

**ZONING AND LAND
USE CONTROLS**
*Zonage et Contrôle
sur l'utilisation des terres*

**ENHANCING THE PROFESSION
ON BOTH SIDES OF THE BORDER**
*Améliorer la profession des
deux côtés de la frontière*

**DEPRECIATION:
A COMMON FLAW**
*La dépréciation :
un défaut commun*



Canadian Property

VOL 58 | BOOK 4 / TOME 4 | 2014

VALUATION ÉVALUATION

Immobilière au Canada

ABORIGINAL Land Claims

Revendications Territoriales des AUTOCHTONES

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



BLUR TOOL



Select an area and click Apply to blur out portions of your photo.

AERIAL IMAGERY



Go to eServices > Options > Mapping > Sky Maps and check "Always include the Aerial Map" to have Aerial added automatically once you complete your location map.

©2014 ACI. All Rights Reserved. Google Maps is a trademark of Google, Inc. Used with permission. ACI Sky is a trademark of ACI. ACI makes no express or implied warranty respecting the information presented and assumes no responsibility for errors or omissions. First American and the eagle logo are registered trademarks of First American Financial Corporation and/or its affiliates.



A First American Company (NYSE: FAF)

Sizzling Summer Innovation by ACI

New Blur Image Editing and Aerial Map View Available for Report Pro™

We've been working hard this summer to create some hot new features for Report Pro users.

Blur Tool

This user-requested feature for editing images is now included in your toolbox. The blur tool allows you to edit images and blur out people, an area within the picture, or any other items you want to obscure in your inspection photos. Open the image editing window and click Blur, select an area and click Apply, it's that easy!

Aerial Map View

Aerial is a zoomed-in rooftop view of your subject property, which many lenders now require. We've enhanced the ACI Sky™ Maps service so you can create an aerial view during the location map process at no additional cost!

Add this new perspective as the perfect hybrid companion to your standard location map. It's quick and easy, and powered by Google Maps™ so your appraisal reports stand out from the rest!

Have an idea for a new ACI feature or function? Just email our product team at ideas@aciweb.com, and we'll add it to our project board. Check out the What's New page on aciweb.com to keep posted on the latest in feature releases – we have a ton of exciting features coming your way!

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



Imagine

having your entire appraisal firm at your fingertips.

With the click of a button, get detailed reports on how many appraisals you did, the money you brought in, how your appraisers are doing, and what clients deserve a round of golf on you.



Take your business to the cloud with Anow's firm management software. From single users to large firms, Anow was built for every appraiser.

No upfront costs. No installation. No commitment.

It's not just easier. It's smarter.

1-800-403-7121
www.anow.com



TABLE DES MATIÈRES CONTENTS

VOL 58 | BOOK 4 / TOME 4 | 2014

FEATURES / EN VEDETTE



12

**DEPRECIATION:
A COMMON FLAW**
LA DÉPRÉCIATION :
UN DÉFAUT COMMUN



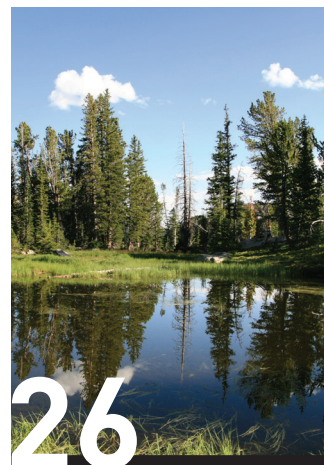
16

**ZONING AND
LAND USE CONTROLS**
ZONAGE ET CONTRÔLE SUR
L'UTILISATION DES TERRES



20

**THE BOMA STANDARDS
AND THEIR USE IN VALUATION**
LES *NORMES DE LA BOMA*
ET LEUR EMPLOI DANS
L'ÉVALUATION



26

**ABORIGINAL LAND CLAIMS
REVENDEICATIONS
TERRITORIALES
DES AUTOCHTONES**

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

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

ISSN 0827-2697

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

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

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



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

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



COLUMNS / CHRONIQUES

08 *Executive Corner*
**FOCUSING ON PARTNERSHIP
AND ADVOCACY**

10 *Le coin de l'exécutif*
**PRIVILÉGIER LE PARTENARIAT
ET LA PROMOTION**

32 *Tech Talk*
ASSESSING CONDOS USING 3D GIS

35 *Coin techno*
ÉVALUATION DE CONDOS AU MOYEN DU SIG EN 3D

38 *Around the Globe*
**RICK BORGES:
ENHANCING THE PROFESSION ON
BOTH SIDES OF THE BORDER**

42 *Autour du monde*
**RICK BORGES :
AMÉLIORER LA PROFESSION
DES DEUX CÔTÉS DE LA FRONTIÈRE**

46 *Professional Practice Matters*
WORTH KNOWING

48 *Parlons pratique professionnelle*
CONSEILS INESTIMABLES

50 *Legal Matters*
**EASEMENTS AND THE
FEE SIMPLE INTEREST**

52 *Questions juridiques*
**LES SERVITUDES ET
L'INTÉRÊT DU FIEF SIMPLE**

54 **DESIGNATIONS, CANDIDATES,
STUDENTS**

54 **DÉSIGNATIONS, STAGIAIRES,
ÉTUDIANTS**

FURTHER & FASTER

GET AHEAD | Leaders Wanted

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

collierscanada.com/careers

PLUS LOIN, PLUS RAPIDEMENT

ALLEZ DE L'AVANT | Leaders Recherchés

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

collierscanada.com/careers



Accelerating success.



GROWING MARKETS

AIC 2015 • KELOWNA JUNE 3-6



MARCHÉS EN CROISSANCE

ICE 2015 • KELOWNA 3-6 JUIN



Mark your calendar and plan to attend

Marquez votre calendrier et comptez y assister

AIC 2015 promises another great line up of educational sessions, networking opportunities and speakers!

The Keynote Speaker at our 2015 Conference is **Mark Cohon**, Commissioner of the Canadian Football League (CFL). Mark is a dynamic business leader, an experienced sports executive, and a passionate Canadian. Winding up his eighth and final Grey Cup season as Commissioner, he will be leaving a league with a strong foundation marked by strong attendance, high television ratings, new stadiums, strengthened corporate partnerships and growing revenues.

Mark will explain how he has turned the CFL into a world-class organization, admired by business schools, rival leagues, and leading corporations. Whether you are a sports fan or not – there is a message here about marketing, leadership, customer service strategies, and how to do more (and to do better) with less. With magnetic appeal, Mark Cohon will help us understand how to innovate in any environment, under any circumstances, with tremendous results.

SEE YOU IN KELOWNA at the Delta Grand Okanagan Resort & Conference Centre!
www.aicanada.ca/aic2015/

MARK COHON



L'ICE 2015 promet encore une fois un excellent programme éducatif, de réseautage et de conférenciers!

Le conférencier principal lors de notre conférence 2015 est **Mark Cohon**, Commissaire de la Ligue canadienne de football (LCF). Mark est un chef de file dynamique, un directeur sportif d'expérience, et un Canadien passionné. Il clôture sa huitième et dernière saison de la Coupe Grey en tant que Commissaire laissant une ligue avec une solide fondation caractérisée par une forte présence, de bonnes cotes d'écoute à la télévision, de nouveaux stades, des partenariats consolidés avec les entreprises et des revenus croissants.

Mark expliquera comment il a transformé la LCF dans une organisation de classe mondiale, admirée par les écoles de commerce, les ligues rivales, et les grandes sociétés. Que vous soyez ou non un amateur de sports, il y a ici un message sur le marketing, le leadership, les stratégies du service à la clientèle, et comment en faire plus (et faire mieux) avec moins. Avec une attirance magnétique, Mark Cohon nous apprendra à innover dans n'importe quel environnement, en toutes circonstances, avec des résultats impressionnants.

RENDEZ-VOUS À KELOWNA au Delta Grand Okanagan Resort & Conference Centre!
www.aicanada.ca/aic2015/



FOCUSING ON PARTNERSHIP AND ADVOCACY

SCOTT WILSON, AACI, P.APP, PRESIDENT

KEITH LANCASTLE, MBA, CAE, CHIEF EXECUTIVE OFFICER



SCOTT WILSON

Partnership and Advocacy – these two words encompass the priorities on which the Appraisal Institute of Canada (AIC) is focusing over the next year. Through directed efforts made by the Board of Directors and staff, we are pleased to announce that AIC is achieving tangible results, whether by formalizing agreements with partners or initiating conversations with our stakeholders on issues that are important to our Members. Following are several examples of what is happening behind the scenes at AIC on behalf of our Members.

Incorporating French into the education and designation process

AIC is also pleased to have approved a partnership with the University of Laval to provide French-language training that is in alignment with the standards and quality set by our education partner, the University of British Columbia. AIC is in final negotiations with the University of Laval and the hope is to deliver courses required for the AACI designation by 2015. This is great news for our French-speaking colleagues who will benefit from learning in their native language.

Designation diversity

To provide opportunities to AIC Members to diversify their experience and practice, AIC entered into an agreement with the Real Estate Institute of Canada (REIC) to provide membership discounts to AIC Members for REIC courses or designation programs. AIC Members will also receive guaranteed Continuing Education Development (CPD) credits for successfully completed REIC courses.

REIC offers the Certified Reserve Planner (CRP) designation, which is recognized in legislation in various provinces. REIC also offers high quality courses and designations within ethics, finance, law, leadership, human resources, leasing and negotiating, mortgage underwriting, property/asset management, and more. These courses are delivered in classrooms across the country, while some are delivered via



KEITH LANCASTLE

Promoting international standards

In October, AIC was among the leading professional valuation organizations to sign a landmark Memorandum of Understanding (MOU) with the International Valuation Standards Council (IVSC) to recognize and support the global adoption of *International Valuation Standards (IVS)*. The official signing took place during the IVSC's Annual General Meeting in Toronto on October 23. Although AIC's professional valuation standards – the *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)* already comply with the *IVS*, this MOU formalizes our alignment with the international community. It also continues to position AIC as the professionals of choice among national and international investors, regulators and lenders.

home study options or online. Members are encouraged to go to www.reic.com to obtain more information or to register for a course.

Conveying AIC's message

AIC was invited to attend the International Association of Assessing Officers (IAAO) annual conference. This conference provided an opportunity to learn about the assessment community's issues and opportunities and enabled AIC to discuss the impact of these trends in a Canadian context with the incoming president of IAAO and other delegates.

In August, AIC was also pleased to be involved in the 2014 Commonwealth Heads of Valuation Officers (CHOVA) Conference in Toronto. This event brought the senior executives of 15 international assessment organizations together to discuss best practices and future assessment trends in an intimate setting of approximately 80 delegates. AIC was proud to present our *Market Rent of Parking Spaces* study to the delegates, as it was a unique research project that contained valuable guidelines and best practices within an international context. The feedback was very positive and, once again, AIC was able to establish strong national and international relationships.

Addressing our concerns

On the advocacy front, AIC continues to meet with several national stakeholders to discuss AIC concerns regarding the growing restrictions around accessing market data, the over-reliance on automated valuation models, and the continuing pressure for quick turnaround and lower fees for appraisals. Discussions were held with the leadership of the Canadian Mortgage and Housing Corporation (CMHC), the Bank of Canada and several AMCs over the last few months and a commitment was made to work together to learn more about the issues in order to address the concerns of our Members. We



AIC President, Scott Wilson, AACI, P.App signed historic MOU with IVSC Chair, Sir David Tweedie in Toronto on October 24, 2014.



Representatives from several international valuation organizations gathered in Toronto on October 24, 2014 to sign MOU with IVSC.

have conveyed these concerns and have made formal requests for meetings with representatives of the federal government ministries of Finance, Industry, Housing, etc.

As these meeting and initiatives move forward, our professional practice, education and marketing teams continue to progress in their mandates.

Often, these priorities converge and result in building stronger relationships and greater understanding about challenges that our Members are facing. We are thrilled with the progress to date, and look forward to continuing to take concrete steps that clearly help to advance you as Canada's professionals of choice. 🇨🇦



PRIVILÉGIER LE PARTENARIAT ET LA PROMOTION

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



SCOTT WILSON

Partenariat et Promotion – ces deux mots englobent les priorités que l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) veut cibler au cours de l'année prochaine. À travers les efforts dirigés du Conseil d'administration et du personnel, il nous fait plaisir d'annoncer que l'ICE obtient des résultats tangibles, que ce soit en officialisant des accords avec des partenaires ou en initiant des échanges avec nos intervenants sur les enjeux d'importance pour nos membres. Le texte qui suit donne plusieurs exemples de ce qui se passe dans les coulisses de l'Institut pour le compte de nos membres.

Promouvoir les normes internationales

Au mois d'octobre, l'ICE était l'une des associations nationales d'évaluation professionnelle qui ont signées un protocole d'entente (PE) faisant autorité avec l'International Valuation Standards Council (IVSC), afin de reconnaître et appuyer l'adoption globale de *Normes internationales d'évaluation (NIE)*. La signature officielle a pris place durant l'Assemblée générale annuelle de l'IVSC à Toronto, le 23 octobre. Même si les normes professionnelles d'évaluation de l'ICE – les *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)* – sont déjà conformes aux *NIE*, ce PE officialise notre alignement avec la communauté internationale. Il permet en outre à l'ICE de demeurer l'association d'évaluateurs professionnels

de premier choix pour les investisseurs, organismes de réglementation et prêteurs du pays et de l'étranger.

Incorporer le français au processus d'éducation et de désignation

L'ICE est également heureux d'avoir approuvé un partenariat avec l'Université Laval pour offrir une formation en français correspondant aux normes et à la qualité de notre partenaire en éducation, l'Université de la Colombie-Britannique. Dans les derniers stades de négociation avec l'Université Laval, l'ICE espère que les cours nécessaires à l'obtention du titre AACI pourront être donnés d'ici 2015. Voilà une excellente nouvelle pour nos collègues francophones, qui pourront apprendre dans leur langue maternelle.

Diversité de la désignation

Pour offrir aux membres de l'ICE des occasions de diversifier leur expérience et leur pratique, l'ICE a conclu une entente avec l'Institut canadien de l'immeuble (ICI) accordant des rabais aux membres de l'ICE pour les cours ou les programmes de désignation donnés par l'ICI. Les membres de l'ICE recevront aussi des crédits garantis de perfectionnement professionnel continu (PPC) pour les cours de l'ICI qu'ils auront réussis.

L'ICI offre le titre Planificateur de réserve agréé (PRA), reconnu dans la législation de diverses provinces. L'ICI donne également des cours et des titres de



KEITH LANCASTLE



Le 24 octobre 2014 à Toronto, le président de l'ICE, Scott Wilson, AAI, P.App, a signé un protocole d'entente (PE) historique avec le président de l'IVSC, Sir David Tweedie.



Les représentants de plusieurs organisations internationales du secteur de l'évaluation se sont réunis à Toronto le 24 octobre 2014 pour signer un PE avec l'IVSC.

haute qualité dans les champs suivants : éthique; finance; loi; leadership; ressources humaines; location et négociation; souscription hypothécaire; gestion des biens immobiliers/actifs; etc. Ces cours sont donnés en classe à travers le pays, alors qu'on peut en suivre d'autres à la maison ou en ligne. Nous invitons les membres à visiter www.reic.com pour en savoir davantage ou pour s'inscrire à un cours.

Transmettre le message de l'ICE

L'ICE a été invité à participer à la conférence annuelle de l'International Association of Assessing Officers (IAAO). La conférence faisait connaître les enjeux et opportunités qui se présentent à la communauté des évaluateurs et permettait à l'ICE d'échanger sur l'impact de ces tendances dans le contexte canadien avec le nouveau président de l'IAAO et d'autres délégués.

Au mois d'août, l'ICE a également eu le plaisir de participer à la conférence 2014 des Commonwealth Heads of Valuation Agencies (CHOVA), à Toronto.

L'événement réunissait les cadres supérieurs de 15 organisations internationales d'évaluation pour discuter des pratiques exemplaires et des tendances futures de ce domaine d'activité dans un cadre intime d'environ 80 délégués. C'est avec fierté que l'ICE leur a présenté notre étude sur les *Loyers marchands des espaces de stationnement*, un projet de recherche unique contenant des directives et pratiques exemplaires utiles dans un contexte mondial. Les réactions furent très positives et, encore une fois, l'ICE a réussi à établir de solides relations à l'échelle nationale et internationale.

Aborder nos préoccupations

Du côté de la promotion, l'ICE poursuit ses rencontres avec de nombreux intervenants nationaux pour parler de ce qui le préoccupe sur les restrictions croissantes à l'accès aux données de marché, la trop grande confiance dans les modèles automatisés d'évaluation, de même que la pression constante de courts délais d'exécution et d'honoraires moins élevés pour les évaluations. Depuis

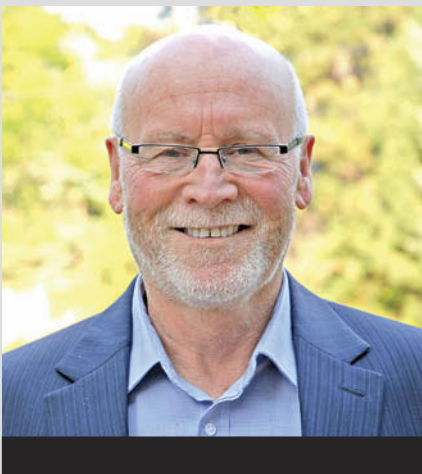
quelques mois, des discussions ont été tenues avec les dirigeants de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), de la Banque du Canada et de plusieurs CGE, alors que l'on s'est engagé à collaborer pour mieux connaître les enjeux afin d'apaiser les inquiétudes de nos membres. Nous avons transmis ces inquiétudes et demandé officiellement de rencontrer des représentants des ministères fédéraux des Finances, de l'Industrie, du Logement, etc.

Alors que se déroulent ces rencontres et initiatives, nos équipes de pratique professionnelle, d'éducation et de marketing continuent de progresser dans leurs missions. Ces priorités convergent fréquemment, consolidant ainsi les relations et brossant un meilleur portrait des défis que doivent relever nos membres. Nous sommes heureux des progrès réalisés à ce jour et espérons prendre des mesures concrètes qui vous aideront clairement à vous perfectionner en tant que professionnels de premier choix au Canada. 🇨🇦

« L'ICE OBTIENT DES RÉSULTATS TANGIBLES, QUE CE SOIT EN OFFICIALIZANT DES ACCORDS AVEC DES PARTENAIRES OU EN INITIANT DES ÉCHANGES AVEC SES INTERVENANTS SUR LES ENJEUX D'IMPORTANCE POUR NOS MEMBRES. »



DEPRECIATION: a common flaw



By Iain Hyslop, AACI, P.App
Volunteer Peer Reviewer,
Peer Review Sub-Committee

Conducting peer review assignments provides a unique perspective whereby the reviewer has the opportunity to read a wide and often interesting range of appraisal reports. The quality of these reports varies from good and well written to less stellar, but many share a common weakness in the explanation and application of depreciation when a cost approach is used.

In the more common appraisal assignments, such as residential or those involving conventional buildings not requiring complex analysis, the application of a properly considered and supported depreciation factor can make the difference between a complete report and one which leaves the reader questioning the value. In some valuations, depreciation can be a critical

aspect requiring thorough discussion and explanation.

Appraisal texts and programs include plenty of discussion on the topic of depreciation, but in practice, only a minority of properties require a detailed depreciation analysis. In many situations, the study of all depreciation aspects is beyond the scope of a basic valuation, particularly in residential work. However, unwelcome surprises can result when shortcutting becomes routine. Therefore, it pays to occasionally dust off the textbooks and spend half an hour reviewing depreciation types and methodology.

The reminder is that depreciation comes in three forms: physical, functional and external. Physical depreciation is the most common situation in daily appraisal work and use of the age/life calculation

is the most practical methodology. It is well understood, rational and the easiest to explain. Within this method, there are the subcategories of curable, incurable, short-life and long-life items.

A common misapplication of depreciation seen in the review of residential form reports is the use of a seemingly random percentage with no support or rationale. Typically, this will be the application of a depreciation number completely inconsistent with a basic age/life calculation, and usually with no supporting discussion. For example, a 40% depreciation rate is applied, but with the effective age estimated at 25 years and a remaining economic life of 60 years. Given that the total economic life would then be 85 years, the age/life calculation would be 29% ($25/85 = 29\%$).

Although, in principle, an analysis of physical depreciation would require a thorough study of short-life items for example furnace, roof cover, built-in appliances, etc., and long-life items such as structure and foundation, it is accepted that, in basic practice, the age/life method can cover most physical depreciation in a conventional, standard dwelling. This is not to say that it is a one size fits all method and it comes with a warning to avoid complacency in its use. For instance, there can be many situations in which a particular area of physical depreciation is observed that requires a greater focus and perhaps a cost to cure estimate.

