

PARTIAL TAKING EXPROPRIATION:
THE REMAINDER

Expropriation partielle : le résidu

INDIA'S APPRAISAL PROFESSION
STRUGGLES FOR RECOGNITION

*La profession d'évaluateur en Inde
a du mal à se faire reconnaître*

WHO IS AN OWNER?
Qui est un propriétaire?



Canadian Property

VOL 58 | BOOK 1 / TOME 1 | 2014

VALUATION ÉVALUATION

Immobilière au Canada



Real property
challenges with Ottawa's
CONFEDERATION Line



Défis immobiliers
en lien avec Ligne de la
CONFÉDÉRATION d'Ottawa



PM #40008249 Return undeliverable Canadian Addresses to:
Appraisal Institute of Canada, 403-200 Catherine St., Ottawa, ON K2P 2K9. Email: info@aicanada.ca

ACI Sky Maps - Location Map

Zoom In Zoom Out MapType Road Options Add Address Preview Accept Map

Comparable Sale 1
329 EAST 32ND Street
HAMILTON
0.78 kilometers NW

Comparable Sale 2
574 DALLAS AVE
HAMILTON
0.28 kilometers NW

Comparable Sale 3
516 EAST 27TH Street
HAMILTON
0.9 kilometers NW

Subject
474 EAST 38TH ST
HAMILTON, ON L8V 4G8

NATURE OF DISTRICT:	<input type="checkbox"/> Residential	<input type="checkbox"/> Commercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Agricultural	<input type="checkbox"/> Recreational	<input type="checkbox"/> Agricultural	AGE RANGE OF PROPERTIES (years):	From	To	
TYPE OF DISTRICT:	<input type="checkbox"/> Urban	<input type="checkbox"/> Suburban	<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Recreational	<input type="checkbox"/> Agricultural		PRICE RANGE OF PROPERTIES:	\$	\$	
TREND OF DISTRICT:	<input type="checkbox"/> Improving	<input type="checkbox"/> Stable	<input type="checkbox"/> Transition	<input type="checkbox"/> Deteriorating	<input type="checkbox"/>					
BUILT-UP:	<input type="checkbox"/> Over 75%	<input type="checkbox"/> 25 - 75%	<input type="checkbox"/> Under 25%	<input type="checkbox"/> Rural			MARKET OVERVIEW: Supply:	<input type="checkbox"/> Good	<input type="checkbox"/> Average	<input type="checkbox"/> Poor
CONFORMITY Age:	<input type="checkbox"/> Newer	<input type="checkbox"/> Similar	<input type="checkbox"/> Older	<input type="checkbox"/>						

Map data ©2014 Google Terms of Use Report a map error

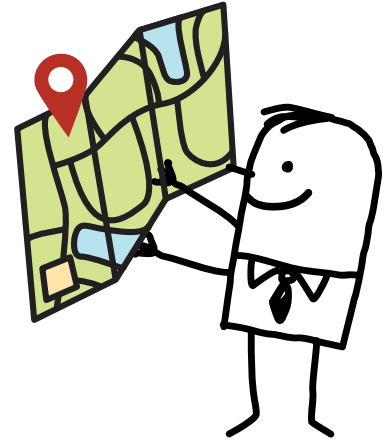
Subj Neg Desc Sales Opns Lemk Appr Sign Beg Ending

Type of Appraisal

Default Picklist Page 1 of 3

ACI, a leading innovator and provider of software solutions in the valuation industry for thirty years, has brought advancements and technical achievements to mortgage servicing that led to the complete automation of many paper-intensive reporting processes.

Precision Mapping Technology



ACI Report Pro™ now integrated with Google Maps™

Take advantage of the integration power within ACI Report Pro to create accurate and professional location maps. Powered by Google Maps, ACI Sky™ Maps will pinpoint your subject property and comparable sales with just a few mouse clicks.

This enhanced service allows ACI appraisers to create location maps with real-time panning, zooming, and improved editing in both road and

satellite mode. Additionally, you can create an aerial snapshot of the subject property and save it to an extra map page in a matter of seconds.

If you already subscribe to our location map service, you can begin using ACI Sky Maps immediately. If you do not use our location map service currently, please contact sales at 800.234.8727 and we'll set you up with a free trial.

You must have a current support contract to download software updates. If your support subscription has lapsed, visit the **My Account** page on ACIweb.com or call Sales at 800-234-8727.



ACCELERATE YOUR SUCCESS

With 502 offices in 62 countries, Colliers International has the global reach, massive resources, and market leading technology and research to ensure our appraisers have the support they need to achieve their business and career goals. With various positions open across Canada, there are several opportunities to join our growing team. To find out how you can accelerate your career with Colliers International, visit us online or send your resume directly to vascanada@colliers.com.



collierscanada.com/careers

ACCÉLÉRATEUR DE RÉUSSITE

Avec ses 502 bureaux répartis dans 62 pays, Colliers International jouit d'une portée globale, de ressources abondantes, d'une technologie de pointe et d'études novatrices sur lesquelles ses experts peuvent compter pour atteindre leurs objectifs professionnels. Des postes variés étant à pourvoir à travers le Canada, plusieurs opportunités s'offrent à vous pour vous greffer à notre équipe en pleine croissance. Pour découvrir comment Colliers International peut propulser votre carrière, visitez notre site Web ou envoyez votre curriculum vitae directement à vascanada@colliers.com.

collierscanada.com/careers



Accelerating success.

TABLE DES MATIÈRES CONTENTS

VOL 58 | BOOK 1 / TOME 1 | 2014

FEATURES / EN VEDETTE



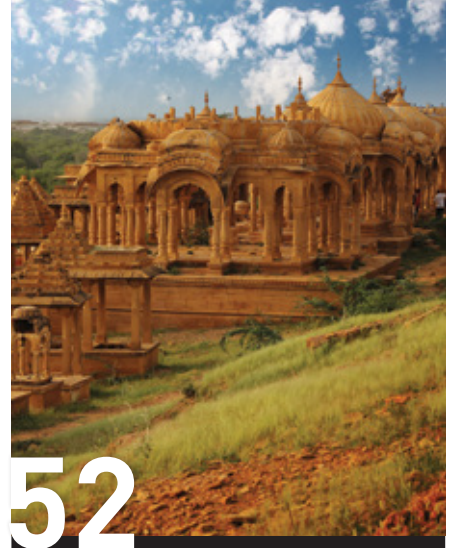
12

**PARTIAL TAKING EXPROPRIATION:
THE REMAINDER**
EXPROPRIATION PARTIELLE :
LE RÉSIDU



20

**REAL PROPERTY CHALLENGES WITH
OTTAWA'S CONFEDERATION LINE**
DÉFIS IMMOBILIERS EN LIEN AVEC LA
LIGNE DE LA CONFÉDÉRATION D'OTTAWA



52

**INDIA'S APPRAISAL PROFESSION
STRUGGLES FOR RECOGNITION**
LA PROFESSION D'ÉVALUATEUR
EN INDE A DU MAL À SE FAIRE
RECONNAÎTRE



32

TO COOPERATE: TO WORK TOGETHER
COLLABORER : TRAVAILLER ENSEMBLE



38

WHO IS AN OWNER?
QUI EST UN PROPRIÉTAIRE?

The articles printed in this issue represent authors' opinions only and are not necessarily endorsed by the APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA. Copyright 2014 by the APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA. All rights reserved. Reproduction in whole or in part without written permission is strictly prohibited. Subscription, \$40.00 per year. Printed in Canada. Les articles imprimés dans ce numéro ne représentent que l'opinion de leur auteur respectif, mais ne sont pas nécessairement endossés par L'INSTITUT CANADIEN DES ÉVALUATEURS. Tous droits réservés 2014 par L'INSTITUT CANADIEN DES ÉVALUATEURS. La reproduction totale ou partielle sous quelque forme que se soit sans autorisation écrite est absolument interdite. Abonnement \$40.00 par année. Imprimé au Canada.

*The Appraisal Institute of Canada reserves the right to reject advertising that it deems to be inappropriate.
**The publisher and the Appraisal Institute of Canada cannot be held liable for any material used or claims made in advertising included in this publication. Indexed in the Canadian Business Index and available on-line in the Canadian Business & Current Affairs database.
ISSN 0827-2697

Publication Mails Agreement #40008249.
Return undeliverable Canadian addresses to: Appraisal Institute of Canada,
403-200 Catherine St., Ottawa, ON K2P 2K9. Email: info@aicanada.ca

Director - Marketing and Communications: Sheila Roy, Ottawa
Communications Officer: Mary-Jane Erickson, Ottawa

Publication management, design and production by:
Direction, conception et production par :



3rd Floor - 2020 Portage Avenue, Winnipeg, MB R3J 0K4
Phone: 866-985-9780 • Fax: 866-985-9799
E-mail: info@kelman.ca • Web: www.kelman.ca

Managing Editor: Craig Kelman
Design/Layout: Kristy Unrau
Marketing Manager: Kris Fillion
Advertising Co-ordinator: Stefanie Ingram



COLUMNS / CHRONIQUES

10 *Executive Corner*
**NEW INITIATIVES
SET STAGE FOR SUCCESS**

28 *Economic Outlook*
CANADIAN ECONOMY IN TRANSITION

37 *Marketing & Communications*
**2013 MARKETING OUTCOMES -
BY THE NUMBERS**

44 *Professional Appraiser's Perspective*
**VARIETY AND STATE-OF-THE-
ART INFORMATION TECHNOLOGY
MAKE THE ASSESSMENT FIELD AN
ATTRACTIVE CAREER OPTION**

48 *The Future is Bright*
**JILL ZWICK KNOWS THAT SUPPORT
IS CRITICAL TO SUCCESS**

62 **DESIGNATIONS, CANDIDATES,
STUDENTS**

10 *Le coin de l'exécutif*
**DE NOUVELLES INITIATIVES
PAVENT LA VOIE À LA RÉUSSITE**

30 *Perspectives économiques*
L'ÉCONOMIE DU CANADA EN TRANSITION

37 *Marketing et Communications*
**RÉSULTATS DE NOTRE CAMPAGNE DE
MARKETING 2013 - EN CHIFFRES**

46 *Le point de vue d'un évaluateur professionnel*
**LA VARIÉTÉ ET LES TECHNOLOGIES
D'INFORMATION FONT DU DOMAINE DE
L'ÉVALUATION FONCIÈRE UNE POSSIBILITÉ
DE CARRIÈRE INTÉRESSANTE**

50 *L'avenir est prometteur*
**JILL ZWICK SAIT QUE LE SOUTIEN
EST ESSENTIEL À LA RÉUSSITE**

62 **DÉSIGNATIONS, STAGIAIRES,
ÉTUDIANTS**

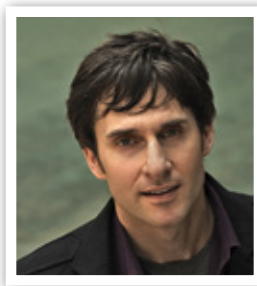
Mark your
Calendar

See you in Halifax



**“Nova Scotians love company!
Our committee has dusted off
the welcome mat and we are
excited to welcome you! Come
for the educational programs...
stay for the party!”**

Co-chairs Beverly Girvan, AACI, P.App, Fellow
and Lisa Glennie, CRA



DAVE CARROLL

Come east to see why Halifax is one of Canada's premier destinations. Join us in Halifax for the 2014 AIC Conference, featuring the sights and sounds of Atlantic Canada at its best!

The 2014 AIC Conference planning is well underway. Be sure to watch our Conference website to be the first to know about the speakers, networking events, and education program!

Our keynote speaker, **Dave Carroll**, is an award winning singer-songwriter, speaker, author and social media innovator from Halifax. For over two decades in the music business as a solo artist and with the band Sons of Maxwell, Dave has become known as a master storyteller. He also became known to 150 million people when his 2009 YouTube music video highlighting an airline customer service issue — 'United Breaks Guitars' — became a worldwide media sensation. This video has now become an inspiration to consumers everywhere, demonstrating the power of social media and the need for companies to reconsider their customer relationships. While his career as an entertainer and songwriter has expanded, Dave Carroll has become a highly sought after professional speaker, published author and the co-founder of both customer facing and business facing startups called **Gripevine** and **Lean2Logix**.

Inscrivez ces
dates à votre
calendrier

Vous voir à Halifax



« Les Néo-Écossais aiment la visite! Notre comité a dépoussiéré le tapis rouge et nous sommes ravis de vous accueillir! Venez pour les programmes éducatifs... restez pour la fête! »

Coprésidentes Beverly Girvan, AACI, P.App, Fellow et Lisa Glennie, CRA

Venez dans l'Est pour voir pourquoi Halifax est l'une des destinations de choix au Canada. Venez nous rencontrer dans cette belle ville pour assister à la Conférence 2014 de l'ICE, mettant en vedette le panorama et les sons du Canada atlantique!

La planification de la Conférence 2014 de l'ICE va bon train. Assurez-vous de consulter le site Web de la Conférence pour être le premier ou la première à découvrir les conférenciers, les événements de réseautage et le programme d'éducation!

Notre conférencier principal **Dave Carroll**, originaire d'Halifax, est un chanteur-compositeur-interprète qui a gagné plusieurs prix et est un innovateur dans le domaine des médias sociaux. Œuvrant depuis plus de deux décennies au sein de l'industrie de la musique en tant qu'artiste solo et avec le groupe Sons of Maxwell, Dave est maintenant connu comme un maître raconteur. Il s'est aussi fait connaître par 150 millions de personnes quand sa vidéo YouTube 2009, mettant en évidence un problème lié au service à la clientèle d'une compagnie aérienne — « United Breaks Guitars »—, est devenue créatrice d'un effet de médias sociaux incroyable et reconnu à l'échelle mondiale. Cette vidéo a inspiré des consommateurs partout dans le monde, démontrant la puissance des médias sociaux et la nécessité pour les entreprises de revoir leurs relations avec la clientèle. Alors que sa carrière en tant qu'artiste et auteur-compositeur s'est étendue, Dave Carroll est devenu un conférencier professionnel très recherché, un auteur publié et le cofondateur de deux nouvelles entreprises de services aux clients et aux entreprises appelées **Gripevine** et **Lean2Logix**.



NEW INITIATIVES SET THE STAGE FOR SUCCESS

DAN WILSON, AACI, P.APP, PRESIDENT

KEITH LANCASTLE, MBA, CAE, CHIEF EXECUTIVE OFFICER



DAN WILSON



KEITH LANCASTLE

As we head toward spring and our June conference, the Appraisal Institute of Canada (AIC) is in high gear with many new initiatives and projects on the go.

The Board of Directors is currently drafting the *2015-2018 Strategic Plan* to guide AIC’s direction over the next three years. We are very pleased to have had over 650 Members respond to the national survey last fall and to have consulted with 25 external stakeholders. The combined input has helped to identify some of the key opportunities and challenges our Members are facing now and in the near future. The feedback was very valuable, and you can be assured – we are listening! The updated 2015-2018 plan will be rooted in the research we gathered and reflect the reality and trends within the profession to position our Members and the AIC for success now and in the years to come.

The AIC Professional Practice Committee has been working very hard over the past few months. It released the new *2014 Consolidated Regulations* as well as an exposure draft of the *2014 Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. In response to our Members’ feedback, the *2014 CUSPAP* will provide greater clarity and consistency – including

revised definitions and enhanced practice notes. *CUSPAP 2014* also introduces a new standard – Reserve Fund Planning – which outlines the key required elements for this growing practice opportunity. This new standard opens the door to new opportunities for all of our Members – AACI and CRA – who have the competency and skills needed to complete this work.

The Admission and Accreditation Committee has also been very busy over the last quarter, releasing several new updates to its Designation and Continuing Professional Development programs and policies.

AIC and the University of British Columbia (UBC) have recently renewed the UBC/AIC Professional Program of Study Memorandum of Understanding (MOU) for another five years. This MOU ensures that our Members will continue to have access to some of the best educational offerings for valuation professionals. Sir David Tweedie, Chair of the International Valuation Standards Council (IVSC), validated the effectiveness of this program by stating that, “the AIC Education program is highly regarded and we [IVSC] are very pleased that the AIC places such importance on quality degree-level education. Reliable valuation of assets is fundamental to the stability of the real estate market.”

THE UPDATED 2015-2018 PLAN WILL BE ROOTED IN THE RESEARCH WE GATHERED AND REFLECT THE REALITY AND TRENDS WITHIN THE PROFESSION TO POSITION OUR MEMBERS AND THE AIC FOR SUCCESS NOW AND IN THE YEARS TO COME.



THE MOMENTUM THAT THE AIC IS CREATING IS BUILDING A WAVE OF NEW INITIATIVES THAT WILL ENHANCE OUR REPUTATION, EDUCATE OUR MEMBERS, AND REINFORCE THE QUALITY STANDARDS THAT AIC DESIGNATIONS ARE KNOWN FOR IN THE MARKETPLACE.

To further enhance the Education program, Candidate admission requirements have been revised to enable post-secondary students with two years or more of post-secondary education (college, CÉGEP, or university) from an accredited Canadian institution to be eligible for admission to AIC Candidacy. While a university degree is still an exit requirement, along with completion of the AIC's Program of Study and Designation Requirements, this step streamlines the entry into the profession and will allow us to attract more high quality Candidates. At the same time, we are moving towards recognizing comparable French-language education programs and entering into articulation agreements with colleges and universities offering real estate programs.

After considerable work – and in response to member feedback – Work Product Review has been introduced as part of the designation process. This program will provide a great learning environment for Candidates, as experienced and knowledgeable peer reviewers provide feedback on their work products. This program allows our Candidates to demonstrate the practical application of the knowledge and skills they are acquiring on their journey to designation. If you are interested in giving back to the profession (and earning up to 13 CPD credits a year), you can apply to become a peer reviewer.

Finally, beginning on January 1, 2014, AIC moved from a five-year CPD cycle to a two-year CPD cycle. The new CPD program will apply to both Designated Members and Candidate Members and the course per year (CPY) requirements for Candidate Members has been eliminated. This change was implemented to assist Members in managing their mandatory and discretionary credits more effectively

and it aligns AIC's policies with the industry standards for CPD cycles of other professional associations.

Within the marketing and communication portfolio, the results are in for the new online 'Find an Appraiser' tool. From September to December of last year, over 24,000 searches were completed to find AIC Designated Members! This online directory is definitely being used by your clients, so it is worthwhile to keep your profile updated and to include a photo to distinguish yourself from your colleagues. Through the marketing and communications efforts in 2013, the AIC has also created over 100 million impressions with AIC's target audiences. The AIC Communications Committee will be adding new advertisements to its roster that will target the legal and non-residential valuation services our AIC Members provide.

Other key marketing and communication initiatives for 2014 include: an enhanced partnership between AIC National, AIC provincial affiliates and CAAMP to have an AIC speaker at each 2014 regional symposium across the country; the release of the *2014 Designated Members Source Guide*; and, the development of an online library of technical articles that are searchable by key words, titles, authors or *Canadian Property Valuation (CPV)* editions. Furthermore, the social media channels continue to hum with activity, as national news and trends are shared as they happen on Twitter (@AICCanada.ca), Linked In (Appraisal Institute of Canada) and Facebook. Be sure to join in on the conversations!

The Conference Committee is taking the AIC Conference to new heights, promising to deliver a phenomenal education program as well as networking

events that are beaming with Atlantic charm and eastern hospitality. It is promising to be one of the best AIC conferences, and one you cannot miss. More information is available on the AIC website and registration is open.

Overall, the momentum that the AIC is creating is building a wave of new initiatives that will enhance our reputation, educate our members, and reinforce the quality standards that AIC designations are known for in the marketplace. Thank you to all our volunteers whose hard work and effort is helping to advance our profession! 🇳🇸

AACI OPPORTUNITY

Appraisal practice for sale in Atlantic Canada

Established commercial and residential clientele with excellent growth potential

Owner retiring but will assist with transition

Inquire in confidence
to 1-877-339-8949

Confidentiality agreement
will be required



DE NOUVELLES INITIATIVES PAVENT LA VOIE À LA RÉUSSITE

DAN WILSON, AACI, P.APP, PRÉSIDENT
KEITH LANCASTLE, MBA, CAE, CHEF DE LA DIRECTION



DAN WILSON



KEITH LANCASTLE

À l'approche du printemps et de notre conférence en juin, l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) bat son plein avec de nombreux nouveaux projets et initiatives.

Le Conseil d'administration travaille présentement à l'ébauche du *Plan stratégique 2015-2018* pour orienter la direction de l'ICE au cours des trois prochaines années. Nous sommes très heureux du fait que plus de 650 membres ont répondu à l'enquête nationale l'automne dernier et qu'on a consulté 25 intervenants externes. Ces commentaires ont permis d'identifier certaines des principales possibilités et difficultés avec lesquelles nos membres doivent composer à l'heure actuelle et dans un avenir rapproché. Les commentaires étaient très pertinents, et vous pouvez être assurés que nous sommes à l'écoute! Le plan actualisé de 2015-2018 sera axé sur la recherche que nous avons rassemblée et reflètera la réalité et les tendances de la profession afin d'aiguiller nos membres et l'ICE sur le chemin du succès, aujourd'hui et dans les années à venir.

Le Comité de pratique professionnelle de l'ICE a travaillé très fort au cours des

derniers mois. Il a publié les nouveaux *Règlements consolidés de 2014* ainsi qu'un exposé-sondage des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* (NUPPEC). En réponse aux commentaires de nos membres, l'édition 2014 des NUPPEC offrira plus de précision et de cohérence - y compris des définitions révisées et des notes de pratique améliorées. L'édition 2014 des NUPPEC présentera également une nouvelle norme - Planification du fonds de réserve - qui définit les éléments clés requis pour cette pratique de plus en plus courante. Cette nouvelle norme ouvre la porte à de nouvelles possibilités pour tous nos membres - AACI et CRA - qui ont les habiletés et les compétences nécessaires pour réaliser ce travail.

Le Comité des admissions et de l'accréditation a également été très occupé au cours du dernier trimestre en diffusant plusieurs nouvelles mises à jour à ses programmes et politiques d'accréditation et de perfectionnement professionnel continu.

L'ICE et l'Université de la Colombie-Britannique (U.C.-B.) ont récemment renouvelé leur Protocole d'entente (PE) relativement au programme d'études professionnelles pour une période

**LE PLAN ACTUALISÉ DE 2015-2018 SERA AXÉ SUR LA RECHERCHE
QUE NOUS AVONS RASSEMBLÉE ET REFLÈTERA LA RÉALITÉ ET
LES TENDANCES DE LA PROFESSION AFIN D'AIGUILLER NOS MEMBRES ET
L'ICE SUR LE CHEMIN DU SUCCÈS, AUJOURD'HUI ET DANS LES ANNÉES À VENIR.**



additionnelle de cinq ans. Ce PE veille à ce que nos membres continuent à avoir accès aux meilleures offres en matière d'éducation pour les professionnels de l'évaluation. Monsieur David Tweedie, président du International Valuation Standards Council (IVSC), a confirmé l'efficacité de ce programme en affirmant que « le programme d'études de l'ICE jouit d'une grande notoriété et nous sommes très heureux que l'ICE porte une telle importance à l'éducation de bonne qualité au niveau universitaire. L'évaluation fiable de biens est à la base d'un marché immobilier stable. »

Afin d'améliorer davantage le programme d'études, les exigences relatives à l'admission de membres stagiaires ont été révisées pour permettre aux étudiants de niveau postsecondaire ayant deux années ou plus d'études postsecondaires (collège, cégep ou université) dans un établissement canadien reconnu d'être admissible en tant que membre stagiaire de l'ICE. Bien qu'un diplôme universitaire soit quand même une exigence de sortie, ainsi que l'achèvement du programme d'études de l'ICE et les exigences en matière d'obtention de titre, cette étape simplifie l'accès à cette profession et nous permettra d'attirer plus de stagiaires. Parallèlement, nous nous dirigeons vers la reconnaissance de programmes éducatifs comparables de langue française et la conclusion d'accords d'articulation avec les collèges et les universités offrant des programmes immobiliers.

Après des efforts considérables - et en réponse aux commentaires des membres - l'Examen du produit du travail vient d'être introduit dans le cadre du processus d'accréditation. Ce programme fournira aux stagiaires un environnement propice à l'apprentissage, puisque des pairs examinateurs chevronnés et compétents soumettront des commentaires sur leurs produits de travail. Ce

LA DYNAMIQUE CRÉÉE PAR L'ICE PERMET UNE VAGUE DE NOUVELLES INITIATIVES QUI AMÉLIORERA NOTRE RÉPUTATION, ÉDUQUERA NOS MEMBRES, ET RENFORCERA LES NORMES DE QUALITÉ QUI FONT LA RENOMMÉE DES TITRES DE L'ICE SUR LE MARCHÉ.


programme permet à nos stagiaires de démontrer l'application pratique des connaissances et des compétences qu'ils acquièrent dans leur cheminement vers l'accréditation. Si vous souhaitez rendre à la profession ce qu'elle vous a donné (et d'obtenir jusqu'à 13 crédits PPC par année), vous pouvez faire demande pour devenir un examinateur.

Enfin, à compter du 1er janvier 2014, l'ICE est passé d'un cycle de PPC de cinq ans à un cycle de PPC de deux ans. Le nouveau programme de PPC s'applique aux membres désignés et stagiaires, et on a éliminé les exigences du cours par année (CPA) pour les membres stagiaires. Cette dernière modification a été mise en place afin d'aider les membres à gérer leurs crédits obligatoires et discrétionnaires et aligne les politiques de l'ICE aux normes de l'industrie en matière de cycles de PPC des autres associations professionnelles.

Au chapitre du marketing et des communications, les résultats sont maintenant connus pour le nouvel outil en ligne « Trouver un évaluateur ». De septembre à décembre dernier, plus de 24 000 recherches ont été effectuées pour trouver des membres désignés de l'ICE! Il est certain que vos clients utilisent ce répertoire électronique, il est donc utile de garder votre profil à jour et d'y inclure une photo afin de vous distinguer de vos collègues. Grâce aux efforts en matière de marketing et de communication en 2013, l'ICE a également créé plus de 100 millions d'empreintes auprès de ses publics cibles. Le Comité des communications de l'ICE ajoutera de nouvelles publicités à sa liste qui cibleront les services d'évaluation juridique et non résidentielle offerts par nos membres.

