

Canadian Property

ÉVALUATION

Immobilière au Canada

STORIES BEHIND THE REAL ESTATE

*Récits dérivés
de l'immobilier*

STOPPING THE CYCLE OF 'UNSECURED' ADJUSTMENTS IN THE DCA

*Arrêter le cycle
des ajustements
« non garantis »
dans la MCD*

PROFESSIONAL APPRAISERS BRANDING

*La marque des évaluateurs
professionnels*



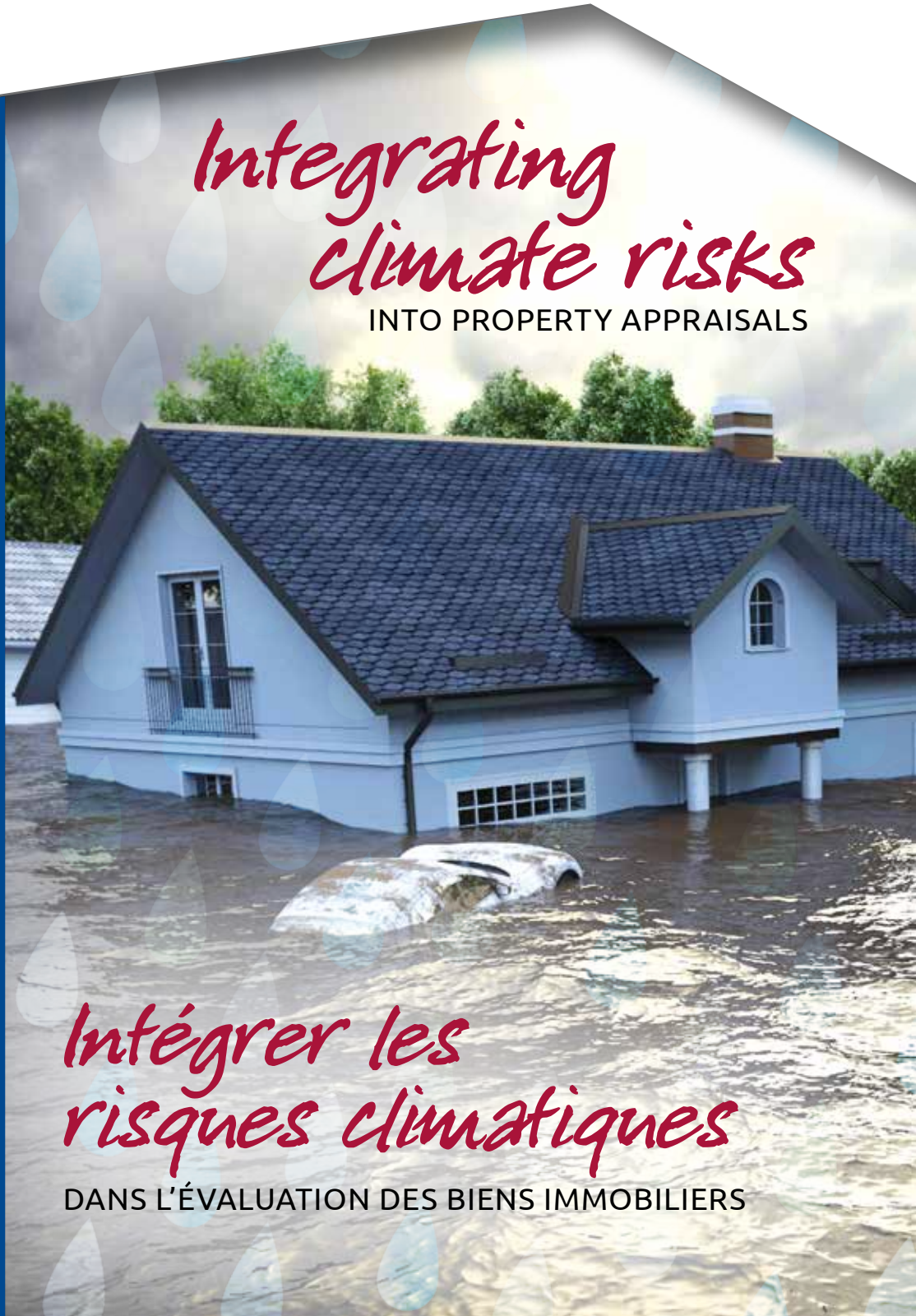
The Official Publication of the
Appraisal Institute of Canada /
Publication officielle de l'Institut
canadien des évaluateurs

Integrating climate risks

INTO PROPERTY APPRAISALS

Intégrer les risques climatiques

DANS L'ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS



Recruiting top talent

The Avison Young **Valuation & Advisory Services Team** is growing and we are looking for individuals, teams and companies across Canada seeking an opportunity to grow with us.



**Leverage technology to
service clients**



**High performance,
people-first culture**



**Competitive
compensation packages**

Matthew McWatters AACI, P.App
Principal, Executive Vice President
& Canadian Leader,
Valuation & Advisory Services
matthew.mcwatters@avisonyoung.com

Contact us in confidence to
learn more about joining
the team.





There's a conventional way of doing things, and there's a JLL way. A more intelligent, optimistic, and collaborative way. A Brighter Way.

Join our growing valuations team.
Let's create a brighter future for our people, our clients, and our communities.

jll.ca/value

For more information,
please contact:

Dave Black
AACI, P.App, MRICS

Head of Valuation Advisory, Canada
JLL

Dave.Black@jll.com



Be the expert

Colliers is seeking motivated appraisers to join our Valuation and Advisory Services team.

Colliers recently introduced new market leading report writing software which upon its introduction increased average report production speeds by upwards of 30%. Colliers AACI designated appraisers in Canada had an average net compensation in 2022 in excess of \$442,000. Reach out today to learn how to leverage Colliers brand, technology and resources to take your career to the next level.

Contact Ahmed Al-Sadekin at **Ahmed.Al-Sadekin@colliers.com** to learn more about joining Valuation & Advisory Services at Colliers International.

colliers.com



Colliers

Accelerating success.



28

The stories behind the real estate Récits dérivés de l'immobilier



14

Stopping the cycle of 'unsecured' adjustments in the DCA

Arrêter le cycle des ajustements « non garantis » dans la MCD



22

Integrating climate risks into property appraisals helps protect Canada's real estate market

Intégrer les risques climatiques dans l'évaluation des biens immobiliers pour protéger le marché immobilier canadien

COLUMNS

- 7 **Executive Corner**
An interview with outgoing President Suzanne de Jong
- 28 **Equity, Diversity and Inclusion (EDI)**
The stories behind the real estate
- 36 **Legal Matters**
Delay processing disciplinary complaints: abuse of process?
- 42 **Advocacy**
Advocacy highlights of 2022 and beyond
- 48 **Marketing & Communications**
Professional Appraisers branding
- 50 **News**
 - The Tyler Beatty award winners
 - Introducing *The Appraisal of Real Estate, Fourth Canadian Edition*
 - Important Dates
 - In Memoriam
- 58 **Designations, Candidates, Students**

CHRONIQUES

- 10 **Le coin de l'exécutif**
Une entrevue avec la présidente sortante de l'ICE
- 32 **Équité, diversité et inclusion (EDI)**
Récits dérivés de l'immobilier
- 39 **Questions juridiques**
Délai de traitement des plaintes disciplinaires : Abus de procédure ?
- 45 **Défense des intérêts**
Faits saillants de la défense des intérêts en 2022 et mise à jour récent
- 49 **Marketing et communication**
La marque des évaluateurs professionnels
- 52 **Nouvelles**
 - Récipiendaires du prix Tyler Beatty
 - Voici *The Appraisal of Real Estate, Quatrième édition canadienne*
 - Dates importantes
 - En mémoire
- 58 **Désignations, stagiaires, étudiants**

The articles printed in this issue represent authors' opinions only and are not necessarily endorsed by the Appraisal Institute of Canada. Copyright 2023 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 2023 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 items to: Appraisal Institute of Canada 403-200 Catherine St., Ottawa, ON K2P 2K9.

Director, Public Affairs and Communications: André Hannoush

Coordinator, Public Affairs and Communications: Brandyn Hayes

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

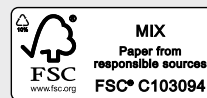


Managing Editor: Craig Kelman

Design/Layout: Jackie Magat

Marketing Manager: Kris Fillion

Advertising Co-ordinator: Stefanie Hagidiakow





Forge your own path to success

Join CBRE's Valuation & Advisory Services Team

At CBRE, you are empowered to take your career where you want it to go. Enjoy workplace flexibility with tremendous scale—in an inclusive, collaborative environment with supportive teammates. Work on an industry-leading national team that provides unmatched client service by leveraging best in class research, superior technology and industry expertise.

Adam Hannah, MBA

Head of Valuation & Advisory Services (Canada)
adam.hannah@cbre.com
+1 416 815 2393

An interview with outgoing AIC President

SUZANNE DE JONG, P.APP, AACI

Q: How would you describe your experiences this past year from both a professional and personal viewpoint?

Both professionally and personally, it has been an incredible opportunity to grow as an individual. I have had to stay focussed and take time to understand the goals of the Board of Directors, how to guide it, and how to make sure that it is staying on track. From a personal viewpoint, I have had to stay focussed and determine how best to keep a manageable work/life balance.

Q: When you first took office, you spoke about AIC initiatives such as the *Shaping our Future Task Force* and the *President's Council on Equity Diversity and Inclusion (EDI)*. What do you feel have been the major accomplishments in these areas during the past year?

Some of the most important accomplishments have been not just

Shaping the Future Task Force initiatives, but implementing those initiatives within the new Strategic Plan. We have accomplished a great deal relative to the Plan's three pillars: **Trusted Professionals of Choice** – promoting our Members as Professionals of Choice for the full range of valuation services; **Adaptable and Progressive** – strengthening and modernizing AIC's operating and governance models to facilitate members of all backgrounds and specializations to effectively deliver services; and **AIC is the Voice of Professional Appraisers** – AIC is the leading voice for appraisers and the appraisal profession in Canada, increasing organizational credibility.

Within the **President's EDI Council**, it has been rewarding to discuss ways that we can be more inclusive within our organization and provide opportunities for marginalized

“

Both professionally and personally, it has been an incredible opportunity to grow as an individual. I have had to stay focussed and determine how best to keep a manageable work/life balance.





It has been rewarding to discuss ways that we can be more inclusive within our organization and provide opportunities for marginalized individuals to become involved.

individuals to become involved. Of particular importance has been the Women's Group that has grown out of EDI and recognizing how we can encourage women to be members of our organization.

Q: Are there specific areas where you wish more could have been accomplished?

I wish there had been more opportunities for committees to meet in person, which would have enabled more work to be completed towards accomplishing the Task Force recommendations. COVID limited our ability to meet face to face, but now that we are starting to meet again, our momentum and productivity is increasing. I firmly believe that committee work can be more productive when those involved have the opportunity to meet in person. That enables Members to form stronger relationships and be more familiar with each other, ideas to flow more freely, and volunteer Members to experience higher levels of satisfaction.

Q: Can you describe your experiences working with the Board of Directors, the AIC staff, and the AIC Members?

Working collectively with the Board, our CEO and national staff, as well as AIC Members from all across the country has been quite a balancing act. You need to

look at the objectives that the Board has set forth and be able to provide clarity and direction to the CEO and AIC staff relative to those objectives. You also need to speak to Members about the direction the Board is taking and effectively explain why they are doing so. That being said, the overriding objective in everything we do is to provide services and opportunities for our Members that will help them succeed while also advancing the appraisal profession in the public interest through education and self-regulation.

Q: Was there anything that surprised you during your tenure as President?

Interestingly, I did not expect that I would realize how many other areas of volunteerism I have not experienced, and how many there are in which I am now interested. For instance, I did not know a lot about the ongoing work our organization does relative to the by-laws and standards. I now find myself very interested in these areas and plan to volunteer accordingly after my presidency is completed.

Q: Are there particular memories from the past year that stand out in your mind?

The opportunities I have had to meet

people from other appraisal organizations, such as the Appraisal Institute in the US, has been truly memorable, as has being able to participate in events such as last fall's conference for the International Valuation Standards Council (IVSC). That experience enabled me to meet with other appraisal organizations around the world, and realize first hand that the issues they are facing, such as aging memberships, attracting new members, diversifying, and staying relevant, are the same challenges we experience here in Canada. It was also interesting to listen to members of the American Institute and the difficulties they face with racial bias and discrimination. This is why I was very happy to see the establishment of AIC's President's Council on Equity, Diversity and Inclusion, thereby ensuring a diversity of perspectives and realities throughout the organization as well as the appraisal profession at large.

Q: Can you single out one particular highlight from the past year that stands out above all others?

It is difficult to single out one particular highlight, however, I do know that



The opportunities I have had to meet people from other appraisal organizations, such as the Appraisal Institute in the US, has been truly memorable.



*Speaking directly with industry stakeholders and Members at the chapter, provincial, and national levels **has been extremely rewarding.***

speaking directly with industry stakeholders and Members at the chapter, provincial, and national levels has been extremely rewarding. In particular, I have very much enjoyed meeting Candidates, discussing their futures within the organization, and encouraging them to become volunteers.

Q: Looking back now, how did the challenges of fulfilling your President's role affect those of your full-time career?

It certainly had an impact on my career. In order to do a good job as president, it takes a toll on your time and your career definitely takes a backseat. I was very fortunate to have staff and associates within my firm take up the slack when I was not available. However, I knew this would be the case before taking on the role, so I was prepared for the demands involved and can truly look back at it as an experience that I am extremely fortunate to have had.

Q: Based on those experiences, what advice would you pass on to incoming presidents?

Be sure to listen, learn, listen some more, and truly understand the goals set out by the Board. Ask lots of questions. Stay engaged. And be prepared to summarize the Board's views and facilitate conversations that will lead to decisions being made.

Q: What advice, if any, would you give to Members in general?

I would advise Members to do work that they are passionate about, to diversify

their practices in areas in which they are interested, to use technology to facilitate efficiencies within their workplace, and to pay close attention to the standards and best practices set out by the AIC. My hope is that, if they adhere to such an approach, Members will experience considerable success in this profession and one day 'pay it forward' by helping others to accomplish the same.

Q: How do you see your role as Past-President in the year ahead?

My goal is to help incoming President **Claudio Polito** understand his role and the challenges he may face, and to be there for him when he needs any help. Past President **André Pouliot** was certainly there for me, and I am grateful for his unwavering guidance and steadfast demeanour when I needed assistance. 

CANADIAN RESOURCE VALUATION GROUP INC.
Suite 101, 24 Inglewood Drive, St. Albert, AB T8N 6K4



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

—Now—
HIRING

AACI & Candidates

Please send resumes to: info@crvg.com

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

www.crvg.com

Une entrevue avec la présidente sortante de l'ICE

SUZANNE DE JONG, P.APP, AACI

Q : Comment décririez-vous vos expériences de cette année passée, tant sur le plan professionnel que personnel ?

Professionnellement et personnellement, ce fut une incroyable opportunité de grandir en tant qu'individu. Il a fallu que je reste concentrée et que je prenne le temps de bien comprendre les objectifs du conseil d'administration, trouver la façon de guider celui-ci et m'assurer qu'il garde le cap. D'un point de vue personnel, j'ai dû demeurer vigilante pour déterminer comment le mieux garder un juste équilibre entre vie et travail.

Q : Quand vous êtes entrée en fonction, vous avez parlé des initiatives de l'ICE comme le groupe de travail *Façonner notre avenir* et le Conseil du président sur l'équité, la diversité et l'inclusion (EDI). À votre avis, quelles ont été les principales réussites dans ces domaines l'an passé ?

Certaines des plus belles réussites n'ont pas été seulement les initiatives du groupe de travail *Façonner notre avenir*, mais la mise en œuvre de ces initiatives dans le cadre du nouveau plan stratégique. Nous avons fait d'immenses progrès concernant les trois piliers du plan, soit **Des professionnels de choix dignes de confiance** – promouvoir nos membres comme les professionnels de choix pour la gamme complète des services d'évaluation; **Organisation flexible et progressive** – renforcer et moderniser les modèles d'opération et de gouvernance de l'ICE pour aider les membres de tous les horizons et spécialisations à rendre efficacement leurs services; et **L'ICE est la voix des évaluateurs professionnels** – l'Institut sera la meilleure voie pour les évaluateurs et la profession d'évaluateur au Canada afin d'augmenter sa crédibilité organisationnelle.



Professionnellement et personnellement, ce fut une incroyable opportunité de grandir en tant qu'individu. J'ai dû demeurer vigilante pour déterminer comment le mieux garder un juste équilibre entre vie et travail.





Ce fut très enrichissant de discuter des façons d'être plus inclusifs au sein de notre organisation et de fournir aux personnes marginalisées des opportunités de s'impliquer.

Au **Conseil du président sur l'EDI**, ce fut très enrichissant de discuter des façons d'être plus inclusifs au sein de notre organisation et de fournir aux personnes marginalisées des opportunités de s'impliquer. Une chose très importante qui s'est produite, c'est le groupe de femmes qui s'est développé à travers les initiatives d'EDI et qui nous a permis de découvrir comment encourager les femmes à devenir membres de notre organisation.

Q : Est-ce qu'il y a des domaines spécifiques où vous auriez aimé qu'on fasse plus ?

J'aurais souhaité qu'il y ait davantage d'occasions pour les membres des comités de se rencontrer en personne, ce qui aurait permis d'accomplir bien plus pour appliquer les recommandations du groupe de travail. La COVID nous a empêchés de nous réunir en présentiel, mais maintenant que nous pouvons recommencer à le faire, notre élan et notre productivité vont augmenter. Je crois fermement que le travail en comité peut être plus productif quand les personnes concernées peuvent correspondre face

à face. Cela permet aux membres de tisser des liens plus forts et de mieux se connaître, alors que les idées circulent plus librement et les membres bénévoles ont des expériences plus satisfaisantes.

Q : Pouvez-vous décrire vos expériences de travail avec le conseil d'administration, le personnel de l'ICE et les membres de l'Institut ?

Travailler collectivement avec le conseil, le chef de la direction et le personnel national, de même qu'avec les membres de l'ICE de tout le pays était un numéro d'équilibriste. Vous devez regarder les objectifs que le conseil a fixés et apporter une clarté et une orientation au chef de la direction et au personnel de l'ICE relativement à ces objectifs. Vous devez aussi parler aux membres de la direction que prend le conseil et expliquer pourquoi il va en ce sens. Ceci étant dit, l'objectif primordial dans tout ce que nous faisons est de fournir à nos membres des services et des opportunités qui les aideront à réussir tout en faisant progresser la profession d'évaluateur dans l'intérêt du public par le biais de la formation et de l'autorégulation.

Q : Est-ce que quelque chose vous a surpris durant votre mandat de présidente ?

De façon intéressante, je ne m'attendais pas à découvrir autant de façons de faire du bénévolat que je n'avais jamais expérimentées et à quel point plusieurs m'intéressent aujourd'hui. Par exemple, je connaissais peu le travail permanent que notre organisation fait dans le domaine des règlements et des normes. Je m'y intéresse beaucoup désormais et je compte bien faire du bénévolat en conséquence à la fin de ma présidence.

Q : Avez-vous des souvenirs de l'an passé qui se détachent dans votre esprit ?

Les occasions que j'ai eues de rencontrer des gens d'autres organisations d'évaluation, comme le Appraisal Institute aux É.-U., sont vraiment inoubliables. En outre, j'ai pu assister à des événements tels la conférence du International Valuation Standards Council (IVSC) l'automne dernier. Ces expériences m'ont



Les occasions que j'ai eues de rencontrer des gens d'autres organisations d'évaluation, comme le Appraisal Institute aux É.-U., sont vraiment inoubliables.



Parler directement aux intervenants de l'industrie et aux membres, que ce soit dans les chapitres ou aux niveaux provincial et national, fut extrêmement gratifiant

permis de rencontrer beaucoup de gens appartenant à d'autres organisations d'évaluation à travers le monde et de réaliser par leurs témoignages que les enjeux avec lesquels ils doivent composer, comme les membres vieillissants, le recrutement de nouveaux membres, la diversification et la préoccupation de rester pertinents, sont les mêmes que les nôtres ici au Canada. C'était aussi intéressant d'entendre les membres du American Institute parler des difficultés qu'ils vivent en raison des préjugés et de la discrimination fondés sur la race, des problèmes que nous devons aussi affronter ici chez nous. C'est pourquoi j'ai été très heureuse de voir la création du Conseil du Président de l'ICE sur l'équité, la diversité et l'inclusion, qui s'efforce de favoriser un environnement à l'ICE respectueux de la dignité, des idées et des croyances de chacun, assurant ainsi une diversité de perspectives et de réalités au sein de l'organisation et de la profession d'évaluateur en général. Nous démontrons notre engagement en offrant un environnement favorable et une culture qui accueille et encourage l'égalité des chances pour tous.

Q : Pouvez-vous identifier un fait saillant particulier de l'année passée qui ressort parmi tous les autres ?

C'est difficile d'en choisir un seul, mais je sais que parler directement

aux intervenants de l'industrie et aux membres, que ce soit dans les chapitres ou aux niveaux provincial et national, fut extrêmement gratifiant. J'ai particulièrement aimé rencontrer les stagiaires, discuter avec eux de leur avenir au sein de l'organisation et les encourager à devenir bénévoles.

Q : Avec le recul, comment les défis de jouer votre rôle de présidente ont-ils influencé ceux de votre carrière à temps plein ?

Ils ont certainement eu un impact sur ma carrière. Pour faire un bon travail de président, il faut mettre beaucoup de votre temps et votre carrière en souffre définitivement. J'ai été très chanceuse d'avoir des employés et des associés au sein de ma firme qui ont pris la relève quand je n'étais pas disponible. Toutefois, je savais que ce serait le cas avant d'entreprendre le rôle, alors j'étais prête pour les exigences qui surviendraient et je peux vraiment regarder en arrière et constater une expérience que je m'estime très chanceuse d'avoir pu vivre.

Q : À la lumière de vos expériences, quels conseils donneriez-vous aux futurs présidents ?

Assurez-vous d'écouter, d'apprendre, d'écouter encore et de vraiment comprendre les objectifs fixés par le conseil. Posez beaucoup de questions.

Restez impliqué. Et soyez prêt à résumer les perspectives du conseil et à faciliter les conversations qui mèneront à la prise des décisions.

Q : Est-ce que vous auriez des conseils à donner aux membres en général ?

Je conseillerais aux membres de faire un travail qui les passionne, de diversifier leur pratique dans des domaines qui les intéressent, d'utiliser des technologies favorisant les gains d'efficacité en milieu de travail et de porter une attention particulière aux normes et aux pratiques exemplaires établies par l'ICE. J'espère qu'en adoptant cette approche, les membres auront beaucoup de succès dans cette profession et qu'un jour, ils « redonneront ce qu'ils ont reçu » en aidant les autres à réaliser les mêmes faits d'arme.

Q : Comment voyez-vous votre rôle d'ancienne présidente durant l'année à venir ?

Je compte aider le nouveau président **Claudio Polito** à comprendre son rôle et les défis qu'il pourrait rencontrer et je serai là pour lui s'il a besoin de mon assistance. L'ancien président **André Pouliot** était certainement là pour moi et je lui suis très reconnaissante pour ses conseils toujours sages et pour sa constante sollicitude quand j'avais besoin d'un coup de pouce. ■



Appraisal Institute of Canada
Institut canadien des évaluateurs

EARN CPD CREDITS AND
ADVANCE OUR APPRAISAL PROFESSION

Do you want to contribute to the next issue of *Canadian Property Valuation*?

OBTENEZ DES CRÉDITS PPC ET
MODERNISONS NOTRE PROFESSION D'ÉVALUATEUR

Voulez-vous contribuer au prochain numéro d'*Évaluation immobilière au Canada* ?

