe des prix de vente, des propriétés semblables à la propriété en question qui ont été vendues récemment pour lesquelles les prix d'inscription ou des offres sont connus sont comparées à la propriété en question.

Les propriétés comparables « devraient avoir une utilisation optimale identique ou semblable à celle de la propriété en question améliorée ».⁸

⁸ *The Appraisal of Real Estate*, 7.11.

Il est important de noter que lorsque des usines de fabrication à usage particulier sont vendues, elles sont souvent transformées ou rasées, entraînant un changement d'usage.

Une vente avec changement d'utilisation représente la vente d'une propriété lorsque l'utilisation pour laquelle elle a été conçue et à laquelle elle était destinée n'était plus rentable. Par conséquent, la production avait cessé et l'usine est inactive. Une grande usine coûte cher à entretenir une fois que la production a cessé, et elle devient un passif plutôt qu'un actif rentable; cela motive beaucoup le vendeur à s'en départir. La volonté de vendre une telle propriété est généralement accompagnée d'une faible demande; la grande surface de plancher est souvent considérablement supérieure à ce dont a besoin l'utilisateur suivant et les coûts d'exploitation et d'immobilisations associés à une telle usine sont souvent prohibitifs pour l'acheteur.

Les motivations contradictoires de la plupart des participants au marché lors d'une vente avec changement d'utilisation se traduisent par un marché volatil. Par conséquent, si l'utilisation de l'usine change après sa vente, elle ne peut plus être utilisée à des fins de comparaison avec les propriétés qui font l'objet du présent rapport.

La recherche n'a révélé aucune vente vérifiée d'usines semblables qui permettent de tirer des conclusions fondées sur la comparaison directe.

Pourquoi la méthode du revenu n'a pas été développée

La méthode du revenu est fondée en grande partie sur le principe d'évaluation représenté par l'anticipation, qui présume un lien explicite entre la valeur d'une propriété et le revenu qu'elle génère. Le processus de la méthode du revenu actualise la valeur actuelle des avantages liés au revenu futur que générera la propriété pendant le reste de sa durée économique ou pendant une durée de possession prévue.

Les propriétés semblables aux propriétés en question se négocient rarement, voire jamais, en tant qu'actif qui génère un revenu de location. Il est peu probable qu'un investisseur accepte le risque associé à la recherche et la conservation d'un locataire souhaitant occuper une usine conçue pour un usage unique; les grandes usines de fabrication à usage particulier sont toujours occupées par leur propriétaire.

La recherche n'a découvert aucun renseignement sur les loyers concernant des propriétés semblables aux propriétés en question.

Pourquoi la méthode du coût a été développée

Les propriétés commerciales à usage particulier, telles que les usines de production pharmaceutique, comptent parmi les types de propriétés pour lesquelles il est le plus difficile de calculer des valeurs actuelles.

Pendant le quatrième trimestre de 2014, la SEFM a retenu les services d'un tiers indépendant, l'International Property Tax Institute (IPTI), afin de tenir des discussions itératives recommandées avec les contribuables, les municipalités et les experts clés afin de définir les lignes directrices pour les méthodologies d'évaluation.

Après les discussions, la SEFM a rédigé un guide sur la méthodologie d'évaluation intitulé *Évaluation des usines de production pharmaceutique en Ontario*.

Selon le Guide, « la méthode d'évaluation devant être utilisée pour les usines de fabrication à usage particulier, telles que les usines de production pharmaceutique, est la méthode du coût ».

La conclusion de la SEFM correspond aux lignes directrices contenues dans *The Appraisal of Real Estate*, un texte faisant foi utilisé dans le secteur de l'évaluation.

Bien que la méthode d'évaluation puisse être convenue, il existe des étapes clés au sein de la méthode du coût auxquelles l'évaluateur doit porter particulièrement attention.

Le guide *Évaluation des usines de production pharmaceutique en Ontario* a été conçu pour aider l'évaluateur à traverser le processus et à produire une estimation exacte de la valeur actuelle des usines de production pharmaceutique en recourant à la méthodologie reconnue et approuvée de la méthode du coût.

Le présent rapport vise à présenter les données utilisées et les conclusions tirées par l'évaluateur lorsqu'il a traversé le processus afin de produire des estimations exactes de la valeur actuelle des usines de production pharmaceutique en Ontario.

Méthode d'évaluation des propriétés en question

Comment la SEFM calcule la valeur actuelle des propriétés en question

Le guide *Évaluation des usines de production pharmaceutique en Ontario* recommande un processus d'évaluation comptant six étapes :

1. Détermination de la fonctionnalité et de l'utilité de la propriété (c.-à-d. ce qu'elle peut faire).
2. Établissement des coûts pour construire les améliorations à neuf.
3. Identification de toutes les formes de dépréciation.
4. Quantification de la dépréciation identifiée.
5. Ajout de la valeur marchande du terrain à la valeur dépréciée des améliorations.
6. Validation du résultat du processus ci-dessus.