D'autres initiatives clés de 2014 en matière de marketing et de communication comprennent : un meilleur partenariat entre le bureau national de l'ICE, ses associations provinciales et l'ACCHA afin d'accueillir un conférencier de l'ICE à chaque colloque régional de 2014 partout au pays; la publication du *Guide source des membres accrédités 2014*; et, l'élaboration d'une bibliothèque en ligne d'articles techniques consultables par mots clés, titres, auteurs ou numéros d'*Évaluation immobilière au Canada (EIC)*. En outre, les médias sociaux continuent à bourdonner d'activités alors que les nouvelles et les tendances nationales sont partagées lorsqu'elles se produisent sur Twitter (@AICanada.ca), Linked In (Institut canadien des évaluateurs) et Facebook. Joignez-vous aux discussions!

Le Comité de la conférence hisse cette dernière vers de nouveaux sommets, promettant d'offrir un programme éducatif phénoménal ainsi que des événements de réseautage rayonnant du charme de la région de l'Atlantique et de l'hospitalité des gens de cette région. Cette conférence s'annonce une des meilleures conférences de l'ICE, une occasion à ne pas manquer. Davantage de renseignements sont disponibles sur le site Web de l'ICE et la période d'inscription est ouverte.

Dans l'ensemble, la dynamique créée par l'ICE permet une vague de nouvelles initiatives qui améliorera notre réputation, éduquera nos membres, et renforcera les normes de qualité qui font la renommée des titres de l'ICE sur le marché. Merci à tous nos bénévoles qui, par leur travail et leurs efforts acharnés, font progresser notre profession! 



PARTIAL TAKING EXPROPRIATION: **THE REMAINDER**

BY TONY SEVELKA, A.A.C.I., P.APP

ABSTRACT

This article is intended to inform appraisers and real estate-related professionals about the challenges involved in appraising expropriated property and the procedures necessary to support opinions of value associated with a partial taking. An expropriated property owner is entitled to the market value of the land taken, plus any diminution in value sustained by land not taken. Depending on the nature and extent of a taking, including the public works,¹ the land not taken can have its value impacted. The extent of the impact on value is a function of whether the land not taken is a viable or non-viable *remainder*. After a partial taking, the remainder constitutes an entirely new property, which requires preparation of a separate stand-alone appraisal, independent of the appraisal of the original property.

Public works frequently result in property expropriations. Appraisals are required to assist in ascertaining the amount of compensation to which an affected property owner is entitled. In a property expropriation,² a partial taking always leaves behind un-expropriated property. The land not taken can possess varying degrees of utility, depending on the nature and characteristics of the land, the presence and type of any improvements, and the spatial relationship of the land to abutting property, including the part taken. The land not taken in an expropriation of a property is known as the *remainder*. A partial taking that causes a natural severance will always have more than one remainder.

Every remainder should be viewed as a new property requiring an

appraisal, prepared independently of the before-taking appraisal.³ The valuation principles employed in the initial appraisal should also be applied to the appraisal of the remainder, including identifying the *larger parcel* as part of highest and best use analysis of the remainder. Both appraisals, however, must comply with the relevant provisions of the applicable expropriation act, ignoring the scheme when it is appropriate to do so.⁴

A remainder is defined as “that portion of a larger parcel remaining in the ownership of the property owner after a partial taking.”⁵ Another closely related term is *remnant*, which is defined as “a remainder that has negligible economic utility or value due to its

“After a partial taking, the remainder constitutes an entirely new property, which requires preparation of a separate stand-alone appraisal, independent of the appraisal of the original property.”

size, shape, [location] or other detrimental characteristics; also called *uneconomic remainder* or *uneconomic remnant*.⁶

There are two types of remainders in a property expropriation. In this article, they are referenced as *viable* remainders and *non-viable* remainders. A viable remainder is one that is marketable as a standalone entity. A non-viable remainder is essentially the equivalent of a remnant or uneconomic remainder or uneconomic remnant, terms that are in common usage in jurisdictions throughout the United States.

For a remainder to have value, it must have four economic factors:⁷ (1) demand (it must be desired; fewer buyers create less demand); (2) utility (it must have use to buyers); (3) scarcity (it must be relatively scarce, as too much supply will depress the price); and (4) purchasing power (there must be a financial capability to buy; fewer buyers depress price).

Appraisers are called upon by expropriating authorities and by impacted property owners to prepare

appraisals within a statutory framework.⁸ The role of the appraiser is to conduct a broad enquiry into relevant economic factors and develop well-supported opinions of value within that framework. This necessitates an understanding of valuation procedures unique to expropriation.

MARKET VALUE

Market value is the principal focus of most appraisal assignments, and both economic and legal definitions have been developed. The economic definition of market value is defined by the Appraisal Institute as: “The most probable price that the specified property interest should sell for in a competitive market after a reasonable exposure time, as of a specified date, in cash, or in terms equivalent to cash, under all conditions requisite to a fair sale, with the buyer and seller each acting prudently, knowledgeably, for self-interest, and assuming that neither is under duress.”⁹ An appraisal prepared for expropriation requires a legal definition of market value sourced from the appropriate expropriation act. For example, in Ontario, Section 14(1) of the *Expropriations Act* defines market value as: “the amount that the land might be expected to realize if sold in the open market by a willing seller to a willing buyer.”

An opinion of market value of a property must be predicated on a highest and best use.¹⁰ Highest and best use is a fundamental question of fact that must be answered before an appraiser can offer an opinion as to market value.¹¹ All relevant aspects of highest and best use analysis applicable to the expropriated property must be explored and sufficiently documented to support the opinion of market value.

An appraiser’s primary objective is to develop fact-based opinions of market value, but market value does not apply in a bilateral market. A bilateral market is one in which a single seller is confronted by a single buyer. In this situation, the value of a non-viable remainder is affected by the interdependence of the non-viable remainder and an adjoining property under different ownership, combined to form a single larger parcel. Conveyance of a property under this condition does not meet the test of market value, which assumes an active market of many buyers and sellers, and a choice of available properties.

Market value does not apply to a non-viable remainder, as it has no independent highest and best use. Instead, the value of a non-viable remainder is tied to the market value of a larger parcel by way of “value in contribution.” Contributory value is measured in terms of the amount the non-viable remainder adds to the value of the larger parcel or as the amount that its absence detracts from the value of the larger parcel.

INJURIOUS AFFECTION

Injurious affection represents the loss in value sustained by a remainder in a property expropriation, sometimes referred to as remainder damages. Section 1 of the *Ontario Expropriations Act* states that injurious affection is:

- (a) where a statutory authority acquires part of the land of an owner,
- (i) the reduction in market value thereby caused to the remaining land of the owner by the acquisition or by the construction of the works thereon or by the



“ For a remainder to have value, it must have: (1) demand, (2) utility, (3) scarcity, (4) purchasing power.”

- use of the works thereon or any combination of them, and
- (ii) such personal and business damages, resulting from the construction or use, or both, of the works as the statutory authority would be liable for if the construction or use were not under the authority of a statute.¹²

For a property owner to sustain a claim for injurious affection arising out of a property expropriation, it must be demonstrated that the partial taking caused the remainder's value to change. Generally, the following criteria must be satisfied for a valid injurious affection: (1) the remainder must be "held with" the expropriated land; (2) the potential loss in value of the remainder must be occasioned by the use or construction of the anticipated public works of the expropriating authority upon the expropriated land;¹³ (3) the potential loss in value of the remainder must not be too remote;¹⁴ and (4) the potential loss in value of the remainder must be permanent rather than temporary.¹⁵ As long as the expropriated land (the part taken) is part of one holding and is so inextricably linked to the remainder as to diminish the existing or potential use or marketability thereof, the property owner is entitled to compensation for the consequential injury to the part not taken.

An after-taking market value that is less than the before-taking market value, minus the contributory value of the part expropriated, suggests that the remainder has been injuriously affected (i.e., sustained a disproportionate loss in value). However, injurious affection must be proven through independent, mutually

exclusive, and objective valuation exercises without being tainted by a presumption of damages. As noted by the Board in *Ammouri*,¹⁶ in rejecting the position taken by one of the appraisers: "His approach in this case assumes de facto injurious affection, to which he then applied the findings of his ongoing study to arrive at a quantification thereof. Injurious affection is not axiomatic as a consequence of a taking....[His] analysis in this case implies that it is. He has put the cart before the horse, and the Board finds that in so doing he has not made out a case to demonstrate the presence of injurious affection in these circumstances."

Countless legal, physical and economic factors have the potential to affect the market value of a remainder. The factors and their importance differ depending on the type of property, its use or potential use, and the presence of improvements. Factors affecting rural properties often differ from those that affect urban properties.¹⁷ Some of the potential factors that can impact the value of a remainder¹⁸ include title restrictions, easements, exposure, accessibility, lot configuration, dimensions and size, topography, drainage, crop production, diminished utility of existing improvements, increased fixed costs, non-compliance with zoning provisions,¹⁹ and change in highest and best use.

The timing and nature of the public works for which a property expropriation is undertaken can also influence the value of the remainder, due to the time value of money and whether the public works restrict or enhance the utility of the remainder.

END NOTES

- ¹ Public Works defined as "structures, as roads, dams, or post offices, paid for by government funds for public use," <http://dictionary.reference.com/browse/public+works>.
- ² Unlike in the US, where the Fifth Amendment provides: "nor shall private property be taken for public use, without just compensation," in Canada, no property owner of land expropriated by statute for public purposes is entitled to compensation. Therefore, in Canada, the federal government and each province and territory has passed a variety of expropriation acts that define the elements of compensation, and there is an assumption that there will be compensation for expropriated land, unless specifically precluded.
- ³ In *Gardiner Burton Agencies Ltd. v. Nova Scotia Power Corp.* (1986) NSCA, the court ruling emphasized that the "after" value must be independently estimated, with the result deducted from the "before" value in determining the amount of compensation due for injurious affection.
- ⁴ The scheme represents the intended public purpose underlying the necessity or justification for an expropriation. In valuing the property before the taking, the influence of the scheme is to be ignored. After the taking, the value of the remainder takes the influence of the scheme into account, and any special benefits flowing from the scheme. See *Windsor (City) v. Paciorka Leaseholds Limited*, 2012 ONCA 431 (CanLII). Leave to appeal denied by the Supreme Court of Canada.
- ⁵ Appraisal Institute, *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 5th ed. (Appraisal Institute, 2010, p. 166).
- ⁶ Appraisal Institute, *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 5th ed. (Appraisal Institute, 2010, 167).
- ⁷ Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, 13th ed. (Appraisal Institute, 2008, 15).

“ **Countless legal, physical and economic factors have the potential to affect the market value of a remainder.** ”

- ⁸ “Appraisals for expropriation can incur hypothetical conditions, and may require the appraiser to invoke the Jurisdictional Exception protocol [see 3.6],” *CUSPAP*, effective January 1, 2012, Appraisal Standard 7.12.4.
- ⁹ Appraisal Institute, *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 5th ed. (Appraisal Institute, 2010, 122).
- ¹⁰ *Creative Stretch Fabrics Ltd. v. Pitt Meadows (District)* (1994), 54 L.C.R. 128, (B.C.E.C.B.).
- ¹¹ Also applied in *McIlwaine v. Saskatchewan*, 2000 SKQB 326 (CanLII); *Holdom v. British Columbia Transit* (2005), 85 L.C.R. 198, 32 R.P.R. (4th) 58 at para. 93 (B.C.E.C.B.); *Lulu Island Holdings Ltd. v. GVSDD*, 2007 BCSC 938 (CanLII).
- ¹² According to Eaton, in the US, “it is well settled, at least within the context of an action for just compensation under the Fifth Amendment, injuries to a landowner’s business are not compensable.” *Real Estate Valuation in Litigation*, 2nd ed. (Appraisal Institute, 2005, 58).
- ¹³ This is known as the ‘Edwards Rule,’ and stems from the English Court of Appeal ruling in *Edwards v. Minister of Transportation* (1964) 2 Q.B. 135. Not all jurisdictions in Canada follow the Edwards Rule. For example, Alberta’s expropriation act is not as restrictive as the Edwards Rule, and compensates for injurious affection if it results from the taking or from the construction or use of “the works for which the land is acquired.” See *Landex Investments Ltd. v. Red Deer (City)*, 1991 ABCA 199 (CanLII).
- ¹⁴ Todd, *The Law of Expropriation and Compensation in Canada*, 2nd ed., 1992, Carswell Thomson Professional Publishing, p.335.
- ¹⁵ Claims for personal or business damages should be addressed separately and not as part of the value of the real property.
- ¹⁶ *Ammouri v. Ministry of Transportation*, 2008, OMB Decision LC060014. In *Vaness v. Kamloops (City)*, 2002 BCSC 663 (CanLII), while acknowledging the difference in the before (without the dyke) and after (with the dyke) valuations is an appropriate measure of damages, the court rejected the appraiser’s evidence, which consisted of an analysis of unrelated waterfront lots province-wide as the basis for a 30% depreciation in value. The court awarded a nominal sum of \$1,000. The appraiser was also criticized for exceeding his jurisdiction when he stated that “the primary function of his appraisal report was to assess the damage claim,” a role reserved for the court.
- ¹⁷ Kirk Corson, Rural Settings: Valuation of Partial Acquisitions and Damages, *Right of Way* (May/June 2008, 18-22).

- ¹⁸ In a 1994 study *Determination and Evaluation of Remainder Characteristics Which Significantly Affect Right-of-Way Costs*, prepared by Texas Transportation Institute, a survey of various groups, including appraisers and highway right-of-way government professionals, ranked in order of most importance as impacting the quantum of remainder damages: 1) change in highest and best use; 2) size of remainder; 3) location of access to abutting highway; 4) development capabilities; 5) shape of remainder; 6) width of remainder abutting highway; 7) grade level of abutting highway; and 8) length of remainder (depth from highway)/ amount of access to abutting highway. <http://d2dt15nnlpfr0r.cloudfront.net/tti.tamu.edu/documents/1390-1.pdf>.
- ¹⁹ Carol Lansing, and Mark Savin. Assessing and Mitigating the Zoning Impacts of a Partial Taking, Condemnation, Zoning and Land Use, 2009 Annual Review, American Bar Association. http://www.faegrebd.com/webfiles/lansing_reprint.pdf.

EDITOR'S NOTE:

The remainder of this article can be accessed on the Appraisal Institute of Canada website at:

www.aicanada.ca/industry-resources/canadian-property-valuation-magazine/

CANADIAN RESOURCE VALUATION GROUP INC.

Suite 101, 24 Inglewood Drive, St. Albert, AB T8N 6K4
President: John F. Wasmuth, AACI, P. App, P. Ag.
Principal: Jeremy Wasmuth, AACI, P. App, B. Comm



- Real Estate Appraisals
- Market Analyses
- Right of Way Valuations
- Expropriation Appraisals
- Litigation Support
- First Nation Claim Analyses
- Farm & Agri-business Consulting
- Agricultural Arbitrations

www.crvg.com

Tel: (780) 424-8856 • Fax: (587) 290-2267

Email: jwasmuth@crvg.com

Email: jeremy.wasmuth@crvg.com



EXPROPRIATION PARTIELLE : **LE RÉSIDU**

PAR TONY SEVELKA, AACI, P.APP

RÉSUMÉ

Ce document se propose d'informer les évaluateurs et les professionnels de l'immobilier au sujet des difficultés que présentent l'évaluation de biens expropriés et les procédures nécessaires pour étayer les opinions quant à la valeur d'une expropriation partielle. Le propriétaire d'un bien exproprié a droit à la valeur marchande du terrain qui lui est enlevé plus toute diminution de valeur subie par le résidu. Dépendamment de la nature et de la portée de l'expropriation, y compris des travaux publics¹, la valeur du terrain résiduel peut être affectée. L'ampleur des répercussions sur la valeur est fonction de la détermination à savoir si le terrain qui n'est pas exproprié est un *résidu* viable ou non viable. Après une expropriation partielle, le résidu constitue un bien immobilier entièrement nouveau qui exige la préparation d'une évaluation distincte autonome et indépendante de l'évaluation du bien original.

Les expropriations exigent fréquemment l'exécution de travaux publics. Les évaluations se doivent d'aider à quantifier la rémunération à laquelle un propriétaire foncier a droit. Dans l'expropriation d'un bien,² une expropriation partielle laisse toujours derrière elle un bien non exproprié. Le terrain non acquis peut posséder divers degrés d'utilité, dépendamment de la nature et des caractéristiques du terrain, de la présence et du type de toutes les améliorations et de la relation spatiale du terrain avec le bien-fonds attenant, y compris la partie expropriée. Le terrain qui n'est pas acquis lors de l'expropriation d'un bien est ce qu'on appelle le *résidu*. Une expropriation partielle qui cause une disjonction aura toujours plus d'un résidu.

Tout résidu devrait être traité comme un nouveau bien-fonds exigeant une évaluation préparée indépendamment de l'évaluation avant l'expropriation.³ Les principes d'évaluation utilisés dans l'évaluation initiale devraient aussi être appliqués à l'évaluation du résidu, y compris l'identification de la *plus grosse parcelle* comme faisant partie de l'analyse de l'utilisation optimale du résidu. Toutefois, les deux évaluations doivent se conformer aux dispositions pertinentes de la loi sur l'expropriation en vigueur, faisant abstraction du projet quand il y a lieu de le faire.⁴

On définit un résidu comme « la portion d'une plus grosse parcelle demeurant la propriété

“ **Après une expropriation partielle, le résidu constitue un bien immobilier entièrement nouveau qui exige la préparation d'une évaluation distincte autonome et indépendante de l'évaluation du bien original.** ”

du propriétaire foncier après une expropriation partielle. »⁵ Un autre terme proche est celui de *restant*, qu'on définit comme « un résidu ayant une utilité ou valeur économique négligeable à cause de sa taille, sa forme, [son emplacement] ou d'autres caractéristiques préjudiciables; aussi appelé *résidu non rentable* ou *restant non rentable*. »⁶

Il existe deux types de résidus en expropriation foncière. Dans le présent document, ils sont désignés comme résidus *viabiles* et résidus *non viabiles*. Un résidu viable est un résidu vendable comme entité autonome. Un résidu non viable est essentiellement l'équivalent d'un *restant* ou d'un *résidu non rentable* ou d'un *restant non rentable*, termes d'usage commun dans les juridictions aux É.-U.

Pour qu'un résidu ait une valeur, il doit posséder quatre facteurs économiques :⁷ (1) une demande (il doit être désiré; moins il y a d'acheteurs, plus la demande est faible); (2) une utilité (les acheteurs doivent pouvoir l'utiliser); (3) une rareté (il doit être relativement rare, parce qu'un excédent d'offre fait baisser le prix); (4) pouvoir d'achat (il doit y avoir une capacité financière d'acheter; une baisse du nombre d'acheteur fait baisser le prix).

Les évaluateurs sont appelés par les autorités expropriantes et par les propriétaires concernés à préparer des évaluations en conformité du cadre législatif.⁸ Le rôle de l'évaluateur consiste à faire une enquête afin de dégager l'ensemble des facteurs économiques pertinents et d'élaborer des opinions bien étayées sur la valeur

à l'intérieur de ce cadre législatif. Ce travail exige une bonne compréhension des procédures d'évaluation s'appliquant uniquement à l'expropriation.

VALEUR MARCHANDE

La valeur marchande étant le point de mire de la plupart des tâches d'évaluation, une définition économique et une définition juridique ont été élaborées. La définition économique de la valeur marchande que donne l'Appraisal Institute est : « Le prix le plus probable auquel l'intérêt foncier spécifié devrait se vendre sur un marché de concurrence après une période d'exposition raisonnable, à une date donnée, en espèces ou selon des termes équivalents, dans toutes les conditions requises pour l'obtention d'un prix de vente équitable, l'acheteur et le vendeur agissant avec prudence, en connaissance de cause, dans leur propre intérêt et sans contrainte. »⁹ Une évaluation préparée aux fins d'une expropriation exige une définition juridique de la valeur marchande extraite de la loi sur l'expropriation afférente. Par exemple, en Ontario, le paragraphe 14(1) de la Loi sur l'expropriation définit la valeur marchande comme : « La valeur marchande d'un bien-fonds exproprié correspond à la somme qu'il rapporterait vraisemblablement s'il était vendu sur le marché libre par un vendeur consentant à un acheteur consentant. »

Une opinion sur la valeur marchande d'un bien-fonds doit se fonder sur l'utilisation optimale.¹⁰ L'utilisation optimale est la question de fait fondamentale à laquelle on doit répondre avant qu'un évaluateur puisse

offrir une opinion quant à la valeur marchande.¹¹ Tous les aspects pertinents de l'analyse de l'utilisation optimale qui s'appliquent au bien-fonds exproprié doivent être examinés et suffisamment documentés pour appuyer l'opinion sur la valeur marchande.

L'évaluateur a pour premier objectif d'élaborer des opinions fondées sur des faits quant à la valeur marchande, mais la valeur marchande ne s'applique pas dans un marché bilatéral. On entend par marché bilatéral un marché dans lequel un seul vendeur est confronté par un seul acheteur. En pareille situation, la valeur d'un résidu non viable est affectée par l'interdépendance du résidu non viable et d'un bien-fonds attenant appartenant à un autre propriétaire, combiné pour former une seule plus grosse parcelle. Le transfert d'une propriété dans de telles conditions ne satisfait pas au test de la valeur



“ Pour qu'un résidu ait une valeur, il doit posséder quatre facteurs économiques : (1) une demande, (2) une utilité, (3) une rareté, (4) pouvoir d'achat. ”

marchande, ce test supposant un marché actif comptant plusieurs acheteurs et vendeurs et offrant un choix de biens-fonds disponibles.

La valeur marchande ne s'applique pas à un résidu non viable, parce que ce dernier n'a pas d'utilisation optimale indépendante. La valeur d'un résidu non viable se rattache plutôt à la valeur marchande d'une plus grosse parcelle par voie de « valeur contributive ». La valeur contributive se mesure en termes de montant que le résidu non viable ajoute à la valeur de la parcelle plus grosse ou de montant que l'absence du résidu non viable soustrait de la valeur de la parcelle plus grosse.

EFFET PRÉJUDICIABLE

L'effet préjudiciable, parfois appelé dommages résiduels, représente la perte de valeur subie par un résidu lors de l'expropriation d'un bien-fonds. L'article 1 de la Loi sur l'expropriation de l'Ontario précise qu'un effet préjudiciable se produit :

- (a) lorsqu'une autorité légalement compétente acquiert une partie du bien-fonds d'un propriétaire :
- (i) d'une part, de la diminution de la valeur marchande de la partie restante du bien-fonds du propriétaire qui est causée par cette acquisition, par la construction d'ouvrages sur le bien-fonds, par l'utilisation des ouvrages qui s'y trouvent ou par toute combinaison de ces éléments,
- (ii) d'autre part, des dommages personnels et commerciaux qui résultent de la construction ou de l'utilisation des ouvrages, ou de ces deux éléments à la fois, et

dont l'autorité légalement compétente serait tenue responsable si cette construction ou cette utilisation n'étaient pas autorisées aux termes d'une loi.¹²

Pour que soit accueillie la réclamation du propriétaire d'un bien-fonds en vertu de l'effet préjudiciable découlant d'une expropriation, il doit être démontré que l'expropriation partielle a provoqué un changement à la valeur du résidu. En général, les critères suivants doivent s'appliquer pour qu'un effet préjudiciable soit reconnu : (1) le résidu doit être « détenu avec » le terrain exproprié; (2) la perte de valeur potentielle du résidu doit être occasionnée par l'utilisation ou la construction des travaux publics prévus effectués par l'autorité expropriante sur le terrain exproprié;¹³ (3) la perte de valeur potentielle du résidu doit ne pas être trop éloignée;¹⁴ (4) la perte de valeur potentielle du résidu doit être permanente plutôt que temporaire.¹⁵ Tant que le terrain exproprié (la partie expropriée) fait partie d'un seul bien foncier et relié de façon tellement inextricable au résidu qu'il en diminue l'utilisation ou la qualité marchande courante ou potentielle, le propriétaire foncier a droit à une indemnisation du préjudice conséquent subi par la partie non expropriée.

Une valeur marchande après expropriation qui est moindre que la valeur marchande avant expropriation, mais la valeur contributive de la partie expropriée, suggère que le résidu a subi un préjudice (c.-à-d., a subi une perte de valeur disproportionnée). Cependant, l'effet préjudiciable doit être prouvé par des exercices d'évaluation indépendants, mutuellement exclusifs et objectifs qui ne sont pas biaisés par une présomption

de dommages. Comme l'a indiqué la Commission dans *Ammouri*,¹⁶ en rejetant la position prise par l'un des évaluateurs : « Son approche dans cette affaire suppose un effet préjudiciable de fait auquel il a ensuite appliqué les constatations de son étude pour en arriver à une quantification. L'effet préjudiciable n'est pas une conséquence axiomatique d'une expropriation... [Son] analyse dans cette affaire le laisse entendre. Il a mis la charrue devant les bœufs et la Commission juge que, ce faisant, il n'a pas démontré la présence d'un effet préjudiciable dans ces circonstances. »

D'innombrables facteurs juridiques, physiques et économiques peuvent influencer sur la valeur marchande d'un résidu. Les facteurs et leur importance varient selon le type de propriété, son utilisation réelle ou potentielle et la présence d'améliorations. Les facteurs qui affectent des biens-fonds ruraux¹⁷ sont souvent différents de ceux qui affectent les bien-fonds urbains. Certains des facteurs potentiels qui peuvent avoir une incidence sur la valeur d'un résidu¹⁸ comprennent les restrictions de titre, servitudes, exposition, accessibilité, configuration, dimensions et taille du lot, topographie, drainage, production de cultures, baisse d'utilité des améliorations existantes, augmentation des coûts fixes, non-conformité aux dispositions de zonage¹⁹ et changement de l'utilisation optimale.

Le moment et la nature des travaux publics pour lesquels l'expropriation du bien-fonds est entreprise peut aussi avoir des répercussions sur la valeur du résidu à cause de la valeur temporaire de l'argent et selon que lesdits travaux publics limitent ou rehaussent l'utilité du résidu.

“ D'innombrables facteurs juridiques, physiques et économiques peuvent influencer sur la valeur marchande d'un résidu.”

