

AIC'S LEADERSHIP ROLE IN THE
GLOBALIZATION OF STANDARDS
*Le rôle de leadership de l'ICE dans
l'universalisation des normes*

EXPERT WITNESSES
DRAFT REPORTS & COUNSEL
*Témoins experts :
ébauches et avocat*

CUSPAP:
SETTING THE STANDARD
NUPPEC :
établir la norme



Canadian Property

VOL 58 | BOOK 2 / TOME 2 | 2014

VALUATION ÉVALUATION

Immobilière au Canada

ESTIMATION DES LOYERS
MARCHANDS DES
**ESPACES DE
STATIONNEMENT**

ESTIMATING THE
MARKET RENT OF
**PARKING
SPACES**



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



CPROF

Dimension List

Subject Photos

Comps 1,2,3 Photos

Extra 3 Photo Page 1

Extra 3 Photo Page 2

Extra 3 Photo Page 3

Sketch

Plot Map

Location Map

Extra Map Page 1

Extra Map Page 2

Extra Map Page 3

CAPS

ACI Sky™ Maps - Location Map

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

Subject
115 Riverview Blvd.
St. Catharines, ON L2T 3M3

Comparable Sale 3
16 Damson St.
St. Catharines, ON L2S 4B3
1.52 kilometers SW

Comparable Sale 1
154 Riverview Blvd.
St. Catharines, ON L2T 3M7
0.39 kilometers SW

Comparable Sale 2
118 Mac Turnbull Dr.
St. Catharines, ON L2S 4A9
1.3 kilometers SW

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

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			MARKET OVERVIEW: Supply:	<input type="checkbox"/> Good	<input type="checkbox"/> Average	<input type="checkbox"/> Poor
BUILT-UP:	<input type="checkbox"/> Over 75%	<input type="checkbox"/> 25 - 75%	<input type="checkbox"/> Under 25%	<input type="checkbox"/> Rural						
CONFORMITY Age:	<input type="checkbox"/> Newer	<input type="checkbox"/> Similar	<input type="checkbox"/> Older							

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.



FURTHER & FASTER

GET AHEAD | Leaders Wanted

Colliers International is committed to paving a quick path to success for our employees. With access to hundreds of free courses through Colliers University and ongoing career mentorship, our staff is not only encouraged to excel, they are given the tools to do so. See where the road will take you. To accelerate your career, view current opportunities online at collierscanada.com/careers or send your resume directly to vascanada@colliers.com.

collierscanada.com/careers

PLUS LOIN, PLUS RAPIDEMENT

ALLEZ DE L'AVANT | Leaders Recherches

Colliers International est déterminé à ouvrir une voie rapide pour garantir le succès de ses employés. Grâce à des centaines de cours gratuits et à des programmes de mentorat en continu proposés par l'Université Colliers, nous ne faisons pas qu'encourager nos employés à briller dans leur domaine, nous leur fournissons les outils pour y arriver. Voyez où cette voie vous conduira. Pour accélérer votre réussite, consultez les opportunités de carrière actuellement en ligne sur collierscanada.com/careers ou envoyez votre curriculum vitae directement à vascanada@colliers.com.

collierscanada.com/careers



Accelerating success.

TABLE DES MATIÈRES CONTENTS

VOL 58 | BOOK 2 / TOME 2 | 2014

FEATURES / EN VEDETTE



10

AIC'S LEADERSHIP ROLE IN THE GLOBALIZATION OF INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS

LE RÔLE DE LEADERSHIP DE
L'ICE DANS L'UNIVERSALISA-
TION DES NORMES INTER-
NATIONALES D'ÉVALUATION



16

FOR THE HARNDENS, GOING FOR GOLD IS A FAMILY AFFAIR POUR LES HARNDENS, LA COURSE À L'OR EST UNE AFFAIRE DE FAMILLE



20

GUIDELINE TO ESTIMATING THE MARKET RENT OF PARKING SPACES LIGNE DIRECTRICE SUR L'ESTIMATION DES LOYERS MARCHANDS DES ESPACES DE STATIONNEMENT



32

EXPERT WITNESSES: DRAFT REPORTS AND COUNSEL TÉMOINS EXPERTS : ÉBAUCHES ET AVOCAT

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

- | | |
|--|--|
| <p>06 <i>Executive Corner</i>
OUR PROFESSION CONTINUES
TO MAKE GREAT STRIDES</p> <hr/> <p>28 <i>Professional Practice Matters</i>
CUSPAP: SETTING THE STANDARD</p> <hr/> <p>38 <i>Professional Appraiser's Perspective</i>
RESERVE FUND STUDIES ARE KEY
COMPONENTS TO LONG-RANGE
FINANCIAL PLANNING</p> <hr/> <p>42 <i>The Future is Bright</i>
NEVER A DULL MOMENT FOR
CANDIDATE BRIAN BREWER</p> <hr/> <p>48 NEWS</p> <hr/> <p>50 DESIGNATIONS, CANDIDATES,
STUDENTS</p> | <p>08 <i>Le coin de l'exécutif</i>
NOTRE PROFESSION CONTINUE
À FAIRE DE GRANDS PROGRES</p> <hr/> <p>30 <i>Parlons pratique professionnelle</i>
NUPPEC : ÉTABLIR LA NORME</p> <hr/> <p>40 <i>Le point de vue d'un évaluateur professionnel</i>
LES ÉTUDES SUR LES FONDS DE RÉSERVE
SONT DES ÉLÉMENTS CLÉS D'UNE
PLANIFICATION FINANCIÈRE À LONG TERME</p> <hr/> <p>44 <i>L'avenir est prometteur</i>
LA VIE N'EST JAMAIS MONOTONE POUR
BRIAN BREWER, MEMBRE STAGIAIRE</p> <hr/> <p>48 NOUVELLES</p> <hr/> <p>50 DÉSIGNATIONS, STAGIAIRES,
ÉTUDIANTS</p> |
|--|--|



OUR PROFESSION CONTINUES TO MAKE GREAT STRIDES

DAN WILSON, AACI, P.A.P.P., PRESIDENT



OUR AIC TEAM IS MOVING IN THE RIGHT DIRECTION AND HAS MADE SIGNIFICANT STRIDES TO ADVANCE OUR PROFESSION THROUGHOUT THE YEAR.

Over the past year, I have had the honour and privilege of representing the Appraisal Institute of Canada (AIC) membership, both nationally and internationally. I have worked alongside my colleagues and friends on the Board of Directors to pursue new opportunities and to address core issues and membership concerns. During that time, I have also had the pleasure of working with AIC’s national and provincial staff, who all bring tremendous passion and commitment to their roles in managing key issues and opportunities and enabling the Board to focus on strategic decisions.

A few things have become very clear.

- The AIC continues to be respected and recognized (and emulated) around the world as an established professional association in Canada and an authority in real property appraisals.
- Our volunteers are the heart of our organization and all bring tremendous commitment and engagement to their roles with the AIC.
- Our AIC staff are second to none and the depth of knowledge and expertise they bring to their roles is truly remarkable.

Past President Dave Shum said it quite eloquently last year in that the AIC membership is very diverse. We come from different regions with unique market conditions, we have a vast range of experience, and we specialize in various property types and services.

But, we all have much in common. We strive to produce quality valuation reports and provide intelligent insight on real property issues, we are proud of our designations and our association with the AIC, and we are committed to our profession.

It is a tremendously exciting time to be a valuation professional in Canada. I am very optimistic about the direction the AIC is taking and the prospects and opportunities for our professionals in the coming years. I am confident in saying that our AIC team is moving in the right direction and has made significant strides to advance our profession throughout the year. Some highlights include:

Professional practice:

- o The Standards Sub-Committee released the 2014 *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)* with the new Reserve Fund Standard.
- o The scope of the CRA designation was expanded to allow competent members to complete Reserve Fund Studies as outlined in *CUSPAP*.
- o A co-authored paper was developed with l’Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) entitled *Guideline to Estimating the Market Rent of Parking Spaces*
- o AIC continues to be at the forefront of the International Standards Committee’s work and our professional practice committees are working towards a harmonization of AIC and IVSC standards.
- o A one-day online Professional Practice Seminar was implemented to reduce costs and improve access, while maintaining the quality of the session.



MY DECISION TO PUT MY HAND UP AND VOLUNTEER WITH THE ORGANIZATION WAS CERTAINLY ONE OF THE BEST DECISIONS I HAVE EVER MADE.

- o A pilot-project was extended for a further one-year term to assist AIC members with co-signing qualified non-AIC members within Québec.
- o We continue to fine tune our Professional Liability Insurance Program towards a more risk-based insurance program as per our members' feedback.

Accreditation and assessment:

- o The AIC re-signed the Memorandum of Understanding (MOU) with the University of British Columbia as our educational provider. This relationship has set us apart amongst valuation organizations, both nationally and internationally.
- o There has been substantial work done to redefine the core competencies and competency mapping for AACIs and CRAs to secure our professional reputation of being 'the' authority in real property valuation in Canada and internationally.
- o The entry requirements for candidacy have been streamlined. Individuals with a minimum of two years' post-secondary education are now eligible to apply as a Candidate Member.
- o In order to enhance the designation process, a Work Product Review Program has been implemented for Candidate Members, supported by a robust Peer Review Process.

Marketing and communications:

- o The website was redesigned and launched in mid-2013 to represent our membership more effectively and implement more functionality in the 'Find an Appraiser' tool. Site visits are increasing dramatically.
- o An advertising campaign has been created and implemented for both recruitment and corporate initiatives.


- o New tools and handouts have been developed to educate consumers and professionals about the appraisal profession.
- o Strategic relationships and alliances with like-minded professional organizations such as the Appraisal Institute, Canadian Institute of Chartered Business Valuators, and Canadian Association of Accredited Mortgage Professionals, among others, have been initiated and strengthened.
- o Increased stakeholder outreach in the residential, industrial, commercial and investment (ICI), and non-fee sectors has been conducted.
- o New media channels have been explored and developed for our marketing efforts.
- o Advocacy and public policy commentary has been increased.

Governance:

- o AIC has implemented the new committee and sub-committee structure to streamline our governance model to be much more effective. New terms of reference have been drafted to outline objectives, responsibilities and committee requirements.
- o The AIC By-laws and Articles of Continuance have been updated to align and comply with the new Canada *Not-for-profit Corporations Act*.
- o AIC consulted with members and external stakeholders to evaluate the success of our 2011-2014 strategic plan and to identify new opportunities for the AIC. This consultation has been instrumental in developing the 2015-2018 strategic plan that will continue to leverage AIC members' strengths and open new doors of opportunity for our members.

With respect to Board governance, our incoming president (president-elect), Scott Wilson, AACI, P.App, will take over as chair in June. As I hand the reins over to Scott, there are some key opportunities for AIC. We will continue to move forward within each of our strategic pillars by assessing programs and evaluating what is working effectively, by ensuring that we continue to watch the market conditions to bring the best services to our members to help them succeed, and by ensuring that the AIC remains the premier valuation organization in Canada.

In closing, in early April of this year, I had the opportunity to observe a member recognition award for one of our long-time volunteers, New Brunswick's David Babineau, AACI, P.App (Fellow). His remarks after receiving the award were particularly poignant. He said to the audience "*do not be afraid to volunteer.*" As I reflect on my various roles with the AIC over the past 14 years, my decision to put my hand up and volunteer with the organization was certainly one of the best decisions I have ever made. Everyone in our organization has something to offer and I would encourage anyone who has even the slightest inclination to consider volunteering. You will get back far more than you ever put in.

Thank you all for your support and guidance throughout the year and for sparking important discussions on what is best for the AIC membership. 



NOTRE PROFESSION CONTINUE À FAIRE DE GRANDS PROGRÈS

DAN WILSON, AACI, P.A.P.P., PRÉSIDENT



L'ÉQUIPE DE L'ICE EST SUR LA BONNE VOIE ET A RÉALISÉ DES PROGRÈS MARQUANTS POUR FAIRE AVANCER NOTRE PROFESSION TOUT AU LONG DE L'ANNÉE.

Au cours de la dernière année, j'ai eu l'honneur et le privilège de représenter les membres de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), tant à l'échelle nationale qu'internationale. J'ai collaboré avec mes collègues et mes amis au sein du Conseil d'administration pour saisir de nouvelles occasions et pour aborder les problèmes fondamentaux et les préoccupations des membres. Pendant ce temps, j'ai également eu le plaisir de travailler avec le personnel national et provincial de l'ICE qui gère les problèmes et maîtrise les occasions clés avec passion et dévouement et qui permet au Conseil de se concentrer sur les décisions stratégiques.

Différentes questions ont été éclaircies.

- L'ICE continue d'être respecté et reconnu (et imité) partout dans le monde comme une association professionnelle établie au Canada et une autorité de l'évaluation de biens immobiliers.
- Nos bénévoles sont au cœur de notre organisation et ils apportent tous un engagement et une participation profonde à leur rôle au sein de l'ICE.
- Le personnel de l'ICE est incomparable et l'étendue de leurs connaissances et de leurs compétences est réellement remarquable.

L'ancien président Dave Shum a exprimé avec beaucoup d'éloquence l'année dernière la diversité des membres de l'ICE. Nous venons de différentes régions ayant des conditions de marché uniques,

nous possédons une vaste expérience, et nous sommes spécialistes dans plusieurs types de biens et services. Mais nous avons aussi plusieurs points en commun. Nous nous efforçons de produire des rapports d'évaluation de qualité et d'apporter des informations intelligentes sur les questions de biens immobiliers, nous sommes fiers de notre titre et de notre association avec l'ICE, et nous sommes dévoués à notre profession.

Les professionnels œuvrant dans le domaine de l'évaluation au Canada vivent une période exaltante. Je suis très optimiste quant à l'orientation de l'ICE et aux perspectives et aux occasions pour nos professionnels dans les années à venir. J'affirme en toute confiance que l'équipe de l'ICE est sur la bonne voie et a réalisé des progrès marquants pour faire avancer notre profession tout au long de l'année. Voici quelques faits saillants :

Pratique professionnelle :

- o Le sous-comité des normes a publié les *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) 2014* incluant la nouvelle norme du Fonds de réserve.
- o La portée du titre CRA de l'ICE a été élargie afin de permettre aux membres compétents de mener des études de fonds de réserve, comme indiqué dans les *NUPPEC*.
- o Un document de travail a été rédigé conjointement avec l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) intitulé *Ligne directrice sur l'estimation des loyers marchands des espaces de stationnement*



MA DÉCISION DE FAIRE DU BÉNÉVOLAT POUR L'ORGANISATION ÉTAIT CERTAINEMENT L'UNE DES MEILLEURES DÉCISIONS DE TOUTE MA VIE.

- o L'ICE continue d'être au premier plan des efforts de l'International Standards Committee et nos comités en matière de pratique professionnelle cherchent à harmoniser les normes de l'ICE et de l'IVSC.
- o Un webinaire de pratique professionnelle d'un jour a été mis en place afin de réduire les coûts et d'améliorer l'accès tout en assurant la qualité de la séance.
- o Un projet pilote a été prolongé pour une période supplémentaire d'un an afin d'aider les membres de l'ICE avec la cosignature de non-membres qualifiés de l'ICE au Québec.
- o Suivant la rétroaction de nos membres, nous continuons d'adapter notre programme d'assurance responsabilité professionnelle vers un programme d'assurance basé sur le risque.

L'accréditation et l'évaluation :

- o L'ICE a renouvelé le protocole d'entente (PE) avec l'Université de la Colombie-Britannique comme notre partenaire éducatif. Cette relation nous distingue parmi les organismes d'évaluation, tant au pays qu'à l'étranger.
- o Un immense travail a été réalisé pour redéfinir les compétences fondamentales et la grille de compétences des AACI et des CRA afin d'assurer notre réputation professionnelle en tant que véritable autorité de l'évaluation immobilière au Canada et à l'échelle internationale.
- o Les exigences en ce qui concerne l'admission comme stagiaire ont été simplifiées. Les personnes ayant un minimum de deux années d'éducation postsecondaire peuvent dorénavant faire leur demande pour devenir membres stagiaires.
- o Afin d'améliorer le processus d'accréditation, un programme d'examen du produit de travail a été mis en place pour les membres stagiaires et est appuyé par un processus rigoureux d'examen par les pairs.

Marketing et communications :

- o Le site Web a été restructuré et lancé à la mi-mai 2013 pour mieux représenter nos membres et mettre en œuvre de nouvelles fonctionnalités dans l'outil « Trouver un évaluateur ». Le nombre de visites sur le site augmente considérablement.
- o Une campagne de publicité a été créée et mise sur pied pour des initiatives corporatives et de recrutement.
- o De nouveaux outils et des feuillets ont été développés pour informer les consommateurs et les professionnels sur la profession d'évaluateur.
- o On a initié et renforcé des relations et des alliances stratégiques avec des organisations professionnelles similaires notamment l'Appraisal Institute, le Canadian Institute of Chartered Business Valuators, et l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités.
- o On a augmenté les activités de sensibilisation auprès des intervenants dans les secteurs résidentiels, industriels, commerciaux et d'investissements (l'ICI), et non rémunérés.
- o Nous avons exploré et développé de nouveaux canaux médiatiques pour nos activités de marketing.
- o Nous avons augmenté nos activités de sensibilisation et nos observations quant aux politiques gouvernementales.

Gouvernance :

- o L'ICE a mis en place une nouvelle structure pour les comités et les sous-comités afin de simplifier notre modèle de gouvernance et le rendre beaucoup plus efficace. Un nouveau cadre de référence a été rédigé pour fixer les objectifs, les responsabilités et les exigences des comités.
- o Les règlements et les statuts de prorogation de l'ICE ont été révisés pour s'aligner et se conformer à la nouvelle *Loi canadienne de 2010 sur les organisations sans but lucratif*.

- o L'ICE a consulté ses membres et ses intervenants externes pour évaluer le succès de notre plan stratégique 2011-2014 et pour trouver de nouvelles possibilités pour l'ICE. Ces consultations ont joué un rôle essentiel dans l'élaboration du plan stratégique 2015-2018 qui continuera de mettre à profit les points forts des membres de l'ICE et d'offrir un monde de possibilités à nos membres.

En ce qui concerne la gouvernance du Conseil, notre nouveau président (président élu), Scott Wilson, AACI, P.App, prendra la relève à titre de président en juin. Au moment où je passe le flambeau à Scott, il y a quelques opportunités clés pour l'ICE. Nous continuerons d'aller de l'avant dans chacun de nos piliers stratégiques en évaluant les programmes et ce qui fonctionne efficacement, en veillant à poursuivre la surveillance des conditions de marché afin d'offrir les meilleurs services à nos membres pour les aider à réussir, et en veillant à ce que l'ICE demeure l'organisation de choix dans le domaine de l'évaluation au Canada.

En terminant, au début du mois d'avril cette année, j'ai eu l'occasion d'observer un prix d'attestation de mérite des membres décerné à l'un de nos bénévoles de longue date, David Babineau du Nouveau-Brunswick, AACI, P.App (Fellow). Le discours qu'il a prononcé après avoir reçu son prix était particulièrement émouvant. Il a dit à la foule « *n'ayez pas peur d'être un bénévole.* » Lorsque je réfléchis sur mes différents rôles avec l'ICE au cours des 14 dernières années, ma décision de faire du bénévolat pour l'organisation était certainement l'une des meilleures décisions de toute ma vie. Tout le monde dans notre organisation peut apporter une contribution et j'encourage ceux qui ont la moindre volonté d'envisager de devenir bénévoles. Vous serez davantage récompensés pour vos efforts.