Étape 1 – Détermination de la fonctionnalité et de l'utilité de la propriété à des fins de comparaison avec une usine moderne

Pour la première étape, l'aide du propriétaire de la propriété en question est requise pour déterminer la fonctionnalité et l'utilité de la propriété (ce qu'elle peut faire et les avantages que l'on prévoit en tirer).

Après avoir conclu que la propriété en question est « à usage particulier » et que l'utilisation actuelle est « optimale », la première étape du processus est très simple : la fonction de la propriété est la fabrication de produits pharmaceutiques. Toutefois, l'évaluateur a besoin de l'aide du propriétaire de la propriété en question pour en évaluer la fonctionnalité et l'utilité de la propriété. L'évaluation de la fonctionnalité et de l'utilité d'une usine de production pharmaceutique nécessite une compréhension profonde des procédés qui sont effectués dans l'usine; à quelques exceptions près, cela n'est pas dans le champ d'exercice des évaluateurs.

L'évaluateur devrait poser une question préliminaire et faire suivre la réponse d'une série de questions commençant par « Pourquoi ». L'évaluateur peut poser toutes les questions ultérieures dont il a besoin pour comprendre.

L'évaluateur devrait encourager le propriétaire, lorsqu'il réfléchit à ses réponses, à comparer l'usine existante à une usine idéale ou contemporaine qui pourrait exécuter les mêmes fonctions.

Cette discussion préliminaire avec le propriétaire permettra à l'évaluateur de bien comprendre

les processus de fabrication de produits pharmaceutiques et contribuera à définir bon nombre des ajustements mathématiques apportés plus tard dans le processus d'évaluation.

Pendant les consultations itératives et les inspections associées, le propriétaire de la propriété en question est encouragé à fournir le plus d'information possible.

Étape 2 – Établissement des coûts pour construire les améliorations à neuf

Cette étape est généralement le résultat de la collecte et la saisie des données. Établissement de la valeur de la propriété en question en utilisant le Système de coût automatisé de la SEFM (SCA) pour déterminer le coût de reproduction à neuf.

Les données requises pour estimer le coût de reproduction à neuf sont recueillies par l'évaluateur pendant l'inspection du site et sont souvent validées lors de la consultation des plans des bâtiments.

Voici les principales données recueillies :

- superficie brute de plancher des bâtiments;
- hauteur des bâtiments;
- types de matériaux de construction;
- qualité des matériaux de construction.

Les données sont saisies manuellement dans le SCA exclusif à la SEFM. Il s'agit d'un système de coûts fondé sur les composants, où les composants majeurs de la construction sont évalués en place, ce qui inclut la totalité des coûts associés à la construction et l'installation d'un composant particulier. Ces composants comprennent les fondations, la structure plancher, la charpente et la portée, des murs de pied extérieurs et des produits d'addition, des finis de toiture, des cloisons, des finitions intérieures, des éléments encastrables, l'électricité, la plomberie, le chauffage, la ventilation et la climatisation, et la protection contre l'incendie.

Les coûts des composants, y compris la main-d'œuvre, les matériaux et l'équipement, ont été normalisés. Les coûts des matériaux sont pris en considération sur la base des coûts actuels du marché (année de référence). Les coûts de la main-d'œuvre sont fondés sur les coûts typiques de la main-d'œuvre syndiquée, y compris les avantages sociaux.

La pratique susmentionnée correspond à la manière dont un évaluateur de la SEFM calculerait le coût de reproduction à neuf de n'importe quel type de bâtiment. En raison de la nature spécialisée d'une usine de production pharmaceutique et de procès récents portés devant la Commission de révision de l'évaluation foncière concernant l'estimation du coût de reproduction à neuf d'une usine de fabrication à usage particulier, la SEFM a choisi de

demander à un tiers de fournir des renseignements supplémentaires pour vérifier les coûts estimés par les évaluateurs au moyen du SCA.

Les données supplémentaires ont été fournies par Hanscomb Limited, fondée en 1957, l'une des plus importantes entreprises de consultation sur les coûts au Canada.

Pendant les consultations, la SEFM travaillera avec les propriétaires et les municipalités afin de valider la plage fournie par Hanscomb Limited.

Le coût de reproduction à neuf dans le secteur des produits pharmaceutiques se situe entre 67 \$ et 211 \$, avec une médiane de 157 \$.

Étape 3 – Identification de toutes les formes de dépréciation

Dans cette étape du processus d'évaluation, l'évaluateur doit faire preuve d'un bon jugement et de compétences d'analyse solides, en appliquant une méthode de répartition de la dépréciation selon laquelle chaque élément distinct de la dépréciation est identifié et appliqué de la façon suivante. L'évaluateur pourrait constater qu'il est tenu de réviser le coût de reproduction à neuf afin de refléter le coût de remplacement des améliorations.