NOTES

- ¹ Travaux publics définis comme « structures, chemins, digues, ou bureaux de poste, payés par le gouvernement à des fins d'utilisation publique », <http://dictionary.reference.com/browse/public+works>.
- ² Contrairement aux É.-U., où le Cinquième amendement à la Constitution prévoit que : « on ne peut utiliser la propriété privée à des fins publiques sans indemnisation équitable », au Canada, aucun propriétaire d'un terrain exproprié par statut à des fins publiques a droit à une indemnisation. Par conséquent, au Canada, le gouvernement fédéral et chaque province et territoire a adopté diverses lois régissant l'expropriation qui définissent les éléments d'indemnisation en s'appuyant sur l'hypothèse qu'il y aura indemnisation pour expropriation à moins d'interdiction expresse.
- ³ Dans *Gardiner Burton Agencies Ltd. c. Nova Scotia Power Corp.* (1986) NSCA, la décision de la cour fait ressortir que la valeur « après expropriation » doit être estimée indépendamment, le résultat étant déduit de la valeur « avant expropriation » pour déterminer le montant de l'indemnisation causée par l'effet préjudiciable.
- ⁴ Le projet représente l'utilisation publique prévue sur laquelle repose la nécessité ou la justification d'une expropriation. En évaluant le bien-fonds avant l'expropriation, on n'ignore pas l'influence du projet. Après l'expropriation, la valeur du résidu prend en compte l'influence du projet et tout avantage spécial en découlant. Voir *Windsor (ville) c. Paciorka Leaseholds Limited*, 2012 ONCA 431 (CanLII). Autorisation d'appel rejetée par la Cour suprême du Canada.
- ⁵ Appraisal Institute, *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 5e édition (Appraisal Institute, 2010, p. 166).
- ⁶ Appraisal Institute, *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 5e édition (Appraisal Institute, 2010, p. 167).
- ⁷ Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, 13e édition (Appraisal Institute, 2008, p. 15).
- ⁸ « Les évaluations réalisées à des fins d'expropriation peuvent comprendre des conditions hypothétiques et peuvent exiger que l'évaluateur invoque une exception juridictionnelle. [v. 3.6] » NUPPEC, en vigueur le 1er janvier 2012, Norme relative aux activités d'évaluation 7.12.4.
- ⁹ Appraisal Institute, *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 5e édition (Appraisal Institute, 2010, 122).
- ¹⁰ *Creative Stretch Fabrics Ltd. v. Pitt Meadows (District)* (1994), 54 L.C.R. 128, (B.C.E.C.B.).
- ¹¹ Aussi appliquée dans *McIlwaine c. Saskatchewan*, 2000 SKQB 326 (CanLII); *Holdom c. British Columbia Transit* (2005), 85 L.C.R. 198, 32 R.P.R. (4e) 58 au para. 93 (B.C.E.C.B.); *Lulu Island Holdings Ltd. c. GVSDD*, 2007 BCSC 938 (CanLII).
- ¹² Selon Eaton, aux É.-U., « il est clairement établi, du moins dans le contexte d'une poursuite pour indemnisation équitable en vertu du Cinquième amendement, que les préjudices aux affaires d'un propriétaire foncier ne sont pas indemnisables. » *Real Estate Valuation in Litigation*, 2e édition (Appraisal Institute, 2005, 58).
- ¹³ Cette mesure, connue sous le nom d'Edwards Rule, provient d'une décision de la Cour d'appel anglaise dans l'affaire *Edwards c. Minister of Transportation* (1964) 2 Q.B. 135. Les juridictions au Canada ne suivent pas toutes la Edwards Rule. Par exemple, la loi sur l'expropriation de l'Alberta n'est pas aussi restrictive que la Edwards Rule et prévoit une indemnisation pour effet préjudiciable si elle résulte de l'expropriation ou de la construction ou de l'utilisation « des travaux pour lesquels le terrain a été acquis ». Voir *Landex Investments Ltd. c. Red Deer (ville)*, 1991 ABCA 199 (CanLII).
- ¹⁴ Todd, « The Law of Expropriation and Compensation in Canada », 2e édition, 1992, Carswell Thomson Professional Publishing, p.335.
- ¹⁵ Les réclamations pour dommages personnels ou d'affaires devraient être abordées séparément et non comme partie de la valeur du bien réel.
- ¹⁶ *Ammouri c. Ministry of Transportation*, 2008, Décision OMB LC060014. Dans *Vaness c. Kamloops (ville)*, 2002 BCSC 663 (CanLII), tout en reconnaissant que la différence entre les évaluations avant (sans la digue) et après (avec la digue) est une façon convenable de mesurer les dommages, la cour a rejeté la preuve avancée par l'évaluateur qui consistait en une analyse des lots riverains indépendants à l'échelle de la province comme justification d'une dépréciation de 30 % de la valeur. La cour a accordé une somme nominale de 1 000 \$. L'évaluateur a aussi été réprimandé pour avoir outrepassé son domaine de compétence en déclarant la fonction dans son rapport d'évaluation d'évaluer la réclamation des dommages », rôle qui est réservé à la cour.
- ¹⁷ Kirk Corson, « Rural Settings: Valuation of Partial Acquisitions and Damages », *Right of Way* (mai-juin 2008, 18-22).
- ¹⁸ Dans une étude de 1994 « Determination and Evaluation of Remainder Characteristics Which Significantly Affect Right-of-Way Costs », préparée par le Texas Transportation Institute, une enquête auprès de divers groupes, y compris des évaluateurs et professionnels gouvernementaux des droits de passage, a classé par ordre d'importance l'impact des dommages aux résidus comme suit : 1) changement de l'utilisation optimale; 2) taille du résidu; 3) emplacement de l'accès à la route attenante; 4) capacités de développement; 5) taille du résidu; 6) largeur du résidu sur la route attenante; 7) hauteur de la route attenante; 8) longueur du résidu (profondeur)/nombre d'accès à la route. <http://d2dl5nnlprf0r.cloudfront.net/tti.tamu.edu/documents/1390-1.pdf>.
- ¹⁹ Carol Lansing et Mark Savin. « Assessing and Mitigating the Zoning Impacts of a Partial Taking » Condemnation, Zoning and Land Use, 2009 Annual Review, American Bar Association. http://www.faegrebd.com/webfiles/lansing_reprint.pdf. 

NOTE DE LA RÉDACTION :

la suite de cet article est accessible à même le site Web de l'Institut canadien des évaluateurs à l'adresse :

www.aicanada.ca/industry-resources/canadian-property-valuation-magazine/

REAL PROPERTY CHALLENGES with Ottawa's largest infrastructure project in recent history



By Gordon E. MacNair, AACI, P.App,
SR/WA, is Director, Real Estate Partnerships & Development Office for the City of Ottawa and the Secretary and Chief Operating Officer for the Ottawa Community Land Development Corporation

In December 2012, Ottawa City Council awarded the contract to design, build, finance and maintain the first leg of Ottawa's Light Rail Transit system – the Confederation Line – to the Rideau Transit Group (RTG).

The \$2.13 billion Confederation Line is the largest infrastructure project in the City of Ottawa since the construction of the Rideau Canal. When complete and operational in 2018, the Confederation Line (www.confederationline.ca) will provide rapid and high-quality transit service from the Tunney's Pasture Mixed Use Center/employment node in the west to Blair Station Mixed use Center/employment node in the east. This 12.5-kilometre, 13-station electric Light Rail Transit (LRT) system includes a 2.5-km tunnel to address the increasingly severe bus bottleneck through the downtown core that slows service and challenges the reliability of the City's transit system.

The project is part of the City's overarching and long-term smart-growth objectives laid out in the Official Plan, Transportation Master Plan, and Infrastructure Master Plan. Together, these plans call for the creation of densified, mixed-use neighbourhoods surrounding Confederation Line stations.

This article reviews the real property challenges associated with a project of this magnitude along with developing Transit Oriented Development (TOD) and other initiatives to support intensification.

Securing property for the Confederation Line

The property requirements for the Confederation Line consist of four components:

- 1) Confederation Line – guideway and stations
- 2) Integrated station entrances and Business Development Strategy (BDS)
- 3) Maintenance and Storage Facility (MSF)
- 4) Easements for Hydro Ottawa

Confederation Line

The Confederation Line, except for the tunnel section, is a conversion of the City's surface Bus Rapid Transit Network (BRT) and, therefore, exists mostly within the City's right of way. A range of real estate acquisitions were required to permit the construction, future operation and maintenance of the Confederation Line, including the acquisition of fee simple interests, easements (permanent and temporary), licenses and encroachment permits. Many of these have been stratified to separate our surface, subsurface and aerial rights, as required to address complexities in property acquisition for tunnel construction through the downtown.

Public lands represent approximately 75% of the property requirements for the Confederation Line. The vast majority of these lands have been secured through complex Memorandums of Understanding (MOUs) with federal, provincial and other institutional landowners such as Parks Canada, Public Works and Government Services Canada, the Ontario Ministry of Transportation, the University of Ottawa and the National Capital Commission (NCC). Since a municipality does not have the power to expropriate federal or provincial land, detailed and multi-faceted processes were required to secure the right of way. While these complex negotiations presented many challenges, they also provided the City an opportunity to resolve outstanding property issues with the NCC dating back to the 1980's relating to the construction of the bus rapid transitway.

Some of the property requirements for the Confederation Line were in private ownership. The majority of these property rights have been secured either through negotiated agreements or through the expropriation process. Where construction timing made it necessary for the City to initiate expropriation proceedings, the City has continued to pursue negotiated settlements with expropriated property owners. To date, the City has completed two rounds of expropriations and anticipates moving forward with a third round in 2014 to secure a number of temporary working easements should they be required.

From a valuation perspective, the acquisition of subterranean tunnel segments in the downtown core has presented a range of challenges. Compensation for these takings has yet to be settled in some instances; however, the City anticipates that factors such as the depth of the upper limit of the taking, the current use of the properties at grade, and betterment associated with the construction of the new transportation infrastructure will continue to play a central role in determining the market value of tunnel segments and injurious affection to remainder lands, if any.

Wherever possible, the City has attempted to minimize the need for property by making strategic use of existing City property for various project requirements such as staging areas and by entering into targeted agreements for limited property rights. For example, the City negotiated a five-year lease of a downtown surface parking lot that was being held for future development. The negotiated agreement provides access for tunneling equipment in the mid-section of the Confederation Line tunnel while leaving ownership of the parcel and the future development potential of the site with the property owner.

Integrated station entrances and Business Development Strategy

Maximizing station integration opportunities in the downtown core is a critical project element as it creates functional entrances, business connections and a more desirable commuting experience. It also frees up the City right of way on downtown streets creating a more functional public realm balancing the needs of transit users, pedestrians and cyclists while providing an opportunity for an improved streetscape. Therefore, it was an important property acquisition objective to secure the property rights for these integrated station entrances.

Complementing this objective, and in recognition of the City's goal to proactively engage private or public participants to promote 'transit oriented developments' (TOD) and connections at or near stations, the City undertook the Business Development Strategy initiatives in 2008. The first step of this process was to send out Requests for Information (RFI) to private sector businesses and landowners along the tunnel alignment. City staff also approached numerous landlords, developers, retailers, landowners and other interested parties to explore and promote opportunities to integrate into downtown stations. We have currently been successful in locating five of the six entrances for the three tunnel stations off the right of way. This strategy resulted in downtown properties connecting

There were over 20 AIG-Designated Members who played a significant role in the complex valuation and expropriation negotiations with property owners. Their expertise has been critical to the success of the Confederation Line to date.

to the Confederation Line underground. Negotiating the property rights required for these entrances proved an interesting challenge in order to achieve a potential 'win/win' scenario for both parties. It was made particularly challenging inasmuch as acquiring property rights within an existing building is somewhat unique and uncommon.

Term sheets have been executed with all five owners, with other documents, such as construction agreements, to follow at a later date. Three of these entrances will require integrating with or accommodation of existing structures such as office, mixed use and shopping centre buildings, while a fourth integrated station will require the demolition of an existing retail/office building entrance. A fifth downtown location is located on a vacant parcel of land, however, through the granting of air-rights, the station entrance planned for the site will be structurally designed to accommodate a large multi-storey building above it. The sixth entrance is located on City right of way.

Appraise more than farmland

Expand your expertise and appraise some of Canada's most progressive agricultural assets. Send your resumé to hr-rh@fcc.ca and quote **Valuations99** in the subject line.

Vous évalueriez plus que des terres agricoles.

Élargissez votre champ de compétences et évaluez certains des biens agricoles les plus progressifs au Canada. Faites parvenir votre curriculum vitae par courriel à rh-hr@fac.ca en indiquant **Évaluations99** dans la ligne objet.



Farm Credit Canada
Financement agricole Canada

Canada

Maintenance and Storage Facility (MSF)

The Maintenance and Storage Facility land assembly involved 18 improved properties with a total of 26 acres, approximately 340,000 sq. ft. of building space in office and industrial buildings, 12 owners and 19 tenants. The acquisition included the expropriation of a 10-unit industrial/commercial condominium in its entirety, which is believed to be the first expropriation of this kind in the Province of Ontario and possibly in Canada. The City registered the Expropriation Plan in January 2012, took possession in May 2012, and entered into occupancy agreements with most of the owners and tenants, with the last tenant vacating by March 2013.

After completing the expropriation of these properties, the City undertook a property management role with respect to the MSF properties for approximately a year and amended the occupancy agreements with some of the owners/tenants to provide sufficient time to relocate and, in some instances, construct a substitute property. From a compensation perspective, the relocation of expropriated owners/tenants presented some challenges for the City, as many replacement properties identified by the expropriated owners/tenants represented substantial betterments, including new construction and larger premises. Notwithstanding this, all of the expropriated owners/tenants have now secured replacement properties, and the City has financially settled with the majority of them.

The MSF facility will provide the maintenance and storage of vehicles for the Confederation Line LRT system. Construction of the facility will be completed in time to allow it to be used to do the final assembly of the vehicles prior to commissioning. The project constructor, Rideau Transit Group (RTG), was handed possession of the MSF lands in April 2013, and all of the improvements have since been demolished.

The land assembly for the MSF also allowed the City to capitalize on a strategic acquisition for a property purchase (industrial building) to consolidate other City properties (OCTranspo) that are in close proximity to the MSF.

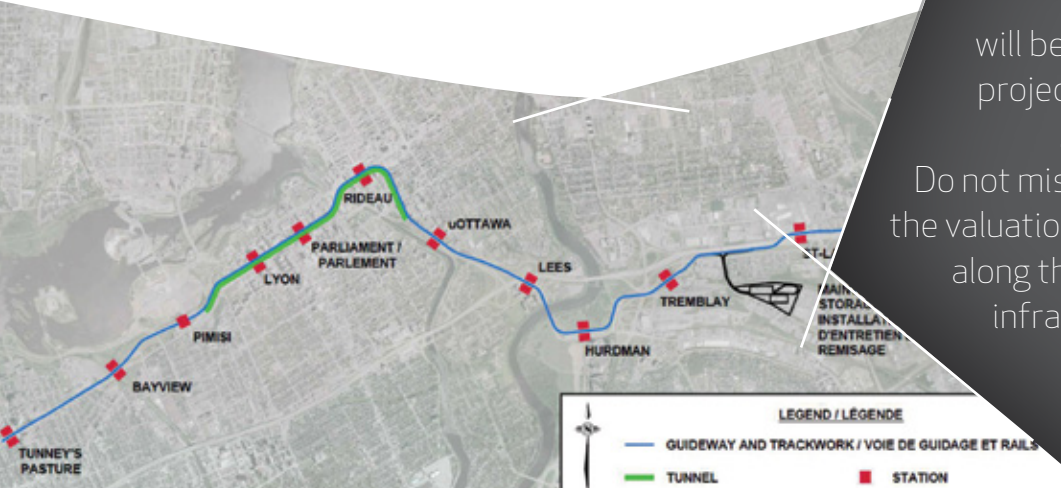
Easements for Hydro Ottawa

Throughout the design process for the Confederation Line, Hydro Ottawa identified easements required for its power infrastructure to service the LRT. Consequently, a Hydro Agency Agreement was executed between the City and Hydro Ottawa for the necessary approvals. In essence, the City acted as an agent for Hydro Ottawa with respect to the negotiated acquisition or, if necessary, the expropriation of the required property interests. Through negotiations, the City secured all of the necessary property requirements (easements) on behalf of Hydro Ottawa with 10 property owners, thus negating the need for expropriation. The City also coordinated and obtained temporary Licenses of Occupations for construction staging areas from adjacent public owners, necessary for the installation of Hydro Ottawa's infrastructure.

Part of the success related to securing these property requirements for the Confederation Line was that City Council provided unlimited delegated authority to staff on all property acquisitions, subject to the concurrence of the local Ward Councillor. Settlements over \$2M also required the concurrence of the Mayor, with the ability to report out only after all of the properties were acquired. This ensured that the property settlements remained confidential until all property had been secured.

Transit Oriented Development (TOD) and other initiatives supporting intensification

The Confederation Line will help achieve the City's long-term growth objectives by acting as a catalyst for the development and redevelopment in the areas surrounding LRT stations. The City is already seeing an increased demand for development in these areas and the pace of this redevelopment is expected to increase leading up to the opening of the transit line and in the years after commissioning.



Gordon MacNair, AACI, P.App will be presenting the Light Rail Transit project in more detail at the upcoming **2014 AIC Conference** in Halifax. Do not miss the opportunity to learn about the valuation challenges and lessons learned along the way, as one of Ottawa's largest infrastructure projects unfolds. Go to www.AICanada.ca/AIC2014 to register today.

As a result of this demand, the City is proactively assessing areas around each station and creating Transit Oriented Development (TOD) plans. These studies are determined by an 800-metre radius around each station. All are based on smart growth principles and are designed to encourage complete, dense communities where people live, work, shop and play, while relying less on individual vehicle use. Emphasis is applied on planning designs that encourage alternative forms of transportation, including walking, cycling and public transit. Such planning initiatives will result in maximized returns on investment in major city-building infrastructure projects, like the Confederation Line. These also contribute to the overall economic, environmental, social and cultural sustainability of cities through efficient land use that accommodates growth on existing and planned infrastructure.

In that regard, the City has already completed Transit Oriented Development Plans and Community Development Plans (CDPs) for eight of the 13 stations, which includes the Tremblay, St. Laurent, Cyrville, Lees, Hurdman, Blair, Tunney's Pasture, and Bayview stations.

With respect to intensification, like many municipalities, the City of Ottawa historically maintained a policy that discouraged development above major infrastructure. This policy was in accordance with best industry practice, as it ensured that operation of the infrastructure would not be compromised by development, and, conversely, development would not be compromised by infrastructure operation or failure. Further, it ensured that the degree of complexity associated with monitoring and maintaining the infrastructure would be kept to a minimum. The downside of this policy is that it constrained and sometimes precluded development in general and, often, in areas in which municipalities are looking to focus growth.

In recent years, improvements in infrastructure materials, construction techniques, and monitoring and maintenance practices along with the best-practice City-building smart growth goals of creating more compact,

dense neighbourhoods close to major transit services has prompted a second look at policies related to building over top of municipal infrastructure. This is especially the case in situations where there are other benefits to promoting development in an area.

In order to encourage intensification, City Council has recently adopted a policy to ensure the City takes a uniform, risk-based approach when deciding what build-over rights above City infrastructure it will grant property owners. This decision will be made considering whether a proposal is appropriate for the area and is consistent with directions for the growth in the Official Plan, Secondary Plans, CDPs, Development/Design Guidelines, and the zoning bylaw. This policy now allows that, should it be deemed appropriate, the City will grant the property rights necessary to build over existing infrastructure in accordance with its disposal policy and procedures.

Summary

Securing the property requirements was an integral part of ensuring the success of this \$2.13B infrastructure project and, in doing so, the City's property team has faced significant challenges. However, through well-developed negotiation strategies, the required real estate assets were secured 'on time' and 'within budget,' without triggering any negative media coverage. Success was also achieved due to the establishment of fluid project management schedules.

The Confederation Line has already shown itself to be a catalyst for development and redevelopment in the areas surrounding LRT stations. The planning tools being developed, including TOD and the implementation of a uniform, risk-based approach for build-over rights above City infrastructure, will provide the appropriate intensification and smart growth. The Confederation Line is an important investment in the future of Ottawa. Smart planning tools, and excellent property acquisitions strategy help to maximize this investment. 🇩🇪

Images for the front cover and this article are courtesy of the City of Ottawa.



DÉFIS IMMOBILIERS EN LIEN avec l'un des plus grands projets d'infrastructure de l'histoire récente d'Ottawa



Par Gordon E. McNair, A.A.C.I., P.App., SR/WA,
Gordon est le Directeur du Bureau des partenariats et
du développement en immobilier de la Ville d'Ottawa,
et le Secrétaire et Président de la Société d'aménage-
ment des terrains communautaires d'Ottawa

En décembre 2012, le Conseil municipal de la Ville d'Ottawa a accordé le contrat pour concevoir, construire, financer et entretenir la première étape du Réseau de train léger sur rail d'Ottawa - la ligne de la Confédération - au Groupe de Transit Rideau (RTG).

Évaluée à 2,13 milliards de dollars, la ligne de la Confédération (www.confederationline.ca) s'avère le projet d'infrastructure le plus important de la ville d'Ottawa depuis la construction du canal Rideau. Lorsqu'elle sera terminée et qu'elle fonctionnera en 2018, la ligne de la Confédération fournira un service de transport rapide et de haute qualité à partir du centre à usages multiples/centre d'emploi de Tunney's Pasture dans l'ouest jusqu'au Centre à usages mixtes/centre d'emploi de la station Blair dans l'est. Ce réseau de train léger (RTL) de 12,5 km et de 13-stations comprend un tunnel de 2,5 km pour pallier le problème d'embouteillage d'autobus de plus en plus grave au centre-ville qui ralentit le service et qui met au défi la fiabilité du système de transport en commun de la Ville.

Le projet fait partie des objectifs à long terme en matière de croissance intelligente de la Ville présentés dans le plan officiel, le plan directeur des transports et le plan directeur de l'infrastructure. Ensemble, ces plans prévoient la création de quartiers denses et à usages mixtes entourant les stations de la ligne de la Confédération.

Cet article examine les défis immobiliers associés à un projet de cette envergure et le développement de l'Aménagement axé sur le transport en commun (ATC) et d'autres initiatives visant à favoriser l'intensification.

L'obtention de biens immobiliers pour la ligne de la Confédération

Les exigences en matière de biens immobiliers pour la ligne de la Confédération visent quatre composantes :

- 1) Ligne de la Confédération – voies de guidage et stations
- 2) Entrées intégrées aux stations et Stratégie de développement des affaires (SDA)
- 3) Installations d'entretien et d'entreposage (IEE)
- 4) Servitudes pour Hydro Ottawa

Ligne de la Confédération

La ligne de la Confédération, à l'exception de la section du tunnel, est une conversion de la surface du Réseau de transport en commun rapide par autobus (RTR) de la Ville et, par conséquent, se trouve à l'intérieur de l'emprise de la Ville. Il a fallu une gamme d'acquisitions immobilières pour permettre la construction, l'exploitation et l'entretien futurs de la ligne de la Confédération, y compris l'acquisition d'intérêts en fief simple, les servitudes (permanentes et temporaires), les licences et les permis d'empiétement. Afin de répondre aux questions complexes liées à l'acquisition de biens immobiliers pour la construction d'un tunnel à travers le centre-ville, plusieurs de ces acquisitions ont été stratifiées pour séparer nos droits de surface, souterrains et aériens.

Les terres publiques représentent environ 75 % des exigences en matière de biens immobiliers pour la ligne de la Confédération. La grande majorité de ces terres ont été obtenues grâce à des Protocoles d'ententes (PE) complexes avec des propriétaires de terrains fédéraux, provinciaux et institutionnels tels que Parcs Canada, Travaux publics et services gouvernementaux Canada, le ministère des Transports de l'Ontario, l'Université d'Ottawa et la Commission de la capitale nationale (CCN). Étant donné qu'une municipalité ne peut exproprier des terres fédérales ou provinciales, il a fallu suivre des processus minutieux et à facettes multiples afin d'obtenir le droit de passage. Bien que ces négociations

complexes aient présenté de nombreuses difficultés, elles ont également fourni une occasion à la Ville de résoudre des questions en suspens en matière de propriété avec la CCN remontant aux années 1980 relatives à la construction de la voie rapide d'autobus Transitway.

Certaines exigences en matière de biens immobiliers pour la ligne de la Confédération appartenaient à des entités privées. La majorité de ces droits de propriété ont été obtenus soit par la négociation d'accords ou par l'entremise du processus d'expropriation. Lorsque le calendrier de la construction a rendu nécessaire le début des procédures d'expropriation par la Ville, elle a tout de même poursuivi des ententes négociées avec les propriétaires expropriés. À ce jour, la Ville a terminé deux phases d'expropriations et prévoit aller de l'avant avec une troisième phase en 2014 pour garantir un certain nombre de servitudes temporaires de travail, au besoin.

Du point de vue de l'évaluation, l'acquisition de segments de tunnels souterrains situés au centre-ville a comporté divers problèmes. Dans certains cas, la rémunération pour ces prises n'a pas encore été résolue; cependant, la Ville s'attend à ce que certains facteurs tels que la profondeur de la limite supérieure de la prise, l'utilisation actuelle des propriétés à niveau, et l'amélioration associée à la construction de nouvelles infrastructures de transport continuent de jouer un rôle central dans la valeur du marché des segments de tunnel et dans l'effet préjudiciable causé aux terres résiduelles, le cas échéant.

Dans la mesure du possible, la Ville s'est efforcée de minimiser le besoin en matière de biens immobiliers en utilisant de façon stratégique les propriétés existantes de la Ville afin de répondre à diverses exigences du projet comme les aires de rassemblement et en concluant des accords ciblés pour les droits de propriété limités. Par exemple, la Ville a négocié un bail de cinq ans d'un stationnement au centre-ville qui était retenu en vue d'un développement futur. L'accord négocié donne accès au matériel de creusement à la partie centrale du tunnel de la ligne de la Confédération tout en laissant la possession de la parcelle et le potentiel de développement futur du site au propriétaire.

Entrées intégrées aux stations et stratégie de développement des affaires

Un élément critique du projet s'avère l'optimisation des possibilités d'intégration des stations au centre-ville de sorte à créer des entrées fonctionnelles, des relations d'affaires et des déplacements plus souhaitables. Cela libère également l'emprise de la Ville sur les rues du centre-ville afin de mettre au point un espace public plus fonctionnel tout en tenant compte des besoins des utilisateurs du transport en commun, des piétons et des cyclistes, et en offrant la possibilité d'améliorer l'aspect général des rues. Par conséquent, il s'agissait d'un objectif important en matière d'acquisition afin de garantir les droits de propriété de ces entrées intégrées aux stations.