Je veux tous vous remercier pour votre soutien et vos conseils tout au long de l'année et pour avoir suscité d'importantes discussions sur ce qui est le mieux pour les membres de l'ICE. 🌈



An interview with IVSC's Sir David Tweedie

AIC's leadership role in the globalization of international valuation standards

Sir David Tweedie, past Chairman of the International Accounting Standards Board (IASB), is now with the International Valuation Standards Council (IVSC) where he is spearheading the charge to have countries around the world adopt an international set of valuation standards. Sir David shared his thoughts with Canadian Property Valuation on the importance of this process and the role of the Appraisal Institute of Canada (AIC) in its progress.

How do you define international valuation standards (IVS) and their significance within the global economy?

During my time with the IASB, I served as Chairman of the body setting *International Financial Reporting Standards (IFRS)*. Having thus been involved with the successful standardization of accounting rules around the globe, and knowing that the accurate end result of applied accounting rules depends upon proper valuations, our vision with the IVSC is for rules of valuation to also be the same no matter what country is involved. With the *IFRS*, for example, from a handful of countries initially agreeing to implement common standards, there are now over 120 countries, including Canada, that use

them. Our job on the valuation side of the equation is to get agreement on what valuation standards are the best and then get countries around the globe using them so that, wherever a valuation may have been completed, you know it was done in a consistent, professional manner.

After meeting with major valuation organizations such as the AIC and others from the US, China, Australia, the UK and elsewhere around the world, we are now in the process of developing a Memorandum of Understanding (MOU), whereby these organizations agree to move towards a universally accepted set of valuation standards. This does not necessarily mean adopting standards that exist right now, but rather agreed-upon standards that we can have in place in two or three years. The process entails having these international valuation organizations look at each other's current standards, review how they are different from one another, determine which are best, and then adopt them into practice. There are about a dozen of these leading organizations that have agreed in principle to what we are trying to accomplish and that have signed on to undertake this process that we hope will lead to the ultimate adoption of international valuation standards.

“With the leadership of an organization such as the AIC, which is already at the level of professionalism required in all areas, we are optimistic there will be a positive chain reaction and our ultimate goal will be accomplished.”



“If a country’s rules of valuation are different from the rest of the world, people will begin to ask why they are different and whether or not someone is hiding something.”

Why are international valuation standards so important in today’s economy?

When the worldwide financial crisis hit, markets were tumbling out of control. In fact, they actually froze to the point where no transactions were even taking place. I was an ex-officio member of the financial stability board, and I, like many others, assumed there was an organization dealing with this situation... an organization that could get things moving again in an orderly fashion. We soon found out that no such organization existed. The stability of our banks was in question and it was difficult to accurately value their assets, since there was no common way of conducting those valuations. As a result, the IASB had to set up a task force of bankers, auditors, regulators, etc. that, within a couple of months, had to determine what needed to be in place in illiquid markets so that sound transactions could occur, not a series of fire sales. We had to come up with a way of determining values so that transactions could take place in a more orderly market. That alerted me to the fact that there is a major problem with the valuation of financial instruments that affect such vital business measuring and reporting tools as balance sheets and profit and loss statements. For example, if it is determined that banks have to hold a certain percentage of net assets as a capital base, how do you accurately determine the value of those net assets? This lack of consistent methodologies and standards affects

stability issues, financial reporting issues, and, to a significant degree, real estate and business valuations. It is completely pervasive.

Whether you are an investor or a regulator, you need to know that assets have been valued fairly and properly. When looking at a set of accounts, you need to know that they have been valued in the same way as they are everywhere else. You need to know that it is not a case of something being valued far too aggressively or far too conservatively. In order to accomplish that, there needs to be consistent and reliable benchmarks.

As well as giving more security to investors and regulators, an internationally accepted set of standards also reduces the risks for companies' evaluating their own assets. If they are being too aggressive in their valuations, then they could have major problems for which they are held responsible.

Why is it important for the AIC to align the *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)* with the *IVS*?

When someone from another country is examining Canadian valuations or looking to invest in

Canada, it is important to know that the valuations have been done the same way, with the same sorts of models and assumptions. If a country’s rules of valuation are different from the rest of the world, people will begin to ask why they are different and whether or not someone is hiding something. The idea is not to have Canada abandon its *CUSPAP*, but rather to know that the general principles of *CUSPAP* and *IVS* are the same.

“The process entails having these international valuation organizations look at each other’s current standards, review how they are different from one another, determine which are best, and then adopt them into practice.”

“Our objective is for the institutes to agree on entry requirements, exams, ethical rules, continuing professional development, disciplinary requirements and other key elements of their designation process.”

How does the AIC compare with other valuation associations in developed countries in regards to its alignment with IVS?

The AIC is a huge supporter of what the IVSC is trying to accomplish. As a country, Canada is very international and supportive of internationalism. Canada was a great leader in establishing international accounting standards and the AIC is doing likewise when it comes to valuation. The IVSC and AIC are currently in discussion with the MOU and should have that worked out in the next few months. Going forward, there may be some uniquely Canadian issues and add-ons that have to be addressed and maintained, but we are confident the ultimate goal will be realized.

“Whether you are an investor or a regulator, you need to know that assets have been valued fairly and properly. When looking at a set of accounts, you need to know that they have been valued in the same way as they are everywhere else.”

What are the biggest challenges of this alignment among countries?

There have not been many issues where Canada is concerned, but the usual challenges involve what I call the three Cs. You have to change, there is a cost involved in changing, and you have to give up a degree of control. If you want a consensus on global standards, sometimes you cannot get everything you want. There needs to be a realization that there is a bigger game out there. If you have a variety of institutions and individuals doing things in a variety of different ways, it all starts to fall apart. It is better for everyone if there is consistency. This is really a case of moving to the highest level, not the lowest common denominator. We all need to aim for the best.

What is the international community's perception of the AIC in regards to its standards, education, quality of designated members, and other key programs and structures?

The AIC is held in very high regard, both in Canada and beyond. That is one of the reasons why the IVSC wanted to be associated with the AIC. When we saw that the AIC recently renewed its educational agreement with the University of British Columbia, it was extremely important to us. We truly believe in the importance of organizations having rigorous educational programs.

One of the things we are after is a consistent valuation designation. Unlike the accounting profession, which has the three universally recognized designations of CPA, CA and ACCA, valuation

designations around the globe are very inconsistent. Some countries have no designations, some have as many as five or six, and others have designations that are not very clear or identifiable as to what they represent. Our objective is for the institutes to agree on entry requirements, exams, ethical rules, continuing professional development, disciplinary requirements and other key elements of their designation process. While some organizations may have a few of these things, the AIC has them all. That is the level we want the profession to reach on an international basis.

If the bodies agree, one suggestion would be to add a suffix (i.e., an additional designation) to their existing designations, whereby, provided their members have met the requirements, they would earn the right to add something along the lines of ‘International Real estate Valuer’ to their designations. People seeing this extra suffix on the designation would know instantly that this valuer is at a level recognized worldwide. For what they have accomplished, we want to differentiate these appraisers from what I term “the cowboys.”

There is a great deal of work yet to be done. However, we are encouraged by the support and interest that exists within the world's appraisal community. Our role is one of coordination, and with the leadership of an organization such as the AIC, which is already at the level of professionalism required in all areas, we are optimistic there will be a positive chain reaction and our ultimate goal will be accomplished. 🌍



Entrevue avec Sir David Tweedie de l'IVSC

Le rôle de leadership de l'ICE dans l'universalisation des normes internationales d'évaluation

Sir David Tweedie, ancien président du Conseil des normes comptables internationales, préside maintenant l'International Valuation Standards Council (IVSC). Un de ses projets vise à inciter les pays du monde entier à adopter un ensemble uniforme de normes internationales d'évaluation. Sir Tweedie s'est entretenu avec Évaluation immobilière au Canada au sujet de l'importance de ce processus et du rôle de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) à l'égard des progrès en ce sens.

Comment définissez-vous les normes internationales d'évaluation (NIE) et leur importance au sein de l'économie mondiale?

Au sein du CNCI, je présidais l'organisme chargé d'établir les *Normes internationales d'information financière* (IFRS). Ayant ainsi pris part à l'uniformisation réussie des règles comptables dans le monde entier, et ayant tenu compte du fait que le résultat final précis des règles comptables appliquées dépend de la qualité de l'évaluation, la vision de l'IVSC consiste à uniformiser les règles d'évaluation de manière à ce qu'elles soient identiques, peu importe le pays concerné. Je peux citer les IFRS en exemple : au départ, quelques pays avaient accepté de mettre en oeuvre des normes communes, alors

qu'aujourd'hui, plus de 120 pays, dont le Canada, les utilisent. En ce qui concerne l'évaluation, nous souhaitons parvenir à un accord relativement aux meilleures normes d'évaluation et inciter les pays du monde entier à les mettre en application afin que les évaluations soient effectuées de manière uniforme et professionnelle, sans tenir compte du pays.

Après avoir rencontré d'importantes organisations d'évaluation, comme l'ICE et d'autres organisations des États-Unis, de la Chine, de l'Australie, du Royaume-Uni et d'ailleurs, nous élaborons actuellement un protocole d'entente (PE), en vertu duquel ces organisations consentent à adopter un ensemble de normes d'évaluation universellement acceptées. Cela ne signifie pas nécessairement d'adopter des normes existant à l'heure actuelle, mais plutôt des normes acceptées d'un commun accord mises en oeuvre dans deux ou trois ans. Dans le cadre du processus, ces organisations internationales d'évaluation devront examiner les normes actuelles de chacune d'entre elles, constater les différences, déterminer les meilleures normes et les mettre en pratique. Environ une douzaine de ces organisations de premier plan ont convenu de prendre part à cette initiative en signant un document confirmant leur participation au processus qui, nous espérons, mènera à l'adoption ultime de normes internationales d'évaluation.

« Avec le leadership dont fait preuve une organisation comme l'ICE, qui a déjà atteint le niveau de professionnalisme exigé dans tous les domaines, nous sommes persuadés que les réactions seront positives et que notre but ultime sera atteint. »



« Dans le cadre du processus, ces organisations internationales d'évaluation devront examiner les normes actuelles de chacune d'entre elles, constater les différences, déterminer les meilleures normes et les mettre en pratique. »

Pour quelles raisons les normes internationales d'évaluation sont-elles si importantes dans l'économie d'aujourd'hui?

Lorsqu'est survenue la crise financière mondiale, les marchés ont dégringolé. En effet, à un moment donné, aucune transaction ne se faisait sur les marchés. J'étais membre d'office du Conseil de stabilité financière à l'époque et, comme plusieurs autres, j'ai supposé qu'une organisation s'occupait de la situation... une organisation qui pouvait faire bouger les choses de façon ordonnée. Nous avons rapidement constaté le contraire. La stabilité de nos banques a été remise en question et l'évaluation précise de leurs actifs s'est avérée difficile, car celle-ci ne s'effectue pas de manière uniforme. Par conséquent, le CNCI a dû mettre sur pied un groupe de travail composé de

« Si les règles d'évaluation d'un pays diffèrent de celles du reste du monde, les gens commenceront à se demander pourquoi c'est ainsi ou si le pays en question ne cherche pas à cacher quelque chose. »

banquiers, d'auditeurs, de régulateurs, etc., qui, en deux ou trois mois, devait déterminer les éléments à mettre en place au sein des marchés illiquides afin de permettre les transactions sûres, et non une série de ventes forcées. Nous devons également trouver une façon de déterminer les valeurs pour que les transactions se fassent sur un marché plus ordonné, me mettant ainsi en garde contre le grave problème lié à l'évaluation des instruments financiers ayant une incidence sur les outils essentiels de mesure commerciale et d'établissement de rapports tels que les bilans et les déclarations de profits et de pertes. Par exemple, si l'on conclut que les banques doivent détenir un certain pourcentage d'actifs nets à titre de capital de base, de quelle façon la valeur de ces actifs nets est-elle déterminée de façon précise? Le manque de méthodes et de normes uniformes a des effets négatifs sur les questions en matière de stabilité, de rapports financiers et, dans une large mesure, les évaluations immobilières et commerciales. Malheureusement, la situation est généralisée.

Que vous soyez investisseur ou régulateur, vous devez savoir si les actifs ont été évalués justement et correctement. En outre, lors de l'examen d'un ensemble de comptes, vous devez savoir s'ils ont été évalués de la même manière que les autres éléments. Il faut savoir si l'élément a été évalué de façon trop agressive ou conservatrice. Pour arriver à cette fin, des points de référence uniformes et fiables doivent être fixés.

En plus d'offrir une plus grande sécurité aux investisseurs et aux régulateurs, un ensemble de normes acceptées à l'échelle internationale réduit le risque qu'une entreprise évalue ses propres actifs. Si l'entreprise évalue ses actifs de façon trop agressive, elle sera tenue responsable des graves problèmes qui en découleront.

Pourquoi est-il important que l'ICE harmonise les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) aux NIE?

Lorsqu'un individu d'un autre pays examine les évaluations canadiennes ou souhaite investir au Canada, il lui importe de savoir si les évaluations ont été menées de la même manière, c'est-à-dire à l'aide des mêmes modèles et hypothèses. Si les règles d'évaluation d'un pays diffèrent de celles du reste du monde, les gens commenceront à se demander pourquoi c'est ainsi ou si le pays en question ne cherche pas à cacher quelque chose. Le concept ne vise pas à inciter le Canada à abandonner les NUPPEC, mais plutôt à rendre les principes généraux de celles-ci et des NIE identiques.

Où en est l'ICE relativement à l'harmonisation de ses normes avec les NIE en comparaison avec les autres associations d'évaluation des pays développés?

L'ICE soutient grandement les travaux que l'IVSC essaient d'accomplir. En tant

que pays, le Canada jouit d'une grande visibilité sur le plan international et est en faveur de l'internationalisme. Le Canada était un chef de file remarquable dans l'établissement des normes comptables internationales et l'ICE fait de même dans le domaine de l'évaluation. L'IVSC et l'ICE discutent actuellement du PE et celui-ci devrait être conclu au cours des prochains mois. À l'avenir, il peut y avoir des questions et des ajouts propres au Canada devant être traités et maintenus, mais nous sommes confiants que l'objectif ultime sera atteint.

Quelles sont les plus grandes difficultés en matière d'harmonisation rencontrées par les pays?

Peu d'enjeux concernent le Canada, mais les difficultés habituelles se rapportent à ce que j'appelle les trois C, soit le **ch**angement, les **co**ûts liés à celui-ci et l'exercice du **co**ntrôle à un degré moindre. Pour obtenir un consensus sur des normes mondiales, il faut sacrifier certaines choses. Il faut réaliser qu'il s'agit d'un projet compliqué. Lorsqu'une grande variété d'institutions et d'individus travaillent aussi différemment qu'il y a de parties concernées, tout commence à s'écrouler. La présence d'une certaine uniformité améliore le travail de tous. L'enjeu consiste à atteindre le dénominateur le plus commun, et non le contraire. Nous devons tous viser le meilleur.

De quelle façon la communauté internationale perçoit l'ICE en ce qui a trait à ses normes, son programme d'éducation,

la qualité de ses membres accrédités et ses principaux programmes et structures?

L'ICE est très bien considéré, autant au Canada qu'ailleurs dans le monde. C'est une des raisons pour lesquelles l'IVSC voulait s'associer avec l'ICE. Lorsque nous avons appris que l'ICE avait récemment renouvelé son entente sur l'éducation avec l'Université de la Colombie-Britannique, cet événement revêtait une importance extrême pour nous. Nous croyons fermement que les organisations doivent posséder des programmes éducatifs rigoureux.

Nous recherchons également l'uniformité des titres dans le domaine de l'évaluation. Contrairement à la profession de comptable, qui compte trois titres internationalement reconnus (CPA, CA et ACCA), les titres des évaluateurs varient énormément dans le monde entier. Certains pays ne possèdent aucun titre, d'autres en cumulent cinq ou six. Par ailleurs, les titres de plusieurs pays ne sont pas clairs ou ne correspondent pas à ce qu'ils représentent. Notre objectif consiste à inviter les instituts à s'entendre sur les exigences d'admission, les examens, les règles d'éthique, le perfectionnement professionnel continu, les exigences disciplinaires et les autres éléments clés de leur processus d'obtention d'un titre. Bien que quelques organisations aient mis en oeuvre certains de ces éléments, l'ICE les possède tous. C'est le niveau que nous souhaitons que la profession atteigne à l'échelle internationale.

Si les organismes sont d'accord, nous suggérons l'ajout d'un suffixe (c.-à-d. un titre supplémentaire) à leurs titres existants, permettant ainsi aux membres satisfaisant aux

« Notre objectif consiste à inviter les instituts à s'entendre sur les exigences d'admission, les examens, les règles d'éthique, le perfectionnement professionnel continu, les exigences disciplinaires et les autres éléments clés de leur processus d'obtention d'un titre. »

exigences d'ajouter, par exemple, la mention « Évaluateur immobilier international » à leur titre. Cette mention supplémentaire fait en sorte que l'on sait instantanément que l'évaluateur en question est reconnu à l'échelle mondiale. Nous voulons distinguer ces évaluateurs, grâce à leurs accomplissements, de ce que j'appelle les « cowboys. »

Il y a encore beaucoup de travaux à réaliser. Cependant, le soutien offert par la communauté mondiale des évaluateurs et son intérêt à l'égard de notre projet nous encouragent. Notre rôle en est un de coordination, et avec le leadership dont fait preuve une organisation comme l'ICE, qui a déjà atteint le niveau de professionnalisme exigé dans tous les domaines, nous sommes persuadés que les réactions seront positives et que notre but ultime sera atteint. 🌍

« Que vous soyez investisseur ou régulateur, vous devez savoir si les actifs ont été évalués justement et correctement. En outre, lors de l'examen d'un ensemble de comptes, vous devez savoir s'ils ont été évalués de la même manière que les autres éléments. »

FOR THE HARNDENS, GOING FOR GOLD IS A FAMILY AFFAIR

“Whether in his curling career or the appraisal profession, Ryan has an excellent work ethic and is very thorough in everything he does. It is a trait we share that may well come from our competitive nature on the curling rink.”

“It was one of the most memorable times of our lives,” says **Eric Harnden, CRA**, when he describes what it was like for his entire family, as sons EJ and **Ryan** captured the gold medal in men’s curling at the Sochi Olympics. “From the time my wife Sue and I stepped off the plane in Russia, until we returned home a couple of weeks later, it was an incredible experience that we will never forget.”

Since partner Robert Sheehan, CRA retired three years ago, Eric has been the sole owner of Algoma Property

Appraisals, a company he co-founded in 1994. Today, he also works alongside his son Ryan, who joined him in the business five years ago and is currently a Candidate Member working to earn his CRA. Eric has been a Member of the Appraisal Institute of Canada since 1976 and earned his CRA designation in 1983. His company focuses on residential appraisals in Sault Ste. Marie, Ontario, with occasional assignments ranging east to Blind River and north to Dubreuilville.

“Ryan and I have an excellent relationship that allows him to put in the work hours when he can, while I hold down the fort when he is dealing with the huge demands of high-end competitive curling,” says Eric, who knows full well what those demands entail, having represented Northern Ontario in four Briers (Canada’s national men’s curling championship) dating back to 1982.

With participation in four national men’s championships and a 2011 national seniors on his curling resume, Eric has spent parts of four decades building a successful appraisal career while managing the rigours associated with curling in leagues, bonspiels and

championships. “For as long as I can remember, normal holidays for our family have been out of the question,” says Eric, describing how time away from work has more often than not been tied in with one curling event after another. “As well as having an understanding wife, you really have to manage your time. It can be done, but it is definitely a challenge.”

Has it all been worth it? “Without question,” he says. “Before watching our sons win this gold medal, a major highlight of my career was skipping my two sons in the 2008 Brier. That does not happen very often and it is a memory I will always treasure.”