Il y a une différence clé entre le coût de reproduction à neuf et le coût de remplacement à neuf.

Le coût de reproduction à neuf est le coût requis pour construire une reproduction exacte le 1^{er} janvier 2016, tandis que le coût de remplacement à neuf est le coût requis pour construire une usine moderne qui procure la même utilité que les améliorations originales.

Il s'agit d'une étape clé de l'application de la méthode du coût, parce que l'évaluateur doit déterminer si l'usine existante aurait été « remplacée » par une usine semblable le 1^{er} janvier 2016, ou si l'usine de remplacement (souvent appelée « modèle ») aurait été nettement différente.

La détermination du coût de reproduction à neuf est généralement un projet fondé sur les faits, tandis que l'exercice consistant à calculer un coût de reproduction à neuf peut faire appel au jugement professionnel : bien que l'usine existante soit une entité tangible, l'usine de remplacement pourrait être fondée sur un concept hypothétique.

Les différences, le cas échéant, entre le coût de la construction de l'usine existante et le coût de la construction de son remplacement doivent être reflétées dans la méthode du coût. La différence est appelée la désuétude fonctionnelle découlant d'un excédent de dépenses en immobilisation.

Il est important de noter que l'usine existante reflète les conditions du marché qui étaient en vigueur à la date de sa construction. Voici un aperçu des étapes nécessaires à la conception et à

la construction d'une usine de fabrication :

1. Estimer la demande effective du marché pour le produit qui sera fabriqué.
2. Prévoir la part de marché qui sera atteinte par l'entreprise.
3. Concevoir un procédé de fabrication qui permettra à l'entreprise d'atteindre sa part de marché.
4. Concevoir et construire une usine qui accueillera le procédé de fabrication.

Plus la période qui sépare la date de la construction du 1^{er} janvier 2016 est longue, plus grande est la probabilité que certaines des conditions susmentionnées aient changé. Tout changement dans les conditions peut donner lieu à une usine de remplacement différente de l'usine existante.

Bien qu'il soit très possible que chaque propriétaire d'usine, avec le recul, remplace son usine par quelque chose de différent, les différences les plus importantes existeraient pour les usines plus vieilles : la question étant, « de combien d'années plus vieilles? ».

Il n'est pas étonnant de constater qu'il n'existe pas de réponse catégorique à cette question; toutefois, récemment, deux importants changements ont touché les entreprises de fabrication situées en Amérique du Nord, à savoir :

- l'Accord de libre-échange nord-américain (ALÉNA);
- la mondialisation croissante.

L'ALÉNA est entré en vigueur en 1994 et la mondialisation remonte à la fin des années 1980 et au début des années 1990.

En plus des influences géopolitiques de l'ALÉNA et de la mondialisation, d'autres facteurs doivent être pris en considération par l'évaluateur :

- les changements relatifs aux goûts des consommateurs;
- les changements relatifs aux procédés de fabrication;
- les changements relatifs à la conception des bâtiments.

Il n'y a pas de réponse absolue à la question « de combien plus vieille? »; toutefois, compte tenu des événements géopolitiques importants et du potentiel de changements supplémentaires survenu depuis la construction d'une usine, la SEFM accordera plus d'attention aux usines âgées de 25 ans ou plus.

Un évaluateur ne possède pas les compétences nécessaires pour donner son avis concernant la manière dont une usine de fabrication à usage particulier aurait été construite le 1^{er} janvier 2016 pour refléter les conditions du marché actuel. Pour cette raison, la SEFM avait l'intention d'orienter les discussions itératives sur les usines construites en 1991 (c.-à-d. ayant 25 ans en 2016) ou avant.

Malgré de nombreuses demandes faites aux propriétaires des usines, la SEFM n'a pas tenu de nombreuses discussions itératives axées sur la détermination des différences entre l'usine de remplacement et l'usine existante, le cas échéant. Il ne convient pas de décrire dans le présent rapport les raisons pour lesquelles les demandes de la SEFM n'ont généralement pas obtenu de réponse.

En l'absence de perspectives partagées, la SEFM pouvait consulter les fichiers de travail associés à chaque usine afin de voir la manière dont tout excédent de dépenses en immobilisation a été pris en considération lors des évaluations précédentes.

Historiquement, la SEFM aurait reflété dans un seul rajustement la désuétude fonctionnelle découlant d'un excédent de dépenses en immobilisation et de coûts d'exploitation excédentaires. Dans la plupart des cas, l'affectation pour les coûts d'exploitation excédentaires se serait élevée à 5 %; par conséquent, si un rajustement historique avait été supérieur à 5 %, le reste aurait pu être attribué à des dépenses en immobilisation excédentaires (p. ex., si la désuétude fonctionnelle totale s'élevait à 13 %, la perte découlant des dépenses en immobilisation excédentaires correspondait à 8 %).