Often, functional and external depreciation can require more detailed supporting information. In the event that

The application of a properly considered and supported depreciation factor can make the difference between a complete report and one which leaves the reader questioning the value.

functional or external depreciation is present, it may be easy to simply apply some judgement, but the reminder again is that everything pertaining to the depreciation estimate must be supported. The *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*, section 7.17.3, is the relevant reference in this regard.

For purposes of estimating depreciation, the analysis of data may be illusive and initially appear complex, but it can also be surprisingly simple. For instance, useful data can be obtained from the analysis of improved sales in which land values are known or can be satisfactorily estimated. From this, the 'residual' value applicable to the structures and improvements can then be used as a measure of depreciation as determined by the market, particularly when actual age, effective age and replacement costs are known.

External depreciation can sometimes be connected with remaining economic life. For instance, in the situation of a well-maintained dwelling that is located in a transitional area where higher density redevelopment is occurring, its remaining economic life could be limited to only a few years, despite its apparent good condition. In this circumstance, sales of properties with similar locational characteristics can yield sound data for estimating the extent of depreciation.

In residential practice, there are often time pressures, but most depreciation estimates are simple and the effort taken to at least retain file notes and supporting data is time well spent when questions arise.

Despite the regular pressures of residential appraisal work, presenting depreciation in an understandable manner with even a short explanation adds to a professional report. 📄

Presenting depreciation in an understandable manner with even a short explanation adds to a professional report.

LA DÉPRÉCIATION : un défaut commun



Par Iain Hyslop, AACI, P.App
Bénévole Évaluateur, Sous-
comité d'évaluation par les pairs

L'évaluation par les pairs permet à la personne en charge de celle-ci d'acquiescer un point de vue unique, car elle a la possibilité de lire un large éventail de rapports d'évaluation souvent intéressants. Sur le plan de la qualité, certains sont excellents et bien écrits, alors que d'autres le sont moins. Cependant, de nombreux rapports fondés sur la méthode du coût partagent un défaut commun, à savoir l'explication et l'application inexactes de la dépréciation.

Dans le cadre des contrats de service plus communs, comme l'évaluation de propriétés résidentielles ou de bâtiments traditionnels n'exigeant pas d'analyse complexe,

l'application d'un facteur de dépréciation examiné sous tous les angles et justifié de façon appropriée peut faire la différence entre un rapport complet et un rapport qui suscite la perplexité du lecteur à l'égard de la valeur. D'ailleurs, dans certaines évaluations, la dépréciation peut constituer un aspect essentiel nécessitant des discussions et explications approfondies.

Les textes et programmes d'évaluation traitent abondamment de la dépréciation, mais en réalité, seule une minorité de biens requièrent une analyse de la dépréciation détaillée. Dans la plupart des cas, l'étude de tous les aspects de la dépréciation va au-delà de la portée d'une évaluation de base, particulièrement les évaluations résidentielles. Toutefois, de mauvaises surprises peuvent survenir lorsque les raccourcis deviennent la coutume. Par conséquent, consulter à nouveau ses livres et passer une demi-heure à étudier les types de dépréciation et la méthodologie peut porter fruit.

Il faut se rappeler que la dépréciation se présente sous trois formes : physique, fonctionnelle et externe. La dépréciation physique représente la situation la plus commune dans le quotidien des évaluateurs et le recours au calcul âge/vie représente la méthode la plus pratique, puisqu'elle est bien comprise, rationnelle et facile à expliquer. Dans le cadre de cette méthode, il existe des sous-catégories, à savoir les éléments réparables, irréparables, de courte durée ou de longue durée.

L'utilisation d'un pourcentage apparemment aléatoire non justifié dans un rapport d'évaluation résidentielle constitue une application erronée fréquente de la dépréciation. Typiquement, un taux de dépréciation en contradiction avec le calcul âge/vie de base sera appliqué et ne sera justifié par aucune explication. Par exemple, un taux de dépréciation de 40 % est appliqué, avec un âge réel évalué à 25 ans et une vie économique restante atteignant 60 ans. En prenant en considération que la vie économique totale serait de 85 ans, le résultat du calcul âge/vie se chiffrerait alors à 29 %.

Bien qu'une analyse de la dépréciation physique exige en principe une étude approfondie des éléments de courte durée, comme la chaudière, le revêtement de toit ou les appareils encastrés, et des éléments de longue durée, comme la structure et les fondations, il est accepté, dans la pratique de base, que le calcul âge/vie couvre la majorité des dépréciations physiques d'une habitation traditionnelle. Toutefois, cela ne veut pas dire que la méthode convient à toutes les situations et il faut éviter la complaisance dans son utilisation. Par exemple, il existe de nombreuses situations au cours desquelles un aspect particulier de la dépréciation physique observé nécessite un examen plus approfondi et peut-être même des coûts pour estimer la valeur.

La dépréciation fonctionnelle et externe peut souvent exiger des faits à

l'appui plus détaillés. En cas de dépréciation fonctionnelle ou externe, il peut être facile de faire preuve de jugement, mais il ne faut pas oublier que tout ce qui se rapporte à l'estimation de la dépréciation doit être appuyé par des faits. La section 7.17.3 des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)* constitue la référence pertinente à cet égard.

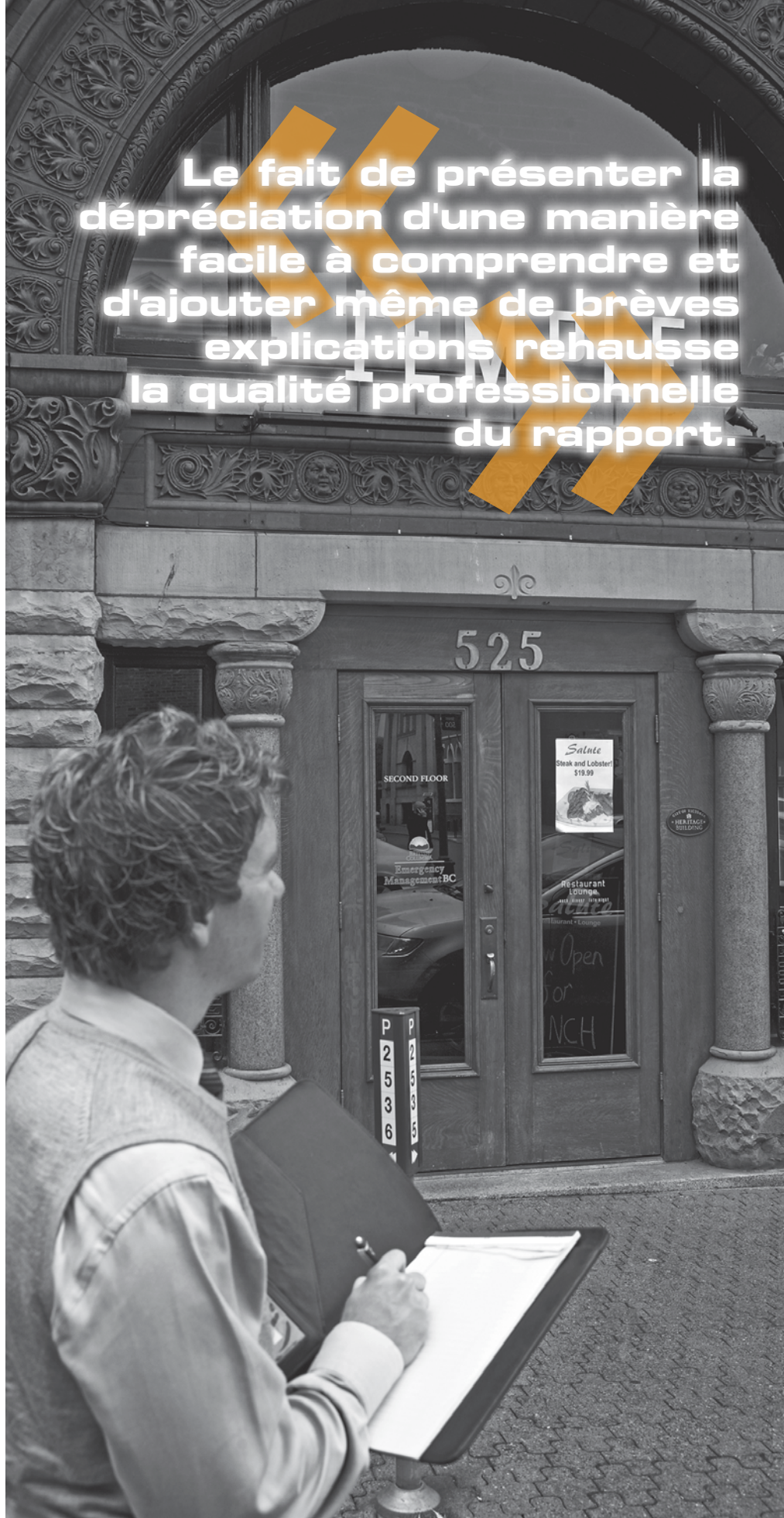
Dans le but d'estimer la dépréciation, l'analyse de données peut être illusoire et sembler initialement complexe, mais elle peut s'avérer étonnamment simple. Par exemple, des données utiles peuvent être recueillies à partir de l'analyse des ventes améliorées, au cours de laquelle la valeur foncière est connue ou peut être évaluée de manière satisfaisante. Ainsi, la valeur résiduelle s'appliquant aux structures et améliorations peut être utilisée pour mesurer la dépréciation telle que déterminée par le marché, particulièrement lorsque l'âge réel, la vie économique et les coûts de remplacement sont connus.

La dépréciation externe peut parfois être en lien avec la vie économique restante. Prenons l'exemple d'une habitation bien entretenue située dans une zone de transition subissant de grands travaux de réaménagement. Le reste de sa vie économique pourrait se limiter à quelques années, malgré son bon état apparent. Dans un tel cas, la vente de propriétés partageant des caractéristiques semblables au niveau de l'emplacement peut fournir des données solides permettant d'estimer le degré de dépréciation.

Des contraintes de temps sont souvent associées aux évaluations résidentielles, mais, dans la plupart des cas, le processus d'estimation de la dépréciation est simple et l'effort de conserver au moins les notes et données connexes en vaut la chandelle lorsque l'évaluateur se fait poser des questions.

Malgré les pressions habituelles liées aux évaluations résidentielles, le fait de présenter la dépréciation d'une manière facile à comprendre et d'ajouter même de brèves explications rehausse la qualité professionnelle du rapport. 📄

Le fait de présenter la dépréciation d'une manière facile à comprendre et d'ajouter même de brèves explications rehausse la qualité professionnelle du rapport.





ZONING AND LAND USE CONTROLS

Professional Excellence Bulletin
selected by **Daniel Doucet, AACI, P. App,**
Volunteer Chair, Professional Practice Committee

Land use controls and planning considerations represent an integral part of the appraisal process. The phrase ‘land use controls’ generally refers to any legislative-based restrictions over the potential uses that can be made of a property. The primary point of reference is typically the local land use or zoning bylaw (and associated maps). Other items that need to be considered include Official Community Plans (OCP), Local Area Plans (LAP), flood plain restrictions, view plan restrictions, agricultural reserves and heritage designations, among others. This bulletin focuses on the primary issue of zoning, but can also generally be applied to other land use controls or planning considerations. In many cases, the issues are relatively straight forward, but the potential for error can arise in a number of areas, ranging from insufficient investigation of applicable zoning and related bylaws to assumptions of changes in zoning that are unreasonable or are not clearly stated in the report.

Note that the *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*, Appraisal Standard Rule states that “land use controls must be identified and their effect on use and value analyzed, together with any reasonably probable modifications of such regulations in light of economic demand, the physical adaptability of the real estate, and market trends.”

Current zoning and land use controls

The current zoning can be verified through a number of sources, but the primary methods are reference to zoning maps on file at the appraiser’s office and/or direct or telephone contact with the applicable planning or zoning authority. The zoning designation for a particular property can change over time and zone requirements such as minimum site size, clearances, setbacks, building heights and parking requirements may also be changed for a given zone from time to time. Problems have arisen where members have relied on information (maps, bylaws, etc.) retained on file at the appraiser’s office which have subsequently turned out to be inaccurate or out-of-date, thereby resulting in an incorrect statement regarding zoning and permitted uses, as well as unsupportable analysis of highest and best use. Therefore, it is advisable that, if there is any question as to the currency or accuracy of the information on file, a direct contact with the planning authority would serve as a best practice. Many jurisdictions have Geographical Information System (GIS) sections of their websites where zoning maps and regulations are kept up to date, often within days of adoption or amendment. When referencing web-based information, it is important to determine how current the published material is. As with all other third party

information employed in the analysis, it is recommended that the source(s) of zoning and planning information be stated in the report, either under the discussion regarding scope of the appraisal or in the zoning/land use controls section itself. The perceived reliability of a given source may prompt the appraiser to make further inquiries or investigations. If the information has not been further verified, that should be so stated.

Assumptions of zoning changes

When a valuation is being completed on the assumption of a change in zoning, this factor should be clearly identified throughout the report, particularly at points where a value estimate is being stated, as well as any points where the zoning is being stated or discussed. Furthermore, to ensure adherence to *CUSPAP*, any such assumptions are required to be both reasonable and probable.

Conforming and non-conforming uses

Uses that are consistent with the applicable bylaw are generally referred to as legal and conforming uses, while any uses that are in some way inconsistent but are permitted by the applicable authority, are referred to as legal non-conforming uses. This situation might include uses that predate the applicable bylaw or uses that have received permission for a minor variance. All other uses are considered to be illegal uses. A legal non-conforming use requires special

consideration in terms of verification of permitted uses, as well as the potential for continuation of the use subsequent to any renovation, expansion or destruction of the existing improvements. The potential inability to re-create a non-conforming use in the event of destruction of some portion of the improvements may well have an influence on overall market value, which would have to be addressed in the analysis and report.

When properties are being appraised on an 'as if complete' basis, consideration should be given as to whether the renovated or otherwise altered property will continue to conform to the applicable bylaw or whether a non-conforming and potentially illegal use will have been created. In the case of an existing legal non-conforming use, will an illegal use be created by virtue of a change to the existing improvements?

Contract Development Agreements, also known in some jurisdictions as Development Permits, might expressly permit minor or significant variances from the regulations of a zoning bylaw. Such agreements may enhance or restrict the development potential of a property and their impact needs to be considered in conjunction with the zoning regulations. Clearly, an influence on market value may be present, and due consideration should be given to existing documents and agreements as well as to the applicable legislative process, if changes are being assumed for the purposes of the valuation.

Legal and illegal uses

An illegal use should be valued in accordance with the definition of highest and best use employed in the report, which typically refers to (or assumes) a legally permissible use. The only basis for valuation under the existing illegal uses would be where a variance or change to the bylaw could reasonably be expected to be secured, thereby resulting in either a conforming or legal non-conforming use. Any assumptions in this regard should be clearly stated in the report, preferably in any location referring to a final value estimate, as well as in the

zoning discussion and highest and best use analysis. If the circumstances are doubtful and could result in a misleading report, then it would be wise to decline the assignment.

Conclusion

As with most aspects of the appraisal process, the due diligence associated with zoning/planning investigations and any necessary assumptions will vary from region to region as well as on a case-by-case basis, depending on the purpose and intended use of the report as well as the circumstances surrounding a given property. Current information and familiarity with the characteristics of a given planning district are critical to making accurate and reasonable statements (or assumptions) regarding the permitted uses and legality of the subject property. It is important to be clear when explaining the scope of the appraisal, as well as any specific assumptions, so that a user/reader of


the report will not misunderstand the conclusions presented in the report. It is equally important to state what you do not know or have been unable to accurately determine about the subject's circumstances. From a claims prevention perspective, any unusual circumstances or assumptions or any known short-comings from usual due diligence cannot be stated too frequently in the report.

CUSPAP references

Land Use Controls: 6.2.12, 7.13, 14.32

The AIC has a comprehensive list of *Professional Excellence Bulletins* in the member's section of the website. They can be downloaded via this link www.aicanada.ca/professional-liability/professional-excellence-bulletins/ under the Professional Practice Insurance Program.

Questions and/or comments

on this or any other *Professional Excellence Bulletin* can be directed to directorprofessionalpractice@aicanada.ca 

CANADIAN RESOURCE VALUATION GROUP INC.

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



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

www.crvg.com

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

Email: jwasmuth@crvg.com

Email: jeremy.wasmuth@crvg.com

ZONAGE ET CONTRÔLE SUR L'UTILISATION DES TERRES

Bulletin d'excellence professionnelle sélectionné par Daniel Doucet, AACI, P. App, Bénévole Président du comité de la pratique professionnelle.



Les contrôles de l'utilisation des terres et les considérations liées à l'aménagement font partie intégrante du processus d'évaluation. En règle générale, les contrôles de l'utilisation des terres font référence aux restrictions imposées par la loi sur les utilisations potentielles d'un bien. Les règlements municipaux sur le zonage et l'utilisation des terres (ainsi que les cartes connexes) constituent typiquement le principal point de référence. L'évaluateur doit aussi prendre en considération les plans municipaux généraux (PMG), plans locaux, restrictions associées à la plaine inondable, restrictions liées à l'aménagement de la vue, réserves agricoles et désignations patrimoniales, entre autres. Ce bulletin porte principalement sur le zonage, mais son contenu peut également concerner d'autres contrôles de l'utilisation des terres ou considérations liées à l'aménagement. Dans de nombreux cas, les problématiques sont relativement simples, mais la possibilité d'erreurs peut s'accroître si, par exemple, l'évaluateur n'a pas mené des recherches sur les règlements de zonage et connexes applicables

suffisantes ou si ses hypothèses relatives au changement de zonage s'avèrent non raisonnables ou ne sont pas clairement énoncées dans le rapport.

Conformément à la Norme relative aux activités d'évaluation des *NUPPEC*, les contrôles de l'utilisation des terres « doivent être identifiés et leur incidence sur l'utilisation et sur la valeur marchande du bien immobilier doit être analysée. L'analyse doit tenir compte également de toute modification raisonnable et probable de tels règlements, de la demande du point de vue économique, des possibilités d'adaptation matérielle du bien immobilier et des tendances du marché ».

Zonage et contrôles de l'utilisation des terres actuels

Le zonage actuel peut être validé auprès de plusieurs sources, mais les principales méthodes consistent à vérifier les cartes de zonage appartenant au cabinet d'évaluation ou à communiquer en personne ou par téléphone avec les autorités concernées en matière de zonage ou d'aménagement. Le zonage d'un bien

immobilier particulier peut changer au fil du temps, et les exigences de zonage, comme la superficie minimum du site, dégagements, marges de recul, la hauteur des bâtiments et les exigences liées au stationnement, peuvent être modifiées de temps à autre. Des problèmes sont survenus lorsque des membres se sont fiés à des renseignements (cartes, règlements, etc.) conservés dans les dossiers du cabinet d'évaluation qui se sont ultérieurement avérés inexacts ou désuets, donnant ainsi lieu à un énoncé erroné concernant le zonage et les utilisations permises, en plus d'une analyse de l'utilisation optimale soutenue par des arguments erronés. Par conséquent, il est conseillé, si l'exactitude des renseignements du cabinet d'évaluation est remise en question, de communiquer directement avec l'autorité en matière d'aménagement. Les sites Web de nombreuses municipalités possèdent une section « Système d'information géographique » (SIG), dans laquelle les cartes et règlements de zonage sont mis à jour, souvent dans les jours suivant leur adoption ou

modification. Lorsque l'évaluateur fait référence à des renseignements sur le Web, il importe de déterminer s'ils sont actuels ou non. Comme dans le cas de tout renseignement fourni par un tiers utilisé dans une analyse, il est recommandé de mentionner la ou les source(s) des renseignements sur le zonage et l'aménagement dans le rapport, en particulier dans la discussion concernant la portée de l'évaluation ou la section sur le zonage et les contrôles de l'utilisation des terres. La perception de l'évaluateur à l'égard de la fiabilité d'une source donnée peut l'inciter à faire d'autres demandes de renseignements ou à mener une enquête approfondie. Si le renseignement n'a pas été vérifié de manière approfondie, ce fait doit également être précisé dans le rapport.

Hypothèses relatives au changement de zonage

Lorsqu'une évaluation est fondée sur un changement de zonage hypothétique, ce facteur doit être clairement mentionné tout au long du rapport, en particulier lorsqu'une valeur estimée est énoncée et que le zonage est abordé. De plus, conformément aux *NUPPEC*, une telle hypothèse doit être à la fois raisonnable et probable.