We are looking for topical, timely and informative articles provided by appraisers who are willing to share their knowledge and expertise or unique experiences by contributing an article to *Canadian Property Valuation*. It is an ideal way to:

- ✓ enhance the knowledge of your colleagues
- ✓ advance the appraisal profession as a whole
- ✓ gain exposure and recognition with your peers
- ✓ earn CPD credits

If you are interested in being published in a future issue of *Canadian Property Valuation* and contributing significantly to the advancement of the profession, please contact:

BRANDYN HAYES

Coordinator, Public Affairs and Communications
Appraisal Institute of Canada
brandynh@aicanada.ca • 1-613-234-6533 x230

**Note: We will provide additional details and any assistance you require to ensure a smooth and efficient contribution process.*

Nous sommes à la recherche d'articles qui traitent de sujets pertinents, opportuns et informatifs, rédigés par des évaluateurs désireux de partager leurs connaissances et leur expertise ou partager leurs expériences uniques en contribuant un article dans la revue *Évaluation immobilière au Canada*. C'est une façon idéale :

- ✓ d'améliorer les connaissances de vos collègues
- ✓ de moderniser la profession d'évaluateur dans son ensemble
- ✓ de profiter d'une exposition et d'être reconnu par vos pairs
- ✓ d'obtenir des crédits de PPC

Si vous aimeriez faire publier un article dans un prochain numéro de la revue *Évaluation immobilière au Canada* et contribuer de façon significative à l'avancement de la profession, veuillez contacter :

BRANDYN HAYES

Coordonateur, Affaires publiques et communications
Institut canadiens des évaluateurs
brandynh@aicanada.ca • 1-613-234-6533 x230

**Remarque : Nous fournirons les détails supplémentaires et toute l'aide dont vous pourriez avoir besoin pour assurer un processus de contribution harmonieux et efficace.*



Stopping the cycle

of 'unsecured' adjustments in the DCA



By George Canning, P.App, AACI, Canning Consultants Inc., London, ON

No appraisal organization invented the three approaches to value. They were all created by economists and academics from about 1850 to 1920. However, the credit for formatting the direct comparison approach (DCA), for example, should be given to either the Appraisal Institute of Canada (AIC) or the Appraisal Institute (AI). The author could not find any historical evidence either way. Although there was a formatted structure to complete the DCA, the elusiveness of both **'what to adjust for'** and the actual **'adjustments'** process is still problematic even today.

The textbooks in the 1960s were centred on the paired sales method and used either a percentage or a dollar adjustment to signal an adjustment in the DCA. The textbooks all gave good examples of adjustments (hypothetical of course) that

“There is nothing wrong with ‘reasonableness’ and ‘intuition’ as a base for completing a DCA. However, without a DCA that can test for the validity of our intuitive senses and reasonableness, then what is the point of making any decisions regarding comparable sales?”

demonstrated the usefulness of using paired sales. At that time, there was no other method available to valuers.

Considerable criticism emerged about the percentage or dollar adjustment figures. By the 1970s and 1980s, the DCA adjustment process changed. Instead of recognizing that adjustments could be better supported by the use of mathematics, symbols and/or words replaced the percentage and dollar adjustments. Unfortunately, this strategy further reinforced the ‘unsecured’ adjustment process.

The learning procedure for making adjustments was a dark hallway for the budding real estate practitioners to venture down. The appraisal books said one thing, but the bitter truth of reality (lack of sales or sales not comparable, but had to be used anyway) further exacerbated

the problem. The default solution was to turn to one’s mentor. The candidate soon learned that there was no real support for adjustments, but an intuitive sense of the process. It was based upon ‘reasonableness.’ This ‘reasonableness’ position was further supported by the many years of being a real estate practitioner. The author is still befuddled that the accepted method of adjustment is ‘reasonableness’ without any proof if an adjustment was even warranted or if the selected variables were explaining the variance between the selling prices of the selected comparables. There is nothing wrong with ‘reasonableness’ and ‘intuition’ as a base for completing a DCA. However, without a DCA that can test for the validity of our intuitive senses and reasonableness, then what is the point of making any decisions regarding comparable sales?

Do not look for answers regarding the DCA in the *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. It does not recommend or require the use of the DCA, but it does indicate that a real estate practitioner must avoid an unsupported assumption or premise. The greyness behind these assumptions is the ‘reasonable appraiser’ test. This means that reasoning should be part of the logical review, analysis, and interpretation of the data in a manner that would support the conclusion. It is most important not to mislead the reader and be at a level consistent with the reasonable appraiser standard.

It says in one breath that a valuer must avoid unsupported assumptions or premises. Note that it never says ‘adjustments.’ Is that what an unsupported assumption is? Either an adjustment is supported, or it is not. If we find 10 ‘reasonable appraisers’ using ‘unsecured’ adjustments in the DCA, does that make it all right? Perhaps the more preferred role of a ‘reasonable appraiser’ is this:

“I selected comparable sales deemed appropriate and made decisions about the sales based upon my experiences and intuition. I then ‘tested’ my DCA by applying some simple mathematics that indicate the results are within acceptable market tolerances.”

Examples of unsecured adjustments

Adjustment Method A: This appraiser voided any attempt to make adjustments or rationalize the difference between the sales. The sales all appeared on several pages in the report. On the next page, the value of the subject property fell out onto the page. Where it came from nobody knows.

Adjustment Method B: The selling price per square foot of building for Index #1 was \$46.50 and \$52.17 for Index #2, as an example. The following adjustments were made:

INDEX NUMBER	1	2
Quantitative Adjusted Sale Price per Square Foot of building	\$46.50	\$52.17
ADJUSTMENTS		
Location	+	=
Building Size	-	+
Building Age	+	-
Lot Size	-	-
Basement Finishing	+	+
Parking	-	-
Final Adjusted Selling Price Per Square Foot of Building	\$43.75	\$47.35

How does the \$46.50 change into \$43.75 and the \$52.17 to \$47.35 by using a -, +, =, +?

Adjusting Method C: is the same as Method B. The adjustments are words such as similar, same, better, poorer, etc. Somehow these words are translated into an actual adjustment figure dollar amount. Not sure mathematically how that can happen.

Adjustment Method D: This method uses either +- or words. However, the adjusted selling prices of the comparables are expressed as greater than **\$50.00** to lower than **\$100.00**. Nobody knows how much greater or lower.

Adjustment Method E: The selling price of the comparables is \$50 to \$100 per square foot of the building. The adjusted selling price of the sales is \$51 to \$99. Therefore, what, if any, adjustments were made?

Adjustment Method F: The selling prices of the comparables were averaged and this number was applied to the subject property. There is no point in using the average of any number unless you know the spread around the Mean. If the spread or standard deviation is below 5%, then there is nothing wrong with this method. However, the number and quality of the sales become an issue.

When we examine the above, we would say: "How illogical the 'unsecured' adjustment process seems." It is easy to look back and be critical, but the bottom line is that dealing with small databases can be very frustrating when not incorporating some basic mathematical

tools to help the real estate practitioner 'explain' and 'reduce' the variations in the selling prices of the comparables. However, before the author turned to data analysis, many of the above methods were incorporated into his reports. That was all the tools and knowledge that the author had. However, there was always the nagging doubt that, if the report was questioned, could the adjustments be explained? The author believes that these 'unsecured' adjustment methodologies even today are clear signals that real estate practitioners still have problems dealing with small data basis.

A very important question when challenging 'unsecured' adjustment in

the DCA is: **"Does this mean all these appraisals are wrong?"** The answer to that question is somewhat irrelevant. What we can say is that the above illustrations using 'unsecured' adjustments put the valuer at a higher risk if the report is placed under heavy scrutiny. Why put yourself in the situation? The preferred question is this: *"Is there better technology out there that can lessen the 'unsecured adjustment' position and give the real estate practitioners greater confidence through 'testing' of their intuitive sense of real estate markets?"*

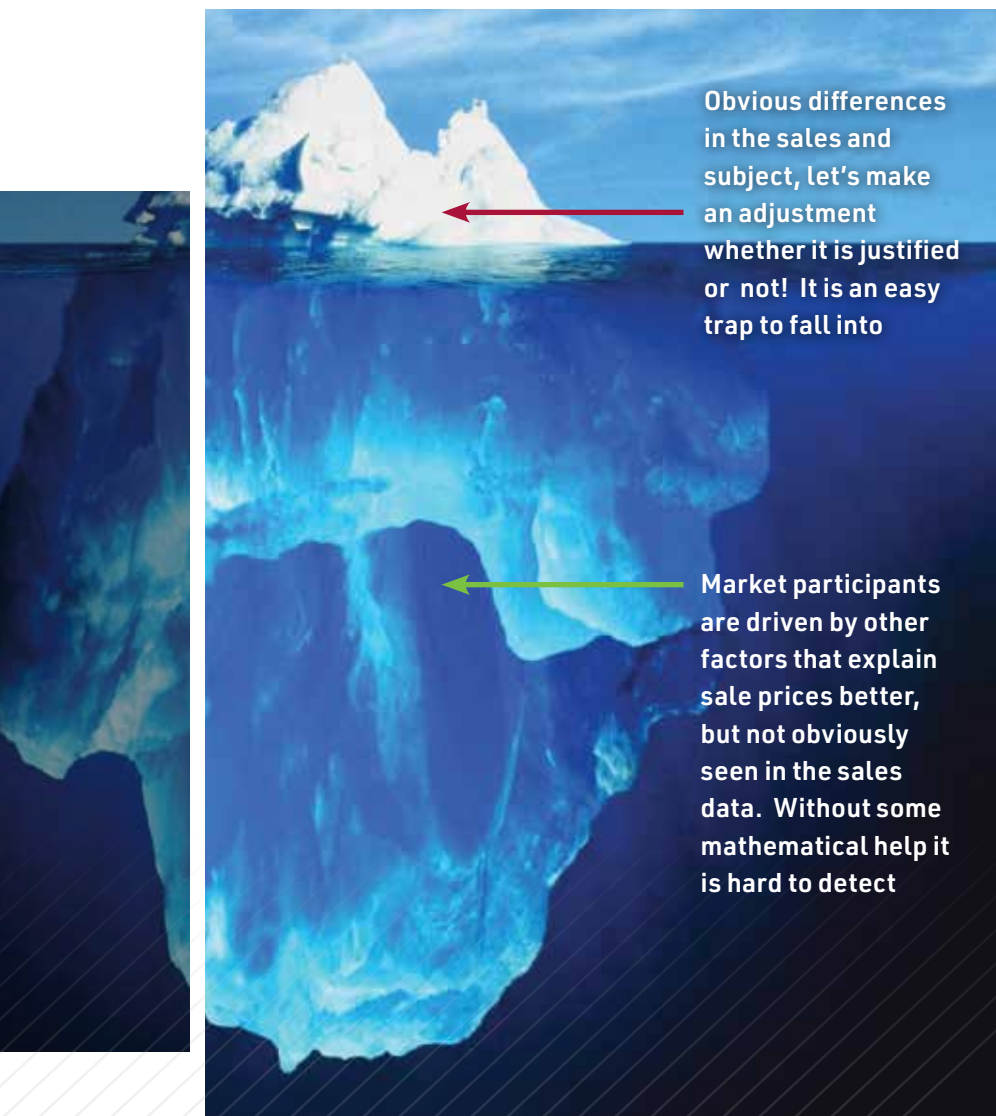
The problems of small databases are shown in the illustration.

Many 'real estate practitioners' feel that dealing in real estate is a very specialized field (which it is) and there are no tools available to help sort out the confusion and the many 'curveballs' that the data is throwing out. Real estate sales data is not any more complex than any other data found in the world. It is all DATA that can be analyzed to reveal the patterns of behaviour of the transaction or event. A good starting point for exploring one's data is STATS 101: *Math Literacy for Real Estate Professionals*. CPD 140 from SAUDER School of Business Real Estate Division.

Why do we need to change our thinking about dealing with small under 10 sales data basis to a more flexible format that removes much of the complexities of reconciling sales data? Here are some good reasons.

#1. Over the last 10 years, we are seeing more MBAs coming into the real estate marketplace either as lenders or working for real estate investment companies. Their knowledge of data science is very good and much of what they do is centred on statistics integrated into spreadsheets. Logic should dictate that the appraisal industry needs to step up its game when it comes to more advanced methods of dealing with small comparable databases, particularly when the issue of 'unsecured' adjustments can be easily resolved.

#2. Data science is nothing more than using mathematics to reveal what the data is trying to tell us. Here are some excerpts from the internet:



"By 2019, postings for data scientists on Indeed had risen by 256%, **and the U.S. Bureau of Labor Statistics predicts data science will see more growth than almost any other field between now and 2029.** Jul 15, 2022"

How big is the data science market?

The global data science platforms market size was accounted at USD 96.3 billion in 2021 and it is expected to reach around USD 378.7 billion by 2030.

The book **Real Estate Analysis in the Information Age**, by Kimberly Winson-Geiderman, Andy Krause, Clifford A. Lipscomb, and Nicholas Evangelopoulos sends a clear message.

"The real estate industry has a reputation as a late adopter of new technology." This conservatism is driven in no small part by the fact that real estate is conducted one deal at a time....."

"The valuation arm of the profession was at the forefront of this progress, with tax assessors and real estate appraisers some of the first to use spreadsheets and statistical methods to improve property valuations, paving the way for today's AVM. Real estate firms came under increasing pressure to adapt or face probable failure. The reverberations of this transformation are still being felt as the search for information and competitive advantage in 'big data' and the associated 'big data analytics' are now the latest trends in the industry."

#3. Increasing the professionalism of the report by incorporating statistics when using small databases.

#4. Learning new ways to problem-solve tough real estate valuations by coupling higher levels of mathematics and incorporating them with one's intuition and experiences. This means a higher skill level that will lead to higher fees.

#5. Much greater awareness of market trends through data analysis.
Marcus Aurelius, Meditations, iv: 45

said it best about knowledge and putting that knowledge to work.

"In the series of things, those which follow are always aptly fitted to those which have gone before; for this series is not like a mere enumeration of disjointed things, which has only a necessary sequence, but it is a rational connection: and as all existing things are arranged together harmoniously, so the things which come into existence

exhibit no mere succession, but a certain wonderful relationship."

#6. The growing awareness of artificial intelligence (AI). Recently on the BBC, a news line reported that AI will replace 300 million jobs. One cannot wonder how AI could impact the real estate appraisal industry. Much of the impact of AI could be softened by using more mathematically based decision-making in the appraisal process.

The best DCA to date is Quality Point (QP) when it comes to the best alternative to dealing with 'unsecured' adjustments. It is not new and has been around for 30 to 40 years. Featured articles about it have appeared in both our appraisal magazine and the one in the USA. It is an approved course by the AIC because the author and Charles Abromatis, P.App, AACI taught it in many areas of Ontario and Eastern Canada. It is noted that, when we did, the classrooms were always full.

QP uses an Excel program as its base.

The biggest advantages are:

1. Can qualify time adjustments more easily.
2. It has two built-in 'testing' features that move the adjustments from 'unsecured' to secure.
3. Can be used in determining the Highest and Best Use of a property.
4. Can be used to determine a GIM.
5. Can be used to isolate the value of a single aspect of real estate. Recently, it was used in a lawsuit situation to establish the contributory value of a wind turbine on a property.

6. Valuers do all the thinking when using QP. The built-in mathematics just aids the user in making decisions faster. It is not an AVM. It is more like a calculator.
7. Works very well in data-starved environments.
8. Forces the valuer to be more exacting in both the selection of the sales and the unit of comparison.
9. It allows the real estate practitioner to apply their experiences and intuition in an exploratory manner.
10. Easy to explain in a courtroom setting.
11. It is free.
12. Uses an ordinal score of 1-2-3-4-5-6-7, or its repositioning of 1-4-9-16-25-36-49 when it comes to making adjustments (for lack of a better term). Therefore, one does not need to struggle with: paired sales (they do not exist anyway), % and \$ adjustments, symbols such as +, -, and 0, and words such as inferior, similar, better, indexes, graphs, mls time series data, and costing out basement improvements or sheds, for example.

QP is not perfect and after using it for 20 years in some of the most data-starved environments or within irrational real estate markets, it has been more of a saviour than a hindrance. George Box, a very famous statistician, said it best:

"All models are wrong, but some are useful."

QP has been one of the useful ones for sure.

Summary

The solving of adjustments was completed by academics many decades ago. There are mounds of papers to read that have been published over the last 70 years that have dealt with the problems of adjustments in the DCA. Most valuers are not aware of that, and they should all be encouraged to read articles that deal with data analysis.

It is not too late to adopt new ideas and methodologies into your field of real estate study. The author fears that, if we do not start incorporating higher mathematics in the appraisal process, there are forces at work that will make the changes for our industry and we may not be too happy about it. Besides, any good Mandalorian would say "This is the Way." 🖡



Arrêter le cycle

des ajustements « non garantis » dans la MCD



Par George Canning,
P.App, AACI, Canning
Consultants Inc.,
London (ON)

Aucun organisme d'évaluation n'a inventé les trois méthodes d'évaluation. Elles ont toutes été créées par des économistes et des universitaires entre 1850 et 1920. Toutefois, c'est à l'Institut canadien d'évaluation (ICE) ou à l'Appraisal Institute (AI) que revient le mérite d'avoir créé la méthode de comparaison directe (MCD), par exemple. L'auteur n'a pu trouver aucune preuve historique dans un sens ou dans l'autre. Bien qu'il existe une structure formatée pour remplir la MCD, la nébulosité tant des « **éléments à ajuster** » que du processus d'« **ajustement** » proprement dit reste problématique, même aujourd'hui.

Les manuels des années 1960 étaient axés sur la méthode des ventes jumelées

et utilisaient soit un pourcentage, soit un ajustement en dollars pour signaler un ajustement dans la MCD. Les manuels donnaient tous de bons exemples d'ajustements (hypothétiques bien sûr) qui démontraient l'utilité de l'utilisation de la méthode des ventes jumelées. À l'époque, les évaluateurs ne disposaient d'aucune autre méthode.

Les chiffres des ajustements en pourcentage ou en dollars ont fait l'objet de nombreuses critiques. Dans les années 1970 et 1980, le processus d'ajustement de la MCD a changé. Au lieu de reconnaître que les ajustements pouvaient être mieux étayés par l'utilisation des mathématiques, des symboles et/ou des mots ont remplacé les ajustements en pourcentage et en dollars. Malheureusement, cette stratégie a renforcé le processus d'ajustement « non garantis ».

La procédure d'apprentissage des ajustements était une ruelle sombre dans laquelle s'aventuraient les praticiens de l'immobilier en effervescence. Les livres

d'évaluation disaient une chose, mais l'amère vérité de la réalité (absence de ventes ou ventes non comparables, mais qu'il fallait quand même utiliser) ne faisait qu'exacerber le problème. La solution par défaut était de se tourner vers son mentor. Le stagiaire a vite appris qu'il n'y avait pas de véritable support pour les ajustements, mais un sens intuitif du processus. Il était fondé sur le « caractère raisonnable ». Cette position « raisonnable » a été étayée par les nombreuses années passées à pratiquer l'immobilier. L'auteur est toujours déconcerté par le fait que la méthode d'ajustement acceptée est le « caractère raisonnable » sans aucune preuve qu'un ajustement était justifié ou que les variables sélectionnées expliquaient l'écart entre les prix de vente des biens comparables sélectionnés. Il n'y a rien de mal à ce que le « caractère raisonnable » et l'« intuition » servent de base à la réalisation d'une MCD. Cependant, sans une MCD permettant de tester la validité de

nos sens intuitifs et de notre rationalité, à quoi bon prendre des décisions concernant des ventes comparables?

Ne cherchez pas de réponses concernant la MCD dans les *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* (NUPPEC). Elles ne recommandent ni n'exigent l'utilisation de la MCD, mais elles indiquent qu'un professionnel de l'immobilier doit éviter toute hypothèse ou prémisse non étayée. L'ombre qui se cache derrière ces hypothèses est le test de l'« évaluateur raisonnable ». Cela signifie que le raisonnement doit faire partie de l'examen logique, de l'analyse et de l'interprétation des données de manière à étayer la conclusion. Il est très important de ne pas induire le lecteur en erreur et d'être à un niveau compatible avec la norme de l'évaluateur raisonnable.

Il est dit d'un seul trait que l'évaluateur doit éviter les hypothèses ou les prémisses non étayées. Notez qu'il n'est jamais question d'« ajustements ». Est-ce là ce qu'est une hypothèse non étayée? Soit un ajustement est justifié, soit il ne l'est pas. Si nous trouvons 10 « évaluateurs raisonnables » qui utilisent des ajustements « non garantis » dans la MCD, est-ce que cela signifie que tout va bien? Peut-être que le rôle préféré d'un « évaluateur raisonnable » est le suivant :

« J'ai sélectionné des ventes comparables jugées appropriées et j'ai pris des décisions concernant ces ventes en me basant sur mon expérience et mon intuition. J'ai ensuite « testé » ma MCD en appliquant quelques mathématiques simples qui indiquent que les résultats se situent dans des limites acceptables pour le marché. »

Exemples d'ajustements non garantis

Méthode d'ajustement A : Cet évaluateur a annulé toute tentative d'ajustement ou de rationalisation de la différence entre les ventes. Les ventes apparaissent toutes sur plusieurs pages du rapport. À la page suivante, la valeur du bien en question est venue se déposer sur la page. Personne ne sait d'où elle vient.

Méthode d'ajustement B : Le prix de vente par pied carré du bâtiment pour l'indice n° 1 était de 46,50 \$ et de 52,17 \$ pour l'indice n° 2, à titre d'exemple. Les ajustements suivants ont été effectués :

INDICE NUMÉRO	1	2
Prix de vente quantitatif ajusté par pied carré de bâtiment	46,50 \$	52,17 \$
AJUSTEMENTS		
Emplacement	+	=
Taille du bâtiment	-	+
Âge du bâtiment	+	-
Taille du terrain	-	-
Finition du sous-sol	+	+
Stationnement	-	-
Prix de vente final ajusté par pied carré de bâtiment	43,75 \$	47,35 \$

Comment les 46,50 \$ se transforment-ils en 43,75 \$ et les 52,17 \$ en 47,35 \$ en utilisant un -, un +, un =, un + ?

Méthode d'ajustement C : Même méthode que B. Les ajustements sont des mots tels que similaire, même, meilleur, moins bon, etc. D'une manière ou d'une autre, ces mots sont traduits en un montant d'ajustement réel. Je ne sais pas exactement comment cela peut se produire mathématiquement.

Méthode d'ajustement D : Cette méthode utilise soit des +-, soit des mots. Cependant, les prix de vente ajustés des biens comparables sont exprimés comme étant supérieurs à **50,00 \$** ou inférieurs à **100,00 \$**. Personne ne sait de combien ils sont supérieurs ou inférieurs.

Méthode d'ajustement E : Le prix de vente des biens comparables est compris entre 50 et 100 dollars par pied carré de bâtiment. Le prix de vente ajusté des ventes est compris entre 51 et 99 dollars. Par conséquent, quels ajustements ont été effectués, le cas échéant?

Méthode d'ajustement F : La moyenne des prix de vente des biens comparables a

été calculée et ce chiffre a été appliqué au bien en question. Il est inutile d'utiliser la moyenne d'un chiffre si l'on ne connaît pas l'écart autour de la moyenne. Si l'écart ou la déviation standard est inférieur à 5 %, il n'y a rien à redire à cette méthode. Cependant, le nombre et la qualité des ventes deviennent un problème.

Lorsqu'on examine ce qui précède, on en vient à la conclusion suivante : « le processus d'ajustement 'non garanti' semble complètement illogique ». Il est facile de regarder en arrière et d'être critique, mais l'essentiel est que le traitement de petites bases de données peut être très frustrant si l'on n'incorpore pas certains outils mathématiques de base pour aider le praticien de l'immobilier à « expliquer » et à « réduire » les variations dans les prix de vente des biens comparables. Toutefois, avant que l'auteur ne se tourne vers l'analyse des données, il a intégré dans ses rapports un grand nombre des méthodes susmentionnées. C'était là tous les outils et toutes les connaissances dont disposait l'auteur. Cependant, il y avait toujours ce doute tenace : si le rapport était remis en question, les ajustements pourraient-ils être expliqués? L'auteur estime que ces méthodologies d'ajustement w « non garanties » indiquent clairement que les praticiens de l'immobilier ont encore des problèmes avec les petites bases de données.