Dans de nombreux cas, l'évaluateur a reporté le rajustement historique provenant de la réévaluation précédente (p. ex., évaluation de la valeur actuelle [ÉVA] 2012) pour tenir compte des dépenses en immobilisation excédentaires pendant cette réévaluation.

Les données suivantes fournissent un aperçu des affectations faites pour tenir compte des dépenses en immobilisation excédentaires dans le secteur des produits pharmaceutiques :

Affectation	Nombre de cas
0	19
1 à 10	3
11 à 20	0
21 à 30	0

31 à 40	0
41 à 50	0
51 à 60	0
61 à 70	0
71 à 80	0
81 à 90	0
91 à 100	0
Total	22

L'affectation moyenne pour le secteur est de 1 %.

Étape 4 – Quantification de la dépréciation identifiée

Cette étape du processus d'évaluation est le résultat de la soustraction de la dépréciation totale du coût de reproduction à neuf afin d'arriver à la valeur actuelle des bâtiments et des autres améliorations du site. La dépréciation totale inclut la détérioration physique, la désuétude fonctionnelle et la désuétude externe.

Étape 4a – Application de la détérioration physique

Cette étape du processus d'évaluation permet de tenir compte de l'usure normale et anormale. Appliquer la détérioration physique attribuable à l'âge tirée des tableaux de détérioration typique disponibles dans le manuel de coûts, et apporter les rajustements associés à la dépréciation attribuable à l'âge en raison de l'état actuel de la propriété.

Dans le SCA, il existe des tableaux sur la durée de vie qui calculent la perte de valeur découlant de l'usure normale que subissent les bâtiments et les structures pendant leur durée de vie utile estimée. Il est important de noter qu'il existe une différence entre la durée utile et la durée économique d'une amélioration. La durée économique d'une structure est la période pendant laquelle les améliorations contribuent à la valeur de la propriété, et la durée de vie utile est la période pendant laquelle l'amélioration devrait fonctionner conformément à sa conception.

La durée de vie utile est utilisée pour estimer la détérioration physique.

Les tableaux de la durée de vie dans le SCA n'attribuent pas de taux différents de détérioration physique aux éléments de longue durée et aux éléments de courte durée. Les différentes durées de vie utile sont plutôt combinées et une estimation globale de la durée de vie utile est appliquée à la totalité du bâtiment ou de la structure.

Voir l'annexe B pour obtenir un exemple du tableau de durée de vie utile sur 50 ans.

En plus de la détermination de la durée de vie utile, l'estimation de la détérioration physique faite par la SEFM est affectée par l'âge effectif des améliorations. Il est important de noter qu'il existe une différence entre l'âge réel et l'âge effectif. L'âge réel fait référence au temps écoulé depuis la fin de la construction du bâtiment. L'âge effectif fait référence à l'état du bâtiment et est fondé sur le jugement de l'évaluateur et son interprétation du marché.

L'âge effectif d'une structure est affecté par l'entretien dont celle-ci a bénéficié. Si une structure a été bien entretenue, son âge effectif pourrait être inférieur à son âge réel; à l'opposé, si elle a été mal entretenue, son âge effectif pourrait être supérieur à son âge réel. Si une structure a bénéficié d'un entretien type, son âge effectif et son âge réel pourraient être identiques.

Voici un exemple de la méthodologie à suivre pour la détérioration physique :

Ligne	Paramètre	Formule	Détails
1	Coût à neuf		1 350 000 \$
2	Année de construction		1993
3	Niveau d'entretien		Type
4	Année en vigueur de l'évaluation		2016
5	Âge réel	Ligne 4 – Ligne 2	23 ans
6	Âge effectif		23 ans
7	Durée de vie utile estimée		50 ans
8	Durée de vie utile restante	Ligne 7 – Ligne 6	27 ans
9	Tableau des durées de vie de la SEFM		OU 50

10	Affectation pour pourcentage bon		54 %
11	Détérioration physique estimée (%)	100 % - Ligne 10	46 %
12	Détérioration physique estimée (\$)	Ligne 1 × Ligne 11	621 000 \$

Étape 4b – Application de la désuétude fonctionnelle

Il s'agit de l'étape du processus d'évaluation qui tient compte de toute désuétude fonctionnelle qui n'est pas déjà prise en considération, en comparant le coût de reproduction à neuf au coût de remplacement à neuf.