Utilisations conformes et non conformes

Les utilisations respectant les règlements applicables sont généralement appelées « utilisations conformes légales », alors que les « utilisations non conformes légales » font référence aux utilisations qui sont d'une certaine façon non conformes, mais permises par l'autorité concernée. Cette situation englobe les utilisations antérieures à l'adoption du règlement applicable ou dont la modification mineure a été permise. Toutes les autres utilisations sont considérées illégales. Une utilisation non conforme légale nécessite la vérification des utilisations permises et de son éventuel caractère légal à la suite de travaux de rénovations, d'agrandissement ou de destruction des améliorations

existantes. La possible incapacité de recréer l'utilisation non conforme en cas de destruction de certaines parties des améliorations peut influencer sur la valeur marchande globale, éventualité devant être traitée dans l'analyse et le rapport.

Lorsqu'une propriété est évaluée « comme si achevée », l'évaluateur doit tenir compte de la question à savoir si la propriété rénovée ou autrement modifiée respectera encore le règlement applicable, ou si une possible utilisation illégale a été créée. Dans le cas d'une utilisation non conforme existante, des changements apportés aux améliorations existantes donneront-ils lieu à une utilisation illégale?

Les ententes de développement, aussi appelées dans certaines municipalités « permis de développement » peuvent permettre expressément des écarts mineurs ou majeurs par rapport au règlement de zonage. De telles ententes peuvent rehausser ou restreindre le potentiel de développement d'une propriété et leurs répercussions, ainsi que les règlements de zonage, doivent être prises en considération. Ces éléments peuvent influencer sur la valeur marchande, et l'évaluateur devra tenir dûment compte des documents et ententes existants et du processus législatif applicable, s'il suppose que des changements seront apportés au bien aux fins de l'évaluation.

Utilisations légales et illégales

Une utilisation illégale doit être évaluée conformément à la définition de l'utilisation optimale énoncée dans le rapport, qui fait habituellement référence (ou suppose) à une utilisation permise et légale. Une évaluation fondée sur une utilisation illégale existante sera valide seulement si la modification du règlement est raisonnablement attendue et garantie, donnant ainsi lieu à une utilisation conforme ou non conforme légale. Toute hypothèse à cet égard doit être clairement décrite dans le rapport, préférablement dans les sections portant sur la valeur estimée finale, le zonage et l'analyse de l'utilisation optimale. Si les circonstances sont douteuses et peuvent rendre le

rapport trompeur, il serait alors judicieux de refuser le contrat de service.

Conclusion

Comme pour la plupart des aspects du processus d'évaluation, la diligence raisonnable associée aux enquêtes sur le zonage ou l'aménagement, ainsi qu'aux hypothèses nécessaires, varie d'une région et d'un cas à l'autre, dépendamment de l'objectif et de l'utilisation prévue du rapport et des circonstances entourant une propriété donnée. Des renseignements actuels et une bonne connaissance des caractéristiques d'un district d'aménagement donné sont essentiels à la formulation d'énoncés (ou hypothèses) exacts et raisonnables au sujet des utilisations permises et de la légalité de la propriété en question. Il importe d'expliquer clairement la portée du rapport, ainsi que toute hypothèse spécifique, afin que l'utilisateur/lecteur du rapport n'interprète pas mal les conclusions qui y sont présentées. Il importe également que l'évaluateur précise ce qu'il ne sait pas ou ce qu'il n'a pas été en mesure de déterminer avec exactitude par rapport aux circonstances liées à la propriété en question. Du point de vue de la prévention de réclamations, toute circonstance inhabituelle, hypothèse ou défaut connu formulé en faisant preuve de diligence raisonnable ne peut pas être trop mentionné dans le rapport.

Références dans les *NUPPEC*

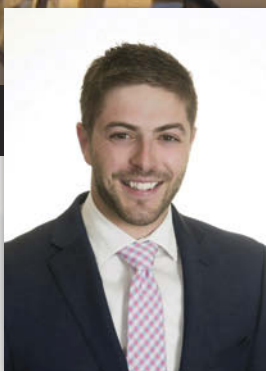
Contrôles de l'utilisation des terres : 6.2.12, 7.13, 14.32

L'ICE a une liste exhaustive de bulletins d'excellence professionnelle dans la section des membres du site internet. Ils peuvent être téléchargés via le lien suivant <http://www.aicanada.ca/fr/professional-liability/professional-excellence-bulletins/> sous la rubrique Programme d'assurance responsabilité professionnelle.

Toutes questions ou commentaires concernant ce bulletin ou tout autre bulletin peuvent être envoyés au directorprofessionalpractice@aicanada.ca.

HOW TO FIND A MILLION DOLLARS

The *BOMA Standards*
and their use in valuation –
how to add value for
clients as an appraiser



By **Gregory Kerry**, Manager – Property Tax Division, Turner Drake & Partners Ltd.

BENEFITS OF SPACE CERTIFICATION

- Maximize asset value
- Increase asset performance
- Prevent and resolve landlord-tenant disputes
- Accurately calculate and allocate expense recoveries
- Confirm correct areas for leases

WHAT IS A BOMA STANDARD?

What are the *BOMA Standards* and why are they important? *The Building Owners and Managers Association Standard Methods of Measurement (BOMA Standards)* are a set of guidelines used by real estate practitioners of all walks in order to consistently measure and describe the areas of a wide range of property types. They are the preeminent guide to space measurement. But what does that mean in practice for an appraiser? The *Standards* are an important tool for measurement, research, data collection, analysis, and comparison; however, their benefit goes well beyond that: proper application of the *Standards* has a direct impact on the value of the underlying property. As an appraiser, this is where you can

provide added value to your clients. Buildings that have not been measured in accordance with the relevant standard are often underperforming. As real estate practitioners and professionals, it is our duty to act in our clients' best interests, identifying issues and providing solutions.

Most importantly, however, the *Standards* enable the opportunity as appraisers for added value for your clients, improving your ability to proactively advise. They help to maximize performance, thereby increasing income and value of assets. They ensure accurate allocation of areas and operating expense recoveries. They help protect your clients from tenant disputes. The *Standards* are an integral part of modern real estate management and valuation.

BOMA STANDARDS – The who’s who of space measurement guides

Like your favourite wine, the *BOMA Standard Methods of Measurement* come in a variety of flavours and vintages: Office Buildings (1996), Office Buildings (2010), Industrial Buildings, Retail Buildings, Gross Building Area, Mixed-Use Buildings, Multi-Unit Residential ... the list goes on. Whatever the type of property, there is likely a standard to measure it. While you do not need to memorize the intricacies of each standard, it is important to know how they generally work and the key differences between them.

Office Standard – the *Office Standard* is the oldest and most recognized of the various measurement standards. The basis of the *Office Standard* is that tenants derive a benefit from the various common areas throughout the building (lobbies, hallways, washrooms, etc.) and, as such, these areas should be grossed up to each tenant (allocated back to tenants on a proportionate basis. As a result, a tenant will have a Usable (or Occupant) Area (the space that the tenant physically occupies) as well as a Rentable Area (the Usable Area plus the tenant’s pro rata share of common space). Typical office buildings have a total gross up of 12%

to 19%. So well known is the *BOMA Office Standard* that its use began to leech into other property types for which the Standard was not originally designed, and so additional *Standard Methods of Measurement* became necessary.

Industrial Standard – similar in operation to the *Office Standard*, the *BOMA Industrial Standard* works on the basis of grossing up common areas to tenants on a proportionate basis. As such, this *Standard* also yields each tenant with a Usable/Occupant Area and Rentable Area, though, in practice, industrial buildings typically have a nominal amount of common area – typically between 3% and 5% – and so gross ups are frequently left out.

Retail Standard – applies to shopping malls, strip centres, free standing retail buildings and the like. Tenant spaces are measured with a Gross Leasable Area, which does not have a provision for the inclusion of a common area gross up.

WHAT IS IN A SQUARE FOOT – How to apply the BOMA Standards in practice

One square foot is not equivalent across the *Standards*. One square foot of Gross Leasable Area under the *Retail Standard* does not equal one square foot of Rentable Area under the *Office*

Standard, or one square foot of Rentable Area under the *Industrial Standard*.

Each standard has its own methodology, which leads to differences in certified areas. For example: under the *Retail Standard*, the ‘measure line’ extends to the *outside* face of all exterior walls, whereas under the *Office Standard*, the measure line extends to the *interior* face of exterior walls. These subtleties make a big difference in certified areas and are relevant within all facets of real estate: leasing, appraisal, management, construction and planning, etc.

The use of the *BOMA Standards* facilitates consistency and accuracy. Two office properties certified to the *Office Standard* will be measured in the same way, and an apples-to-apples comparison can therefore be made. However, if you compare the Rentable Area of an office building to the Gross Leasable Area of a retail building, you are comparing two very different measures of area. This is akin to comparing a gross rent and a net rent: you would expect to get very different results in the same market for rental rates. In much the same way, comparing different measures of area is not a foot-to-foot comparison, and will cause the inability to draw meaningful conclusions.



One key benefit of the *BOMA Standards* is its ability to evaluate building efficiency (especially important in the office sector). A building with a high proportion of its area covered by common space, such as lobbies, hallways, and entries, is less efficient and will have a higher gross up factor. These differences become even more evident when comparing two similar size units in two different buildings, which have different amounts of common area. While each unit may have a Usable Area of 1,000 square feet, the less efficient building will have a higher gross up. The result of this is the two units will have different Rentable Areas: while the same-sized unit has 1,100 square feet of Rentable Area in one building, it may have a Rentable Area of 1,300 square feet in another. What that means for tenants is that, while one building may have a lower face rent per square foot of Usable Area, the total rent payable may actually be higher due to the larger Rentable Area following gross up.

MORE THAN JUST A NUMBER – Make the *BOMA Standards* work for you

While the aforementioned is a good introduction in how to apply the *BOMA Standards*, what does this mean for appraisers? More importantly, how can you, as a valuation expert, leverage the *BOMA Standards* for their maximum potential? Take a large office tower for example: its value to a potential purchaser is as an investment vehicle. Potential owners of this type of building are concerned with the income stream; everything else is in the details. That income stream is a function of two things: the rental rate per unit (square foot) and the total area rented. Just as the rental rate is dictated by the local market, the Rentable Area of a building should be dictated by the applicable measurement standard. If a building has not been measured in accordance with the applicable *BOMA Standard*, the appraiser should be making such a recommendation to the owner. Accurately measured buildings will help maximize value, minimize landlord-tenant

“The *BOMA Standard Methods of Measurement* set out clear and consistent definitions for all types of properties, allowing buildings to be compared on a like basis and appraisers to provide added value for clients who may otherwise fail to recognize the underperformance or missed potential of their real estate assets.”

Building	Rent Roll Area (ft ²)	BOMA Certified Area (ft ²)	Ft ² ‘missing’	% ‘age ‘missing’
Building A	52,266	58,751	6,485	11.00%
Building B	59,025	66,690	7,665	11.50%
Building C	29,085	32,962	3,877	11.80%
Building D	29,677	32,364	2,687	8.30%
Building E	69,209	70,833	1,624	2.30%
Total	239,262	261,600	22,338	8.50%

disputes, facilitate common area recovery calculations, and aid in planning for new tenants and current tenant expansion and contraction. Your assignment may have started out with the objective of determining market value; however, by identifying the lack of certified building areas at the subject property, you can add an advisory function – identifying new opportunities on which your client can capitalize.

HOW TO FIND A MILLION DOLLARS – Use in valuation and income capitalization

Now that we have established how the *BOMA Standards* and certification can benefit valuation work, let’s look at the real-world effects. Take the Halifax market, where Turner Drake’s head office is located. Through our semi-annual market surveys and LaserCAD™ space measurement audits, we discovered that the average lease area was off by about 10%. With the average office tower in the Halifax downtown being approximately 85,000 ft.² and average rents running north of \$14/ft.², the loss in rental revenue over five years is roughly \$600,000. From a valuation standpoint, the question becomes what will be the effect on overall value? Based on the current market parameters using a direct capitalization approach, that office tower would suffer from a loss in value of almost \$1.4 million dollars. These are staggering numbers that should jump out at any real estate professional.

For another ‘real life’ example, consider the following scenario where a client was looking to purchase a portfolio of office buildings. As part of their due diligence, the purchaser measured a random sample of units and compared the calculated areas against the rent roll. The result was startling – they matched. By undertaking this simple exercise, the purchaser determined the leases had all been written on Usable Areas and no common areas were being grossed up to the tenants. The buildings were, in fact, much larger than advertised

The vendor thought he was selling 240,000 square feet of office space, whereas the purchaser was savvy enough to know he was really buying 260,000 square feet. Over time, leases were updated with the accurate BOMA-certified areas and the performance of the portfolio improved.

CONCLUSION

The *BOMA Standard Methods of Measurement* are an invaluable tool to the real estate practitioner. They set out clear and consistent definitions for all types of properties, allowing buildings to be compared on a like basis. Furthermore, they allow you, as an appraiser, to go above and beyond and provide added value for clients who may otherwise fail to recognize the underperformance or missed potential of their real estate assets. As appraisers, it is vital to at least have a working knowledge of the *BOMA Standards*, how to use them, and, most importantly, how to leverage them in order to provide the best service possible to your clients. 🌈

COMMENT TROUVER UN MILLION DE DOLLARS

**Les Normes de la BOMA
et leur emploi dans l'évaluation
– comment, à titre d'évaluateur,
ajouter de la valeur pour les clients**



Par **Gregory Kerry**, directeur – Division de l'impôt foncier, Turner Drake & Partners Ltd.

AVANTAGES DE LA CERTIFICATION DES ESPACES

- Maximise la valeur des actifs
- Améliore le rendement des actifs
- Préviend et résout les différends entre locataires et locataires
- Calcule et attribue avec précision le recouvrement des dépenses
- Confirme les surfaces exactes pour les locations à bail

QU'EST-CE QU'UNE NORME DE LA BOMA ?

Que sont les *Normes de la BOMA* et pourquoi sont-elles importantes ? Les *méthodes de mesurage normalisées de la Building Owners and Managers Association (Normes de la BOMA)* sont une série de directives qu'utilisent les spécialistes de l'immobilier de toutes les catégories pour mesurer et décrire uniformément les surfaces d'une grande variété de types de biens immobiliers. Elles sont le guide prééminent pour le mesurage des espaces. Mais qu'est-ce que ça signifie dans la pratique pour un évaluateur ? Les *Normes* sont un outil important pour le mesurage, la recherche, la collecte de données, l'analyse et la comparaison; cependant, leurs avantages vont bien au-delà : l'application appropriée des *Normes* a un effet direct

sur la valeur des biens sous-jacents. À titre d'évaluateur, c'est ici que vous pouvez offrir une valeur ajoutée à vos clients. Les bâtiments qui n'ont pas été mesurés conformément à la norme pertinente donnent souvent un rendement inférieur. En tant que spécialistes et professionnels de l'immobilier, c'est notre devoir d'agir dans l'intérêt véritable de nos clients, d'identifier les problèmes et de leur apporter des solutions.

Mais plus important encore, les *Normes* sont pour vous, évaluateurs, une opportunité de valeur ajoutée pour vos clients, élevant aussi votre capacité de fournir des conseils proactifs. Elles contribuent à maximiser le rendement, augmentant ainsi les revenus et la valeur des actifs. Elles assurent l'allocation exacte des surfaces et les recouvrements des frais d'exploitation. Elles aident à

protéger vos clients des différends entre locataires. Les *Normes* sont une partie intégrante de la gestion et de l'évaluation immobilières modernes.

NORMES DE LA BOMA – La fine fleur des guides de mesurage des espaces

Comme votre vin préféré, les *méthodes de mesurage normalisées de la BOMA* viennent dans une variété de saveurs et de millésimes : Immeubles de bureaux (1996), Immeubles de bureaux (2010), Bâtiments industriels, Immeubles de magasins, Surface brute des bâtiments, Immeubles à usage mixte, Habitations à loyers multiples... et ainsi de suite. Quel que soit le type de bien immobilier, il existe probablement une façon normalisée de le mesurer. Même si vous ne devez pas mémoriser les subtilités de toutes les normes, il importe de connaître leur fonctionnement général et les principales différences entre elles.

Norme relative aux bureaux – la *Norme relative aux bureaux* est la plus ancienne et la plus reconnue des diverses normes de mesurage. La base de la *Norme relative aux bureaux* est que les locataires tirent profit des différentes parties communes dans l'immeuble (entrées, corridors, toilettes, etc.) et, à ce titre, ces parties devraient être majorées à chaque locataire (réattribuées aux locataires proportionnellement). Le résultat est qu'un locataire disposera

d'une surface utilisable (ou surface de l'occupant), soit l'espace que le locataire occupe physiquement, et d'une surface louable, soit la surface utilisable plus la proportion des espaces communs attribuée à chaque locataire. Les immeubles de bureaux types ont une majoration totale de 12 à 19 %. La *Norme relative aux bureaux de la BOMA* est si réputée que son usage s'est peu à peu étendu à d'autres types de biens immobiliers pour lesquels elle n'avait pas été conçue, ce qui a nécessité la création d'autres *méthodes de mesurage normalisées*.

Norme relative aux industries – de fonctionnement semblable à la *Norme relative aux bureaux de la BOMA*, la *Norme relative aux industries* repose sur la majoration proportionnelle des surfaces communes aux locataires. À ce titre, cette *Norme* accorde en outre à chaque locataire une surface utilisable/surface de l'occupant, ainsi qu'une surface louable, bien qu'en pratique, les bâtiments industriels ont une quantité nominale d'espaces communs – habituellement de 3 à 5 % – et, par conséquent, on n'applique souvent aucune majoration.

Norme relative aux magasins – vise les centres commerciaux, centres commerciaux à ciel ouvert, immeubles de magasins autoportants et bâtiments analogues. Les espaces locatifs sont mesurés en une surface louable brute, qui ne prévoit pas l'inclusion d'une majoration pour les surfaces communes.

NOM D'UN PIED CARRÉ ! Comment appliquer les Normes de la BOMA dans la vraie vie

Un pied carré n'est pas le même dans toutes les *Normes*. Un pied carré de surface louable brute sous la *Norme relative aux magasins* n'équivaut pas à un pied carré de surface louable sous la *Norme relative aux bureaux* ou encore à un pied carré de surface louable sous la *Norme relative aux industries*. Chaque norme a sa méthode propre, ce qui mène à certaines différences dans les surfaces certifiées. Par exemple, sous la *Norme relative aux magasins*, la ligne de mesurage va jusqu'à la face *extérieure* de tous les murs extérieurs, alors que sous la *Norme relative aux bureaux*, la ligne de mesurage va jusqu'à la face *intérieure* des murs extérieurs. Ces subtilités font une grande différence dans les surfaces certifiées et sont pertinentes dans toutes les facettes de l'immobilier : location; évaluation; gestion; construction et planification; etc.

L'emploi des *Normes de la BOMA* favorise la cohérence et la précision. Deux biens immobiliers de bureaux certifiés selon la *Norme relative aux bureaux* seront mesurés de la même façon, ce qui permettra de comparer des pommes avec des pommes. Toutefois, si vous comparez la surface louable d'un immeuble de bureaux à la surface louable brute d'un immeuble de magasins, vous comparez deux mesures de surface très différentes.



C'est comme si vous compariez un loyer brut à un loyer net : vous vous attendriez à des résultats très différents dans le même marché pour les taux de location. De la même manière, comparer différentes mesures de surface n'est pas une comparaison pied par pied et cela vous empêchera de tirer des conclusions utiles.

Un avantage clé des *Normes de la BOMA* est qu'elles permettent d'évaluer le rendement d'un immeuble (particulièrement important dans le secteur des bureaux). Un immeuble dont les espaces communs (entrées, corridors, toilettes, etc.) forment une grande partie de la surface est moins efficace et aura un facteur de majoration plus élevé. Ces différences deviennent encore plus évidentes quand on compare deux unités de dimensions similaires dans deux immeubles différents qui ont des espaces communs de différentes dimensions. Alors que chaque unité peut offrir une surface utilisable de 1 000 pieds carrés, l'immeuble moins efficace aura une plus forte majoration. Le résultat est que les deux unités auront des surfaces louables différentes : l'unité aux mêmes dimensions possède une surface louable de 1 100 pieds carrés dans un immeuble, tandis que sa jumelle en offre 1 300 dans un autre. Pour les locataires, cela signifie que, même si un immeuble peut demander un loyer nominal inférieur par pied carré de surface utilisable, le loyer total payable peut en réalité être supérieur à cause de la plus grande surface louable suivant la majoration.

