



SOCIÉTÉ
D'ÉVALUATION
FONCIÈRE DES
MUNICIPALITÉS



GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE

ÉVALUATION DES GRANDS STADES SPORTIFS

EN ONTARIO

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

AOÛT 2016



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

22 août 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 stades 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 blue horizontal line.

Antoni Wisniowski
Président-directeur général

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

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

Table des matières

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	9
2.1 APERÇU.....	9
2.2 MÉTHODE.....	10
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 REVENUS DU STADE	13
3.2 DÉPENSES DU STADE	14
3.3 REVENU NET D'EXPLOITATION DU STADE	14
3.4 TAUX DE CAPITALISATION DU STADE	14
3.5 BIENS PERSONNELS	15
3.6 EXEMPLE D'ÉVALUATION	16
3.7 TERRAIN EXCÉDENTAIRE	16
3.8 CONTRÔLE DE LA QUALITÉ	16
3.9 CONCLUSION	16
ANNEXE A : EXEMPLE D'ÉVALUATION SELON LA MÉTHODE DU REVENU D'UN GRAND STADE SPORTIF	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

Le présent guide sur la méthodologie s'applique aux grands stades en Ontario. Il existe de nombreux types et de nombreuses qualités de stades sportifs, dont :

- les stades de hockey de la Ligue nationale de hockey (LNH)
- les stades de basket-ball de la National Basketball Association (NBA)

- les stades de baseball des lignes majeures de baseball
- les stades de football des de la Ligue canadienne de football (LCF)
- les stades de soccer des ligues majeures de soccer

Le code de propriété suivant de la SÉFM est utilisé pour classer les différents types de stades sportifs en Ontario :

- 722 Complexe sportif professionnel

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

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

1.2 Législation

La principale loi qui régit l'évaluation des propriétés en Ontario aux fins de l'impôt foncier est la *Loi 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 Règlement de l'Ontario 430/15 relatif aux panneaux publicitaires appartenant à un tiers (ou panneaux d'affichage) a été déposé le 18 décembre 2015. Pour respecter le règlement, tout revenu attribuable à un panneau publicitaire appartenant à un tiers ne doit pas être inclus dans l'évaluation d'une propriété à des fins d'imposition.

1.3 Classification

Le rôle de la 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, chap. 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 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 sur l'évaluation foncière*, la plupart des stades sportifs commerciaux 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 ». ² Toutefois, les plus grands stades sportifs commerciaux peuvent être classés dans la catégorie des installations sportives professionnelles, conformément à l'article 14.1 du Règlement de l'Ontario 282/98. La catégorie des installations sportives professionnelles ne s'applique que si un conseil municipal adopte un règlement selon lequel la catégorie facultative s'applique. Le paragraphe 14.1.(1) du Règlement de l'Ontario 282/98 exige que le conseil municipal adopte un règlement établissant les coefficients fiscaux pour la catégorie des installations sportives professionnelles, conformément à l'article 308 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*. ³ Veuillez noter que le paragraphe 14.1(2) du Règlement de l'Ontario 282/98 stipule que la catégorie des installations sportives professionnelles doit inclure des numéros de rôle spécifiques pour les installations suivantes : Canadian Tire Centre, Air Canada Centre et Rogers Centre.

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. La catégorie des installations sportives professionnelles n'inclut pas les parties de la propriété qui offrent régulièrement des marchandises ou des services au public les jours où aucun événement n'a lieu dans l'installation.

Que la municipalité ait adopté ou non la catégorie des installations sportives professionnelles, la SÉFM appliquera tout de même cette catégorie facultative aux parties de la propriété qui respectent les exigences de la loi.

1.4 Utilisation du présent guide sur la méthodologie

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

- Veiller à ce que les valeurs évaluées de ces propriétés produites par la SÉFM soient équitables, exactes, prévisibles et transparentes.

² Règlement de l'Ontario 282/98, GENERAL: <https://www.ontario.ca/laws/regulation/980282>.

³ *Loi de 2001 sur les municipalités*, L.O. 2001, chap. 25 : <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/01m25>.

- Fournir une orientation aux évaluateurs et des explications claires aux municipalités, aux contribuables et aux membres de la Commission de révision de l'évaluation foncière.
- Veiller à ce que la méthodologie utilisée par la SÉFM pour évaluer ces propriétés soit bien documentée et s'aligne avec les normes de l'industrie.
- Expliquer le processus de réflexion et de décision auquel devrait recourir un évaluateur pour appliquer la méthodologie d'évaluation.
- Veiller à l'utilisation d'une approche uniforme à l'évaluation de ces types de propriétés.
- Soutenir les évaluateurs de la SÉFM lorsqu'ils s'acquittent de leurs exigences de diligence raisonnable pour :
 - appliquer les lois et les règlements de l'Ontario;
 - respecter les normes de l'industrie relativement à l'évaluation du marché dans un environnement d'évaluation de masse.