Comme complément à cet objectif et en reconnaissance de l'objectif de la Ville à impliquer, de façon proactive, des participants privés ou publics pour promouvoir l'Aménagement axé sur le transport en commun (ATC) et les correspondances aux stations ou près de celles-ci, la Ville a entrepris en 2008

On a compté plus de 20 membres désignés de l'ICE qui ont joué un rôle important dans l'évaluation complexe et les négociations en matière d'expropriation avec les propriétaires. À ce jour, leur expertise s'est avérée essentielle au succès de la ligne de la Confédération.

les initiatives de la stratégie de développement des affaires. La première étape du processus consistait à envoyer des demandes d'information (DI) aux entreprises du secteur privé et aux propriétaires de terrains le long de l'alignement du tunnel. Des employés de la Ville ont également fait appel à de nombreux propriétaires, promoteurs, détaillants, propriétaires fonciers et d'autres parties intéressées pour explorer et promouvoir les possibilités d'intégration dans les stations du centre-ville. Présentement, nous avons localisé cinq des six entrées pour les trois stations du tunnel à l'extérieur de l'emprise. Cette stratégie a permis de raccorder des propriétés du centre-ville à la ligne souterraine de la Confédération. Par souci de trouver un arrangement qui profiterait à tout le monde, la négociation des droits de propriété requis pour ces entrées s'est avérée un défi intéressant. Elle fut particulièrement difficile étant donné que l'acquisition de droits de propriété dans un bâtiment existant est assez unique et rare.

Une fiche de modalités a été mise en œuvre avec tous les cinq propriétaires, et les autres documents, tels que les accords de construction, suivront à une date ultérieure. Trois de ces entrées exigeront une intégration ou une adaptation de structures existantes telles que des bureaux, des bâtiments à usages mixtes et des centres d'achats, tandis qu'une quatrième station intégrée exigera la démolition d'une entrée existante d'un immeuble de bureau et de magasin de détail. Un cinquième emplacement au centre-ville est situé sur une parcelle de terre vacante, cependant, par l'octroi de droits aériens, l'entrée de la station prévue au site sera conçue structurellement pour accueillir un grand immeuble de plusieurs étages au-dessus de ce dernier. La sixième entrée est située sur l'emprise de la Ville.

Installations d'entretien et d'entreposage (IEE)

Le regroupement de terrains pour les installations d'entretien et d'entreposage représente 18 propriétés améliorées et compte un total de 26 acres, environ 340 000 pieds carrés d'espaces à bureaux et de locaux industriels, 12 propriétaires et 19 locataires. L'acquisition comprenait l'expropriation d'un condominium industriel/commercial à 10 unités dans son intégralité, que l'on croit être la première expropriation en son genre dans la province de l'Ontario et peut-être au Canada. La Ville a enregistré le plan d'expropriation en janvier 2012, a pris possession en mai 2012, et a conclu des contrats d'occupation avec la plupart des propriétaires et des locataires, le dernier de ceux-ci quittera d'ici mars 2013.

Suite à l'expropriation de ces propriétés, la Ville a entrepris un rôle de gestion par rapport aux propriétés de l'IEE pendant environ un an et a modifié les contrats

d'occupation avec certains des propriétaires/locataires de sorte à fournir suffisamment de temps pour déménager et, dans certains cas, construire un bien substitut. Du point de vue de la rémunération, la réinstallation des propriétaires/locataires expropriés a présenté quelques défis pour la Ville puisque plusieurs biens substitués identifiés par les propriétaires/locataires représentaient des améliorations importantes, y compris des nouvelles constructions et des locaux plus grands. Malgré cela, tous les propriétaires/locataires expropriés ont obtenu des biens substitués, et la Ville a réglé financièrement avec la majorité d'entre eux.

L'IEE assurera l'entretien et l'entreposage des véhicules pour le RTL de la ligne de la Confédération. La construction des installations sera terminée à temps afin de permettre l'assemblage final des véhicules avant la mise en service. En 2013, la possession des terrains de l'IEE a été transférée au constructeur du projet, le Groupe Transit Rideau (GTR), et toutes les améliorations ont depuis été démolies.

Le regroupement de terrains pour l'IEE a également permis à la Ville de tirer profit d'une acquisition stratégique d'un achat immobilier (bâtiment industriel) afin de consolider d'autres propriétés de la Ville (OCTranspo) qui sont à proximité de l'IEE.

Servitudes d'Hydro Ottawa

Pendant tout le processus de conception de la ligne de la Confédération, Hydro Ottawa a défini les servitudes nécessaires à son infrastructure d'énergie pour servir le RTL. Par conséquent, en vue d'obtenir les approbations requises, un accord d'agence hydroélectrique a été conclu entre la Ville et Hydro Ottawa. Essentiellement, la Ville a agi à titre d'agent d'Hydro Ottawa à l'égard de l'acquisition négociée ou, au besoin, l'expropriation des droits de propriété requis. Grâce aux négociations, la Ville a obtenu, au nom d'Hydro Ottawa, toutes les exigences de propriété requises (servitudes) avec 10 propriétaires, et donc il n'était pas nécessaire de les exproprier. La Ville a également coordonné et obtenu des permis temporaires d'occupation de propriétés publics environnants nécessaires pour assurer l'installation de l'infrastructure d'Hydro Ottawa.

Le succès de l'obtention des exigences en matière de biens immobiliers pour la ligne de la Confédération tient en partie au fait que le Conseil municipal a octroyé une délégation de pouvoir illimité aux employés travaillant sur les acquisitions de propriétés, sous réserve de l'accord du conseiller municipal local. Il était également nécessaire d'obtenir l'accord du maire pour les règlements au-delà de 2 millions de dollars, et la chance de faire rapport seulement après l'acquisition de toutes les propriétés. Cette façon de faire a permis de veiller à ce que les règlements de propriété restent confidentiels jusqu'à ce que tous les biens immobiliers soient obtenus.

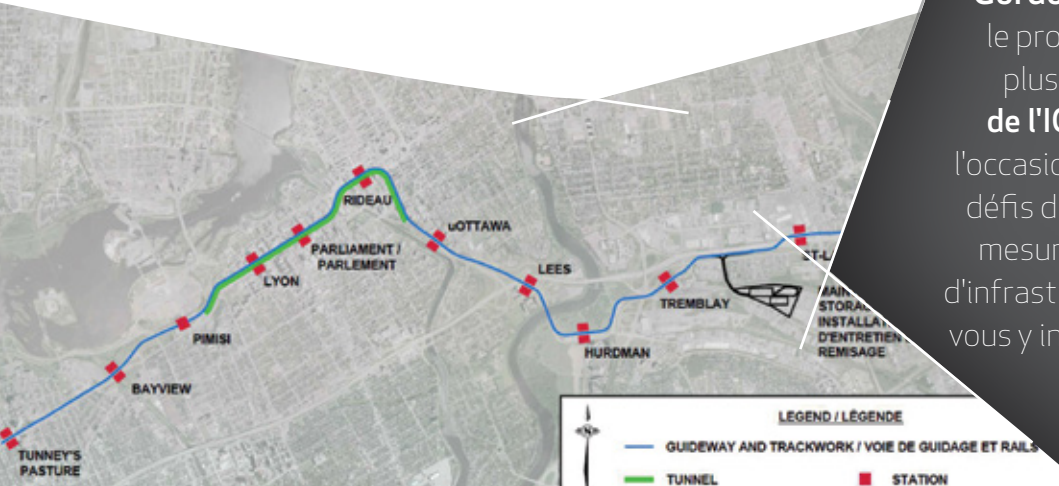
L'aménagement axé sur le transport en commun (ATC) et d'autres initiatives à l'appui de l'intensification

La ligne de la Confédération contribuera à la réalisation des objectifs de croissance à long terme de la Ville, en servant de catalyseur pour le développement et le réaménagement des régions entourant les stations du TLR. La Ville a déjà constaté une demande accrue de développement dans ces régions et l'on s'attend à ce que le rythme de ce réaménagement s'accroisse en vue de l'ouverture de la ligne de transport en commun et au cours des années qui suivront la mise en service.

À la suite de cette demande, la Ville évalue de manière proactive les régions entourant chaque station et crée des plans d'aménagement axé sur le transport en commun (ATC). Ces études sont déterminées selon un rayon de 800 mètres entourant chaque station. Toutes les études se fondent sur les principes de la croissance intelligente et sont conçues de manière à encourager les communautés denses et complètes, là où les gens peuvent vivre, travailler, magasiner et se divertir tout en ayant moins recours aux véhicules pour usage personnel. On insiste sur des plans d'élaboration qui encouragent des transports alternatifs, y compris la marche, le vélo et le transport en commun. Ces initiatives de planification se traduiront par des rendements appréciables sur les investissements dans les grands projets d'infrastructures municipales, comme la ligne de la



LIGNE DE LA CONFÉDÉRATION



Gordon MacNair, AACI, P.App présentera le projet de train léger sur rail de manière plus détaillée à la prochaine **conférence de l'ICE 2014** à Halifax. Ne manquez pas l'occasion d'en apprendre davantage sur les défis d'évaluation et les leçons retenues à mesure qu'un des plus importants projets d'infrastructures d'Ottawa se déroule. Pour vous y inscrire dès maintenant, rendez-vous à www.AICanada.ca/fr/AIC2014.

Confédération. Les plans contribuent également à la viabilité économique, environnementale, sociale et culturelle globale des villes grâce à une utilisation efficace des terres qui tient compte la croissance d'infrastructure existante et prévue.

Dans ce sens, la Ville a déjà complété des plans d'aménagement axé sur le transport en commun et des plans de développement communautaire (PDC) pour 8 des 13 stations, incluant les stations Tremblay, Saint-Laurent, Cyrville, Lees, Hurdman, Blair, Tunney's Pasture, et Bayview.

Comme un grand nombre de villes, en matière d'intensification, la Ville d'Ottawa a toujours mis de l'avant une politique qui décourageait le développement au-dessus de grandes infrastructures. Cette politique était en conformité avec les pratiques exemplaires de l'industrie, car elle veillait à ce que l'opération de l'infrastructure ne soit pas compromise par le développement, et, à l'inverse, que le développement ne serait pas compromis par l'opération de l'infrastructure ou sa faillite. En outre, la politique a assuré que le degré de complexité associée à la surveillance et l'entretien de l'infrastructure seraient réduits au minimum. La faiblesse de cette politique vient du fait qu'elle contraignait et parfois même empêchait le développement en général et, souvent, dans des domaines où les municipalités cherchent à orienter la croissance.

Au cours des dernières années, l'amélioration au matériel d'infrastructures, aux techniques de construction et aux pratiques de surveillance et d'entretien, en plus des pratiques exemplaires d'objectifs en matière de croissance intelligente pour les infrastructures municipales de créer des quartiers plus denses près de services importants de transport en commun, a permis de prendre du recul et de vérifier les politiques de construction au-dessus d'infrastructures municipales. C'est particulièrement le cas où il y a d'autres avantages à encourager le développement d'une région.

Afin de favoriser l'intensification, le Conseil municipal a récemment adopté une politique destinée à assurer que

la Ville adopte une approche uniforme fondée sur le risque lorsqu'elle détermine les droits de construction qu'elle octroie aux propriétaires quant à la construction au-dessus d'infrastructures municipales. Cette décision sera prise si la proposition est convenable pour la région et est conforme aux orientations en matière de croissance dans le plan officiel, les plans secondaires, les PDC, les lignes directrices sur le développement/conception, et le règlement de zonage. Si on le juge nécessaire, cette politique permet maintenant à la Ville d'accorder des droits de propriété nécessaires pour construire au-dessus d'infrastructures existantes en conformité avec sa politique et ses procédures d'élimination.

Résumé

L'obtention des exigences de propriétés faisait partie intégrante de la réussite de ce projet d'infrastructure de 2,13 milliards de dollars, et ainsi, l'équipe de la propriété de la Ville a rencontré des défis importants. Cependant, grâce à des stratégies de négociation bien développées, les actifs immobiliers nécessaires ont été obtenus « à temps » et « dans les limites de budget », sans déclencher une couverture médiatique négative. On a aussi eu du succès en raison de la mise en place de calendriers de gestion de projet fluides.

La ligne de la Confédération s'est déjà révélée un catalyseur pour le développement et le réaménagement de zones entourant les stations du TLR. Les outils de planification en cours d'élaboration, y compris l'ATC et la mise en œuvre d'une approche uniforme fondée sur le risque pour les droits de construction au-dessus d'infrastructures municipales, permettront l'intensification appropriée et une croissance intelligente. La ligne de la Confédération représente un investissement important dans l'avenir de la ville d'Ottawa. Des outils de planification rigoureux et une excellente stratégie d'acquisition de propriétés aident à optimiser cet investissement. 🇨🇦

Les photos en page couverture et l'article correspondant sont une gracieuseté de la Ville d'Ottawa



LE TUNNEL DE LA LIGNE DE LA CONFÉDÉRATION





THE CANADIAN ECONOMY IN TRANSITION

BY CARLOS LEITAO

CHIEF ECONOMIST, LAURENTIAN BANK



ONE OF THE SURPRISES OF 2013 ON THE ECONOMIC FRONT WAS THE VERY LOW LEVEL OF INFLATION IN DEVELOPED MARKET ECONOMIES, WHICH IS THE DIRECT RESULT OF A WEAK ECONOMY AND A GROWING GLOBAL OUTPUT GAP.

The Canadian economy entered a period of transition in 2013. Household expenditures, the main source of economic growth since 2010, have become gradually constrained by relatively high and still rising levels of household debt. The inevitable slowdown in household expenditures was expected to be offset by a pick-up in business investment and merchandise exports.

This shift in the composition of final demand turned out to be rather disappointing in 2013, as exports failed to rebound. There are several reasons for this from continued weak domestic productivity growth to a persistently strong Canadian dollar and fading manufacturing production capacity. But, ultimately, the weakness in Canadian exports (and business investment), reflect weaker than expected global economic growth, a full four years *after* the end of the *Great Recession*.

In fact, one of the surprises of 2013 on the economic front was the very low level of inflation in developed market economies, which is the direct result of a weak economy and a growing global output gap. In Canada, inflation in 2013 averaged about 1.0%, down from 1.5% in 2012 and 2.9% in 2011. In the United States, Consumer Price Index (CPI) inflation averaged 1.5% in 2013, down from 2.1% in 2012.

One of the main consequences of this low inflation environment is the persistence of very low interest rates. Moreover, as low global inflation persists into 2014, central banks in the Organization for Economic

Co-operation and Development (OECD) area will continue to maintain a highly accommodating monetary policy stance. In Canada, we expect the Bank of Canada will keep the policy rate at 1.00% until at least the middle of 2015, while in the United States, the Federal Reserve is not about to increase the Fed funds rate before the end of 2015 at the earliest; it should, however, put an end to its massive asset purchase program in 2014.

In the spring of 2013, market interest rates (medium- to long-term government bond yields) moved off the ultra-low levels they had reached in the latter part of 2012, reflecting a real improvement in the private sector economy of the United States. Looking forward, we do not expect market rates to rise at the same pace they did from May to September 2013, due to the absence of inflationary pressures and the firm commitment of the Federal Reserve to maintain its main policy rate at zero until **well after** economic growth improves and the rate of unemployment drops below 6.5%.


In 2014, the global economic outlook is expected to gradually improve, first in the United States, and then in the other developed market economies. A very positive recent development is the agreement between Democrats and Republicans on a multi-year budget deal that will prevent another 'fiscal cliff' crisis in early 2014. The economic recovery, however, will remain relatively slow and uneven with the main risk remaining below-target inflation. Global real Gross Domestic Product (GDP) growth should



THE CANADIAN DOLLAR IS EXPECTED TO REMAIN CLOSE TO THE 90 US CENT MARK THROUGHOUT THE YEAR, FROM CLOSE TO PARITY OVER THE PAST TWO YEARS.

remain below 4% in 2014, which is still far from accepted 'escape velocity' and is not going to exert significant upward pressure on global bond yields or commodity prices. For Canada, this will translate into another year of modest economic growth of about 2.3%. This is not convincingly stronger than the 1.7% reached in both 2012 and 2013, and is not sufficient to make a significant dent in the rate of unemployment, which should remain close to 7.0%. Given the relative weakness in commodity prices and the clearly neutral tone adopted by the Bank of Canada, the Canadian dollar is expected to remain close to the 90 US cent mark throughout the year, from close to parity over the past two years. This will result in a gradual improvement in the operating margins of Canadian exporters, which

should lead to greater investment in capital equipment in the second half of the year.

Finally, the risks around a hypothetical housing market crash in Canada have diminished, as both prices and sales volumes continue to moderate. This moderation is primarily the result of substantial macro-prudential measures put in place over the past 18 months or so. Also, interest rates remaining low for still longer than earlier expected will allow households to continue their orderly balance sheet readjustment. Among other things, this implies that housing starts in Canada should decline further in 2014: from 215K in 2012, to 185K in 2013 and 175K in 2014. 



LEADING THE ENVIRONMENTAL RISK INDUSTRY WITH CANADA'S **GREATEST RANGE OF DATA**

For more than 15 years, Environmental Risk Information Services (ERIS) has delivered more accurate, affordable, on-demand radius database reports than any other company in Canada. And now, we're even expanding into the US. For more information, visit our new North American website at erisinfo.com, featuring current and historical data and a new report format. We thank you for your continued trust in ERIS, and we look forward to serving you with our nation's most comprehensive database of environmental risk information.



QUIRE
Ask About the New Online
Report Writing Platform

www.erisinfo.com

Toll-Free: 1-888-245-5460

E-mail: info@erisinfo.com



L'ÉCONOMIE DU CANADA EN TRANSITION

PAR CARLOS LEITAO

ÉCONOMISTE EN CHEF, BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA



UNE DES SURPRISES DE 2013 SUR LE PLAN ÉCONOMIQUE FUT LE TRÈS FAIBLE TAUX D'INFLATION DANS LES PAYS À ÉCONOMIES DE MARCHÉ DÉVELOPPÉES, DIRECTEMENT ATTRIBUABLE À LA MOROSITÉ ÉCONOMIQUE ET À LA CROISSANCE DE L'ÉCART DE PRODUCTION MONDIAL.

L'économie du Canada est entrée dans une période de transition en 2013. Les dépenses des ménages, la principale source de croissance économique depuis 2010, ont progressivement été limitées par le taux élevé, et en hausse, d'endettement de ceux-ci. Toutefois, la reprise des investissements des entreprises et des exportations de marchandises devait compenser pour la diminution inévitable de ces dernières.

Ce changement dans la composition de la demande finale s'est avéré décevant en 2013, puisque les exportations sont pratiquement demeurées inchangées. Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette situation : la faible croissance de la productivité intérieure s'est poursuivie, la vigueur persistante du dollar canadien et la capacité de la production manufacturière qui s'affaiblit. Cependant, en fin de compte, le fléchissement des exportations canadiennes (et des investissements des entreprises) a été plus important que la croissance économique mondiale prévue, quatre ans après la fin de la *Grande Récession*.

En effet, une des surprises de 2013 sur le plan économique fut le très faible taux d'inflation dans les pays à économies de marché développées, directement attribuable à la morosité économique et à la croissance de l'écart de production mondial. Au Canada, en 2013, le taux d'inflation s'est maintenu en moyenne

à environ 1,0 %, ce qui représente une baisse de 1,5 % par rapport à 2012 et de 2,9 % par rapport à 2011. Aux États-Unis, le taux d'inflation de l'indice des prix à la consommation (IPC) a diminué pour demeurer à 1,5 % en 2013, par rapport à 2,1 % en 2012.

Une des principales conséquences de la faible inflation consiste en le maintien des très faibles taux d'intérêt. En outre, puisque la faiblesse du taux d'inflation se poursuivra en 2014, l'orientation de la politique monétaire des banques centrales de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) restera conciliante. Au Canada, il est attendu que la Banque du Canada conservera son taux de protection à 1,00 % jusqu'au moins la mi-2015, alors que la Réserve fédérale américaine n'augmentera pas son taux avant la fin de 2015. Elle devrait par contre mettre fin à son imposant programme de rachat d'actifs en 2014.

Au cours du printemps 2013, les taux d'intérêt commerciaux (rendement des obligations d'État à moyen et à long terme) ont connu une hausse par rapport aux taux extrêmement faibles où ils se situaient dans la deuxième moitié de 2012, constituant ainsi une amélioration dans l'économie du secteur privé américain. Nous ne prévoyons pas que les taux commerciaux augmenteront au même rythme observé de mai à septembre 2013 en raison de l'absence de tensions inflationnistes et de



l'engagement ferme de la Réserve fédérale à maintenir son taux de protection à zéro **bien après** l'amélioration de la croissance économique et de la chute du taux de chômage sous les 6,5 %.

En 2014, les perspectives économiques mondiales deviendront graduellement meilleures, tout d'abord aux États-Unis et ensuite dans les autres pays à économies de marché développées. Par ailleurs, l'accord conclu entre les Démocrates et les Républicains concernant le budget pluriannuel visant à prévenir un autre gouffre budgétaire au début de 2014 constitue un changement récent très positif. La reprise de l'économie, toutefois, se fera de façon relativement lente et irrégulière, le seul risque étant de demeurer sous le taux d'inflation ciblé. À l'échelle internationale, la croissance du produit intérieur brut (PIB) ne devrait pas dépasser les 4 % en 2014, ce qui est encore loin de la vitesse de libération acceptée et qui n'exercera pas de pression importante à la hausse sur les rendements obligataires mondiaux et les prix des produits de base. Au Canada, cela se traduira par une autre année de croissance économique modeste, se chiffrant à environ 2,3 %, une hausse un peu plus élevée que celle de 1,7 % obtenue en 2012 et en 2013. De plus, cette augmentation ne suffira pas à diminuer considérablement le taux de chômage, qui devrait avoisiner les 7,0 %. Étant donné la faiblesse relative des prix des produits de base et le ton clairement neutre adopté par la Banque du Canada, il est attendu

que le dollar canadien demeure près de la barre des 90 cents américains, toute une différence par rapport à la presque parité atteinte au cours des deux dernières années, résultant ainsi en une augmentation graduelle des marges d'exploitation des exportateurs canadiens et en des investissements considérables dans les biens d'équipement durant la deuxième moitié de l'année.

Enfin, les risques entourant un hypothétique effondrement du marché immobilier au Canada ont diminué en raison de la modération des prix et du volume de ventes résultant principalement de la mise en œuvre d'importantes mesures macroprudentielles au cours des 18 derniers mois environ. De plus, les taux d'intérêts qui demeurent bas plus longtemps que prévu permettront aux ménages de continuer à réajuster leur bilan de manière ordonnée. Entre autres, cela signifie que les mises en chantier d'habitations au Canada poursuivront leur chute en 2014, passant de 215 000 en 2012 à 185 000 en 2013, et à 175 000 en 2014. 🇨🇦

ÉTANT DONNÉ LA FAIBLESSE RELATIVE DES PRIX DES PRODUITS DE BASE ET LE TON CLAIREMENT NEUTRE ADOPTÉ PAR LA BANQUE DU CANADA, IL EST ATTENDU QUE LE DOLLAR CANADIEN DEMEURE PRÈS DE LA BARRE DES 90 CENTS AMÉRICAINS, TOUTE UNE DIFFÉRENCE PAR RAPPORT À LA PRESQUE PARITÉ ATTEINTE AU COURS DES DEUX DERNIÈRES ANNÉES.



TO COOPERATE: TO WORK TOGETHER

BY PETER LAWREK, AACI, P.A.P.P.,
VOLUNTEER, APPEAL SUB-COMMITTEE

NATHALIE ROY-PATENAUDE, AACI, P.A.P.P.,
DIRECTOR-COUNSELLOR, PROFESSIONAL PRACTICE



NON-COOPERATION CAN BE DEFINED AS REFUSING OR SHOWING OPPOSITION TO DOING WHAT SOMEONE HAS BEEN ASKED, TOLD OR ORDERED TO DO.

This professional practice article focuses on the obligation of AIC members to cooperate when their practice and/or ethics are being challenged.

In general terms, non-cooperation can be defined as refusing or showing opposition to doing what someone has been asked, told or ordered to do. The expectation of Member cooperation is very much at the core of AIC *Bylaws, Regulations, Policies and Standards of practice*; failure to do so is an ethical violation under Appraisal Institute of Canada (AIC) *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. As AIC Members (designated, candidate, student, retired, honorary or associate), we pledge to conduct ourselves in a manner that is not detrimental to the public, the Institute, or the real property appraisal profession (*Ethics Standard Rule 4.1.1*), and our relationships with other members and the Institute are expected to portray courtesy and good faith, and show respect for the Institute and its procedures.

Under *CUSPAP*, incidences of non-cooperation can include such practices as failing or refusing to provide or unreasonably delaying the submission of a written report, work file or other material upon the request of the Institute. The notion that the AIC is not the client or the intended user is not excusable. Members can be assured that, whether for the investigation of a complaint or claim or a policy matter, authorized committees of the AIC are required to uphold the confidential nature of the information requested.

A work file must be prepared for each assignment and retained for a period of at least seven years after preparation or at least two years after final disposition of any judicial proceeding in which testimony was given. Simply having a report without a work file is in contravention of *CUSPAP*. Not submitting the complete content of one's work file is also a violation. The work file must preserve the evidence of the appraiser's consideration of all applicable data in order to support the findings and conclusions of the appraiser. It must also include any correspondence (written or oral; hard or soft copy) relating to the assignment. The complete work file is reviewed as part of an investigation.

Section 5.11 of the AIC *Consolidated Regulations (2013)* deals with non-cooperation with an investigation when a Member refuses to fully cooperate with a complaint investigation or any other investigation. Notification of any deadline for submission of information is provided to the Member in accordance with *Regulations*. Failure to provide the information within the prescribed timeline may result in the requisitioning of an Adjudicating hearing by the Professional Practice Advocate, and, ultimately, in the suspension of designation or membership status. A Member can appeal the decision of an Adjudicating Panel within the prescribed appeal period in the *Regulations*.



INCIDENCES OF NON-COOPERATION CAN INCLUDE SUCH PRACTICES AS FAILING OR REFUSING TO PROVIDE OR UNREASONABLY DELAYING THE SUBMISSION OF A WRITTEN REPORT, WORK FILE OR OTHER MATERIAL UPON THE REQUEST OF THE INSTITUTE.

By a two-thirds vote of Directors voting at any Board meeting, the Board may also suspend use of any designation or membership by any Member who is in contravention of the Institute's *Bylaws, Regulations or Policies*, or who engages in conduct that contravenes *CUSPAP*.


During the suspension period, the Member will be required to meet the terms of the suspension, and failing to do so may result in removal from membership. As per *AIC Bylaws and Regulations*, the Board has the authority to expel a Member for a period of five years.

