



SOCIÉTÉ
D'ÉVALUATION
FONCIÈRE DES
MUNICIPALITÉS



GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE **ÉVALUATION DES MOTELS EN ONTARIO**

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

JUIN 2016



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

30 avril 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 1^{er} 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 motels 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 over a light grey rectangular background.

Antoni Wisniowski
Président-directeur général

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rose McLean', written over a light grey rectangular background.

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

Table des matières

1.0 PRÉAMBULE.....	4
1.1 PROPRIÉTÉS COUVERTES PAR LE PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE	4
1.2 LÉGISLATION.....	5
1.3 CLASSIFICATION	5
1.4 UTILISATION DU PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE.....	6
1.5 CONSULTATION ET DIVULGATION	7
2.0 LE PROCESSUS D'ÉVALUATION	8
2.1 APERÇU.....	8
2.2 MÉTHODE.....	9
2.3 COLLECTE DE DONNÉES.....	10
2.4 ANALYSE DES DONNÉES.....	12
2.5 ÉVALUATION	12
2.6 VALIDATION DES RÉSULTATS	12
3.0 L'ÉVALUATION	13
3.1 CALCUL DU MRB	13
3.2 QUALIFICATION DES DONNÉES.....	14
3.3 CLASSIFICATION DES DONNÉES	14
3.4 APPLICATION DE LA MÉTHODE DU MRB.....	15
3.5 EXEMPLE D'ÉVALUATION.....	17
3.6 VÉRIFICATION DES RÉSULTATS	17
3.7 CONCLUSION	17

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 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 à l'échelle provinciale 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 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

Les propriétés motelières varient considérablement. Elles peuvent proposer de l'hébergement à court terme ainsi qu'à long terme. Les motels sont généralement situés de manière à bénéficier d'un bon accès à d'importants réseaux routiers, à proximité d'autoroutes ou en périphérie de grandes et petites villes. Ils offrent généralement moins d'agréments que les hôtels.

Les motels sont généralement des bâtiments à un ou deux étages avec chambres reliées. Bon nombre d'entre eux sont équipés d'allées piétonnières ouvertes et d'entrées sur l'extérieur.

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

- **450** Motel
- **451** Motel saisonnier

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 sur l'évaluation foncière*.¹

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

Le 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

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

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 pris en application de la *Loi sur l'évaluation foncière* définit la manière dont sont classées les différentes utilisations des propriétés.

En vertu de l'alinéa 5(1)1 du Règlement de l'Ontario 282/98 de la *Loi de l'évaluation foncière*, les motels sont classés dans la catégorie des propriétés commerciales, qui inclut « les terrains et les terrains vacants qui ne font partie d'aucune autre catégorie de propriétés ».

La plupart des motels comprennent également un logement qui est généralement occupé par le propriétaire ou l'exploitant. En vertu de l'alinéa 3(1)1 du Règlement de l'Ontario 282/98 de la *Loi de l'évaluation foncière*, ces aires font partie de la catégorie des propriétés résidentielles.

Si une partie de la propriété est utilisée à d'autres fins, la valeur totale de la propriété sera répartie entre les différentes utilisations afin de s'assurer que le taux d'imposition approprié est appliqué aux parties pertinentes de la propriété.

1.4 Utilisation du présent guide sur la méthodologie

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

- Veiller à ce que les valeurs évaluées de ces propriétés produites par la SÉFM soient exactes, prévisibles et transparentes.
- Fournir une orientation aux évaluateurs et des explications claires aux municipalités, aux contribuables et à 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

Les propriétaires résidentiels peuvent avoir accès directement à des renseignements détaillés concernant leur évaluation par l'entremise de aboutmyproperty.ca. Les informations relatives à l'ouverture de session sont fournies sur chaque avis d'évaluation foncière 2016 envoyé.

2.0 Le processus d'évaluation

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

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

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

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

2.1 Aperçu

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

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

L'évaluation des motels a recours à une version simplifiée de la méthode du revenu, car un MRB (multiplicateur du revenu brut) est utilisé pour établir la relation entre le revenu brut et la valeur. Le MRB est dérivé d'une analyse détaillée de propriétés similaires qui ont été vendues.