PLUS QU'UN SIMPLE NOMBRE – Faites travailler les Normes de la BOMA pour vous

Alors que le texte précédent est une bonne introduction sur la manière d'appliquer les *Normes de la BOMA*, qu'est-ce que ça veut dire pour les évaluateurs ? Plus important encore, pouvez-vous, à titre d'expert en évaluation, exploiter tout le potentiel des *Normes de la BOMA* ? Prenons pour exemple une grande tour de bureaux : sa valeur pour un acheteur potentiel est un moyen de placement. Les propriétaires potentiels de ce type d'immeuble pensent surtout au flux de rentrées; tout le reste entre dans les détails. Ce flux de rentrées dépend de deux choses : le taux de location par unité (pied carré); et la surface totale louée. Tout comme le taux de location est dicté par le marché local, la surface louable d'un

Immeuble	Surface barème location (pi ²)	Surface certifiée BOMA (pi ²)	Pi ² « en moins »	% « en moins »
Immeuble A	52 266	58 751	6 485	11,00 %
Immeuble B	59 025	66 690	7 665	11,50 %
Immeuble C	29 085	32 962	3 877	11,80 %
Immeuble D	29 677	32 364	2 687	8,30 %
Immeuble E	69 209	70 833	1 624	2,30 %
Total	239 262	261 600	22 338	8,50 %

immeuble devrait être dictée par la norme de mesurage applicable. Si l'on n'a pas utilisé la *Norme de la BOMA* applicable pour mesurer un immeuble, l'évaluateur devrait la recommander au propriétaire. Les immeubles mesurés avec précision aideront à maximiser la valeur, minimiser les différends entre locataires et locataires, faciliter les calculs de recouvrement pour les surfaces communes et planifier la venue de nouveaux locataires ainsi que l'expansion et la contraction des locataires actuels. Votre contrat de service avait peut-être au départ pour but de déterminer la valeur marchande; mais en découvrant l'absence de surfaces certifiées dans le bien immobilier visé, vous pouvez ajouter une fonction de conseiller – dégager de nouvelles opportunités sur lesquelles votre client peut capitaliser.

COMMENT TROUVER UN MILLION DE DOLLARS – Avec l'évaluation et la capitalisation du revenu

Maintenant que nous avons établi comment les *Normes de la BOMA* et la certification peuvent bénéficier au travail d'évaluation, regardons les effets dans la réalité. Prenons le marché d'Halifax, où se trouve le siège social de Turner Drake. Dans le cadre de nos études de marché semestrielles et de nos audits du mesurage des espaces LaserCAD™, nous avons découvert que la surface de location moyenne différait d'environ 10 %. Alors qu'une tour de bureaux moyenne au centre-ville d'Halifax offre environ 85 000 pi² et les loyers moyens dépassent les 14 \$/pi², la perte de revenus locatifs sur cinq ans est d'environ 600 000 \$. Du point de vue de l'évaluation, la question devient : quel sera l'effet sur la valeur globale ? Selon les paramètres actuels du marché reposant sur une méthode de capitalisation directe, cette tour de bureaux subirait une perte de

valeur de presque 1,4 million \$. Voilà une somme astronomique qui devrait interpeller tout évaluateur professionnel.

Pour un autre exemple dans la « vie réelle », pensez au scénario suivant où un client désire acquérir un portefeuille d'immeubles de bureaux. Faisant preuve de diligence raisonnable, l'acheteur mesure un échantillonnage aléatoire d'unités et compare les surfaces calculées au barème de location. Le résultat est surprenant – ils correspondent. En faisant ce simple exercice, l'acheteur réalise que les locations à bail sont toutes établies en fonction des surfaces utilisables et qu'aucune surface commune n'est majorée aux locataires. La surface des immeubles est, en réalité, bien plus grande que celle annoncée.

Le vendeur pensait vendre 240 000 pieds carrés d'espace à bureaux, alors que l'acheteur était assez avisé pour savoir qu'il achetait en réalité 260 000 pieds carrés. Avec le temps, on a mis à jour les locations à bail avec les surfaces certifiées BOMA exactes et le rendement du portefeuille s'est amélioré.

CONCLUSION

Les *méthodes de mesurage normalisées de la BOMA* sont un outil irremplaçable pour le spécialiste de l'immobilier. Elles donnent des définitions claires et cohérentes pour tous les types de biens immobiliers, permettant de comparer des immeubles similaires entre eux. Qui plus est, elles vous permettent, dans votre rôle d'évaluateur, d'en faire plus et d'apporter une valeur ajoutée à vos clients qui, autrement, ne peuvent reconnaître le rendement inférieur ou le potentiel raté de leurs actifs immobiliers. Dans votre travail d'évaluation, il est vital d'avoir au moins une connaissance pratique des *Normes de la BOMA*, en plus de savoir comment les utiliser et, plus important encore, comment vous en servir comme leviers pour donner le meilleur service possible à vos clients. 🌈

ABORIGINAL LAND CLAIMS

WITH NORRIS WILSON, AACI, P. APP

“AN APPRAISER CAN BE CALLED ON TO PREPARE VALUATIONS ON BEHALF OF THE FIRST NATION, THE PROVINCE, OR THE FEDERAL GOVERNMENT, OR TO PREPARE AN APPRAISAL FOR CONSIDERATION BY THE ENTIRE NEGOTIATING TABLE.”

Introduction

There are three main classes of land claim in Canada. The large claims to Aboriginal rights in traditional territory, whether covered by a treaty or not, are referred to as **Comprehensive Claims**. A recent example is the Supreme Court ruling in favour of the Tsilhqot'in Nation in BC, which recognized their rights to use of their traditional territory and to be consulted on any planned use of resources. Aboriginal title is not fee simple title as we understand it, but may be considered to be the sum of the rights to traditional use of land and the right to have a say in the use of the land by others.

Specific Claims are those of most interest to appraisers. These are claims for, among other things, compensation as a result of wrongful surrender of land, where Canada disposed of part of an existing Reserve at a price or under terms not in the best interest of the First Nation. Other examples include moving five bands onto one Reserve and selling off the four vacated parcels, or persuading the First Nation to give up the existing Reserve and accept less valuable land in a more remote location in its place. Flooding claims arise as a result of alterations to waterways for transportation or logging purposes, which led to flooding of the First Nation Reserve land.



A third class of claim is for **Treaty Land Entitlement**, where the individual Treaty specified the Reserve would include so many acres for each member or each family and the Crown is alleged to have not provided enough land to meet this obligation.

What role does an appraiser typically play in an Aboriginal land claim?

NW: An appraiser can be called on to prepare valuations on behalf of the First Nation, the province, or the federal government, or to prepare an appraisal for consideration by the entire negotiating table. In these cost-conscious times, the latter is most often the choice for all parties concerned.

In addition, appraisers can act as consultant to any of the parties exclusively to provide advice on appraisal matters, setting terms of reference in cooperation with the other parties' consultants in the context of an appraisal technical team and appraisal review. As the primary appraiser for the table, a major part of the appraiser's role involves clarifying the terms of reference, the approach that will be taken during the appraisal, and the scope of the investigation. This is done so that everyone is comfortable with the process going forward. The appraiser then sets value benchmarks for the different dates that are part of the claim and begins the process of delivering a report in three different stages. The first stage is a preliminary report providing a description of the property and the sales data gathered relative to the claim, but making no valuation analysis. The appraisers, lawyers and other professionals who may be representing the different parties review the preliminary report and provide their comments and questions. Once the appraiser has satisfactorily dealt with these, he or she proceeds to stage two, which is a draft final report that includes a complete valuation. The review process

by the other professionals is repeated again and, once they are satisfied, the final report is completed and presented. That may not be the end of the matter, as other issues can arise during further negotiations requiring clarification from the appraiser.

What unique challenges does an appraiser face when working on an Aboriginal land claim?

NW: Because land claims are usually historic in nature, valuation work can involve understanding the market and the local economy as far back as the first settlers. My work on the islands in the Trent Canal involved valuations at 1832, 1855 and 1880, as the canal was developed initially by the logging industry and flooding was experienced in stages. Understanding valuation of land for agriculture and for timber was required for the earliest date, but the economy diversified significantly by 1855 when railroads became a factor and, by 1880, the timber economy in Southern Ontario was actually on the wane. An understanding of historic economic geography has to be gained in order to interpret the sales evidence determined by researching Registry Office records.

There can also be challenges presented by the sheer size and scope of the land involved in the claim. Today's satellite imagery has enhanced the process considerably, as has the use of light aircraft, ATVs and snowmobiles—all of which I have used on numerous occasions.

What are the rewards and/or drawbacks to appraisal work involving these claims?

NW: There is the sense that helping to settle long-standing grievances of the First Nations is a worthwhile use of your time. The focus of Canada's dealings with the First Nations is meant to be reconciliation, and land claim settlement is part of that process.

One of the drawbacks to this type of work is the length of time the process has taken in the past, although there is hope that the new Specific Claims Tribunal will help speed up settlements by encouraging parties to adhere to a set timeframe. Generally speaking, where claims may have previously taken up to 20 years to settle, the mechanisms are now in place to reach settlements in less than four years, which is still a long time.

What specific skill set does an appraiser require to deal effectively with Aboriginal land claims?

NW: An appraiser needs to have and demonstrate respect for the parties, an understanding of the basis for the claim, an understanding of applicable Treaty rights and obligations, and also have the imagination to be able to look at land today and see the signs that indicate its history. For instance, satellite imagery may indicate an old field pattern on land which has subsequently returned to forest, thus indicating that it had been farmed at one time.

What techniques most come into play in Aboriginal land claim appraisals?

NW: Because we are dealing with land valuation, the direct comparison approach is the technique that is often relied upon. Occasionally, I have also used the subdivision residual method. However, the current thinking in calculation of the present value of the loss of use of claim land involves a version of the income approach which entails such steps as setting benchmarks for land value at different historical time periods, determining land rental rates and calculating annual cash flow. The resulting economic return to land is then brought to a present value and forms the basis for compensation. It is a very complex process.



“AN APPRAISER NEEDS TO HAVE AND DEMONSTRATE RESPECT FOR THE PARTIES, AN UNDERSTANDING OF THE BASIS FOR THE CLAIM, AN UNDERSTANDING OF APPLICABLE TREATY RIGHTS AND OBLIGATIONS, AND ALSO HAVE THE IMAGINATION TO BE ABLE TO LOOK AT LAND TODAY AND SEE THE SIGNS THAT INDICATE ITS HISTORY.”

Is there significant demand for appraisal services related to Aboriginal land claims?

NW: Because it is such a highly specialized field of appraisal work, there are not a lot of appraisers involved in Aboriginal land claims. Those of us doing this type of work are getting older and there is a definite need to get some younger appraisers involved. Also, with the previously mentioned Tribunal process now involving lawyers, adjudicators and tighter timelines, there could well be an increased demand for appraisers to serve as expert witnesses.

As for volume of work in this area, there are a number of outstanding claims in Ontario alone that are in various stages of negotiation. You can find a list of Ontario claims that have been accepted for negotiation at: <https://www.ontario.ca/aboriginal/current-land-claims>

A list of active claims for Canada is available at: http://services.aadnc-aandc.gc.ca/SCBRI_E/Main/ReportingCentre/PreviewReport.aspx?output=PDF


What advice would you give an appraiser considering Aboriginal land claim work?

NW: Be prepared to spend a lot of time waiting for the parties to review your work. As I said earlier, the land claims process is measured in years.

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

NW: From time to time, there are courses available through the Appraisal Institute of Canada (AIC). There is also a limited amount of literature in the AIC and US Appraisal Institute libraries. However, because the field is so complex, I would definitely suggest that the appraiser intern with an experienced practitioner. You can also network at events such as the National Claims Research Workshop held in Ottawa in October. While it is more for people involved in the historical research aspect of claims, it is a good place to meet people who are part of the process.

If an appraiser is seeking more information on this subject, are there any resources you can suggest?

- <http://www.thecanadianencyclopedia.ca/en/article/land-claims/>
- <https://www.aadnc-aandc.gc.ca/eng/1100100030285/1100100030289>
- <https://www.ontario.ca/aboriginal/current-land-claims> 



Norris Wilson, B.A., AACI, P.App, is the Senior Director, Research, Valuation & Advisory, with Altus Group Limited in Ottawa. He has nearly four decades of experience as a real estate appraiser and has been involved in numerous high-profile assignments in Ontario, British Columbia, Saskatchewan, Manitoba and Quebec. Although having appraised all types of properties, his interests are expropriation appraisal, First Nations land claims and special purpose properties. He has been declared an expert witness in the field of real estate appraisal before various courts and tribunals and has spoken at a number of industry conferences in Canada and China on the subject of expropriation and the valuation of partial interests in land.

Norris is currently working with Lac des Mille Lacs First Nation, Ontario and Canada on an historic flooding claim involving land valuations at several dates between 1875 and today. This is a Specific Land Claim named for the fact that the claim arises out of a specific grievance, in this case flooding of a part of the LDML FN Reserve in 1875. He has also served as a consultant to the Rainy River First Nations on the successful negotiation of their land claim and on compensation matters with counsel for Peguis First Nation in what became the largest Specific Claim settlement in Canada – \$200 million. As an appraiser for the parties, he valued 20,000 acres of rural land in Quebec, 4,500 acres of land in Northwestern Ontario, 1,100 islands drowned and damaged by raising of water levels in the Trent Severn Canal system, and Reserve land flooded by dams on the Qu'Appelle River in Saskatchewan.

REVENDEICATIONS TERRITORIALES DES AUTOCHTONES

AVEC NORRIS WILSON, AACI, P.A.P.P

« UN ÉVALUATEUR PEUT ÊTRE APPELÉ À PRÉPARER DES ÉVALUATIONS POUR LE COMPTE DE LA PREMIÈRE NATION, LA PROVINCE OU LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL, OU À PRÉPARER UNE ÉVALUATION POUR CONSIDÉRATION PAR L'ENSEMBLE DE LA TABLE DE NÉGOCIATION. »

Introduction

Il existe trois grandes catégories de revendications territoriales au Canada. Les revendications importantes de droits autochtones dans des territoires traditionnels, qu'ils soient couverts ou non par un traité, sont désignées comme des **revendications globales**. À titre d'exemple récent, citons la décision de la Cour suprême en faveur de la nation Tsilhqot'in en Colombie-Britannique qui a reconnu leurs droits d'utilisation de leur territoire traditionnel et d'être consultés sur l'utilisation prévue de ressources. Tel que nous l'entendons, le titre aborigène n'est pas un titre en fief simple, mais il peut être considéré comme la somme des droits à l'utilisation traditionnelle des terres et le droit de s'exprimer sur l'utilisation des terres par les autres.

Les **revendications particulières** sont celles qui intéressent le plus les évaluateurs. Ce sont des revendications pour, entre autres, l'indemnisation à la suite d'abandon injustifié de terres, où

le Canada a autorisé la cession d'une partie d'une réserve existante à un prix ou selon des modalités à l'encontre des intérêts de la Première nation. Parmi les autres exemples, citons le déplacement de cinq Premières nations vers une réserve et la vente des quatre parcelles libérées, ou convaincre la Première nation de renoncer à la réserve existante et d'accepter à sa place une terre de valeur moindre dans un endroit plus éloigné. Les revendications relativement à des inondations surviennent à la suite de modifications de cours d'eau pour le transport ou l'exploitation forestière qui ont provoqué l'inondation de la terre de réserve des Premières nations.

Une troisième catégorie de revendications s'adresse aux **droits fonciers issus de traités**, où chaque traité prévu pour la Réserve comprendrait un nombre d'acres pour chaque membre ou chaque famille et la Couronne n'aurait pas fourni suffisamment de terres pour satisfaire à cette obligation.

« L'ESSENTIEL DES RELATIONS DU CANADA AVEC LES PREMIÈRES NATIONS SE VEUT LA RÉCONCILIATION, ET LE RÈGLEMENT DES REVENDICATIONS TERRITORIALES S'INSCRIT DANS CE PROCESSUS. »

Généralement, quel est le rôle d'un évaluateur dans une revendication territoriale autochtone?

NW : Un évaluateur peut être appelé à préparer des évaluations pour le compte de la Première nation, la province ou le gouvernement fédéral, ou à préparer une évaluation pour considération par l'ensemble de la table de négociation. En cette époque soucieuse des coûts, ce dernier est le plus souvent privilégié par toutes les parties concernées.

En outre, les évaluateurs peuvent agir uniquement en tant que consultants pour l'une des parties afin de fournir des conseils en matière d'évaluation et, dans le cadre d'une équipe technique d'évaluation et d'examen, de définir le mandat en collaboration avec les consultants des autres parties. En tant qu'évaluateur principal à la table, une partie importante du rôle de l'évaluateur consiste à préciser le mandat, l'approche qui sera adoptée lors de l'évaluation, et la portée de l'enquête. Ainsi, tout le monde est à l'aise avec le processus en cours. L'évaluateur établit ensuite des jalons pour les différentes dates qui font partie de la revendication et entame la livraison d'un rapport en trois étapes. La première étape est un rapport préliminaire décrivant la propriété et les données de ventes recueillies par rapport à la revendication, mais ne faisant aucune analyse de la valeur. Les évaluateurs, les avocats et les autres professionnels pouvant représenter les différentes parties examinent le rapport préliminaire et fournissent leurs commentaires et leurs questions. Une fois que l'évaluateur a réglé de manière satisfaisante les commentaires et les questions, il ou elle passe à la deuxième étape qui constitue une ébauche d'un rapport final incluant une évaluation complète. On répète le processus d'examen par

les autres professionnels et, une fois qu'ils sont satisfaits, le rapport final est terminé et présenté. Ce n'est peut-être pas la fin du processus puisque d'autres questions pourraient se poser au cours des négociations ultérieures nécessitant des éclaircissements de la part de l'évaluateur.

Quels sont les défis uniques auxquels fait face un évaluateur lorsqu'il travaille sur une revendication territoriale autochtone?

NW : Puisque les revendications territoriales sont habituellement de nature historique, le travail d'évaluation peut nécessiter la compréhension du marché et de l'économie locale dès les premiers colons. Mon travail sur les îles du canal Trent a impliqué des évaluations à 1832, 1855 et 1880, puisque le canal a été développé initialement par l'industrie forestière et a connu des inondations à certains stades. La compréhension de l'évaluation de terres agricoles et forestières a été nécessaire pour la première date, mais l'économie s'est diversifiée de façon significative par 1855 lorsque les chemins de fer se sont avérés un facteur et, dès 1880, l'économie forestière dans le sud de l'Ontario s'affaiblissait. On doit acquérir une bonne compréhension de la géographie économique historique afin d'interpréter les éléments de preuves de ventes obtenues en effectuant des recherches dans les dossiers du Bureau du registre.

Il peut aussi y avoir des défis présentés par la taille et la portée du terrain associé à la revendication. L'imagerie par satellite d'aujourd'hui a amélioré considérablement le processus, de même que l'utilisation des avions légers, les VTT et les motoneiges — dont j'ai utilisé de nombreuses reprises.

Quels sont les récompenses et(ou) les inconvénients du travail d'évaluation sur ces revendications?

NW : On a l'impression que ça vaut la peine de consacrer son temps lorsqu'on aide à régler les griefs de longue date des Premières Nations. L'essentiel des relations du Canada avec les Premières Nations se veut la réconciliation, et le règlement des revendications territoriales s'inscrit dans ce processus.

L'un des désavantages de ce type de travail est le long processus, mais on peut espérer que le nouveau Tribunal des revendications particulières permettra d'accélérer les revendications en encourageant les parties à respecter un délai déterminé. De façon générale, où les revendications pourraient avoir pris jusqu'à 20 ans pour se régler, les mécanismes sont maintenant en place pour parvenir à un règlement en moins de quatre ans, ce qui demeure une longue période.

Quelles sont les compétences spécifiques que devrait posséder un évaluateur afin d'aborder efficacement les revendications territoriales des Autochtones?

NW : L'évaluateur doit faire preuve de respect pour les parties, d'une compréhension du fondement de la revendication, d'une compréhension des droits et obligations applicables du Traité, et aussi d'imagination pour être capable d'examiner les terrains d'aujourd'hui et de déceler les signes qui indiquent leur histoire. Par exemple, l'imagerie satellitaire peut indiquer une vieille configuration de champ sur un terrain qui est subséquemment revenu à une forêt, indiquant ainsi qu'à un moment donné il avait été cultivé.



Quelles techniques s'appliquent le plus dans l'évaluation de revendications territoriales autochtones?

NW : Parce que nous avons affaire à l'évaluation de terres, nous nous appuyons le plus souvent sur la méthode de la comparaison directe. De temps en temps, j'ai aussi utilisé la méthode résiduaire de lotissement. Cependant, la réflexion actuelle en matière du calcul de la valeur actualisée d'une revendication sur la perte d'usage d'un terrain prévoit une version de la méthode du revenu qui entraîne la définition de jalons pour la valeur du terrain à différentes périodes historiques, la détermination des taux de location du terrain et le calcul de flux de trésorerie. Le rendement économique à la terre qui en résulte est ensuite actualisé et constitue la base de la rémunération. Il s'agit d'un processus très complexe.