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

1.5 Consultation et divulgation

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

- **Niveau 1** – Guides sur la méthodologie qui expliquent la manière dont la SÉFM a abordé l'évaluation de types spécifiques de propriétés
- **Niveau 2** – Rapports d'évaluation du marché qui expliquent comment la méthodologie décrite au niveau 1 a été appliquée au niveau du secteur aux fins de chaque évaluation
- **Niveau 3** – Renseignements sur l'évaluation spécifique à la propriété, accessibles 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 grand stade sportif.

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

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

2.1 Aperçu

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

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

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

La SÉFM recourt principalement à la méthode du revenu dans l'évaluation des grands stades sportifs.

Un stade qui ne génère pas un taux de rendement suffisant sur son capital investi n'est peut-être pas une propriété qu'il est approprié d'évaluer en utilisant la méthode du revenu. Le présent guide présente spécifiquement l'utilisation de la méthode du revenu.

La méthode d'évaluation utilisée pour les grands stades sportifs contient les étapes suivantes :

- 1) Détermination des revenus stabilisés du stade.
- 2) Déduction des charges d'exploitation stabilisées afin de déterminer le bénéfice d'exploitation (BE).
- 3) Déduction des dépenses fixes, y compris l'assurance et une réserve pour remplacement, comme pourcentage des revenus stabilisés.
- 4) Détermination du revenu net d'exploitation (RNE) avant les taxes municipales.
- 5) Établissement du taux de capitalisation.
- 6) Détermination du taux d'imposition réel (TIR) utilisé pour représenter les impôts fonciers. Pour déterminer le TIR, le taux municipal d'imposition commerciale est pris et ajusté afin de tenir compte de la déduction ultérieure pour biens personnels de la valeur capitalisée.
- 7) Calcul du taux d'imposition réel.
- 8) Addition du taux d'imposition réel au taux de capitalisation.
- 9) Capitalisation du RNE afin d'en faire une estimation de la valeur.
- 10) Déduction des biens personnels de la valeur capitalisée, le résultat étant l'évaluation de la valeur actuelle.

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

Voici ce que comprend le processus de collecte de données et d'analyse pour les stades :

- les données générales sur le stade, y compris les statistiques du stade relatives au nombre annuel de sièges (réguliers, clubs et loges de luxe)
- les données financières sur le stade, y compris les déclarations des revenus et des dépenses du stade (examinés pour un nombre suffisant d'années), le budget du stade et le plan de marketing et d'activités du stade
- les données sur la location du stade, y compris le loyer des espaces loués et des concessions
- les données sur les ventes du stade
- les données sur les biens personnels du stade

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

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

2.5 Évaluation

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

2.6 Validation des résultats

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

3.0 L'évaluation

La méthode du revenu

La méthode de capitalisation directe est la méthode utilisée par la SÉFM pour l'évaluation des grands stades sportifs.

Voici les deux exigences clés :

- les projections stabilisées du revenu net
- les taux de capitalisation qui reflètent le risque lié au marché du stade sportif

3.1 Revenus du stade

La SÉFM établit les revenus annuels typiques et stabilisés des stades par type de stade. En particulier, la SÉFM analyse :

- les revenus issus de l'assistance (y compris les ventes de billets réguliers, de sièges de club et de loges de luxe)
- les revenus de location des espaces et des concessions
- les tendances et la concurrence

La SÉFM établit également les loyers spécifiques pour les activités suivantes :

- les commerces de détail locataires
- les locataires qui sont des médias
- les locataires de bureaux
- les restaurants locataires
- les concessions

La SÉFM additionnera alors les revenus issus de l'assistance du stade et les loyers provenant d'autres activités afin de déterminer le revenu potentiel stabilisé.⁴

⁴ Bien que la SÉFM recueille des renseignements sur les loyers concernant les babillards, cela ne figure pas dans le revenu du stade.

3.2 Dépenses du stade

Comme les revenus, les dépenses devraient être examinées pour un nombre suffisant d'années.

La SÉFM établira les coûts d'exploitation typiques et stabilisés pour :

- les salaires et avantages sociaux
- les voyages et divertissements
- les fournitures et services
- les coûts de commandite
- les loyers
- les cotisations à la ligue
- les services publics
- les assurances
- les autres coûts

Les états financiers des stades comprennent généralement les revenus et les coûts pour les locataires d'espaces et les concessions. Les loyers typiques devraient être établis pour ces activités, plutôt qu'une évaluation du revenu par service.

3.3 Revenu net d'exploitation du stade

L'étape suivante du processus d'évaluation consiste à déduire les dépenses du revenu total du stade pour déterminer le revenu net d'exploitation (RNE).