Although he may get back into the curling wars next year after taking off the entire 2013 season, Eric is quite content travelling to watch and support EJ and Ryan in curling events from coast-to-coast and around the world. “His support means a great deal to my brother and me,” says Ryan. “He has been my mentor in life, on the curling rink and in business, and I can honestly say I would not be where I am now or at the level I am without his guidance and influence.”

A golden moment for Harnden brothers Ryan (L) and EJ.



Eric's support of his sons' quest for gold took him all the way to Sochi.



That influence on the curling rink started back when his boys were four years old, taking great pleasure riding on the curling rocks as they made their way down the ice surface. Eric coached them as they rose through the ranks, skipped them on men's teams, and then stepped aside after that memorable Brier in 2008 so that they could join forces with their cousin Brad Jacobs and begin their quest for curling's holy grail. The rest, as they say, is history.

"I saw the momentum building," says Eric. "Then, at the Brier in 2013, they played an incredible game and made some remarkable shots against former world champion Jeff Stoughton. I knew that they had crossed the threshold and were going to a whole new level."

While playing a significant role in his sons' curling careers has been tremendously rewarding, an added bonus for Eric has been working alongside son Ryan in his off-ice career as well. With elder son EJ choosing to pursue marketing at university and ultimately landing a position with the Ontario Lottery Corporation, Ryan followed in his Dad's footsteps and began working for Algoma Property Appraisals five years ago. "He is doing very well," says Eric. "Whether in his curling career or the appraisal profession, Ryan has an excellent work ethic and is very thorough in everything he does. It is a trait we share that may well come from our competitive nature

on the curling rink. On our inspections and reports, we take our time, strive to be as thorough as we can, and aim for perfection. Our goal is always to be the best we can be. I am probably tough on Ryan, but I think it is a good tough that is helping him get better in every aspect of the profession."

Ryan agrees. "My Dad is very knowledgeable and he pushes me to keep improving. I really enjoy working with him and I think the fact that we can have a normal conversation about appraisal matters makes my job a lot easier. I feel like I am learning from the best. I also cannot say enough about the fact that he covers for me at work when I am busy with my curling career. The sacrifices he makes allow me to do what I do."

Doing what he does is no small feat. A typical day for Ryan begins at 9 in the morning and usually goes to about 11 at night. During those long and arduous hours, he is likely to be found working on appraisal assignments, training in the gym, practicing or competing on the ice, attending media and charity events, travelling to out-of-town competitions... the list goes on. Oh, and by the way, he is also a volunteer firefighter who takes that responsibility very seriously. "The pace is hectic," he says, "and it has gotten even crazier since winning the gold medal. Our team is booked for appearances right through to next curling season.

Fortunately, most of these activities are on weekends, so I can focus on my appraisal career and taking some of the pressure off my Dad. Winning the gold medal certainly added to the demands on my time, but I absolutely love what I am doing and want to continue as long as I can."

So, what does the future have in store for the Harndens? Well, Eric will continue to handle the bulk of the responsibilities with his thriving appraisal business, at least for three or four more years when retirement could enter the picture. As for Ryan, who is hoping to complete his CRA requirements before the end of 2014, he and the rest of his curling team are committed to at least four more years of doing whatever it takes to repeat their gold medal performance at the 2018 Olympics in South Korea.

For the Harnden family, there may well be more gold in their futures. 🇨🇦

"Ryan and I have an excellent relationship that allows him to put in the work hours when he can, while I hold down the fort when he is dealing with the huge demands of high-end competitive curling."

POUR LES HARNDENS, LA COURSE À L'OR EST UNE AFFAIRE DE FAMILLE

« Que ce soit dans sa carrière de curling ou dans le domaine de l'évaluation, Ryan a une excellente éthique de travail et il est très précis dans tout ce qu'il fait. C'est un trait que nous partageons qui pourrait bien venir de notre nature compétitive sur la piste de curling. »

« Il s'agissait de l'un des moments les plus mémorables de nos vies », évoque **Eric Harnden, CRA** lorsqu'il décrit ce qu'a vécu toute sa famille quand ses fils EJ et **Ryan** ont remporté la médaille d'or en curling masculin aux Jeux olympiques de Sochi. « À partir du moment où ma conjointe Sue et moi sommes descendus de l'avion en Russie, jusqu'au moment où nous sommes rentrés chez nous deux semaines plus tard, ce fut une expérience incroyable que nous n'oublierons jamais. »

Depuis la retraite de son partenaire Robert Sheehan, CRA il y a trois ans, Eric est le seul propriétaire d'Algoma Property Appraisals, une entreprise qu'il a cofondée en 1994. Aujourd'hui, il travaille également avec son fils Ryan, qui s'est joint à l'entreprise il y a cinq ans et qui est actuellement un membre stagiaire travaillant en vue d'obtenir son titre CRA. Eric est membre de l'Institut canadien des évaluateurs depuis 1976 et a obtenu son titre CRA en 1983. Son entreprise se concentre sur les évaluations résidentielles à Sault Ste. Marie, en Ontario, et mène parfois des affectations entre Blind River à l'est et Dubreuilville au nord.

« Ryan et moi entretenons d'excellents rapports qui lui permettent de travailler quand il le peut et à moi de monter la garde quand il doit gérer les nombreuses exigences du curling compétitif de haut calibre, » explique Eric, qui comprend très bien en quoi cela consiste comme il a représenté le Nord ontarien dans quatre Brier (le championnat national masculin de curling du Canada) remontant à 1982.

Avec une participation dans quatre championnats nationaux masculins et un championnat senior 2011 sur son C.V. de curling, Eric a passé une bonne partie

de quatre décennies à bâtir une fructueuse carrière dans le domaine de l'évaluation tout en gérant les rigueurs associées à la pratique du curling dans des ligues, des tournois et des championnats. « Depuis aussi longtemps que je me souviens, les congés ordinaires pour notre famille ont été hors de question, » explique Eric, qui décrit que les périodes d'absences du travail étaient la plupart du temps liées à un événement de curling après l'autre. « En plus d'avoir une femme compréhensive, vous êtes obligés de gérer votre temps. C'est possible, mais il s'agit certainement d'un défi. »

Est-ce que le jeu en vaut la chandelle? « Sans aucun doute, » a-t-il répondu. « Avant de regarder nos fils remporter cette médaille d'or, un des faits marquants de ma carrière fut lorsque j'étais le capitaine de mes deux garçons lors du Brier 2008. Cela n'arrive pas très souvent et c'est un souvenir que je chérirai toujours. »

Bien qu'il puisse retourner au curling l'an prochain après avoir pris la saison 2013 de congé, Eric est bien content de voyager pour regarder et appuyer ses fils EJ et Ryan lors de leur participation aux événements de curling d'un océan à l'autre et partout dans le monde. « Mon frère et moi apprécions grandement son soutien, » exprime Ryan.

Un moment en or pour les frères Harnden Ryan (à gauche) et EJ.



Le soutien d'Eric à l'endroit de la course à l'or de ses fils l'a emmené jusqu'à Sochi, en Russie.



« Il a été mon mentor dans la vie, sur la piste de curling et en affaires, et je peux dire honnêtement que je ne serais pas où je suis maintenant ou au niveau que je suis sans ses conseils et son influence. »

Cette influence sur la piste de curling a commencé quand ses garçons étaient âgés de quatre ans lorsqu'ils tiraient un grand plaisir à monter sur les pierres de curling comme elles descendaient la surface de la glace. Eric les a entraînés comme ils gravaient les échelons, il fut leur capitaine d'équipes masculines, et il a ensuite cédé sa place après ce fameux Brier en 2008 afin qu'ils puissent unir leurs forces avec leur cousin Brad Jacobs et commencer leur quête du Saint Graal de curling. On connaît la suite.

« J'ai vu l'élan s'accélérer, » dit Eric. « Puis, au Brier en 2013, ils ont joué un jeu incroyable et ont effectué des tirs remarquables contre l'ancien champion du monde Jeff Stoughton. Je savais qu'ils avaient franchi le seuil et qu'ils se dirigeaient vers un tout nouveau palier. »

Alors qu'il était très heureux de jouer un rôle important dans la carrière de curling de ses fils, un avantage supplémentaire pour Eric fut de travailler avec son fils Ryan dans sa carrière hors glace. Son fils aîné EJ a choisi de poursuivre des études universitaires en marketing et a ultimement décroché un emploi à la Société des loteries de l'Ontario, mais Ryan a plutôt suivi les traces de son père et a commencé à

travailler pour Algoma Property Appraisals il y a cinq ans. « Il se porte très bien, » dit Eric. « Que ce soit dans sa carrière de curling ou dans le domaine de l'évaluation, Ryan a une excellente éthique de travail et il est très précis dans tout ce qu'il fait. C'est un trait que nous partageons qui pourrait bien venir de notre nature compétitive sur la piste de curling. Dans nos inspections et rapports, nous prenons notre temps, nous nous efforçons d'être aussi précis que possible, et nous visons la perfection. Notre objectif est toujours d'être au sommet de notre discipline. Je suis probablement sévère avec Ryan, mais je pense que c'est une sévérité juste qui l'aide à s'améliorer dans tous les domaines de la profession. »

Ryan est d'accord. « Mon père est très compétent et il me pousse à continuer à m'améliorer. J'aime vraiment travailler avec lui et je pense que le fait que nous pouvons avoir une conversation normale sur les questions d'évaluation rend mon travail beaucoup plus facile. Je me sens comme j'apprends du meilleur évaluateur. Je ne peux pas en dire assez sur le fait qu'il me remplace au travail quand je suis occupé avec ma carrière de curling. Les sacrifices qu'il fait me permettent de faire ce que je fais. »

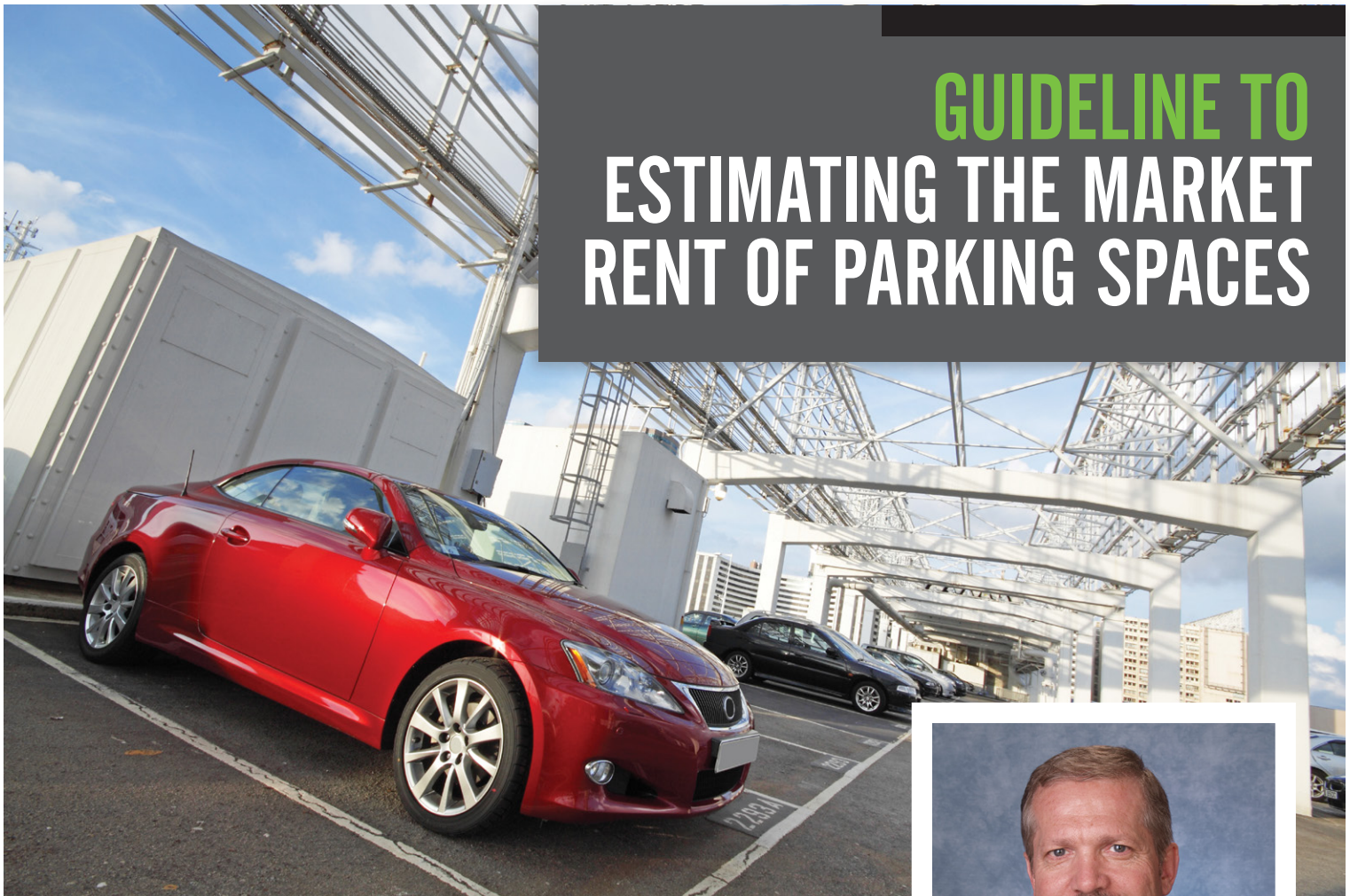
Faire ce qu'il fait est tout un exploit. Une journée typique pour Ryan commence à 9 h et se termine habituellement vers 23 h. Pendant ces heures longues et difficiles, on le trouvera sûrement en train de travailler

sur des affectations d'évaluation, de s'entraîner au gymnase, de pratiquer ou de participer à des compétitions sur la glace, d'assister à des événements médiatiques et charitables, de voyager à des épreuves sportives hors de la ville... La liste est longue. Et puis aussi, il est un pompier bénévole qui prend cette responsabilité très au sérieux. « Le rythme est infernal, » dit-il, « et il est devenu encore plus fou depuis qu'on a remporté la médaille d'or. De nombreuses apparitions de notre équipe sont prévues à l'horaire jusqu'à la prochaine saison de curling. Heureusement, la plupart de ces activités se tiennent la fin de semaine afin que je puisse me concentrer sur ma carrière dans le domaine de l'évaluation et alléger la pression sur mon père. Remporter la médaille d'or a certainement ajouté aux exigences de mon temps, mais j'adore ce que je fais et je souhaite continuer aussi longtemps que je peux. »

Alors, que réserve l'avenir pour les Harndens? Eh bien, Eric continuera à gérer l'ensemble des responsabilités de son entreprise d'évaluation florissante, au moins pour trois ou quatre ans lorsque la retraite frappera à la porte. Quant à Ryan, qui espère compléter les exigences du titre CRA avant la fin de 2014, lui et le reste de son équipe de curling se sont engagés à faire ce qu'il faudra faire pendant au moins quatre autres années afin de répéter, aux Jeux olympiques de 2018 en Corée du Sud, la performance qui leur a permis d'obtenir la médaille d'or à Sochi.

Pour la famille Harnden, l'avenir pourra bien réserver d'autres médailles d'or. 🏆

GUIDELINE TO ESTIMATING THE MARKET RENT OF PARKING SPACES



“While independent, reliable estimates of market parking rents are often associated with the calculation of taxable benefits; the *Guideline* applies to any situation where such rents are to be estimated.”



**D. ALLAN BEATTY, A.A.C.I., P.App., FELLOW
AUTHOR OF THE *GUIDELINE*
AND AIC VOLUNTEER CHAIR,
APPEAL SUB-COMMITTEE**

The Appraisal Institute of Canada (AIC), in collaboration with l'Ordre des agréés du Québec (OEAQ), and with the support of Public Works and Government Services Canada (PWGSC), has recently developed a *Guideline to Estimating the Market Rent for Parking Spaces*.

At the request of PWGSC, the *Guideline* was commissioned to assist real estate appraisers who provide parking rate reports directly to them. But, it goes further than that. The intent is to improve the consistency in appraisal

reporting across Canada, to ensure opinions for parking rents are objective and well supported, and provide guidance to practitioners on an industry-wide basis. It also reflects the requirements of the standards of professional practice of the AIC and OEAQ, Canada's two leading appraisal organizations, as well as recent Canadian jurisprudence on the market rental of parking rents.

It is important to note that, while PWGSC commissioned the project, the “*Guideline* is intended to outline best practices for estimating the market rent

for parking spaces. While independent, reliable estimates of market parking rents are often associated with the calculation of taxable benefits; the *Guideline* applies to any situation where such rents are to be estimated.”¹ Published March 1, 2014, the *Guideline* will be refreshed as required, particularly if new types of parking are developed or new case law evolves.

Of interest are recent court decisions in the Federal Court of Appeal for Canada and at the Tax Court of Canada, which recognized that the application of the Appraisal Standard

Rules of the AIC's *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)* was appropriate for this type of assignment (as opposed to the Consulting Standard in *CUSPAP*). They also confirmed in their ruling that fair market rent is the proper measure for calculating parking rents for taxable benefit purposes, and that the Direct Comparison Approach was the applicable valuation methodology.

Beyond this case, surprisingly little has been written on this specific topic to provide guidance to practitioners. It is the hope that the *Guideline* will provide a reference point for definitions of common terminology relating to parking. In addition, the *Guideline* provides suggestions on developing proper terms of reference and best practices for developing reliable adjustments in the comparison process. The intent is to assist both the competent appraiser and their clients in setting clear objectives for valuing this unique property interest.

The *Guideline* provides definitions for parking types and categories (open and closed markets, campus or stand-alone, and compound). The **Open Market** category, for example, relates to neighbourhoods where parking is publically available, typically with a wide range of choice for the parking customer. **Closed Market** parking, in contrast, is usually limited to a specific type of customer, such as the occupants of an office complex. It is recognized that each category can include different types of parking.

PARKING TYPES

While not a definitive list, the following examples are provided to assist the practitioner in defining the interest being appraised.

► UNRESERVED, RANDOM OR RUSH PARKING

Monthly parking passes ensure parking during business hours is usually available, but not in an assigned space. This parking type is sometimes found in areas where there can be peak demand for parking after business hours, which is publically available on a metered basis. The appraiser

should determine if the permit holders are allowed access to parking after business hours, as it can affect the price. This parking type is sometimes referred to as 'reserved but unassigned.'

► RESERVED PARKING

A specific parking space is reserved for the permit holder, which can be on a 24-hour basis, or subject to reserved status only during business hours.

► SCRAMBLE PARKING

Employee parking is provided, but with far fewer spaces available than the overall demand – it is occupied on a first-come first-served basis. On any given day, an employee may not find available parking. This type of parking is not usually considered as a taxable benefit, according to Canada Revenue Agency rules (see Appendix D of the *Guideline* for the web link to the publication.

► PREMIUM PARKING

While not a 'Type' per se, there can be premiums (or discounts) within a parking structure or between parking lots (in a campus setting) depending on convenience relative to key facilities such as a specific building, building entrance or elevator lobby. Sometimes, spaces are discounted for being the most remote, or on the top floor of a parking garage, thus offering less convenient access and more exposure to the elements.

► SURFACE PARKING

Parking rents can vary within sub-categories, depending on the quality of the parking lot and the parking experience/rentability. For example, even comparably located surface parking lots may vary in price depending on the parking surface, i.e., whether it is paved or not. The research must be sufficient to determine if pricing varies for these types of factors, and adjust as necessary.

While these descriptions are meant to be illustrative, the key factor for consideration is that the type of parking can affect its market rent. So too can parking services such as the availability of electricity. The appraiser must

investigate the comparables to ensure that comparisons are made of like to like. It is the marketplace that determines if the type of parking affects rents within each of the classifications described earlier and a supportable opinion requires a complete understanding of the relationship between parking categories, parking types and parking rents.