Here are some examples of non-cooperation that have led to notices of suspension and the requisitioning of adjudicating hearings:

- refusal by the Member to submit his or her work file;
- delayed responses, or no response at all, after several attempts by the Counsellor, Professional Practice, the investigator or the Professional Practice Advocate;
- intentional vagueness in responses, resulting in multiple attempts to obtain and objectively investigate the facts;

- multiple attempts to contact the Member by email, mail, fax or telephone, with unreturned phone calls or no responses at all; and
- failure to meet the requirements of a disciplinary decision, i.e., Practice Sanction Consent Agreement, Consent Order, Adjudicating, Appeal or Board decision within the consented or ordered deadline(s)

Without a doubt, being the subject of a complaint, claim or non-compliance issue can be stressful, however, non-cooperation will not make the situation go away. *AIC Bylaws and Regulations* are in place to ensure procedural fairness, but also the timely resolution of matters that may put a Member's ethics and standards of practice into question. The disciplinary process is intended to be a collaborative process with open communication between the AIC and the Member, and Members can avoid inadvertent non-cooperation by being proactive in responding to

the AIC within the requested timeframe. The AIC acknowledges that extraordinary circumstances can cause delays and advising the AIC of a delay and/or requesting an extension with reasons (subject to AIC review and approval) can go a long way in showing respect for the process. 

BEING THE SUBJECT OF A COMPLAINT, CLAIM OR NON-COMPLIANCE ISSUE CAN BE STRESSFUL, HOWEVER, NON-COOPERATION WILL NOT MAKE THE SITUATION GO AWAY.





COLLABORER : TRAVAILLER ENSEMBLE

PAR PETER LAWREK, AACI, P.APP,
BÉNÉVOLE, SOUS-COMITÉ DES APPELS

NATHALIE ROY-PATENAUDE, AACI, P.APP,
DIRECTRICE-CONSEILLÈRE, PRATIQUE PROFESSIONNELLE



Cet article sur la pratique professionnelle examine l'obligation des membres de l'ICE et(ou) leur éthique sont contestées.

En termes généraux, on pourrait définir le refus de collaborer comme le refus ou une opposition manifeste à faire ce que quelqu'un a été prié, avisé ou sommé de faire. L'attente de la collaboration du membre est un élément essentiel des *statuts, règlements, politiques et normes* de l'ICE; tout manquement à cette attente constitue une infraction éthique en vertu des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)* de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE). En qualité de membres de l'ICE (désignés, stagiaires, étudiants, retraités, honoraires ou associés), nous nous engageons à nous comporter d'une manière qui ne portera pas préjudice au public, à l'Institut ou à la profession d'évaluateur immobilier (*Norme relative aux questions d'éthique 4.1.1*) et on s'attend à ce que nos relations avec les autres membres et avec l'Institut fassent preuve de courtoisie et de bonne foi et démontrent le respect envers l'Institut et ses procédures.

En vertu des *NUPPEC*, les cas de refus de collaborer peuvent inclure des pratiques telles omettre ou refuser de fournir ou retarder déraisonnablement la remise d'un rapport écrit, d'un dossier de travail ou de tout autre document demandé par l'Institut. La notion que

l'ICE n'est pas le client ou l'utilisateur prévu est inexcusable. Les membres ont l'assurance, qu'il s'agisse d'une enquête par suite d'une plainte, d'une réclamation ou d'une question de politique, que les comités autorisés de l'ICE sont tenus de respecter la nature confidentielle des renseignements demandés.

Un dossier de travail doit être préparé pour chaque affectation et doit être conservé pendant au moins sept ans après sa préparation ou pendant au moins deux ans après le règlement final de toute procédure judiciaire dans le cadre de laquelle un témoignage a été donné. Le fait d'avoir un rapport non assorti d'un dossier de travail est une contravention aux *NUPPEC*. Le fait de ne pas remettre le contenu intégral d'un dossier de travail constitue également une infraction. Le dossier de travail doit préserver la preuve que l'évaluateur a pris en considération toutes les données pertinentes de manière à appuyer ses constatations et ses conclusions. Le dossier de travail doit aussi inclure toute correspondance (écrite ou verbale; en copie papier ou électronique) relative à l'affectation. Le dossier de travail complet est étudié dans le cadre d'une enquête.

Le paragraphe 5.11 des *Règlements consolidés (2013)* de l'ICE traite du refus de collaborer à une enquête quand un membre refuse de collaborer pleinement à l'enquête résultant d'une plainte ou à toute autre enquête. L'avis de toute date limite de remise des renseignements est



ON PEUT DÉFINIR LE REFUS DE COLLABORER COMME LE REFUS OU UNE OPPOSITION MANIFESTE À FAIRE CE QUE QUELQU'UN A ÉTÉ PRIÉ, AVISÉ OU SOMMÉ DE FAIRE.



LES CAS DE REFUS DE COLLABORER PEUVENT INCLURE DES PRATIQUES TELLES OMETTRE OU REFUSER DE FOURNIR OU RETARDER DÉRAISONNABLEMENT LA REMISE D'UN RAPPORT ÉCRIT, D'UN DOSSIER DE TRAVAIL OU DE TOUT AUTRE DOCUMENT DEMANDÉ PAR L'INSTITUT.

servi au membre en conformité des *Règlements*. Tout manquement à fournir les renseignements dans les délais prescrits peut entraîner la convocation d'une audience d'arbitrage par le médiateur en pratique professionnelle et, ultimement, la suspension du titre ou du statut de membre. Un membre peut en appeler de la décision d'un panel d'arbitrage dans les délais prescrits dans les *Règlements*.

Suite à un vote majoritaire des deux tiers des administrateurs lors d'une réunion du Conseil, celui-ci peut suspendre également l'utilisation de tout titre professionnel par un membre qui contrevient aux *statuts*, *règlements* ou *politiques* de l'Institut ou dont la conduite est en contravention des NUPPEC.

Au cours de la période de suspension, le membre sera tenu de se conformer aux modalités de la suspension et tout manquement pourra entraîner l'abrogation du statut de membre. Conformément aux *statuts* et *règlements* de l'ICE, le Conseil a le pouvoir d'expulser un membre pour une période de cinq ans.


Voici quelques exemples de refus de collaborer qui ont donné lieu à des avis de suspension et à la convocation d'audiences disciplinaire :

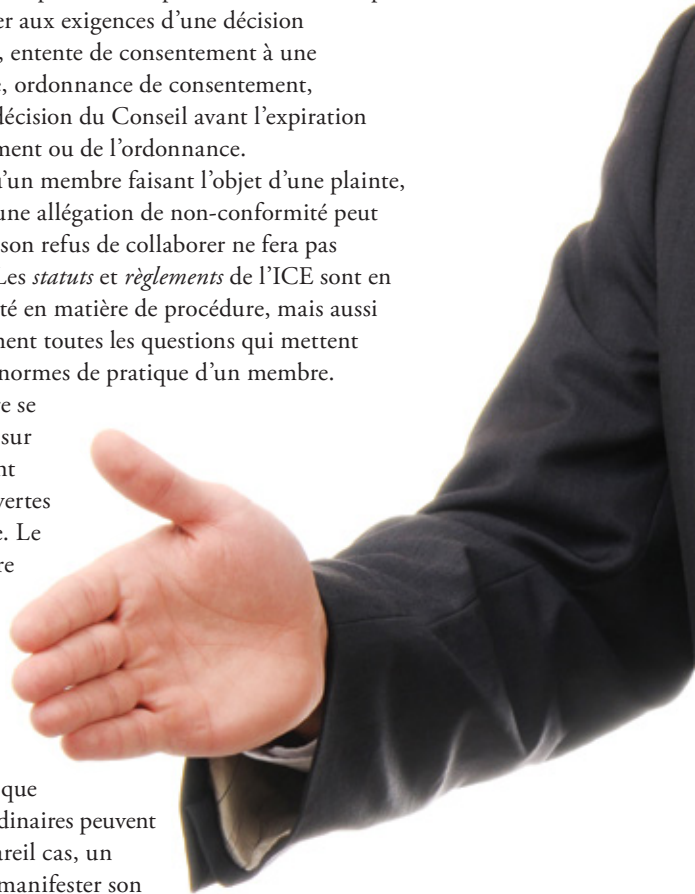
- refus du membre de soumettre son dossier de travail;
- réponses tardives ou aucune réponse après plusieurs tentatives de la conseillère en pratique professionnelle, de l'enquêteur ou du médiateur en pratique professionnelle;
- réponses intentionnellement évasives résultant dans des tentatives répétées

d'obtenir les faits et de faire enquête de façon objective;

- multiples tentatives de communiquer avec le membre par courriel, courrier, télécopieur ou téléphone restant sans réponse;
- refus de se conformer aux exigences d'une décision disciplinaire, c.-à-d., entente de consentement à une sanction de pratique, ordonnance de consentement, arbitrage, appel ou décision du Conseil avant l'expiration prévue du consentement ou de l'ordonnance.

Il ne fait aucun doute qu'un membre faisant l'objet d'une plainte, d'une réclamation ou d'une allégation de non-conformité peut éprouver du stress, mais son refus de collaborer ne fera pas disparaître la situation. Les *statuts* et *règlements* de l'ICE sont en place pour assurer l'équité en matière de procédure, mais aussi pour résoudre promptement toutes les questions qui mettent en cause l'éthique et les normes de pratique d'un membre.

Le processus disciplinaire se veut un processus fondé sur la collaboration favorisant des communications ouvertes entre l'ICE et le membre. Le membre peut éviter d'être en situation de refus de collaborer par inadvertance en étant proactif dans ses réponses aux demandes de l'ICE dans les délais prévus. L'ICE reconnaît que des circonstances extraordinaires peuvent causer des retards. En pareil cas, un membre a tout intérêt à manifester son respect du processus en avisant l'ICE du retard et(ou) en demandant une prolongation avec justification (sujette à examen et approbation de l'ICE). 



UN MEMBRE FAISANT L'OBJET D'UNE PLAINTÉ, D'UNE RÉCLAMATION OU D'UNE ALLÉGATION DE NON-CONFORMITÉ PEUT ÉPROUVER DU STRESS, MAIS SON REFUS DE COLLABORER NE FERA PAS DISPARAÎTRE LA SITUATION.

ClickFORMS™ Canadian is so easy to use, you can begin creating reports in 10 minutes.



The Most Intuitive Appraisal Software Available

When Brookfield RPS wanted a solution that would create accurate and complete valuation reports, they turned to Bradford Technologies and ClickFORMS. Available to all Canadian appraisers, ClickFORMS Canadian efficiently enters data resulting in faster reporting and more valuations being completed. ClickFORMS has consistently set the benchmark for stability, reliability and ease of use.

**If you're spending time fighting software,
that's time you could be making money.**

Forms in English and French.

Formulaires disponible en anglais et en français.

Up-to-date forms in both English and French with a spell checker that also works in both languages.

**"My appraisal software needs to
be reliable, easy to use, affordable
and made for Canada."**

**ClickFORMS Canadian
is my choice!**

Download a free 15-day trial at:
www.BradfordSoftware.com/Canada

ClickFORMS 
Canadian

ClickFORMS is a trademark of Bradford Technologies, Inc.
Other brand and product names are the trademarks of their respective owners.



2013 marketing outcomes / Résultats de notre campagne de marketing 2013

AIC BY THE NUMBERS / L'ICE EN CHIFFRES

24,000

Over 24,000 searches were completed on the new 'Find an Appraiser' tool from September-December 2013

De septembre à décembre 2013, plus de 24 000 recherches ont été effectuées à l'aide du nouvel outil « Trouver un évaluateur »



232,000

232,000 TOTAL VISITORS TO THE AIC WEBSITE: up 6% visitors from 2012; 15% increase in unique visitors and 16% increase in page views

232 000 VISITEURS AU TOTAL AU SITE DE L'ICE : en hausse de 6 % par rapport à 2012; une augmentation de 15 % du nombre de visiteurs uniques et une augmentation de 16 % de pages consultées



68 000 000

More than 68 million impressions were earned through **online and print advertisements** within targeted publications/sites to promote members and the AIC-designated appraisal career

Plus de 68 millions d'empreintes médiatiques ont été gagnées grâce à des annonces imprimées et **en ligne au sein de sites/publications** ciblés afin de promouvoir les membres et la carrière d'évaluateur désigné de l'ICE

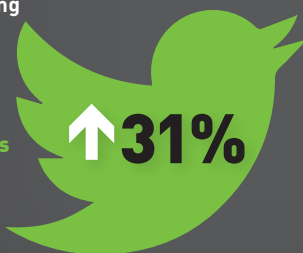


More than **43 million impressions** were earned nationally and internationally with media relations activity

Plus de 43 millions d'empreintes médiatiques ont été gagnées à l'échelle nationale et internationale grâce aux activités de relations avec les médias

Increase in activity within social media channels including **22% increase in Facebook likes** and **31% increase in Twitter followers**

TWITTER



↑31%

Augmentation de l'activité au niveau des médias sociaux, y compris une augmentation de 22 % des « j'aime » sur Facebook et une augmentation de 31 % des abonnés Twitter

FACE BOOK



↑22%

10,000

Over 10,000 **AIC collateral orders** by various provincial affiliates to distribute within each province

Plus de 10 000 **commandes collatérales** auprès de l'ICE par divers organismes provinciaux affiliés à des fins de distribution dans chaque province.

↑173%

173% increase in the number of first-time visitors for the **online version of the Canadian Property Valuation**, with a significant increase in French-speaking, US and International audiences

Une augmentation de 173 % du nombre de nouveaux visiteurs à la **version électronique en ligne de l'Évaluation immobilière au Canada** : il y a eu une augmentation importante du public francophone, américain et international





WHO IS AN OWNER?

BY JOHN SHEVCHUK, C. ARB, AACI(HON)

BARRISTER & SOLICITOR



IT IS CRUCIAL THAT APPRAISERS AND LAWYERS UNDERSTAND WHICH HOLDERS OF RIGHTS, ESTATES AND INTERESTS IN LAND QUALIFY UNDER THE DEFINITIONS OF 'OWNER' FOR EXPROPRIATION PURPOSES.

When land is expropriated, the holder of the fee simple interest in the land is entitled to compensation, but the question arises as to who else must be compensated. Does the holder of a life estate in the subject property receive compensation? How about a judgement holder, a tenant, a mortgagee, the holder of the beneficial interest under a trust or a mere occupant of the land?

In most Canadian jurisdictions, compensation depends upon being an 'owner,' as defined in the particular expropriation legislation for a jurisdiction. Consequently, it is crucial that appraisers and lawyers understand which holders of rights, estates and interests in land qualify under the definitions of 'owner' for expropriation purposes. This requires an understanding of the words and phrases that are used in the definitions and an awareness of how the words and phrases have been interpreted by the courts in a particular jurisdiction.

This article provides a survey of the definitions of 'owner' in Canadian expropriation legislation and examples of how tribunals and courts deal with issues surrounding 'owners' for the purposes of expropriation.

Definitions of 'owner' in Canadian expropriation legislation

In Canada, the spectrum for definitions of 'owner' range from use of few words

to multi-paragraph descriptions. An example of the former is the definition adopted by Nunavut (Northwest Territories), which simply provides "owner," in relation to an expropriated interest, includes the owner of a leasehold interest.¹ In Newfoundland and Labrador, an 'owner' is defined to include a "purported owner."² Federally, no definition of 'owner' is provided.³

British Columbia has adopted a more extensive definition:

- 'owner,' in relation to land, means
- (a) a person who has an estate, interest, right or title in or to the land including a person who holds a subsisting judgment or builder's lien,
 - (b) a committee under the *Patients Property Act*,
 - (b.1) an attorney under Part 2 of the *Power of Attorney Act*,
 - (b.2) a guardian, executor, administrator or trustee in whom land is vested, or
 - (c) a person who is in legal possession or occupation of land, other than a person who leases residential premises under an agreement that has a term of less than one year⁴

Definitions in other parts of the country use a variety of terms and phrases.

The Alberta definition of 'owner,' among other things, speaks of "any other person who is known by the expropriating authority to have an interest in the land."⁵



Several provinces specifically refer to mortgages and mortgagees and provide a definition of ‘registered owner.’⁶

In New Brunswick, the definition of ‘owner,’ under the expropriation legislation, simply includes “any person holding an estate, easement, licence or other right or interest in, to, over or affecting land.”⁷

In Prince Edward Island and the Yukon Territories, the definition of ‘owner’ makes mention of “mortgagee, lessee, tenant, occupant and person entitled to a limited estate or interest...”⁸ The Yukon Territories definition adds “execution creditor.”

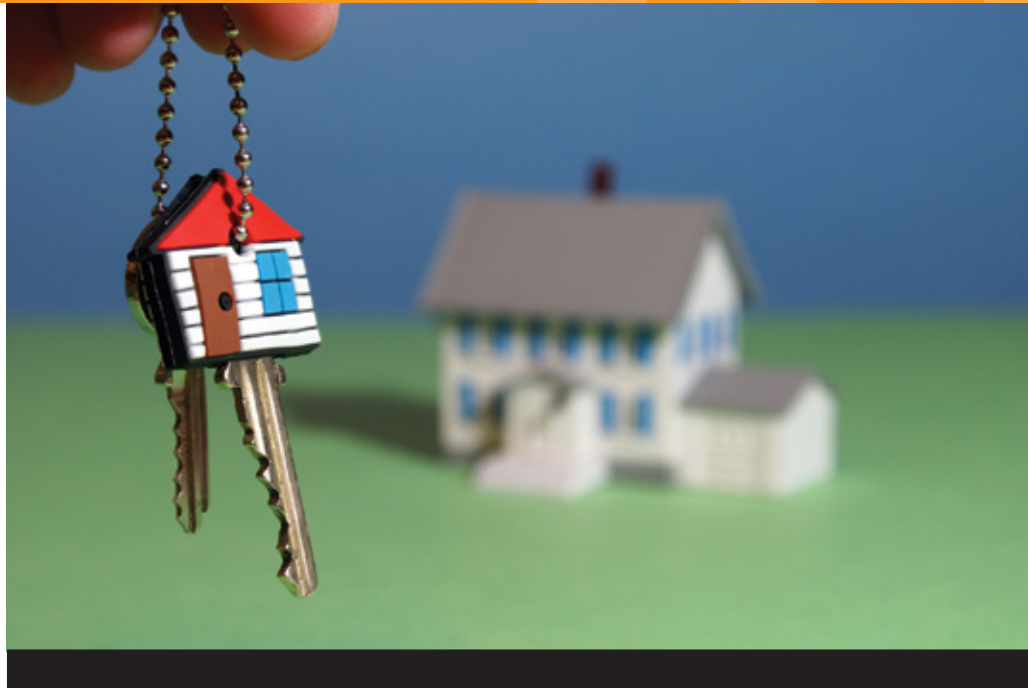
In Quebec, the expropriation legislation speaks of “the owner of the immovable or the holder of the immovable real right to be expropriated,” consistent with the concepts of property rights under the *Civil Code*.⁹

However, no matter how extensive the definition of ‘owner,’ the case law still requires review to determine how courts and expropriation tribunals have interpreted the definitions.

Examples from the case law

Occupation

Occupation is a popular concept in the definitions of ‘owner.’ The question is the degree of occupation that will suffice. In British Columbia, a contractor under a CCDC construction contract relating to recently expropriated land missed the limitation period for filing a Claim of Builder’s Lien. The contractor attempted to overcome this hurdle by arguing that it was an occupant of the land by virtue of the construction contract and the activity on site. The court disagreed, noting that the contractor’s rights were to be found in the contract. There was only sufficient possession to undertake the work. The court found that “legal possession or occupation of land” in the legislation meant something more than a mere right to be on the land. It must be close to an interest in land. There must be a benefit derived from the land itself.¹⁰



However, while the law in British Columbia might require that a benefit be derived from the land as a prerequisite to being an ‘owner,’ exclusive occupation or a form of occupation enabling an action in trespass is likely not required to be an ‘owner’ in that province. Thus, it is at least arguable that a highway project that interfered with rights under a provincial grazing licence can give rise to compensation.¹¹

Inferred/implied interests

Company A, as owner of an auto wrecking yard, allowed Company B to use a portion of the yard for its business. There was common ownership of the two companies. This common ownership and control was enough for the tribunal to hold that it was in Company A’s interest to ensure that Company B continued its operation from the subject property and Company B would have no concern about its continued right to do so. Company B was found to have a compensable right in the expropriated land.¹²

An owner of two parcels sold one, but continued to gain access to the remaining parcel through the parcel that was sold. There was no express reservation of an easement for the vendor’s benefit. Nevertheless, the tribunal held that the purchaser knew and approved of the

access over its property and, therefore, there was an implied easement in favour of the vendor giving the vendor a compensable interest that had been expropriated.¹³

Unregistered interests

In British Columbia, there is no need to serve holders of unregistered interests with notice of an expropriation, but the holders of such interests are entitled to compensation. Of practical significance is the Court of Appeal’s decision that the time limit imposed for seeking compensation under expropriation legislation is triggered by the payment of an ‘advance payment.’ Without an advance payment, the time limit in which to commence a claim for compensation does not apply.¹⁴

Combining of interests

The owner of the fee simple interest in a gas station also leased the adjacent site and used it in the operation of the gas station. A supporting column for a light rapid transit system was erected on the leased parcel. The court agreed with the expropriation tribunal that the leasehold interest and the fee simple interest resulted in a unified ownership for the purposes of determining the compensation for a partial taking.¹⁵



Trust arrangements

Most jurisdictions expressly contemplate that land may be held by a trustee and that the underlying holders of beneficial interests are entitled to compensation. At least in British Columbia, unregistered beneficial owners may not be entitled to notice of expropriation, but they can claim for compensation.¹⁶

Profit a prendre

A right to remove all natural material *in situ* from particular lands has been held to be a *profit a prendre*, giving an interest in lands and making the holder of the right an owner under the expropriation legislation.¹⁷

Parking lots adjacent to a restaurant

The tenant of premises used as a restaurant could not obtain compensation when the adjacent parking lot was partially expropriated. The tribunal interpreted the terms of the lease as requiring reasonable access to the restaurant, but not reasonable use of parking facilities.¹⁸ The case is an indication of the fact dependent nature of expropriation cases.

Imperfect sublease arrangements

A claimant occupied a water lot pursuant to a sublease. The sublandlord did not obtain the owner's approval for the sublease, but the owner had actual knowledge of the sublease. The expropriating authority's argument that the claimant was not an 'owner,' because it was not in legal possession, was not accepted. The tribunal found that the claimant was at least in legal possession, but that the claimant had not established that there had been an expropriation.¹⁹

NO MATTER HOW EXTENSIVE THE DEFINITION OF 'OWNER,' THE CASE LAW STILL REQUIRES REVIEW TO DETERMINE HOW COURTS AND EXPROPRIATION TRIBUNALS HAVE INTERPRETED THE DEFINITIONS.

Leases

It may be that technical reasons prevent persons from qualifying as tenants or lessees, but it may be possible for such persons to qualify as occupants under the various 'owner' definitions.²⁰

Conclusion

Clearly, the identification of parties who could be 'owners' under expropriation legislation is often not straightforward. While review of the title to the subject property is the obvious first task, additional steps will include:

1. a review of the applicable definition of 'owner' and the notice and compensation sections in the applicable expropriation legislation;
2. gaining an understanding for the specific types of estates and interests that make a person an 'owner;'
3. a review of case law to learn how the courts of a given jurisdiction have interpreted the definition of 'owner;' and
4. an inquiry of the known owners of interests in the subject property to identify potential other parties.

End notes

¹ *Expropriation Act*, RSNWT 1988, c E-11, s 1

² *Expropriation Act*, RSNL 1990, c E-19, s 2

³ *Expropriation Act*, RSC 1985, c E-21, s 7

⁴ *Expropriation Act*, RSBC 1996, c 125

⁵ *Expropriation Act*, RSA 2000, c E-13, s 1

⁶ *Expropriation Act*, CCSM, c E190, s 1;

Expropriations Act, RSO 1990, c E.26, s 1;

Expropriation Act, RSNS 1989, c 156, s 3;

Expropriation Act, RSS 1989, c 156, s 1

⁷ *Expropriation Act*, RSNB 1973, c E-14, s 1

⁸ *Expropriation Act*, RSPEI 1988, c E-13, s 1;

Expropriation Act, RSY 2002, c 81, s 1

⁹ *Expropriation Act*, CQLR, c E-24, c 40

¹⁰ *Linear Construction Corp. v British Columbia (Minister of Transportation & Highways)*, 1997 CarswellBC 2874 (BCCA)

¹¹ *Douglas Lake Cattle Co v British Columbia*, [1990] BCJ No 2307 (QL) (BCCA)

¹² *Al's Auto Wrecking Ltd v Surrey (City)*, 2006 CarswellBC 646 (BCECB)

¹³ *Captain's Square Holdings Ltd. v British Columbia (Minister of Transportation & Highways)*, 1997 CarswellBC 3149

¹⁴ *Van Kam Freightways Ltd v Kelowna (City)* 2007 BCCA 287; *British Columbia v Schneider*, [1996] BCJ No 1977 (QL) (BCCA)

¹⁵ *Holdom v British Columbia Transit* 2006 BCCA 282


¹⁶ *Schneider, supra*; *Pentecostal Assemblies of Canada v British Columbia (Minister of Transportation & Highways)*, 1999 CarswellBC 1710 (BCECB)

¹⁷ *McPhail's Equipment Co v Surrey (City)*, 1995 CarswellBC 2593; *Langdale Landing Properties Ltd. v British Columbia* 2003 CarswellBC 3556 (BCECB)

¹⁸ *Anderson v British Columbia (Minister of Transportation & Highways)*, 1995 CarswellBC 2585 (BCECB)

¹⁹ *Vancouver Marina (1971) Ltd v British Columbia (Minister of Transportation & Highways)*, 2000 CarswellBC 2883 (BCECB)

²⁰ *Maddock v Surrey (City)*, 2001 CarswellBC 3278 (BCECB); *El & El Investments Ltd v Surrey School District No. 36*, 1995 CarswellBC 2574 (BCECB)

Note: This article is provided for the purposes of generating discussion and to make practitioners aware of certain challenges presented in the law. It is not to be taken as legal advice. Any questions relating to the applicability of expropriation legislation in particular circumstances should be put to qualified legal and appraisal practitioners. 



QUI EST UN PROPRIÉTAIRE?

PAR JOHN SHEVCHUK, C. ARB, AACI(HON)

AVOCAT ET PROCUREUR



IL EST ESSENTIEL QUE LES ÉVALUATEURS ET LES AVOCATS COMPRENNENT QUELS SONT LES DÉTENTEURS DE DROITS, DE SUCCESSIONS ET DE DROITS FONCIERS QUI SONT ADMISSIBLES EN VERTU DES DÉFINITIONS DE « PROPRIÉTAIRE » AUX FINS D'EXPROPRIATION.

Lorsqu'un terrain est exproprié, le titulaire de l'intérêt en fief simple a droit à une indemnisation, ce qui nous amène à nous demander qui d'autre doit être indemnisé. Est-ce qu'on verse une indemnisation au titulaire d'un droit viager dans le terrain en question? Que diriez-vous d'un titulaire de jugement, d'un locataire, d'un créancier hypothécaire, d'un titulaire d'intérêt bénéficiaire d'une fiducie ou d'un simple occupant du terrain?