L'évaluateur doit estimer la perte de valeur découlant des inefficacités ou des faiblesses qui nuisent à l'utilité ou qui font en sorte que le propriétaire engage des coûts d'exploitation excédentaires. L'exemple le plus courant d'une telle situation est pour une construction fragmentaire qui crée un processus de fabrication décousu et fait en sorte que le propriétaire engage des coûts d'exploitation excédentaires.

L'évaluateur peut tenir compte de la perte de valeur avec un rajustement quantitatif ou d'un rajustement qualitatif.

Un rajustement quantitatif permettant de tenir compte d'une perte de valeur découlant de coûts d'exploitation excédentaires est dérivé en additionnant les coûts d'exploitation excédentaires annuels et en sélectionnant la durée et le taux d'actualisation appropriés afin de calculer la valeur actualisée de la perte de valeur causée par la déficience.

Il s'est avéré qu'il était difficile de comptabiliser le rajustement quantitatif. Pour déterminer les coûts excédentaires, l'évaluateur doit connaître les coûts normaux. Les coûts d'exploitation normaux ne relèvent pas du champ de compétences d'un évaluateur et devraient être fournis par le propriétaire du bâtiment. Toutefois, la plupart des propriétaires sont soit peu enclins à fournir cette information, soit trouvent difficile de déterminer et de présenter les coûts d'exploitation normaux. Par conséquent, cette méthode n'a pas été appliquée à grande échelle lors des évaluations des propriétés en question.

L'absence de données a nécessité un rajustement quantitatif, et l'évaluateur s'est fié à un rajustement qualitatif pour tenir compte de la perte de valeur. Un rajustement qualitatif n'est pas incompatible avec ce qui avait été effectué lors des réévaluations précédentes (p. ex., ÉVA de 2012); toutefois, dans de nombreux cas, les rajustements sont plus importants. Le rajustement était autrefois appliqué sous forme d'affectation de 5 %, quel que soit l'âge de l'usine. La SEFM a consulté des propriétaires qui ont affirmé que 5 % étaient souvent trop bas,

et l'évaluateur a également fait référence à de récentes décisions de la CRÉF, où le tribunal a déterminé que des montants supérieurs à 5 % pouvaient être appropriés dans certaines circonstances. Pendant les consultations et après avoir fait référence aux décisions, l'évaluateur a observé un lien positif entre l'âge et les déficiences : plus l'âge est élevé, plus le nombre de déficiences présentes est élevé. Pour tenir compte de cette réalité, l'évaluateur a élaboré une approche plus dynamique pour tenir compte de la perte de valeur.

L'ajustement qualitatif effectué pour estimer la perte de valeur découlant des inefficacités ou des faiblesses qui nuisent à l'utilité ou qui font en sorte que le propriétaire engage des coûts d'exploitation excédentaires se situe entre 0 et 15 % du coût de remplacement à neuf. Le tableau suivant illustre les affectations faites :

Âge réel de l'usine	Affectation pour les coûts d'exploitation excédentaires	Âge réel de l'usine	Affectation pour les coûts d'exploitation excédentaires
1	0 %	16	8 %
2	1 %	17	8 %
3	1 %	18	9 %
4	2 %	19	9 %
5	2 %	20	10 %
6	3 %	21	10 %
7	3 %	22	11 %
8	4 %	23	11 %
9	4 %	24	12 %
10	5 %	25	12 %
11	5 %	26	13 %
12	6 %	27	13 %

13	6 %	28	14 %
14	7 %	29	14 %
15	7 %	30	15 %

L'échelle mobile est justifiée par le fait que les déficiences prennent plus d'importance avec le temps.

Étape 4c – Application de la désuétude externe

Cette étape du processus d'évaluation permet de tenir compte des facteurs externes qui influencent la valeur actuelle en appliquant la désuétude externe, le cas échéant.

Deux sous-catégories sont considérées comme faisant partie de la désuétude externe :

la désuétude économique;

la désuétude liée à l'emplacement.

« La désuétude économique est définie comme une forme de dépréciation, ou une perte irréparable de valeur, causée par des conditions défavorables extérieures à la propriété, telles que l'économie locale, les facteurs économiques liés au secteur d'activité, la disponibilité de financement, l'empiètement par des entreprises douteuses, la perte de sources de matériaux ou de main-d'œuvre, le manque de moyens de transport efficaces, le déplacement des centres d'affaires, l'adoption de nouvelles lois et des changements dans les ordonnances. La désuétude économique peut également être causée par la réduction de la demande pour le produit, la capacité excessive du secteur, le déplacement de l'approvisionnement en matières brutes, l'augmentation du coût des matières brutes, de la main-d'œuvre, des services publics ou du transport, tandis que le prix de vente reste le même ou augmente beaucoup moins rapidement, la concurrence étrangère, les dispositions législatives et les facteurs environnementaux. »⁹

La désuétude liée à l'emplacement est une perte de valeur résultant d'un emplacement qui a une influence négative sur l'utilité ou la rentabilité d'une propriété.