Est-ce qu'il y a une demande importante pour les services d'évaluation liée aux revendications territoriales autochtones?

NW : Puisqu'il s'agit d'un domaine d'évaluation très spécialisé, il n'y a pas beaucoup d'experts impliqués dans les revendications territoriales autochtones. Ceux d'entre nous qui effectuent ce genre de travail vieillissent et il existe un véritable besoin d'engager de jeunes évaluateurs. En outre, compte tenu du processus du Tribunal déjà mentionné comportant maintenant des avocats, des arbitres et des délais plus serrés, il pourrait y avoir une demande accrue pour des évaluateurs à titre de témoins experts.

Quant au volume de travail dans ce domaine, il existe un certain nombre de revendications en suspens en Ontario seulement qui sont à divers stades de la négociation. Vous pouvez trouver une liste de revendications de l'Ontario qui ont été acceptées aux fins de négociation à l'adresse <https://www.ontario.ca/fr/autochtones/revendications-territoriales-en-cours>

Une liste de revendications en cours pour le Canada est disponible à l'adresse http://services.aadnc-aandc.gc.ca/SCBRI_E/Main/ReportingCentre/External/externalreporting.aspx


Quels conseils donneriez-vous à un évaluateur qui envisage le travail de revendication territoriale autochtone?

NW : Soyez prêts à passer beaucoup de temps à attendre que les parties examinent votre travail. Comme je l'ai dit plus tôt, le processus de revendications territoriales se mesure en années.

Si un évaluateur veut entreprendre le travail de revendication territoriale autochtone, comment devrait-il s'y prendre?

NW : De temps en temps, l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) offre des cours. Il y a aussi une quantité limitée de documentation à la bibliothèque de l'ICE et du US Appraisal Institute. Cependant, puisque le domaine est si complexe, je suggérerais que le stagiaire effectue un stage avec un expert. Vous pouvez également établir des relations lors d'événements tels que l'Atelier national de recherche sur les revendications qui se tiendra à Ottawa en octobre. Bien que l'atelier soit plutôt pour les personnes impliquées dans l'aspect historique de la recherche des revendications, c'est un bon endroit pour rencontrer des personnes qui font partie du processus.

Suggestions de ressources pour plus d'information

- <http://www.thecanadianencyclopedia.ca/fr/article/land-claims/>
- <https://www.aadnc-aandc.gc.ca/fr/1100100030285/1100100030289>
- <https://www.ontario.ca/fr/autochtones/revendications-territoriales-en-cours> 



Norris Wilson, B.A., AACI, P.App, est le directeur principal de la recherche, de l'évaluation et de la consultation au Groupe Altus limitée à Ottawa. Il a près de quatre décennies d'expérience comme évaluateur immobilier et a été impliqué dans de nombreux projets importants en Ontario, en Colombie-Britannique, en Saskatchewan, au Manitoba et au Québec. Bien qu'ayant évalué toutes sortes de propriétés, il s'intéresse à l'évaluation en matière d'expropriation, de revendications territoriales des Premières nations et des propriétés à usages spécifiques. Il a été déclaré témoin expert dans le domaine de l'évaluation de biens immobiliers devant différentes cours et divers tribunaux et a été conférencier à de nombreuses conférences de l'industrie au Canada et en Chine sur l'expropriation et l'évaluation d'intérêts fonciers partiels.

Norris travaille actuellement avec la Première nation du Lac des Mille Lacs, l'Ontario et le Canada sur une demande d'inondation historique impliquant des évaluations foncières à plusieurs dates entre 1875 et aujourd'hui. Il s'agit d'une revendication territoriale précise nommée du fait que la réclamation découle d'une plainte particulière, dans ce cas une inondation d'une partie de la réserve des PN LDML en 1875. Il a également travaillé comme consultant pour les Premières nations Rainy River sur la négociation réussie de leur revendication territoriale et, de concert avec un avocat, sur des questions de rémunération pour la Première nation Peguis dans ce qui est devenu le plus grand règlement d'une revendication particulière au Canada — 200 millions \$. Comme un évaluateur pour les parties, il a évalué 20 000 hectares de terres rurales au Québec, 4 500 acres de terre dans le nord-ouest de l'Ontario, 1 100 îles noyées et endommagées par des niveaux d'eau élevés dans la voie navigable Trent Severn et des terres de réserve inondées par les barrages sur la rivière Qu'Appelle en Saskatchewan.

ASSESSING CONDOS USING 3D GIS

BY AMRIT BRAR, BUSINESS SUPPORT CONSULTANT, BC ASSESSMENT



Geographic Information Systems (GIS) play a crucial role in producing independent, uniform and efficient property assessments. BC Assessment (BCA) has recently completed an initiative to take GIS to a whole new level by executing an innovative pilot project to explore the feasibility of adopting 3D GIS for assessing condo units in downtown Vancouver. This is the first time in the world that an assessment organization has used 3D GIS technology for the purpose of property assessments.

BCA has partnered with Esri Canada, a provider of enterprise GIS technology, to pilot the company's prototype of *Assessment Analyst 3D*, which generates a complex 3D scene of downtown Vancouver. This technology allows

appraisers to conduct detailed valuations of condominiums and individual units using 3D geoprocessing and analytics from their desktop.

Over the past decade, the City of Vancouver's condo market has grown at twice the rate of all other property types over the same period. This has posed a challenge for employees to maintain up-to-date property information on condo units as rapid growth continues. BCA does not have the resources to inspect these properties on an ongoing basis, and key value drivers in Vancouver's market, specifically views, cannot be easily determined.

The power of 3D GIS allows the user to collect data on these sorts of market drivers without having to leave the office. The method of analyzing properties

“3D GIS CAN RECREATE A PROPERTY’S VIEW TO PROVIDE APPRAISERS AND CUSTOMERS WITH QUALITATIVE EVIDENCE TO SUPPORT, AND BETTER UNDERSTAND, THE VIEW SIGHTLINE STATISTICS AND RESULTING ASSESSED VALUE.”

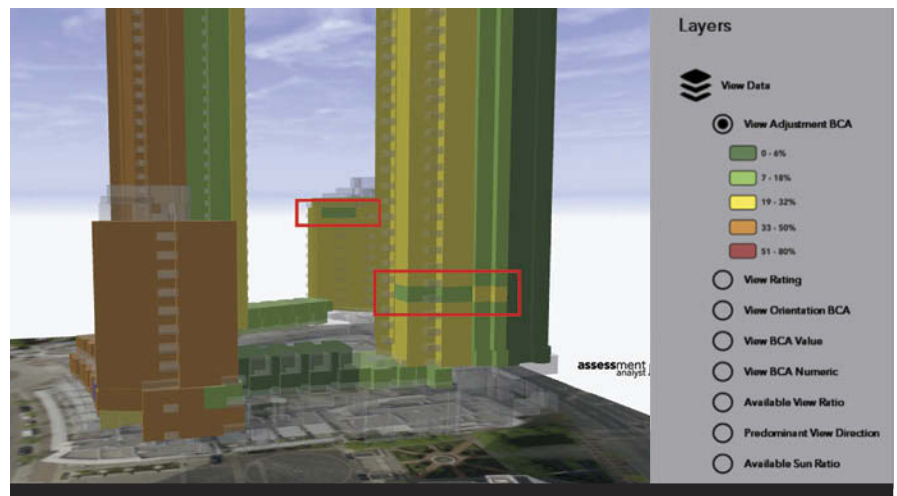


Figure 1: Finding data-entry errors that are difficult to spot within spreadsheets

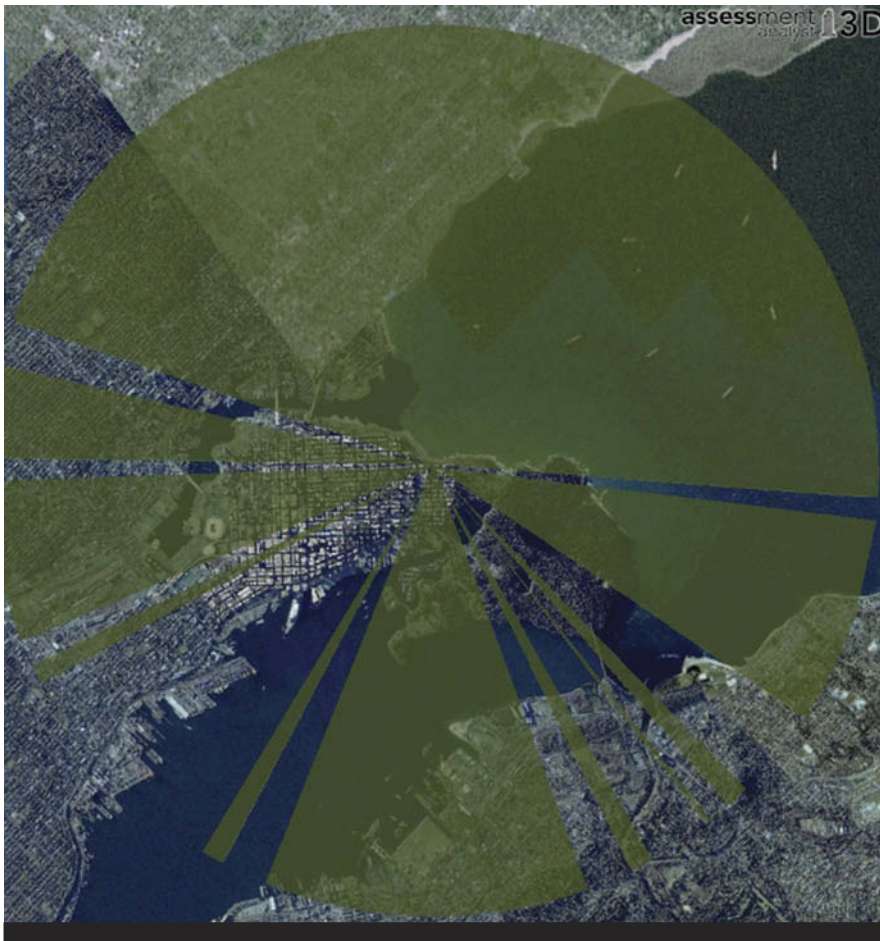


Figure 2: Scientifically quantifying the quality of a view using sightline analysis

in a 3D GIS application presents a similar alternative to the current 2D GIS Desktop Review process used by BCA since 2009. The data generated within a 3D scene provides BCA the opportunity to deliver a new form of property information to customers and stakeholders, and also expands the targeted customer base beyond property owners, First Nation communities, and local governments. With 3D GIS, BCA will be able to deliver in-depth property information to organizations in sectors of real estate, finance and investment, marketing and media, and emergency response. This additional information aligns with the strategic journey to become a customer-focused property information company, powered by a Business Innovation program.

Over the course of the pilot, BCA has broken down the analysis of Esri Canada's application into two streams: the tools associated with helping appraisers carry out their work, and the solution that complements the current system of appraisal with a multiple regression analysis formula. Although the solution poses potential for significant cost-savings, the current regression formula is in the process of refinement to reduce the number of assessment outliers and generate a more accurate assessment solution to meet BCA's current standards.

In the interim, BCA is currently focusing on Esri Canada's development of the tools associated with Assessment Analyst 3D. These include sightline analysis to quantify views, developing a GIS layer that allows appraisers to see

2015
now available!

Canadian Cost Estimating Guides

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

Residential Costing Guide



**BROKERS
ADJUSTERS
UNDERWRITERS!**

ESTIMATE REPLACEMENT COST OF SINGLE FAMILY DWELLINGS

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

**DOUGLAS
COST GUIDES INC**

Agricultural Costing Guide



ESTIMATE REPLACEMENT COST OF AGRICULTURAL USE BUILDINGS

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

**DOUGLAS
COST GUIDES INC**

**ONLINE VERSIONS
AVAILABLE**

PLEASE CALL, FAX or EMAIL
FOR DETAILS

Toll Free: 877-284-0028

Fax: 519-238-6214

www.douglascostguide.com
karldouglas@hay.net

10341 Pinetree Drive, Grand Bend, ON N0M 1T0

www.douglascostguide.com



a digital recreation of someone’s view, visual auditing tools to verify if property data is correct, and ways to integrate 3D GIS into the current computer assisted mass appraisal (CAMA) system. The following images showcase various features and benefits in using Esri Canada’s application for creating assessments of high-density areas.

Key findings throughout the pilot provided insight for appraisers on the

potential for AA3D to help manage property information within a 3D GIS instead of within spreadsheets (see Figure 1). A number of data-entry errors were resolved during the process of reviewing property information using Assessment Analyst 3D. When analyzing information in a 3D GIS model, outliers become highly apparent and easily resolved, preventing errors to the assessment roll and to BCA’s customers.



Figure 3: Digitally recreating a view using 3D GIS

“THE POWER OF 3D GIS ALLOWS THE USER TO COLLECT DATA ON THESE SORTS OF MARKET DRIVERS WITHOUT HAVING TO LEAVE THE OFFICE.”

Views in Vancouver are a significant value driver, and, in many cases, are valued at upwards of \$1 million. However, views are a difficult data element to measure without gaining access to the interior of a condo unit. Also, as high-rise towers are rapidly developed throughout downtown, Vancouver’s skyline is constantly changing and affecting the view sightlines of older buildings, which create inaccuracies in existing property data. Sightline analysis is the appraisal solution to this difficulty of creating and updating view adjustments (see Figure 2). AA3D provides statistics on the amount of unobstructed view sightlines for each property, giving appraisers quantifiable evidence to support view adjustments. Along with this, 3D GIS can recreate a property’s view to provide appraisers and customers with qualitative evidence to support, and better understand, the view sightline statistics and resulting assessed value.

3D modeling is one of the many GIS tools that BCA utilizes as part of its overall Desktop Review initiative. Through this continuous innovation, BCA has become widely recognized as one of the world’s leading organizations on best practices for property assessment. 3D GIS is an emerging technology in the appraisal industry, and BCA is committed to ensuring this technology evolves to be most beneficial for employees who conduct appraisals. The need for change is critical for BCA to adapt to increasing volumes of work correlated with property growth. As the workforce transforms, technology becomes outdated, and customer needs change, BCA will be active in the exploration of innovative solutions to escalating challenges.

About the author

Amrit Brar is responsible for exploring and integrating innovative technologies at BC Assessment, with a focus on GIS software. He supports the management and execution of several strategic corporate initiatives regarding GIS implementation, appraisal process enhancement, and website design.

Digital Signature for AIC Members

AIC members can now join the **13,000 other Canadian professionals** who use the Notarius Digital Signature to:

Authenticate and **protect** their important documents.

Improve the **productivity** and **security** of their work.

Decrease their **costs** and **environmental** footprint.

Appraisal Institute of Canada
Institut canadien des évaluateurs

Please contact us at
sales@notarius.com
or at 1-888-588-0011

www.notarius.com

AIC-CPV-2014-10-FPO



ÉVALUATION DE CONDOS AU MOYEN DU SIG EN 3D

PAR AMRIT BRAR, CONSULTANT EN SOUTIEN DES ACTIVITÉS CHEZ BC ASSESSMENT



Les Systèmes d'information géographique (SIG) jouent un rôle crucial dans la production d'évaluations indépendantes, uniformes et efficaces de biens immobiliers. Récemment, BC Assessment (BCA) a mené à terme une initiative consistant à porter le SIG à un niveau jamais atteint auparavant. Ce projet pilote novateur visait à explorer la faisabilité d'adopter le SIG en 3D pour évaluer les unités de condominium au centre-ville de Vancouver. C'est la première fois au monde qu'une entreprise d'évaluation

utilise la technologie du SIG en 3D aux fins d'évaluation immobilière.

BCA a fait équipe avec Esri Canada, un fournisseur de technologie SIG d'entreprise, pour faire l'essai pilote du prototype de la compagnie, l'*Assessment Analyst 3D (AA3D)*, qui génère une scène tridimensionnelle complexe du centre-ville de Vancouver. Cette technologie permet aux évaluateurs de procéder à des évaluations détaillées de condominiums et d'unités de logement à l'aide du géotraitement et de l'analyse en 3D à même leur ordinateur de bureau.

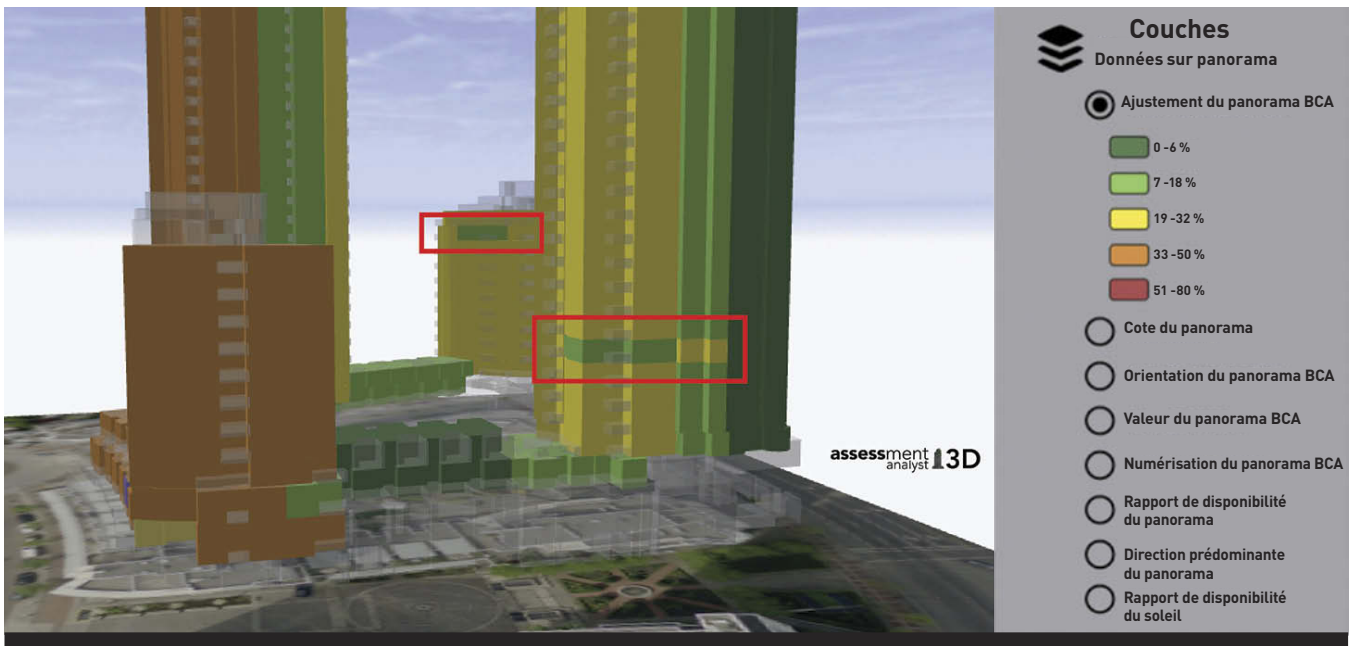


Figure 1: Trouver des erreurs de saisie des données qui sont difficiles à détecter sur des tableaux

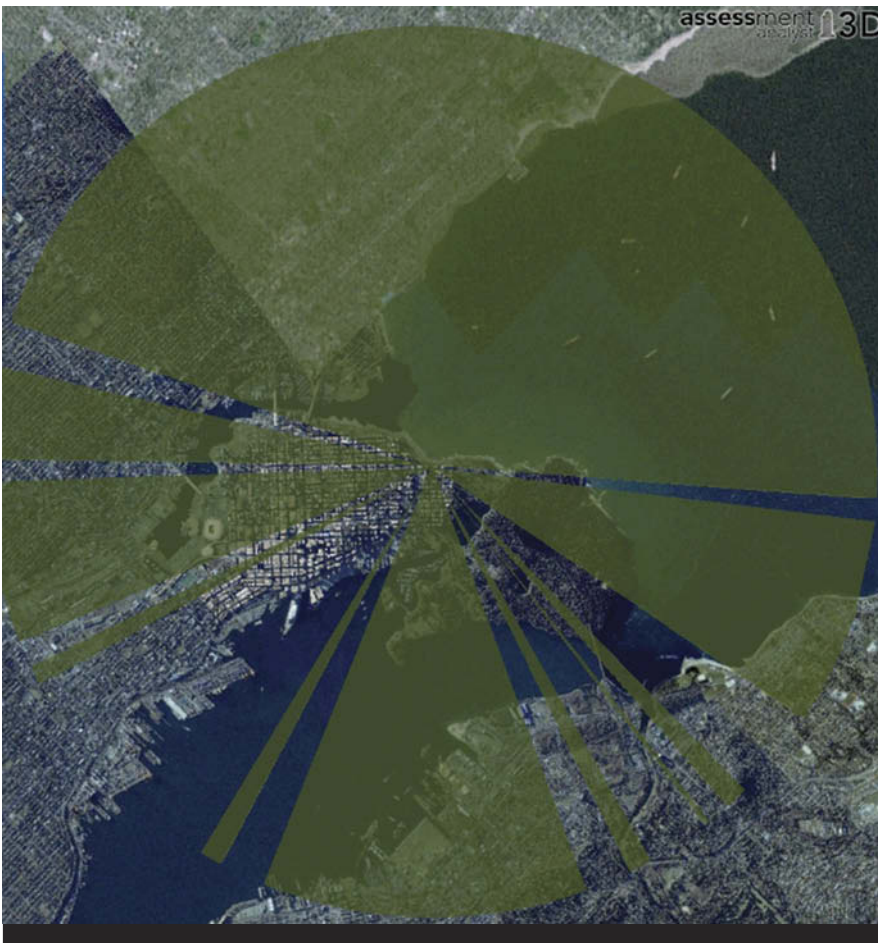


Figure 2: Quantifier scientifiquement la qualité d'un panorama au moyen d'une analyse des lignes de visibilité

Au cours des dix dernières années, le marché des condos de Vancouver s'est développé deux fois plus rapidement que tous les autres types de propriétés au cours de la même période. Il en résulte la difficulté pour les employés de tenir à jour les renseignements fonciers au sujet des unités de condo alors que la croissance rapide se poursuit. BCA ne dispose pas des ressources nécessaires pour inspecter constamment ces propriétés et pour prendre en considération les facteurs de valeur les plus déterminants sur le marché de Vancouver, à savoir la vue panoramique offerte.