Dans la plupart des juridictions canadiennes, il faut être un « propriétaire », tel que défini dans la loi d'expropriation particulière d'une juridiction, avant d'être indemnisé. Par conséquent, il est essentiel que les évaluateurs et les avocats comprennent quels sont les détenteurs de droits, de successions et de droits fonciers qui sont admissibles en vertu des définitions de « propriétaire » aux fins d'expropriation. Cela nécessite de comprendre les mots et les phrases qui se trouvent dans les définitions et la façon dont les mots et les phrases ont été interprétés par les tribunaux au sein d'une juridiction particulière.

Cet article présente un aperçu des définitions du terme « propriétaire » dans la législation canadienne en matière d'expropriation et des exemples montrant comment les tribunaux et les cours traitent les questions concernant les « propriétaires » aux fins de l'expropriation.

Définitions de terme « propriétaire » dans la législation canadienne en matière d'expropriation

Au Canada, le spectre des définitions du

terme « propriétaire » varie de quelques mots à plusieurs paragraphes. Un exemple d'une définition de quelques mots est celui adopté par le Nunavut (Territoires du Nord-Ouest), qui prévoit simplement « "propriétaire" ou "titulaire", en matière d'intérêt exproprié, s'entend notamment du titulaire d'un intérêt à bail. »¹ À Terre-Neuve-et-Labrador, la définition de « propriétaire » inclut « *purported owner*. »² À l'échelle fédérale, il n'y a aucune définition de « propriétaire ».³

La Colombie-Britannique a adopté une définition plus détaillée :

'owner,' in relation to land, means

- (a) a person who has an estate, interest, right or title in or to the land including a person who holds a subsisting judgment or builder's lien,
- (b) a committee under the *Patients Property Act*,
- (b.1) an attorney under Part 2 of the *Power of Attorney Act*,
- (b.2) a guardian, executor, administrator or trustee in whom land is vested, or
- (c) a person who is in legal possession or occupation of land, other than a person who leases residential premises under an agreement that has a term of less than one year⁴

Dans d'autres régions du pays, les définitions utilisent divers termes et phrases. L'Alberta définit, entre autres, le terme « propriétaire » par « *any other person who is known by the expropriating authority to have an interest in the land.* »⁵



Plusieurs provinces font directement référence à des prêteurs et à des créanciers hypothécaires, et donne une définition de « *registered owners* ». ⁶

Au Nouveau-Brunswick, la définition de « propriétaire », en vertu de la législation en matière d'expropriation, comprend tout simplement « une personne titulaire d'un droit de tenure, d'une servitude, d'un droit d'usage ou autre droit dans ou sur un bien-fonds, ou y afférents. » ⁷

À l'Île-du-Prince-Édouard et aux Territoires du Yukon, la définition de « propriétaire » fait mention de « *mortgagee, lessee, tenant, occupant and person entitled to a limited estate or interest...* » ⁸ La définition des Territoires du Yukon ajoute : « créancier saisissant. »

Au Québec, la loi en matière d'expropriation fait état de « propriétaire de l'immeuble ou au titulaire du droit réel immobilier à exproprier, » ce qui correspond aux concepts de droits de propriété en vertu du *Code civil*. ⁹

Toutefois, peu importe le niveau de détail de la définition de « propriétaire », la jurisprudence exige toujours un examen afin de déterminer de quelle manière les tribunaux et les cours d'expropriation ont interprété les définitions.

Exemples de la jurisprudence

Occupation

L'occupation est un concept populaire dans les définitions de « propriétaire ». Mais la question est de savoir le degré d'occupation qui suffira. En Colombie-Britannique, un

entrepreneur a dépassé la date limite pour présenter une demande de privilège de constructeur dans le cadre d'un contrat de construction avec le CCDC. L'entrepreneur a tenté de surmonter cet obstacle en faisant valoir qu'il occupait le terrain en vertu du contrat de construction et des activités sur le terrain visé. Le tribunal n'était pas d'accord, en soulignant que les droits de l'entrepreneur se trouvaient dans le contrat. Le niveau de possession était suffisant pour entreprendre les travaux. Le tribunal a constaté que « posséder ou occuper un terrain » dans la loi signifiait plus qu'un simple droit d'occuper le terrain. Il s'agissait plutôt d'un droit réel immobilier. Il doit y avoir un avantage provenant du terrain lui-même. ¹⁰

Cependant, alors que la loi en Colombie-Britannique pourrait exiger qu'un avantage soit tiré de l'exploitation du terrain avant de devenir « propriétaire », l'occupation exclusive ou quelque forme d'occupation permettant une action en intrusion ne serait probablement pas nécessaire afin d'être un « propriétaire » dans cette province. Ainsi, il est permis de croire qu'un projet d'autoroute empiétant sur des droits en vertu d'un permis de pâturage provincial pourrait donner lieu à une indemnisation. ¹¹

Droits perçus/implicites

En tant que propriétaire d'un chantier de démolition d'automobile, l'entreprise A a permis à la société B d'exploiter une partie du chantier pour ses activités commerciales. Les deux sociétés avaient des propriétaires communs. La propriété et le contrôle

communs ont suffi au tribunal pour juger qu'il était dans l'intérêt de l'entreprise A de s'assurer que l'entreprise B continue d'exploiter à partir de la propriété visée et l'entreprise B ne se préoccuperait pas du maintien de son droit de continuer à le faire. On a constaté que l'entreprise B avait droit à une indemnisation en lien avec le terrain exproprié. ¹²

Un propriétaire a vendu une de ses deux parcelles, mais a continué d'avoir accès à l'autre par la parcelle vendue. Il n'y avait aucune réserve expresse d'une servitude au profit du vendeur. Néanmoins, le tribunal a jugé que l'acheteur était au courant de l'accès par sa propriété et qu'il l'avait approuvé, et par conséquent, il y avait une servitude implicite au profit du vendeur donnant ainsi à ce dernier un droit indemnifiable qui avait été exproprié.

Droits non enregistrés

En Colombie-Britannique, il n'est pas nécessaire de signifier un avis d'expropriation aux titulaires de droits non enregistrés, mais les titulaires de ces droits sont admissibles à une indemnisation. Le jugement de la Cour d'appel stipulant que le délai imposé pour obtenir une indemnité en vertu des lois en matière d'expropriation est déclenché par le paiement d'un « paiement anticipé » est d'une importance pratique. Sans un paiement anticipé, le délai dans lequel on peut déposer une réclamation d'indemnisation ne s'applique pas. ¹⁴

La combinaison des droits

Le propriétaire de l'intérêt en fief simple d'une station d'essence a également loué le site adjacent et l'a utilisé pour exploiter la station d'essence. Une colonne de support pour un système de transport léger et rapide a été érigée sur la parcelle louée. Afin de déterminer l'indemnisation d'une prise partielle, la cour et le tribunal d'expropriation ont convenu que le bail et l'intérêt en fief simple ont mené à une propriété unifiée.

Conventions fiduciaires

La plupart des juridictions prévoient expressément qu'un terrain peut être détenu par un fiduciaire et que les titulaires sous-jacents de droits dans la fiducie sont admissibles à une



indemnisation. Au moins en Colombie-Britannique, les propriétaires non enregistrés de droits peuvent ne pas avoir droit à un avis d'expropriation, mais ils peuvent faire une réclamation d'indemnisation.

Profit à prendre

Un droit d'enlever tous les matériaux naturels *in situ* de terrains particuliers a été reconnu comme un *profit à prendre*, donnant ainsi un droit immobilier et faisant du titulaire du droit un propriétaire en vertu de la législation en matière d'expropriation.¹⁷

Parcs de stationnement adjacents à un restaurant

Le locataire de locaux utilisés comme restaurant n'a pu obtenir une indemnité lorsque le stationnement adjacent a été partiellement exproprié. Le tribunal a interprété les termes du bail comme nécessitant un accès raisonnable au restaurant, mais pas une utilisation raisonnable au parc de stationnement.¹⁸ Le litige s'avère une indication de la nature tribunaire des faits des cas d'expropriation.

Conventions imparfaites en matière de sous-location

Un demandeur occupait un lot sur plan d'eau en vertu d'une sous-location. Le sous-locataire n'avait pas obtenu l'approbation du propriétaire pour la sous-location, mais ce dernier en avait pris connaissance directement. L'argument de l'autorité expropriante selon lequel le demandeur n'était pas un « propriétaire » parce qu'il n'était pas en possession juridique n'a pas été accepté. Le tribunal a conclu que le demandeur était au moins en possession légale, mais que le demandeur n'avait pas établi qu'il y avait eu une expropriation.¹⁹

Contrats de location

Il est possible que des raisons techniques empêchent certaines personnes de se qualifier comme locataires ou preneurs à bail, mais ces personnes pourraient peut-être se qualifier comme occupants en vertu des différentes définitions du terme « propriétaire ».²⁰

PEU IMPORTE LE NIVEAU DE DÉTAIL DE LA DÉFINITION DE « PROPRIÉTAIRE », LA JURISPRUDENCE EXIGE TOUJOURS UN EXAMEN AFIN DE DÉTERMINER DE QUELLE MANIÈRE LES TRIBUNAUX ET LES COURS D'EXPROPRIATION ONT INTERPRÉTÉ LES DÉFINITIONS.

Conclusion

De toute évidence, la désignation des parties qui peuvent être « propriétaires » en vertu des lois en matière d'expropriation n'est souvent pas simple. Bien que la première tâche soit sans contredit l'examen du titre de la propriété en question, les mesures supplémentaires incluront :

1. un examen de la définition applicable de « propriétaire » et les sections d'avis et d'indemnisation dans la loi en matière d'expropriation applicable;
2. la compréhension des types spécifiques de successions et de droits qui rendent une personne « propriétaire »;
3. un examen de la jurisprudence pour savoir comment les cours d'une juridiction donnée ont interprété la définition de « propriétaire » et
4. une enquête des propriétaires connus de droits en lien avec la propriété visée afin d'identifier d'autres parties éventuelles.

Notes en bas de page

¹ *Loi sur l'expropriation*, LRTN-O (Nu) 1988, c E-11

² *Expropriation Act*, RSNL 1990, c E-19, s 2

³ *Expropriation Act*, RSC 1985, c E-21, s 7

⁴ *Expropriation Act*, RSBC 1996, c 125

⁵ *Expropriation Act*, RSA 2000, c E-13, s 1

⁶ *Expropriation Act*, CCSM, c E190, s 1; *Expropriations Act*, RSO 1990, c E.26, s 1; *Expropriation Act*, RSNS 1989, c 156, s 3; *Expropriation Act*, RSS 1989, c 156, s 1

⁷ *Loi sur l'expropriation*, LRN-B 1973, c E-14

⁸ *Expropriation Act*, RSPEI 1988, c E-13, s 1; *Loi sur l'expropriation*, RSY 2002, c 81, s 1

⁹ *Expropriation Act*, CQLR, c E-24, c 40

¹⁰ *Linear Construction Corp. v British Columbia (Minister of Transportation & Highways)*, 1997 CarswellBC 2874 (BCCA)

¹¹ *Douglas Lake Cattle Co v British Columbia*, [1990] BCJ No 2307 (QL) (BCCA)

¹² *Al's Auto Wrecking Ltd v Surrey (City)*, 2006 CarswellBC 646 (BCECB)

¹³ *Captain's Square Holdings Ltd. v British Columbia (Minister of Transportation & Highways)*, 1997 CarswellBC 3149

¹⁴ *Van Kam Freightways Ltd v Kelowna (City)* 2007 BCCA 287; *British Columbia v Schneider*, [1996] BCJ No 1977 (QL) (BCCA)

¹⁵ *Holdom v British Columbia Transit* 2006 BCCA 282

¹⁶ *Schneider, supra; Pentecostal Assemblies of Canada v British Columbia (Minister of Transportation & Highways)*, 1999 CarswellBC 1710 (BCECB)

¹⁷ *McPhail's Equipment Co v Surrey (City)*, 1995 CarswellBC 2593; *Langdale Landing Properties Ltd. v British Columbia* 2003 CarswellBC 3556 (BCECB)

¹⁸ *Anderson v British Columbia (Minister of Transportation & Highways)*, 1995 CarswellBC 2585 (BCECB)

¹⁹ *Vancouver Marina (1971) Ltd v British Columbia (Minister of Transportation & Highways)*, 2000 CarswellBC 2883 (BCECB)

²⁰ *Maddock v Surrey (City)*, 2001 CarswellBC 3278 (BCECB); *El & El Investments Ltd v Surrey School District No. 36*, 1995 CarswellBC 2574 (BCECB)

Remarque : cet article est fourni aux fins de susciter des discussions et de signaler aux praticiens certains défis présentés dans la loi. Il ne constitue pas des conseils juridiques. Toute question relative à l'applicabilité de la législation en matière d'expropriation dans certaines circonstances devrait être soulevée auprès d'avocats et de praticiens en matière d'évaluation. 🏠



VARIETY AND STATE-OF-THE-ART INFORMATION TECHNOLOGY MAKE THE ASSESSMENT FIELD AN ATTRACTIVE CAREER OPTION

WITH CRAIG BARNESLEY, AACI, P.APP

Craig Barnesley, AACI, P.App is the deputy assessor for the South Fraser Region of BC Assessment, a provincial crown corporation, and one of a three-member management team. His primary responsibility is to lead the ICI (industrial, commercial, investment) valuation and administration teams. Craig has been a member of the Appraisal Institute of Canada (AIC) since 1994 and earned his AACI designation in 2002.



FROM PROCESSING LAND SUBDIVISIONS, TO CAPTURING NEW CONSTRUCTION, TO THE ANALYSIS OF MARKET STUDIES IN SUPPORT OF VALUE-INFLUENCING CHARACTERISTICS, OUR APPRAISERS MUST UNDERSTAND AND APPLY A BROAD RANGE OF VALUATION EXPERTISE.

What types of assessment projects do you currently work on?

CB: Our region comprises Surrey, Richmond, Delta, White Rock and the Tsawwassen First Nation, for a total property count of roughly 265,000. The South Fraser office employs about 60 staff, 45 of whom are professional appraisers. This geographic area includes the majority of the industrial stock of the lower mainland. In recent years, there has been a rising market for industrial product, and one of our important roles is to accurately track the market movement of this competitive set. This involves in part, undertaking a comprehensive review of all lease and sales transactions. We must also ensure our inventory is accurate and that we identify and capture all subdivisions and new construction across the region.

What role do appraisers typically play in property assessment?

CB: Our appraisers are active in all aspects of the valuation profession. As a mass appraisal organization, much of our work is system driven. However, the data that supports our valuation models is managed and analyzed by our appraisal staff. From processing land subdivisions, to capturing new construction, to the analysis of market studies in support of value-influencing characteristics, our appraisers must understand and apply a broad range of valuation expertise.

What unique challenges do these appraisers face when working on assessments?

CB: With the assessment system in British Columbia supported by taxpayers, it is



our responsibility to ensure that everybody receives a fair and equitable assessment on their property. That can be challenging, as we often have to deal with a lack of sales evidence on which to base our assessments. Because we are in the public sector, we are also driven by legislation and case law, and must routinely deal with such influencing factors as community charters, government acts, exempt status properties, etc.

Each year, our assessments are reviewed by property owners and by professional appraisers working as agents for the property owners. Although greater than 98% of our assessments are accepted without the need for a formal independent review, it is when such a review is undertaken that our assessment staff turns from mass appraisal, to point-in-time valuation. The challenge is in supporting the valuation through market evidence, as well as dealing with external clients in a manner that reflects well on our organization and continues to build public trust in our work.

What are the advantages of this type of appraisal work?

CB: In our particular situation, our appraisers can take a great deal of pride in the service they provide to the citizens of British Columbia. Each year, we provide an assessment for over 1.9 million properties across the province, which, in turn, raises more than \$6.2 billion in property taxes that fund everything from schools and hospitals, to municipal infrastructure and services.

On an individual basis, one of the biggest rewards is the interesting nature of the work. As an appraiser working on assessments, you have the opportunity to deal with a wide variety of properties ranging from mobile homes to pulp mills, and everything in between. And, if you find the high tech world appealing, the assessment field allows you to work with vast databases and state-of-the-art information technology. It is not unusual for our appraisers to be working on three computer screens at one time as they

access, review and analyze the data before making their conclusions on value.

From the perspective of a work/life balance, a career in property assessment can also be very appealing to some. Depending on what you are looking for personally, it can offer a consistent salary, regular holidays and other benefits, such as a pension, that are quite different from the cyclical workloads and income streams in the private sector.

Here at BC Assessment, another advantage is the support we offer our appraisers for ongoing professional development. From funding the educational costs associated with attaining a professional AIC designation, to in-house training, to supporting our local AIC chapters, our appraisers know they will have access to a variety of professional development opportunities.

What specific skill set is required to deal effectively with this type of work?

CB: Our appraisers must be technically adept in dealing with a wide range of computer software. They must also be able to communicate effectively with both internal and external clients. The ability to create a network of effective relationships with both colleagues and industry players is critical to the success of our annual assessment roll.

What appraisal techniques most come into play in assessments?

CB: The same appraisal techniques that our private sector fee appraiser members address on a daily basis are also at the heart of our work. Highest and best use, the three approaches to value, and a well-developed understanding of market forces are the foundation of property assessment, just as they are of point-in-time appraisals.


Is there significant demand for appraisal services related to assessments?

CB: With 650 employees across 16 offices, BC Assessment is a significant employer of AIC members. We typically post for entry-level appraisal positions twice a year, and will often have in excess of 10 to 15 positions available across the province.

If an appraiser wants to get into assessment work, how should he or she go about it?

CB: BC Assessment, for example, requires an undergraduate degree as a condition of employment in the appraisal category. Many of our new hires have a related degree in commerce or economics, and many are also in the appraisal education stream. If one meets those criteria, and has an interest in a career in assessment, I would suggest he or she consider applying to the next hiring round. There are often temporary positions available, and are typically drawn from the permanent hiring round. This is a good way to get a foot in the door and get a feel for assessment work.

If someone is seeking more information on this subject, are there other resources you can suggest?

CB: I highly recommend exploring our BC Assessment website (www.bcassessment.ca) as well as others such as the Canadian Property Tax Association (www.cpta.org) and the International Association of Assessing Officers (www.iaao.org). I would also suggest getting to meet appraisers currently doing this type of work by attending chapter meetings and other events held by the provincial association of the AIC. 

YOU GET TO DEAL WITH A WIDE VARIETY OF PROPERTIES RANGING FROM MOBILE HOMES TO PULP MILLS, AND EVERYTHING IN BETWEEN.



LA VARIÉTÉ ET LES TECHNOLOGIES D'INFORMATION DE POINTE FONT DU DOMAINE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE UNE POSSIBILITÉ DE CARRIÈRE INTÉRESSANTE

AVEC CRAIG BARNSELEY, AACI, P.A.P.P

Craig Barnsley, AACI, P.App est l'évaluateur adjoint pour la région de South Fraser de la BC Assessment, une société d'État provinciale, et fait partie d'une équipe de gestion composée de trois membres. Son mandat principal consiste à mener les équipes ICI (industrielles, commerciales et investissements) d'évaluation et d'administration. Craig est membre de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) depuis 1994 et a obtenu son titre AACI en 2002.

NOS ÉVALUATEURS DOIVENT COMPRENDRE ET METTRE EN APPLICATION UN VASTE ÉVENTAIL DE COMPÉTENCES EN MATIÈRE D'ÉVALUATION, DU TRAITEMENT DE LOTISSEMENTS JUSQU'À LA SAISIE DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET L'ANALYSE D'ÉTUDES DE MARCHÉ EN APPUI AUX CARACTÉRISTIQUES AYANT UNE INFLUENCE SUR LA VALEUR.

Quels sont les types de projets d'évaluation foncière sur lesquels vous travaillez actuellement?

CB : Notre région comprend Surrey, Richmond, Delta, White Rock et la Première nation Tsawwassen, pour un nombre total de propriétés d'environ 265 000. Le bureau de South Fraser emploie environ 60 employés, dont 45 sont des évaluateurs professionnels. Cette zone géographique comprend la majorité du stock industriel de la basse terre continentale. Le marché des produits industriels est haussier depuis les dernières années et un de nos rôles importants est de suivre avec précision l'évolution du marché de ce secteur concurrentiel. Il s'agit en partie d'entreprendre un examen complet de toute transaction de location et de vente. Nous devons également veiller à ce que notre inventaire soit exact et que nous trouvions et saisissons toutes les subdivisions et nouvelles constructions dans la région.

Habituellement, quel est le rôle des évaluateurs dans l'évaluation foncière?

CB : Nos évaluateurs sont actifs dans tous les aspects de la profession d'évaluateur. En tant qu'organisation d'évaluation de masse, une grande partie de notre travail est dirigé par le système. Toutefois, les données qui soutiennent nos modèles d'évaluation sont gérées et analysées par notre équipe d'évaluation. Nos évaluateurs doivent comprendre et mettre en application un vaste éventail de compétences en matière d'évaluation, du traitement de lotissements jusqu'à la saisie de



nouvelles constructions et l'analyse d'études de marché en appui aux caractéristiques ayant une influence sur la valeur.

Quels sont les défis uniques auxquels font face les évaluateurs quand ils travaillent sur des évaluations foncières?

CB : Le système d'évaluation foncière en Colombie-Britannique est financé par les contribuables alors c'est notre responsabilité de veiller à ce que chacun reçoive une évaluation juste et équitable de leur propriété. Cela peut être difficile, car nous devons souvent faire face à un manque de preuves de ventes sur lesquelles on peut fonder nos évaluations. Puisque nous œuvrons dans le secteur public, nous sommes motivés par les dispositions législatives et la jurisprudence, et devons travailler régulièrement avec des influences



comme des chartes communautaires, des lois gouvernementales, des propriétés ayant un statut exempté, etc.

Chaque année, nos évaluations sont examinées par des propriétaires et des évaluateurs professionnels travaillant à titre d'agents pour les propriétaires. Bien que plus de 98 % de nos évaluations soient acceptées sans qu'il soit nécessaire d'avoir recours à un examen indépendant officiel, c'est quand un tel examen est réalisé que notre personnel d'évaluation délaisse l'évaluation de masse et fait de l'évaluation ponctuelle. Le défi consiste à soutenir l'évaluation par des données du marché, ainsi qu'à faire affaire avec des clients externes d'une manière qui reflète bien notre organisation et qui continue à renforcer la confiance du public dans notre travail.

Quels sont les avantages de ce type de travail d'évaluation?

CB : Dans notre cas, nos évaluateurs sont très fiers du service qu'ils offrent aux citoyens de la Colombie-Britannique. Chaque année, nous évaluons plus de 1,9 million de propriétés à travers la province, qui, à son tour, obtient une somme de plus de 6,2 milliards de dollars en impôts fonciers qui finance tout, que ce soit des écoles et des hôpitaux, aux infrastructures et aux services municipaux.

Sur une base individuelle, une des plus grandes récompenses s'avère la nature intéressante du travail. En tant qu'évaluateur menant des évaluations foncières, vous avez la possibilité de travailler avec une grande variété de propriétés allant de maisons mobiles aux usines de pâte à papier pour n'en nommer que quelques-uns. Et, si vous trouvez le monde de la haute technologie attrayant, le domaine de l'évaluation foncière vous permet de travailler avec de vastes bases de données et des technologies de l'information de pointe. Nos évaluateurs doivent souvent travailler sur trois écrans d'ordinateur en même temps afin d'accéder à des données et de les examiner et analyser avant de parvenir à une conclusion au sujet de la valeur.

Pour certaines personnes, une carrière dans le domaine de l'évaluation foncière peut également être très attrayante du point de vue de l'équilibre entre travail et vie personnelle. Selon ce que vous cherchez personnellement, elle peut offrir un salaire fixe, des vacances régulières et d'autres avantages, comme une pension, qui est tout à fait différent de la charge de travail cyclique et des flux de revenus dans le secteur privé.

Ici, au BC Assessment, un autre avantage est le soutien que nous offrons à nos experts pour le développement professionnel continu. Du financement des frais de scolarité associés à l'obtention d'un titre professionnel de l'ICE, à la formation interne, à soutenir nos chapitres locaux de l'ICE, nos experts savent qu'ils auront accès à une variété de possibilités de perfectionnement professionnel.

Quel ensemble de compétences est requis pour accomplir efficacement ce genre de travail?

CB : Nos évaluateurs doivent posséder des compétences techniques afin de pouvoir travailler avec un grand nombre de logiciens. Ils doivent également être en mesure de communiquer efficacement avec des clients internes et externes. La capacité à créer un réseau de relations efficaces avec des collègues et des intervenants de l'industrie est essentielle à la réussite de notre rôle d'évaluation annuel.

Quelles techniques d'évaluation entrent le plus souvent en ligne de compte lors d'évaluations foncières?

CB : Les mêmes techniques d'évaluation que nos membres évaluateurs du secteur privé utilisent sur une base quotidienne sont également au cœur des travaux d'évaluation. L'utilisation optimale, les trois méthodes de la valeur, et une bonne compréhension des forces du marché sont à la base de l'évaluation foncière, tout comme elles le sont pour les évaluations ponctuelles.


Y a-t-il une demande importante pour les services d'évaluation liés aux impositions?

CB : Avec 650 employés dans 16 bureaux, BC Assessment est un important employeur de membres de l'ICE. Normalement, nous offrons des postes d'évaluation d'entrée deux fois par année, et nous avons souvent plus de 10 à 15 postes offerts à travers la province.

Si un évaluateur souhaite entreprendre le travail d'évaluation foncière, comment devrait-il s'y prendre?

CB : La BC Assessment exige, par exemple, comme condition d'emploi un baccalauréat dans le domaine de l'évaluation. Bon nombre de nos nouvelles recrues détiennent un diplôme connexe en études commerciales ou en économie, et plusieurs se trouvent aussi dans le volet éducatif de l'évaluation. Si quelqu'un répond à ces critères, et qu'il ou elle s'intéresse à une carrière dans le domaine de l'évaluation foncière, je suggère qu'il ou elle envisage de poser sa candidature à la prochaine vague de recrutement. Il y a souvent des postes temporaires offerts, et ils sont habituellement comblés à partir de la vague de recrutement pour les postes permanents. C'est une bonne façon de faire un premier pas et de connaître le travail de l'évaluation foncière.

Si quelqu'un désire obtenir plus d'information à ce sujet, y a-t-il d'autres ressources que vous pouvez proposer?