Une question très importante à se poser lorsque l'on conteste un ajustement « non garanti » dans le cadre de la MCD est la suivante : « **Est-ce que cela signifie que toutes ces évaluations sont erronées?** » La réponse à cette question n'est pas très pertinente. Ce que nous pouvons dire, c'est que les illustrations ci-dessus utilisant des ajustements « non garantis » exposent l'évaluateur à un risque plus élevé si le rapport fait l'objet d'un examen approfondi. Pourquoi se mettre dans cette situation? La question à se poser est la suivante : « *Existe-t-il une meilleure technologie permettant d'atténuer la position des 'ajustements non garantis' et de donner aux professionnels de l'immobilier une plus grande confiance en 'testant' leur sens intuitif des marchés immobiliers?* »

Les problèmes posés par les petites bases de données sont illustrés.

De nombreux « praticiens de l'immobilier » estiment que l'immobilier est un domaine très spécialisé (ce qui est vrai) et qu'il n'y a pas d'outils capables d'aider à démêler la confusion et les nombreuses « balles courbes » que les données nous lancent. Les données relatives aux ventes immobilières ne sont pas plus complexes que n'importe quelles autres données disponibles dans le monde. Toutes les DONNÉES peuvent être analysées pour révéler les modèles de comportement qui interviennent dans la transaction ou l'événement. Un bon point de départ

pour explorer ses propres données est STATS 101 : *Math Literacy for Real Estate Professionals*. CPD 140 de la Sauder School of Business Real Estate Division.

Pourquoi devons-nous changer notre façon de traiter les petites bases de données de moins de 10 ventes pour adopter un format plus souple qui élimine une grande partie de la complexité de la tâche qui consiste à faire la conciliation des données de vente? Voici quelques bonnes raisons.

N° 1. Au cours des dix dernières années, de plus en plus de titulaires d'un MBA sont entrés sur le marché de l'immobilier, soit en tant que

prêteurs, soit en travaillant pour des sociétés d'investissement immobilier. Leur connaissance de la science des données est très bonne et une grande partie de leur travail est centrée sur les statistiques intégrées dans des feuilles de calcul. En toute logique, le secteur de l'évaluation doit donc améliorer ses méthodes de traitement des petites bases de données de biens comparables, en particulier lorsque la question des ajustements « non garantis » peut être facilement résolue.

N° 2. La science des données n'est rien d'autre que l'utilisation des mathématiques pour révéler ce que les données essaient de nous dire. Voici quelques extraits trouvés sur Internet :

« En 2019, les offres d'emploi pour les scientifiques des données sur Indeed avaient augmenté de 256 %, **et le Bureau américain des statistiques du travail prévoit que la science des données connaîtra une croissance plus importante que presque tous les autres domaines d'ici à 2029. 15 juillet 2022** ».

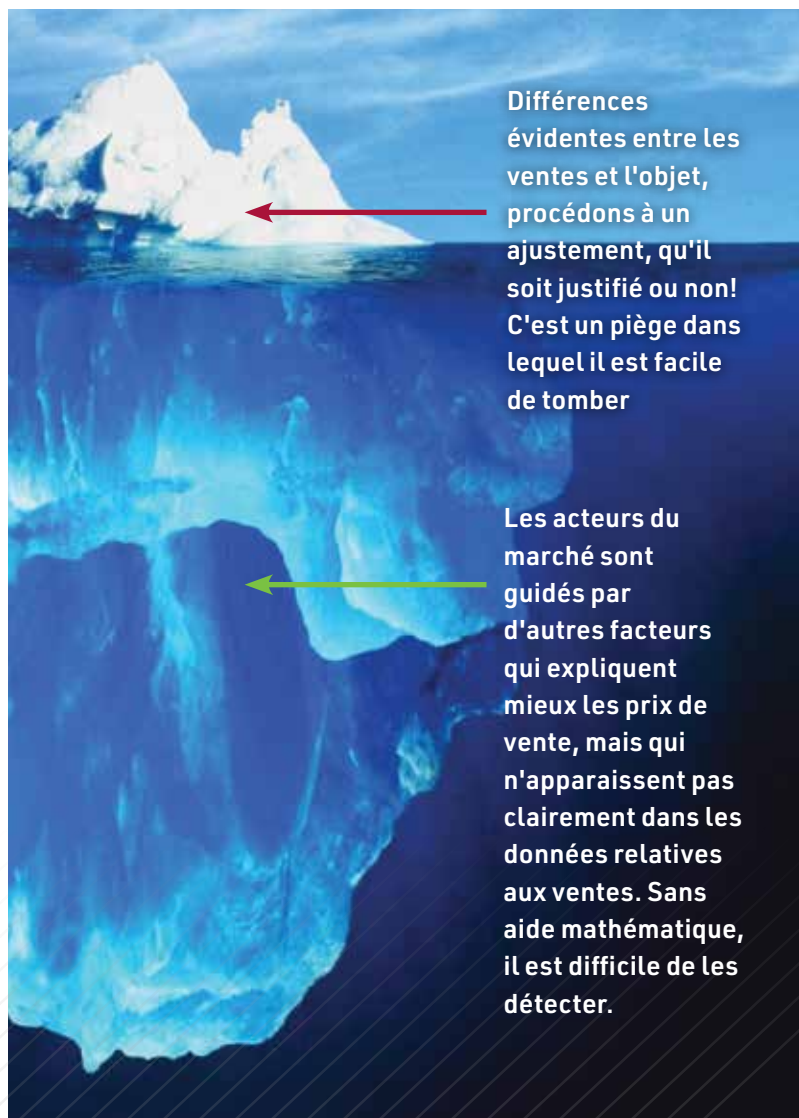
Quelle est la taille du marché de la science des données ?

Le marché mondial des plateformes de science des données représentait 96,3 milliards de dollars en 2021 et devrait atteindre environ 378,7 milliards de dollars d'ici 2030.

Le livre *Real Estate Analysis in the Information Age*, de Kimberly Winson-Geiderman, Andy Krause, Clifford A. Lipscomb et Nicholas Evangelopoulos, envoie un message clair.

« Le secteur de l'immobilier a la réputation d'adopter tardivement les nouvelles technologies. Ce conservatisme s'explique en grande partie par le fait que l'immobilier se pratique transaction par transaction..... »

« Les évaluateurs fiscaux et les évaluateurs immobiliers ont été parmi les premiers à utiliser des feuilles de calcul et des méthodes statistiques pour améliorer



l'évaluation des biens immobiliers, ouvrant ainsi la voie aux MEA d'aujourd'hui. Les sociétés immobilières ont été soumises à une pression croissante pour s'adapter, sous peine d'échouer. Les répercussions de cette transformation se font encore sentir, car la recherche d'informations et d'avantages concurrentiels dans les « big data » et l'« analyse des big data » qui y sont associées sont maintenant le dernier cri dans l'industrie. »

N° 3. Augmenter le professionnalisme du rapport en incorporant des statistiques lors de l'utilisation de petites bases de données.

N° 4. Apprendre de nouvelles façons de résoudre les problèmes d'évaluation immobilière en associant des niveaux de mathématiques plus élevés et en les incorporant à l'intuition et à l'expérience de chacun. Cela signifie un niveau de compétence plus élevé qui conduira à des honoraires plus élevés.

N° 5. Acquérir une meilleure connaissance des tendances du marché grâce à l'analyse des données.

Comme Marc Aurèle, l'a si bien dit dans ses Méditations, iv : 45, en ce qui a trait à la connaissance et à la mise en pratique de cette connaissance :

« Dans la série des choses, celles qui suivent sont toujours bien adaptées à celles qui ont précédé; car cette série n'est pas comme une simple énumération de choses disjointes, qui n'a qu'une séquence nécessaire, mais c'est une connexion rationnelle : et comme toutes les choses existantes sont arrangées ensemble harmonieusement, ainsi les choses qui viennent à l'existence ne montrent pas une simple succession, mais une certaine relation merveilleuse. »

N° 6. La prise de conscience croissante de l'intelligence artificielle (IA). Récemment, la BBC a annoncé que l'IA allait remplacer 300 millions d'emplois. On ne peut que

s'interroger sur l'impact de l'IA sur le secteur de l'évaluation immobilière. Une grande partie de l'impact de l'IA pourrait être atténuée par l'utilisation d'une prise de décision plus mathématique dans le processus d'évaluation.

La meilleure MCD à ce jour est Quality Point (QP) lorsqu'il s'agit de la meilleure alternative pour traiter les ajustements « non garantis ». Cette méthode n'est pas nouvelle et existe depuis 30 ou 40 ans. Des articles ont été publiés à son sujet dans ce magazine d'évaluation et dans celui des États-Unis. Il s'agit d'un cours approuvé par l'ICE, car l'auteur et Charles Abromatis, P.App, AACI l'ont enseigné dans de nombreuses régions de l'Ontario et de l'Est du Canada. Notez que, lorsque nous l'avons fait, les salles de classe étaient toujours pleines.

QP utilise un programme Excel comme base. Les principaux avantages sont les suivants :

1. Il est plus facile de qualifier les ajustements de temps.
2. QP dispose de deux fonctions de « test » intégrées qui font passer les ajustements de non sécurisés à sécurisés.
3. On peut l'utiliser pour déterminer l'utilisation optimale d'un bien immobilier.
4. On peut l'utiliser pour déterminer un GIM.
5. On peut l'utiliser pour isoler la valeur d'un seul aspect d'un bien immobilier. Récemment, on l'a utilisée dans le cadre d'un procès pour établir la valeur contributive d'une éolienne sur un bien immobilier.
6. Les évaluateurs se chargent de toute la réflexion lorsqu'ils utilisent la QP. Les mathématiques intégrées aident simplement l'utilisateur à prendre des décisions plus rapidement. Il ne s'agit pas d'un MEA. Il s'agit plutôt d'une calculatrice.
7. Fonctionne très bien dans les environnements où les données sont rares.
8. Oblige l'évaluateur à être plus exigeant dans le choix des ventes et de l'unité de comparaison.
9. Elle permet au praticien de l'immobilier d'appliquer son expérience et son intuition de manière exploratoire.

10. Facile à expliquer devant un tribunal.

11. C'est gratuit.

12. Utilise un score ordinal de 1-2-3-4-5-6-7, ou son repositionnement de 1-4-9-16-25-36-49 lorsqu'il s'agit de faire des ajustements (à défaut d'un meilleur terme). Par conséquent, il n'est pas nécessaire de se battre avec les ventes jumelées (elles n'existent pas de toute façon), les ajustements en % et en \$, les symboles tels que +, - et 0, et les mots tels que inférieur, similaire, meilleur, les indices, les graphiques, les données de séries temporelles MLS, et le calcul du coût des améliorations du sous-sol ou des remises, par exemple.

QP n'est pas parfaite, mais après l'avoir utilisée pendant 20 ans dans certains des environnements les plus dépourvus de données ou au sein de marchés immobiliers irrationnels, elle s'est avérée être plus une planche de salut qu'un obstacle. Comme George Box, un statisticien très célèbre, l'a si bien dit :

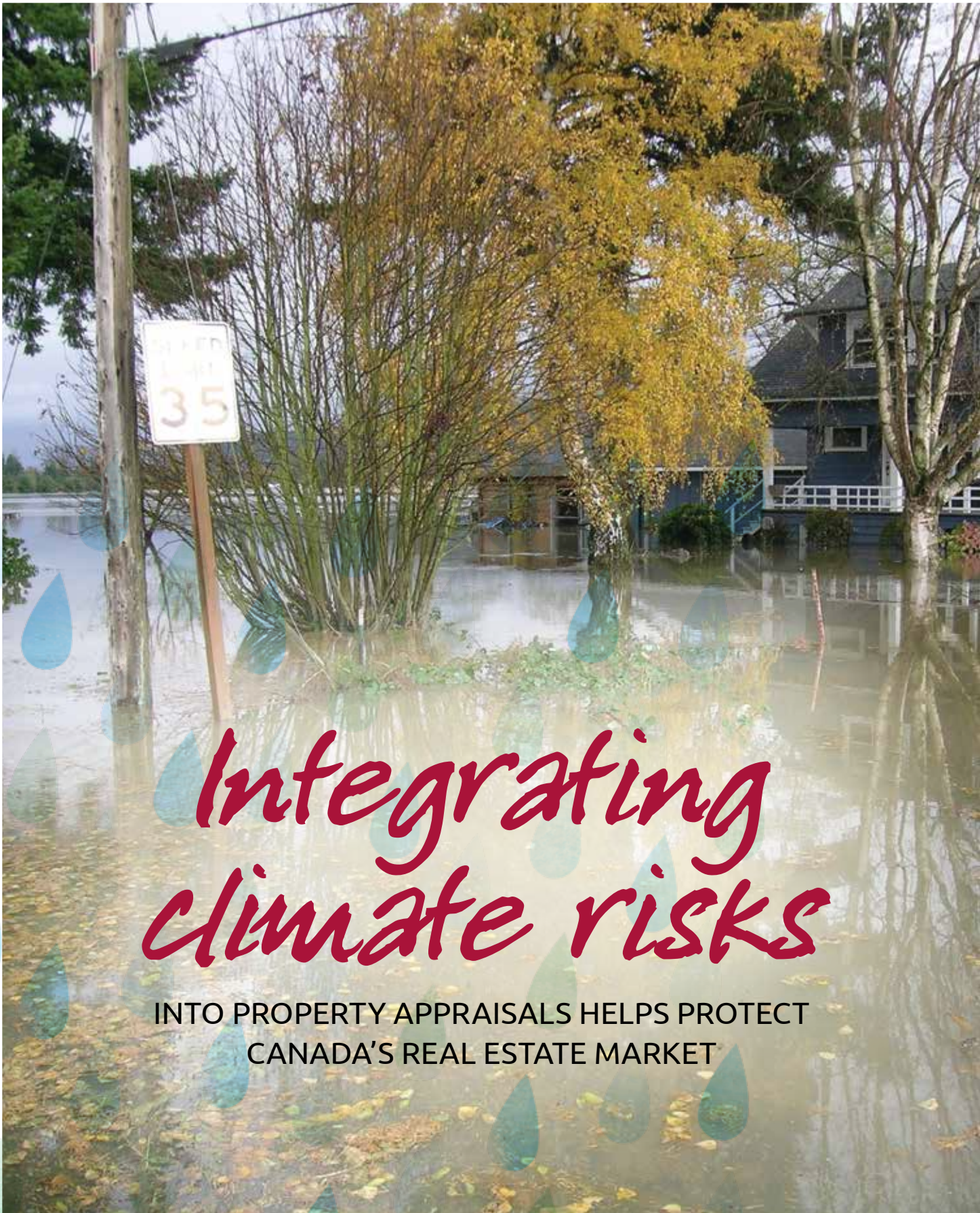
« Tous les modèles sont faux, mais certains sont utiles. »

Chose certaine, QP a été l'un de ces modèles utiles.

Résumé

La résolution des ajustements a été achevée par les universitaires il y a plusieurs décennies. Il existe des quantités d'articles à lire qui ont été publiés au cours des 70 dernières années et qui traitent des problèmes liés aux ajustements dans le cadre de la MCD. La plupart des évaluateurs ne le savent pas et ils devraient tous être encouragés à lire des articles traitant de l'analyse des données.

Il n'est pas trop tard pour adopter de nouvelles idées et méthodologies dans votre domaine d'étude de l'immobilier. L'auteur craint que, si nous ne commençons pas à intégrer les mathématiques supérieures dans le processus d'évaluation, des forces soient à l'œuvre qui apporteront des changements à notre secteur et nous risquons de ne pas en être très heureux. D'ailleurs, tout bon Mandalorien dirait « C'est la voie ». ■

A photograph of a flooded residential street. In the foreground, a speed limit sign for 35 is partially submerged in water. Behind it, a large tree with yellow autumn leaves stands in the floodwater. In the background, a blue house is visible, also partially submerged. The water reflects the sky and the surrounding trees.

Integrating climate risks

INTO PROPERTY APPRAISALS HELPS PROTECT
CANADA'S REAL ESTATE MARKET



By Cheryl Evans, Director, Flood and Wildfire Resilience,
Intact Centre on Climate Adaptation, University of Waterloo

Climate change-influenced extreme weather events, such as floods, ice storms and wildfires, pose a growing physical threat to properties across Canada. Recent studies have shown that they can also have a material and long-lasting impact on property values. By accessing publicly available risk maps, local media coverage, inspecting a subject property for evidence of past damage, and identifying comparables with similar risk profiles, Members of the Appraisal Institute of Canada (AIC) can make data-informed adjustments to property valuations, where applicable.

The growing threat to Canadian real estate

These climate-influenced extreme weather events also pose a growing threat to the entire Canadian real estate industry. The nation-wide financial impacts of climate-influenced catastrophic insurable losses have been tracked by the insurance industry since the early 1980s. Over the last decade, Canada has experienced a five-fold increase in the annual insurable losses due to catastrophic extreme weather events. Average annual catastrophic insurable losses have surged from \$400 million per year from 1980-2008 to just over \$2 billion per year since 2009 (*Insurance Bureau of Canada (IBC), 2022*). The insurance gap, which is defined as the difference between what insurers cover to restore properties following a loss versus what government, business and individuals need to pay to achieve full recovery, is sizeable. For every \$1 paid out by insurers, it is estimated that an additional \$3-4 is needed to complete repairs (*IBC, 2022*).

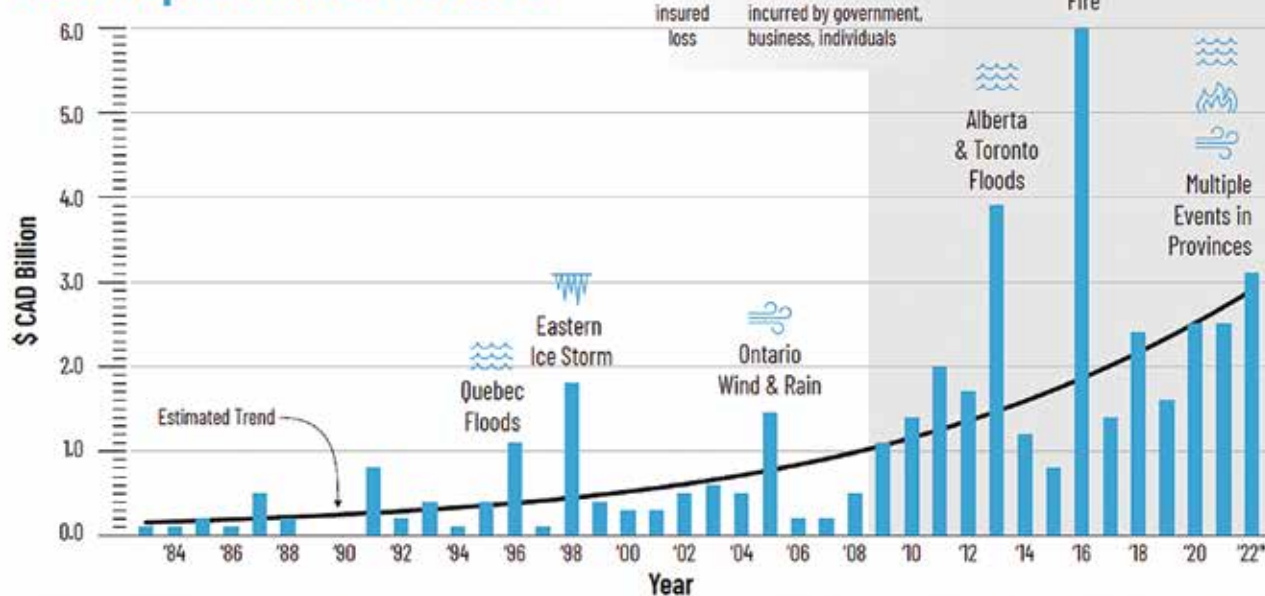
Floods pose financial risks to property owners and lenders

Flood-related events represent greater than 50% of catastrophic insurable losses across the country. A study by the IBC estimated that 1 in 10 Canadian homes is at high risk of flooding from extreme rainfall events, rivers overtopping their banks, or coastal flooding (*IBC, 2022*). Facing home insurance prices that have jumped an average of 20-25% over the past five years, policy restrictions that limit coverages and payouts from extreme weather events, and an average price tag of \$43,000 attached to the restoration of a water-damaged basement, property owners often struggle to rebuild after a loss (*Bakos et al., 2022*). Coupled with rising interest rates that have increased the financial vulnerability of homeowners, climate-related extreme weather events place lenders in the crosshairs of potential mortgage defaults in high-risk locations. By integrating climate risks into property appraisals, AIC Members can help to ensure that prospective buyers do not overpay for at-risk properties and that lenders do not extend more funds than they can secure if a default occurs.

Material and long-lasting impacts on property values

Climate risks and property value impacts vary widely across Canada. North America-wide research that looked at property value impacts from extreme weather events from 1980-2018 found that actual catastrophic events rather than hazard disclosure on maps can have material impacts (*Chopik, 2019*). For example, following a large-scale flood in Oregon in 1983, the value of impacted properties dropped between 19-26% compared to non-impacted properties with similar characteristics within the same community. However, homes that appeared to be at high risk of flooding on publicly available maps, but that had not been flooded, did not show an effect on value.

Costs of Extreme Weather: Catastrophic Insurable Losses



Catastrophic events can also have long-lasting impacts on property values. For example, following the 2013 Calgary, Alberta flood, property values dropped on average between 15-60%. One year later, a 10-25% property value discount compared to non-impacted properties was still noted. The study goes on to say that full price recovery can take from 6 months to 10 years, with an average recovery time of 3-4 years. In locations with chronic issues, such as the North Carolina coast, where property erosion is significant, a 53% price reduction of impacted versus non-impacted properties has become permanently baked into local home prices.

A 2022 Canadian residential flood impact study examined the short-term impacts on the real estate market in six communities that had experienced 1-2 catastrophic floods between 2009 and 2020 (Bakos et al., 2022). The study compared the sold prices, number of days on the market, and number of homes listed in flooded versus non-flooded neighbourhoods six months before and six months after a flood. Price impacts ranged

widely (e.g., from -1.1% in Grand Forks, BC, and -17.1% in Gatineau, Québec) with an average 8.2% lower sold price of flooded versus non-flooded comparables. Flood impacted properties also took an average of 19.8% longer to sell and 44.3% fewer homes were listed in flooded versus non-flooded locations within the same community.

Guidance available to Members

In 2022, in response to the growing threat that flooding poses to Canada's real estate market, the AIC, the University of Waterloo's Intact Centre on Climate Adaptation, and the University of British Columbia's Sauder School of Business, jointly created an AIC Professional Member Bulletin entitled *Guidance to AIC Members on Integrating Flood Risks into Property Appraisals*. As per the *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)* (7.5.1.i), property appraisers must inspect the subject property and undertake the appropriate research to identify any potential adverse risks to that property. Increasingly, an adverse risk to subject properties includes flooding. By following

the three simple steps outlined in the *Member Bulletin* and by accessing a variety of user-friendly AIC resources in the A-Z Library under 'Flood,' appraisers can make data-informed adjustments to property valuations, where applicable.

Better data, better protection for Canada's real estate market

At this point in time, publicly accessible, easy to understand climate risk maps are not widely available across Canada. Limits to consistent and reliable data present barriers to the integration of climate risks into property appraisals in Canada. Fortunately, a critical first step to accessing better climate risk data is on the horizon. In its March 2023 budget, the federal government made a \$15 million funding commitment to prioritize the completion of a national, searchable, publicly accessible flood risk portal within the next two to three years.

As access to climate risk data improves so too will the ability of Members to help protect Canada's real estate market by integrating climate risks into property appraisals. ■

CDCINC

Your Full Service National Appraisal Company

START YOUR CAREER WITH CDC &
APPLY TODAY

**NATIONAL COVERAGE
LOCAL EXPERTISE
EXCELLENT SERVICE**

1 (866) 479-7922
www.cdcinc.ca

RESIDENTIAL

AGRICULTURAL



INDUSTRIAL



MULTI-FAMILY



OFFICE



RETAIL



LAND DEVELOPMENT



Intégrer les risques climatiques

DANS L'ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS POUR PROTÉGER LE MARCHÉ IMMOBILIER CANADIEN

Par Cheryl Evans, directrice de la résilience aux inondations et aux incendies de forêt,
Intact Centre on Climate Adaptation, Université de Waterloo

Les phénomènes météorologiques extrêmes influencés par le changement climatique, tels que les inondations, les tempêtes de verglas et les incendies de forêt, représentent une menace physique croissante pour les biens immobiliers au Canada. Des études récentes ont montré qu'ils peuvent également avoir un impact important et durable sur la valeur des biens immobiliers. Les membres de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) peuvent, en accédant aux cartes de risques du domaine public, en consultant la couverture médiatique locale, en inspectant la propriété concernée à la recherche de preuves de dommages antérieurs et en identifiant des biens comparables présentant des profils de risques similaires, procéder à des ajustements de l'évaluation de la propriété, le cas échéant, en fonction des données disponibles.