Le présent rapport mettra l'accent sur l'estimation de la désuétude économique.

Bien que la méthodologie d'évaluation recommandée soit la méthode du coût, l'évaluateur doit tout de même tenir compte du marché.

⁹ Micheal J. Remsha et Kevin S. Reilly, « Economic Obsolescence: Real Life Stories », American Appraisal(2009): <https://www.duffandphelps.com>

Deux marchés doivent être analysés lorsque des biens immobiliers industriels sont étudiés :

- « Le marché immobilier, sur lequel se négocient les propriétés industrielles et les locaux situés dans ces propriétés sont loués et occupés. »¹⁰
- « Le marché pour les biens produits dans les établissements industriels. »¹¹

Comme indiqué ci-dessus, les propriétés en question ne sont pas souvent négociées sur le marché ouvert; en fait, la recherche n'a révélé aucune donnée sur le marché immobilier concernant les propriétés en question devant être analysées.

En l'absence de données sur le marché immobilier, la SEFM a analysé le marché pour les biens produits dans les propriétés en question, lors de l'estimation de leurs valeurs actuelles. Cette analyse comprenait un examen des ratios financiers associés aux sociétés publiques qui fabriquent des produits pharmaceutiques.

Les ratios financiers actuels ont été comparés à ceux obtenus dans l'histoire récente afin d'évaluer le bien-être économique des entreprises, le corollaire étant l'état du marché pour les biens produits (c.-à-d. produits pharmaceutiques) dans les propriétés en question.

Les ratios financiers suivants ont été utilisés comme indicateurs de l'état du marché des produits pharmaceutiques :

- marge brute
- rendement du capital investi
- rotation des stocks
- rotation de l'actif immobilisé

En plus d'analyser les ratios financiers, les facteurs macroéconomiques qui affectent la viabilité économique des secteurs ont été pris en considération.

Selon les conclusions de la SEFM, l'affectation pour la désuétude économique s'établit à 8 %.

Voir l'annexe C pour obtenir une analyse complète de la désuétude économique pour le secteur pharmaceutique.

Le même processus d'évaluation s'applique aux bâtiments et aux autres améliorations au site. Ces dernières incluent des éléments tels que le pavage, des appareils de pesage, des réservoirs de stockage et des voies d'évitement pour chemin de fer.

¹⁰ *Appraising Industrial Properties* (Appraisal Institute, 2005), 51.

¹¹ *Appraising Industrial Properties*, 52.

Étape 5 – Détermination de la valeur du terrain

Cette étape du processus d'évaluation concerne la détermination de la valeur du terrain comme s'il était vacant, en estimant la valeur actuelle du terrain et en l'ajoutant à la valeur des améliorations.

Les valeurs du terrain sont calculées par l'entremise de la méthode de comparaison directe des prix de vente. En bref, des ventes récentes dans les conditions normales du marché de terrains zonés principalement pour des utilisations industrielles sont utilisées pour déterminer le prix de vente des terrains vacants sur le marché ouvert à la date effective.

L'analyse des terrains effectuée par la SEFM sera publiée sur mpac.ca au début 2017.

Étape 6 – Validation des résultats

Cette étape du processus d'évaluation est ajoutée pour valider l'estimation de la dépréciation totale. Vérifier la valeur actuelle estimée des améliorations en utilisant l'une des méthodes suivantes :

- a. comparer la dépréciation totale avec d'autres méthodes, telles que le procédé âge-vie ou la soustraction; ou
- b. vérifier la valeur actuelle en faisant référence aux transactions de vente de propriétés semblables.

Dans cette étape du processus d'évaluation, l'évaluateur devrait pouvoir faire référence à des usines de production pharmaceutique qui ont atteint la fin de leur durée économique ou qui ont fait l'objet de transactions de vente.

S'il y a un nombre suffisant de fermetures d'usine de production pharmaceutique, un évaluateur peut obtenir une estimation de la durée économique et mesurer la dépréciation par l'entremise du procédé âge-vie.

Le procédé âge-vie dépend des estimations de l'âge effectif et de la durée économique totale faites par l'évaluateur pour les améliorations de la propriété en question. La dépréciation est calculée comme le rapport entre l'âge effectif et la durée économique totale, puis appliquée au coût à neuf des améliorations.

Par exemple, s'il y avait un nombre suffisant de fermetures d'usines dont les âges à la fermeture se situaient entre 38 et 42 ans, l'évaluateur conclurait que la durée économique est de 40 ans.

Cela indiquerait un taux de dépréciation linéaire de 2,5 % ($100 \% / 40 = 2,5 \%$) par an. Pour valider la dépréciation totale calculée par l'entremise du procédé de répartition, l'évaluateur

comparerait les résultats obtenus avec chaque méthode.