CB : Je recommande fortement d'explorer notre site Web BC Assessment (www.bcassessment.ca) ainsi que d'autres, comme l'Association canadienne de taxe foncière (www.cpta.org) et l'International Association of Assessing Officers (www.iaao.org). Je suggère aussi de rencontrer les évaluateurs qui effectuent ce type de travail lors des réunions de chapitres et d'autres événements organisés par l'association provinciale de l'ICE. 



CANDIDATE JILL ZWICK KNOWS THAT BEHIND-THE-SCENES SUPPORT IS CRITICAL TO SUCCESS



How did your interest in real estate and appraising come about?

JZ: I believe it began at an early age. My father, Jack Grigsby, was a building inspector in Washington State. Upon moving to Canada in the early 1970s, he became a general contractor, first in residential and then in commercial. I grew up with construction all around me. I loved going to job sites and seeing the progress of a new or renovated home from the blueprints to the finished product. I still do. However, until I began buying and selling our family homes, I did not realize the career opportunities that existed. I came to understand that the real estate market was very unpredictable and I was intrigued about how an accurate value of a home is obtained. While selling a rental property, I was able to follow an appraiser around the home and ask a lot of questions. Before I knew it, I was hooked on the appraisal process. I also felt that appraising was more stable and offered a more consistent schedule – two valuable attributes when raising a young family.

What is your current career situation?

JZ: I am an independent fee appraiser with Keystone Appraisals Inc. in Trail, BC. Providing both residential and commercial real estate valuations as well as consulting services within the Kootenay and Boundary regions, our company is very progressive and recently expanded through our sister company, Vision Property Advisors, in order to complete depreciation reports for Strata properties, which are required under new legislation.

I am a Candidate Member of the Appraisal Institute of Canada (AIC), presently in the process of completing the required course work for my Canadian Residential Appraiser (CRA) designation. This spring, I will be completing my last required course towards my designation. Concurrently, I am in the process of obtaining a Bachelor's Degree at Thompson River University in Kamloops.

Once I complete my CRA designation, I want to make the most of the challenges and opportunities that my

I FEEL IT IS IMPERATIVE TO HAVE A GOOD MENTOR TO HELP PREPARE A CANDIDATE TO BE A GOOD APPRAISER AND I HAVE BEEN FORTUNATE TO FIND A VERY SUPPORTIVE MENTOR WHO HAS HELPED ME ALONG THE WAY.



designation will afford me. I also want to mentor other AIC Candidate Members however and whenever I can.

What has been the most challenging aspect of the AIC's Candidate Program and what has helped you to progress?

JZ: While the educational requirements are extremely worthwhile, the biggest challenge for me has been maintaining a balance between work, family and education. I have been completing the educational requirements for my CRA designation part time, while also working full time and raising a family. Throughout the process, I feel it is imperative to have a good mentor to help prepare a Candidate to be a good appraiser and I have been fortunate to find a very supportive mentor who has helped me along the way.

What motivates you to succeed?

JZ: My motivations to succeed are my family, the career I have chosen, and the company for which I work. I feel fortunate to have supportive and loving family members who understand the scope of my job (and sometimes have taken long drives after school or on weekends so I can take photos of comparable sales or vacant land – thanks Veronika and Spencer!). An appraisal career affords many opportunities. No one day is like another. I am able to view a diverse range of real estate, from city residential to rural acreages. There is also office time required to complete detailed appraisal reports, however, the office and fieldwork tend to balance out. Finally, I am grateful to work for a supportive company. I believe that, in order to be a successful appraiser, you need the backing of a good company and a good association.

What support or mentoring are you receiving throughout the process?

JZ: The AIC has afforded me a rewarding career and it engages its members to attain success through its high standards of professionalism. I have Gina and Rob

Ironmonger (and Myra) of Keystone Appraisals supporting me through the process to obtain my CRA. Gina is an AACI. P.App who reviews and co-signs my reports before they are submitted to my clients. She is also my mentor. Rob, also a Candidate residential appraiser, supports me by clarifying complex issues that may arise during the appraisal process and by helping with course work. Myra provides all of our necessary administrative duties and keeps me informed of any changes, as I work remotely from the head office.


As busy as you obviously are, you still find time to volunteer. What is your volunteer involvement and why do you make time for such activities?

JZ: I recently volunteered for Habitat for Humanity in the Kootenay Region and was involved in discussions regarding the valuation of the home and the family partnering (including interviewing families). I have also been involved in the AIC Kootenay chapter meetings. In the future, I would like to volunteer as a mentor within the AIC, as I would like to give back and help someone succeed, just as I was given the opportunity to do so.

I find volunteering very rewarding and, upon completion of my education requirements, I would like to become more involved at a provincial or even national level. The recent AIC Annual Conference in Calgary made me aware

that there are many people in the industry who require mentoring and support in their chosen field. I would recommend attending these Conferences as they provide you with networking opportunities, educational seminars, and a chance to listen and learn from the experiences of others. As an appraiser, working independently, it makes you aware of the larger team (AIC) that supports you and wants you to be successful.

When you are not busy at work or with your volunteering, how do you spend your time?

JZ: Away from work, I enjoy spending time with my family and friends. We enjoy travelling, outdoor activities like camping, being involved in our community, curling, and, most recently, my fiancé Rich and I, went cross-country skiing. Although, it seems daunting at times, I also enjoy the challenge of taking courses. One of my favourite quotes comes from Steve Jobs: “Your work is going to fill a large part of your life, and the only way to be truly satisfied is to do what you believe is great work. And the only way to do great work is to love what you do. If you haven't found it yet, keep looking, and don't settle. As with all matters of the heart, you'll know when you find it.” 

THE AIC HAS AFFORDED ME A REWARDING CAREER AND IT ENGAGES ITS MEMBERS TO ATTAIN SUCCESS THROUGH ITS HIGH STANDARDS OF PROFESSIONALISM.

IN THE FUTURE, I WOULD LIKE TO VOLUNTEER AS A MENTOR WITHIN THE AIC, TO GIVE BACK AND HELP SOMEONE SUCCEED, JUST AS I WAS GIVEN THE OPPORTUNITY TO DO SO.



JILL ZWICK, MEMBRE STAGIAIRE, SAIT QUE LE SOUTIEN FOURNI EN COULISSE EST ESSENTIEL À LA RÉUSSITE



J'ESTIMAI QU'AVOIR UN BON MENTOR CHARGÉ D'AIDER LE MEMBRE STAGIAIRE À DEVENIR UN BON ÉVALUATEUR ÉTAIT ESSENTIEL ET J'AI EU LA CHANCE D'AVOIR UN MENTOR QUI ME SOUTENAIT BEAUCOUP.

De quelle façon s'est manifesté votre intérêt à l'égard de l'immobilier et de l'évaluation?

JZ: Je me suis intéressée à ces deux domaines à un jeune âge. Mon père, Jack Grigsby, était inspecteur en bâtiment dans l'État de Washington. Après avoir déménagé au Canada au début des années 1970, il est devenu entrepreneur général, tout d'abord au niveau résidentiel et ensuite commercial. En fait, j'ai grandi dans le secteur de la construction. J'aimais, et j'aime encore d'ailleurs, me rendre sur un lieu de construction pour constater l'avancement des travaux de construction ou de rénovation d'une maison et ce, du plan au produit fini. Toutefois, jusqu'à ce que je commence à acheter et à vendre des maisons familiales, je ne connaissais pas les possibilités de carrières qui s'offraient à moi. J'ai alors compris que le marché de l'immobilier était très imprévisible et la façon dont est déterminée la valeur exacte d'une maison m'intriguait. Lors de la vente d'un bien locatif, j'ai été en mesure de suivre un évaluateur et de lui poser beaucoup de questions. En un rien de temps, je me suis passionnée pour le processus d'évaluation. J'estimais également que le domaine de l'évaluation était davantage stable et offrait un horaire plus uniforme, deux éléments à prendre en considération lorsque nous élevons de jeunes enfants.

Quelle est votre situation professionnelle actuelle?

JZ: Je suis évaluatrice indépendante à honoraires pour la Keystone Appraisals Inc. à Trail, en Colombie-Britannique. Offrant des services d'évaluation immobilière résidentielle et commerciale, ainsi que des services de consultation, dans les régions de Kootenay et de Boundary, notre cabinet est très progressif et a récemment étendu ses activités par l'entremise de sa société soeur, Vision Property Advisors, afin de réaliser des rapports de dépréciation des copropriétés exigés en vertu de la nouvelle loi.

Je suis membre stagiaire de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) et je suis actuellement les cours nécessaires à l'obtention du titre CRA (Évaluateur résidentiel canadien). Ce printemps, je suivrai le dernier cours requis. Parallèlement, je suis en passe d'obtenir un baccalauréat de l'Université Thompson River de Kamloops.

Une fois mon titre CRA obtenu, je veux relever tous les défis et saisir toutes les occasions liés à mon titre. Je désire également agir comme mentor pour d'autres membres stagiaires de l'ICE dans la mesure du possible.

Quel a été l'aspect le plus difficile du programme de membre stagiaire de l'ICE et qu'est-ce qui vous a aidé à avancer?

JZ: Bien que les cours soient extrêmement intéressants, le défi le plus difficile



consistait en la conciliation de mon travail, de ma famille et de mes études. J'ai suivi les cours menant à l'obtention du titre CRA à temps partiel, tout en travaillant à temps plein et en élevant mes enfants. Tout au long du processus, j'estimais qu'avoir un bon mentor chargé d'aider le membre stagiaire à devenir un bon évaluateur était essentiel et j'ai eu la chance d'avoir un mentor qui me soutenait beaucoup.

Qu'est-ce qui vous motive à réussir?

JZ: Ma famille, ma carrière et l'entreprise pour laquelle je travaille me motivent à réussir. Je me sens privilégiée d'avoir une famille qui me soutient, qui m'aime et qui comprend la portée de mon emploi (et merci à Veronika et à Spencer pour les longs trajets en voiture après l'école ou pendant les fins de semaine afin que je puisse photographier les maisons à vendre ou les terrains vacants). De nombreuses possibilités sont associées à la carrière d'évaluateur. Chaque jour est différent. J'évalue un large éventail de biens tels que des propriétés résidentielles urbaines ou des terres rurales. Je dois aussi passer du temps au bureau pour terminer mes rapports d'évaluation détaillés. Cependant, il existe un équilibre entre le travail au bureau et sur le terrain. Enfin, je suis reconnaissante de travailler au sein d'une entreprise qui m'appuie. À mon avis, pour remporter du succès en tant qu'évaluateur, l'appui d'une bonne entreprise et d'une bonne association est crucial.

Quel soutien ou mentorat recevez-vous tout au long du processus?

JZ: L'ICE m'a offert une carrière enrichissante et permet à ses membres de réussir grâce aux normes élevées en matière de professionnalisme. Gina et Rob Ironmonger (et Myra) de Keystone Appraisals m'appuient dans mon projet d'obtention du titre CRA. Gina, AACI, P.App, examine et cosigne mes rapports avant que je les remette à mes clients. Elle est également mon mentor. Rob, aussi

L'ICE M'A OFFERT UNE CARRIÈRE ENRICHISANTE ET PERMET À SES MEMBRES DE RÉUSSIR GRÂCE AUX NORMES ÉLEVÉES EN MATIÈRE DE PROFESSIONNALISME.

évaluateur résidentiel stagiaire, m'aide en clarifiant les problèmes complexes pouvant survenir au cours du processus d'évaluation et en répondant à mes questions concernant les travaux dans le cadre des cours. Quant à Myra, elle effectue toutes les tâches administratives et me tient au courant de tout changement, puisque je travaille à l'extérieur du siège social.

Bien que vous soyez évidemment très occupée, vous trouvez le temps de faire du bénévolat. En quoi consiste-t-il et pourquoi y consacrez-vous du temps?

JZ: J'ai récemment fait du bénévolat pour Habitat pour l'humanité dans la région de Kootenay et j'ai pris part à des discussions concernant l'évaluation des maisons et le partenariat familial (je devais notamment interviewer les familles). J'ai aussi participé aux réunions du chapitre de Kootenay de l'ICE. À l'avenir, j'aimerais être mentor bénévole au sein de l'ICE, puisque j'aimerais donner à mon tour et aider quelqu'un à réussir, comme ce fut mon cas.

Le bénévolat enrichit grandement ma vie et, lorsque j'aurai terminé mes cours, j'aimerais m'impliquer davantage à l'échelle provinciale et même nationale. La récente Conférence annuelle de l'ICE, qui s'est tenue à Calgary, m'a fait prendre conscience que de nombreuses personnes de

l'industrie ont besoin de mentorat et de soutien relativement au domaine qu'ils ont choisi. Je recommande d'assister à ces conférences, car elles proposent des possibilités de réseautage, des séminaires éducatifs et l'occasion d'écouter les autres parler de leur expérience et ainsi d'apprendre. Comme évaluatrice travaillant de façon indépendante, ces conférences me font réaliser qu'une grande équipe (ICE) me soutient et veut que je réussisse.

Lorsque vous ne travaillez pas ou ne faites pas de bénévolat, de quelle façon occupez-vous vos temps libres?

JZ: Lorsque je ne travaille pas, j'aime passer du temps avec ma famille et mes amis. Nous voyageons, nous faisons des activités extérieures comme du camping, nous nous impliquons dans notre collectivité, nous jouons au curling et, plus récemment, mon fiancé Rich et moi avons fait du ski de fond. Bien que le défi puisse parfois sembler insurmontable, j'aime suivre des cours. Steve Jobs a dit un jour que « ton travail occupera une grande partie de ta vie, et la seule façon d'être réellement satisfait est de faire du bon travail. Et la seule façon de faire du bon travail est d'aimer ce que tu fais. Si ce n'est pas le cas, continue à chercher. Lorsque tu trouveras, ton cœur le saura ». Il s'agit de l'une de mes citations préférées. 🌈

À L'AVENIR, J'AIMERAIS ÊTRE MENTOR BÉNÉVOLE AU SEIN DE L'ICE, PUISQUE J'AIMERAIS DONNER À MON TOUR ET AIDER QUELQU'UN À RÉUSSIR, COMME CE FUT MON CAS.



INDIA'S APPRAISAL PROFESSION STRUGGLES FOR RECOGNITION, BUT HEADED IN RIGHT DIRECTION

WITH PRIT PAUL, AACI, P.APP



Although now semi-retired, Prit Paul, AACI, P.App is currently working part-time in New Delhi, India as a Director of Valuation and Advisory Services with Colliers International India. In this capacity, he oversees the Valuation Division of the organization and provides guidance and assistance to the team as he reviews valuation assignments, renders his opinion, and provides input during the valuation process. While not directly involved in the day-to-day appraisal or valuation of properties, he conducts training sessions, reviews appraisal assignments and participates actively in business development.

How would you describe the current status of the appraisal profession in India?

PP: The practice of real estate appraisal in India is divided between 'local valuers' and 'IPC valuers.' IPC valuers are connected to an International Property Consultant (IPC) such as Colliers International, Jones Lang LaSalle, Knight Frank, DTZ, Cushman and Wakefield, and CBRE – the major IPC firms in India. The local valuers are individuals who work independently and are typically not connected to any real estate agency. They are appointed by the government and their qualifications are somewhat limited. To the best of my knowledge, there are no firms in India solely focused on real estate appraisal or valuation.

THE APPRAISAL PROCESS IS LIKELY TO INCLUDE MORE FREQUENT INTERACTION WITH CLIENTS WHO PROVIDE THEIR INSTRUCTIONS AND EXPECT THEIR WANTS AND NEEDS TO BE TAKEN INTO SERIOUS CONSIDERATION.



THERE IS A DIRE NEED FOR MORE PROFESSIONAL ORGANIZATIONS TO OFFER THEIR SERVICES AND CULTURE TO THE REAL ESTATE PROFESSION AND APPRAISERS IN THE INDIAN MARKET.

For residential appraisal assignments, Indian banks usually hire local valuers, also known as government approved valuers. Foreign banks such as Citi Bank, HSBC, Standard Chartered, Deutsche Bank, and other investment banks typically appoint IPC valuers to appraise their properties. Based on the reports I have reviewed, no valuation justification or background information is provided in the local valuation reports.

Here at Colliers International India, our valuation team members are well educated, knowledgeable and qualified in various aspects of the real estate industry, including real estate planning, architecture and finance. The team members, however, are not trained in the valuation field and are not educated directly in the appraisal profession. In fact, their training is actually provided by senior colleagues during the appraisal practice.

A large majority of the valuations undertaken in India by Colliers involve vacant land parcels or greenfield projects. The company also undertakes appraisal of shopping centres, hospitality projects, office buildings, residential and industrial properties and new apartment projects.

In India, real estate appraisal is a rewarding profession, but appraisers are generally not respected at the level they are in North America and, in fact, are not even looked upon as professionals. There are several reasons for this. One is a lack of appraisal related education, while another is a limited public awareness of the appraisal profession and its importance. In addition, there is no centralized land title system where transaction records are available, which results in unreliable information that cannot be verified. Multiple listing services are non-existent as well. Overall, the real estate industry is not transparent and is highly disorganized. Since the industry is not governed by the state or federal government or by any sort of regulatory commission, there is no centralized system.

The basic role of appraisers is somewhat similar to Canada in that instructions are taken from the office or clients, property inspections and market research are conducted, and then valuation reports are prepared. However, in India, the appraisal process is likely to include more frequent interaction with clients who provide their instructions and expect their wants and needs to be taken into serious consideration.

In most real estate appraisals, as in Canada, the value is derived by establishing the highest and best use of the property. The discounted cash flow (DCF) analysis is becoming quite common in these instances.

Typically, banks negotiate appraisal fees and order valuation reports, but the fees are paid by the applicants. This practice often puts the appraiser at a disadvantage to provide objective values.

If the payment terms on the appraisal fees are not met, there is little recourse for the appraiser. Particularly for residential valuations, appraisal fees are relatively low.

Very few valuations of single-family dwellings are undertaken, since most of the single-family homes do not transact due to the joint family structure living style.

Real estate transactions are consummated based on a cash and cheque component, with the cash amount not forming part of the written agreement. This practice is prevalent in local transactions to reduce stamp duty (registration charges).

Lawyers are not usually appointed for real estate transactions, therefore, no information can be obtained from the law firms.

Do you see any specific trends in the industry?

PP: As India is a developing country, a large number of new projects are always on the horizon and under development. It is not uncommon to see hundreds of new high-rise buildings in a single suburban area. The financiers are usually the investors or speculators who buy large blocks at the pre-launch stage of the project. Generally, they acquire 10-25% of the project and later sell smaller units at a profit.

The industry is driven by homebuyers and investors. Since a substantially large segment of the Indian population is still homeless, most sales are in the affordable housing segment of the real estate market.

Another growing trend involves Foreign Direct Investment (FDI), whereby foreign investment firms and Indian partners establish a Special Purpose Vehicle (SPV) to form a joint venture for investing in Indian real estate projects.

The real estate market in India fluctuates substantially, especially in suburban areas, with price variations of 15-40% (up or down) within a 6-18 month time period.

How is the profession evolving and where is it headed?

PP: I feel the profession is definitely heading in the right direction. Increasing numbers of financial institutions and government officials are recognizing IPC appraisers and accepting some designations for their professional valuations. However, I believe that there is a dire need for more professional organizations to offer their services and culture to the real estate profession and appraisers in the Indian market.

[Continued on page 56]



LA PROFESSION D'ÉVALUATEUR EN INDE A DU MAL À SE FAIRE RECONNAÎTRE, MAIS ELLE SE DIRIGE DANS LA BONNE DIRECTION

AVEC PRIT PAUL, AACI, P.APP



Bien qu'il soit à la retraite, Prit Paul, AACI, P.App travaille actuellement à temps partiel à New Delhi en Inde comme Directeur de l'évaluation et des services-conseils pour Colliers International India. À ce titre, il supervise la Division de l'évaluation de l'entreprise et fournit des conseils et une aide à l'équipe en examinant des travaux d'évaluation, en donnant son avis, et en formulant des commentaires au cours du processus d'évaluation. Même s'il n'est pas impliqué dans l'évaluation quotidienne de biens immobiliers, il offre des séances de formation, examine des travaux d'évaluation et participe au développement des affaires.

Comment décririez-vous l'état actuel de la profession d'évaluateur en Inde?

PP: La pratique de l'évaluation immobilière en Inde est répartie parmi les « évaluateurs locaux » et « les évaluateurs IPC ». Les évaluateurs IPC sont liés à un Interna-

tional Property Consultant comme Colliers International, Jones Lang LaSalle, Knight Frank, DTZ, Cushman & Wakefield, et CBRE – les grandes entreprises IPC en Inde. Les évaluateurs locaux sont des personnes qui travaillent de façon indépendante et qui ne sont généralement pas liées à une agence immobilière. Ils sont nommés par le gouvernement et leurs qualifications sont quelque peu limitées. À ma connaissance, il n'y a aucune entreprise en Inde qui se livre uniquement à l'évaluation immobilière.

Pour les travaux d'évaluation résidentielle, les banques indiennes embauchent habituellement des évaluateurs locaux, également connus sous le nom d'évaluateurs approuvés par le gouvernement. Les banques étrangères comme Citi Bank, HSBC, Standard Chartered, Deutsche Bank et d'autres banques d'investissement nomment généralement des évaluateurs IPC pour évaluer leurs biens immobiliers. Selon les rapports que j'ai examinés, il n'y a aucune justification ni aucun renseignement de base dans les rapports d'évaluation locale.



LE PROCESSUS D'ÉVALUATION INCLURA PROBABLEMENT PLUS D'INTERACTIONS AVEC LES CLIENTS QUI TRANSMETTENT LEURS INSTRUCTIONS ET QUI S'ATTENDENT À CE QUE L'ON TIENNE SUFFISAMMENT COMPTE DE LEURS BESOINS ET DE LEURS DÉSIRES.

Ici, à Colliers International India, les membres de l'équipe d'évaluation sont très instruits, compétents et qualifiés dans divers domaines de l'industrie immobilière, y compris la planification immobilière, l'architecture et les finances. Cependant, ils ne sont pas formés dans le domaine de l'évaluation et n'ont pas fait d'études directement liées à la profession d'évaluateur. En fait, leur formation est assurée par des collègues supérieurs au cours de leur pratique.

Une grande majorité des évaluations menées par Colliers en Inde comprend des parcelles de terrains vacants ou des nouveaux projets. L'entreprise se livre aussi à l'évaluation de centres commerciaux, de projets d'accueil, d'immeubles de bureaux, de propriétés résidentielles et industrielles, et d'immeubles d'habitation.

En Inde, l'évaluation immobilière est une profession valorisante, mais les évaluateurs ne sont généralement pas respectés au même niveau que leurs collègues nord-américains et en fait, ils ne sont même pas considérés comme des professionnels. Plusieurs raisons motivent cette croyance. L'une d'elles est le manque d'information sur l'évaluation alors qu'une autre est que peu de gens connaissent la profession d'évaluateur et son importance. De plus, il n'existe aucun système central de titres fonciers où les relevés d'opération sont disponibles, ce qui se traduit par des renseignements peu fiables qui ne peuvent être vérifiés. Des services d'inscriptions multiples n'existent également pas. Dans l'ensemble, le secteur immobilier manque de transparence et est très désorganisé. Puisque l'industrie n'est pas régie par le gouvernement fédéral, de l'état ni par aucune commission réglementaire, il n'y a pas de système centralisé.

Le rôle fondamental des évaluateurs est assez semblable à celui au Canada en ce sens que les instructions sont reçues du bureau ou des clients, l'inspection des propriétés et l'étude des marchés sont menées et par la suite les rapports d'évaluation sont préparés.

En Inde, toutefois, le processus d'évaluation inclura probablement plus d'interactions avec les clients qui transmettent leurs instructions et qui s'attendent à ce que l'on tienne suffisamment compte de leurs besoins et de leurs désirs.

Dans la plupart des évaluations immobilières, tout comme au Canada, on estime la valeur en établissant l'utilisation optimale de la propriété. Dans de tels cas, l'analyse de la valeur actualisée des flux de trésorerie (VAF) devient de plus en plus pratique courante.

Généralement, les banques négocient les frais d'évaluation et exigent les rapports d'évaluation, mais les frais sont pris en charge par les requérants. Cette pratique met en désavantage l'évaluateur qui doit fournir des valeurs objectives.

Si les conditions de paiement des frais d'évaluation ne sont pas respectées, il n'existe guère de recours pour l'évaluateur. Les frais d'évaluation sont relativement peu élevés, en particulier pour les évaluations résidentielles.

Très peu d'évaluations de maisons unifamiliales sont menées puisque la plupart des maisons unifamiliales ne sont pas soumises à des transactions en raison du style de vie de structures familiales conjointes.

Les transactions immobilières sont conclues d'après une composante en espèces et par chèque, où le montant en argent comptant ne fait pas partie de l'accord écrit. Cette pratique est courante lors de transactions immobilières pour réduire le droit de timbre (frais d'inscription).

Les avocats sont rarement nommés pour les transactions immobilières de sorte qu'aucune information ne peut être obtenue à partir de cabinets d'avocats.

Constatez-vous des tendances précises dans l'industrie?

PP: Étant donné que l'Inde est un pays en développement, un grand nombre de

nouveaux projets se pointent toujours à l'horizon et sont en cours d'élaboration. Il n'est pas rare de voir des centaines de nouveaux bâtiments de grande hauteur dans une zone suburbaine. Les financiers sont généralement des investisseurs ou des spéculateurs qui achètent de gros blocs à la phase de développement du projet. En général, ils achètent de 10 % à 25 % du projet et vendent ultérieurement de plus petites unités à profit.

L'industrie dépend des acheteurs et des investisseurs. Puisqu'une partie considérable de la population indienne est toujours itinérante, la plupart des ventes sont dans le secteur du logement abordable du marché immobilier.

On constate qu'il y a de plus en plus d'investissements étrangers directs (IED), où des entreprises étrangères d'investissements et des partenaires indiens établissent une structure d'accueil anonyme (SAA) pour mettre en place un partenariat afin d'investir dans des projets immobiliers indiens.

Le marché immobilier indien varie considérablement, en particulier dans les zones suburbaines, avec des écarts de prix de 15 % à 40 % (à la hausse ou à la baisse) à l'intérieur d'une période de temps de 6 à 18 mois.

De quelle façon la profession évolue-t-elle et à quoi doit-on s'attendre?

PP: Je crois que la profession est certainement sur la bonne voie. Il y a un nombre grandissant d'institutions financières et de représentants gouvernementaux qui reconnaissent les évaluateurs IPC et qui acceptent certains titres pour leurs évaluations professionnelles. Néanmoins, je crois qu'il y a un besoin urgent pour davantage d'organisations professionnelles d'offrir leurs services et leurs cultures aux professionnels et évaluateurs immobiliers du marché indien.