La menace croissante qui pèse sur l'immobilier canadien

Les phénomènes météorologiques extrêmes influencés par le climat constituent également une menace croissante pour le secteur immobilier canadien. L'impact financier à l'échelle nationale des pertes catastrophiques assurables liées au climat est suivi par le secteur de l'assurance depuis le début des années 1980. Au cours de la dernière décennie, le Canada a connu une multiplication par cinq des pertes annuelles assurables dues à des phénomènes météorologiques extrêmes catastrophiques. La moyenne annuelle des pertes catastrophiques assurables est passée de 400 millions de dollars par an entre 1980 et 2008 à un peu plus de 2 milliards de dollars par an depuis 2009 (Bureau d'assurance du



Canada (BAC), 2022). Le déficit d'assurance, défini comme la différence entre ce que les assureurs couvrent pour restaurer les biens à la suite d'un sinistre et ce que le gouvernement, les entreprises et les particuliers doivent payer pour parvenir à un rétablissement complet, est considérable. Pour chaque dollar versé par les assureurs, on estime que 3 à 4 dollars supplémentaires sont nécessaires pour achever les réparations (BAC, 2022).

Les inondations présentent des risques financiers pour les propriétaires et les prêteurs

Les inondations représentent plus de 50 % des pertes catastrophiques assurables dans tout le pays. Une étude du BAC estime qu'une maison canadienne sur dix est exposée à un risque élevé d'inondation en raison de précipitations extrêmes, de rivières qui débordent de leur lit ou

d'inondations côtières (BAC, 2022).

Confrontés à des prix d'assurance habitation qui ont augmenté en moyenne de 20 à 25 % au cours des cinq dernières années, à des restrictions de police qui limitent les couvertures et les remboursements en cas d'événements météorologiques extrêmes, et à un prix moyen de 43 000 \$ pour la restauration d'un sous-sol endommagé par l'eau, les propriétaires ont souvent du mal à reconstruire après un sinistre (Bakos et al., 2022). Associés à la hausse des taux d'intérêt qui a accru la vulnérabilité financière des propriétaires, les phénomènes météorologiques extrêmes liés au climat placent les prêteurs dans la ligne de mire des défaillances potentielles des prêts hypothécaires dans les zones à haut risque. En intégrant les risques climatiques dans les évaluations immobilières, les membres de l'ICE

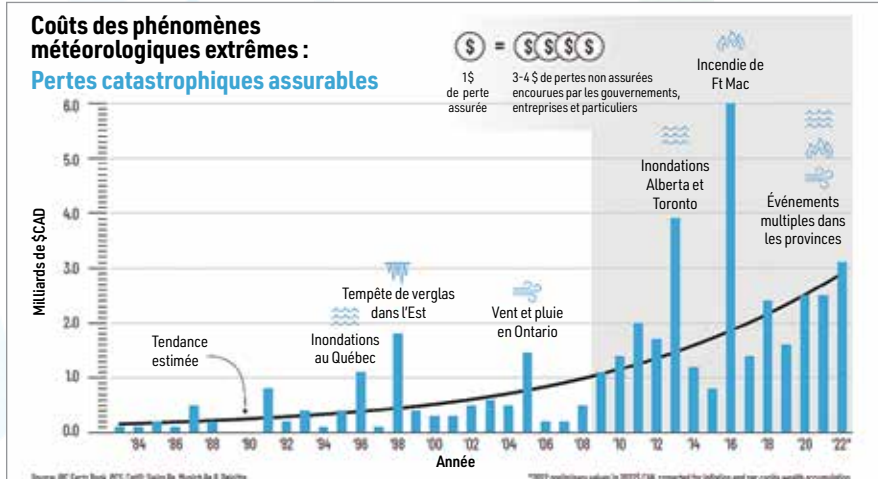
peuvent contribuer à faire en sorte que les acheteurs potentiels ne paient pas trop cher pour des propriétés à risque et que les prêteurs n'accordent pas plus de financement qu'ils ne peuvent en garantir en cas de défaut de paiement.

Impacts importants et durables sur la valeur des biens immobiliers

Les risques climatiques et l'impact sur la valeur des biens immobiliers varient considérablement d'une région à l'autre du Canada. Une recherche menée à l'échelle de l'Amérique du Nord sur l'impact des phénomènes météorologiques extrêmes sur la valeur des propriétés entre 1980 et 2018 a révélé que les événements catastrophiques réels, plutôt que la divulgation des risques sur les cartes, peuvent avoir des répercussions importantes (Chopik, 2019). Par exemple, à la suite d'une inondation de grande ampleur dans l'Oregon en 1983, la valeur des propriétés touchées a chuté de 19 à 26 % par rapport aux propriétés non touchées présentant des caractéristiques similaires au sein de la même communauté. Toutefois, les maisons qui semblaient présenter un risque élevé d'inondation sur les cartes accessibles au public, mais qui n'avaient pas été inondées, n'ont pas subi d'effet sur leur valeur.

Les événements catastrophiques peuvent également avoir des effets durables sur la valeur des propriétés. Par exemple, à la suite de l'inondation de 2013 à Calgary, en Alberta, la valeur des propriétés a chuté en moyenne de 15 à 60 %. Un an plus tard, on constate toujours une baisse de 10 à 25 % de la valeur des biens immobiliers par rapport à ceux qui n'ont pas été touchés. L'étude poursuit en indiquant que le rétablissement complet des prix peut prendre de six mois à dix ans, et que le délai moyen de rétablissement est de trois à quatre ans. L'étude indique également que dans les endroits où les problèmes sont chroniques, comme sur la côte de Caroline du Nord où l'érosion des propriétés est importante, une réduction de 53 % du prix des propriétés touchées par rapport à celles qui ne le sont pas, a été intégrée de manière permanente dans les prix locaux des logements.

Une étude canadienne sur l'impact des inondations résidentielles en 2022 a examiné les impacts à court terme sur le marché de l'immobilier dans six communautés ayant subi une ou deux



inondations catastrophiques entre 2009 et 2020 (Bakos et al., 2022). L'étude a comparé les prix de vente, le nombre de jours sur le marché et le nombre de maisons inscrites dans les quartiers inondés et non inondés six mois avant et six mois après une inondation. L'impact sur les prix était très variable (par exemple, de -1,1 % à Grand Forks, en Colombie-Britannique, et -17,1 % à Gatineau, au Québec), avec un prix de vente inférieur de 8,2 % en moyenne pour les biens comparables inondés par rapport aux biens comparables non inondés. Les propriétés touchées par les inondations ont également pris en moyenne 19,8 % plus de temps à vendre et 44,3 % moins de maisons ont été inscrites dans des endroits inondés par rapport à des endroits non inondés au sein de la même communauté.

Orientations à la disposition des membres

En 2022, en réponse à la menace croissante que représentent les inondations pour le marché immobilier canadien, l'ICE, l'Intact Centre on Climate Adaptation de l'Université de Waterloo et la Sauder School of Business de l'Université de Colombie-Britannique ont créé conjointement un bulletin professionnel à l'intention des membres de l'ICE intitulé *Guidance to AIC Members on Integrating Flood Risks into Property Appraisals* (Guide à l'intention des membres de l'ICE sur l'intégration des risques d'inondation dans l'évaluation des biens immobiliers). Conformément aux *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* (NUPPEC) (7.5.1.i), les évaluateurs immobiliers doivent inspecter le bien en question et entreprendre les recherches appropriées afin d'identifier tout risque négatif potentiel

pour ce bien. De plus en plus souvent, les inondations constituent un risque négatif pour les biens immobiliers concernés. En suivant les trois étapes simples décrites dans le bulletin aux membres et en accédant à diverses ressources conviviales de l'ICE dans la bibliothèque A-Z sous la rubrique « Inondations », les évaluateurs peuvent, le cas échéant, apporter des ajustements à l'évaluation de la propriété en fonction des données.

De meilleures données, de meilleure protection pour le marché immobilier canadien

À l'heure actuelle, les cartes de risques climatiques accessibles au public et faciles à comprendre ne sont pas largement répandues au Canada. L'absence de données cohérentes et fiables constitue un obstacle à l'intégration des risques climatiques dans les évaluations immobilières au Canada.

Heureusement, une première étape essentielle pour accéder à de meilleures données sur les risques climatiques se profile à l'horizon. Dans son budget de mars 2023, le gouvernement fédéral a pris un engagement de financement de 15 millions de dollars pour donner la priorité à l'achèvement d'un portail national sur les risques d'inondation, consultable et accessible au public, dans les deux ou trois prochaines années.

Au fur et à mesure que l'accès aux données sur les risques climatiques s'améliorera, la capacité des Membres à protéger le marché immobilier canadien en intégrant les risques climatiques dans l'évaluation des biens immobiliers augmentera également. 📊



Stories behind the real estate

BY ANDY PHAM, P.APP, AACI

Member of the AIC President's Council on Equity, Diversity and Inclusion

There are many factors to consider in the typical work of an appraiser. Issues regarding neighbourhood, zoning and land use readily come to mind. But have you ever considered what the real estate you are appraising means to the users? Have you thought about the stories behind the real estate? In honour of Asian Heritage Month, this article focuses on three properties and how the lives of the owners were transformed, not only by the real estate, but also by their families' journeys from Vietnam to Canada made necessary by war.

For some context, the conflict in Vietnam began on November 1, 1955, and ended on April 30, 1975, with the fall of Sài Gòn (the former name of Hồ Chí Minh City, the capital city of Vietnam). Many Vietnamese people who sided with the Republic of South Vietnam tried to escape across the seas, mainly on small river boats, risking their lives for the remote chance at a new and better future. Some survived, many did not.

REAL ESTATE STORY #1

The first location is 3388 Main Street in Vancouver. It is a 2,112 sq.ft. retail storefront being used as a restaurant in the Mt. Pleasant neighbourhood. A quick search on BC Assessment indicates that it is a strata unit built in 1997 and valued at \$1,882,000. The restaurant occupying that space, *Anh and Chi*, was a recent recipient of *The Michelin Guide's* 2022 Bib Gourmand designation and the first Vietnamese-female chef was recognized for a Michelin Bib Gourmand in Canada. I had a chance to speak with Amelie Nguyễn, the daughter of the chef and co-owner, to learn more about her restaurant and family.

Andy: Your family has a very successful restaurant, but I know life has not been easy. Can you tell us about your family's history?

Amelie: In 1980, my parents and I came to Canada as refugees

after escaping from Vietnam by boat. My parents struggled to establish a new life, with my dad delivering pizza and my mom working in a bakery. It was very different from what they did in Vietnam before the war when my father was a college instructor and my mom worked in the food catering business. They missed home greatly and used cooking to remember the smells of home. At first, they cooked for friends and then they brought their food to welcome centres in the neighbourhood. They became known as the family that cooked phở, which people wanted to eat.

Andy: Was that why they opened the restaurant?

Amelie: It was actually because they were told they could not serve food from their house because it was not allowed for health, safety and zoning reasons. In 1983, after having established a dedicated clientele, they opened the first restaurant and called it *Phở Hoàng*, following a tradition in Vietnam to name a restaurant according to what it served and the name of a person. Hoàng was my father.

Andy: The first restaurant was also on Main Street, but not where the current restaurant is situated.

Amelie: Our first restaurant was at 3610 Main Street, where Chef Claire's is now. But my father wanted to offer more variety of Vietnamese food, so, in 1997, my parents built and opened the current, bigger location, also on Main Street.

Andy: Having rented your first location, why did you want to build and own the second one?

Amelie: My parents knew they were working class in Canada and understood one of the ways to build wealth was by buying land. They thought things like stocks and bonds were too abstract, unlike real estate, which is tangible. After years of saving money, they had the chance to own their restaurant space and grow the business.

Andy: How has the area evolved since 1983?

Amelie: There was not much on Main Street when we opened the first small restaurant. Even when we opened the larger restaurant, a car dealership was still across the street. But, over time, we saw hair salons, antique shops, and coffee shops, all appear in the area.

Andy: What do you think caused this change on Main Street?

Amelie: It seemed as though people were moving here from the West Side, making huge gains from selling their houses, and buying homes in this neighbourhood, which was cheaper at the time. Main Street was not as trendy as it is now.

Andy: How did the current version of the old restaurant, Anh and Chi, come to be?

Amelie: Unfortunately, my father fell ill in 2010 and my mother called me and my brother Vincent to deliver us the bad news. We were both in Australia at the time. He was in medical school, and I was defending my master's thesis. My brother and I flew back immediately. He held on until we got home in time to say our goodbyes.

Andy: That must have been hard on your mom especially.

Amelie: She was grieving, yet still had a restaurant to run. She did not know if she could continue so my brother and I decided to honour our father by taking over the business. We gave it a modern make-over and renamed it *Anh and Chi*, partly because *anh* means older brother and *chi* means older sister in Vietnamese, and partly because we wanted a place that was warm and inviting, where you would want to bring your family and enjoy a great meal.

REAL ESTATE STORY #2

The second location is 5052 Victoria Drive, which takes us to the Kensington-Cedar Cottage neighbourhood and introduces us to Maria Huỳnh, the owner of CHAU Veggie Express. The subject is zoned C-2, which allows various uses on the dwelling's ground and second floors. This type of use has dictated the commercial nature of Victoria Drive from about East 32nd to East 44th avenues.

Andy: I know you and your family have been in the food business for many years now, but let's start back in Vietnam.

Maria: It all started with my grandfather who had left my dad with a tugboat. When the war broke out, my mom and dad survived by ferrying cement and gasoline for the Americans. After the fall of South Vietnam, life became increasingly difficult, and in 1979 my parents decided it was better to try to escape and risk death than to languish away in a war-torn country. It was on that tugboat that my parents made their escape. As luck would have it, eventually they were sponsored by Canada from the refugee camp on which they had landed. They were originally located in Winnipeg in 1980, but slowly moved west. I was born in Red Deer in 1981 and, in 1983, we moved to Vancouver.



Courtesy of the Nguyễn family archives.

Andy: How was life for your parents in Vancouver in the early 1980s?

Maria: With the language barrier, my parents did not have many options for work. My mom worked at a fast-food chain and my dad was a janitor at BC Place stadium. We were living in a housing project in Chinatown. Fortunately, my mom wanted to build a better life. She started to make meat balls in the apartment. Many of the people in the neighbourhood during the '80s were predominantly lower-income and of Chinese descent. They loved my mother's recipe and would line up to purchase handmade meat balls. The orders kept coming in and soon the apartment was a small factory making meat balls and other processed meats, 24-7. It got so busy that we simply could not fill all the orders, so she saved enough money and rented a shop on Heatley at Hastings Street. *Kim Chau Deli* was opened in 1986. Over the years, the Vietnamese community in Vancouver had located itself along Kingsway so it made sense to be there. We lived in an apartment above the deli. We ran that for several years, but then sold the entire building with the deli as part of it.

Andy: Why did your parents want to build the next shop instead of renting space?

Maria: They decided to buy instead of rent to have better control of the lease rate. They also felt that a fixer upper would gain value over time. In the end, they sold the business for more in 2009.



Courtesy of the Huynh family.

because it came with real estate. Another reason the business was sold at that time was my mom was having health challenges. This inspired her to do the opposite of the deli business and create one that offered plant based food.

Andy: Were you always in the food business?

Maria: I was drafted into the business from the time I could remember. Instead of playing after school, praise was given for labelling products and helping where I could. I really did not want anything to do with my parent's business, but family is family. When I graduated high school, I did not really know what to do, but with all my related food experience, I stayed in the industry by working at the Sequoia company chain of restaurants. I learned that the industry could offer more than what my parents showed me and I enjoyed it. I took a break and travelled to Vietnam for about three months to stimulate my senses in food and culture, and to connect with my roots. It was an eye-opening experience to see the sights, hear the sounds, and taste the food I had only had at home or at other Vietnamese restaurants in Vancouver. After I came back, I decided I wanted to go into the business and enrolled in culinary school.

Andy: Did you then open CHAU Veggie Express?

Maria: I first opened a restaurant on Robson Street and called it Chau Kitchen and Bar. Looking back, that location was opened with skepticism within the Vietnamese community, however, it was a pivotal point in moving Vietnamese food in another direction. I ended up selling that business after two years because of my

mother's illness. Unfortunately, it was sold to someone who did not want to preserve what was built and who changed it all together.

Andy: What led you to opening another restaurant?

Maria: Basically, two things. One, at my condo's concierge I overheard a lady compliment this little Vietnamese restaurant that she found quite charming on Robson near the Safeway. I turned to her and said that's mine, but I am going to close it because it was not what I expected. It turned out she was the creator of a famous culinary school called Dubrulle and she advised me to not discount what I had learned and, if I were ever to do it again, to make it even better. And two, my mom had been diagnosed with a brain tumor and decided to switch to a vegetarian diet for the sake of her health. She wanted to give back to the community in her way by no longer making and selling meat, but focusing instead on family and health through vegetarian food.

Andy: How did you learn more about the vegetarian side of things?

Maria: I travelled to countries like India because there are places where it is illegal to eat meat. I also looked at Vietnamese vegetarian food. *Đồ chay* is the term we use to classify vegetarian food prepared by Buddhist monks, since it is part of their practice to do no harm to animals. I also went to stay at a Vietnamese monastery to see what they were doing. The more I learned, the more I wanted to focus on it, but with my own interpretation. In 2008, I opened *CHAU Veggie Express* with a vegetarian menu inspired by my Vietnamese heritage.

Andy: Is the building also yours?

Maria: It was important to own the building because it was something that potentially could be long lasting. I did not want to put in the time and effort upgrading and improving something that was owned by someone else. I also wanted to be a part of the neighbourhood and the thought of renting was too transient for me. This part of Victoria Drive has some of the best eateries in Vancouver and I am proud to help shape it.

REAL ESTATE STORY #3

The third location is 701 Kingsway at the corner of Fraser Street. A street view inspection indicates that this is an old-style plaza with ingress and egress off both Kingsway and Fraser. It is a one-storey, multi-tenanted building set back from the small and functionally obsolete surface parking lot. This is one of the last strip plazas along Kingsway with re-development potential. BC Assessment reports that it was constructed in 1987 with an assessed value of \$14,330,200, of which \$14,302,000 is attributed to the land. One of the original tenants is *Ba Le Deli and Sandwich Ltd.* I spoke to Teresa Trần to learn more about her family business.

Andy: Ba Le has been a staple for bánh mì (Vietnamese sandwich) for as long as I remember. How did it start and when?

Teresa: It was my father who started it. In Vietnam, he was a soldier in the war on the side of the South Vietnamese army. When the communists won and were seizing assets, he knew he had to leave. His family planned a trip on boat and landed at a refugee camp before coming to Canada. That was in 1980. After about seven years, my dad opened the shop.

Andy: Why was the focus placed on sandwiches?

Teresa: We come from a long line of sandwich shop owners. I am the third generation. My father was the second. My maternal and paternal grandmothers were the first, having started it in Vietnam by operating mobile food carts. The know-how has been a part of the family for generations. We make all the products that go into the sandwiches from the bread to the meat to the mayonnaise and pâté.

Andy: There were other places in Vancouver to set up, why did he settle on this one?

Teresa: In Vietnam, people would congregate at intersections which were accessible and visible. Plus, in the 1980s, many Vietnamese people had settled around Kingsway, so it made sense for a *bánh mì* shop to open there. The rents were also cheap back then. There were many other Vietnamese businesses that had opened along Kingsway for the same reasons.

Andy: Was it difficult for him to get the business started?

Teresa: He knew very little English, however, since staff at the city were very helpful, he had a relatively easy time. He was able to get his business license quickly, not like it is now. Also, things such as property taxes, food and rent were much cheaper back then.

Andy: Like many other Vietnamese kids, were you required to help with the family business?

Teresa: I was at the store from the time I entered high school. Then I did what most of us did: we went to college and got an education. But when it came down to it, I made the decision to join the family business. I had studied accounting, but felt that type of work was not for me. I officially joined about 10 years ago to help my older sister, Diana, who had been running it with my older brother. He passed away about 10 years ago unexpectedly, so after much discussion, I decided to continue the family tradition, but more in a management role.

Andy: What prompted you to open another location north on Fraser Street at East Broadway?

Teresa: There has been much redevelopment up and down Kingsway. This location was sold to a developer a few years ago. Our lease ends in 2025, so the location on East Broadway was made in preparation for our departure. However, we wanted to stay in the Mt. Pleasant neighbourhood. The building at the corner of Fraser and Broadway is owned by the City of Vancouver and is home to the Vancouver Native Housing Society's Kwayasut



Courtesy of Teresa Trần.

building, which is a supportive housing site for single adults and youths. We have a very good relationship with both the city and the Society.

Andy: Was there any hesitation at first to open the shop?

Teresa: My mom was reluctant at first and did not feel like she could go through with it. Fortunately, my dad encouraged her. Since day one, it was well received by the Vietnamese community, many of whom, until then, had not eaten *bánh mì* since they left Vietnam. In the early years, it became somewhat of a meeting spot for the Vietnamese community.

The journeys that these families undertook to escape Vietnam were not easy. It took extreme perseverance and a great deal of luck. The United Nations High Commission for Refugees estimated between 200,000 and 400,000 people who tried to escape after the war perished at sea. Worldwide, between 1975 and 1980, the intaking countries accepted approximately 800,000 refugees, with Canada taking in more than 120,000 of those.

The adjustments required by these newcomers were difficult, but they all managed to establish a new life. In doing so, Canada received the benefits of their collective efforts, making Vietnamese food one of the most popular, especially in Vancouver. The Canadian government passed an act on April 23, 2015, declaring April 30 *Journey to Freedom Day* to commemorate the exodus of Vietnamese refugees and their acceptance into Canada. 



Récits dérivés de l'immobilier

PAR ANDY PHAM, P.APP, AACI

Membre du Conseil du Président sur l'équité, la diversité et l'inclusion de l'ICE

De nombreux facteurs sont à prendre en compte dans le travail typique d'un évaluateur. Les questions relatives au voisinage, au zonage et à l'utilisation du sol viennent immédiatement à l'esprit. Mais avez-vous déjà pensé aux récits qui se cachent derrière les biens immobiliers que vous évaluez? En l'honneur du Mois du patrimoine asiatique, cet article se concentrera sur trois propriétés et sur la façon dont la vie des propriétaires et de leurs familles a été transformée par le bien immobilier et par leur exode du Viêt Nam vers le Canada.

Pour situer le contexte, le conflit au Viêt Nam a commencé le 1^{er} novembre 1955 et s'est terminé le 30 avril 1975, avec la chute de Sài Gòn (l'ancien nom de Hồ Chí Minh City, la capitale du Viêt Nam). De nombreux Vietnamiens qui s'étaient rangés du côté de la République du Sud-Vietnam ont tenté de fuir, principalement sur de petites embarcations fluviales, au péril de leur vie, pour avoir une chance infime d'accéder à un avenir nouveau et meilleur. Certains ont survécu, beaucoup n'ont pas survécu.

RÉCIT DE L'IMMOBILIER N° 1

Le premier emplacement est le 3388, rue Main, à Vancouver, un magasin de détail de 2 112 pieds carrés utilisé comme restaurant dans le quartier Mt. Pleasant. Une recherche rapide sur BC Assessment indique qu'il s'agit d'une unité détenue en copropriété, construite en 1997, et évaluée à 1 882 000 \$. Le restaurant qui occupe cet espace, Anh and Chi, a récemment reçu le titre de 2022 Bib Gourmand du Guide Michelin et est le premier chef vietnamien féminin reconnu pour un Bib Gourmand Michelin au Canada. J'ai eu la chance de m'entretenir avec Amélie Nguyễn, la fille du chef et copropriétaire, pour en savoir plus sur son restaurant et sa famille.

Andy : Votre famille et vous avez un restaurant très prospère, mais je sais que la vie n'a pas toujours été facile pour vous. Pouvez-vous nous raconter l'histoire de votre famille?

Amélie : Mes parents et moi sommes arrivés au Canada en tant que réfugiés après avoir fui le Vietnam sur un bateau en 1980.