DEFINING THE TERMS OF REFERENCE

In addition to the advice directed at the appraisal community, it is also hoped that the entities engaging appraisers will reference the *Guideline*. Terms of Reference (TOR) can vary from assignment to assignment, depending on the needs of the client, and subject always to the appraiser performing their work in accordance with their professional obligations. TORs should include, but not be limited to, the following:

- whether the 'Categories' of parking under study will be classified as defined in the *Guideline*, or whether other definitions are to be applied for the specific assignment;
- the specific Types of parking under study;
- the intended use of the market parking study and the intended user(s) of the report;
- whether rents are to be inclusive of taxes, and/or surcharges;
- expectations or requirement for inspection of the property;
- expectations or requirements to inspect comparables; and
- extraordinary assumptions (if any) applicable to the assignment.

► SCOPE OF WORK

Once agreement is reached on the TOR, it is the appraiser's responsibility to design the proper scope of work to satisfy the client's intended use for the report, including but not limited to the following:

- the degree to which the property is inspected or identified;
- the extent of research into physical or economic factors that could affect the property;
- a forecast of future changes in supply and demand conditions;

“Client groups that have requisitioned market parking studies have indicated that the quality of report they receive has varied widely. The most common criticism is the lack of meaningful analysis, or adequate support for adjustments.”



- the extent of data research, including inspection of comparables; and
- the type and extent of analysis applied to arrive at opinions or conclusions.

► APPRAISAL REPORTING

Appraisal reporting requirements vary between organizations, and practitioners have an obligation to perform their services in accordance with their standards of practice. Important minimum compliance requirements for this specific type of assignment include:

- indicating the intended use of the report, and the intended user(s);
- stating the purpose or goal of the report;
- indicating the effective date of the opinions and conclusions;
- providing an appropriate definition of the value to be determined;
- indicating the date of the report;
- indicating the date of inspection;
- describing the scope of work;
- identifying and describing the real property (immovable) in accordance with TOR;
- considering highest and best use, when relevant to the assignment;
- summarizing details and analysis of all data relevant to the assignment;

- employing appraisal procedures relevant to the assignment;
 - detailing the reasoning supporting the analyses, opinions and conclusions;
 - analyzing the effect on value, if any comparables are held under lease;
 - reviewing and reconciling the data, analyses and conclusions;
 - providing a final value estimate stating the parking category and type;
 - including a statement of Limiting Conditions or Reservations and Basic Assumptions;
 - describing any extraordinary assumptions, reservations, or hypothetical conditions;
 - including a signed certification of the report; and
 - including such visual aids as appropriate.
- (Note: This could be a TOR issue for the client, if, for example, photographs of the parking comparables were important. At a minimum, a map outlining the extent of the study area is recommended, showing the location of the subject and comparables.

► APPRAISAL ANALYSIS

The professional standards governing appraisal analysis and reporting requirements are similar in their intent. For this specific type of assignment:

1. The opinion development process should begin with a determination of whether parking for a specific property falls within one of the defined categories, or whether a ‘Non-Market’ finding is appropriate.
2. The second step would outline, with supporting rationale, the delineation of the market area suitable for selection of comparables. This can vary depending on the category of parking under study – as indicated by the Federal Court, the supply and demand conditions must be shown to be similar if comparables are located outside of the subject neighbourhood.
3. Collection of data for comparative purposes must be sufficient to support the conclusions. Research must be sufficient to determine the effects of parking types on rents as a foundation of making the required adjustments.

4. While three or more comparables are preferred, a minimum of two comparables must be presented, with no limit on the maximum (the emphasis should be on the quality of the data, not the quantity).

5. Adjustment support, through direct examination of the comparable data set, or through appropriate benchmarking techniques should be presented and thoroughly explained.

The appraisal analysis should lead a reader of the report through a logical sequence to the concluded findings. Discussion with client groups that have requisitioned market parking studies have indicated that the quality of report they receive has varied widely. The most common criticism is the lack of meaningful analysis, or adequate support for adjustments.


CONCLUSION

Adherence to generally recognized standards of professional appraisal practice goes part way towards consistent and meaningful reporting in a specialized area of practice, such as market parking studies. However, an axiom of our professional obligations is that substantive content determines the quality of an appraisal report, not the length of it, nor necessarily the form it takes. Minimum content requirements are important for compliance issues; however, the value of an opinion lies in adequate and thorough research properly presented and analyzed in a manner that reflects market behaviour.

“The value of an opinion lies in adequate and thorough research properly presented and analyzed in a manner that reflects market behaviour.”

A complete copy of the *Guideline to Estimating the Market Rent of Parking Spaces* can be downloaded from the AIC website at <http://www.aicanada.ca/industry-resources/consumer-guides/>.

END NOTE

¹ *Guideline to Estimating the Market Rent of Parking Spaces*, AIC- OEAQ, March 1, 2014. 

Exclusive
group rates
+
More ways
to save
on your home
and auto insurance



Tarifs de
groupe exclusifs
+
Économies
additionnelles
pour vos assurances
auto et habitation


thePersonal
Home and Auto Group Insurer


Appraisal Institute
of Canada


Institut canadien
des évaluateurs


laPersonnelle
Assureur de groupe auto et habitation

Start saving
thepersonal.com/aicanada
1-888-476-8737

Commencez à économiser
lapersonnelle.com/aicanada
1 888 476-8737

Certain conditions apply. Auto insurance is not available in Manitoba, Saskatchewan or British Columbia due to government-run plans.

Certaines conditions s'appliquent. L'assurance automobile n'est pas offerte au Manitoba, en Saskatchewan ni en Colombie-Britannique où il existe des régimes d'assurance gouvernementaux.

43

LIGNE DIRECTRICE SUR L'ESTIMATION DES LOYERS MARCHANDS DES ESPACES DE STATIONNEMENT



**D. ALLAN BEATTY, AACI, P.APP, FELLOW
AUTEUR DES LIGNES DIRECTRICES ET
BÉNÉVOLE DE L'ICE, PRÉSIDENT DU
SOUS-COMITÉ D'APPEL**

« Les estimations indépendantes et fiables des loyers marchands des espaces de stationnement sont souvent liées au calcul d'avantages imposables. Toutefois, la présente *ligne directrice* s'applique à toute situation pour laquelle ces loyers doivent être estimés. »

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE), en collaboration avec l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), et avec l'appui de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC), a récemment rédigé une *ligne directrice* sur l'estimation des loyers marchands des espaces de stationnement.

À la demande de TPSGC, la *ligne directrice* a été préparée en vue d'aider les évaluateurs immobiliers qui leur font parvenir directement des rapports sur les loyers de stationnement. Mais ce n'est pas tout. Le but est

d'accroître l'uniformité des rapports d'évaluation dans l'ensemble du pays, de veiller à ce que les conclusions à l'égard des loyers marchands des espaces de stationnement soient objectives et bien étayées, et d'offrir une orientation aux praticiens de l'ensemble de l'industrie. Elle tient compte également des normes de pratique professionnelle de l'ICE et de l'OEAQ, les deux plus importants organismes d'évaluation au Canada, et de la jurisprudence récente canadienne relative aux loyers marchands des espaces de stationnement.

Il est important de noter que même si TPSGC a parrainé le projet, la « *ligne directrice* vise à établir des pratiques exemplaires en matière d'estimation des loyers marchands des espaces de stationnement. Les estimations indépendantes et fiables des loyers marchands des espaces de stationnement sont souvent liées au calcul d'avantages imposables; la *ligne directrice* s'applique à toute situation pour laquelle ces loyers doivent être estimés. »¹ Publiée le 1^{er} mars 2014, la *ligne directrice* sera mise à jour au besoin, surtout si de nouveaux types de stationnement sont construits ou s'il y a une nouvelle évolution de la jurisprudence.

« Le but est d'aider à la fois l'évaluateur compétent et ses clients à définir des objectifs précis afin d'évaluer cet intérêt immobilier à caractère unique. »

Ce qui est intéressant est le récent jugement de la Cour d'appel fédérale du Canada et de la Cour canadienne de l'impôt qui ont reconnu que l'application des règles relatives aux activités d'évaluation des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)* de l'ICE était pertinente pour ce type d'exercice (contrairement à la norme relative aux activités de consultation des *NUPPEC*). Elles ont également confirmé dans leur jugement qu'un loyer marchand juste s'avère la mesure adéquate pour estimer les loyers marchands d'espaces de stationnement aux fins d'avantages imposables, et que la méthode de comparaison directe était la méthodologie d'évaluation applicable.

Au-delà de ce cas, étonnamment très peu d'information a été publiée à ce sujet pour orienter les praticiens. Nous espérons que la *ligne directrice* servira de point de référence aux définitions de vocabulaire commun concernant le stationnement. En outre, la *ligne directrice* offre des suggestions quant à l'élaboration d'un cadre de référence et de pratiques exemplaires convenables afin de développer des rajustements fiables dans la méthode de comparaison. Le but est d'aider à la fois l'évaluateur compétent et ses clients à définir des objectifs précis afin d'évaluer cet intérêt immobilier à caractère unique.

La *ligne directrice* définit les types et les catégories de stationnement (marché ouvert et fermé, campus ou autonome, et enceinte). La catégorie de **marché ouvert**, par exemple, fait référence aux quartiers offrant un stationnement public, habituellement avec un large éventail de choix pour l'utilisateur du stationnement. En revanche, le stationnement de **marché fermé** est généralement limité à un type spécifique de client, tel que les occupants d'un immeuble de bureaux. Il est entendu que chaque catégorie peut comprendre différents types de stationnement.

TYPES DE STATIONNEMENT

Même s'ils ne constituent pas une liste complète, les exemples suivants sont fournis afin d'aider le praticien à définir l'intérêt faisant l'objet d'une évaluation.

► STATIONNEMENT NON RÉSERVÉ, ALÉATOIRE OU PENDANT LES HEURES DE POINTE

Les permis de stationnement mensuels assurent au détenteur qu'une place de stationnement sera normalement disponible pendant les heures de bureau, mais pas dans un espace désigné. On peut trouver parfois ce type de stationnement dans les régions où il peut y avoir une forte demande de places de stationnement après les heures de bureau et où il est possible, à l'aide d'un horodateur, d'utiliser ces espaces après les heures d'ouverture. L'évaluateur devrait déterminer si les détenteurs de permis ont le droit d'accéder au stationnement après les heures de bureau puisque cela pourrait faire varier le prix du permis. Ce type de stationnement peut être parfois communément appelé stationnement « réservé, mais non désigné ».

► STATIONNEMENT RÉSERVÉ

Une place de stationnement spécifique est réservée au détenteur de permis; elle peut lui être réservée en tout temps ou uniquement pendant les heures de bureau.

► STATIONNEMENT SANS PLACE GARANTIE

Des places de stationnement sont réservées aux employés, mais le nombre d'espaces disponibles est inférieur à celui de la demande globale; les places sont donc attribuées selon le principe du premier arrivé, premier servi. Certains jours, il est possible qu'un employé ne trouve aucune place de stationnement. Habituellement, ce type de stationnement n'est pas considéré comme un avantage imposable, selon les règles établies

par l'Agence du revenu du Canada (se reporter à l'Annexe D de la *ligne directrice* pour le lien du guide).

► STATIONNEMENT PRIVILÉGIÉ

Bien qu'elles ne constituent pas un « type » de stationnement en soi, des primes (ou rabais) peuvent être accordés dans un parc de stationnement « étagé » ou entre des parcs de stationnement (de type campus), selon l'accès à des places de stationnement tel qu'un édifice en particulier, l'entrée d'un immeuble ou le hall d'entrée des ascenseurs. Parfois, des rabais sont accordés pour les places de stationnement les plus éloignées ou situées à l'étage supérieur du parc de stationnement du fait qu'elles offrent un accès moins facile et sont plus exposées aux éléments.

► STATIONNEMENT EN SURFACE

Les loyers de stationnement peuvent varier dans les sous-catégories, selon la qualité de l'espace ainsi que son historique de location. Par exemple, les loyers de stationnement peuvent varier même pour des places de stationnement en surface situées dans des parcs comparables, en fonction du revêtement du stationnement (asphalté ou non). Des études relatives aux loyers doivent déterminer si les prix **doivent** varier selon ces types de facteurs et être corrigés au besoin.

Bien que les explications ci-dessus soient fournies à titre d'exemple, le facteur clé à prendre en compte est que le type de stationnement peut faire varier son loyer marchand. Les services de stationnement peuvent en faire autant comme l'approvisionnement en électricité. L'évaluateur doit examiner les biens comparables pour s'assurer que ceux qui ont le plus de similitudes sont comparés entre eux. C'est le marché qui détermine si le type de stationnement influe sur les loyers



« C'est le marché qui détermine si le type de stationnement influe sur les loyers établis pour chacune des catégories décrites ci-dessus, et il est nécessaire de comprendre parfaitement le lien entre les catégories de stationnement, les types de stationnement et les loyers de stationnement pour être en mesure de formuler une opinion motivée. »

établis pour chacune des catégories décrites ci-dessus, et il est nécessaire de comprendre parfaitement le lien entre les catégories de stationnement, les types de stationnement et les loyers de stationnement pour être en mesure de formuler une opinion motivée.

DÉFINIR LE CADRE DE RÉFÉRENCE

En plus de conseils destinés à la collectivité des évaluateurs, on espère aussi que les entités qui engagent des évaluateurs feront référence à la *ligne directrice*. Le cadre de référence (CDR) peut varier d'un mandat à l'autre, en fonction des besoins du client, et il n'est valable que si l'évaluateur accomplit son travail conformément à ses obligations professionnelles. Le cadre de référence devrait notamment, mais sans être restreint à :

- indiquer si les catégories de stationnement faisant l'objet de l'étude seront classées selon les définitions établies dans la présente *ligne directrice*, ou si d'autres définitions seront utilisées dans le cadre de l'exercice visé;
- préciser les types de stationnement faisant l'objet de l'étude;
- indiquer l'utilisation prévue de l'étude de marché relative au

stationnement et l'utilisateur prévu du rapport;

- indiquer si les loyers comprennent les taxes et les frais additionnels;
- établir les attentes ou les exigences relatives à l'inspection du bien;
- établir les attentes ou les exigences relatives à l'inspection des biens comparables;
- formuler les hypothèses extraordinaires (le cas échéant) qui s'appliquent à l'exercice.

► PORTÉE (ÉTENDUE) DES TRAVAUX

Lorsqu'une entente a été conclue avec un client, relativement au cadre de référence, il incombe à l'évaluateur de déterminer la portée du travail à effectuer afin de répondre à l'utilisation prévue du rapport du client, notamment :

- le niveau de précision pour lequel le bien est inspecté ou décrit;
- l'étendue de la recherche de facteurs physiques ou économiques pouvant avoir des répercussions sur le bien;
- les prévisions relatives aux changements à venir quant aux conditions de l'offre et de la demande;
- l'étendue de la recherche de données, y compris l'examen des biens comparables; et

- le type et l'étendue de l'analyse réalisée pour formuler des opinions ou dégager des conclusions.

► PRODUCTION DE RAPPORTS D'ÉVALUATION

Les exigences relatives à la production de rapports d'évaluation varient d'une organisation à l'autre et les spécialistes ont l'obligation de fournir des services conformément à leurs normes de pratique. Les exigences minimales importantes en matière de conformité pour ce type d'exercice spécifique comprennent ce qui suit :

- indiquer l'usage prévu du rapport, ainsi que les utilisateurs;
- indiquer l'objectif ou le but du rapport;
- indiquer la date réelle des opinions et conclusions;
- fournir une définition appropriée de la valeur à estimer;
- indiquer la date du rapport;
- indiquer la date de l'inspection;
- décrire la portée des travaux;
- identifier et décrire le bien immobilier conformément au CDR;
- tenir compte de l'usage optimal et le plus profitable, lorsque celui-ci est pertinent dans le cadre du mandat;

- résumer les détails et l'analyse de toutes les données se rapportant au mandat;
- utiliser les méthodes d'évaluation se rapportant au mandat;
- expliquer le raisonnement sur lequel reposent les analyses, les opinions et les conclusions;
- analyser l'incidence sur la valeur du bien, si des biens comparables sont détenus en vertu d'un bail;
- examiner et réconcilier les données, les analyses et les conclusions;
- fournir une estimation finale de la valeur qui indique la catégorie et le type de stationnement;
- fournir un énoncé des conditions ou réserves limitatives et des hypothèses de base;
- décrire toutes les hypothèses extraordinaires, réserves ou conditions hypothétiques;
- fournir une attestation signée du rapport;
- fournir le matériel ou support visuels appropriés.

(Note : cette question pourrait faire partie du cadre de référence si, par exemple, le client accordait de l'importance aux photographies des parcs de stationnement comparables. Au minimum, une carte décrivant l'étendue de la région étudiée est recommandée afin de démontrer l'emplacement du bien visé et des biens comparables.)

► PROCESSUS D'ÉVALUATION

Les normes de pratique professionnelle qui régissent le processus d'évaluation et les exigences relatives à la rédaction de rapports ont des objectifs similaires. En ce qui concerne ce type d'exercice en particulier :

1. On devrait commencer le processus lié à la formulation d'une opinion en déterminant si le stationnement associé à un bien précis est visé par l'une des catégories définies, ou s'il est approprié de conclure qu'il est face à une « absence de marché ».

2. La deuxième étape consisterait à donner un aperçu, y compris une justification à l'appui, des limites de la zone de marché qui convient pour sélectionner les biens comparables. Cette zone peut varier selon la catégorie de stationnement faisant l'objet de l'étude; comme l'a indiqué la Cour fédérale, il doit être démontré que les conditions de l'offre et de la demande sont similaires si les biens comparables sont situés en dehors du quartier visé.
3. Les données recueillies aux fins de comparaison doivent être en quantité suffisante pour étayer les conclusions. La recherche devrait permettre de déterminer l'incidence des types de stationnement sur les loyers et servir de fondement pour que soient apportés les rajustements requis.
4. Bien que trois biens comparables ou plus sont souhaitables, au minimum, deux biens comparables doivent être présentés, et aucune limite ne devrait être imposée (l'accent devrait être mis sur la qualité des données plutôt que sur la quantité).
5. Un soutien aux rajustements, fourni par l'intermédiaire d'un examen direct de l'ensemble des données liées aux biens comparables ou de techniques d'analyse comparative appropriées, devrait être présenté et expliqué en détail.

Le processus d'évaluation devrait permettre au lecteur du rapport d'obtenir, en lisant un texte rédigé dans un ordre logique, les conclusions établies. Lors d'une discussion, des groupes de clients ayant demandé des études de marché relatives au stationnement ont révélé que la qualité des rapports qu'ils recevaient variait beaucoup. La critique la plus courante concerne le manque d'analyse significative ou de soutien adéquat afin que des rajustements soient apportés.

« Une opinion est valable lorsqu'elle repose sur des recherches pertinentes et approfondies, bien présentées et analysées de façon à refléter la conjoncture du marché. »

CONCLUSION

Le respect et la conformité aux normes de pratique professionnelle en matière d'évaluation contribue en partie à l'établissement de rapports uniformes et significatifs dans un domaine d'exercice spécialisé, notamment les études de marché relatives au stationnement. Cependant, selon un axiome de normes reconnues, la qualité d'un rapport d'évaluation est déterminée par l'exhaustivité de son contenu et non par la quantité de renseignements qu'il contient ou par son format. Bien qu'il importe de respecter les exigences minimales relativement au contenu pour éviter tout problème de conformité, une opinion est valable lorsqu'elle repose sur des recherches pertinentes et approfondies, bien présentées et analysées de façon à refléter la conjoncture du marché.