La puissance du SIG en 3D permet à l'utilisateur de collecter des données sur ces genres de facteurs déterminants du marché sans qu'il soit nécessaire de se

rendre sur les lieux. La méthode d'analyse des propriétés dans une application SIG en 3D présente une solution de rechange semblable au processus de SIG en 2D sur surface de travail qu'utilise BCA depuis 2009. Les données générées dans une scène en 3D fournissent à BCA l'occasion, d'une part, de livrer une nouvelle forme d'information sur un bien immobilier aux clients et parties intéressées et, d'autre part, d'élargir sa clientèle cible au-delà des propriétaires fonciers, des communautés des Premières nations et des gouvernements locaux. Grâce au SIG en 3D, BCA sera en mesure de livrer des renseignements approfondis sur une propriété aux organisations dans les secteurs de l'immobilier, des finances

et placements, du marketing et des médias et des interventions d'urgence. Ces renseignements supplémentaires s'alignent sur le cheminement stratégique nécessaire pour devenir une société de renseignements immobiliers axés sur le client reposant sur un programme d'innovation d'affaires.

Au cours du projet pilote, BCA a réparti l'analyse de l'application d'Esri Canada en deux volets : les outils aidant les évaluateurs à faire leur travail et la solution qui complète le système d'évaluation actuel au moyen d'une formule d'analyse de régression multiple. Bien que la solution offre la possibilité d'importantes économies, la présente formule de régression est en voie de perfectionnement afin de réduire le nombre d'évaluations aberrantes et de générer une solution d'évaluation plus exacte pouvant satisfaire aux normes actuelles de BCA.

Entre-temps, BCA concentre ses efforts sur le développement des outils d'Esri Canada associés à l'analyse d'évaluation en 3D. Ce travail comprend une analyse des lignes de visibilité pour quantifier les vues, l'élaboration d'une couche SIG qui permet aux évaluateurs de voir une reconstitution numérique de la vue, la création d'outils de vérification visuelle de l'exactitude des données portant sur une propriété et la recherche de moyens d'intégrer le SIG en 3D dans le présent système d'évaluation de masse assistée par ordinateur (CAMA). Les images suivantes font ressortir les divers traits et avantages qu'offre l'application d'Esri Canada dans la création d'évaluations de zones de forte densité.

Les constatations clés au cours du projet pilote ont permis de mieux comprendre comment le AA3D pourrait aider les évaluateurs à gérer les renseignements sur une propriété dans un SIG en 3D plutôt que sur des tableurs (voir Figure 1). Diverses erreurs de saisie des données ont été relevées durant le processus d'examen des données au moyen du AA3D. Quand on analyse les



informations dans un modèle SIG en 3D, les valeurs aberrantes ressortent clairement et peuvent être corrigées facilement, ce qui évite les erreurs au rôle d'évaluation et pour les clients de BCA.

À Vancouver, les panoramas sont d'importants facteurs déterminants de la valeur et, dans de nombreux cas, sont évalués à jusqu'un million de dollars. Cependant, les panoramas sont un élément de donnée difficile à mesurer à moins d'avoir accès à l'intérieur du condo. De plus, avec la construction rapide d'édifices en hauteur dans tout le centre-ville, la silhouette de Vancouver change constamment et affecte les lignes de visibilité des édifices déjà construits, créant des inexactitudes dans les données existantes. L'analyse des lignes de visibilité constitue la solution d'évaluation à cette difficulté de créer et de tenir à jour des ajustements des panoramas (voir Figure 2). Le AA3D fournit des statistiques sur la quantité de lignes de visibilité non obstruées pour chaque propriété, donnant aux évaluateurs des données probantes quantifiables à l'appui des ajustements des panoramas. En outre, le SIG en 3D peut reconstituer le panorama d'une propriété afin de fournir aux évaluateurs et aux clients des données probantes qualitatives permettant d'appuyer et de mieux comprendre les statistiques sur les lignes de visibilité et les valeurs résultantes.


La modélisation en 3D est l'un des nombreux outils SIG qu'utilise BCA dans le cadre de son initiative globale d'examen à l'écran. Grâce à cette constante innovation, la société BCA est maintenant reconnue comme l'un des leaders mondiaux des pratiques exemplaires en évaluation immobilière. Le SIG en 3D est une technologie émergente dans l'industrie de l'évaluation et BCA a pris l'engagement de veiller à ce que cette technologie évolue de manière à bénéficier au maximum aux employés qui effectuent des évaluations. Pour pouvoir s'adapter à des volumes croissants de travail lié au développement de propriétés, il est critique que BCA procède à des changements. À mesure



Figure 3: Reconstituer numériquement une vue au moyen du SIG en 3D

que la main-d'œuvre se transforme, que la technologie devient désuète et que les besoins des clients changent, BCA poursuit activement l'exploration de solutions novatrices aux défis qui s'accumulent.

À propos de l'auteur

Amrit Brar est responsable d'étudier et d'intégrer les nouvelles technologies chez BC Assessment, notamment celles des logiciels utilisant le SIG. Il appuie la gestion et l'exécution de plusieurs initiatives stratégiques de l'entreprise en ce qui touche la mise en œuvre du SIG, l'amélioration du processus d'évaluation et la conception du site Web. 

« LE SIG EN 3D PEUT RECONSTITUER LE PANORAMA D'UNE PROPRIÉTÉ AFIN DE FOURNIR AUX ÉVALUATEURS ET AUX CLIENTS DES DONNÉES PROBANTES QUALITATIVES PERMETTANT D'APPUYER ET DE MIEUX COMPRENDRE LES STATISTIQUES SUR LES LIGNES DE VISIBILITÉ ET LES VALEURS RÉSUŁTANTES. »



ENHANCING THE PROFESSION ON BOTH SIDES OF THE BORDER

RICHARD (RICK) L. BORGES II, MAI, SRA, AI-RRS, AACI (HON.)



“THE AIC AND AI RELATIONSHIP HAS BEEN GROWING STRONGER IN RECENT YEARS AND I FIRMLY BELIEVE THAT, WITH OUTSTANDING LEADERSHIP ON BOTH SIDES OF THE BORDER, THE BEST IS YET TO COME.”

At the Appraisal Institute of Canada (AIC) 2014 Annual Conference in Halifax, Rick Borges was awarded an Honorary AACI designation. In recent years, the AIC has developed stronger relationships with like-minded organizations who are making significant strides to advance the valuation profession. The Appraisal Institute (AI) in the United States is one of those organizations and their advice, guidance and sharing of best practices have enhanced AIC's progress. Heavily involved as a volunteer in AI, Rick has played a key role in that progress and Canadian Property Valuation was fortunate to have him share a few of his thoughts with us.

What are some of the similarities and differences you see between the appraisal professions in Canada and the US?

RB: I believe that appraisers in Canada and the US share the same views, ideals and aspirations about what they and the profession ought to be, and that is to be the professionals of choice who provide principles-based real estate appraisals. While we collectively work to achieve

this, I cannot overstate how generous, friendly and truly professional I have found the AIC Members and staff to be.

As members of an extremely strong organization in the AIC, Canadian appraisers understand their professional roles in the real estate industry. Unfortunately, I believe that seems to have been somewhat lost in the US, starting over 20 years ago when licensing regulations were adopted across the country and people were allowed to enter the profession without the strong training and mentoring that had been and is still so critically important to any profession. So, while most of us on both sides of the border continue to be interested in methodology, research, and new areas of appraisal, Canada seems to have done a better job of making this happen over the years on a profession-wide basis through the AIC.

In that regard, I also believe that appraisers in Canada seem to have a broader range of respect across the entire profession rather than only at the top of the profession, as is the case here. For example, the AI represents approximately 25-30% of appraisers in the US, whereas the AIC



represents the vast majority of appraisers in Canada. Another indicator of this scale of integration in Canada is the fact that the *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)* is a function of The Appraisal Foundation (TAF) rather than AI; whereas, in Canada, the *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)* are held by the AIC.

Of course, the AI has just released its recently adopted *Standards of Valuation Practice (SVP)*, which will serve as a principles-based set of practice standards that will have a global reach when other standards, such as *CUSPAP* or *USPAP*, are not required by the valuation assignment.

You mention The Appraisal Foundation (TAF). Can you elaborate on the role of TAF in the US?

RB: Back when the Savings and Loan crisis hit the US in the late 1980s, TAF was formed to bring a degree of order to the situation. Given authority over appraisal standards and qualifications, TAF established minimum standards that do not necessarily result in or promote appropriate training. The structure that was established also provided for the individual states and jurisdictions of the US to have their own credentialing boards or agencies, resulting in a situation where there are now well over 50 different jurisdictions throughout the US. Put simply, because TAF is about the business of appraisal, with policies that are often driven by financial regulators, users of appraisal services, government agencies, and education providers, it has morphed into something it should not be.

After serving on the Appraisal Standards Board (ASB) of TAF several years ago, I have again become heavily involved with AI, which is actively trying to make things more consistent across the entire country. Like the AIC, AI believes that good appraisal results from high-quality education, meaningful designations that must be earned, and peer association with the common goals of improving the profession and personal professional growth.

You continually refer to education as a vital part of the process. What is the educational situation in the US as it relates to real estate appraisal?

RB: Although we stabilized somewhat this year, our stats indicate that the number of appraisers in America has been declining to the point where we are currently about 20% below our peak numbers. With many

appraisers in their 50s and 60s, we need to be generating interest in real estate appraisal as a career for young professionals entering the work force. If we are not successful at this, the role of appraisers in the valuation process could be in jeopardy.

Helping in this regard, several US universities have a master's degree program in real estate; however, their focus is primarily on non-residential appraisal.



“WHEN IT COMES TO ENHANCING OUR EDUCATIONAL EFFORTS THROUGH UNIVERSITIES, I THINK WE CAN LEARN A LOT FROM THE MODEL THE AIC HAS ESTABLISHED WITH THE UNIVERSITY OF BRITISH COLUMBIA AND ITS REAL ESTATE APPRAISAL PROGRAM.”



The AI has established a University Relations Panel that is aiming to have residential appraisal form a larger part of the curriculum and to set up an appropriate number of universities that will have close ties with AI and what it is trying to accomplish from an educational standpoint. When it comes to enhancing our educational efforts through universities, I think we can learn a lot from the model the AIC has established with the University of British Columbia and its real estate appraisal program.

Does residential appraisal in the US get the respect it deserves?

RB: Unlike non-residential situations, where many appraisers receive tremendous respect for the services they provide, significant numbers of people in the US have had little or no contact with an appraiser unless it comes to buying, selling, or refinancing their home. They have their own experiences with home ownership, know what they do or do not like, frequently allow emotions to play a big part in the process, and often feel that the services of an appraiser are not required. Whereas appraisers were trusted advisors in residential real estate transactions 30-40 years ago, that has not been the rule more recently.

The role of the appraiser in residential real estate transactions has also been negated by people in brokerages and financial institutions wanting to keep home sales moving forward regardless of the values being established. It never made sense to me that people would enter into a mortgage finance situation without doing the proper due diligence to ensure that the value is correct. Like an umpire or a referee in sports, appraisers are paid to call the plays as they see them, and that is what people should want and expect. While there are plenty of good appraisers out there who are serving the public well, there are still many who suggest values and fill out paperwork to make people happy, rather than to give them an accurate valuation picture or the best advice.

Fortunately, with the resurgent leadership of AI, the situation is getting much better.

What steps is AI taking to strengthen the profession?

RB: In October 2013, our Board of Directors approved three strategic initiatives. One was to expand delivery of our educational programs, which is happening on several fronts.

The second, as I previously mentioned, was approved by AI's policy-setting Board of Directors, and its availability was announced by AI in August 2014. We have established our own set of standards, which are principles-based rather than rules-based. The Standards of Valuation Practice (SVP), as they are known, are not intended to supplant other standards, but can be used by anyone, not just AI members, as an alternative when the use of USPAP, CUSPAP, or International Valuation Standards (IVS) is not required.

The third Board-approved initiative was to establish a wholly owned subsidiary of AI known as the International Center for Valuation Certification (ICVC). The primary objective of the ICVC is to identify appropriately-qualified individuals with specific knowledge and skill sets in specialized areas, who will then go through a rigorous certification process to earn a certification in that area of expertise and be subject to ongoing re-certification as the years go by in order to be sure they remain on the cutting edge of knowledge and skill. People earning these certifications, in yet-to-be determined specialized areas, will not have to be members of AI, but rather qualified professionals who have contemporary, cutting-edge knowledge and skills. Some of the potential certification areas include valuation for financial reporting or green and sustainable buildings. It is our hope that this undertaking will elevate our entire profession, as well as attract increasing numbers of young professionals into the field.

“PEOPLE EARNING THESE CERTIFICATIONS, IN YET-TO-BE DETERMINED SPECIALIZED AREAS, WILL NOT HAVE TO BE MEMBERS OF AI, BUT RATHER QUALIFIED PROFESSIONALS WHO HAVE CONTEMPORARY, CUTTING-EDGE KNOWLEDGE AND SKILLS.”

You have played a major role in many AI initiatives over the years. Where does your personal involvement currently stand?

RB: I have a second year of service on the Appraisal Subcommittee Advisory Committee for Development of Regulations. I am also chairing AI's Body of Knowledge Project Team to identify, organize and recommend to the AI Board ways to catalogue the AI body of appraisal knowledge and keep it both current and consistent. Our goal is to have this become a regular standing committee of the AI.

Other than that, I hope to find time to grow our firm, which we formed in 1977, so that it can carry on while my wife and partner, B. LaVonne Borges, SRA, and I gradually step back.

You have attended a number of national conferences for the AIC. Why do you choose to do that?

RB: I have attended four AIC national conferences and, hopefully, plan to make a few more. Whether appraisers attend conferences only in their own countries, or elsewhere as I have been fortunate to do, it is an ideal opportunity to maintain contact with your peers and enhance your knowledge of the profession. In today's world, with the likes of webinars and social media, staying in touch is easier than ever, but nothing beats the personal interaction of a conference where you can meet people face to face, learn from them first-hand, share experiences, and build lasting relationships that can help you grow as an individual and as a professional for years to come.



LaVonne and I are very much looking forward to visiting the AIC in Kelowna in 2015. We have developed personal relationships with AIC leadership, membership, and its staff. In particular, we want to congratulate AIC President Scott Wilson, AACI, P.App, on a successful year, in addition to wishing President Elect Dan Doucet, AACI, P.App, best wishes for his term.

At the most recent 2014 AIC conference in Halifax, you were awarded an Honorary AACI designation. What does that mean to you personally and professionally?

RB: I was completely surprised when AIC Immediate Past President Dan Wilson, AACI, P.App, made the announcement. I am sure that I did not have a dry eye. Receiving this honor made me feel very proud of how AI and the AIC have fostered our friendship, yet I also felt very humble. I have learned so much about the AIC and its members over the years and have come to know so many wonderful people, many of whom I consider to be good friends, that it is particularly meaningful for me. Although I cannot use the honorary designation when conducting appraisals in the US, the AACI (Hon.) is definitely on my letterhead and in my email signature block. I enthusiastically welcome every opportunity to explain the significance of the AIC and its designations and do so with as much zeal as I refer to the AI and its designations.

As the appraisal profession moves forward, how important is it to continue the close affiliation between appraisers in Canada and the US?

RB: As individuals and as organizations, I feel as though we are great friends who can help each other be better. The AIC and AI relationship has been growing stronger in recent years and I firmly believe that, with outstanding leadership on both sides of the border, the best is yet to come. 🇺🇸

**RICHARD L. BORGES II,
MAI, SRA, AI-RRS, AACI (HON.)**



Rick Borges is the 2014 immediate past president of the Appraisal Institute (AI). He was the organization's president in 2013, its president-elect in 2012 and its vice president in 2011. He also serves on the organization's Executive Committee, its policy-setting Board of Directors, and as chair of its Body of Knowledge Project Team.

Rick has been a member of AI since 1978, a member of the National and Indiana Associations of Realtors and the Jackson County Board of Realtors since 1974, the Crossroads Board of Realtors since 1997, and the International Association of Assessing Officers since 2014. He also serves on the Board of Directors of the International Center for Valuation Certification and on the Appraisal Subcommittee Advisory Committee for Development of Regulations.

He received the President's Award from AI in 2009 and 2014, the Richard E. Nichols, MAI, SRA, Lifetime Achievement Award from the Hoosier State Chapter in 2008, the Edward L. White Achievement Award from the Hoosier State Chapter in 2000, the Dick Snyder Service Award from the Indiana Association of Realtors in 1984, and the Realtor of the Year Award from the Jackson County Board of Realtors in 1982.

He is an Indiana certified general appraiser, an Indiana real estate broker, an Indiana-certified Level III assessor-appraiser, an Appraiser Qualifications Board-certified USPAP instructor and an Indiana certified tax representative.

He served three years as a member of the Appraisal Standards Board of The Appraisal Foundation. In addition, he has been a contributor and developer for several appraisal-related textbooks and online courses, and has been a member of the AI faculty since 1989. He is currently an AI-approved instructor for more than 30 education courses or seminars, and teaches across the nation on a regular basis. In addition, he was an adjunct faculty member at Ivy Tech State College from 1994 to 1997.

In 1977, Rick and his wife, B. LaVonne Borges, SRA, formed Rick Borges Real Estate Services, Inc., a full-service real estate firm serving central and southern Indiana with counseling, brokerage, development and appraisal services.



AMÉLIORER LA PROFESSION DES DEUX CÔTÉS DE LA FRONTIÈRE

RICHARD (RICK) L. BORGES II, MAI, SRA, AI-RRS, AACI (HON.)



« L'ICE ET L'AI ONT RESSERRÉ LEUR LIEN AU COURS DES DERNIÈRES ANNÉES ET JE CROIS FERMEMENT QU'AVEC UN LEADERSHIP EXCEPTIONNEL DES DEUX CÔTÉS DE LA FRONTIÈRE, LE MEILLEUR EST ENCORE À VENIR. »

À la conférence annuelle 2014 de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) à Halifax, Rick Borges a reçu un titre honoraire AACI. Au cours des dernières années, l'ICE a développé des relations plus étroites avec des organisations d'optique commune qui réalisent des progrès considérables pour faire avancer la profession d'évaluateur. L'Appraisal Institute (AI) aux États-Unis est l'une de ces organisations et leur avis, conseils et partage de meilleures pratiques ont renforcé le progrès de l'ICE. Fortement impliqué comme bénévole au sein de l'AI, Rick a joué un rôle clé dans ce progrès et l'Évaluation immobilière au Canada a eu la chance de connaître ses réflexions.

Quelles sont les similitudes et les différences que vous observez entre la profession d'évaluateur au Canada et aux États-Unis?

RB : Je crois que les évaluateurs au Canada et aux États-Unis partagent les mêmes convictions, idées et aspirations concernant leur intervention et celle de leur profession, soit d'être des professionnels de choix qui offrent des évaluations immobilières fondées sur

des principes. Alors que nous travaillons ensemble pour atteindre cet objectif, je ne peux pas trop insister sur la générosité, la convivialité et le professionnalisme des membres et de l'équipe de l'ICE.