Nous logions dans un appartement loué près de Kingsway. Mes parents ont lutté pour établir une nouvelle vie au Canada. Mon père livrait des pizzas et ma mère travaillait dans une boulangerie. C'était très différent de ce qu'ils faisaient au Vietnam avant la guerre, quand mon père était enseignant au niveau collégial et que ma mère travaillait dans le secteur de la restauration.

Andy : Cela a dû être difficile pour eux de s'adapter à la vie dans un nouveau pays, avec une nouvelle langue et une nouvelle culture.

Amélie : C'est vrai. C'est probablement la raison pour laquelle ils ont commencé à faire des phở. Leur pays leur manquait beaucoup et ils utilisaient la cuisine pour se rappeler les odeurs de leur enfance. Au début, ils cuisinaient pour leurs amis, puis ils ont apporté leur nourriture aux centres d'accueil du quartier. Ils se sont fait connaître comme la famille qui cuisinait des phở que les gens voulaient manger.

Andy : C'est ainsi qu'ils ont commencé à ouvrir le restaurant?

Amélie : [Riant] C'est parce qu'on leur a dit qu'ils ne pouvaient pas servir de la nourriture à partir de leur maison parce que c'était interdit pour des raisons de santé et de sécurité ainsi que pour des raisons de zonage. En 1983, après s'être constitué une clientèle fidèle, ils ont ouvert leur premier restaurant et l'ont appelé Phở Hoàng. Il était de tradition au Viêt Nam de nommer le restaurant en fonction de ce qu'il servait et du nom d'une personne. Hoàng était le nom de mon père.

Andy : Le premier restaurant se trouvait également sur la rue Main, mais pas à l'endroit où se trouve le restaurant actuel.

Amélie : Notre premier restaurant se trouvait au 3610, rue Main, là où se trouve aujourd'hui Chef Claire's. Mais mon père voulait proposer une plus grande variété de plats vietnamiens, alors, en 1997, mes parents ont construit et ouvert le restaurant actuel, plus grand, également sur la rue Main.

Andy : Si vous avez loué votre premier local, pourquoi avez-vous voulu construire et posséder le second?

Amélie : Mes parents savaient qu'ils appartenaient à la classe ouvrière

au Canada et ils avaient compris que l'un des moyens de s'enrichir était d'acheter des terrains. Ils avaient entendu parler de choses comme les actions et les obligations, mais ils pensaient que c'était trop abstrait, contrairement à l'immobilier, qui est tangible. Après avoir économisé pendant des années, ils ont eu la possibilité de devenir propriétaires de leur restaurant et de développer leur entreprise.

Andy : Comment le quartier a-t-il évolué depuis 1983?

Amelie : La rue Main n'avait rien lorsque nous avons ouvert le premier petit restaurant. Même lorsque nous avons ouvert le grand restaurant, il y avait encore un concessionnaire automobile de l'autre côté de la rue. Mais au fil du temps, nous avons vu apparaître des salons de coiffure, des magasins d'antiquités et des cafés, tous à proximité de notre restaurant.

Andy : D'après vous, qu'est-ce qui a provoqué ce changement sur la rue Main?

Amelie : Il semble que les gens déménageaient ici depuis le West Side, faisant d'énormes gains en vendant leurs maisons et en achetant des maisons dans ce quartier, qui était moins cher à l'époque. La rue Main n'était pas aussi chic qu'elle l'est aujourd'hui.

Andy : Comment la version actuelle de l'ancien restaurant, Anh and Chi, a-t-elle vu le jour?

Amelie : Malheureusement, mon père est tombé très malade en 2010 et ma mère nous a appelés, mon frère Vincent et moi, pour nous annoncer la mauvaise nouvelle. Nous étions tous les deux en Australie à l'époque. Il était étudiant en médecine, et je défendais ma thèse de maîtrise. Mon frère et moi avons immédiatement pris l'avion pour rentrer. Notre père a tenu bon jusqu'à ce que nous soyons rentrés à temps pour faire nos adieux.

Andy : Cela a dû être difficile pour votre mère en particulier.

Amelie : Oui. Elle était en deuil, mais elle avait encore un restaurant à gérer. Elle ne pouvait que le tenir à flot, jour après jour. Mon frère et moi lui avons demandé comment elle allait continuer, et elle nous a répondu qu'elle ne savait pas. Le restaurant est devenu stagnant et c'est à ce moment-là que Vincent et moi avons uni nos forces pour créer *Anh and Chi*. Nous avons décidé d'honorer notre père en reprenant le restaurant, mais en le modernisant et en lui donnant un nouveau nom.

Andy : Je me doutais que cela avait un rapport avec vous et votre frère, car en vietnamien, « *anh* » signifie frère aîné et « *chi* » signifie sœur aînée.

Amelie : C'est en partie ce qui a motivé ce choix. *Anh and Chi* est un hommage à tous les frères et sœurs qui nous ont aidés tout au long de notre parcours. Nous voulions un endroit chaleureux et accueillant, où l'on aurait envie d'amener sa famille et de déguster un bon repas.

RÉCIT DE L'IMMOBILIER N° 2

Le deuxième emplacement est le 5052, promenade Victoria, ce qui nous amène dans le quartier de Kensington-Cedar Cottage et nous présente Maria Huynh, la propriétaire de CHAU Veggie Express. L'immeuble est zoné C-2, ce qui permet diverses utilisations au rez-de-chaussée



Avec l'aimable autorisation des archives de la famille Nguyễn.

et à l'étage. Ce type d'utilisation a dicté la nature commerciale de la promenade Victoria, entre les 32^e et la 44^e avenues est.

Andy : Je sais que vous et votre famille travaillez dans le secteur alimentaire depuis de nombreuses années, mais commençons par le Vietnam.

Maria : Tout a commencé avec mon grand-père qui avait légué un remorqueur à mon père. Lorsque la guerre a éclaté, ma mère et mon père ont survécu en transportant du ciment et de l'essence pour les Américains. Après la chute de Saigon, la vie est devenue de plus en plus difficile et, en 1979, mes parents ont décidé qu'il valait mieux tenter de s'enfuir et risquer la mort plutôt que de dépérir dans un pays déchiré par la guerre. C'est sur ce remorqueur que mes parents se sont enfuis et, par chance, ils ont fini par être parrainés par le Canada depuis le camp de réfugiés où ils avaient débarqué. Ils se sont d'abord installés à Winnipeg en 1980, mais ont peu à peu déménagé vers l'ouest. Je suis née à Red Deer en 1981 et, en 1983, nous sommes arrivés à Vancouver.

Andy : Comment était la vie de vos parents à Vancouver au début des années 1980?

Maria : Avec la barrière de la langue, mes parents n'avaient pas beaucoup d'options pour travailler. Ma mère travaillait dans une chaîne de restauration rapide dans les centres commerciaux et mon père était concierge au stade BC Place. Nous vivions dans un HLM dans le quartier chinois. Heureusement, ma mère voulait se construire une vie meilleure. Elle a commencé à faire des boulettes de viande dans l'appartement. Dans les années 80, la plupart des habitants du quartier étaient d'origine chinoise et disposaient de faibles revenus. Ils adoraient la recette de ma mère et faisaient la queue pour acheter des boulettes de viande faites à la main. Les commandes ne cessaient d'affluer et l'appartement devint bientôt une petite usine qui fabriquait des boulettes de viande et d'autres viandes transformées, 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Elle a donc économisé suffisamment d'argent pour louer un magasin à l'intersection Heatley-Hastings, qu'elle a



Avec l'aimable autorisation de la famille Huynh.

appelé *Kim Chau Deli*. Le magasin a ouvert ses portes en 1986. Au fil des ans, la communauté vietnamienne de Vancouver s'était installée le long de Kingsway, il était donc logique de s'y installer. Nous avions le magasin en bas et un appartement au-dessus où nous vivions. Nous y avons vécu pendant plusieurs années, puis nous avons vendu l'ensemble de l'immeuble avec l'entreprise *Kim Chau Deli*.

Andy : Pourquoi vos parents ont-ils voulu construire le prochain magasin au lieu de louer des locaux?

Maria : Ils ont décidé d'acheter plutôt que de louer pour mieux contrôler le taux de location. Ils pensaient également qu'un immeuble à rénover prendrait de la valeur avec le temps. En fin de compte, ils ont vendu l'entreprise à un prix plus élevé parce qu'elle était accompagnée d'un bien immobilier. C'était en 2009. Une autre raison pour laquelle l'entreprise a été vendue à cette époque est que ma mère avait des problèmes de santé. Cela l'a incitée à se détourner du commerce de la charcuterie en faveur d'une entreprise à base de plantes.

Andy : Avez-vous toujours travaillé dans le secteur alimentaire?

Maria : J'ai été recrutée dans ce secteur avant l'âge de pouvoir m'en souvenir. Au lieu de jouer après l'école, on me félicitait d'étiqueter et d'autocoller des sacs et des produits et d'aider là où je le pouvais quand j'étais enfant. Quand j'étais plus jeune, je ne voulais rien avoir à faire avec l'entreprise de mes parents. Mais la famille, c'est la famille, alors j'ai aidé. Lorsque j'ai obtenu mon diplôme de fin d'études secondaires, je ne savais pas vraiment quoi faire, mais grâce à toute mon expérience dans le domaine alimentaire, j'ai rapidement pu entrer dans le secteur de la restauration, en travaillant pour la chaîne de restaurants Sequoia Company. J'ai appris que ce secteur pouvait offrir plus que ce que mes parents m'avaient montré et j'ai aimé cela. J'ai fait une pause et j'ai voyagé au Viêt Nam pendant environ trois mois pour stimuler tous mes sens en matière de nourriture et de culture, et pour me rapprocher de mes racines. Cela a été une expérience révélatrice de voir les paysages, d'entendre les sons et de goûter la nourriture que je n'avais mangée qu'à la maison ou dans d'autres restaurants vietnamiens de Vancouver. À mon retour, j'ai décidé de me lancer dans ce métier et je me suis inscrite à l'école de cuisine.

Andy : Est-ce alors que vous avez ouvert CHAU Veggie Express?

Maria : Pas tout de suite. J'ai ouvert un restaurant sur la rue Robson que j'ai appelé *Chau Kitchen and Bar*. Cet établissement a été reçu avec scepticisme par la communauté vietnamienne; cependant, il a été un virage important dans mon appréciation de la cuisine vietnamienne. J'ai vendu cette affaire au bout de deux ans en raison de la maladie de ma mère, mais le nouveau propriétaire n'a pas voulu préserver ce qui avait été construit et l'a changé du tout au tout.

Andy : Qu'est-ce qui vous a poussée à ouvrir un autre restaurant après Chau Kitchen?

Maria : En fait, deux choses. D'abord, à la conciergerie de mon appartement, j'ai entendu une dame complimenter ce petit restaurant vietnamien qu'elle trouvait tout à fait charmant. Je me suis tournée vers elle et je lui ai dit que c'était le mien, mais que j'allais le fermer parce que ce n'était pas ce à quoi je m'attendais. Il s'est avéré qu'elle était la créatrice d'une célèbre école culinaire appelée Dubrulle et elle m'a conseillé de ne pas négliger ce que j'avais appris et m'a suggéré que, si je devais recommencer, ce ne serait que mieux. Deuxièmement, on a diagnostiqué à ma mère une tumeur au cerveau et elle a décidé de passer à un régime végétarien pour le bien de sa santé. Elle voulait ouvrir un concept végétarien pour rendre à la communauté ce qu'elle avait reçu en ne fabriquant et en ne vendant plus de viande, mais en se concentrant sur la famille et la santé grâce à la nourriture végétarienne.

Andy : Comment avez-vous appris à mieux connaître l'alimentation végétarienne?

Maria : J'ai voyagé dans des pays comme l'Inde parce qu'il y a des endroits où il est illégal d'abattre des vaches. J'ai aussi étudié la nourriture végétarienne vietnamienne. *Đồ chay* est le terme que nous utilisons pour classer la nourriture végétarienne préparée par les moines bouddhistes, car cela fait partie de leur pratique de ne pas faire de mal aux animaux. J'ai également séjourné dans un monastère vietnamien pour voir ce qu'ils faisaient. Plus j'en apprenais, plus je voulais m'y consacrer, mais avec ma propre interprétation. En 2008, j'ai ouvert CHAU Veggie Express avec un menu végétarien inspiré de mon héritage vietnamien.

Andy : Êtes-vous propriétaire de l'immeuble?

Maria : Il était important de posséder le bâtiment parce que je voyais le commerce comme une entreprise à long terme. Je ne voulais pas améliorer quelque chose qui appartenait à quelqu'un d'autre. Je voulais aussi faire partie du quartier et l'idée de louer était trop éphémère pour moi. Cette partie de la promenade Victoria compte certains des meilleurs restaurants de Vancouver et je suis fier d'y avoir contribué à ma façon.

RÉCIT DE L'IMMOBILIER N° 3

Le troisième emplacement est le 701 Kingsway, à l'angle de la rue Fraser. Il s'agit d'une place à l'ancienne, avec des entrées et des sorties sur Kingsway et Fraser, et d'un immeuble d'un étage à plusieurs locataires, situé en retrait du petit stationnement de

surface, obsolète sur le plan fonctionnel. Il s'agit de l'une des dernières places en bande le long de Kingsway avec un potentiel de réaménagement. Construit en 1987 et évalué à 13 703 200 \$, dont 13 675 000 \$ pour le terrain. L'un des premiers locataires est Ba Le Deli and Sandwich Ltd. Je me suis entretenu avec Teresa Trần pour en savoir plus sur l'entreprise familiale.

Andy : Ba Le est un incontournable du bánh mì (sandwich vietnamien) depuis aussi longtemps que je m'en souviens. Comment cela a-t-il commencé et quand ?

Teresa : Mon père était un soldat de l'armée du Sud-Vietnam. Lorsque les communistes ont gagné la guerre et ont commencé à s'emparer des biens, il savait qu'il devait partir. Sa famille a voyagé par bateau jusqu'à un camp de réfugiés avant d'arriver au Canada en 1980. Après environ sept ans, mon père a ouvert le magasin.

Andy : Pourquoi l'accent a-t-il été mis sur les sandwiches ?

Teresa : Nous sommes issus d'une longue lignée de propriétaires de sandwicheries. Je suis la troisième génération. Mon père était de la deuxième génération. Mes grands-mères maternelle et paternelle étaient les premières, ayant commencé au Viêt Nam en exploitant des chariots de restauration mobiles. Le savoir-faire fait partie de la famille. Nous fabriquons tous les produits qui entrent dans la composition des sandwiches, du pain à la viande en passant par la mayonnaise et le pâté.

Andy : Il y avait d'autres endroits à Vancouver où s'installer, pourquoi a-t-il choisi celui-ci ?

Teresa : Au Vietnam, les gens aimaient les intersections accessibles et visibles parce que c'est là que les gens allaient en premier. De plus, dans les années 1980, de nombreux Vietnamiens s'étaient installés sur Kingsway ou à proximité, et il était donc logique qu'un magasin de bánh mì ouvre à cet endroit. Les loyers étaient bon marché à l'époque et de nombreux autres commerces vietnamiens ont ouvert le long de Kingsway pour les mêmes raisons.

Andy : Votre père a-t-il eu du mal à lancer l'entreprise ?

Teresa : Il connaissait très peu l'anglais, mais comme le personnel municipal avec lequel il s'est entretenu était très serviable, cela a été relativement facile. Il a pu obtenir sa licence d'exploitation rapidement, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. En outre, les taxes foncières, les frais de nourriture et les loyers étaient beaucoup moins chers à l'époque.

Andy : Comme beaucoup d'autres enfants vietnamiens, deviez-vous aider l'entreprise familiale ?

Teresa : Oui, dès mon entrée au secondaire. Comme la plupart d'entre nous, je suis allée à l'université et j'ai fait des études. Mais le moment venu, j'ai décidé de rejoindre l'entreprise familiale. J'ai officiellement rejoint l'entreprise il y a une dizaine d'années pour aider ma sœur aînée, Diana, qui la dirigeait avec mon frère aîné. Il est décédé de manière inattendue il y a une dizaine d'années et, après de longues discussions, j'ai décidé de poursuivre la tradition familiale, mais en jouant davantage un rôle de gestionnaire.



Avec l'aimable autorisation de Teresa Trần.

Andy : Qu'est-ce qui vous a incitée à ouvrir un autre établissement au nord sur Fraser Street, à East Broadway ?

Teresa : Il y a eu beaucoup de réaménagements le long de Kingsway. Cet emplacement a été vendu à un promoteur il y a quelques années. Notre bail se terminant en 2025, l'emplacement sur East Broadway a été choisi en prévision de notre départ. Cependant, nous voulions rester dans le quartier de Mt. Pleasant. L'immeuble situé à l'angle de Fraser et de Broadway appartient à la ville de Vancouver et abrite le bâtiment Kwayasut de la Vancouver Native Housing Society, un site de logements supervisés pour adultes et jeunes célibataires. Nous entretenons de très bonnes relations avec la ville et la Society.

Andy : Avez-vous hésité à ouvrir la boutique ?

Teresa : Oui, ma mère ne pensait pas pouvoir tenir le coup, mais mon père l'a convaincue. Dès le premier jour, le magasin a été très bien accueilli par la communauté vietnamienne, dont beaucoup n'avaient pas mangé de bánh mì depuis leur départ du Viêt Nam. Au cours des premières années, la boutique est devenue une sorte de lieu de rendez-vous pour la communauté vietnamienne, un point de rencontre.

Les cheminements que ces familles ont entrepris pour fuir le Viêt Nam n'ont pas été faciles. Il a fallu beaucoup de persévérance et de chance. Le Haut Commissariat des Nations unies pour les réfugiés estime qu'entre 200 000 et 400 000 personnes qui ont tenté de s'enfuir après la guerre ont péri en mer. Dans le monde entier, entre 1975 et 1980, les pays d'accueil ont hébergé environ 800 000 réfugiés. Le Canada en a accueilli plus de 120 000 au cours de cette période.

Les ajustements nécessaires pour ces nouveaux arrivants ont été difficiles au début, mais ils ont tous réussi à établir une nouvelle vie. Ce faisant, le Canada a bénéficié de leurs efforts collectifs, faisant de la cuisine vietnamienne l'une des plus populaires, en particulier à Vancouver. Le 23 avril 2015, le gouvernement canadien a adopté une loi déclarant le 30 avril Journée du parcours vers la liberté pour marquer une journée nationale de commémoration de l'exode des réfugiés vietnamiens et de leur acceptation au Canada. 



Delay processing disciplinary complaints: abuse of process?

BY JOHN SHEVCHUK

Litigation Counsel, C.Arb, AACI(Hon), RI

It is implicit in the Appraisal Institute of Canada (AIC) *Consolidated Regulations* that members of the AIC who are the subject of discipline hearings are to be afforded procedural fairness. If this were not so, there would be no need to establish a standard of review governing the Appeal Subcommittee, when appeals to that subcommittee raise questions of natural justice and procedural fairness.¹ One aspect of procedural fairness is that the length of time it takes to process a disciplinary matter should not be inordinate.

But what is 'inordinate' delay? And if there is such delay, what is the appropriate remedy? The Supreme Court of Canada decision in *Law Society of Saskatchewan v. Abrametz*, 2022 SCC 29 [Abrametz] addresses these questions.

It should be noted at the outset that *Abrametz* involved a lawyer in a disciplinary process enacted pursuant to a statute that provides a right of appeal to the courts. This is a different process than the contractual arrangement the courts have found exists between members of the AIC and the AIC. However, as we know from past cases, the courts nevertheless exercise a form of supervision in relation to AIC discipline proceedings and, as noted above, the AIC Professional Practice Committee and its sub-committees owe a duty of procedural fairness to members subject to complaints. Thus, the court's guidance in *Abrametz* could have some application to the AIC discipline process.

Abrametz background

Turning to the facts in *Abrametz*, in 2012 a lawyer was charged by the Saskatchewan Law Society with several breaches of trust accounting rules. The lawyer was permitted to continue in the practice of law during the discipline process, but with conditions. In October 2014, an audit report was submitted to the Law Society. In October 2015, the Law Society issued a formal complaint charging the lawyer

and a Hearing Committee was appointed. At the same time, an investigation into the lawyer's tax situation gave rise to litigation in the courts. In March 2016, the lawyer applied to the Hearing Committee for an interim stay of the disciplinary proceedings until resolution of the tax investigation, but it was not until August 2016 that the Hearing Committee dismissed the request. The Hearing Committee heard the disciplinary matter at various dates in 2017, ending in September 2017. A decision dealing with the lawyer's conduct was rendered on January 10, 2018 wherein the lawyer was found guilty. On July 13, 2018, the lawyer applied for a stay of proceedings, arguing that the time taken to investigate and decide his case constituted an abuse of process. The application for a stay, together with submissions on the appropriate penalty, was heard by the Hearing Committee on September 18, 2018. The stay application was dismissed on November 9, 2018. On January 20, 2019, the penalty decision was issued; the Hearing Committee ordered that the lawyer was to be disbarred without a right to apply for readmission until January 1, 2021.

The length of time from notice of investigation to the order of disbarment was in the neighbourhood of nine years (2012-2021). The stay application in 2018 came six years into the process.

The Hearing Committee decision to deny the 2018 application for a stay of proceedings was based on its finding that, while the time to process the charges against the lawyer was long, the time taken was not inordinate under the circumstances, and, further, the lawyer was in part to blame for the delay. On appeal to the Saskatchewan Court of Appeal, the November 2018 Hearing Committee decision on the stay application was overturned and a stay was ordered. On appeal by the Law Society to the Supreme Court of Canada, the Court of Appeal decision was overturned and the Hearing Committee decision refusing the stay of proceedings was upheld.

The purpose of disciplinary bodies

In *Abrametz*, the Supreme Court of Canada noted that the purposes of disciplinary bodies are:

- to protect the public;
- to regulate the profession; and
- to preserve public confidence.²

To Members of the AIC, these purposes will strike a familiar chord. In one form or another, they are manifested in the AIC *Code of Conduct*, the *Consolidate Regulations* and the *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*.

While recognizing the purpose of disciplinary bodies, Justice Rowe, writing for the majority of the court, observed that:

... inordinate delay can be harmful to members of professional bodies, complainants and the public in general. Allegations of misconduct against a member can weigh heavily on that person. They can overshadow his or her professional reputation, career and personal life. Anxiety and stress caused by the uncertainty of the outcome and the stigma attached to outstanding complaints are good reasons to investigate and prosecute in a timely way. Disciplinary bodies have a duty to deal fairly with members whose livelihood and reputation are affected by such proceedings ...

The court noted that:

Complainants ... benefit from having their case proceed promptly, so that they can be heard and move on to put the matter behind them. Finally, the public at large expects professionals guilty of misconduct to be effectively regulated and properly sanctioned. Given their role to protect the public from harmful professional conduct, disciplinary bodies must ensure that the public's concerns are addressed on a timely basis ...³

In other words, disciplinary bodies have a balancing act to perform and must achieve this balance in a timely fashion.

Abuse of process arising from delay

According to the majority of the court in *Abrametz*, two ways in which abuse of process might arise are: 1) a lack of hearing fairness, and 2) significant prejudice due to inordinate delay. In *Abrametz*, inordinate delay was the focus.⁴ Inordinate delay as the basis for abuse of process depends upon a three-step test:

- the delay must be inordinate;
- the delay must have directly caused significant prejudice; and
- if the first two steps are met, there is a "... final assessment of whether the delay amounts to an abuse of process. Delay will amount to an abuse of process if it is manifestly unfair to a party or in some other way brings the administration of justice into disrepute".⁵

Inordinate delay

Whether there is inordinate delay requires a consideration of a) the nature and purpose of the proceedings, b) the length and causes of the delay, and c) the facts and issues of the case.

These three factors are not exhaustive – there may be other contextual factors in a particular case that come into play.⁶

Regarding the nature and purpose of proceedings, the court suggested that decisions required of tribunals range in complexity and significance with the intimation that the more complex a case, the greater the time that may be needed.⁷ There is the added consideration that important purposes of disciplinary proceedings include protection of the public and preservation of public confidence in the profession.⁸

As for the length and causes of delays, there is the fundamental duty of a tribunal to be fair at all stages of a proceeding. "When assessing the actual time period of delay, the starting point should be when the administrative decision maker's obligations, as well as the interests of the public and the parties in a timely process, are engaged. It should end when the proceeding is completed, including the time taken to render a decision."⁹ There can be good reason for delay, e.g., suspension of proceedings while parallel criminal or civil proceedings are underway. Delay might have been waived – expressly or implicitly.¹⁰

The complexity of the facts and issues will also be a factor in determining if delay has been inordinate.