Une copie intégrale de la *Ligne directrice sur l'estimation des loyers marchands des espaces de stationnement* peut être téléchargée à partir du site Web de l'ICE au <http://www.aicanda.ca/fr/industry-resources/consumer-guides/>

NOTE

¹ *Ligne directrice sur l'estimation des loyers marchands des espaces de stationnement*, ICE- OEAQ
1^{er} mars 2014 🇨🇦



CUSPAP: SETTING THE STANDARD

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



CUSPAP DEALS WITH THE PROCEDURES FOR THE DEVELOPMENT AND COMMUNICATION OF FORMAL ANALYSES, OPINIONS AND CONCLUSIONS, AND INCORPORATES THE MINIMUM MANDATORY CONTENT NECESSARY TO PRODUCE CREDIBLE REPORTS THAT WILL NOT BE MISLEADING.

The Appraisal Institute of Canada (AIC) released the biennial edition of the *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP 2014)*, which came into effect April 1, 2014. The Standards respect the expanding role of the valuation professional within Canada and internationally through AIC's endorsement of the *International Valuation Standards*. AIC Members' compliance to *CUSPAP* distinguishes them as professionals adhering to a stringent set of Rules and Comments relating to ethics, as well as appraisal, review, consulting and Reserve Fund Planning assignments.

Key changes to *CUSPAP 2014* include enhanced Definitions (which are compulsory), enhanced Practice Notes (intended to offer advice, examples and resolution; their application is not compulsory) and a fifth standard dedicated to the practice of Reserve Fund Planning. *CUSPAP* has long recognized Reserve Fund Studies as a consulting activity. Until the release of *CUSPAP 2014*, the CRA scope of practice was limited to individual undeveloped residential dwelling sites and dwellings containing not more than four self-contained family housing units. New to *CUSPAP 2014* is a standalone Reserve Fund Planning Standard, with compulsory Rules and Comments and an expanded scope of practice for CRA-Designated Members.

When it comes to scope, Ethics Standard Comment 5.5.5 is clear: "5.5.5 CRA Members must use that designation in connection with the appraisal, review or consulting on individual undeveloped residential dwelling sites and of dwellings containing not more than four (4) self-contained family housing units. ...

5.5.5.i. Exception is for reserve fund planning assignments whereby competent CRA Members can use the CRA designation to undertake reserve fund planning assignments on any building size."

At the core of *CUSPAP*, and for any professional service defined under *CUSPAP* and recognized under AIC's professional liability insurance program, AIC Members are required to:

- (i) apply their practice in a manner that is consistent with the 'Reasonable Appraiser' standard – the test of record in professional practice matters that has been referred to, either directly or indirectly, in a number of court decisions;
- (ii) have the competence to undertake any assignment; and,
- (iii) comply with the applicable legislative and/or licensing requirements for all types of professional services assignments. In some jurisdictions, legislation may also limit the qualifications of the practitioner and AIC Members must be mindful that legislation supersedes *CUSPAP*.



CUSPAP deals with the procedures for the development and communication of formal analyses, opinions and conclusions, and incorporates the minimum mandatory content necessary to produce credible reports that will not be misleading.

At the core of any appraisal assignment are the valuation methodologies and the requirement for the appraiser to comply with 25 Appraisal Standard Rules including:

- 6.2.15 describe and analyze all data relevant to the assignment; [see Appraisal Standard Comment 7.16]
- 6.2.16 describe and apply the appraisal procedures relevant to the assignment and support the reason for the exclusion of any of the usual valuation procedures; [see Appraisal Standard Comment 7.17]
- 6.2.17 detail the reasoning supporting the analyses, opinions and conclusions of each valuation approach. [see Appraisal Standard Comment 7.18]

Complementary to those Rules and compulsory in application are the relevant Appraisal Standard Comments, whereby the appraiser must, among other things, take reasonable steps to ensure that the information and analyses provided are sufficient for the client and intended users to adequately understand the rationale for the opinion and conclusions. These three rules have been identified as common shortcomings in both form and narrative reports, and are among the most sanctioned *CUSPAP* violations under the disciplinary process. In the absence of clear and comprehensive analyses and relevant comments, clients and intended users can be left trying to understand the author's rationale and unable to make sound and well-informed decisions. It is about "telling the story." To quote the decision in *Kokanee Mortgage MIC Ltd. v. Concord Appraisals Ltd. 2000 BCSC [Kokanee] 1197* at para. 55:

*"...real estate appraisal is a matter of judgement and not a precise science. However...a person relying on...an appraisal is...entitled to expect that judgement to be exercised **within acceptable standards of skill and expertise, and to be based on rational assumptions.**"*

The acceptable standard is determined by the actions of peers and the expectations of regular intended users and the industry for similar professional services; it is not the practitioner's personal interpretation or firm's practice.

Reliability of a report and credibility of its author lies in the author's ability to effectively communicate to the reader, client and intended user his or her thinking process and demonstrate his or her competence through the application of the appraisal procedures relevant to the assignment. Members must stay abreast

of the teachings and refer to the body of knowledge to ensure their practice remains fresh and within an acceptable standard of skill and expertise.

While *CUSPAP* provides the minimum ethical and practical expectations for any assignment, it is intended to define principles that reflect high standards of professionalism. Compliance to *CUSPAP* is AIC's and AIC Members' contract with the public we serve. It is what sets us apart, nationally and internationally, and positions us as professionals of choice. *CUSPAP* 2014 can be downloaded from AIC's website at <http://www.aicanada.ca/professional-standards/>.

Questions can be directed to Nathalie Roy-Patenaude, AACI, P.App, AIC Director-Counsellor, Professional Practice at directorprofessionalpractice@aicanada.ca.

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

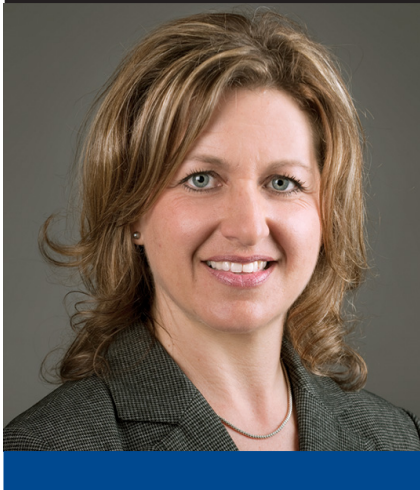
Email: jwasmuth@crvg.com

Email: jeremy.wasmuth@crvg.com



NUPPEC : ÉTABLIR LA NORME

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



LES NUPPEC TRAITENT DES PROCÉDURES EN VUE DE L'ÉLABORATION ET DE LA COMMUNICATION DES ANALYSES, OPINIONS ET CONCLUSIONS FORMELLES, ET ELLES INCORPorent LE CONTENU MINIMUM OBLIGATOIRE NÉCESSAIRE POUR PRODUIRE DES RAPPORTS CRÉDIBLES QUI NE SERONT PAS FALLACIEUX.

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE) a publié son édition bisannuelle des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC 2014)*, qui est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2014. Les *NUPPEC* respectent l'élargissement du rôle de l'évaluateur professionnel au Canada et dans le monde par la mise en œuvre par l'ICE des *Normes internationales d'évaluation*. En se conformant aux *NUPPEC*, les membres de l'ICE se démarquent comme professionnels souscrivant à un rigoureux ensemble de règles et commentaires portant sur l'éthique, ainsi que sur la prestation des services d'évaluation, d'examen, de consultation et de planification des fonds de réserve.

Les principales modifications apportées aux *NUPPEC 2014* comprennent la refonte des Définitions (qui sont obligatoires), des Notes relatives à la pratique (visant à offrir des conseils, exemples et résolutions; dont l'application n'est pas obligatoire) et une cinquième norme portant sur la pratique en matière de planification des fonds de réserve. Les *NUPPEC* reconnaissent depuis longtemps les études de fonds de réserve comme activité de consultation. Avant la publication des *NUPPEC 2014*, la portée de pratique des CRA se limitait à des sites individuels non aménagés d'habitations résidentielles et de logements ne contenant pas plus

de quatre unités de logement familial autonomes. Or, les *NUPPEC 2014* introduisent la Norme de planification du fonds de réserve, assortie des règles et commentaires, et une portée élargie de la pratique des membres CRA. En ce qui a trait à la portée, le commentaire portant sur la Norme relative aux questions d'éthique 5.5.5 est clair :

« 5.5.5 Les membres CRA doivent utiliser ce titre dans le cadre des services d'évaluation, d'examen ou de consultation liés à des sites individuels non aménagés d'habitations résidentielles et de logements ne contenant pas plus de quatre (4) unités de logement familial autonomes... »

5.5.5.i. Font exception ici les contrats de service de planification du fonds de réserve, où les membres CRA compétents peuvent utiliser leur titre CRA pour remplir lesdits contrats visant les bâtiments de toutes tailles. »

Au cœur des *NUPPEC*, et pour tout service professionnel défini dans les *NUPPEC* et reconnu par le Programme d'assurance responsabilité professionnelle de l'ICE, les membres de l'ICE sont tenus :

- (i) de mener leur pratique en conformité de la norme de l'« évaluateur raisonnable » – l'épreuve en matière de pratique professionnelle à laquelle diverses décisions de la cour ont fait référence directement ou indirectement;



LA NORME ACCEPTABLE EST DÉTERMINÉE PAR LES MESURES PRISES PAR LES PAIRS ET LES ATTENTES DES UTILISATEURS PRÉVUS RÉGULIERS ET DE L'INDUSTRIE LORS DE LA PRESTATION DES SERVICES PROFESSIONNELS SIMILAIRES; LA NORME NE REPOSE PAS SUR L'INTERPRÉTATION PERSONNELLE DU PRATICIEN OU SUR LA PRATIQUE EN VIGUEUR À LA FIRME.

- (ii) d'avoir la compétence nécessaire pour entreprendre tout contrat;
- (iii) de se conformer aux exigences applicables en matière de législation et(ou) de permis pour tous les types de contrats de services professionnels. Dans certaines juridictions, la législation peut aussi limiter les qualifications du praticien et les membres de l'ICE doivent se rappeler que la législation a préséance sur les *NUPPEC*.

Les *NUPPEC* traitent des procédures en vue de l'élaboration et de la communication des analyses, opinions et conclusions formelles, et elles incorporent le contenu minimum obligatoire nécessaire pour produire des rapports crédibles qui ne seront pas fallacieux.

On retrouve, au cœur de tout contrat de service d'évaluation, les méthodes d'évaluation et l'obligation de l'évaluateur de se conformer à 25 règles d'évaluation, y compris :

- 6.2.15 décrire et analyser toutes les données pertinentes au contrat de service; [voir Norme relative aux activités d'évaluation - commentaire 7.16]
- 6.2.16 décrire et utiliser les procédures d'évaluation pertinentes au contrat de service, en plus d'expliquer et justifier l'exclusion de toute méthode d'évaluation habituelle; [voir Norme relative aux activités d'évaluation - commentaire 7.17]
- 6.2.17 préciser le raisonnement sur lequel sont fondées les analyses, opinions et conclusions tirées de

chaque méthode d'évaluation. [voir Norme relative aux activités d'évaluation - commentaire 7.18]


Les Commentaires touchant la Norme relative aux activités d'évaluation servent de complément à ces règles et doivent être appliqués. Par conséquent, l'évaluateur doit, entre autres choses, prendre les mesures raisonnables nécessaires pour s'assurer que l'information et les analyses fournies sont suffisantes pour permettre au client et aux autres utilisateurs prévus de bien comprendre le fondement de ses opinions et de ses conclusions. Ces trois règles, reconnues comme fréquentes lacunes dans les rapports formels et narratifs, sont parmi les infractions aux *NUPPEC* les plus souvent sanctionnées en vertu du processus disciplinaire. En l'absence d'analyses claires et complètes et de commentaires pertinents, les clients et utilisateurs prévus peuvent être laissés à eux-mêmes pour tenter de comprendre le raisonnement de l'auteur et se retrouver dans l'impossibilité de prendre des décisions éclairées. Il faut savoir raconter. Reportons-nous à la décision dans *Kokanee Mortgage MIC Ltd. c. Concord Appraisals Ltd. 2000 BCSC [Kokanee] 1197*, paragraphe 55 :

« ...l'évaluation immobilière est une affaire de jugement et non une science exacte. Cependant...une personne se fiant à... une évaluation est...en droit de s'attendre à ce que le jugement soit exercé **en conformité de normes acceptables de compétence et d'expertise fondées sur des hypothèses rationnelles.** »

La norme acceptable est déterminée par les mesures prises par les pairs et les attentes des utilisateurs prévus réguliers et de l'industrie lors de la prestation des services professionnels similaires; la norme ne repose pas sur l'interprétation personnelle du praticien ou sur la pratique en vigueur à la firme.

La fiabilité d'un rapport et la crédibilité de son auteur reposent sur la capacité de l'auteur de communiquer efficacement avec le lecteur, le client et l'utilisateur prévu, sa démarche rationnelle et de faire preuve de compétence par l'application de procédures d'évaluation pertinentes au contrat de services. Les membres doivent se tenir à l'affût des enseignements et faire référence à l'ensemble des connaissances afin de s'assurer que leur pratique demeure au fait et conforme à une norme acceptable en matière de compétences et d'expertise.

Bien que les *NUPPEC* énoncent le minimum attendu en matière d'éthique et de pratique pour tout contrat de service, elles cherchent néanmoins à définir des principes qui reflètent des normes de professionnalisme élevées. La conformité aux *NUPPEC* représente le contrat auquel s'engagent l'ICE et les membres de l'ICE envers le public qu'ils desservent. C'est ce qui nous démarque, au pays et dans le monde entier, et qui fait de nous des professionnels de choix. Vous pouvez télécharger les *NUPPEC* 2014 depuis le site Web de l'ICE au <http://www.aicanada.ca/professional-standards/>.

Si vous avez des questions, communiquez avec Nathalie Roy-Patenaude, AACI, P.App, directrice-conseillère de l'ICE, Pratique professionnelle à directorprofessionalpractice@aicanada.ca. 



EXPERT WITNESSES: DRAFT REPORTS AND COUNSEL

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

VOLUNTEER, APPEAL SUB-COMMITTEE, BARRISTER & SOLICITOR



ONE PARTICULAR AREA IN WHICH THE INDEPENDENCE AND IMPARTIALITY OF AN EXPERT CAN BE COMPROMISED IS IN THE EXPERTS' REPORT PREPARATION PROCESS, WHEN DRAFTS ARE REVIEWED BY INSTRUCTING COUNSEL.

An appraiser retained to provide an opinion in a litigation context invariably prepares one or more drafts leading to a final report. A common practice has been to provide draft reports to instructing counsel for review and comment. However, a recent Ontario court decision, *Moore v Getahun* 2014 ONSC 237 [*Moore*], raises the prospect of an outright ban on counsel's review of and comment upon draft reports.

To appreciate the new development that *Moore* might be ushering in, some historical perspective is helpful. Certainly by the 1980s, if not sooner, there was a general concern within judicial circles that expert witnesses very often act as advocates for the parties hiring the experts. The matter came to a head in some jurisdictions with the enactment of rules of court expressly stating that experts have a primary duty to assist the court in which they appear as witnesses.¹

One particular area in which the independence and impartiality of an expert can be compromised is in the experts' report preparation process, when drafts are reviewed by instructing counsel. The Supreme Court of British Columbia decision in *Vancouver Community College v Phillips Barratt* (1988), 26 B.C.L.R. (2d) 296 [*VCC*] is a case in point, where it was discovered during cross-examination that counsel played a significant role in the experts'

report writing. Understandably, the court was not impressed and the experts' opinions were rejected. Justice Finch (as he then was) wrote the following:

I in no way wish to condemn the practice of an expert's editing or rewriting his own reports prepared for submission in evidence, or, for that matter, prepared solely for the advice of counsel or litigants. Nor do I wish to condemn the practice of counsel consulting with his experts in the pre-trial process while 'reports' are in the course of preparation. It is, however, of the utmost importance in both the re-writing and consultation processes referred to that the expert's independence, objectivity and integrity not be compromised. I have no doubt that, in many cases, these ends are achieved, and counsel and experts alike respect the essential boundaries concerning the extent to which a lawyer may properly discuss the expert's work product as it develops towards its final form.

Historically, the concern that instructing counsel may be playing too great a role in the report preparation has been addressed through orders for production of an expert's draft reports, the working file and cross-examination of the expert witness regarding the report preparation and counsel's involvement. Until the court's decision



THE MORE COMMUNICATION THERE IS BETWEEN THE EXPERT AND INSTRUCTING COUNSEL, PARTICULARLY IF NOT RESTRICTED TO WRITTEN COMMUNICATION, THE GREATER THE DANGER THAT A COURT OR OTHER TRIBUNAL WILL FORM A NEGATIVE OPINION OF THE INDEPENDENCE AND IMPARTIALITY OF THE EXPERT.

in *Moore*, it is fair to say that counsel would have regarded these measures as appropriate safeguards against counsel becoming too involved in the report generation. Most counsel would not want to risk damage to an expert's credibility by becoming so involved as to influence the opinion; if counsel did cross the boundary, the court could deal with the situation upon a review of the draft reports and cross-examination by the opposing side. The changes from one draft report to the next are something of a road map showing the expert's thought processes and possibly the degree to which the expert has been inappropriately influenced by instructing counsel or clients. Cross-examining counsel uses the drafts in an attempt to show that the expert has left the realm of non-partisanship and become an advocate for the party retaining the expert. Through this process, the decision-making tribunal has the opportunity to assess the impartiality of the expert.

Finch J. provided additional guidance in a speaking engagement:²

... in my view "counsel and expert communications" are critical in developing opinion evidence that will be reliable, and useful, to the court. I should think that such communications are equally critical to the usefulness of the expert's opinion from the client's point of view. An opinion which is not objective cannot be any more helpful to a client in deciding whether to go to court, than it can be to the court in attempting to find the truth.

... I do not think there are, or should be, any limitations on the pre-opinion, or pre-trial, exchanges between counsel and their expert advisers, or the manner in which they take place...

I do, however, think that when the decision is made to adduce the expert's opinion into evidence, either orally or in writing, counsel must anticipate the prospect of a thorough cross-examination, and

decide whether the anticipated good will outweigh the possible bad. The trustworthy expert will not be uncomfortable about disclosing his pre-trial communication with counsel. Nor will counsel be embarrassed if his communications were directed toward refining an objective opinion based upon reasonable factual assumptions.

One would not be surprised if this was a generally held view among the judiciary, at least up to the introduction of recent rules governing expert witnesses. However, in *Moore*, Justice Wilson took the view that the enactment of the new rules should be interpreted as requiring a change to the existing practice and should be regarded as imposing a ban on the review of draft reports by instructing counsel.

Moore was a medical malpractice case in which the plaintiff alleged that the defendant doctor improperly treated a minor injury, with the result that there was permanent impairment to the plaintiff's arm. During the course



A GOOD LETTER OF INSTRUCTION WILL AID AN APPRAISER IN COMPLYING WITH THE REQUIREMENTS TO PRODUCE REPORTS THAT ARE NOT MISLEADING AND TO AVOID SITUATIONS THAT CREATE A PERCEPTION OF OR ACTUAL CONFLICT OF INTEREST.

of the trial, it was discovered that one of the experts called on behalf of the defendant had engaged in an hour and one-half discussion with defendant's counsel regarding a draft report prepared by the expert and that, following the discussion, the expert altered his report to conform with suggestions made by the defendant's counsel. One of the specific evidentiary issues considered by the court was whether it is appropriate for counsel to review draft reports of experts and provide input to shape the drafts.