IL Y A UN BESOIN URGENT POUR DAVANTAGE D'ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES D'OFFRIR LEURS SERVICES ET LEURS CULTURES AUX PROFESSIONNELS ET ÉVALUATEURS IMMOBILIERS DU MARCHÉ INDIEN.

Quel cheminement de carrière vous a mené à votre poste actuel?

PP: Lorsque j'habitais au Canada, j'ai commencé à suivre des cours d'évaluation en 1980. Le premier emploi que j'ai occupé était en 1982 en tant qu'évaluateur résidentiel pour Ken McDonald and Associates à Edmonton. J'ai obtenu mon titre CRA en 1986 et celui d'AACI en 1990. En 1989, je me suis joint à Weisgerber Frost et peu de temps après j'ai établi Frost and Associates avec Brian Frost et Rolf Halverson en tant que partenaires. Pour des motifs personnels, j'ai déménagé en Inde en 1996, où j'ai créé et géré ma propre entreprise d'évaluation et d'investissement jusqu'en 2007. Ensuite, je me suis joint à Colliers International en tant que consultant en évaluation et en 2009, je suis devenu le Directeur de l'évaluation et des services-conseils.

Comment et pourquoi en êtes-vous arrivé à votre adhésion à l'ICE?

PP: Je travaillais comme conseiller financier pour un cabinet immobilier à Edmonton qui s'intéressait à l'acquisition de projets de logements multifamiliaux (appartements). J'avais envie de comprendre l'activité des biens immobiliers et de savoir au fond le vrai sens des termes comme la valeur marchande, le coût de remplacement, la dépréciation, l'utilité fonctionnelle, l'entretien différé, et autres termes de ce genre. J'ai commencé à suivre des séminaires sur l'analyse financière et j'ai appris que l'ICE offrait des cours. Par la suite, je suis devenu membre en 1979 et je me suis inscrit à un certain nombre de cours. Pendant plusieurs années, j'ai siégé au Comité exécutif du chapitre d'Edmonton et de l'Association de l'Alberta. En 1991, j'ai également été Président du Comité d'évaluation de l'expérience.

Quels sont les avantages de faire partie de l'ICE et d'avoir votre titre AACI, P.App?

PP: Je suis très fier d'être Canadien et d'être un membre désigné de l'Institut canadien des évaluateurs. J'utilise mon titre AACI, P.App dans les rapports d'évaluation, dans les réunions d'affaires et dans toute ma correspondance. Malheureusement, les avantages d'avoir mon titre sont quelque peu limités en Inde étant donné que le secteur de l'immobilier est en prédominance influencé par les banquiers et les dirigeants du Royaume-Uni, d'Europe et d'Asie du Sud-Est. Jusqu'à un certain point, l'influence de la domination britannique existe toujours. Bien que la plupart des banquiers et des investisseurs soient peu familiers avec les titres nord-américains, les collègues et les clients qui connaissent nos normes canadiennes en matière d'évaluation respectent mon association avec l'ICE et ce qu'elle me permet de mettre à contribution. 🇨🇦



What career path has led you to your current position?

PP: Living in Canada, I began enrolling in appraisal courses in 1980. My first job was in 1982 as a residential appraiser with Ken McDonald and Associates in Edmonton. I earned my CRA designation in 1986 and my AACI in 1990. In 1989, I joined Weisgerber Frost and shortly thereafter established Frost and Associates with Brian Frost and Rolf Halverson as partners. Due to personal reasons, I moved to India in 1996, where I established and operated my own valuation and investment business until 2007. I then joined Colliers International as a valuation consultant and became Director of Valuation and Advisory Services in 2009.

How and why did your AIC membership come about?

PP: I was working as an investment advisor with a real estate firm in Edmonton involved in the acquisition of multi-family (apartment) projects. I was keen to understand the property business and to know the true meaning of terms such as market value, replacement cost, depreciation, functional utility, deferred maintenance and the like. I started to take investment analysis seminars and learned about courses offered by the AIC. I subsequently became a member in 1979 and enrolled in a number of its courses. For a number of years, I served on the executive committee of both the Edmonton Chapter and the Alberta Association. I also served as Chairman of the Experience Rating Committee in 1991.

What are the benefits of belonging to the AIC and having your AACI, P.App designation?

PP: I am very proud to be a Canadian and a designated member of the Appraisal Institute of Canada. I use my AACI, P.App designation in appraisal reports, at business meetings and in all of my correspondence. Unfortunately, the benefits of having my designation are somewhat limited in India, as the real estate industry here is mostly influenced by bankers and executives from the UK, Europe and Southeast Asia. To some extent, the British Raj influence still exists. Although most bankers and investors are not familiar with North American designations, colleagues and clients who know about our Canadian standards of appraisal practice definitely respect my association with the AIC and what it enables me to bring to the table. 🇨🇦



Introducing the

Reserve Fund Planning Program (RFPP)

UBC Real Estate Division is pleased to announce the new **Reserve Fund Planning Program (RFPP)**, a national program designed to provide real estate practitioners with the necessary expertise required to complete a diversity of **reserve fund studies** and **depreciation reports**.

The program covers a variety of property types from different Canadian provinces, offering both depth and breadth in understanding how reserve fund studies are prepared for condominium/stratas and other properties.

The RFPP program comprises two courses:

CPD 891: Fundamentals of Reserve Fund Planning

A comprehensive overview of the underlying theory, principles, and techniques required for preparing reserve fund studies and depreciation reports.

CPD 899: Reserve Fund Planning Guided Case Study

Guides the student through the process of completing a comprehensive reserve fund study report.

Find out more and apply to the program now:

realestate.ubc.ca/RFPP

tel: 604.822.2227 / 1.877.775.7733

email: rfpp@realestate.sauder.ubc.ca

Those holding the CRA or AACI designations have met the program pre-requisites and are eligible for direct entry into the RFP program.



THE UNIVERSITY OF BRITISH COLUMBIA



SAUDER
School of Business

Real Estate Division



CORRECTION NOTICE / AVIS DE CORRECTION

In the last issue of *Canadian Property Valuation* (Volume 57/Book 4/2013), a Table was not properly identified in the article entitled *Valuation of seniors housing and long-term care properties*. In the English version on page 27, Table 1 should have been identified as 'Typical Component Assets of a Seniors Housing and Long-term Care Property' and, in the body of the text on the same page, readers were directed to 'the table above' when the reference should have been to 'Table 1 below.' In the French version of the article on page 30, Tableau 1 should have been identified as 'Actifs habituels des logements pour aînés et des propriétés de soins de longue durée.' The references are correct in the electronic version of the magazine available through the AIC website. We apologize for any inconvenience this may have caused.

Dans le dernier numéro de l'Évaluation immobilière au Canada (Volume 57/ Livre 4/2013), un tableau n'a pas été correctement désigné dans l'article intitulé Valuation of seniors housing and long-term care properties. À la page 27 de la version anglaise, le Table 1 aurait dû être désigné comme « Typical Component Assets of a Seniors Housing and Long-term Care Property » et, dans le corps du texte sur la même page, les lecteurs ont été dirigés vers « le tableau ci-haut » quand il était question du « tableau ci-dessous ». À la page 30 de la version française de l'article, le Tableau 1 aurait dû être désigné comme « Actifs habituels des logements pour aînés et des propriétés de soins de longue durée ». Les références sont exactes dans la version électronique de la revue disponible sur le site Web de l'ICE. Nous sommes désolés pour les inconvenients que cela a pu occasionner.

IN MEMORIAM

The following members of the Appraisal Institute of Canada have passed away. On behalf of everyone connected with the Institute and the profession, we extend our sincerest sympathies to their families, friends and associates.

Les membres suivant de l'Institut canadien des évaluateurs sont décédés. Au nom de tous ceux qui oeuvrent de près ou de loin au sein de l'Institut et de la profession, nous exprimons nos plus sincères condoléances à leurs familles, amis et associés.



Henry Bullock, AACI, P.App
Retired/Retraité
Sault Ste. Marie, ON

Walter Dunham
Candidate Member/Membre stagiaires
Mississauga, ON

Gaston Labbé, AACI, P.App
Quebec, QC

David (Mike) Miller, CRA
Retired/Retraité
Moncton, NB

Joseph Strung, AACI, P.App
Retired/Retraité
Hamilton, ON

Fred Willadsen, CRA
Seeley's Bay, ON

2014
now available!

Canadian Cost Estimating Guides

These comprehensive manuals are a **MUST** for estimating replacement costs!

Residential Costing Guide



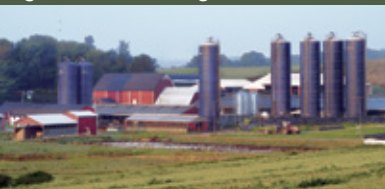
BROKERS
ADJUSTERS
UNDERWRITERS!

ESTIMATE REPLACEMENT COST OF SINGLE FAMILY DWELLINGS

- 1 Storey • 1¼ Storey • Raised Ranch
- 2 story • Tri-Level • 2½ Storey
- 1½ Storey • Garages

DOUGLAS
COST GUIDES INC

Agricultural Costing Guide



ESTIMATE REPLACEMENT COST OF AGRICULTURAL USE BUILDINGS

- ✓ Dairy ✓ Poultry ✓ Swine
- ✓ Produce Storage ✓ Horses ✓ Beef
- ✓ Feed Storage ✓ Machinery Storage

DOUGLAS
COST GUIDES INC

ONLINE VERSIONS AVAILABLE

PLEASE CALL, FAX or EMAIL FOR DETAILS

Toll Free: 877-284-0028

Fax: 519-238-6214

www.douglascostguide.com

karldouglas@hay.net

10341 Pinetree Drive, Grand Bend, ON N0M 1T0

www.douglascostguide.com



JACK WARREN SCHOLARSHIP RECIPIENTS – 2013 / LAURÉATS DE LA BOURSE JACK WARREN – 2013



Mark McDill, AIC Candidate (centre), received his scholarship from AIC-Manitoba President Eric Krueger, AACI, P.App (L); and AIC President Dan Wilson, AACI, P.App (R).

Mark McDill, stagiaire de l'ICE (centre), a reçu sa bourse du Président de l'ICE-Manitoba Eric Krueger, AACI, P.App (G); et du Président de l'ICE Dan Wilson, AACI, P.App (D).



Jeffrey Lynch, Candidate (L), received his scholarship from AIC-Ontario President Jim Rokeby, AACI, P.App.

Jeffrey Lynch, stagiaire (G), a reçu sa bourse du Président de l'ICE-Ontario Jim Rokeby, AACI, P.App.

The Jack Warren Educational Trust Committee is pleased to announce the recipients of the 2013 scholarships.

Congratulations go to **Jeffrey Lynch**, of Bolton, ON and **Mark McDill**, of Winnipeg, MB, this year's recipients of the Jack Warren Education Trust Scholarship.

The annual scholarship is available to individuals from across Canada pursuing careers in real estate appraisal. For more information or to obtain an official application form, please contact the British Columbia Association of the Appraisal Institute of Canada office, #210 – 10451 Shellbridge Way, Richmond BC, V6X 2W8, (604) 284-5515, or visit the BC Association Appraisal Institute of Canada website www.appraisal.bc.ca, click on 'About Us,' and then 'In the Community,' and scroll down to the 'Jack Malcolm Warren Educational Trust.'

Le comité du Jack Warren Educational Trust est heureux d'annoncer les lauréats des bourses de 2013.

*Félicitations à **Jeffrey Lynch**, de Bolton, Ontario et à **Mark McDill**, de Winnipeg, Manitoba, les lauréats de cette année de la bourse Jack Warren Educational Trust.*

La bourse annuelle est offerte aux personnes partout au Canada qui poursuivent une carrière dans le domaine de l'évaluation immobilière. Pour obtenir plus de renseignements ou un formulaire officiel de demande, communiquez avec le bureau de la British Columbia Association de l'Institut canadien des évaluateurs, #210-10451 Shellbridge Way, Richmond, C.-B., V6X 2W8, (604) 284-5515, ou visitez le site Web de la BC Association Appraisal Institute of Canada www.appraisal.bc.ca, cliquez sur « About Us », et ensuite « In the Community », et défilez vers le bas jusqu'à « Jack Malcolm Warren Educational Trust ».

Previous recipients include / La liste des autres récipiendaires inclut :

2012	Tanya Truong	Vancouver, BC
2011	Daniel Dwyre	Toronto, ON
	Laurel Fadeef	Stavely, AB
	Allan Koebel	Kelowna, BC
2010	Dan Green	Ucluelet, BC
2009	Vi Thi Dang	North Vancouver, BC
	Alex Messina	Vancouver, BC
	Wendy Wood	Kelowna, BC
2008	Suzanne Clarke	Surrey, BC
	Laura McConnell	Victoria, BC
	Richard Marleau	Saskatoon, SK
	Clifford Smirl	Westbank, BC
2007	Tyler Beatty	Kelowna, BC
	Melissa Blais	North Saanich, BC
	Stephen Cullis	Terrace, BC
	Henry Wang	Surrey, BC
2006	Daniel Shields	Sault St. Marie, ON
	Dustin Lamoureux	Victoria, BC
	Gordon French	Vernon, BC
	Karen Taber	North Vancouver, BC
	April Green	Vancouver, BC
2005	Hlynn Kenny	St. John's, NL
	Charlotte Ciok	Vancouver, BC
	Anthony Plumtree	Abbotsford, BC
2004	Bronwen Vaughan	Victoria, BC
	Karen Osland	Victoria, BC
	Samantha Sawyer	Vancouver, BC
2003	Kristin Linqvist	Port Moody, BC
	Anita Powell	High River, AB
2002	David Bush	Victoria, BC
2001	Sandra Carlson	Aldergrove, BC
	Yvonne McIntyre	Nanaimo, BC
2000	Daryn Stewart	Salmon Arm, BC
1999	Brent Kaup	Edmonton, AB
	Laina Chwelos	St. Albert, SK
	Colleen Underwood	Surrey, BC

Link/Lien :

www.aicanada.ca/province-british-columbia/british-columbia/about-us/in-the-community/

**ONLINE LIBRARY / BIBLIOTHÈQUE VIRTUELLE****Online Library –
Your newest resource**

In order to assist our members to quickly find relevant technical information or research related to specific properties, appraisal methods and services, the Appraisal Institute of Canada is proud to announce the introduction of our newest member resource – the AIC's **Online Library**. Beginning in April, members seeking to reference articles on specific subjects will be able to do so through the Online Library. Technical articles featured in *Canadian Property Valuation* dating back to 2008, as well as from subsequent issues going forward, will be stored in the library and members will be able to efficiently search by subject categories, author, issue and/or keywords. The Online Library will be accessible to members on the AIC website and will be user friendly, with guidelines and prompts to lead members on their search. As the library grows over time, it will provide members with an increasingly valuable tool with which to enhance their knowledge base.

**Bibliothèque en ligne –
Un nouvel outil pour vous!**

*Afin d'aider les membres à trouver rapidement l'information technique ou à effectuer des recherches liées à des propriétés spécifiques, aux méthodes et aux services d'évaluation, l'Institut canadien des évaluateurs a le plaisir d'annoncer l'introduction de son plus récent outil à l'intention des membres – la **Bibliothèque en ligne**. À compter d'avril, les membres qui veulent consulter des articles sur des sujets spécifiques pourront le faire en se rendant à la bibliothèque en ligne. Les articles techniques parus dans les numéros de L'Évaluation immobilière au Canada depuis 2008 et qui paraîtront dorénavant dans les prochains numéros seront accessibles dans la bibliothèque virtuelle et les membres pourront les consulter par catégorie de sujets, auteur, numéro et/ou mots clés. La bibliothèque en ligne sera accessible aux membres sur le site Web de l'ICE, sera conviviale et contiendra des instructions et des indications pour guider les membres dans leurs recherches. À mesure que la bibliothèque prendra de l'expansion avec le temps, elle deviendra un outil inestimable qui contribuera à accroître la base de connaissances des membres.*



For details,
please visit
the AIC website at
www.AICanada.ca.

*Pour plus d'information,
veuillez consulter le site
Web de l'ICE à l'adresse
www.ICECanada.ca.*



PGCV GRADS / DIPLÔMÉS DU CESEI

This year AIC congratulates 63 Post Graduate Certificate in Real Property Valuation (PGCV) graduates on their achievements.

Since 2003, the Appraisal Institute of Canada (AIC), with its education partner, the Real Estate Division, Sauder School of Business, University of British Columbia, has offered the PGCV leading to AIC's AACI designation.

This program presents a unique opportunity for graduates who hold a business degree, or a degree with a business focus from a Canadian university to earn a prestigious post-graduate certificate in real property valuation, while fulfilling the educational requirements for designation by AIC.

For more information on admission and requirements for the UBC/ AIC post-graduate certificate in Real Property Valuation, visit AIC's website.

Cette année, l'ICE félicite 63 diplômés pour leurs réalisations pédagogiques.

Depuis 2003, l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), en collaboration avec son partenaire en éducation, la Division de l'immobilier de l'École d'études commerciales Sauder de l'Université de la Colombie-Britannique, offre le Certificat d'études supérieures de l'U.C.-B. en évaluation immobilière (CESEI) menant au titre AACI de l'ICE.

Ce programme offre aux étudiants qui détiennent un diplôme en commerce ou un diplôme avec concentration dans un domaine connexe d'une université canadienne, l'occasion unique d'obtenir un prestigieux certificat d'études supérieures en évaluation immobilière, tout en répondant aux exigences pédagogiques menant aux titres que décerne l'ICE.

Pour plus d'information sur l'admissibilité et les exigences liées au certificat d'études supérieures en évaluation immobilière de l'ICE/U.C.-B., veuillez consulter le site Web de l'ICE.

Stephanie Bird
Troy MacLean
Mandeep Singh Mann
Jenika McLean
Mark C. Flick
Daryn Hobal
Mark Verok
Evelyn Tian
Clayton A. Olson
Mike J. Warr
Rob Preteau
Tyler N. Fedun
George Kyriazopoulos
Laura Pugh
Jessica Lewis
Garnett Macdowall
Bo Lott
Matthew McWatters
Caden Chalack
Katie Manojlovich
Cathy Lau
Bob Gordon

Lee Knull
Johnson Kam
Keith MacLean-Talbot
Yean Khiong Siau
Morgan Nakaska
Jeffrey Lynch
Doug Main
Can Brinkhurst
Lillian Lai
Alim Nizar Somji
Arnold L. Joe
George B. Dlugosh
Muhammad A Naseem
Randy Ramadhin
Vicky Durepos Landry
Tyler Hansen
Michael Zhang Olivella
Peter Figures
Adam Ostrowski
Vince O'Dwyer
Magdalena Irzyk
Joanna Masters

Robin Simon
Agnes Peekhaus-Hargitai
Josiane Leduc
Nathan Hines
Quang Khong
Peter Murray
Sharon K. Lalli
Keenan Hopson
Lorraine P. Kwan
Gina Li
Grant Chernenkoff
Terry Yee
Philip Chau
Michael McFarlane
Grant Chemenkoff
Victor Mattu
Michael Lee
Ronald J. Moore
Theodore Chuang



The Evolution of Your SIGNATURE

TRUE PROFESSIONAL REPORT INTEGRITY

Time to put an end to electronic document tampering.



Appraisal Institute
of Canada
Institut canadien
des évaluateurs

Go to www.notarius.com/AIC
or contact sales@notarius.com

**AIC DESIGNATIONS GRANTED / DÉSIGNATIONS OBTENUES DE L'ICE**

The Appraisal Institute of Canada (AIC), together with the provincial associations and the provincial bodies affiliated with the AIC, commend the following members who completed the rigorous requirements for accreditation as a Designated Member of the AIC during the period October 17, 2013 to February 7, 2014: *L'Institut canadien des évaluateurs (ICE), en collaboration avec les associations provinciales et les organismes provinciaux affiliés à l'ICE, félicitent les membres suivants qui ont complété le programme rigoureux d'accréditation à titre de membre désigné de l'ICE durant la période du 17 octobre, 2013 au 7 février, 2014 :*

AACI, P.APP ACCREDITED APPRAISER CANADIAN INSTITUTE**ALBERTA**

Kelly M. Amestica
Terrance Kong
Kristopher Riddell
John P. Simpson
Jeremy Wasmuth

**BRITISH COLUMBIA/
COLUMBIE-BRITANNIQUE**

Justin James Allin
Brian Gay

Robert J. Herriot
Rob Norton
Jaclyn B. O'Neill
Katie Snell
Thomas D. Trowbridge

**NOVA SCOTIA/
NOUVELLE ÉCOSSE**

Andrew J. Clarke
Mark C. Flick

ONTARIO

Aruchunan Aravinthan
David W. M. Black
Colin David Boyne
John Gabriel Grillo
Jason Henry
Jason Lee
Valerie Mackett
Sean R. McCrorie
Brandon T. Wilcox

CRA CANADIAN RESIDENTIAL APPRAISER**BRITISH COLUMBIA/
COLUMBIE-BRITANNIQUE**

Clayton M. Baerg
Lindsey Black
Benjamin Lowther
Bruce Storry
Matthew Walsh

ONTARIO

Hank J. Alsemgeest
Stefan Bololoi
Jeffery S. Denby
Kimberly A. Dickinson
Ryan F. Fletcher
Johnson H. Lau
Kelli S. Miller
Maggris Morgan
Tramy Nguyen
Kevin Chi Wai Yeung

CANDIDATES / STAGIAIRES

AIC welcomed the following new Candidate members during the period October 17, 2013 to February 7, 2014: *L'ICE souhaite la bienvenue aux personnes suivantes qui ont joint les rangs des membres stagiaires durant la période du 17 octobre, 2013 au 7 février, 2014 :*

ALBERTA

John Anselmo
Ryan Dinsdale
Biagio Joseph Galle
Jama Guled
Michael B. Letterio
Tyler Mcculloch
J. Mcnabb
Jose Ricardo Morales
Morgan Nakaska
Navraj Sandhu
Jennifer Tappauf

**BRITISH COLUMBIA/
COLUMBIE-BRITANNIQUE**

Graham Coe
Cody Ryan Johanson
Andrew Trevor Jones
Keith Maclean-Talbot
Tracy L. Martin
Theodore (Ted) A. Ritchie
Andrew Grant Smith

Lawrence Tang
Terry Yee

MANITOBA

Jason J. Brown
Kristopher S. Doerksen
Nicole Homer
Paul J. McMullan
Patricia Rutledge

**NEW BRUNSWICK/
NOUVEAU-BRUNSWICK**

Robert G. Hayes

**NEWFOUNDLAND
& LABRADOR/
TERRE NEUVE
ET LABRADOR**

Angela V. Barron
Andre J. Cornick
Kevin P. Pike

**NOVA SCOTIA/
NOUVELLE ÉCOSSE**

Katie Carpenter
Kathy C. Downey
Roderick Tremblay

ONTARIO

Bruce Abulu
Jonathan Baarda
Jason Brimstin
Sheila Davidson
Alyssa Edison
Nicholas Eli Epworth
AJ Eustace
Jeffrey Finch
Robert Frost
Boris Gadassik
Amarpal Gill
Stephanie Anne Grieco
Richard Griesbaum
Helen Hegedus
Vanessa Improta

Daejung Winston Kim

Jean Koo
Doug Hyun Kwak
Danielle Lapp
Craig Leslie
Lily Ma
Jacob MacDonald
Garret MacGillivray
Bradley Mailloux
Roman Makienko
Christopher J. Mason
Giovanni Melchiorre
Vy Ngo
Meg Noble
Karen Catherine
Nunnenmacher
Mike A. Olivo-Moore
Steven Pereira
Mudasser Piracha
Brian Prashad
Ana Regalado
Jordan Russell

Chantal Sansoucy

Robert Sher
Jennifer Skinn
Marc Smith
Sangjun Sohn
Robert Solnick
Ektor Stroutzas
Eric Sutton
Christopher Tsiakos
Lee Tsialtas
Kevin A. Ustianowski
Rachel Melody Wong
Adam Yeoman
Dale Yungwirth

**PRINCE EDWARD
ISLAND/ÎLE DU
PRINCE ÉDOUARD**

Bradley Kerwin
Michael McQuillan

QUEBEC/QUÉBEC

George Kyriazopoulos

SASKATCHEWAN

Rod Vanjoff
Glen Veikle

STUDENTS / ÉTUDIANTS

This category of membership serves as the first step on the path to designation for those completing their requirements for Candidate membership. Students considering the appraisal profession as a career option are also welcomed to this category of membership.

Cette catégorie de membre constitue la première étape sur la voie de la désignation pour ceux qui s'affairent à compléter les exigences de la catégorie de membre stagiaire. Les étudiants qui contemplent une carrière comme évaluateur professionnel sont bienvenus à joindre cette catégorie de membre.

ALBERTA

Jocelyn Lee

**BRITISH COLUMBIA/
COLUMBIE-BRITANNIQUE**

Lisa M. Clarke
Irene Lee
Alice Chih-Yun Wang

MANITOBA

Cody R. Krentz

ONTARIO

Oseye-Patricia C. Dalechuku
Daniel Giampietri

Flori Goldfeder

Brian Gordon
Martha Elaine Loewen
Jack Ridout
Nirmit Srivastava

QUEBEC/QUÉBEC

Marlène Beaudin-Bates
Jean-Pierre Lalande



Market intelligence.

Industry leadership.

National Coverage.

As Canada's most diverse consultants in the industry, Altus has unparalleled expertise in:

- Real estate market forecasting and analysis
- Market information and perspective
- Annual property and portfolio valuation
- Financial due diligence
- Legal support (including expert witness)

Connaissance approfondie du marché.

Leader de l'industrie.

Portée nationale.

À titre de société-conseil canadienne la plus diversifiée de l'industrie, Altus possède une expertise inégalée dans les domaines suivants :

- Analyse et prévisions relatives au marché immobilier
- Renseignements et perspectives sur le marché
- Évaluation annuelle de propriétés et de portefeuilles
- Vérification foncière préalable
- Soutien juridique (notamment témoin expert)

JOIN OUR TOP TALENT CBRE Valuation and Advisory Services

Over the past year, **CBRE Valuation and Advisory Services** has made numerous senior staff additions, attracting some of the best valuation talent in the country. We remain committed to providing the Canadian real estate industry with a unique national offering: **independent valuation services informed by CBRE's best in class research and market data coupled with industry leading expertise and a commitment to the highest level of client service.**

CBRE Valuation and Advisory Services is continuing to grow and is looking for strong professionals across Canada. For more information regarding career opportunities at CBRE, please contact Paul Morassutti.

Paul Morassutti, AACI, P.App

Executive Vice President & Senior Managing Director
paul.morassutti@cbre.com

CBRE

www.cbre.ca