**A properly handled claim can make
a large difference in the outcome of the claim**

The approach of Verity Claims Management to every claim will be to provide "Fundamental True Value." Our claims handling services are grounded in the following principles:

- Client-focused service
- Collaboration with other service providers
- Careful and thorough analysis and investigation
- Prompt and clear reporting to clients

1860 Appleby Line-Suite 420, Burlington, ON L7L 7H7
KatjaK@verityclaims.ca | 647-884-5065
9776478 Canada Inc.

Significant prejudice

There must be significant prejudice to the charged party that flows directly from the inordinate delay, as opposed to the prejudice that likely results from the bringing of the allegation itself. There will likely be prejudice in various forms to a person charged with offending codes of professional conduct, but the question in considering abuse of process is whether the delay in processing the allegations creates the prejudice. A non-exhaustive list of forms of prejudice could include psychological harm, stigma attached to reputation, disruption of family life, loss of work or business opportunities, extensive media intrusion.¹¹ But, it should come as no surprise that mere suggestion of such prejudice will not suffice – reliable evidence demonstrating that prejudice was measurable and significant will be necessary. It must be great enough to displace the need to protect the public interest.

Manifestly unfair or disrepute for administration of the profession

The majority of the court in *Abrametz* said that, if inordinate delay and significant prejudice is established, the court or tribunal must then move to the third step – is the delay manifestly unfair to the charged party or does the delay bring the administration of the process into disrepute? So, it appears that a finding that the delay was inordinate and that there was significant prejudice will not necessarily lead to the conclusion that there was an abuse of process. However, what is “manifestly unfair” or what would bring the administration of a process into “disrepute” is not elucidated in the majority decision and will require a thorough review of the case authorities referenced by the majority.

Remedies for abuse of process arising from delay

In *Abrametz*, the court discussed three remedies, while noting these were not exhaustive:

- stay of proceedings;
- *mandamus* (an order directing the tribunal to take action); and
- reduction in sanction/costs.

In most cases, the affected party should look to remedies available in the tribunal procedures before resorting to the courts. This could be as simple as asking a tribunal to speed up the process. Sitting back without pressing for a speedier resolution is not a good strategy for arguing there has been an abuse of process.

In administrative law, a party can seek an order of the court directing a lower tribunal to take action (*mandamus*). The extent to which that is a viable option in an AIC disciplinary proceeding is outside the scope of this article.

A stay of proceedings is the ultimate remedy for a charged party. However, the result is that the charges will not be addressed leading to the question of harm to the public interest. As the gravity of charges increases, the concern for protecting the public will intensify and the threshold for a stay of proceedings increases.

The threshold for obtaining reductions in sanctions or costs will generally be lower¹² than achieving a stay of proceedings, but a

reduction in either sanctions or costs might be an imperfect salve for a charged member.

Closing

Abuse of process arising from delay in processing disciplinary charges is possible on the basis that a duty of fairness is owed to an AIC Member throughout the disciplinary process. However, the threshold for a conclusion that there has been an abuse of process is high:

- there must be inordinate delay;
- there must be significant prejudice arising directly from the delay; and
- the delay and prejudice must result in manifest unfairness to the charged party or must bring the disciplinary process into disrepute.

The remedy for delay leading to abuse of process will not often be a stay of proceedings. The countervailing interest of the public must be considered. A stay results in an offending Member not being sanctioned. More likely is a remedy in the form of a reduced sanction or reduced costs. Further, any remedy is likely not available if a party has not actively complained of lack of progress or ‘sat in the weeds’ before raising a complaint in relation to delay.

To place all of this in context, in *Abrametz*, there was at least a six-year delay between charge brought and the application for a stay. There was a finding that 32 months of the delay were unexplained and that the lawyer might have contributed only a relatively small amount of the delay. There was evidence that the lawyer had suffered professionally, financially and medically and that his family suffered as well. Despite all this, the Supreme Court of Canada held that the decision of the Law Society Hearing Committee not to grant the application for a stay of proceedings was sustainable.

End notes

¹ AIC Consolidated Regulations effective June 15, 2020, Regulations 5.29.1.3, 5.29.5

² *Abrametz*, para. 53

³ *Abrametz*, paras. 55-56

⁴ *Abrametz*, paras. 41, 42

⁵ *Abrametz*, para. 43

⁶ *Abrametz*, para. 51

⁷ *Abrametz*, para. 52

⁸ *Abrametz*, para. 53

⁹ *Abrametz*, para. 58

¹⁰ *Abrametz*, para. 63

¹¹ *Abrametz*, para. 69

¹² *Abrametz*, paras. 90-100

This article is provided for the purposes of generating discussion. It is not to be taken as legal advice. Any questions arising from this article in particular circumstances should be put to qualified legal and appraisal practitioners. 



Délai de traitement des plaintes disciplinaires : Abus de procédure ?

PAR JOHN SHEVCHUK

Avocat plaidant, C.Arb, AACI (Hon), RI

Dans les *Règlements consolidés* de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), il est implicite que les membres de l'ICE qui sont visés par des audiences disciplinaires doivent jouir de procédures équitables.

Si ce n'était pas le cas, il serait inutile de fixer une norme d'examen gouvernant le Sous-comité d'appel quand les appels qui lui sont soumis soulèvent des questions de justice naturelle et d'équité procédurale.¹ Un aspect de l'équité procédurale est le délai pour traiter une question disciplinaire, qui ne devrait pas être excessif.

Mais, qu'est-ce qu'un délai « excessif » ? Et s'il y a un tel délai, quel est le recours approprié ? La décision de la Cour suprême du Canada dans *Law Society of Saskatchewan c. Abrametz*, 2022 SCC 29 [Abrametz] aborde ces questions.

Il est à noter qu'au début, *Abrametz* impliquait un avocat dans une procédure disciplinaire, édictée en vertu d'une loi prévoyant un droit d'appel devant les tribunaux. C'est une procédure différente de l'accord contractuel dont les tribunaux ont conclu qu'il existe entre l'ICE et ses membres. Cependant, comme nous l'avons appris de causes antérieures, les tribunaux exercent néanmoins une forme de supervision relativement aux procédures disciplinaires de l'ICE et, comme il est indiqué ci-dessus, le Comité de la pratique professionnelle de l'ICE et ses sous-comités sont tenus d'assurer l'équité procédurale aux membres visés par des plaintes. Ainsi, les directions de la cour dans *Abrametz* pourraient s'appliquer plus ou moins à la procédure disciplinaire de l'ICE.

Contexte de la cause *Abrametz*

Voici les faits de la cause *Abrametz* : En 2012, la Saskatchewan Law Society a accusé un avocat d'avoir commis plusieurs infractions aux règles de comptabilité de fiducie. L'avocat a pu continuer à exercer le droit durant la procédure disciplinaire, mais à certaines conditions. En octobre 2014, un rapport de vérification a été soumis

à la Law Society. En octobre 2015, La Law Society a déposé une plainte officielle accusant l'avocat et un Comité d'audition a été constitué. Une enquête menée au même moment sur la situation fiscale de l'avocat a donné lieu à un litige devant les tribunaux. En mars 2016, l'avocat a demandé au Comité d'audition de suspendre provisoirement les procédures disciplinaires jusqu'à la conclusion de l'enquête fiscale, mais ce n'est qu'en août 2016 que le Comité d'audition a rejeté la demande. Le Comité d'audition a entendu la question disciplinaire à différentes dates en 2017, la dernière en septembre. Une décision concernant la conduite de l'avocat a été rendue le 10 janvier 2018, où il a été reconnu coupable. Le 13 juillet 2018, l'avocat a demandé un arrêt des procédures au motif que le temps mis pour enquêter à son égard et rendre sa décision constituait un abus de procédure. La demande d'arrêt des procédures ainsi que les observations concernant la sanction appropriée ont été entendues par le Comité d'audition le 18 septembre 2018. La demande d'arrêt des procédures a été rejetée le 9 novembre 2018. Le 20 janvier 2019, la décision a été rendue relativement à la sanction : le Comité d'audition a ordonné que l'avocat soit radié et n'ait pas le droit de demander sa réinscription avant le 1^{er} janvier 2021.

Le temps écoulé entre l'avis d'enquête et l'ordonnance de radiation était d'environ neuf ans (2012-2021). La demande d'arrêt des procédures en 2018 a été faite six ans après le début de la cause.

La décision du Comité d'audition de rejeter la demande de 2018 pour un arrêt des procédures reposait sur sa conclusion que, même si le délai de traitement des accusations portées contre l'avocat était long, il n'était pas excessif en l'occurrence et, outre, l'avocat était en partie responsable du délai. Lors d'un appel interjeté auprès de la Cour d'appel de la Saskatchewan, la décision du Comité d'audition rendue le 18 novembre sur la demande d'arrêt des procédures a été renversée et un arrêt des procédures ordonné.

Dans un appel de la Law Society devant la Cour suprême du Canada, la décision de la Cour d'appel a été renversée et la décision du Comité d'audition refusant d'ordonner un arrêt des procédures a été maintenue.

Le but des organismes disciplinaires

Dans *Abrametz*, la Cour suprême du Canada notait que les organismes disciplinaires ont pour objectifs :

- de protéger le public;
- de réglementer la profession; et
- de préserver la confiance du public.²

Pour les membres de l'ICE, ces objectifs seront familiers. Sous une forme ou une autre, ils existent dans le *Code de conduite*, les *Règlements consolidés* et les *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)* de l'ICE.

Tout en reconnaissant les objectifs des organismes disciplinaires, le juge Rowe, écrivant pour la majorité de la cour, observait que :

... un délai excessif peut être préjudiciable aux membres des organismes professionnels, aux personnes plaignantes et au public en général. Des allégations d'inconduite formulées contre un membre peuvent avoir de lourdes conséquences pour cette personne. Elles peuvent entacher sa réputation professionnelle, menacer sa carrière et nuire à sa vie personnelle. L'anxiété et le stress causés par l'incertitude quant à l'issue de telles procédures ainsi que la stigmatisation liée à des plaintes non résolues représentent de bonnes raisons d'enquêter et de poursuivre dans les meilleurs délais. Les organismes disciplinaires ont l'obligation de traiter équitablement les membres dont le gagne-pain et la réputation sont touchés par de telles procédures...

La cour notait que :

Les personnes qui portent plainte... ont avantage à ce que leur affaire soit traitée rapidement, afin qu'elles puissent être entendues et passer à autre chose. Enfin, le public en général s'attend à ce que les professionnels qui sont coupables d'inconduite soient assujettis à une réglementation efficace et fassent l'objet de sanctions appropriées. Comme les organismes disciplinaires ont pour rôle de protéger le public contre des comportements professionnels préjudiciables, ils doivent veiller à répondre dans les meilleurs délais aux préoccupations du public...³

Autrement dit, les organismes disciplinaires doivent prendre des mesures équilibrées et atteindre cet équilibre le plus rapidement possible.

Abus de procédure découlant d'un délai

Selon la majorité de la cour dans *Abrametz*, deux situations où le délai peut constituer un abus de procédure sont : 1) une absence

d'équité de l'audience; et 2) un préjudice important causé en raison d'un délai excessif. Dans *Abrametz*, le litige portait sur le délai excessif.⁴ Une analyse à trois volets est requise pour déterminer si un délai excessif existe :

- le délai doit être excessif;
- le délai doit avoir directement causé un préjudice important; et
- lorsque ces deux conditions sont réunies, on procède à «...une dernière évaluation afin de déterminer si le délai constitue un abus de procédure. Un délai constituera un abus de procédure s'il est manifestement injuste envers une partie ou s'il discrédite d'une autre manière l'administration de la justice ».⁵

Délai excessif

Pour déterminer si un délai est excessif, il faut tenir compte des facteurs suivants : a) la nature et l'objet des procédures; b) la longueur et les causes du délai; et c) les faits et les questions de la cause. Ces trois facteurs ne sont pas exhaustifs – d'autres facteurs contextuels peuvent être pris en considération dans une affaire donnée.⁶

Concernant la nature et l'objet des procédures, la cour suggérerait que les décisions requises des tribunaux varient en complexité et en importance, en intimant que plus une cause est complexe, plus elle peut prendre du temps.⁷ Il faut également considérer que les objectifs importants des procédures disciplinaires comprennent la protection du public et la préservation de la confiance du public dans la profession.⁸

Quant à la longueur et aux causes des délais, un tribunal a l'obligation fondamentale d'être équitable à toutes les étapes d'une procédure. « Aux fins de détermination de la longueur véritable d'un délai, le point de départ est le moment où entrent en jeu les obligations du décideur administratif ainsi que l'intérêt du public et des parties à un processus se déroulant dans les meilleurs délais. Le point final est le moment où la procédure est terminée, ce qui inclut le temps pris pour rendre la décision. ».⁹ Il peut y avoir une bonne raison pour le délai, par exemple la suspension des procédures pendant que des procédures parallèles, criminelles ou civiles, sont en cours. On peut avoir renoncé à un délai, de manière explicite ou implicite.¹⁰

La complexité des faits et des enjeux sera également un facteur pour déterminer si le délai était excessif.

Préjudice important

Il doit exister un préjudice important pour la partie accusée découlant directement du délai excessif, comparativement au préjudice résultant vraisemblablement de l'acte même de faire l'allégation. Une personne accusée d'enfreindre des codes de conduite professionnelle subira possiblement diverses formes de préjudice, mais la question à considérer pour déterminer un abus de procédure est de savoir si le délai de traitement des allégations crée un préjudice. Une liste non exhaustive des

formes de préjudice pourrait inclure un préjudice psychologique, une réputation entachée, une vie familiale perturbée, la perte d'un emploi ou d'occasions d'affaires et une attention médiatique prolongée et envahissante.¹¹ Mais, on ne doit pas se surprendre que la simple suggestion d'un préjudice ne suffira pas – des preuves dignes de foi démontrant que le préjudice était mesurable et important seront nécessaires. Il doit être assez grave pour supplanter le besoin de protéger l'intérêt public.

Manifestement injuste ou discrédite l'administration de la profession

La majorité de la cour jugeant la cause *Abrametz* disait que, s'il est établi qu'il y a un délai excessif et un préjudice important, la cour ou le tribunal doit passer à la troisième étape : est-ce que le délai est manifestement injuste pour la partie accusée ou discrédite l'administration du processus ? Il semble donc qu'une conclusion que le délai était excessif et que le préjudice était important n'entraînera pas nécessairement la conclusion qu'il y avait abus de procédure. Mais, ce qui est « manifestement injuste » ou ce qui jetterait le « discrédit » sur l'administration d'un processus n'est pas élucidé dans la décision de la majorité et nécessitera un examen approfondi des précédents cités comme sources de référence par la majorité.

Recours pour abus de procédure découlant d'un délai

Dans *Abrametz*, la cour a dégagé trois recours, en précisant qu'ils ne sont pas exhaustifs :

- arrêt des procédures;
- *mandamus* (une ordonnance obligeant le tribunal à intervenir); et
- réduction de la sanction/des coûts.

Dans la plupart des cas, la partie concernée devrait chercher des recours disponibles dans les procédures du tribunal avant de recourir aux cours. Ce pourrait être aussi simple que demander à un tribunal d'accélérer le processus. Attendre sans exercer de pression pour une résolution plus rapide n'est pas une bonne stratégie pour alléguer qu'il y a eu un abus de procédure.

En droit administratif, une partie peut demander un ordre de la cour obligeant un tribunal inférieur à intervenir (*mandamus*). La mesure dans laquelle cette option est viable dans une procédure disciplinaire de l'ICE sort du cadre du présent article.

Un arrêt des procédures est le recours ultime d'une partie accusée. Toutefois, le résultat est que les accusations ne seront pas traitées, ce qui soulèvera la question du préjudice à l'intérêt public. À mesure que la gravité des accusations augmente, la préoccupation pour la protection du public s'intensifie et le seuil de l'arrêt des procédures s'élève.

Le seuil pour obtenir des réductions de sanctions ou de coûts sera généralement plus bas¹² que l'obtention d'un arrêt des procédures, mais une réduction des sanctions ou des coûts pourrait être un baume imparfait pour un membre accusé.

Conclusion

L'abus de procédure résultant d'un délai de traitement d'accusations disciplinaires est possible sur la base d'un devoir d'équité qui est dû à un membre de l'ICE tout au long de la procédure disciplinaire. Cependant, le seuil d'une conclusion qu'il y a eu un abus de procédure est élevé :

- il doit y avoir un délai excessif;
- il doit y avoir un préjudice important résultant directement du délai; et
- le délai et le préjudice doivent entraîner une injustice manifeste pour la partie accusée ou discréditer la procédure disciplinaire.

Le recours pour le délai menant à un abus de procédure ne sera pas souvent un arrêt des procédures. L'intérêt compensatoire du public doit être pris en considération. Un arrêt des procédures fait en sorte qu'un membre coupable d'une infraction ne sera pas sanctionné. Le recours sous forme d'une sanction allégée ou de coûts réduits est plus probable. De plus, un recours n'est vraisemblablement pas possible si une partie ne s'est pas activement plainte de l'absence de progrès ou si « elle s'est tournée les pouces » avant de se décider à porter plainte pour motif de délai.

Pour mettre tout ça en contexte, dans *Abrametz*, il y a eu un délai d'au moins six ans entre l'accusation portée et la demande d'arrêt des procédures. On a conclu que 32 mois de délai n'ont pas été expliqués et que l'avocat pourrait n'avoir contribué qu'à une partie relativement faible du délai. Des preuves montraient que l'avocat avait souffert sur le plan professionnel, financier et médical et que sa famille avait souffert également. Malgré tout cela, la Cour suprême du Canada a conclu que la décision du Comité d'audition de la Law Society de ne pas acquiescer à la demande d'arrêt des procédures était justifiée.

Notes en fin de texte

¹ Règlements consolidés de l'ICE, en vigueur le 15 juin 2020, règlements 5.29.1.3 et 5.29.5

² *Abrametz*, paragr. 53

³ *Abrametz*, paragr. 55-56

⁴ *Abrametz*, paragr. 41, 42

⁵ *Abrametz*, paragr. 43

⁶ *Abrametz*, paragr. 51

⁷ *Abrametz*, paragr. 52

⁸ *Abrametz*, paragr. 53

⁹ *Abrametz*, paragr. 58

¹⁰ *Abrametz*, paragr. 63

¹¹ *Abrametz*, paragr. 69

¹² *Abrametz*, paragr. 90-100

Cet article est fourni dans le but d'alimenter la discussion. Il ne doit pas être considéré comme un avis juridique. Toutes les questions relatives aux situations abordées ici devraient être posées à des praticiens qualifiés dans les domaines du droit et de l'évaluation.

Advocacy highlights of 2022 and beyond

As we have done in Book 2 of Canadian Property Valuation for the last few years, the following article provides readers with the Appraisal Institute of Canada's (AIC's) top advocacy highlights of 2022 as well as some of the recent activities of 2023 at the national level. The second half of 2022 was a great year to augment advocacy initiatives given the renewed opportunity to meet elected and non-elected federal officials as well as attending industry conferences to promote Professional Appraisers (P.App).

2022 activities

• Held Fifth Annual Parliament Hill Days in Ottawa – In-person meetings

- Parliament Hill Days allow for the AIC Advocacy Committee to meet with federal Members of Parliament over the course of a few days to promote the AIC and its Members, and to discuss top of mind housing related issues.
- The highlights included the ability to meet with officials IN PERSON on Parliament Hill, private and separate meetings with the federal Minister of Housing, the Parliamentary Secretary for Housing, the Shadow Minister (opposition) for housing, and the federal Finance Minister's Office.

• Approximately 35 meetings with federal elected and non-elected officials

- In addition to the meetings that were held during Parliament Hill Days, the AIC leadership met with many other federal officials over the course of 2022 including, but not limited to, the Finance Department, Canada Mortgage and Housing Corporation, Public Services and Procurement Canada, Finance Committee Members, and more.

• Pre-Budget submission to Finance Committee and Finance Minister

- Every year, the federal Finance Committee and Finance Minister ask for Budget ideas from stakeholders. The AIC was once again committed to send a submission to both – AIC has now done this on an annual basis for over seven years.

- The submissions promoted the important role of Professional Appraisers as well as the need to ensure prudent underwriting, updated flood maps, and augmenting housing supply/inventory.

• Addresses at the AIC Conference from the Conservative Shadow Minister for Housing and the NDP Housing Critic

- These messages acknowledged the important contribution of appraisers to the housing market and demonstrated our increased presence on Parliament Hill in Ottawa.

• Appearance before the House of Commons Committee on Human Resources, Skills and Social Development and the Status of Persons with Disabilities (Committee responsible for CMHC) to speak to the proposed Housing Accelerator Fund (\$4 billion fund to increase housing supply).

- AIC 2021/2022 President André Pouliot, P.App, AACI and AIC CEO (Interim) Keith Lancaster presented to this House of Commons Committee in May 2022 to discuss the AIC's thoughts on the housing accelerator fund, conveying the message that implementation of the fund should occur swiftly to stimulate housing supply.

• 2022 Federal Budget included recommendations made by the AIC to both the Finance Minister and the Finance Committee. Commitments made that were in line with AIC recommendations:

- Government's intention to create flexibility within federal infrastructure programs to tie access to infrastructure funding to actions by provinces, territories, and municipalities to increase housing supply where it makes sense to do so.
- Introducing a Multi-generational Home Renovation Tax Credit, which provides up to \$7,500 for constructing a secondary suite.
- Provide \$4 billion over five years, starting in 2022-23, to the Canada Mortgage and Housing Corporation to launch a new Housing Accelerator Fund to focus on housing supply.
- The government is accelerating by two years its commitment to amend the Canada Business Corporations Act to implement a public and searchable beneficial ownership registry.

- **In-person meetings were held with many of Canada's largest banks. These meetings allowed for open and frank discussions about current issues, updates, and solutions moving forward.**
- **Criminal Record Check Implementation**
 - To ensure we continue to do what we can to protect the public and the integrity of the profession, the Advocacy team assisted other AIC departments in implementing a mandatory criminal record check policy for new applicants and reinstatements and, for the first time, a requirement for active Members upon annual renewal.

2023 activities

- AIC Leadership met with the Office of the Superintendent of Financial Institutions (OSFI) in January 2023 to ensure the lines of communications remain open and to discuss the current residential real estate market, the important role that appraisers have in safeguarding the market as well as trends and concerns that we have based on feedback from members and stakeholders.
- We also met with the Office of the Minister of Housing in early February 2023 to discuss prudent underwriting, to obtain an update on the launch of the housing accelerator fund, to discuss the housing market in general terms as well as the 2-year ban on "foreign" residential housing purchases.

AIC will continue to create these relationships with government regulators and officials to promote the important work of AIC Professional Appraisers and how it protects and safeguards the public.

- Made a Pre-Budget Budget Submission to the Finance Minister in February 2023 that focused on prudent underwriting guidelines that include the need for an appraisal, the need to focus on housing supply initiatives and updating flood maps. The Federal Budget was then tabled on March 28, 2023.

We were pleased to have been invited to attend a pre-reading of the Budget before it was officially made available to the public and media. Similar to last year, many in Canada were anxiously waiting for it given the current economic challenges (inflation, interest rates, geopolitics).