At paragraph 50 of the *Moore* decision, Justice Wilson noted that, under Ontario's new expert witness rules, the expert's primary duty is to assist the court. In fact, in Ontario and British Columbia, expert witnesses provide declarations acknowledging this duty and agree to abide by it. The heavy emphasis of the new court rules is to ensure the independence and integrity of the expert. With this backdrop, Wilson J. wrote at paragraph 52 that, "The practice of discussing draft reports with counsel is improper and undermines both the purposes of [court rules for experts] as well as the expert's credibility and neutrality."

At paragraph 299, Wilson J. stated that, if counsel wants clarification or amplification after receiving an expert's final report, these should be sought through written communication disclosed to the opposing party. At paragraph 520, the learned judge held that, "There should be full disclosure in writing of any changes to an expert's final report as a result of counsel's corrections, suggestions, or clarification, to ensure transparency in the process

and to ensure that the expert witness is neutral." In other words, counsel should only be requesting the kinds of alterations to expert reports that will not be embarrassing to the expert or to counsel when disclosed to the opposing side or to the court.

At the time of writing this article, there is no report that *Moore* has been considered by other courts. Commentators reviewing the *Moore* decision are uncertain of its precedential value in future cases. Undoubtedly, it will be referred to, but whether or not the restriction suggested by Wilson J. is adopted by other courts, the case nevertheless points to the hazard that can result from an expert dealing too closely with instructing counsel or, indeed, the client.

It could be said that it is not enough that an expert be independent and impartial; the expert must also appear to be independent and impartial and the more communication there is between the expert and instructing counsel, particularly if not restricted to written communication, the greater the danger that a court or other tribunal will form a negative opinion of the independence and impartiality of the expert. It is suggested that this applies whether or not there is a ban on counsel review of drafts. As the decision in *Laichkwiltach Enterprises Ltd v F/V Pacific Faith (The)*, 2007 BCSC 1852 shows, unless the tribunal can be satisfied that the expert's report has not been influenced by instructing counsel or the client, there is the very real possibility that little or no weight will be afforded the opinion.

A parting practice suggestion in light of *Moore* is the need to obtain a fulsome,

comprehensive letter of instruction before the preparation of the expert opinion report begins, in order to limit the need for subsequent 'clarification and amplification.' This was good advice before *Moore* and it remains a good litigation approach. In addition to helping an appraiser appropriately assist a tribunal, a good letter of instruction will aid an appraiser in complying with the requirements to produce reports that are not misleading and to avoid situations that create a perception of or actual conflict of interest.³


End notes

¹ See, for example, the *Ontario Rules of Civil Procedure, Rule 53.03* and Form 53 of those rules, and the *British Columbia Supreme Court Rules, Rule 11-2*.

² The Continuing Legal Education Society of British Columbia, *Experts and Experts' Reports* 'The Court's Perspective,' The Honourable Justice Lance S.G. Finch (as he then was), November 1988.

³ *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*, sections 4.2.11, 5.3 5.11, 14.7.

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 role of the appraiser as an expert witness should be put to qualified legal and appraisal practitioners. 



TÉMOINS EXPERTS : ÉBAUCHES ET AVOCAT

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

BÉNÉVOLE, SOUS-COMITÉ DES APPELS, AVOCAT ET NOTAIRE



L'INDÉPENDANCE ET L'IMPARTIALITÉ D'UN EXPERT PEUVENT ÊTRE COMPROMISES À UN MOMENT PARTICULIER, SOIT LORSQUE L'ÉBAUCHE DE SON RAPPORT EST EXAMINÉE PAR L'AVOCAT MANDANT DANS LE CADRE DU PROCESSUS DE PRÉPARATION DE CELUI-CI.

Un évaluateur chargé de donner son avis dans le contexte d'un litige prépare invariablement au moins une ébauche avant de présenter son rapport final. La procédure fréquemment utilisée consiste à fournir les ébauches à l'avocat mandant afin qu'il les examine et fasse des commentaires. Cependant, une récente décision du tribunal de l'Ontario, tirée de l'affaire *Moore v. Getahun* 2014 ONSC 237 [Moore], soulève la perspective d'interdire immédiatement cette pratique.

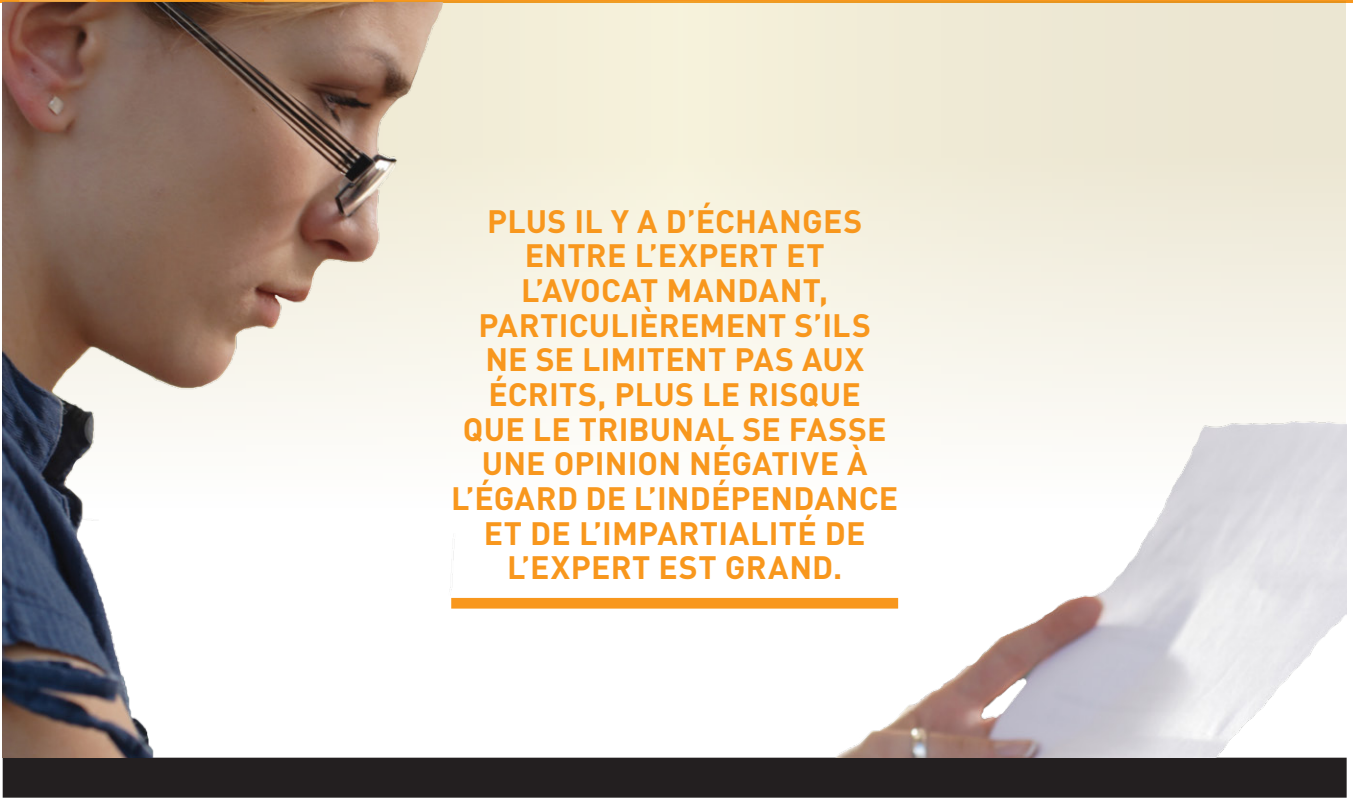
Afin de mieux comprendre l'éventuelle nouvelle réalité découlant de l'affaire *Moore*, certaines données historiques s'avèrent utiles. Dans les années 1980, et même avant, le fait que les témoins experts agissaient très souvent à titre d'avocats de la partie y ayant recours préoccupait grandement les milieux juridiques. Cette question a atteint un point critique dans certaines provinces et territoires en raison de la promulgation de règles stipulant expressément que la principale fonction des experts consiste à aider le tribunal devant lequel ils comparaissent à titre de témoins.¹

L'indépendance et l'impartialité d'un expert peuvent être compromises à un moment particulier, soit lorsque l'ébauche de son rapport est examinée par l'avocat mandant dans le cadre du processus de préparation de celui-ci. La décision de la Cour suprême de la Colombie-Britannique dans l'affaire *Vancouver Community College v Phillips*

Barratt (1988), 26 B.C.L.R. (2d) 296 [VCC] illustre bien la problématique soulevée dans le présent article, car il a été constaté, lors du contre-interrogatoire, que l'avocat mandant avait joué un rôle important dans la rédaction du rapport des experts. De manière compréhensible, la Cour ne fut pas impressionnée et a rejeté les opinions des experts. Le juge Finch (à l'époque) avait écrit ce qui suit :

Je ne souhaite en aucun cas condamner la modification ou la reformulation des rapports d'un expert présentés comme éléments de preuve par celui-ci, ou, préparés dans le but de conseiller l'avocat mandant ou les plaideurs. Je ne souhaite également pas condamner la consultation des experts par l'avocat mandant au cours des pourparlers préliminaires au procès, alors que les rapports sont en cours de production. Néanmoins, il est de la plus haute importance que, pendant les processus de reformulation et de consultation, l'indépendance, l'objectivité et l'intégrité de l'expert ne soient pas compromises. Je suis persuadé que c'est habituellement le cas, et qu'autant l'avocat mandant que les experts respectent les limites essentielles entourant les discussions entre eux au sujet du rapport en cours de préparation.

Historiquement, la question selon laquelle l'avocat mandant jouerait un



PLUS IL Y A D'ÉCHANGES ENTRE L'EXPERT ET L'AVOCAT MANDANT, PARTICULIÈREMENT S'ILS NE SE LIMITENT PAS AUX ÉCRITS, PLUS LE RISQUE QUE LE TRIBUNAL SE FASSE UNE OPINION NÉGATIVE À L'ÉGARD DE L'INDÉPENDANCE ET DE L'IMPARTIALITÉ DE L'EXPERT EST GRAND.

rôle trop important dans la production du rapport a été abordée par le biais d'ordonnances de production d'ébauches de rapports d'experts, du dossier de travail et du contre-interrogatoire de l'expert témoin concernant la préparation du rapport et le rôle de l'avocat mandant. Jusqu'à la décision de l'affaire *Moore*, il est juste de dire que l'avocat mandant aurait considéré ces mesures comme des dispositifs de protection appropriés servant à éviter qu'il devienne trop impliqué dans l'élaboration du rapport. En ce sens, la plupart des avocats mandants ne voudraient pas risquer de nuire à la crédibilité d'un expert et ainsi influencer son opinion; si l'avocat mandant dépassait les limites, le tribunal pourrait régler la situation en examinant les ébauches et en contre-interrogeant la partie adverse. Les modifications d'une ébauche à l'autre démontrent le processus de réflexion de l'expert et possiblement le degré auquel il a été influencé de façon inappropriée par l'avocat mandant ou les clients. L'avocat chargé d'effectuer le contre-interrogatoire utilise les ébauches afin de tenter de démontrer que l'expert a laissé tomber son objectivité pour

défendre les droits de la partie ayant retenu ses services. Pendant ce processus, le tribunal décisionnel a l'occasion d'évaluer l'impartialité de l'expert.

Le juge Finch a fourni d'autres éléments d'orientation lors d'une allocution :²

... à mon avis, les

« communications entre l'avocat mandant et les experts » s'avèrent essentielles à la formulation du témoignage de l'expert afin qu'il soit fiable et utile pour le tribunal. J'estime également que de telles communications s'avèrent essentielles au caractère utile du témoignage de l'expert du point de vue du client. Un témoignage subjectif ne peut pas aider un client à décider s'il doit recourir ou non à un tribunal, ni aider le tribunal à essayer de découvrir la vérité.

... Je ne crois pas qu'il y a, ou qu'il devrait y avoir, des restrictions touchant les échanges entre les avocats mandants et leurs experts-conseils avant le témoignage ou le procès, ainsi que la façon dont ils se déroulent...

Néanmoins, je pense que, lorsque la décision prise vise à transformer l'opinion de l'expert en preuve, à l'oral ou à l'écrit, l'avocat mandant peut s'attendre à subir un contre-interrogatoire rigoureux. Par conséquent, il faut alors évaluer si les avantages espérés pèseront plus lourds dans la balance que les éventuels inconvénients. Un expert digne de confiance ne sera pas gêné de divulguer les communications qu'il a eues avec l'avocat mandant avant le procès. L'avocat mandant ne sera pas non plus embarrassé si ses communications visaient à peaufiner une opinion objective fondée sur des hypothèses factuelles raisonnables.

Il ne serait pas surprenant que ce soit l'avis généralement partagé au sein du milieu juridique, au moins jusqu'à la promulgation des récentes règles régissant les témoins experts. Toutefois, dans l'affaire *Moore*, le juge Wilson a estimé que la promulgation des nouvelles règles doit être interprétée comme un changement à apporter à la pratique existante et considérée comme l'imposition d'une interdiction



UNE LETTRE DE DIRECTIVES CLAIRES LUI PERMETTRA DE SE PLIER AUX EXIGENCES LIÉES À LA PRODUCTION DE RAPPORTS NON TROMPEURS ET D'ÉVITER DE SE METTRE DANS DES SITUATIONS DE CONFLITS D'INTÉRÊTS ÉVENTUELS OU RÉELS

d'examen des ébauches du rapport par l'avocat mandant.

Dans le cadre de l'affaire *Moore*, une affaire de faute professionnelle médicale, le plaignant prétendait que le médecin, le défendeur, avait traité une blessure mineure de façon inappropriée, résultant ainsi en une déficience permanente du bras du plaignant. Au cours du procès, il a été découvert qu'un des experts du défendeur avait pris part à une discussion d'une heure et demie avec l'avocat mandant du défendeur au sujet d'une ébauche de rapport préparée par l'expert en question et que, à la suite de cette discussion, celui-ci a modifié son rapport conformément aux suggestions de l'avocat mandant. Une des questions relatives à la preuve soulevée par le tribunal portait sur le caractère approprié de l'examen des ébauches du rapport des experts par l'avocat mandant et l'offre de conseils ou suggestions par celui-ci visant à orienter l'élaboration des ébauches.

Au paragraphe 50 de la décision de l'affaire *Moore*, le juge Wilson fait remarquer qu'en vertu des nouvelles règles régissant les témoins experts en Ontario, la première fonction de l'expert consiste à venir en aide au tribunal. En effet, en Ontario et en Colombie-Britannique, les témoins experts font des déclarations reconnaissant cette fonction et conviennent de la respecter. La grande importance accordée aux nouvelles règles du tribunal vise à assurer l'indépendance et l'intégrité de l'expert. Cela étant dit, le juge Wilson a écrit au paragraphe 52 que « le fait de discuter des ébauches de rapport avec l'avocat mandant s'avère inapproprié et sape l'objet des [règles du tribunal régissant les experts], ainsi que la crédibilité et la neutralité de l'expert ».

Au paragraphe 299, le juge Wilson a déclaré que, si l'avocat mandant souhaite clarifier ou amplifier certains éléments

du rapport final de l'expert, il doit faire sa demande par écrit et la divulguer à la partie adverse. Au paragraphe 520, le savant juge a fait savoir que « tout changement apporté au rapport final de l'expert à la suite des corrections, suggestions ou clarifications de l'avocat mandant doit faire l'objet d'une diffusion entière par écrit afin d'assurer la transparence du processus et la neutralité du témoin expert ». En d'autres mots, les modifications demandées par l'avocat mandant ne doivent pas mettre l'expert ou celui-ci dans l'embarras au moment de leur divulgation à la partie adverse ou au tribunal.

Au moment de la rédaction du présent article, l'affaire *Moore* n'avait pas été examinée par d'autres tribunaux. Les commentateurs qui examinent la décision de l'affaire *Moore* sont incertains quant à son caractère jurisprudentiel dans les procès futurs. Sans aucun doute, les juges y feront allusion, et, que la restriction suggérée par le juge Wilson soit adoptée ou non par d'autres tribunaux, l'affaire met néanmoins en lumière les risques liés à une relation trop étroite entre l'expert et l'avocat mandant, ou même le client.

On pourrait affirmer que l'indépendance et l'impartialité de l'expert ne suffit pas; l'expert doit également prouver qu'il est indépendant et impartial et plus il y a d'échanges entre l'expert et l'avocat mandant, particulièrement s'ils ne se limitent pas aux écrits, plus le risque que le tribunal se fasse une opinion négative à l'égard de l'indépendance et de l'impartialité de l'expert est grand. Il est suggéré d'appliquer ce qui précède, qu'il y ait ou non une interdiction d'examen des ébauches par l'avocat mandant. Comme le démontre la décision dans l'affaire *Laichkwiltach Enterprises Ltd v F/VPacific Faith (The)*, 2007 BCSC 1852, à moins

que le tribunal juge que le rapport de l'expert n'ait pas été influencé par l'avocat mandant ou le client, il est peu probable que son opinion soit négative.

Une dernière suggestion relativement à l'affaire *Moore* consiste en l'obtention d'une lettre de directives complètes avant le début de la production du rapport afin de limiter le besoin de clarifier ou d'amplifier des éléments ultérieurement. C'était un judicieux conseil avant l'affaire *Moore* qui demeure tout de même une bonne approche du contentieux. En plus d'aider un évaluateur à assister correctement le tribunal, une lettre de directives claires lui permettra de se plier aux exigences liées à la production de rapports non trompeurs et d'éviter de se mettre dans des situations de conflits d'intérêts éventuels ou réels.³


Notes de bas de page

¹ Voir, par exemple, les *Règles de procédure civile* de l'Ontario, Règle 53.03 et Formule 53 de ces règles, ainsi que les *Règles de la Cour suprême* de la Colombie-Britannique, Règle 11-2.

² The Continuing Legal Education Society of British Columbia, *Experts and Experts' Reports* 'The Court's Perspective,' l'honorable juge Lance S.G. Finch (à l'époque), novembre 1988.

³ *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada*, sections 4.2.11, 5.3 5.11, 14.7.

Note :

Le présent article vise à susciter des discussions et à sensibiliser les praticiens à certains défis liés au droit. Il ne doit pas être considéré comme des conseils juridiques. Toute question concernant le rôle d'un évaluateur en tant que témoin expert doit être posée à des personnes qualifiées du domaine du droit ou de l'évaluation. 



RESERVE FUND STUDIES ARE KEY COMPONENTS TO LONG-RANGE FINANCIAL PLANNING

WITH ERNIE PAUSTIAN, AACI, P. APP
VOLUNTEER, BOARD OF DIRECTORS AND AUDIT AND FINANCE COMMITTEE



Ernie Paustian, AACI, P. App is the owner and General Manager of Delta Appraisal Corporation, which he established in 2007. After previous careers as an electrician, mortgage broker and property manager, Ernie started in the appraisal field in 2000, joined the Appraisal Institute of Canada (AIC) in the same year, and earned his AACI designation in 2006. In June 2013, he became a member of the AIC's National Board of Directors. He is also a member of the Board of Directors of the Appraisal Institute of Canada - Alberta and serves on the Edmonton Chapter's Member Liaison Committee.

Since his boutique consulting services firm focuses exclusively on Reserve Fund Studies (RFSs) in Alberta and Depreciation Reports in British Columbia, we asked Ernie to share his experience, expertise and knowledge relative to the specialized field of Reserve Fund Studies.

What is the basic concept of a Reserve Fund Study (RFS)?

EP: The Reserve Fund Study, referred to as a Depreciation Report in British Columbia, is a long-range financial planning tool that identifies the current status of the capital reserves and provides a funding plan to offset the anticipated future replacement of major components.

What are the main components of an RFS?