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 du revenu dans l'évaluation des motels. Pour ce type de propriété, la méthode de multiplicateur du revenu brut (MRB), faisant partie de la méthode du revenu, est utilisée. Les étapes que voici sont suivies :

- 1) Collecte des renseignements sur les revenus et les dépenses et d'autres renseignements appropriés auprès des gestionnaires du motel et d'autres sources.
- 2) Analyse des données et établissement des normes dans le secteur – revenu brut, occupation, rapports de dépenses, etc., pour les motels, en tenant compte des dimensions, de l'âge, de la qualité et de l'emplacement.
- 3) Analyse des données sur les revenus et des dépenses et stabilisation des données afin de refléter un rendement typique sur trois ans.
- 4) Comparaison des revenus et des dépenses réels avec ceux de motels semblables dans chaque localité en Ontario.
- 5) Établissement des multiplicateurs du revenu brut (MRB) à partir des données sur les ventes.
- 6) Calcul de la valeur du motel en multipliant le revenu annuel brut stabilisé par le MRB.
- 7) Déduction de l'allocation pour biens personnels.
- 8) Calcul de la valeur actuelle de l'immobilier en soustrayant l'allocation pour biens personnels de la valeur du motel.
- 9) Addition de la valeur des autres composants de la propriété (logement résidentiel, terrain excédentaire) afin d'obtenir la valeur actuelle de la propriété.
- 10) Revue du résultat afin d'en vérifier l'exactitude.

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

L'application du MRB nécessite la collecte de données financières et générales, y compris :

Données générales sur le motel

- Inspection, mesure et quantification des améliorations apportées au motel
- Identification de l'âge et des fonctions des améliorations
- Collecte de données relatives au nombre de chambres et aux commodités, au stationnement pour voitures, etc.
- Obtention des plans d'améliorations aux bâtiments et au site pour la propriété en question

Données financières sur le motel

- Collecte des déclarations des revenus et des dépenses du motel pendant au moins trois ans
- Examen des déclarations des revenus et des dépenses afin de confirmer qu'ils sont typiques et reflètent le marché
- Tabulation des revenus du motel et des autres paramètres d'évaluation des revenus

Renseignements provenant des propriétaires

Le propriétaire ou l'exploitant est la principale source de données financières relatives au motel. Bien que les données demandées par la SÉFM puissent varier selon le type de motel concerné et les commodités fournies, elles peuvent inclure ce qui suit :

- niveaux d'occupation
- prix moyen d'une nuitée
- autres revenus (minibar, service de traiteur, location de salles de conférences, films, etc.)
- charges d'exploitation du motel
- autres charges d'exploitation, ventilées par type de dépense
- détails du contrat de gestion

- dossier des dépenses relatives aux AM&E
- dossier des dépenses en capital

La SÉFM exige également des données concernant les ventes de motels. Les données exigées concernent le prix de vente, le revenu brut et d'autres renseignements connexes permettant de déterminer les ventes effectuées dans un marché ouvert, les circonstances propres à chaque transaction, et les motifs animant les intervenants.

Chaque vente est étudiée, et lorsque tous les renseignements pertinents sont obtenus, un MRB est calculé. Les données sur les ventes sont compilées et une analyse est effectuée afin de déterminer les plages de MRB pour les propriétés en fonction de la taille, de l'âge, du type, de l'emplacement et de la qualité. Ces MRB peuvent alors être appliqués aux propriétés similaires qui n'ont pas été vendues.

Les ventes pour lesquelles le MRB ne peut pas être calculé ne sont pas incluses dans l'étude des MRB, mais elles ne sont pas mises de côté, car elles peuvent tout de même offrir des mesures utiles comme le prix de vente par chambre.

Confidentialité

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

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

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

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

Si, après qu'un appel a été interjeté, la SÉFM reçoit une demande de divulgation de renseignements ayant trait aux revenus et aux dépenses réels, ou d'autres renseignements

commerciaux exclusifs sensibles, la pratique habituelle consiste à demander à la personne qui souhaite obtenir cette information de présenter une motion à la Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF), avec un avis aux tiers, demandant à celle-ci d'ordonner la production des renseignements demandés. La communication de tels renseignements est à la discrétion de la CRÉF et est couramment accompagnée d'une exigence de confidentialité.

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

2.4 Analyse des données

Le processus d'analyse comprend plusieurs étapes :

- 1) La première tâche consiste à *qualifier* les données avant de les utiliser pour établir les taux et les facteurs qui serviront à l'évaluation des propriétés.
- 2) Ensuite, les données sont *classées* afin qu'elles puissent être triées en groupes appropriés, qui reflètent les conditions où des comparaisons peuvent être établies entre les données et où des conclusions peuvent être tirées.
- 3) Pour terminer, les paramètres d'évaluation individuels spécifiques sont élaborés.