A few items caught our attention that may be of interest to AIC Members:

- Through the Financial Consumer Agency of Canada, publishing a guideline to protect Canadians with mortgages who are facing exceptional circumstances. Specifically, ensure that federally regulated financial institutions provide Canadians with fair and equitable access to relief measures that are appropriate for the circumstances they are facing, including by extending amortizations, adjusting payment schedules, or authorizing lump-sum payments. Existing mortgage regulations may also allow lenders to provide a temporary mortgage amortization extension – even past 25 years.
- Provide \$15.3 million over three years, starting in 2023-24, to Public Safety Canada to create a publicly accessible online portal where Canadians can access information on their exposure to flooding. **This reflects AIC recommendations over the last several years.**
- Implement a publicly accessible beneficial ownership registry through *Bill C-42*. **This reflects AIC recommendations over the last many years.**



- Financial institutions will be able to start offering the *Tax-Free First Home Savings Account* to Canadians as of April 1, 2023.
- Intention to support the reallocation of funding from the National Housing Co-Investment Fund's repair stream to its new construction stream, as needed, to boost the construction of new affordable homes for the Canadians who need them most.
- Commit an additional \$4 billion, over seven years, starting in 2024-25, to implement a co-developed *Urban, Rural, and Northern Indigenous Housing Strategy*.
- Consult on changes required to remove regulatory barriers for homebuyers from diverse communities seeking access to alternative financing products.
- On predatory lending: changes to the *Criminal Code* to lower the criminal rate of interest from the equivalent of 47% APR to 35% APR, and to launch consultations on whether the criminal rate of interest should be further reduced.
- In early March, AIC Leadership met with the Assistant Deputy Minister of Infrastructure Canada to discuss the Housing Accelerator Fund as well as how appraisers can provide their expertise/services for various infrastructure projects across the country.
- AIC Leadership met with most Appraisal Management Companies (AMCs) and mortgage insurers over the course of a few days in person in January 2023. A variety of matters were discussed that are top of mind to both AIC Members and AMCs/mortgage insurers.

■ ADVOCACY

Other Advocacy accomplishments

- With the Underused Housing Tax (UHT) now in effect, the Canadian Revenue Agency (CRA) has determined that an affected owner can use the fair market value of a residential property to calculate the UHT. However, to do so, they must get an appraisal of the property.

The appraisal report must be prepared by **an accredited, professional real estate appraiser operating at arm's length from the owner such as an AIC Professional Appraiser (P.App - AACI and CRA).**

AIC will continue to promote and advocate on behalf of members in order to ensure that AIC Professional Appraisers are and remain the trusted professionals of choice for real property valuation, advisory and consulting services in Canada.

- AIC is pleased to see legislation introduced in the House of Commons on March 22, 2023 that would implement a free, publicly accessible and scalable beneficial ownership registry of corporations governed under the *Canada Business Corporations Act (CBCA)*. This registry will help address money laundering in the real estate market.

AIC believes that open and transparent data such as property and land title registries should be accessible to professional appraisers and other real estate professionals to ensure reliable, consistent and comprehensive data when determining the value of real property. This legislation is a step in the right direction.

- On March 27, 2023, Federal Minister of Housing Ahmed Hussen announced changes to the *Prohibition on the Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act* accompanying regulations. The regulations, in force since January 1, 2023, had created some unintended consequences. Highlight: Repealing the existing provision so that the prohibition does not apply to vacant land. We are repealing section 3(2) of the regulations, so the prohibition does not apply to all lands zoned for residential and mixed use. Vacant land zoned for residential and mixed use can now be purchased by non-Canadians and used for any purpose by the purchaser, including residential development.

Thank you to AIC Members who brought these concerns to our attention and we are pleased to see these changes to the regulations.

- Attending and sponsoring various industry events such as:
 - RealCapital Commercial Real Estate Forum
 - Canadian Alternative Mortgage Lenders Association Event
 - Canadian Real Estate Association Leadership Summit Exhibitor Booth
 - Various AIC provincial associations sponsoring local Real Estate Forums

There are many more advocacy initiatives on the go at the national level and the above gives you an idea of what we have been working on. If you have any questions or comments on any of these initiatives or any other advocacy related initiative, please contact the AIC Advocacy Team at comments@aicanada.ca ■



A SYMBOL OF **STRENGTH**
WITH A **PASSION** TO SERVE



**JOIN OUR NETWORK AND
FIND OUT HOW WE ARE DIFFERENT**

Not all service providers are the same. At FNF Canada, we are always looking to expand our APPRAISAL NETWORK.

For more information please visit: fnf.ca/products/appraisal-plus



**Outstanding
In Our Field.**



LAWRENSON WALKER
REAL ESTATE APPRAISERS

VANCOUVER • VICTORIA • OKANAGAN
PEACE REGION • CALGARY • EDMONTON

LAWRENSONWALKER.COM

Faits saillants de la défense des intérêts en 2022 et mise à jour récent

Comme nous le faisons depuis quelques années dans le Livre 2 d'*Évaluation immobilière Canada*, l'article qui suit présente aux lecteurs les principaux faits saillants de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) en matière de défense des intérêts en 2022, ainsi que certaines des activités récentes de 2023 à l'échelle nationale. Le deuxième semestre de 2022 a été une excellente année pour accroître les initiatives de défense des intérêts, étant donné l'occasion renouvelée de rencontrer des représentants fédéraux élus et non élus en présentiel ainsi que d'assister à des conférences de l'industrie pour promouvoir les évaluateurs professionnels (P.App).

Activités en 2022

• Cinquième Journée sur la Colline Parlementaire à Ottawa – Rencontres en personne

- Les Journées sur la Colline Parlementaire permettent au Comité de défense des intérêts de l'ICE de rencontrer des députés fédéraux pendant quelques jours afin de promouvoir l'ICE et ses membres, et de discuter de questions d'actualité liées à l'habitation.
- Parmi les faits saillants, nous avons rencontré des fonctionnaires EN PRÉSENTIEL sur la Colline Parlementaire, des réunions privées et séparées avec le ministre fédéral du Logement, le secrétaire parlementaire pour le Logement, le ministre fantôme (opposition) pour le Logement, et le cabinet de la ministre fédérale des Finances.

• Environ 35 réunions avec des fonctionnaires fédéraux élus et non élus

- En plus des réunions qui ont eu lieu lors des Journées sur la Colline Parlementaire, les dirigeants de l'ICE ont rencontré de nombreux autres fonctionnaires fédéraux au cours de l'année 2022, y compris, mais sans s'y limiter, le ministère des Finances, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le ministère des Services publics et des Marchés publics, les membres du Comité des finances, etc.

• Présentation pré-budgétaire au Comité des finances et à la ministre des Finances

- Comme à chaque année, le Comité des finances et la ministre des Finances demandent aux parties prenantes de leur faire part de leurs idées sur le budget. L'ICE s'est à nouveau engagé à envoyer une soumission aux deux - l'ICE le fait maintenant sur une base annuelle depuis plus de sept ans.
- Les soumissions ont fait valoir le rôle important des évaluateurs professionnels ainsi que la nécessité de garantir une souscription prudente, la mise à jour des cartes d'inondation et l'augmentation de l'offre et du stock de logements.

• Allocutions prononcées lors de la conférence de l'ICE par le ministre fantôme du logement du Parti conservateur et le porte-parole du NPD en matière de logement

- Ces messages reconnaissent l'importance du travail des évaluateurs pour le marché du logement et démontrent notre présence accrue sur la Colline Parlementaire à Ottawa.

• Comparution devant le Comité des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes (comité responsable de la SCHL) pour parler du projet de Fonds pour accélérer la construction de logements (fonds de 4 milliards de dollars pour accroître l'offre de logements).

- Le président de l'ICE pour 2021/2022, André Pouliot, P.App, AACI, et le chef de la direction de l'ICE (par intérim), Keith Lancaster, se sont présentés devant ce comité de la Chambre des communes en mai 2022 pour discuter des idées de l'ICE sur le fonds d'accélération du logement, transmettant le message que la mise en œuvre du fonds devrait se faire rapidement afin de stimuler l'offre de logements.

• Le budget fédéral de 2022 comprenait des recommandations faites par l'ICE à la ministre des Finances et à la Commission des finances. Les engagements pris conformes aux recommandations de l'ICE sont les suivants :

- L'intention du gouvernement d'assouplir les programmes fédéraux d'infrastructure afin de lier l'accès au financement



de l'infrastructure aux mesures prises par les provinces, les territoires et les municipalités pour accroître l'offre de logements lorsque cela est logique.

- Introduire un crédit d'impôt pour la rénovation de maisons multigénérationnelles, qui fournit jusqu'à 7 500 \$ pour la construction d'un logement secondaire.
- Fournir 4 milliards de dollars sur cinq ans, à compter de 2022-23, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour lancer un nouveau Fonds pour accélérer la construction de logements qui visera à augmenter l'offre de logements.
- Le gouvernement accélère de deux ans son engagement à modifier la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* afin de mettre en place un registre public et consultable de la propriété effective.
- **Des réunions en personne ont été organisées avec plusieurs des plus grandes banques du Canada. Ces réunions ont permis des discussions ouvertes et franches sur les problèmes actuels, les mises à jour et les solutions pour aller de l'avant.**
- **Mise en œuvre de la vérification du casier judiciaire**
 - Pour s'assurer que nous continuons à faire tout ce qui est en notre pouvoir pour protéger le public et l'intégrité de la profession, l'équipe de défense des intérêts a aidé d'autres services de l'ICE à mettre en œuvre une politique de vérification obligatoire du casier judiciaire pour les nouveaux demandeurs et les réintégrations et, pour la première fois, une exigence pour les membres actifs.

Activités en 2023

- La direction de l'ICE a rencontré le Bureau du surintendant en janvier 2023 pour s'assurer que les lignes de communication restent ouvertes et pour discuter du marché immobilier résidentiel actuel, du rôle important que jouent les évaluateurs dans la protection du marché, ainsi que des tendances et des

préoccupations que nous avons sur la base des commentaires des membres et des parties prenantes.

Nous avons également rencontré le cabinet du ministre du Logement au début du mois de février 2023 pour discuter de la souscription prudente, pour obtenir une mise à jour sur le lancement du Fonds pour accélérer la construction de logements, pour discuter du marché du logement en général ainsi que de l'interdiction de deux ans sur les achats de logements résidentiels « étrangers ».

L'ICE continuera à nouer des relations avec les régulateurs et les responsables gouvernementaux afin de promouvoir le travail important des évaluateurs professionnels de l'ICE et la manière dont ils protègent et sauvegardent les intérêts du public.

- En février 2023, l'ICE a présenté à la ministre des Finances une proposition prébudgétaire qui mettait l'accent sur des lignes directrices prudentes en matière de souscription, notamment la nécessité d'une évaluation, la nécessité de se concentrer sur les initiatives en matière d'offre de logements et la mise à jour des cartes d'inondation. Le budget fédéral a ensuite été déposé le 28 mars 2023.

Nous sommes heureux d'avoir été invités à assister à une lecture préliminaire du budget avant qu'il ne soit officiellement mis à la disposition du public et des médias. Comme l'année dernière, de nombreux Canadiens l'attendaient avec impatience compte tenu des défis économiques actuels (inflation, taux d'intérêt, géopolitique).

Quelques éléments susceptibles d'intéresser les membres de l'ICE ont retenu notre attention :

- Par l'intermédiaire de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada, publication d'une ligne directrice visant à protéger les Canadiens qui ont des prêts hypothécaires et qui font face à des circonstances exceptionnelles. Plus précisément, il s'agit de s'assurer que les institutions financières

sous réglementation fédérale offrent aux Canadiens un accès juste et équitable aux mesures d'allégement qui conviennent aux circonstances auxquelles ils sont confrontés, notamment en prolongeant les amortissements, en ajustant les calendriers de paiement ou en autorisant des paiements forfaitaires.

Les règlements hypothécaires existants peuvent également permettre aux prêteurs de prolonger temporairement l'amortissement d'un prêt hypothécaire, même au-delà de 25 ans.

- Fournir 15,3 millions de dollars sur trois ans, à partir de 2023-24, à Sécurité publique Canada pour créer un portail en ligne accessible au public où les Canadiens peuvent obtenir des informations sur leur exposition aux inondations. **Cette mesure reflète les recommandations formulées par l'ICE depuis plusieurs années.**
- Mettre en œuvre un registre de propriété effective accessible au public par le biais du *projet de loi C-42*. **Cette mesure reflète les recommandations formulées par l'ICE depuis plusieurs années.**
- Les institutions financières pourront commencer à offrir aux Canadiens le *Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété* à partir du 1^{er} avril 2023.
- L'intention d'appuyer la réaffectation des fonds du volet réparation du Fonds national de co-investissement pour le logement au volet construction, au besoin, afin de stimuler la construction de nouveaux logements abordables pour les Canadiens qui en ont le plus besoin.
- Engager 4 milliards de dollars supplémentaires sur sept ans, à partir de 2024-2025, pour mettre en œuvre une *stratégie de logement pour les Autochtones en milieu urbain, rural et nordique* élaborée conjointement.
- Consulter sur les changements nécessaires pour éliminer les obstacles réglementaires auxquels se heurtent les acheteurs de logements issus de diverses communautés qui cherchent à accéder à des produits de financement alternatifs.
- En ce qui concerne les prêts abusifs : modifications du *Code pénal* pour abaisser le taux d'intérêt criminel de l'équivalent de 47 % à 35 %, et lancer des consultations sur la question de savoir si le taux d'intérêt criminel devrait être encore réduit.
- Au début de mars, la direction de l'ICE a rencontré le sous-ministre adjoint d'Infrastructure Canada pour discuter du *Fonds pour accélérer la construction de logements* et de la façon dont les évaluateurs peuvent fournir leur expertise et leurs services pour divers projets d'infrastructure à travers le pays.
- La direction de l'ICE a rencontré la plupart des sociétés de gestion d'évaluation (SGE) et des assureurs hypothécaires pendant quelques jours en personne en janvier 2023. Diverses questions ont été abordées, qui sont au cœur des préoccupations des membres de l'ICE et des sociétés de gestion d'évaluations et des assureurs hypothécaires.

Autres réalisations en matière de défense des intérêts

- Avec l'entrée en vigueur de la *Taxe sur les logements sous-utilisés*, l'Agence du revenu du Canada (ARC) a déterminé qu'un propriétaire concerné peut utiliser la juste valeur marchande

d'une propriété résidentielle pour calculer cette taxe. Toutefois, pour ce faire, il doit obtenir une évaluation de la propriété.

Le rapport d'évaluation doit être préparé par un évaluateur immobilier professionnel accrédité n'ayant aucun lien de dépendance avec le propriétaire, tel qu'un évaluateur professionnel de l'ICE (P.App - AACI et CRA).

L'ICE continuera de promouvoir et de défendre les intérêts de ses membres afin de s'assurer que les évaluateurs professionnels de l'ICE sont et restent les professionnels de confiance de choix pour les services d'évaluation, de conseil et de consultation en matière de biens immobiliers au Canada.

- L'ICE se réjouit du dépôt à la Chambre des communes, le 22 mars 2023, d'un projet de loi visant à mettre en place un registre gratuit, accessible au public et évolutif de la propriété effective des sociétés régies par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions (LCSA)*. Ce registre permettra de lutter contre le blanchiment d'argent sur le marché immobilier.

L'ICE estime que les données ouvertes et transparentes, telles que les registres des propriétés et des titres fonciers, devraient être accessibles aux évaluateurs professionnels et aux autres professionnels de l'immobilier afin de garantir des données fiables, cohérentes et complètes lors de la détermination de la valeur des biens immobiliers. Cette législation est un pas dans la bonne direction.

- Le 27 mars 2023, le ministre fédéral du Logement, M. Hussen, a annoncé des modifications au règlement d'accompagnement de la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*. Ce règlement, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2023, avait eu des conséquences inattendues. Point fort : Abrogation de la disposition existante afin que l'interdiction ne s'applique pas aux terrains vacants. Nous abrogeons l'article 3(2) du règlement, de sorte que l'interdiction ne s'applique pas à tous les terrains zonés pour un usage résidentiel et mixte. Les terrains vacants zonés pour un usage résidentiel et mixte peuvent désormais être achetés par des non-Canadiens et utilisés à n'importe quelle fin par l'acheteur, y compris à des fins de développement résidentiel.

Nous remercions les membres de l'ICE qui ont porté ces préoccupations à notre attention et nous sommes heureux de voir ces changements apportés à la réglementation.

- Participation et parrainage de divers événements de l'industrie, tels que :
 - RealCapital Commercial Real Estate Forum
 - Événement de l'Association canadienne des prêteurs hypothécaires alternatifs
 - Le kiosque des exposants du Sommet du leadership de l'Association canadienne de l'immeuble
 - Diverses associations provinciales de l'ICE parrainant des forums locaux sur l'immobilier

De nombreuses autres initiatives de défense des intérêts sont en cours au niveau national et ce qui précède vous donne une idée de ce sur quoi nous avons travaillé. Si vous avez des questions ou des commentaires sur l'une de ces initiatives ou sur toute autre initiative liée à la défense des intérêts, veuillez contacter l'équipe de défense des intérêts de l'ICE à l'adresse commentaires@aicanada.ca 

Professional Appraisers branding

Following an extensive consultative process with the Appraisal Institute of Canada (AIC) Board of Directors and the AIC Communications Committee, in late Fall 2022, AIC launched a new digital advertising campaign to promote awareness around the value of appraisers to consumers and the Canadian public.

This campaign features a new logo and powerful new call to action that simplifies the value proposition of the real property valuation and advisory industry.



Further, and in line with the recently released Member-driven *Shaping our Future Taskforce Findings**, the focus of this new advertising campaign and all subsequent AIC external facing marketing on behalf of the profession and Institute will focus **first** on the trademarked Professional Appraisers (P.App) and **second** on the trademarked AACI or CRA designations.

Use of the AACI and CRA designations will continue to be important for Members when declaring their scope of work and signing and writing reports. However, unifying AIC appraisers

around one professional trademark in our **external marketing** clearly communicates to target audiences:

1. **who you are: 'Professional Appraisers'**
2. **what you do: 'Know the Value'**

2023 digital marketing

The new digital marketing campaign, which features Corporate, Advocacy, and Recruitment streams, presents messaging targeted to unique audiences.

The **Corporate campaign** is targeted at home purchasers or sellers, business real estate owners, mortgage financing ecosystems, real estate professionals, active investors, and property managers, amongst others. The **Advocacy campaign** speaks to government stakeholders and the **Recruitment campaign** promotes the flexibility and numerous other benefits of the profession to potential Members. The entry point for all these advertising streams is the recently released webpage: <https://professionalappraisers.ca>

Resources for Member use

This new tagline has been packaged into a variety of marketing materials and formats for Member use. Please feel free to use and adapt the editable assets on social media, company websites, and other avenues to spread the word. New branding and marketing resources will continue to be developed for Member use and populated on this webpage as they are developed.

If you have any comments or questions about these ads, please contact comments@aicanada.ca. 

* This refers to Taskforce Recommendations 'P3 Reposition Designations: Reposition branding of designations to communicate the value of the profession and services'.

La marque des évaluateurs professionnels

Suite à un processus de consultation exhaustif avec le Conseil d'administration et le Comité des communications de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), l'ICE a lancé (à l'automne 2022) une nouvelle campagne publicitaire numérique pour promouvoir la sensibilisation à la valeur des évaluateurs pour les consommateurs et pour le public canadien.

Cette campagne met l'accent sur un nouveau logo et lance un nouvel appel puissant à l'action qui simplifie la proposition de valeur des secteurs de l'évaluation immobilière et de la consultation. De plus, conformément aux *Conclusions du Groupe de travail*



*Façonner notre avenir** axées sur les membres récemment publiées, l'accent de cette nouvelle campagne publicitaire et de tout le marketing externe subséquent de l'ICE pour le compte de la profession et de l'Institut portera **d'abord** sur la marque de commerce des évaluateurs professionnels (P.App) et **ensuite** sur la marque de commerce des désignations AACI ou CRA.

L'usage des désignations AACI et CRA continuera d'être important pour les membres lorsqu'ils déclarent leur envergure des travaux et qu'ils rédigent et signent des rapports. Toutefois, unifier les évaluateurs de l'ICE autour d'une seule marque de commerce professionnelle dans notre **marketing externe**

communiquera clairement aux publics ciblés :

1. qui vous êtes : « Les évaluateurs professionnels »
2. ce que vous faites : « Une valeur sûre »

Marketing numérique en 2023

La nouvelle campagne de marketing numérique comporte trois flux – corporatif, défense des intérêts et recrutement – chacun présentant un message ciblé à des publics donnés.

La **campagne corporative** vise, entre autres, les acheteurs ou vendeurs de maisons, les propriétaires de firmes immobilières, les écosystèmes du financement hypothécaire, les professionnels de l'immobilier, les investisseurs actifs et les gestionnaires immobiliers.

La **campagne de défense des intérêts** s'adresse aux intervenants gouvernementaux, alors que la campagne de recrutement promouvait la flexibilité et les nombreux autres bénéfices de la profession auprès des membres potentiels. Le point d'entrée dans tous ces flux de publicité est cette page Web récemment publiée : <https://evaluateursprofessionnels.ca>.

Ressources à l'usage des membres

Cette nouvelle signature se décline dans une variété de documents et formats de marketing à l'intention des membres. N'hésitez pas à personnaliser les actifs modifiables pour les utiliser dans les réseaux sociaux, les sites Web de compagnies et d'autres canaux pour transmettre le message. Nous continuerons à élaborer d'autres ressources sur les marques et le marketing à l'usage des membres, qui seront publiées dans cette page Web quand elles seront prêtes.

Si vous avez des commentaires ou des questions sur ces annonces, veuillez contacter comments@aicanada.ca. 

* Renvoie aux recommandations du Groupe de travail - « P3 : Repositionner les désignations - Repositionner la marque des désignations pour communiquer la valeur de la profession et des services ».



Appraisal Institute of Canada

Tyler Beatty Award winners for 2023

Each year, the Appraisal Institute of Canada (AIC) is proud to select two deserving young appraisers to receive recognition for their outstanding contributions to the profession and the communities in which they live. Beginning last year, the Top Appraiser Under 40 award was renamed the **Tyler Beatty Award** in honor of Tyler Beatty, P.App, AACI, who passed away in March of 2022. The winners have been announced for this year's Tyler Beatty Award and congratulations are in order for **Kim Passmore, P.App, AACI** in the Top Female category and **Eric Tworo, P.App, AACI** as the Top Male.



Kim Passmore, P.App, AACI

"Tyler Beatty and the award recipients before me set the bar high and I am personally grateful to be in their company," says Kim. "This motivates me to continue growing as a professional appraiser and to continue giving back to the appraisal profession which has been so good to me."

Kim began her pursuit of the appraisal profession during her undergrad at the University of Guelph. Her early knowledge and interest in the profession helped her graduate simultaneously with a B.Comm., majoring in Real Estate & Housing, along with the PGCV from the University of British Columbia (UBC). Kim has dedicated herself to continuous education through CPD courses, industry events, and hosting a variety of guest speakers and educational content for her current team.

Upon graduation, Kim started at S.W. Irvine & Associates in Guelph, ON. Initially in residential work, her rural background and interest in rural properties made her a natural fit on the Farm Team. From 2011-2015, Kim worked on a variety of rural projects across SW Ontario. She obtained her P.App, AACI in October 2014 and has continued her valuation work with a specialty in rural properties. In 2015, Kim and her long-time colleagues had the opportunity to take over the company from their mentor and retiring company founder Steve Irvine. She has since continued to focus on rural properties as well as co-managing the Farm Team.

In addition to mentoring numerous AIC Candidates, Kim has given back to the appraisal profession through her volunteer work on the AIC-Ontario Board from 2016-2022, as a Region 2 Director, and now as AIC-Ontario President, where she is not only the youngest President in AIC-Ontario history, but also the first female.

"Volunteering reflects my appreciation for the opportunities, mentorship and guidance that the profession has afforded me," says Kim.

Outside of work, Kim has also been a regular volunteer with the Real Estate & Housing Program at the University of Guelph, has given several agricultural related presentations to industry stakeholders and associations, and has written an article on *COVID-19's Impact on Farmland Values in SW Ontario*. She is an active member of the Canadian Association of Farm Advisors and the Entrepreneurs' Organization Toronto (EOT) and has received awards for her contributions at both the University of Guelph and the EOT.

"Volunteering forces you to get outside of your local bubble and exposes you to a wide variety of assignments, clientele and perspectives," says Kim. "I also recommend treating fellow appraisers as colleagues instead of competition. It is a relatively small industry and you never know when you will need to pick someone's brain, ask for a favour, or obtain a reference letter."



Volunteering reflects my appreciation for the opportunities, mentorship and guidance that the profession has afforded me.



Appraisal Institute of Canada



Eric Tworo, P.App, AACI

"Being recognized in this fashion means a great deal to me both personally and professionally," says Eric. "I have dedicated a number of years to the profession and it is validation that all of the long hours put in have been worthwhile. I am grateful to my mentors, colleagues and clients who are responsible for putting me in the position to be recognized in this way. It also brings me great pride to receive this award as a practitioner in a smaller market."