EP: The two main components of an RFS are the Physical Analysis and the Financial Analysis. An RFS report is a financial document that identifies the estimated costs associated with the repair or replacement of major components within a long-range plan, typically 25 or more years.

What types of organizations require or request an RFS?

EP: Typical clients for an RFS are condominium and strata corporations, non-profit housing and homeowner associations, housing co-operatives, time-share hotels and resorts, and long-term care and/or seniors housing facilities.

What sorts of property assets are taken into consideration in an RFS?

EP: Typically, all of the assets that are expected to require significant repair or replacement within the life of a property are taken into consideration when completing an RFS. We look at everything from the

electrical and mechanical systems, doors and windows, roofing and exterior finishes to roadways, parking lots and landscaping.

Are there different levels or degrees of complexity in an RFS?

EP: The complexity of an RFS depends on the property or asset being taken into consideration. An RFS can be quite simple and completed on a couple of items such as fencing and landscaping for a community association. Alternatively, the assignment may be quite complex and consist of a multi-use property such as a multi-building, hi-rise complex with office towers, hotel and residential units.

Are there specific standards of practice relative to an RFS?

EP: Fortunately for members of the AIC, the *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)* have recognized Reserve Fund Studies as a consulting activity since 2005. New to *CUSPAP* 2014 is a standalone Reserve Fund Planning Standard, with compulsory Rules and Comments, with an expanded scope of practice for Designated Members holding the Canadian Residential Appraiser designation. As with any professional service, AIC Members are required to have the competence to undertake any assignment, and this extends to Reserve Fund Studies.

What types of professionals can be involved in conducting an RFS?

EP: Reserve Fund Studies are subject to provincial legislation (i.e., regarding certain property types, recognized qualifications and



THE RESERVE FUND PLANNER CAN PLAY A WIDE VARIETY OF ROLES. IT IS QUITE POSSIBLE THAT HE OR SHE WOULD LEAD AND COORDINATE A MULTI-DISCIPLINARY TEAM. IT IS ALSO COMMON FOR AN INDIVIDUAL RESERVE FUND PLANNER TO COMPLETE ALL ASPECTS OF THE RFS ASSIGNMENT.

professionals). Members are expected to familiarize themselves with the legislative requirements within the property's jurisdiction prior to undertaking an RFS assignment and are reminded that legislation supersedes *CUSPAP*.

In Canada, the Real Estate Institute of Canada (REIC) and, more recently, the University of British Columbia (UBC) offer courses towards the achievement of a designation – the Certified Reserve Planner (CRP) designation program from REIC – and certification of completion – Award of Completion Certification of the UBC Reserve Fund Planning Program (RFPP).

However, it is important to note that the CRP and RFPP programs may not be enough to demonstrate competency of the Reserve Fund Planner and that additional experience may be required.

Is it usually a multi-team approach involving different types of professionals?

EP: There is no requirement to have a multi-team approach, although having a multi-disciplinary team could prove beneficial, particularly on more complex assignments. The team would depend on the complexity of the assignment and could consist of the Reserve Fund Planner (RFP) – which may be an AIC designated appraiser – and a variety of other qualified and competent professionals such as various engineering specialists, architects and tradespersons familiar with the construction, maintenance and replacement of the various components.

What role does a reserve fund planner typically play in an RFS?

EP: The RFP can play a wide variety of roles. It is quite possible that he or she would lead and coordinate a multi-disciplinary team. Depending on the RFP's

competence, it is also common for an individual RFP to complete all aspects of the RFS assignment.

What specific skill sets would an RFP require to effectively conduct or contribute to an RFS?

EP: In order for an RFP to be effective, he or she needs a wide variety of skill sets. First, if the property is a condominium, the RFP needs to understand how the appropriate provincial Act and Regulations pertain to the assignment.

The RFP also requires the ability to decipher and carry out calculations based on a variety of financial and technical documents. He or she should possess the financial acumen to reasonably assess inflation rates, future returns on investment, and how the cost of living affects reserve fund performance.

When completing the site inspection, the RFP should have an understanding of the various building components and how they function, along with the ability and competence to recognize signs of early component failure. He or she should have significant knowledge on the effects of preventive maintenance on the lifespan of the equipment and building, and an understanding of the likelihood of repairs or replacement based on previous decisions of completing or deferring repairs or replacement.

The ability to write a comprehensive, yet easy to understand report is also a desirable trait.

What are the biggest challenges an AIC-Designated Member might face in carrying out an RFS?

EP: In some Canadian provinces, there is no specific legislation that qualifies who can complete an RFS. This can create the challenge of educating the client that a

competent AIC-Designated Member can provide reliable and professional RFS.

Fortunately, in provinces such as Ontario, legislation identifies the designated professionals who can complete an RFS. Among them are AIC Designated Members and individuals holding the CRP designations, to name a few. This extends to CRA-Designated Members who maintain the CRP designation, keeping in mind that, in Ontario, it is the CRP and not the CRA designation that is recognized, regardless of the provisions in *CUSPAP*.


What prompted you to specialize in this area personally and with your company?

EP: Even while I was a property manager, the RFS concept was quite interesting to me, so the decision to focus or specialize was quite easy. Ultimately, a conscious decision was made to pursue an exclusive practice in the RFS and Depreciation Report field. Although I know it may not be for everyone, for me it is an area of the profession that has the right balance of challenge and return.

Is this a growth area for AIC Members?

EP: Yes. Although in provinces such as Alberta and Ontario a number of providers have been completing this work for over 15 years, it is an emerging growth area in British Columbia because of the legislative changes. There have been many new entrants to the field within the past few years.

How can an AIC Member go about obtaining work in this area?

EP: Members need to target the type of property on which they want and are competent to work and identify the decision makers. Most often, a proposal is requested for each RFS assignment. 



LES ÉTUDES SUR LES FONDS DE RÉSERVE SONT DES ÉLÉMENTS CLÉS D'UNE PLANIFICATION FINANCIÈRE À LONG TERME

AVEC ERNIE PAUSTIAN, AACI, P. APP

BÉNÉVOLE, CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMITÉ DE LA VÉRIFICATION ET DES FINANCES



Ernie Paustian, AACI, P. App est propriétaire et directeur général de Delta Appraisal Corporation, entreprise qu'il a fondée en 2007. Après avoir fait carrière successivement comme électricien, courtier en hypothèques et gestionnaire immobilier, Ernie s'est lancé dans le domaine de l'évaluation immobilière en 2000, s'est joint à l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) la même année et a obtenu le titre d'AACI en 2006. En juin 2013, il devenait membre du Conseil d'administration national de l'ICE. Il est également membre du Conseil d'administration de l'Institut canadien des évaluateurs - Alberta et il siège sur le Comité de liaison du chapitre d'Edmonton.

Étant donné que ses services de consultant portent exclusivement sur le créneau des études sur les fonds de réserve (EFR) en Alberta et des rapports de dépréciation en Colombie-Britannique, nous avons demandé à Ernie de partager avec nous les fruits de son expérience, de son expertise et de ses connaissances en ce qui touche le domaine spécialisé des études sur les réserves de fonds.

Quel est le concept de base de l'étude des fonds de réserve (EFR)?

EP : L'étude des fonds de réserve, dont l'équivalent en Colombie-Britannique est un rapport de dépréciation, est un outil de planification financière à long terme qui dresse un bilan de la situation actuelle des réserves de capital et qui fournit un plan de financement pour parer aux futurs coûts de remplacement de composants majeurs.

Quels sont les principaux composants d'une EFR?

EP : Les deux principaux composants d'une EFR sont l'analyse matérielle et l'analyse financière. Un rapport d'EFR est un document financier qui cerne les coûts estimatifs associés à la réparation ou au remplacement des composants majeurs au sein d'un plan à long terme, ordinairement de 25 ans ou plus.

Quels genres d'organisations exigent ou demandent une EFR?

EP : Les clients qui demandent ordinairement une EFR sont des sociétés de condominium et de copropriété, les associations de logement sans but lucratif et de propriétaires, les coopératives d'habitation, les hôtels et centres de villégiature en multipropriété et les installations de soins prolongés et(ou) de logement pour personnes âgées.

Quels genres de biens immobiliers sont examinés dans le cadre d'une EFR?

EP : Normalement, tous les biens qui devront exiger d'importantes réparations

ou des frais élevés de remplacement au cours du cycle de vie de la propriété sont pris en considération lors d'une EFR. Nous examinons tout, depuis les systèmes électriques et mécaniques, les portes et les fenêtres, la toiture et le revêtement extérieur, jusqu'aux voies d'accès, places de stationnement et aménagement paysager.

Y a-t-il divers degrés ou niveaux de complexité dans une EFR?

EP : La complexité d'une EFR dépend de la propriété ou du bien à l'étude. Une EFR peut être passablement simple et porter sur quelques points tels les clôtures et l'aménagement paysager dans le cas d'une association communautaire. Par ailleurs, la tâche peut être assez complexe dans le cas d'une propriété à usages multiples comme dans le cas d'un complexe de plusieurs bâtiments en hauteur comprenant des tours de bureaux, un hôtel et des unités d'habitation.

Existe-t-il des normes précises de pratique relatives à une EFR?

EP : Heureusement pour les membres de l'ICE, les *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)* reconnaissent les études sur les fonds de réserve comme activité de consultation depuis 2005. À partir de 2014, les *NUPPEC* contiennent une norme indépendante de planification des fonds de réserve, assortie de règles et commentaires, avec une portée élargie de pratique pour les membres titulaires du titre de Canadian Residential Appraiser (Évaluateur résidentiel canadien).



Comme c'est le cas pour tout service professionnel, les membres de l'ICE sont tenus de posséder les compétences requises pour entreprendre toute affectation et cette exigence s'applique aux études sur les fonds de réserve.

Quels genres de professionnels peuvent contribuer à l'exécution d'une EFR?

EP : Les études sur les fonds de réserve sont assujetties aux lois provinciales (en ce qui touche notamment certains types de propriété, les qualifications reconnues et les professionnels). On s'attend à ce que les membres s'informent des exigences législatives en vigueur dans la juridiction de la propriété avant d'entreprendre une EFR et à ce qu'ils sachent que ces exigences législatives ont préséance sur les *NUPPEC*.

Au Canada, l'Institut canadien de l'immeuble (ICI) et, plus récemment, l'Université de la Colombie-Britannique (U.C.-B.) offrent des cours menant à l'obtention d'un titre – le programme de planificateur agréé des fonds de réserve (PAFR) de l'ICI – et d'obtention d'un certificat – le programme de planification des fonds de réserve (PPFR) de l'U.C.-B.

Toutefois, il importe de noter que les programmes PAFR ET PPFR ne sont pas nécessairement suffisants pour démontrer la compétence d'un planificateur des fonds de réserve et qu'une expérience plus poussée peut être nécessaire.

Ces études sont-elles normalement menées par une équipe comprenant divers types de professionnels?

EP : Il n'est pas obligatoire de travailler en équipe, bien qu'une équipe multidisciplinaire puisse s'avérer avantageuse, surtout lors d'affectations plus complexes. L'équipe dépendrait de la complexité de la tâche et pourrait comprendre un planificateur de fonds de réserve (PFR) – qui pourrait être un évaluateur attitré de l'ICE – et divers autres professionnels qualifiés et compétents tels divers spécialistes en génie, des architectes et des gens de métier dans les domaines de la construction, de l'entretien et du remplacement de divers composants.

Quel rôle joue normalement un planificateur des fonds de réserve dans une EFR?

EP : Le PFR peut être appelé à jouer divers rôles. Il est fort possible qu'il ait à diriger et à coordonner une équipe multidisciplinaire. Selon sa compétence, un PFR exécute lui-même tous les aspects d'une EFR.

De quels ensembles de compétences un PFR aurait-il besoin pour bien diriger une EFR ou pour y contribuer de façon efficace?

EP : Pour être efficace, un PFR doit posséder un large éventail de compétences. Premièrement, si la propriété est un condominium, le PFR doit comprendre comment les lois et règlements provinciaux s'appliquent à l'affectation.

Le PFR doit aussi être en mesure de déchiffrer divers documents financiers et techniques et d'effectuer des calculs. Il devrait posséder également le savoir-faire financier lui permettant d'évaluer de façon raisonnable les taux d'inflation, les futurs rendements des investissements et comment le coût de la vie affecte la performance des fonds de réserve.

Lorsqu'il effectue une inspection sur place, le PFR devrait bien comprendre les divers composants d'un bâtiment et leur fonctionnement, et avoir la capacité et la compétence permettant de reconnaître les signes d'une défaillance précoce. Il devrait avoir une bonne connaissance des effets de la maintenance préventive sur le cycle de vie de l'équipement et de l'immeuble, et posséder une bonne compréhension de la vraisemblance des réparations ou du remplacement en se fondant sur les décisions antérieures de procéder ou non aux réparations ou au remplacement des composants.

Il est souhaitable que le PFR puisse rédiger des rapports complets mais faciles à comprendre.

À quels principaux défis un membre attitré de l'ICE peut-il s'attendre d'affronter dans l'exécution d'une EFR?

EP : Dans certaines provinces canadiennes, aucune loi ne précise qui peut effectuer une EFR. Ceci peut soulever la difficulté de devoir

éduquer les clients au sujet du fait qu'un membre attitré compétent de l'ICE peut livrer une EFR fiable et professionnelle.

Heureusement, dans des provinces comme l'Ontario, la loi identifie les professionnels attitrés qui sont autorisés à effectuer une EFR. Ces professionnels comprennent notamment les membres attitrés de l'ICE et les titulaires d'un titre PAFR. Les titulaires du titre CRA qui ont le titre de PAFR sont inclus, attendu que, en Ontario, c'est le titre de PAFR et non de CRA qui est reconnu, quelles que soient les dispositions énoncées dans les *NUPPEC*.

Qu'est-ce qui vous a amené à vous spécialiser, vous et votre entreprise, dans ce domaine d'activité?

EP : Même quand j'étais gestionnaire immobilier, je m'intéressais à la notion des EFR, de sorte que ma décision de me concentrer ou de me spécialiser dans ce domaine a été plutôt facile. Ultiment, j'en suis venu à décider consciemment d'établir une pratique exclusive dans le domaine des EFR et des rapports de dépréciation. Même si je sais que ce n'est pas pour tout le monde, c'est pour moi un aspect de la profession qui présente le juste équilibre entre le défi et le rendement.

Selon vous, est-ce un domaine de croissance pour les membres de l'ICE?

EP : Oui. Bien que, dans des provinces comme l'Alberta et l'Ontario, un certain nombre de fournisseurs exercent ce métier depuis plus de 15 ans, et que c'est un domaine en pleine expansion en Colombie-Britannique en raison des changements apportés à la législation. Plusieurs professionnels sont entrés en jeu dans ce domaine au cours des dernières années.

Comment un membre de l'ICE peut-il trouver du travail dans ce domaine?

EP : Les membres doivent d'abord cibler le genre de propriétés pour lesquelles ils possèdent les compétences et identifier ensuite les décideurs. Chaque tâche d'une EFR fait généralement l'objet d'une demande de propositions. 🏡



NEVER A DULL MOMENT FOR CANDIDATE BRIAN BREWER

ONE OF THE THINGS I LIKE MOST ABOUT THE APPRAISAL PROFESSION IS THE WIDE ARRAY OF INTERESTING PROJECTS IN WHICH YOU CAN BE INVOLVED. THAT DIVERSITY IS WHAT MAKES A CAREER IN REAL ESTATE APPRAISAL SO APPEALING.



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

BB: My father, Gordon, has been an appraiser here in Corner Brook, Newfoundland since 1968 and has been a member of the Appraisal Institute of Canada since 1972, the same year he formed a company in the real estate and construction business. I worked for him for a couple of summers, but chose to head in a different direction after high school. I earned a college diploma in Adventure Tourism and then worked in security and maintenance with a local mall. In 2002, my father asked if I would be interested in working for his construction business. That gave me some great experience renovating and building commercial and residential properties and, three years later, I shifted over to the appraisal side of the business, now known as Appraisal Affiliates. The interest in real estate was always there, it just took a while for me to find the right fit.

As a Candidate member of AIC, how are you finding the program and the process of earning your designation?

BB: The designation process has certainly taken longer than I originally expected. There are a number of in-depth and detailed courses which require a great deal of focus and hard work, but I have no doubt that it will be well worth it when I earn my CRA, hopefully by the

end of this year. Because the program is so demanding, it provides the training and skillset to succeed. The biggest challenge for me has been in the area of time management. My wife Anna and I have four children under the age of 11, and it has been quite challenging to juggle family, work and the educational requirements for the designation program. Fortunately, a strong point of the program involves the participation of mentors who have helped me tremendously along the way.

Are there specific people who have played a mentoring role for you and how has that helped with your development in the profession?

BB: Obviously, my father has been the key figure. He has been there from the beginning and has always been willing to share his experience and knowledge to guide me along the way. He pays tremendous attention to detail and has instilled that trait in me. He also encourages me to think things through and make sure that I can clearly explain how I came up with a particular value or recommendation. I now proofread reports three or four times and always look for better ways to justify my position before completing my work. The training is invaluable.

Another mentor who has played a huge role in my development is Robert White, a CRA in Stephenville, NL. He has been an appraiser since 1980 and has



known my father for many years. He and I speak at least once a week – we call each other to ask for an opinion or to discuss some aspect of appraising in general. Those regular discussions have helped me immeasurably.

As well, there are a number of appraisers throughout the province who always make themselves available for me to call and ask questions. It is a very close group of professionals who are willing to help each other succeed.

Now that you are nearing the end of the designation process, what are your career aspirations?

BB: My father has been dealing with some health issues for the past couple of years and is gradually easing off on his workload. This June, he is being honored by the AIC with a Fellowship and his intentions are to work as an appraisal consultant going forward. As that evolves, I plan to join with an AACI and take over part of the business, all the while working toward earning my own AACI designation. I certainly enjoy the fee appraisal business and like the idea of owning my own company, but I am not necessarily locked into that as a long-term plan. This June, he is being honored by the AIC with a Fellowship and his intentions are to work as an appraisal consultant going forward. The idea is for me to partner with an AACI and take over part of the business. I certainly enjoy the fee appraisal business and plan to eventually earn my AACI designation. I like the idea of owning my own company, but am not necessarily locked into that as a long-term plan. It is important to keep an open mind and stay flexible enough to seize opportunities when they arise. With the aging demographics of appraisers in general, you never know what opportunities might present themselves in the future. I certainly make a point of staying in touch with other appraisers so that I know what is going on in the profession at any point in time.

THERE ARE A NUMBER OF IN-DEPTH AND DETAILED COURSES WHICH REQUIRE A GREAT DEAL OF FOCUS AND HARD WORK, BUT I HAVE NO DOUBT THAT IT WILL BE WELL WORTH IT WHEN I EARN MY CRA, HOPEFULLY BY THE END OF THIS YEAR.

Are there areas of specialization on which you can see yourself focusing?

BB: One of the things I like most about the appraisal profession is the wide array of interesting projects in which you can be involved. That diversity is what makes a career in real estate appraisal so appealing. That being said, I particularly enjoy the legal work arising from property disputes. Newfoundland does not have a proper land registry system like you find elsewhere in Canada, so conflicts over land ownership and its value are quite prevalent. I also find myself very interested in environmental issues such as those that arise when oil contamination affects property. With the ever-changing world in which we live, I like to keep an open mind as to the challenges and demands that arise for our services.

What motivates you to succeed?

BB: Without question it all comes back to family. Whether it is my wife and kids or my parents, I want to succeed so that I can provide a good life for them and make them proud of my achievements.

You have repeatedly spoken of your father Gordon. What are the challenges and the benefits of working with your father?