Ensuite, la SÉFM déduit le revenu attribuable aux postes non immobiliers (p. ex., réserves pour améliorations au stade et autres éléments incorporels) afin d'obtenir le RNE attribuable à l'immobilier.

3.4 Taux de capitalisation du stade

La SÉFM analyse les données du marché pour les bureaux, les centres commerciaux et les hôtels afin de déterminer une plage de taux de capitalisation qui peuvent être appliqués à ces propriétés pour chaque marché de stade. Le niveau le plus élevé de taux de capitalisation des

immeubles de bureau (AAA) est utilisé comme point de départ et 2 points de base sont ajoutés au taux de capitalisation du stade pour refléter le risque associé à ces propriétés.

Le taux de capitalisation est calculé en utilisant la formule suivante :

$$\text{Taux de capitalisation (T)} = \frac{\text{Revenu net d'exploitation (RNE)}}{\text{Prix de vente (PV)}}$$

Une fois que le revenu net d'exploitation a été déterminé, la SÉFM utilise le taux de capitalisation pour le convertir en indication de la valeur.

Taux d'imposition réel

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

Le taux d'imposition réel est calculé au moyen de la formule suivante :

$$\begin{aligned} \text{Taux d'imposition réel} &= \text{taux d'imposition commercial} \times (100,00 \% - \% \text{ des biens personnels}) \\ &= \text{taux d'imposition commercial} \times (100,00 \% - 10,00 \%) \end{aligned}$$

Par exemple, si le taux de capitalisation de base est 9 % et le taux d'imposition commercial pour la municipalité concernée est 0,02897, le calcul est le suivant :

$$0,02897 \times 90,00 \% = 0,026073 \text{ (ou } 2,61 \%)$$

Ajoutez le taux de base de 9 %; taux réel d'impôt foncier = 9 % + 2,61 % = 11,61 %

3.5 Biens personnels

Une partie des recettes générées par un hôtel est attribuable aux biens personnels, y compris des éléments d'accessoires fixes, de mobilier et d'équipement (AM&E) et d'actifs incorporels. Pour un stade professionnel évalué en utilisant la méthode du revenu pro forma, une déduction finale de 10 % de la valeur indiquée est effectuée pour refléter les biens personnels dans les

stades. La déduction de 10 % a été déterminée en évaluant les données financières et les biens meubles réels pour chaque propriété avec les propriétaires et leurs représentants.

3.6 Exemple d'évaluation

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

3.7 Terrain excédentaire

Une source possible de valeur supplémentaire est le terrain excédentaire, c'est-à-dire le terrain supérieur aux exigences du stade. Un tel terrain est généralement détenu en prévision d'un agrandissement. Pour déterminer la valeur du terrain excédentaire, l'évaluateur analyse les règlements de zonage locaux, l'aménagement actuel de la propriété et les transactions de vente de parcelles similaires.

3.8 Contrôle de la qualité

Ayant calculé la valeur du stade en suivant le processus décrit ci-dessus, la SÉFM vérifiera le résultat de l'évaluation afin de s'assurer qu'aucune erreur n'a été commise et que la valeur correspond à l'évaluation d'autres stades semblables.

3.9 Conclusion

Le présent guide explique la manière dont les évaluateurs de la SÉFM abordent l'évaluation des grands stades sportifs aux fins de l'évaluation foncière.

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

Pour de plus amples renseignements sur le rôle de la SÉFM, veuillez vous rendre à l'adresse mpac.ca.

Annexe A : Exemple d'évaluation selon la méthode du revenu d'un grand stade sportif

Revenus

Loyer de l'équipe	20 000 000
Nourriture et boissons	6 000 000
Commandites d'entreprise	10 000 000
Loges de luxe	12 000 000
Sièges de première catégorie	8 000 000
Marchandise	4 400 000
Droits de licence pour événements/Commissions	2 800 000
Droits de nom	1 600 000
Autres revenu	<u>7 200 000</u>
Total des revenus	72 000 000

Dépenses

Charges d'exploitation

Salaires et avantages sociaux	26 400 000
Voyages et divertissements	200 000
Fournitures et services	8,000,000
Coûts de commandite	1 000 000
Loyer	1 600 000
Cotisations à la ligue	200 000
Services publics	2 600 000
Assurance	1 200 000
Autres	<u>800 000</u>
Total des charges d'exploitation	42 000 000
Charges fixes	+ <u>4 800 000</u>
Total des dépenses	- <u>46 800 000</u>

Revenu net d'exploitation 25 200 000

Capitalisé Taux de capitalisation (ajusté pour l'impôt) 9,25 %

Valeur totale indiquée 272 432 432

Moins biens personnel à 10 % 27 243 243

ÉVA 245 189 189 \$

Arrondi **245 189 000 \$**