After completing his degree at the University of Western Ontario, Eric began his career as a Candidate member of the Appraisal Institute of Canada (AIC) in 2009, working alongside his father at Appraisals North Realty Inc. in Sudbury, Ontario. He obtained his CRA designation in 2011 while continuing to work towards his AACI, which he obtained in 2017. In 2018, Eric became a partner at Appraisals North, continuing to service the Northern Ontario region and focusing primarily on commercial and industrial properties.

From the onset of his career, Eric has been heavily involved in volunteering with the AIC. He has been an omnipresent member of the local chapter executive and a member of the AIC-ON Board of Directors on two occasions, from 2014-2017 and 2019-present. As a member of the Board, Eric has sat on a number of committees, is currently the

president-elect, and will serve his term as president of the AIC-ON Board commencing at the 2023 AGM.

Explaining his willingness to be an active volunteer in the profession, Eric says, "I have had the benefit of having tremendous support throughout my career and it is a pleasure to give some of that back. My father was a member of the Institute and was the driving force behind my joining the local chapter executive for the first time. Volunteering with the AIC has been extremely rewarding, as I have made invaluable connections and lifelong friends along the way."

Throughout his career, Eric has strived to provide his clients with accurate, well written appraisal reports and has become a respected voice in the Northern Ontario real estate market. He takes pride in his ability to liaise with colleagues and is always available to discuss the local market or to chat about a complex appraisal question. Eric is looking forward to the challenges that await in the next phase of his career and to helping the next generation of appraisers as they enter the profession. For those new appraisers, Eric has this advice: "If you are having trouble finding opportunities, do not be afraid to look at smaller markets. There are many underserved regions waiting for young appraisers to fill the gaps." ■



I have had the benefit of having tremendous support throughout my career and it is a pleasure to give some of that back.



Institut canadien des évaluateurs

Gagnants du prix Tyler Beatty pour 2023

Chaque année, l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) est fier de sélectionner deux jeunes évaluateurs qui méritent d'être reconnus pour leurs contributions exceptionnelles à la profession et aux collectivités où ils vivent. En commençant l'an dernier, le prix des Meilleurs évaluateurs de moins de 40 ans a été rebaptisé **prix Tyler Beatty**, en l'honneur de Tyler Beatty, P.App, AACI, qui est décédé en mars 2022. Les gagnants ont été annoncés pour le prix Tyler Beatty de cette année et nous tenons à féliciter **Kim Passmore, P.App, AACI** dans la catégorie Meilleure femme et **Eric Tworo, P.App, AACI** comme Meilleur homme.



Kim Passmore, P.App, AACI

« Tyler Beatty ainsi que les récipiendaires du prix avant moi ont mis la barre haute et je suis personnellement reconnaissante d'être en leur compagnie, se réjouit Kim. Cela m'incite à continuer à grandir comme évaluatrice professionnelle et à redonner encore à la profession d'évaluateur qui a été si bonne pour moi. »

Kim a entrepris la poursuite de la profession d'évaluatrice durant son premier cycle d'études à l'Université de Guelph. Ses connaissances et son intérêt tôt dans la profession l'ont aidée à obtenir simultanément son baccalauréat en commerce, avec spécialisation en immobilier et en logement, et son certificat d'études supérieures en évaluation immobilière (PGCV) à l'Université de la Colombie-Britannique. Kim s'est consacrée à la formation permanente en prenant des cours de PPC, en assistant à des événements de l'industrie et en accueillant divers conférenciers invités et contenus pédagogiques pour son équipe actuelle.

Fraîche diplômée, Kim a été embauchée par S.W. Irvine & Associates, à Guelph, Ontario. D'abord dans le travail résidentiel, ses antécédents ruraux et son intérêt pour les propriétés rurales l'ont naturellement conduite à faire partie de l'Équipe agricole. De 2011 à 2015, Kim a travaillé sur divers projets ruraux à travers le sud-ouest de l'Ontario. Elle a obtenu sa désignation P.App, AACI en octobre 2014 en poursuivant son travail d'évaluation avec spécialisation dans les propriétés rurales. En 2015, Kim et ses collègues de longue date ont eu l'opportunité de prendre le contrôle de la compagnie, de leur mentor et fondateur de la

compagnie à la retraite Steve Irvine. Depuis, elle a continué à se concentrer sur les propriétés rurales et à cogérer l'Équipe agricole.

En plus de mentorer plusieurs stagiaires de l'ICE, Kim a redonné à la profession d'évaluateur à travers son travail bénévole au Conseil de l'ICE-Ontario, de 2016 à 2022, comme une directrice de la Région 2, et maintenant à titre de présidente de l'ICE-Ontario, où elle est non seulement la plus jeune présidente de l'histoire de l'organisme, mais aussi la première femme.

« Je fais du bénévolat en reconnaissance des opportunités, du mentorat et de l'orientation que la profession m'a offerts », explique Kim.

En dehors du travail, Kim a aussi été bénévole régulière au programme d'immobilier et de logement à l'Université de Guelph, en plus de faire plusieurs présentations touchant l'agriculture aux intervenants et associations de l'industrie et de rédiger l'article *COVID-19's Impact on Farmland Values in SW Ontario*. Elle est membre active de la Canadian Association of Farm Advisors and the Entrepreneurs' Organization Toronto (EOT) et elle a reçu des prix pour ses contributions, tant à l'Université de Guelph qu'à EOT.

« Le bénévolat vous force à sortir de votre bulle locale et vous expose à une grande variété de contrats de service, de clientèles et de perspectives, détaille Kim. Je recommande aussi de traiter vos confrères et consœurs évaluateurs comme des collègues plutôt que des concurrents. C'est une industrie relativement petite et vous ne savez jamais quand vous aurez besoin de faire appel aux lumières de quelqu'un, demander une faveur ou obtenir une lettre de référence. »

« Je fais du bénévolat en reconnaissance des opportunités, du mentorat et de l'orientation que la profession m'a offerts. »

PRIX
Tyler Beatty
 DES MEILLEURS ÉVALUATEURS
 DE MOINS DE 40 ANS



Institut canadien des évaluateurs



Eric Tworo, P.App, AACI

« Être reconnu de cette manière est très important pour moi, autant sur le plan personnel que professionnel, relève Eric. J'ai consacré plusieurs années à la profession et c'est une validation que toutes les longues heures investies en ont valu la peine. Je dois une fière chandelle à mes mentors, collègues et clients, qui m'ont permis d'être ainsi reconnu. Cela me procure aussi une grande fierté de recevoir ce prix en tant que professionnel évoluant dans un petit marché. »

Après avoir obtenu son diplôme à l'Université Western, Eric a débuté sa carrière comme membre stagiaire de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), en 2009, travaillant avec son père chez Appraisals North Realty Inc., à Sudbury, Ontario. Il a décroché sa désignation CRA en 2011, en continuant à poursuivre sa désignation AACI, qu'il a obtenue en 2017. En 2018, Eric est devenu partenaire chez Appraisals North, continuant à desservir la région du nord de l'Ontario et se concentrant surtout sur les propriétés commerciales et industrielles.

Dès le début de sa carrière, Eric s'est beaucoup impliqué dans le bénévolat avec l'ICE. Il a été omniprésent dans l'exécutif du chapitre local et membre du Conseil d'administration de l'ICE-Ontario à deux occasions, soit de 2014 à 2017 et de 2019 à aujourd'hui. En tant que membre du Conseil, Eric a siégé dans plusieurs comités, il est présentement le président élu et il

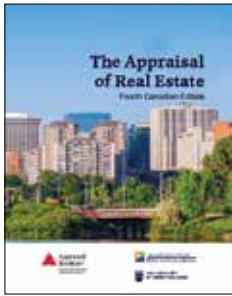
entreprendra son mandat de président du Conseil de l'ICE-Ontario à l'AGA 2023.

Sur son désir d'être un membre actif de la profession, Eric explique : « J'ai eu la chance de recevoir un soutien exceptionnel durant ma carrière et c'est un grand plaisir d'en redonner quelque chose. Mon père était membre de l'Institut et il a été la force motrice qui m'a poussé à me joindre à l'exécutif du chapitre local pour la première fois. Faire du bénévolat avec l'ICE a été extrêmement enrichissant, alors que j'ai pu tisser des liens précieux et me faire des amis pour la vie en cours de route. »

Au cours de sa carrière, Eric s'est efforcé de fournir à ses clients des rapports d'évaluation précis, bien rédigés, et il est devenu une voix respectée dans le marché immobilier du nord de l'Ontario. Il est fier de sa capacité à correspondre avec ses collègues et il est toujours prêt à discuter du marché local ou à bavarder sur une question d'évaluation complexe. Eric est impatient d'affronter les défis qui l'attendent dans la prochaine phase de sa carrière et d'aider la prochaine génération d'évaluateurs entrant dans la profession. À ces nouveaux évaluateurs, Eric offre ce conseil : « Si vous avez de la difficulté à trouver des opportunités, n'hésitez pas à regarder des marchés plus petits. Il y a beaucoup de régions mal desservies qui attendent que de jeunes évaluateurs comblent les lacunes. »



J'ai eu la chance de recevoir un soutien exceptionnel durant ma carrière et c'est un grand plaisir d'en redonner quelque chose.



Introducing...

The Appraisal of Real Estate, Fourth Canadian Edition

BY LARRY DYBVIG

P.App, AACI. Fellow (Editor)

The US Appraisal Institute recently updated its *Appraisal of Real Estate* text to the 15th edition. Over an 18-month period, I served as part of the updating team, one of the 44 contributors, reviewers, and consultants listed in the book's Acknowledgements. Now, I am pleased to have the opportunity to bring these improvements into Canada, with the publication of the *Appraisal of Real Estate, Fourth Canadian Edition*.

The *Appraisal of Real Estate* is considered by many to be "the bible of the valuation profession" in Canada, as well as in the US, Australia, and abroad, with translations in 12 languages. The Second and Third Canadian editions have sold more than 16,000 copies over the past 21 years, making it a Canadian best-seller. This book has served well as the Appraisal Institute of Canada's (AIC's) key publication and the repository of the Institute's "body of knowledge." The *Appraisal of Real Estate* is the central reference text for all valuation practitioners in Canada – a "must have" for anyone with a professional interest in appraisal or an interest in real estate value in general.

The *Fourth Canadian Edition* reflects the evolving language in professional standards, changing markets (for better or worse), ongoing issues in the

regulatory environment, and changes in the appraisal principles and techniques, as recognized in peer-reviewed professional texts and journals as well as in the educational materials of AIC and other appraisal organizations. Michael McKinley, editor of the US edition, says "The new edition is not a radical departure from what long-time readers and users are familiar with, nor is it a simple repackaging of old information." He explains the updating was more "a process of refinement rather than revolution," reflecting the changing appraisal profession in recent years.

The *Fourth Canadian Edition* addresses changes to the *Canadian Uniform Standards of Appraisal Practice* (CUSPAP), reflecting the *Standards* evolution since their 2001 introduction. One example is the changing nature of valuation practice with more recognition of diverse specializations related to real property valuation.

Globalization continues to be a theme that is emphasized throughout the *Fourth Canadian Edition*. While real estate is traditionally dominated by local issues (the age-old motto "location, location, location"), the global movement of capital and the pervasive impact of international financial trends has had increasing prominence in real property markets. With globalization comes the need for

International Valuation Standards (IVS), to account for situations where *CUSPAP* is not the applicable standard.

Along the same lines, the accounting profession's move from GAAP to *International Financial Reporting Standards* (IFRS) has caused changes in the Canadian valuation landscape and to *CUSPAP*. The *Fourth Canadian Edition* addresses the growing collaboration between valuation professionals and accountants, with these changing accounting standards potentially opening the door for more work in valuation for financial reporting, but also imposing new professional obligations for appraisers in providing compliant valuation advice.

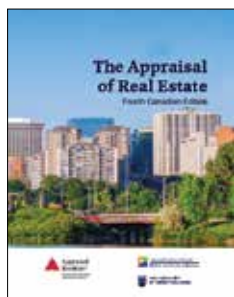
The *Fourth Canadian Edition* also reflects society's concerns regarding environmental issues surrounding real estate, with the addition of materials on green building and sustainability, as well as valuing properties with impairments.

Overall, the *Fourth Canadian Edition* has increased from 30 chapters to 37, and from 768 pages to 915. New chapters have been added on scope of work and valuation for financial reporting. There is expanded focus on highest and best use and market analysis, reflecting their importance in Canadian valuation work.

In closing, I am proud once again to have had the privilege to document the work of Canadian valuation professionals, and to be a part of the team publishing the preeminent publication of its kind in our country. I anticipate the *Appraisal of Real Estate, Fourth Canadian Edition*, will become an indispensable book in the library of all valuation professionals and for anyone else who wants to know more about the basis of real property value in Canada. ■

“

The Appraisal of Real Estate, Fourth Canadian Edition, will become an indispensable book in the library of all valuation professionals and for anyone else who wants to know more about the basis of real property value in Canada.



Voici...

The Appraisal of Real Estate, Quatrième édition canadienne

PAR LARRY DYBVIG

P.App, AACI. Fellow (éditeur)

Le US Appraisal Institute a récemment mis à jour le texte de sa 15^e édition de *Appraisal of Real Estate*. Durant une période de 18 mois, j'ai servi dans l'équipe de mise à jour comme l'un des 44 collaborateurs, examinateurs et consultants énumérés dans les remerciements du livre. Je suis maintenant heureux de pouvoir apporter ces améliorations au Canada, avec la publication de *Appraisal of Real Estate, Quatrième édition canadienne*.

Le *Appraisal of Real Estate* est considéré par plusieurs comme « la bible des évaluateurs professionnels au Canada », de même qu'aux États-Unis, en Australie et ailleurs, alors qu'il est traduit en 12 langues. Les deuxième et troisième éditions canadiennes revendiquent 16 000 copies vendues depuis 21 ans, en faisant des best-sellers canadiens. Ce livre a bien servi comme la publication clé de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) et le dépositaire du « bloc de connaissances » de l'Institut. Le *Appraisal of Real Estate* est le principal texte de référence pour tous les professionnels de l'évaluation au Canada, un « indispensable » pour quiconque entretient un intérêt professionnel en évaluation ou s'intéresse à la valeur immobilière en général.

La *Quatrième édition canadienne* reflète le langage évolutif des normes professionnelles, des marchés changeants (pour le meilleur ou pour le pire), des enjeux permanents en matière de réglementation et des changements dans les principes et techniques

d'évaluation, tels que reconnus dans les textes et revues professionnels révisés par les pairs, de même que le matériel d'enseignement de l'ICE et d'autres organismes d'évaluation. Michael McKinley, éditeur de l'édition américaine, explique : « La nouvelle édition ne s'écarte pas radicalement de ce qui est familier aux lecteurs et utilisateurs de longue date et ce n'est pas non plus un simple reformatage de vieilles informations. » Il précise que la mise à jour était plus « un processus de raffinement plutôt qu'une révolution », qui reflète une profession d'évaluateur qui change de visage depuis quelques années.

La *Quatrième édition canadienne* traite des changements apportés aux *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)*, reflétant l'évolution des *Normes* depuis leur introduction en 2021. Un exemple est la nouvelle nature de la pratique d'évaluateur qui reconnaît davantage les diverses spécialisations liées à l'évaluation immobilière.

La mondialisation continue d'être un thème qui est mis en évidence tout au long de la *Quatrième édition canadienne*. Alors que l'immobilier est habituellement dominé par les enjeux locaux (la sempiternelle devise « tout est question d'emplacement »), le mouvement global des capitaux et le puissant impact des tendances financières internationales sont plus présents que jamais dans les marchés immobiliers. Avec la mondialisation vient la nécessité de *Normes internationales*

d'évaluation (NIE), pour les situations où les NUPPEC ne sont pas les normes applicables.

Dans le même ordre d'idées, la transition de la profession comptable des PCGR aux *Normes internationales d'information financière (NIIF)* a entraîné des changements dans le paysage de l'évaluation canadienne et dans les NUPPEC. La *Quatrième édition canadienne* aborde la collaboration croissante entre les évaluateurs professionnels et les comptables, alors que ces nouvelles normes de comptabilité pourraient alourdir le travail d'évaluation aux fins de rapport financier, en plus d'imposer de nouvelles obligations professionnelles aux évaluateurs de fournir des conseils d'évaluation conformes.

La *Quatrième édition canadienne* reflète également les préoccupations de la société sur les enjeux environnementaux entourant l'immobilier, avec l'ajout de documents sur la construction écologique et la durabilité, de même que l'évaluation de propriétés détériorées.

Dans l'ensemble, la *Quatrième édition canadienne* est passée de 30 à 37 chapitres et de 768 à 915 pages. On a ajouté des chapitres sur l'envergure des travaux et sur l'évaluation effectuée pour des fins de rapport financier. L'accent est aussi plus important sur l'utilisation optimale et sur l'analyse du marché, ce qui montre leur importance dans le travail d'évaluation au Canada.

En conclusion, je suis fier encore une fois d'avoir eu le privilège de documenter le travail des évaluateurs professionnels canadiens et d'avoir pu faire partie de l'équipe qui a publié la plus importante édition en son genre dans notre pays. J'ai confiance que *Appraisal of Real Estate, Quatrième édition canadienne* deviendra un livre incontournable dans la bibliothèque de tous les évaluateurs professionnels et pour quiconque veut en savoir plus sur les fondements de la valeur immobilière au Canada. ■



Le Appraisal of Real Estate, Quatrième édition canadienne deviendra un livre incontournable dans la bibliothèque de tous les évaluateurs professionnels et pour quiconque veut en savoir plus sur les fondements de la valeur immobilière au Canada.

Important Dates

- **May 31-June 03 – 2023 AIC Annual Conference**
- **June 02, 2023 – AIC Annual AGM**
- June 1-June 30 – Indigenous History Month
- June 1-June 30 – Pride Month
- June 21 – National Indigenous Peoples Day
- June 27 – Canadian Multiculturalism Day
- July 1 – Canada Day
- **September 30, 2023 – Membership Dues Deadline for 2023/2024 Dues Cycle**
- September 30 – National Day for Truth and Reconciliation
- **December 31, 2023 – 2022-2023 CPD Cycle Deadline**

Dates importantes

- **31 mai – 3 juin – Congrès annuel 2023 de l'ICE**
- **2 juin 2023 – AGA de l'ICE**
- June 1-June 30 – Mois national de l'histoire autochtone
- June 1-June 30 – Mois de la fierté
- June 21 – Journée nationale des peuples autochtones
- June 27 – Journée canadienne du multiculturalisme
- July 1 – Fête du Canada
- **30 septembre 2023 – Échéance de paiement des cotisations pour le cycle 2023/2024**
- 30 septembre – Journée nationale de la vérité et de la réconciliation
- **31 décembre 2023 – Échéance du cycle de PPC 2022-2023**

In Memoriam / En memoire

The following AIC Members 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 suivants de l'ICE 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.

Kristene Johnson, P.App, CRA
Saskatoon, SK

Robert John Kosar, P.App, AACI
Ancaster, ON

Harry De Lange, P.App, CRA
Barrie, ON

Rob Lawrence, P.App, AACI
Regina, SK

Matthew D. Ridley, Candidate
St. Catharines, ON



2023 National Conference

GATEWAYS TO OPPORTUNITY

AIC 2023 MAY 31-JUNE 3

For more details:

<https://www.aicanada.ca/aic-events/2023-annual-conference>

Le Congrès de l'ICE 2023

PORTES OUVERTES AUX OPPORTUNITÉS

ICE 2023 31 MAI-3 JUIN

Pour plus de détails, visitez le site web :

<https://www.aicanada.ca/fr/evenements-aic/conference-annuelle-2023>



Enjoy access to exclusive insurance rates



The **Appraisal Institute of Canada** has partnered with **The Personal** to give you:



Exclusive group home and auto insurance rates



Additional ways to save



Personalized support to get the right coverage at the right price

See for yourself why **98%** of our clients renew with us each year.¹

Find out more.

thepersonal.com/aicanada

1-888-476-8737



Appraisal Institute
of Canada



thePersonal

Home and Auto Group Insurer
Group rates. Preferred service.

The Personal refers to The Personal Insurance Company. The Personal® and related trademarks are trademarks of The Personal Insurance Company, used under licence. Certain conditions, limitations and exclusions may apply. Auto insurance is not available in MB, SK and BC due to government-run plans.

¹ Internal statistics of The Personal: Approximate number of policyholders who renewed their policies when their policy came up for renewal from January 1, 2022, to July 31, 2022. The rate does not include mid-year term cancellations and terminations.

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 to April 17, 2023:

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 au 17 avril 2023 :

P.App, AACI

Accredited Appraiser Canadian Institute

Alberta

William Gibbs
Matt Graham
Matthew D. Johnson

British Columbia/Colombie-Britannique

Cailin Sully-Daniels

Ontario

Lauren Keeley Arnold
Elliott James Burton
Clarissa Chan
Suvobrata Mukherjee
Scott Wood

Saskatchewan

Dawna Fisher

P.App, CRA

Canadian Residential Appraiser

Alberta

Katlyn Hudema
Steven Ray Vasey
Ryan Willison

British Columbia/Colombie-Britannique

Sean (Afshin) Ameri-Heydari
Mandy Butler
Irene Lee
Dustin Lillico

Ontario

Amin Afshin
Josh Ament
Oscar Chan
Athan S. Ioannidis

Candidates / Stagiaires

AIC welcomed the following new Candidate members during the period February 8 to April 17, 2023:

L'ICE souhaite la bienvenue aux personnes suivantes qui ont joint les rangs des membres stagiaires durant la période du 8 février au 17 avril 2023 :

Alberta

Nolan Bennett
Linfeng Guo
David Inho Kim

British Columbia/ Colombie-Britannique

Antonio Joseph Balogh
Virginia Lynne Coverdale
Daniel Del Fabbro
Walter Hong Yan He
Shruti Kukreja
Diana Oie Sun Mah
Brett Matheson
Aminreza Neshat
Tyson Neumann
Jim Chi Pong Ng
Stephanie Roger

Manitoba

Clifford Bignall
Madeline Ferguson

Nova Scotia/ Nouvelle-Écosse

Stephen Bedard
Cher A. Digdon
Jared Hudson
Mitchell C. Jones
Paul Arne Kukko
Sammy Mohamad

Ontario

Fatemeh Sadat Ahmadzadeh
Jacalyn Britton
Yuxi Chen
Jagot Singh Chindra

Najma Jama

Karan Khatri
Sankalp Kumar
Emil Lupascu
Ryan William
Andy Mosher
Jatin Padmani
Maddie Perica
Minh Pham
Hasan Rosanally
Hala Saoudi
Sabine Stevens
Ishan Verma

Saskatchewan

Bonnie J. Heinrichs Munro

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 d'adhésion constitue la première étape sur la voie de la désignation pour ceux qui s'affairent à compléter les exigences de la catégorie de membres stagiaire. Les étudiants qui contemplent une carrière comme évaluateur professionnel sont accueillis dans cette catégorie de membres.

Alberta

Greg Danyliuk
Gordon Robert Halliday
Ben Larsen
Shehla Qayyum
Emmet R. Reidy

Ontario

Samantha Chiarelli
Michael Czarneko
David K. Gardner
Sol Hwang
Damini Jaswal
Young Min Kim
Nicole Meshki
SNeeyati Modi



Proud professional liability insurance partner of the Appraisal Institute of Canada

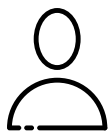
trisura.com



Trisura Guarantee Insurance Company is a Canadian specialty insurance and surety provider. We create custom insurance solutions for a niche industry of corporate clients, through a select broker network. Founded in 2006 on the premise that the insurance business can be done better, Trisura focuses on exceptional service for all our partners.



**SELL YOUR
APPRAISAL FIRM
ON YOUR TERMS.**



**SELL YOUR FIRM WITHOUT
RELOCATING YOUR EMPLOYEES.**



**SELL YOUR BUSINESS, PROPERTY,
EQUIPMENT, BOOK OF BUSINESS
AND HISTORICAL DATA GENERATED
OVER THE YEARS.**



**WE HAVE APPRAISERS WHO
ARE WILLING TO BUY YOUR FIRM.**



**STAY EMPLOYED WITH THE PURCHASER
AND RETIRE WHEN YOU WANT.**