En tant que membres d'une organisation très solide au sein de l'ICE, les évaluateurs canadiens comprennent leur rôle professionnel dans le secteur immobilier. Malheureusement, je crois qu'il semble que cela ait été quelque peu perdu aux États-Unis depuis plus de 20 ans, lorsque des règlements d'octroi de permis ont été adoptés à travers le pays et qu'on a autorisé des personnes à intégrer la profession sans une formation ni un mentorat important qui avaient été et qui demeurent toujours aussi essentiels dans toute profession. Ainsi, alors que la plupart d'entre nous des deux côtés de la frontière continuent à s'intéresser à la méthodologie, à la recherche et aux nouveaux domaines de l'évaluation, le Canada semble avoir fait un meilleur travail à y parvenir au fil des années dans l'ensemble de la profession par le biais de l'ICE.

À cet égard, je crois aussi que les évaluateurs au Canada semblent avoir



un respect plus étendu à l'échelle de la profession plutôt qu'uniquement à l'échelon supérieur, comme c'est le cas ici. Par exemple, l'AI représente environ 25-30 % des évaluateurs aux États-Unis, tandis que l'ICE représente la grande majorité des évaluateurs au Canada. Un autre indicateur de ce niveau d'intégration au Canada est le fait que les *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)* sont une fonction de l'*Appraisal Foundation (TAF)* plutôt que de l'AI; tandis qu'au Canada, les *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)* sont détenues par l'ICE. Bien sûr, l'IA vient de publier ses *Standards of Valuation Practice (SVP)* adoptées récemment, qui agiront à titre d'ensemble de normes de pratique fondées sur des principes qui auront une portée mondiale tandis que d'autres normes, telles que les *NUPPEC* ou les *USPAP*, ne sont pas requises par le travail d'évaluation.

Vous avez parlé de The Appraisal Foundation (TAF). Pouvez-vous préciser son rôle aux États-Unis?

RB : TAF a été créé à l'époque où la crise des épargnes et des prêts a frappé les États-Unis à la fin des années 1980 pour rétablir un peu d'ordre dans la situation. Étant donné son autorité sur les normes et les qualifications en matière d'évaluation, TAF a établi des normes minimales qui n'ont pas nécessairement entraîné ou favorisé une formation adéquate. La structure qui a été établie a également prévu des conseils ou des agences de reconnaissance de titres de compétence pour chaque état et administration aux États-Unis, provoquant une situation où il y a maintenant plus de 50 administrations différentes à travers les États-Unis. En termes simples, puisque TAF œuvre dans le domaine de l'évaluation au moyen de politiques qui sont souvent motivées par les autorités de régulation financière, les utilisateurs de services d'évaluation, les agences gouvernementales

et les responsables de l'éducation, il s'est transformé en quelque chose qu'il ne devrait pas être.

Après avoir été membre du *Appraisal Standards Board (ASB)* du TAF il y a plusieurs années, je suis devenu à nouveau fortement impliqué dans l'AI, qui tente activement de rendre les choses plus uniformes dans l'ensemble du pays. Comme l'ICE, l'AI estime qu'une bonne évaluation découle d'un enseignement de qualité, de titres importants qui doivent être mérités, et de liens avec les pairs ayant les objectifs communs d'améliorer la profession et le perfectionnement personnel et professionnel.

Vous faites continuellement allusion à l'éducation comme une partie essentielle du processus. Qu'en est-il de l'éducation aux États-Unis en ce qui concerne l'évaluation immobilière?

RB : Quoique la situation se soit quelque peu stabilisée cette année, nos statistiques indiquent que le nombre d'évaluateurs en Amérique a diminué au point où nous en sommes actuellement à peu près 20 % sous les niveaux de pointe. Puisque plusieurs évaluateurs sont dans la cinquantaine et soixantaine, nous devons susciter de l'intérêt pour la carrière d'évaluation immobilière auprès de jeunes professionnels qui entrent sur le marché du travail. Si nous ne réussissons pas, le rôle des évaluateurs dans le processus d'évaluation pourrait être en danger.

Dans ce contexte, plusieurs universités américaines offrent un programme de maîtrise en immobilier; toutefois, elles se concentrent principalement sur l'évaluation non résidentielle. L'AI a établi un comité sur les relations universitaires qui vise l'intégration plus importante de l'évaluation résidentielle dans le curriculum et la mise en place d'un nombre convenable d'universités qui auront des liens étroits avec l'AI et ce qu'il cherche à accomplir du point de vue éducatif. Quant à l'amélioration de nos efforts éducatifs dans les universités, je

pense que nous pouvons tirer des leçons du modèle que l'ICE a mis en place avec l'Université de la Colombie-Britannique et son programme d'évaluation immobilière.

Est-ce que l'évaluation résidentielle aux États-Unis obtient le respect qu'elle mérite?

RB : Contrairement aux situations non résidentielles, où de nombreux évaluateurs

« QUANT À L'AMÉLIORATION DE NOS EFFORTS ÉDUCATIFS DANS LES UNIVERSITÉS, JE PENSE QUE NOUS POUVONS TIRER DES LEÇONS DU MODÈLE QUE L'ICE A MIS EN PLACE AVEC L'UNIVERSITÉ DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE ET SON PROGRAMME D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE. »





reçoivent énormément de respect pour les services qu'ils offrent, un nombre important de personnes aux États-Unis ont eu très peu de contact avec un évaluateur à moins qu'il s'agisse de l'achat, de la vente ou du refinancement de leur maison. Ils ont leurs propres expériences avec la propriété résidentielle, ils savent ce qu'ils aiment ou n'aiment pas, laissant souvent les émotions jouer un rôle important dans le processus, et ils ont souvent l'impression que les services d'un évaluateur ne sont pas nécessaires. Alors qu'il y a 30 à 40 ans les évaluateurs étaient de proches conseillers dans les transactions immobilières résidentielles, ce n'est plus le cas dernièrement.

Le rôle de l'évaluateur dans les transactions immobilières résidentielles a également été écarté par les personnes dans les maisons de courtage et les institutions financières qui veulent s'assurer que la vente de maisons passe à l'étape suivante peu importe les valeurs qui ont été déterminées. Il n'a jamais été logique pour moi que les gens s'engagent dans une situation de financement hypothécaire sans faire preuve de diligence raisonnable pour s'assurer que la valeur est correcte. Comme un juge-arbitre ou un arbitre de sport, les évaluateurs sont payés pour statuer sur le jeu comme ils le voient, et c'est ce que les gens devraient vouloir et espérer. Bien qu'il existe plusieurs bons évaluateurs qui desservent bien la population, il y en a encore beaucoup qui recommandent des valeurs et qui remplissent de la paperasse pour rendre les gens heureux, plutôt que de leur donner un aperçu d'évaluation précis ou les meilleurs avis. Heureusement, la situation s'améliore grâce à la résurgence du leadership de l'AI.

Quelles mesures compte prendre l'AI pour renforcer la profession?

RB : En octobre 2013, notre Conseil d'administration a approuvé trois initiatives stratégiques. La première était d'élargir la prestation de nos programmes éducatifs, qui a lieu actuellement sur plusieurs fronts.

« LES GENS QUI OBTIENNENT CES CERTIFICATIONS, DANS DES DOMAINES SPÉCIALISÉS QUI RESTENT ENCORE À ÊTRE DÉTERMINÉS, N'AURONT PAS À ÊTRE DES MEMBRES DE L'AI, MAIS PLUTÔT DES PROFESSIONNELS QUALIFIÉS QUI POSSÈDENT DES CONNAISSANCES ET COMPÉTENCES ACTUELLES ET DE POINTE. »

La deuxième, comme je l'ai mentionné, a été approuvée par le Conseil d'administration de l'AI qui a le pouvoir de définir des politiques, et sa disponibilité a été annoncée par l'AI en août 2014. Nous avons établi notre ensemble de normes, qui est basé sur des principes plutôt que des règles. Les *Standards of Valuation Practice (SVP)*, comme on les appelle, ne visent pas à remplacer d'autres normes, mais peuvent être utilisées par n'importe qui, pas seulement les membres d'AI, comme solution de rechange lorsque l'utilisation des *USPAP*, des *NUPPEC*, ou des *International Valuation Standards (IVS)* n'est pas nécessaire.

La troisième initiative approuvée par le Conseil était de créer une filiale en propriété exclusive d'AI connu comme *l'International Centre for Valuation Certification (ICVC)*. Le principal objectif de l'ICVC est d'identifier des individus dûment qualifiés qui possèdent des connaissances et des compétences précises dans des domaines spécialisés, qui suivront ensuite un processus rigoureux pour obtenir une certification dans ce domaine d'expertise et au fil des ans, feront l'objet d'un renouvellement de leur certification pour s'assurer qu'ils demeurent à l'avant-garde des connaissances et compétences. Les gens qui obtiennent ces certifications, dans des domaines spécialisés qui restent encore à être déterminés, ne devront pas être des membres de l'AI, mais plutôt des

professionnels qualifiés qui possèdent des connaissances et compétences actuelles et de pointe. Certains domaines potentiels de certification comprennent l'évaluation pour les rapports financiers ou les bâtiments écologiques et durables. Nous espérons que cette initiative renforcera l'ensemble de notre profession, ainsi qu'attirera un nombre croissant de jeunes professionnels dans le domaine.

Vous avez joué un rôle important dans de nombreuses initiatives de l'AI au fil des ans. À l'heure actuelle, quelle est votre implication personnelle?

RB : J'ai une deuxième année de service au sein de *l'Appraisal Subcommittee Advisory Committee for Development of Regulations*. Je préside également le *Body of Knowledge Project Team* de l'AI pour identifier, organiser et recommander à l'AI des moyens de répertorier l'ensemble des connaissances en matière d'évaluation de l'AI et de le conserver à jour et cohérent. Notre objectif est que ce comité devienne un comité permanent de l'AI.

À part ça, j'espère trouver le temps pour faire croître notre entreprise, qu'on a créée en 1977, afin qu'elle puisse poursuivre ses activités pendant que mon épouse et ma partenaire, B. LaVonne Borges, SRA, et moi prenons graduellement du recul.

Vous avez participé à plusieurs conférences nationales pour l'ICE. Pourquoi choisissez-vous de faire ça?

RB : J'ai participé à quatre conférences nationales de l'ICE et je souhaite assister davantage à d'autres conférences. Que les évaluateurs participent seulement aux conférences dans leur propre pays, ou ailleurs, comme j'ai eu la chance de le faire, c'est une occasion idéale pour entretenir des rapports avec ses pairs et en apprendre davantage sur la profession. Dans le monde d'aujourd'hui, il est plus facile que jamais de demeurer en contact



grâce à des outils comme les webinaires et les médias sociaux, mais rien ne vaut l'interaction personnelle d'une conférence où vous pouvez rencontrer des gens, tirer directement des leçons, partager des expériences, et établir des liens qui peuvent vous aider à grandir en tant qu'individu et en tant que professionnel pour les années à venir.

LaVonne et moi sommes très impatientes de visiter l'ICE à Kelowna en 2015. Nous avons tissé des liens personnels avec les dirigeants, les membres et les employés de l'ICE. En particulier, nous tenons à féliciter le président de l'ICE Scott Wilson, AACI, P.App, pour une année remplie de succès, en plus de souhaiter beaucoup de réussite au président élu Dan Doucet, AACI, P.App, pour toute la durée de son mandat.

Lors de la dernière conférence de l'ICE 2014 à Halifax, on vous a attribué un titre honoraire AACI. Qu'est-ce que cela signifie pour vous sur le plan personnel et professionnel?

RB : J'ai été complètement surpris lorsque le président sortant de l'ICE Dan Wilson, AACI, P.App a fait l'annonce. Je suis certain que j'avais la larme à l'œil. En recevant ce prix, j'étais fier de la façon dont l'AI et l'ICE ont favorisé notre amitié, mais je me sentais aussi très humble. Au fil des années, j'ai beaucoup appris sur l'ICE et ses membres et j'ai appris à connaître beaucoup de gens merveilleux dont bon nombre que je considère comme de bons amis, et cela est particulièrement important pour moi. Bien que je ne puisse pas utiliser ce titre honoraire lorsque j'effectue des évaluations

aux États-Unis, l'AACI (hon.) se trouve assurément sur mon papier à en-tête et dans mon bloc signature électronique. J'accueille avec enthousiasme toute occasion pour expliquer l'importance de l'ICE et ses titres avec autant de zèle que lorsque je parle de l'AI et ses titres.

À mesure que la profession évolue, dans quelle mesure est-il important de continuer l'affiliation étroite entre les évaluateurs du Canada et des États-Unis?

RB : En tant qu'individus et organisations, j'ai l'impression que nous sommes de grands amis qui peuvent s'entraider pour s'améliorer. L'ICE et l'AI ont resserré leurs liens au cours des dernières années et je crois fermement qu'avec un leadership exceptionnel des deux côtés de la frontière, le meilleur est encore à venir. 🇨🇦

RICHARD L. BORGES II, MAI, SRA, AI-RRS, AACI (HON.)



Rick Borges est le président sortant 2014 de l'*Appraisal Institute* (AI). Il était le président de l'organisation en 2013, le président élu en 2012 et le vice-président en 2011. Il siège également au Comité exécutif de l'organisation, au Conseil d'administration qui a des pouvoirs de définir des politiques, et préside le *Body of Knowledge Project Team*.

Rick est membre de l'AI depuis 1978, membre du *National et Indiana Associations of Realtors*, et du *Jackson County Board of Realtors* depuis 1974, le *Crossroads Board of Realtors* depuis 1997 et le *International Association of Assessing Officers* depuis 2014. Il siège également au *Board of Directors of the International Center for Valuation Certification* et au *Appraisal Subcommittee Advisory Committee for Development of Regulations*.

Il a reçu le *President's Award* de l'AI en 2009 et 2014, le *Richard E. Nichols, MAI, SRA, Lifetime Achievement Award* du *Hoosier State Chapter* en 2008, le *Edward L. White Achievement Award* du *Hoosier State Chapter* en 2000, le *Dick Snyder Service Award* de l'Indiana Association of Realtors en 1984, et le *Realtor of the Year Award* du *Jackson County Board of Realtors* en 1982.

Il est un évaluateur général désigné d'Indiana, un courtier immobilier d'Indiana, un Level III assessor-appraiser autorisé d'Indiana, un *Appraiser Qualifications Board-certified USPAP Instructor* et un représentant fiscal autorisé d'Indiana.

Il a siégé pendant trois ans en tant que membre au *Appraisal Standards Board* de l'*Appraisal Foundation*. En outre, il a été un collaborateur et un développeur pour plusieurs manuels liés à l'évaluation et des cours en ligne, et est membre du corps professoral de l'AI depuis 1989. Il est actuellement un instructeur autorisé de l'AI pour plus de 30 cours de formation ou séminaires, et il enseigne régulièrement à travers le pays. En outre, il a été un professeur adjoint au *Ivy Tech State College* de 1994 à 1997.

En 1997, Rick et son épouse, B. LaVonne Borges, SRA, ont établi Rick Borges Real Estate Services inc., une firme immobilière offrant une gamme complète de services de consultation, de courtage, de développement et d'évaluation desservant le centre et le nord de l'Indiana.



WORTH KNOWING

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



The cost approach

0912 AIC Residential Full Form

In 2013, the Appraisal Institute of Canada (AIC) released an updated version (0912) of the Residential Full Form. The update included a number of changes, one of which was moving the cost approach from a small box above the direct comparison approach to its own dedicated page. The previous format made it difficult for the appraiser to expand on costing, and to provide a detailed breakdown and sufficient commentary for the reader to understand the analysis. As part of the redesign, each valuation methodology was given its own page, allowing the appraiser to select the methodology(ies) that are relevant to the assignment.

This is simply a change in formatting and form design and does not imply that the cost approach has been removed as a valuation methodology. The cost approach continues to be one of three valuation methodologies recognized under the *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)* and as part of the teachings. It is up to the appraiser to determine the relevance of the valuation methodologies in the context of an assignment and which one(s) apply. Under *Appraisal Standard Rule 6.2.16*, in the report, the appraiser must describe and apply the appraisal procedures relevant to the assignment and support the reason for the exclusion of any of the usual valuation procedures (see *Appraisal Standard Comment 7.17* for additional compulsory requirements).

A cost-to-complete is not a progress inspection report

Some lenders ask that the appraiser provide the cost to complete a new construction or renovations on their form or a specific format. The issue with some of these forms is that they do not include all of the critical construction elements, nor are they *CUSPAP* compliant, and they cannot be properly completed without AIC's comprehensive progress inspection report that also includes key assumptions and limiting conditions and a proper certification.

AIC's progress inspection report includes three stages broken down into greater detail by key items. The breakdown is considered to reflect typical construction of residential dwellings (recognizing that more unique, custom built or other designs may warrant slight variations of the breakdown).

Since the estimate of value in the appraisal report is as at an effective date, the cost-to-complete can only be determined as at that date. In order to provide the estimated cost-to-complete post-effective date, the appraiser will be required to reassess the estimate of value, which becomes a second assignment. Construction costs are not static and, in heated markets or where there is shortage of skills, construction costs (i.e., material, labour charges, delays) can increase significantly and in a short period of time. As a result, the cost-to-complete estimated with the original report could change as the work progresses.

Under *CUSPAP*, a progress inspection report as part of or as a follow up to an original appraisal report is an appraisal assignment. A standalone progress report (without an original



appraisal report) is a consulting assignment, since no estimate of value is provided. The AIC continues to work with intended users to encourage them to align their forms with or adopt AIC's progress inspection report.

The income approach

A market rent estimate is an appraisal assignment

Some lenders request that the appraiser provide an estimate of the market rent of a property, either as part of an appraisal or as a standalone assignment. Income schedules, schedule As, and letters with opinions of market value cannot be produced as standalone documents, since they are not recognized report formats under *CUSPAP*. The appraiser has an obligation to provide the estimate of value in accordance with the Rules and Comments of the Appraisal Standard, which also includes a Certification of Value.

Providing rental information on comparable properties as a market analysis assignment is a consulting assignment, estimating the market rent of the subject property falls under the Appraisal Standard. *Consulting Standard Comment 11.1.2* states that, if a formal opinion of value on an identifiable property is required within the consulting assignment, that portion of the consulting report must be developed under the Appraisal Standard.

Letters – getting it in writing

Letter of opinion

CUSPAP recognizes three types of reports: the residential form report, the short narrative and the full narrative. A letter of opinion is not an acceptable reporting format and is therefore not covered under AIC's professional liability insurance program. Opinions and opinions of value must be developed in compliance with the minimum content requirements stipulated within the Rules and Comments of the relevant Standard under the appropriate reporting format.

Letter of engagement

Letters of engagement have long been a part of the fee appraisal practice, but have often been limited to major or non-residential assignments or initiated by the client. Such letters are undoubtedly of assistance in ensuring a clear understanding between the practitioner and

the client as to fee structure, invoicing and terms of payment, scope of assignment, purpose and intended use of the report, data to be provided by the client, timelines and deliverables, and other assignment specific information. By maximizing the level of understanding between the appraiser and the client, the engagement letter acts as a contract and can also serve as an important claims prevention tool.

The *Professional Excellence Bulletin* entitled 'Letter of Engagement' available at (<http://www.aicanada.ca/professional-liability/professional-excellence-bulletins/>) as well as *Practice Note 14.10.5* in *CUSPAP* provide guidance on content and some of the key areas to be addressed in a letter of engagement.

In situations where a client provides the letter of engagement, the appraiser should take care to ensure that all terms to be agreed to conform to the appropriate standards of professional practice. The appraiser would also be prudent to add an addendum to the letter if necessary to detail any terms not spelled out in the client's agreement.

The goal is to avoid surprises and misunderstandings on the part of the client and the appraiser before the assignment is undertaken. The most comprehensive letter of engagement cannot remove the appraiser's obligation to perform the assignment in accordance with the applicable standards of professional practice, but certainly serve as an important step in the appraisal/valuation process.

Reliance letter


Appraisers are frequently asked to authorize the use of a report by an unintended third party, i.e., a party other than the one(s) intended for the original report. This most often takes the form of a lender requesting authorization to use the appraisal for underwriting purposes, when the report had originally been prepared for the owner and/or a different lender. However, there are a vast number of other permutations of uses and users beyond those intended at the time of the assignment. A report transferred to a third party continues to carry with it the pre-existing ability to attract a

claim. By formally acknowledging the right of a third party to rely on the report, you will be extending the right to make a claim as a result of reliance on the report as well as opening up additional possibilities for a claim from the original client, such as a breach of confidentiality. Per *Appraisal Standard Comment 7.2*, the intended user must be identified by name and the practitioner should be cautious where the intended user name is vague or when there are multiple users. *Practice Note 14.13* provides examples of acceptable and unacceptable intended user references.