2.5 Évaluation

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

2.6 Validation des résultats

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

3.0 L'évaluation

3.1 Calcul du MRB

Cette méthode permet de calculer un revenu brut stable estimé pouvant être généré par le motel, en référence aux taux sur le marché, ainsi que le MRB afin d'en arriver à la valeur actuelle de la propriété concernée.

Les MRB et les taux du marché sont déterminés au moyen des renseignements obtenus de la vente de motels, ainsi que des états annuels des résultats d'exploitation et des registres des loyers soumis par les propriétaires de motels.

En termes simples, voici la formule pour le calcul du MRB :

$$\text{MRB} = \text{prix de vente} / \text{revenu annuel brut}$$

Par exemple, si un motel générant des revenus de 150 000 \$ est vendu pour 600 000 \$, le MRB serait calculé de la façon suivante :

$$\text{MRB} = 600\,000 \$ / 150\,000 \$$$

Dans cet exemple, MRB = 4.

Ce MRB peut alors être utilisé pour évaluer d'autres motels semblables, où le revenu annuel brut a été calculé.

Toutefois, il pourrait être nécessaire d'ajuster le revenu brut réel avant de l'utiliser lors du calcul du MRB. Le revenu doit être stabilisé, et pour ce faire, les recettes utilisées dans le cadre de l'évaluation doivent exclure tout changement anormal de l'offre et de la demande, plus toute condition temporaire ou peu fréquente qui pourrait entraîner un niveau inhabituel de recettes ou de dépenses pour la propriété.

Un exemple de ce calcul est présenté ci-dessous.

Calcul du multiplicateur du revenu brut d'un motel :		
Article		Montant
Prix de vente		3 500 000 \$
Revenu brut du motel (stabilisé)		1 000 000 \$
Multiplicateur du revenu brut	Prix de vente / revenu brut	3,50

Ce MRB peut alors être utilisé pour évaluer d'autres motels en utilisant la même approche.

3.2 Qualification des données

Les données utilisées doivent être qualifiées avant d'être utilisées dans le cadre du processus d'évaluation. La qualification des données signifie que les facteurs suivants sont vérifiés par la SÉFM :

- Exactitude – les renseignements sont-ils exacts, ou des erreurs ont-elles été commises dans leur déclaration ou leur consignation?
- Caractère opportun – reflètent-elles la période couverte par l'analyse?
- Caractère approprié – les données sont-elles représentatives pour le type de motel analysé?

Les données pour un motel seront comparées aux données obtenues pour des motels semblables afin de s'assurer qu'elles reflètent bien les normes du secteur. Ce processus est important pour s'assurer qu'une assiette de calcul équitable est établie pour l'évaluation de tous les motels.

Les données sur le revenu et les autres données financières seront également stabilisées par la SÉFM, ce qui signifie qu'elles devraient représenter le rendement typique que l'on prévoit d'obtenir pour une année quelconque. La stabilisation des données signifie également que les revenus ou les dépenses exceptionnels pendant une année donnée seront lissés afin d'éviter les distorsions.

3.3 Classification des données

Les motels peuvent aller de petites propriétés offrant peu de services, voire aucun, à de grands motels de villégiature de luxe à service complet. La gamme de services et d'installations fournis dans un motel, comme les salles de réunion, les piscines, les salles de conditionnement physique, les restaurants, les dépanneurs, etc., affectera les recettes potentielles et les coûts d'exploitation de la propriété.

En plus des coûts d'exploitation, les compétences requises de la part des gestionnaires varieront également en fonction de la taille et de la complexité de la propriété. Les différences dans les revenus et les dépenses associés aux différents types et aux différentes tailles de motels génèrent également des écarts dans le niveau de risque associé à ces propriétés.

Pour ces raisons, il est important de s'assurer que seules les données appropriées au type de motel particulier concerné sont utilisées dans le cadre du processus d'évaluation.

Puisque la SÉFM recourt à une méthode du MRB, le revenu employé dans son calcul n'est pas ajusté pour tenir compte des inoccupations ou des dépenses d'exploitation. Les variations de ces caractéristiques sont prises en compte au moyen d'un MRB reflétant les situations atypiques relatives aux niveaux d'inoccupation et de dépenses.

3.4 Application de la méthode du MRB

Après avoir effectué une analyse détaillée du rendement financier des motels et obtenu les données disponibles sur les ventes, la SÉFM peut procéder à l'évaluation de tous les motels en utilisant la méthode du MRB.

L'analyse par la SÉFM des ventes réelles au prix courant et du revenu brut des motels qui ont été vendus permet d'établir le MRB de chaque transaction. Pour chaque vente, le revenu brut, et donc le MRB, varie en fonction d'un certain nombre de facteurs, dont la taille, la conception, l'âge, l'emplacement et la qualité du motel.