BB: My father is a very fair person who treats me as he wants to be treated himself and as he treats everyone else. He is thorough in everything he does, has high expectations, and demands the highest level of professionalism. That has meant a lot to me personally and has helped immensely in my growth as an appraiser. We have developed a genuine level of mutual respect and always check with one another if there are questions regarding a

particular file on which we have worked. With all the demands on my time from a family, education and career perspective, the respect we share gives me the flexibility to meet those demands, as long, of course, as the work is getting done. It is a relationship that works very well.

How do you use social media as a professional tool to help grow your business network?

BB: Social media plays a significant role in both my personal and professional lives. LinkedIn is a networking tool that I utilize exclusively for business, while Facebook and Twitter are tools that I use personally and professionally. With both Facebook and Twitter, I actually maintain separate accounts for personal use, business use and as a feed for news. I believe that you have to keep them separate or things start to blend together and get lost. They are great tools for getting your name out there and gaining exposure. We have definitely obtained work through the contacts made in this manner.

I also use LinkedIn, Facebook and Twitter to both gain and spread knowledge. People I connect with through social media answer questions, make comments and share information with me and I do likewise with them. For example, if I find an article that I like, I pass it on electronically. Whether in print or online, I am always reading resource material such as *Canadian Property Valuation*, and social media is a great way to learn more from and share more with an ever-expanding audience.

In regards to social media, it is great to see how much better the AIC has become at taking advantage of such an

[Continued on page 46]



LA VIE N'EST JAMAIS MONOTONE POUR BRIAN BREWER, MEMBRE STAGIAIRE



LE VASTE ÉVENTAIL DE PROJETS AUXQUELS ON PEUT PARTICIPER CONSTITUE UN DES ÉLÉMENTS DE LA PROFESSION D'ÉVALUATEUR QUE J'AIME LE PLUS. CETTE DIVERSITÉ REND LA CARRIÈRE D'ÉVALUATEUR IMMOBILIER TRÈS INTÉRESSANTE.

D'où provient votre intérêt pour l'immobilier et l'évaluation immobilière?

BB: Depuis 1968, mon père, Gordon, est évaluateur ici à Corner Brook, Terre-Neuve, et membre de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) depuis 1972, la même année que celle de la fondation de sa compagnie d'évaluation immobilière et de construction. J'ai travaillé pour lui pendant quelques étés, mais j'ai décidé d'emprunter une autre voie après avoir terminé mes études secondaires. J'ai obtenu un diplôme d'études collégiales en tourisme d'aventure. J'ai ensuite occupé un poste d'agent de sécurité et d'entretien dans un centre commercial local. En 2002, mon père m'a demandé si j'étais intéressé à œuvrer dans le domaine de la construction de son entreprise. Cet emploi m'a permis d'acquérir une bonne expérience en rénovation et en construction de propriétés commerciales et résidentielles et, trois ans plus tard, je me suis dirigé du côté de l'évaluation au sein de l'entreprise mieux connue aujourd'hui sous le nom d'Appraisal Affiliates. L'intérêt à l'égard de l'immobilier a toujours été présent; il m'a tout simplement fallu du temps pour trouver l'emploi idéal.

En tant que membre stagiaire de l'ICE, quelles sont vos impressions à l'égard du programme et du processus d'obtention de votre titre?

BB: Le processus d'obtention de mon titre s'est avéré plus long que je pensais, car il comprend un certain nombre de cours

approfondis et détaillés nécessitant un grand dévouement et beaucoup d'efforts. Néanmoins, je suis persuadé que tout cela aura valu la peine lorsque j'obtiendrai mon titre de CRA, avant la fin de l'année avec un peu de chance. Le côté exigeant du programme représente en quelque sorte un avantage, car il offre la formation et les compétences requises pour réussir. Étonnamment, le plus gros défi que j'ai dû relever fut la gestion du temps. Ma femme Anna et moi avons quatre enfants de moins de 11 ans, et ce fut tout un défi de concilier famille, travail et études. Heureusement, un point fort du programme consiste en la participation de mentors, qui m'ont énormément aidé tout au long du processus.

Y a-t-il des personnes particulières qui sont devenues vos mentors et de quelle façon ce rôle a-t-il contribué à votre perfectionnement?

BB: De toute évidence, mon père fut mon modèle. Il a été là depuis le début et il était toujours prêt à partager ses expériences et connaissances avec moi pour m'orienter. Le souci du détail est prononcé chez lui et il m'a transmis cette qualité. Il m'incite également à prendre le temps de réfléchir et à expliquer clairement l'idée sous-tendant une valeur ou une recommandation particulière. Je révise désormais mes rapports trois ou quatre fois et je suis



toujours à l'affût de meilleures façons de justifier mon avis avant de terminer mon travail. Personnellement, la valeur de la formation est inestimable.

Robert White, membre CRA de Stephenville, T.-N.-L., a aussi joué un rôle important dans mon perfectionnement. Il exerce la profession d'évaluateur depuis 1980 et connaît mon père depuis de nombreuses années. Nous nous parlons au moins une fois par semaine pour partager des avis ou discuter de certains aspects de l'évaluation immobilière en général. Ces discussions régulières m'ont aidé incommensurablement.

Par ailleurs, plusieurs évaluateurs de la province sont toujours disponibles pour recevoir mes appels et répondre à mes questions. Il s'agit d'une communauté professionnelle très étroite au sein de laquelle tous sont prêts à s'aider les uns les autres pour réussir.

Le processus d'obtention de votre titre tirant à sa fin, quelles sont vos aspirations de carrière?

BB: Mon père souffre de problèmes de santé depuis quelques années, et, pour cette raison, il allège graduellement sa charge de travail. En juin, l'ICE l'honorera en lui remettant un certificat de Fellow et par la suite, il a l'intention de devenir évaluateur-conseil. À mesure que les choses évoluent, je prévois m'associer avec un membre AACI pour prendre les commandes de l'entreprise, tout en déployant les efforts requis pour obtenir mon titre AACI. J'apprécie certainement le domaine de l'évaluation immobilière et l'idée de posséder ma propre entreprise me plaît, mais je n'en fais pas mon plan à long terme. Il importe de garder l'esprit ouvert et d'avoir suffisamment de souplesse pour saisir les occasions lorsqu'elles se présentent. En raison du vieillissement de la population des évaluateurs en général, qui sait quelles possibilités pourraient s'offrir à moi à l'avenir? Je tiens certainement à garder contact avec d'autres évaluateurs afin de rester au courant de ce qui se passe au sein de la profession en tout temps.

LE PROCESSUS D'OBTENTION DE MON TITRE S'EST AVÉRÉ PLUS LONG QUE JE PENSAIS, CAR IL COMPREND UN CERTAIN NOMBRE DE COURS APPROFONDIS ET DÉTAILLÉS NÉCESSITANT UN GRAND DÉVOUEMENT ET BEAUCOUP D'EFFORTS. NÉANMOINS, JE SUIS PERSUADÉ QUE TOUT CELA AURA VALU LA PEINE LORSQUE J'OBTIENDRAI MON TITRE DE CRA, AVANT LA FIN DE L'ANNÉE AVEC UN PEU DE CHANCE.

Y a-t-il des domaines de spécialisation sur lesquels vous aimeriez vous concentrer?

BB: Le vaste éventail de projets auxquels on peut participer constitue un des éléments de la profession d'évaluateur que j'aime le plus. Cette diversité rend la carrière d'évaluateur immobilier très intéressante. Ceci étant dit, j'aime particulièrement les travaux d'aspect juridique découlant des litiges liés à des propriétés. Contrairement aux autres provinces canadiennes, Terre-Neuve-et-Labrador ne possède pas un bon régime d'enregistrement foncier. Ainsi, les conflits en matière de propriété et de valeur foncières surviennent fréquemment. Je m'intéresse également beaucoup aux questions environnementales comme les propriétés affectées par une contamination par hydrocarbures. Le monde dans lequel nous vivons étant en constante évolution, je garde l'esprit ouvert quant aux défis et demandes liés à nos services.

Qu'est-ce qui vous motive à réussir?

BB: Ma famille, sans aucun doute. Que ce soit ma femme et mes enfants ou mes parents, je veux réussir afin qu'ils vivent bien et qu'ils soient fiers de mes réalisations.

Vous avez parlé à plusieurs reprises de votre père, Gordon. Quels sont les défis et avantages associés au fait de travailler avec votre père?

BB: Mon père est une personne juste qui traite les autres, y compris moi, comme il aimerait être traité. Il fait preuve de

minutie dans tout ce qu'il entreprend, a des attentes élevées et exige le plus haut niveau de professionnalisme. Cette façon d'être revêtait une grande importance pour moi sur le plan personnel et m'a aidé énormément à m'épanouir en tant qu'évaluateur. Nous faisons preuve d'un respect mutuel authentique et nous vérifions toujours ensemble si nous avons des questions concernant un dossier particulier sur lequel nous avons travaillé. En raison de la conciliation famille, éducation et carrière, le respect que nous avons l'un pour l'autre me donne la souplesse requise pour équilibrer ces trois éléments, en autant que le travail se fasse, bien sûr. Notre relation fonctionne très bien.

Comment vous servez-vous des médias sociaux comme outil pour élargir votre réseau professionnel?

BB: Les médias sociaux jouent un rôle important à la fois dans ma vie personnelle et professionnelle. LinkedIn est un outil de réseautage que j'utilise exclusivement dans le cadre de mon travail, tandis que j'utilise Facebook et Twitter à des fins personnelles et professionnelles. Sur Facebook et Twitter, je possède des comptes distincts, c'est-à-dire un compte personnel et un compte professionnel. Je crois qu'il faut tracer une ligne entre vie personnelle et professionnelle sur les réseaux sociaux, sinon, on s'y perd facilement, car les nouvelles s'entremêlent. Ce sont d'excellents outils pour se faire connaître ou gagner en visibilité. Nous avons effectivement conclu des contrats avec des contacts faits de cette manière.



IL IMPORTE DE GARDER L'ESPRIT OUVERT ET D'AVOIR SUFFISAMMENT DE SOUPLESSE POUR SAISIR LES OCCASIONS LORSQU'ELLES SE PRÉSENTENT. EN RAISON DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION DES ÉVALUATEURS EN GÉNÉRAL, QUI SAIT QUELLES POSSIBILITÉS POURRAIENT S'OFFRIR À MOI À L'AVENIR?


Je me sers aussi de LinkedIn, Facebook et Twitter pour acquérir et partager des connaissances. Les personnes faisant partie de mes contacts sur ces réseaux sociaux répondent à des questions, font des commentaires et partagent de l'information avec moi et je fais de même. Par exemple, si je lis un article que j'aime, je le partage en ligne. Que ce soit sur papier ou en ligne, je lis toujours des documents comme *Évaluation immobilière au Canada*, et les médias sociaux constituent une bonne façon d'apprendre et de partager avec un public en croissance constante.

En ce qui concerne les médias sociaux, il est merveilleux de constater à quel point l'ICE a profité de tels outils de

communication efficaces. Par le biais de Facebook et de Twitter, l'Institut rejoint plus de personnes que jamais auparavant, les informe à savoir comment devenir évaluateur et partage avec elles des connaissances générales sur la profession. Pour ma part, j'ai partagé la majorité des gazouillis de l'Institut avec des personnes intéressées par ces publications à mon avis.

Lorsque vous n'êtes pas occupé à travailler, que faites-vous dans vos temps libres?

BB: Ma famille est à l'avant-plan de ma vie. Anna et moi étant sur le marché du travail, nous passons une grande partie de nos temps libres avec nos quatre enfants. Âgés de 5 à 11 ans, ils participent à


diverses activités qui nous tiennent tous occupés. Par ailleurs, il nous apparaît essentiel que tout ne soit pas structuré; nous sommes donc toujours à l'affût de choses intéressantes à faire et à expérimenter. Par exemple, j'emmène parfois avec moi des membres de ma famille lorsque je dois faire une évaluation à l'extérieur de la région. J'aime aussi faire de la voile et j'aimerais posséder un bateau un jour. Je prends aussi le temps de faire du bénévolat auprès de l'organisation de ski de fond de Terre-Neuve-et-Labrador et je supervise aussi les officiels de ce sport. Avec tout ce qui se passe dans nos vies, la vie ne semble jamais monotone. 



effective communication tool. Through Facebook and Twitter, the Institute is getting the word out to countless more people than ever before on how to become an appraiser and it is sharing more general knowledge relative to the profession. I know that I have retweeted much of the Institute's material to people I thought would be interested.

When you are not busy with professional matters, how do you spend your personal time?

BB: My family is first and foremost in my life. With Anna and I both working, the majority of our non-work time is

spent with our four kids. Ranging in age from 5-11, they are involved in a variety of activities that keep us all busy. We also believe strongly that not everything should be structured, so we look for interesting things to do and experience. For example, I sometimes take family members with me when I am on a drive-by assignment. I enjoy sailing and would someday like to own a boat. I also make the time to volunteer with our cross-country ski organization in Newfoundland and Labrador and am quite involved with overseeing people who are officials in the sport. With everything that is going on in our lives, it certainly feels like there is never a dull moment. 

IT IS IMPORTANT TO KEEP AN OPEN MIND AND STAY FLEXIBLE ENOUGH TO SEIZE OPPORTUNITIES WHEN THEY ARISE. WITH THE AGING DEMOGRAPHICS OF APPRAISERS IN GENERAL, YOU NEVER KNOW WHAT OPPORTUNITIES MIGHT PRESENT THEMSELVES IN THE FUTURE.

AMPTM WORKING FOR YOU

Accredited Mortgage Professional

Refer with Confidence

recommend your clients to an **AMP**

The **Accredited Mortgage Professional**

designation is Canada's national proficiency standard for the mortgage industry. Ensure your clients deal with a mortgage professional who has met the highest industry standards.




www.caamp.org




ONLINE LIBRARY / BIBLIOTHÈQUE VIRTUELLE

Search CPV Articles Online – Your newest resource

To quickly find relevant technical information or research related to specific properties, appraisal methods and services, be sure to take advantage of the Appraisal Institute of Canada's **Online Library**. Technical articles featured in *Canadian Property Valuation* dating back to 2008 are stored in the library where members can efficiently search by subject categories, author, issue and/or keywords. The Online Library is accessible to members on the AIC website and is user friendly, with guidelines and prompts to simplify the search. As the library grows over time, it will provide members with an increasingly valuable tool with which to enhance their knowledge base. Please visit the AIC website at www.aicanada.ca/cpv-search for details. 

Bibliothèque en ligne – Un nouvel outil pour vous!

Pour rapidement trouver 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**. 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. Pour plus d'information, veuillez consulter le site Web de l'ICE à l'adresse <http://www.aicanada.ca/fr/cpv-search/>. 



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.

Ralph Edwards, CRA
Ottawa, ON

William Malcolm Geary, AACI, P.App
Saint John, NB

2015 AIC CONFERENCE/LA CONFERENCE 2015 DE L'ICE

*Mark your calendars!
Inscrivez ces dates à votre calendrier!*



2015 June 6-9 / 6-9 juin 2015

LOCATION / LIEU : Kelowna, British Columbia / Kelowna, Colombie-Britannique
VENUE / ENDROIT : Delta Grand Okanagan Resort & Conference Centre /
Delta Grand Okanagan, Centre de Villégiature et des Congrès

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.

**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 February 8, 2014 to April 25, 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 8 février, 2014 au 25 avril, 2014 :

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

Stephanie Bird
Satpaul Chana
Paul Douglas Dungale
Ryan Ho
Chris Hodgson
Lee R. Ireland
Mark Poechman
Kenneth R. Rutherford

**BRITISH COLUMBIA/
COLUMBIE-
BRITANNIQUE**

Cynthia J. Jagger
Mandeep Kandola
Allan Koebel
Laura L. Livenspire
Alborz Namazi
Gorka E. Zabala

MANITOBA
Rob Preteau**NEWFOUNDLAND
& LABRADOR/
TERRE NEUVE
ET LABRADOR**
Katie Manojlovich**ONTARIO**

A. J. Eustace
Morven J. Galbraith
Frannie Maier
Peter R. Murray
Shawn Toreson

QUEBEC/QUÉBEC

Josiane Leduc
David S. Tshuma

CRA CANADIAN RESIDENTIAL APPRAISER**ALBERTA**

Chelsea Bradshaw
Tracie Gordon
Frederic Pauzé
Scott M. Strang

**BRITISH
COLUMBIA/
COLUMBIE-
BRITANNIQUE**

Kenneth Froese
Ali Khandan Barani
Edgan Kwok
Kevin J. Stark
Jeff Sweett

MANITOBA

Carol I. Whitman

**NEW BRUNSWICK/
NOUVEAU-
BRUNSWICK**

Mary Norrad

ONTARIO

Robert W. Allman
Paul R. Duarte
Rajiv Kumar
Karen E. Magee
Trent R. J. Mosier
Shirley A. Padalino
John P. Pagetto
Samirbhai V. Patel

**PRINCE EDWARD
ISLAND/ L'ÎLE DU
PRINCE-ÉDOUARD**

Baron Delaney

SASKATCHEWAN

Jordan Russell
Kaufmann

CANDIDATES / STAGIAIRES

AIC welcomed the following new Candidate members during the period February 8, 2014 to April 25, 2014:

L'ICE souhaite la bienvenue aux personnes suivantes qui ont joint les rangs des membres stagiaires durant la période du 8 février, 2014 au 25 avril, 2014 :

ALBERTA

Aaron Burnstad
Abby Jackson
Daniel Lidgren
Curtis W. McNeilly
Brett Standerwick
Dustin Wiebe

**BRITISH COLUMBIA/
COLUMBIE-BRITANNIQUE**

Rachelle Colleen Tink
Andrew John Webster

MANITOBA

Cody R. Krentz
Douglas G. Siemens

**NEW BRUNSWICK/
NOUVEAU-BRUNSWICK**

Robin Caldwell

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

Myles Evans

**NOVA SCOTIA/
NOUVELLE ÉCOSSE**

Jeff David Bass

ONTARIO

Maryam Azimi
Drew Butkovich
Jordan J. D. Chandler
Jason King Chung
Chau
Pengyu Chen
Yi-Jin Chun
Irena Didichenko

Jessica Ellens
Jerald Greenidge
Kiley Humphries
Philip Jung
Paul Kerluke
Michael J. Lambrech
Jozo Markic
Mary Catherine Midghall
Heather Murphy
Rotimi Osuntola
Curtis Payerl
Nhu Pham
Jing Yuan Qiu

Meghan Tant
Yisroel Weiser
Lindsay West
Denis Zehovoy

QUEBEC/QUÉBEC

Rachel Hébert-Leblanc
Elaine Lavallee
Lan Mi

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 contemplant une carrière comme évaluateur professionnel sont bienvenus à joindre cette catégorie de membre.

ALBERTA

Jean-Pierre
DeVink

**BRITISH COLUMBIA/
COLUMBIE-
BRITANNIQUE**

Alwin Kwai-Yuen Au

MANITOBA

Gerrit W. Hielkema
Alana N. Jennings-Coutts
Katherine A. Poncelet
Taimoor Waheed
Charlene D. Walker

ONTARIO

Adam Betel
Michelle Chan
Marco Elia
Sahar Gasman
Shin Seung Kim
Stephanie McDonnell

Alexander Rance
Taraneh Saleh

**QUEBEC/
QUÉBEC**

Benjamin Ingargiola
Elena Lapatukhina



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)

Shining the spotlight on value



CBRE Valuation and Advisory Services

We provide the Canadian real estate industry with independent valuation services that are informed by CBRE's best in class research and industry leading expertise, while maintaining the highest level of service.

Paul Morassutti, AACI, P.App
Executive Vice President
paul.morassutti@cbre.com
+1 416 495 6235



CBRE

www.cbre.ca