La méthode de soustraction dépend de la disponibilité de ventes dont la dépréciation peut être obtenue. Les propriétés vendues doivent avoir un âge et une utilité semblables à celles de la propriété en question, et les ventes doivent préférablement être récentes et provenir de la zone de marché de la propriété en question. L'utilisation de cette méthode suppose qu'une estimation exacte de la valeur du terrain et du coût à neuf des améliorations est possible.

Comme mentionné ci-dessus et ailleurs dans le rapport, des propriétés semblables aux propriétés en question ne se négocient pas souvent sur le marché immobilier.

La pénurie de transactions immobilières était anticipée et concordait avec l'historique récent pour ce secteur de fabrication à usage particulier. Cela fait en sorte qu'il est très difficile pour l'évaluateur de valider les valeurs en utilisant des méthodes conventionnelles. Pour relever ce défi, l'évaluateur a fait de son mieux pour tenir des discussions itératives avec les intervenants afin de s'assurer que les paramètres utilisés pour dériver des valeurs exactes reflètent avec exactitude les circonstances auxquelles faisaient face les participants au marché le 1^{er} janvier 2016. Si l'intervenant avait discuté avec l'évaluateur et fournissait des perspectives significatives ou des données du marché, il aurait été beaucoup plus probable que la valeur imposable reflète le montant qu'aurait obtenu la propriété si elle avait été vendue le 1^{er} janvier 2016.

En l'absence de transactions immobilières, l'évaluateur s'est fié à la participation des intervenants pour valider les résultats, et il n'était pas étonnant de constater que plus la participation des intervenants était élevée, meilleure était la certitude de l'évaluateur concernant l'exactitude des valeurs.

Client et utilisateurs

Le client et les utilisateurs du rapport sont le personnel d'évaluation de la Société d'évaluation foncière des municipalités, les propriétaires et les occupants des propriétés décrites dans les présentes, ainsi que l'ordre municipal et l'ordre provincial du gouvernement.

Utilisation du présent rapport

Le présent rapport est conçu pour décrire l'analyse et expliquer les étapes prises pour rédiger les évaluations de la valeur actuelle pour 2016 pour les propriétés décrites dans les présentes. Le rapport n'aborde pas les valeurs actuelles de propriétés spécifiques; il fournit plutôt une vue d'ensemble du processus d'évaluation des usines de production pharmaceutique en Ontario.

Raison d'être du présent rapport

Le présent rapport vise à partager les paramètres de données et les calculs auxquels la SEFM s'est fiée pour déterminer les valeurs évaluées de toutes les **usines de production pharmaceutique en Ontario**, et d'en discuter.

Intérêt sur les biens réels évalués

L'intérêt juridique évalué dans le présent rapport est la valeur actuelle du domaine en fief simple non grevé. Le fief simple est défini comme étant « *la propriété absolue, libre de tout autre intérêt ou domaine, assujetti uniquement aux limitations imposées par les quatre pouvoirs du gouvernement : l'imposition, l'expropriation, les pouvoirs policiers et la déshérence* ». ¹² Le propriétaire d'un intérêt en fief simple a le droit de vendre, d'occuper, de louer ou d'hypothéquer la propriété.

Définition de la valeur

L'évaluation des terrains en Ontario est fondée sur leur valeur actuelle. La valeur actuelle « 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 ». ¹³

Date effective de l'évaluation

La date effective de l'évaluation est le 1^{er} janvier 2016.

Date du rapport

¹² *The Appraisal of Real Estate*, 6.1.

¹³ *Loi sur l'évaluation foncière de l'Ontario*

La date du rapport est le 1^{er} novembre 2016.

Hypothèses ordinaires

Les valeurs énoncées dans le présent rapport sont fondées sur les hypothèses ordinaires suivantes :

- fiabilité des sources de données;
- conformité avec la réglementation gouvernementale;
- titre commercialisable;
- aucune défectuosité dans les améliorations;
- capacité portante du sol;
- aucun empiètement;
- aucune contamination du site;
- contrôle préalable par les utilisateurs.

Conditions limites ordinaires

Les valeurs énoncées dans le présent rapport sont fondées sur les conditions limites ordinaires suivantes :

- dénégarion de responsabilité pour les utilisateurs non prévus et toute utilisation non prévue;
- déni de responsabilité pour les facteurs juridiques;
- aucun audit environnemental n'a été effectué;
- le rapport ne doit pas être utilisé partiellement;
- la possession du rapport ne permet pas de le publier;
- aucune estimation des coûts n'est valide à des fins d'assurance;
- la conclusion quant à la valeur est présentée en dollars canadiens;
- déni de responsabilité pour toute modification non autorisée d'un rapport;
- la validité nécessite une signature originale.