Pour l'évaluation d'un motel donné, la SÉFM applique un MRB convenant à celui-ci. Le MRB convenant à la propriété dépend d'un vaste éventail de facteurs (p. ex., taille, conception, âge, emplacement et qualité). Le MRB employé sera pris en compte à la lumière de la comparaison du motel concerné avec le motel moyen ou typique de la localité dans laquelle il se trouve.

Comme nous l'avons déjà indiqué, la valeur d'un motel liée à son rendement stabilisé réel et à son rendement potentiel.

Bien que de nombreux motels soient de nature semblable, chacun se distingue des autres de par son emplacement, ses attributs, la variété et l'aménagement de ses chambres, ses restaurants, ses affiliations avec des franchises, ses conventions avec la main-d'œuvre, son positionnement sur le marché, etc. Par conséquent, le revenu réel constitue le point de départ du processus d'évaluation. Ces données sont ensuite comparées au rendement d'autres motels et ajustées de manière à permettre l'établissement des valeurs imposables.

Ces paramètres d'évaluation peuvent ensuite être comparés aux données publiées relativement au secteur d'activité, puis réglés minutieusement dans l'objectif d'établir les normes du secteur d'activité ou les niveaux de rendement escomptés d'un motel donné.

Sources de revenus

Les motels bénéficient de diverses sources de revenus, dont les chambres, les bars, les restaurants, et les installations de loisirs, qui génèrent des recettes et contribuent à leur valeur globale.

Ces recettes sont générées tant grâce aux biens corporels, tels que le terrain, les bâtiments et la

propriété personnelle, que grâce aux biens incorporels, tels que la marque et la qualité de l'équipe de gestion du motel.

L'évaluation d'un motel aux fins d'impôt foncier nécessite de départager la partie des biens réels de la valeur des autres parties constituantes, puisque seuls les biens réels sont assujettis à l'impôt foncier.

Accessoires fixes, meubles et équipements (AM&E)

Une partie des recettes générées par un motel est attribuable aux AM&E. Comme les AM&E constituent des biens personnels et ne sont pas imposables, la valeur qui leur est attribuable doit être déduite de la valeur finale générée par l'analyse du revenu brut. Le paragraphe 45.3(2) du *Règlement de l'Ontario 282/98* indique qu'à moins que la société d'évaluation puisse démontrer qu'un pourcentage différent est approprié, le montant déductible pour les biens personnels ne doit pas dépasser 15 %.

Ajouts pour les composants secondaires qui ne sont pas inclus dans le MRB

Dans la plupart des cas, les propriétés motelières contiennent un logement résidentiel pour le propriétaire ou l'exploitant, ou la propriété possède un terrain excédentaire qui, pour différentes raisons (p. ex., conditions du marché), n'a pas été aménagé. Ces composants secondaires doivent être évalués séparément et cette valeur ajoutée à la valeur actuelle de la propriété.

La détermination du terrain excédentaire nécessite un examen du règlement de zonage actuel, ainsi que de la densité et de la configuration actuelles de la propriété. La valeur du terrain excédentaire est généralement établie par l'entremise de l'analyse des transactions de vente.

Valeur actuelle

Une fois que l'évaluateur a déduit la valeur estimée des biens personnels du revenu brut ajusté multiplié par le MRB, la valeur restante correspond à la valeur actuelle du motel.

Donc :

$$(\text{Revenu brut ajusté} \times \text{MRB}) - \text{biens personnels} = \text{valeur du motel}$$

et

$$\text{Valeur du motel} + \text{valeur de tout composant supplémentaire de la propriété} =$$

$$\text{valeur actuelle aux fins de l'impôt foncier}$$

Un exemple d'évaluation est fourni dans la section suivante.

3.5 Exemple d'évaluation

Revenu brut ajusté stabilisé :	500 000 \$
Multiplicateur du revenu brut approprié	5,5
Valeur indiquée	2 750 000 \$
Moins biens personnels	- 412 500 \$
Valeur actuelle du motel	2 337 500 \$
Valeur des composants supplémentaires de la propriété	200 000 \$
Valeur totale de la propriété	2 537 500 \$

3.6 Vérification des résultats

Après avoir achevé l'évaluation en utilisant la méthode du MRB, l'évaluateur 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 motels semblables.

3.7 Conclusion

Le présent guide explique la manière dont les évaluateurs de la SÉFM abordent l'évaluation des motels aux fins de l'impôt foncier.

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 mpac.ca.