Hypothèses extraordinaires

L'utilisation actuelle des propriétés respecte les règlements applicables en matière de zonage, et est considérée comme étant une utilisation légale non conforme. Sous réserve de rares exceptions, l'évaluation de masse des propriétés en question est fondée sur l'hypothèse extraordinaire selon laquelle les utilisations actuelles des propriétés sont optimales.

Conditions limites extraordinaires

Aucune condition limite extraordinaire n'a été invoquée dans le présent rapport.

Conditions hypothétiques

Aucune condition hypothétique n'a été invoquée dans le présent rapport.

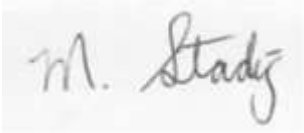
Exception juridictionnelle

Aucune exception juridictionnelle n'a été invoquée dans le présent rapport.

Certification

Je certifie qu'à ma connaissance :

- les énoncés de fait contenus dans le présent rapport sont vrais et exacts;
- les analyses, les opinions et les conclusions présentées ne sont limitées que par les hypothèses et les conditions limites déclarées et représentent les analyses, les opinions et les conclusions professionnelles personnelles, impartiales et objectives de la SEFM;
- je n'ai aucun intérêt actuel ni éventuel sur les propriétés faisant l'objet du présent rapport, et aucun intérêt relativement aux parties concernées;
- je n'ai aucun parti pris relativement aux propriétés faisant l'objet du présent rapport ou aux parties concernées par le présent mandat;
- ma participation à ce mandat n'était pas conditionnelle à l'élaboration ou à la présentation de résultats prédéterminés;
- l'analyse, les opinions et les conclusions ont été élaborées, et le présent rapport a été préparé, conformément aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada;
- je n'ai pas personnellement inspecté toutes les propriétés en question faisant l'objet du présent rapport.

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink that reads "M. Stadig".

Malcolm Stadig, MRICS, CAE, ASA

Directeur, Services-conseils

Annexe A : Usines de production pharmaceutique à usage particulier en Ontario

Numéro de rôle	Adresse	Ville
180904002623500	111 Consumers Dr	Whitby T
190112205000300	30-40 Novopharm Crt	Toronto C
190801333000600	150 Signet Dr	Toronto C
190801333001201	20 Kenhar Dr	Toronto C
190801335000600	400 Ormont Dr	Toronto C
190801335100501	285 Garyray Dr	Toronto C
190801335101202	150 Ormont Dr	Toronto C
190801343000600	440 Garyray Dr	Toronto C
190801344101300	465 Garyray Dr	Toronto C
190801344101500	4100 Weston Rd	Toronto C
190801344200100	601 Ormont Dr	Toronto C
190805355000100	1755 Steeles Ave W	Toronto C
191904457401201	50 Steinway Blvd	Toronto C
193602012322000	575 Hood Rd	Markham T
193801001062410	380 Elgin Mills Rd E	Richmond Hill T
194400020545100	5691 Main St	Whitchurch-Stouffville T
210504009711460	7333 Mississauga Rd N	Mississauga C
210504009822410	2100 Syntex Crt	Mississauga C
230804001719205	890 Woodlawn Rd W	Guelph C
290601000724700	34-46 Spalding Dr	Brantford C
290601000725550	11 Spalding Dr	Brantford C
300615001514125	25 Wolseley Crt	Cambridge C

Annexe B : Tableau de la durée de vie utile sur 50 ans

Vie moyenne de 50 ans		
Année de construction	Âge effectif	% bon du SCA
2017		100
2016	1	99
2015	2	98
2014	3	98
2013	4	97
2012	5	96
2011	6	95
2010	7	94
2009	8	94
2008	9	92
2007	10	91
2006	11	89
2005	12	87
2004	13	86
2003	14	84
2002	15	83
2001	16	81
2000	17	80
1999	18	78
1998	19	75
1997	20	73

Vie moyenne de 50 ans

Année de construction	Âge effectif	% bon du SCA
1996	21	71
1995	22	69
1994	23	66
1993	24	64
1992	25	62
1991	26	61
1990	27	61
1989	28	60
1988	29	59
1987	30	58
1986	31	58
1985	32	57
1984	33	56
1983	34	55
1982	35	54
1981	36	52
1980	37	51
1979	38	49
1978	39	48
1977	40	47
1976	41	45
1975	42	44
1974	43	42

Vie moyenne de 50 ans

Année de construction	Âge effectif	% bon du SCA
1973	44	40
1972	45	38
1971	46	36
1970	47	33
1969	48	31
1968	48	29
1967	50	27
1966	51	27
1965	52	26
1964	53	25
1963	54	25
1962	55	24
1961	56	24
1960	57	23
1959	58	23
1958	59	21
1957	60	20
1956	61	20