In general terms, the practitioner can permit the use of a report by an unintended third party, however, it is important to ensure that this new party is made aware of the dates associated with the original report to ensure that the value, opinion or conclusion only applies as of the effective date, any special considerations and assumptions, client terms of reference, etc., that entered into the value conclusion. Although these would be expected to be detailed in the report, there may be assumptions based on discussions with the original client (or others) that are not fully explained in the report. A good practice would be to also note them in the reliance letter.

The older a report, the less relevant it will be to a third party and it is not unreasonable for the practitioner to judge the relevancy of the report based on the circumstances at hand and decline authorization. It should be clear to the prospective user that there may have been significant changes to the property, market conditions or other since the time of report that would have a material impact on the conclusion.

When faced with a request to assist the third party, the appraiser has the choice of writing a reliance letter, completing a new report for the new intended user (provided the appraiser is not in a conflict of interest), or declining to authorize reliance by a third party.

Practice Note 14.13 in *CUSPAP 2014* has a comprehensive sample reliance letter that members can copy and paste and customize as required and *Professional Excellence Bulletin* entitled 'Authorizing Reports for Use by Third Parties (Reliance Letters)' available at (<http://www.aicanada.ca/professional-liability/professional-excellence-bulletins/>) also discusses best practices. 



CONSEILS INESTIMABLES

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



La méthode du coût Rapport d'évaluation résidentielle complet de l'ICE 0912

En 2013, l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) a publié une version à jour (0912) du Rapport d'évaluation résidentielle complet. La mise à jour consistait en un certain nombre de changements, dont l'ajout d'une page consacrée entièrement à la méthode du coût au formulaire, au lieu du petit encadré au-dessus de l'approche de comparaison directe dans la version précédente. L'ancien format ne permettait pas à l'évaluateur d'expliquer en détail son étude des coûts et de fournir une ventilation détaillée des coûts et des commentaires suffisants pour aider le lecteur à comprendre son analyse. Dans le cadre du remaniement du formulaire, chaque méthode d'évaluation possède désormais sa propre page, permettant ainsi à l'évaluateur de choisir la ou les méthode(s) pertinentes au contrat de service.

Il s'agit simplement d'un changement au niveau du format et de la conception qui n'implique pas le retrait de la méthode du coût des méthodes d'évaluation. Elle fait encore partie des trois méthodes d'évaluation reconnues en vertu des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)* et des cours pédagogiques. La détermination de la pertinence des méthodes d'évaluation dans le contexte du contrat de service et de leur caractère approprié relève de l'évaluateur. En vertu de la *Règle 6.2.16 de la Norme relative aux activités d'évaluation*, dans son rapport, l'évaluateur doit décrire et utiliser les procédures d'évaluation pertinentes au contrat de service, en plus d'expliquer et justifier l'exclusion de toute méthode d'évaluation habituelle (veuillez consulter le *Commentaire 7.17 de la Norme relative aux activités d'évaluation* pour obtenir de plus amples détails sur les exigences obligatoires supplémentaires).

L'estimation des coûts à venir ne constitue pas un rapport d'inspection d'étape

Certains prêteurs demandent à l'évaluateur de fournir une estimation des coûts à venir pour terminer une nouvelle construction ou des rénovations dans leur formulaire ou dans un rapport spécifique. Le problème est que certains de ces formulaires ne contiennent pas tous les éléments de construction essentiels, qu'ils ne sont pas conformes aux *NUPPEC* et qu'ils ne peuvent pas être remplis sans la production d'un rapport d'inspection d'étape complet de l'ICE comportant les hypothèses clés et les conditions limitatives, ainsi qu'une certification appropriée.

Dans un rapport d'inspection d'étape de l'ICE, trois grandes étapes sont décrites en détail à l'aide d'éléments clés afin de refléter les travaux de construction d'habitations typiques (l'évaluateur doit reconnaître qu'une habitation unique ou faite sur mesure peut modifier légèrement l'analyse).

Puisque la valeur estimée énoncée dans le rapport d'évaluation est en vigueur à une certaine date donnée, les coûts à venir déterminés sont ainsi exacts à cette date-là seulement. Afin de fournir une estimation des coûts à venir après la date de référence, l'évaluateur sera tenu de réévaluer la valeur estimée, ce qui prend la forme d'un deuxième contrat de service. Les coûts de construction ne sont pas statiques et, dans les marchés en expansion ou lors d'une pénurie de main-d'oeuvre spécialisée, les coûts de construction (c.-à-d. matériaux, frais de main-d'oeuvre, retards) peuvent augmenter grandement et ce, en peu de temps. Par conséquent, les coûts à venir estimés à l'aide du rapport original pourraient changer à mesure que les travaux avancent.

Selon les *NUPPEC*, un rapport d'inspection d'étape dans le cadre du rapport d'évaluation original ou à titre de rapport de suivi constitue un contrat d'évaluation. Un rapport d'étape autonome (sans un rapport d'évaluation original) représente un contrat de consultation, étant donné qu'aucune estimation de la valeur n'est fournie. L'ICE continue de travailler avec les utilisateurs prévus afin de les inciter à harmoniser leurs formulaires aux *NUPPEC* ou à adopter le rapport d'inspection d'étape de l'ICE.

La méthode du revenu

L'estimation du loyer du marché ne constitue pas un contrat d'évaluation.

Certains prêteurs demandent à l'évaluateur de fournir une estimation du loyer du marché d'un



bien, dans le cadre d'une évaluation ou d'un rapport indépendant. Le barème des revenus, le formulaire des frais réels et la lettre d'opinion à l'égard de la valeur marchande ne peuvent pas être produits en tant que documents indépendants, car il ne s'agit pas de formats de rapport reconnus en vertu des *NUPPEC*. L'évaluateur est tenu de fournir l'estimation de la valeur en respectant les règles et commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation, qui exige également une certification de la valeur.

L'offre de renseignements sur la location portant sur des biens comparables dans le cadre d'une analyse du marché constitue un contrat de consultation, car l'estimation du loyer de marché du bien visé est assujettie à la Norme relative aux activités d'évaluation. Le *Commentaire 11.1.2 de la Norme relative aux activités de consultation* stipule que si une opinion officielle sur la valeur d'un bien immobilier identifiable doit être formulée dans le cadre du contrat de service de consultation, cette portion du rapport de consultation doit être rédigée conformément à la norme relative à l'évaluation.

Lettres – transmettre le message par écrit

Lettre d'opinion

Les *NUPPEC* reconnaissent trois types de rapport : le rapport d'évaluation résidentielle, le rapport narratif sommaire et le rapport narratif complet. La lettre d'opinion ne constitue pas un format de rapport acceptable et n'est ainsi pas couverte en vertu du programme d'assurance-responsabilité professionnelle de l'ICV. Les opinions et les opinions à l'égard de la valeur doivent être expliquées conformément aux exigences minimales en matière de contenu précisées dans les règles et commentaires de la norme pertinente, dans la section portant sur le format de rapport approprié.

Lettre d'engagement

La lettre d'engagement fait partie depuis longtemps de la pratique des évaluateurs à honoraires, mais leur rédaction a souvent été limitée aux contrats de service importants ou non résidentiels ou elle était demandée par le client. Une telle lettre contribue indubitablement à une compréhension claire entre le professionnel et le client en ce qui concerne le barème de frais, la facturation et les modalités de paiement, la portée du contrat de service, l'objectif et l'utilisation prévue du rapport, les données fournies par le client, les délais et les livrables et tout autre

renseignement propre au contrat de service. En maximisant le niveau de compréhension entre l'évaluateur et le client, la lettre d'engagement fait office de contrat et aussi d'outil important de prévention des réclamations.

Le *bulletin d'excellence professionnelle* intitulé « Lettre d'engagement », qui se trouve au (<http://www.aicanada.ca/fr/professional-liability/professional-excellence-bulletins/>), et la *Note relative à la pratique 14.10.5 des NUPPEC* fournissent des directives sur le contenu et certains sujets clés devant être abordés dans la lettre d'engagement.

Lorsqu'un client fournit la lettre d'engagement, l'évaluateur doit prendre soin de s'assurer que toutes les dispositions que doivent accepter le client et lui respectent les normes appropriées de pratique professionnelle. L'évaluateur doit aussi faire preuve de prudence en ajoutant un addenda à la lettre s'il y a lieu détaillant les dispositions non mentionnées dans la lettre du client.

Le but consiste à éviter les surprises et les mésententes de la part du client ou de l'évaluateur avant le début des travaux liés au contrat de service. La lettre d'engagement la plus exhaustive ne peut éliminer l'obligation de l'évaluateur à exécuter le contrat de service conformément aux normes de pratique professionnelle applicables, mais elle représente certainement une étape importante du processus d'évaluation.

Lettre de fiabilité


Les évaluateurs se font souvent demander d'autoriser l'utilisation d'un rapport par un tiers non prévu, à savoir un tiers autre que celui ou ceux prévu(s) pour le rapport original. Il arrive fréquemment qu'il s'agisse d'un prêteur demandant l'autorisation d'utiliser le rapport d'évaluation aux fins de la souscription à une hypothèque, alors que le rapport avait été initialement préparé pour le propriétaire ou un prêteur différent. Cependant, il existe plusieurs autres raisons justifiant la modification des utilisations ou utilisateurs au-delà de celles prévues au moment de l'exécution du contrat de service. Un rapport transféré à un tiers peut encore entraîner le dépôt d'une réclamation. En reconnaissant formellement le droit d'un tiers de se fier au rapport, l'évaluateur lui permet également de faire une réclamation à la suite de dommages ou pertes subis, et donne le droit au client original de faire de

même en raison d'un bris de confidentialité par exemple. Selon le *Commentaire 7.2 de la Norme relative aux activités d'évaluation*, l'utilisateur prévu doit être identifié par son nom et l'évaluateur doit faire preuve de prudence si le nom de l'utilisateur prévu est vague ou si les utilisateurs sont multiples. La *Note relative à la pratique 14.13* fournit des exemples d'utilisateurs prévus acceptables et inacceptables.

En termes généraux, l'évaluateur peut permettre l'utilisation d'un rapport par un tiers non prévu; toutefois, il importe de s'assurer que ce nouvel utilisateur est informé des dates associées au rapport original, car la valeur, les opinions, les conclusions, les considérations spéciales et les hypothèses, le cadre de référence du client, entre autres, à partir desquels la valeur a été déterminée, sont intrinsèquement liés aux dates énoncées dans le rapport original. Bien qu'il soit attendu que ces éléments soient précisés dans le rapport, il est possible que des hypothèses fondées sur des discussions avec le client original (ou d'autres personnes) ne soient pas expliquées entièrement dans le rapport. La mention de celles-ci dans la lettre de fiabilité constitue une bonne pratique.

Plus un rapport est vieux, moins il sera pertinent aux yeux d'un tiers. Il n'est pas déraisonnable que l'évaluateur juge la pertinence du rapport d'après les circonstances en cause et refuse ainsi de donner l'autorisation à un tiers utilisateur. L'utilisateur éventuel doit comprendre clairement que des changements importants ont peut-être été apportés au bien ou aux conditions du marché depuis la production du rapport pouvant avoir un effet tangible sur la valeur déterminée.

Lorsque confronté à une demande de la part d'un tiers, l'évaluateur a le choix de rédiger une lettre de fiabilité, produire un rapport pour le nouvel utilisateur prévu (pourvu que l'évaluateur ne soit pas en conflit d'intérêts) ou refuser la demande du tiers.

La *Note relative à la pratique 14.13 des NUPPEC* contient un exemple complet d'une lettre de fiabilité que les membres peuvent copier et coller et modifier selon les besoins. Le *bulletin d'excellence professionnelle* intitulé « Autoriser l'utilisation des rapports d'évaluation par des tiers (lettres de fiabilité) », qui se trouve au (<http://www.aicanada.ca/fr/professional-liability/professional-excellence-bulletins/>), porte aussi sur les pratiques exemplaires. 



EASEMENTS AND THE FEE SIMPLE INTEREST

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

VOLUNTEER, APPEAL SUB-COMMITTEE, BARRISTER & SOLICITOR



"IF ONE PURCHASES PROPERTY THAT HAS AN EASEMENT TAKEN BY EXERCISE OF A GOVERNMENT POWER SUCH AS EXPROPRIATION, THE BOARD'S VIEW OF THE DEFINITION OF FEE SIMPLE PERMITS THE EASEMENT TO BE TAKEN INTO ACCOUNT FOR ASSESSMENT PURPOSES."

How does an appraiser account for an easement registered against the fee simple interest in a parcel of land? Does it matter who is the grantee of the easement? Does it matter if the valuation exercise is for assessment purposes? These questions were recently considered by the British Columbia Property Assessment Appeal Board in *Five Mile Holdings Ltd. v. Area 10* (2014 PAABBC 20140278) (*Five Mile*), where the issue was whether an easement registered against title to the subject property had to be considered in assessing the property.

The subject property was an apartment building and an adjacent parking lot structure. Some decades previous, an easement had been registered against the subject property granting a neighbouring property free and uninterrupted use of the parking lot structure. The easement was said to run with the land and could not be unilaterally removed by the owner of the subject property.

The owner of the subject parcel argued that the easement had to be taken into account (presumably with the result that the market value would be reduced). The Board did not agree.

By way of background, the *Assessment Act*, RSBC 1996, c 20, at section 19(1) defines "actual value" as "the market value of the fee simple interest in land and improvements." At paragraph 8 of *Five Mile*, the Board

described the fee simple interest in terms mirroring those found in appraisal definitions for "fee simple":¹

... broadest private property interest known in law. It encompasses absolute ownership unencumbered by any other interest or estate, subject only to the limitations imposed by the government powers of taxation, expropriation, police power and escheat.

The Board then relied upon the British Columbia Court of Appeal decision in *Standard Life Assurance Co. v. Assessor of Area #01 - Capital* (1997) CanLII 4012 [*Standard Life*].

Standard Life Assurance Co v. Area 01

In *Standard Life* the court rejected the owner's argument that contract rents in place at the date of valuation should be used to assess the owner's office tower, rather than the market or economic rents the assessor relied upon. In the course of rendering its decision, the court discussed the nature of the fee simple interest.

At paragraph 10 of *Standard Life*, the court recognized that the fee simple interest is the greatest estate and most extensive interest a person can possess. The court held that the fee simple interest includes all interests in real property – not just the owner's interest. In the context of *Standard Life*, this meant considering the landlord's interest and the tenant's interest. The court stated: "That, for practical purposes, leads to the conclusion that the totality of the interests properly considered should,



generally speaking, be the equivalent of the owner's unencumbered interest."

At paragraph 13, Hollinrake, J.A. writing for the court stated the following:

As I have said, in my opinion, the "fee simple interest" is comprised of the entirety of the interests in the property. This bundle of interests includes both the tenant's and the landlord's interest. Implicit in this is the principle that consideration of actual rental value is, generally speaking, not relevant to the valuation of the "fee simple interest." This is because the actual rental value is relevant only to the owner's interest in the land and buildings, whereas the actual value in the [Assessment] *Act* is the totality of all interests in the land and buildings. The owner's interest and the tenant's interest, in principle, should reflect the market or actual value of the land and buildings. It is for this reason that I have concluded that the "fee simple interest" is, again generally speaking, the same as the owner's unencumbered interest.²

The Board in *Five Mile* seized on the phrase "unencumbered interest" in concluding that the easement registered against the subject property had to be disregarded. Further, at paragraph 9, the Board held that: "Actual value," therefore, is the market value of the complete bundle of rights – not the market value of a bundle that is one stick short of a full load."

After discussing the nature of an easement (i.e., an interest in real property transferred to the owner of another property), the Board stated that an easement may or may not detract from the value of the property burdened by the easement. Nevertheless, in the Board's view, an easement registered against title results in an *encumbered* fee simple interest in property that, for assessment purposes, must be ignored. The Board buttressed its conclusion on the basis of its interpretation of the case law that, for assessment purposes, it is the market

value of the totality of the interests in land that matters.

At paragraph 16, the Board wrote the following:

[16] Even though an easement may run with the land and bind future purchasers, it is still an encumbrance to the fee simple. A subsequent purchaser purchases an encumbered bundle of rights. The price paid reflects the market value of the fee simple encumbered by the easement, or the market value of something less than the full bundle of rights which may or may not be different from the market value of the encumbered fee simple interest depending on the market. Unless that encumbrance arises from the actions of government, taxing, or expropriation authority, any impact on market value need not be considered for assessment purposes. Actual value for assessment purposes must reflect the market value of the unencumbered fee simple interest without regard to any effect on value due to the transfer of a partial interest.

In other words, if the Board decision is correct, even though the easement may reduce the amount for which the property can be sold, for assessment purposes the owner must be assessed as if the easement does not exist.

But, if the actual value of the property against which the easement is registered is not reduced to account for the burden of the easement, does this result in double assessing of the easement value? Is the land benefitting from the easement "positively encumbered" so that the value of the easement must be deducted. If not then the effect is to count the value of the easement twice – once by not deducting the negative value from value of the burdened property and once by not adjusting the benefitting property for the value of the positive encumbrance of the easement.

The owner of the burdened property will be paying taxes for the owner of the land benefitting from the easement unless, of course, the original grantor of the easement has had the foresight to make the grantee responsible for the assessment and taxation of the easement.


If the *Five Mile* decision is correct, another interesting consequence flows. If one purchases property that has an easement taken by exercise of a government power such as expropriation, the Board's view of the definition of fee simple permits the easement to be taken into account for assessment purposes, but if the easement was granted by a private individual at some time in the past, then the interest will be ignored because it falls outside the definition of unencumbered fee simple interest. This is a curious result indeed.

There is a good chance we have not heard the last of this issue, at least in assessment circles and perhaps in other fields.

End notes

¹ *The Appraisal of Real Estate*, 3d Cdn. ed., The Appraisal Institute of Canada, at page 6.1: "The most complete form of ownership is the fee simple interest – i.e., absolute ownership unencumbered by any other interest or estate, subject only to the limitations imposed by the four powers of government: taxation, expropriation, police power, and escheat."

² One can readily see how the court's approach works where, for example, a contract rent is below market. The landlord's negative interest in receiving below market rent is offset by the tenant's positive interest in paying less than market rent. However, can it work as well when the negative interest affects one property and the positive interest affects another property?

NOTE: *This article is provided for the purposes of generating discussion. It is not to be taken as legal advice.* 



LES SERVITUDES ET L'INTÉRÊT DU FIEF SIMPLE

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

BÉNÉVOLE, SOUS-COMITÉ DES APPELS, AVOCAT ET NOTAIRE



Comment un évaluateur tient-il compte d'une servitude enregistrée contre l'intérêt du fief simple dans une parcelle de terrain ? Est-ce important de savoir qui est le concessionnaire de la servitude ? Est-ce important si l'exercice d'évaluation est à des fins d'estimation ? Ces questions ont récemment fait l'objet d'une réflexion au British Columbia Property Assessment Appeal Board (la Commission), dans la cause *Five Mile Holdings Ltd. c. Area 10* (2014 PAABBC 20140278) (*Five Mile*), où il s'agissait de déterminer si une servitude enregistrée contre le titre du bien immobilier visé devait être prise en considération en évaluant celui-ci.

Le bien immobilier visé était un immeuble résidentiel et un stationnement en élévation adjacent. Quelques décennies auparavant, une servitude avait été enregistrée contre le bien immobilier

visé, accordant à un bien immobilier voisin l'usage gratuit et ininterrompu du stationnement en élévation. La servitude était réputée rattachée à un fonds et elle ne pouvait être révoquée unilatéralement par le propriétaire du bien immobilier visé.

Le propriétaire de la parcelle visée alléguait que la servitude devait être prise en compte (probablement avec pour résultat que la valeur marchande serait réduite). La Commission n'était pas d'accord.

À titre d'information, la loi de C.-B., *Assessment Act*, RSBC 1996, c 20, à l'article 19(1), définit « la valeur réelle » comme « la valeur marchande de l'intérêt du fief simple dans le terrain et les améliorations ». Au paragraphe 8 de la cause *Five Mile*, la Commission décrivait l'intérêt du fief simple avec des termes ressemblant à ceux que l'on retrouve dans les définitions de l'évaluation pour le terme « fief simple » :¹

... l'intérêt de propriété privée le plus large connu dans la loi. Il englobe la propriété absolue, non grevée par quelque autre intérêt ou succession, à la seule exception des limites imposées par les pouvoirs gouvernementaux d'imposition, d'expropriation, d'intervention policière et de déshérence.

La Commission invoquait ensuite la décision de la Cour d'appel de la Colombie-Britannique dans la cause *Standard Life Assurance Co. c. Assessor of Area #01 - Capital* (1997) CanLII 4012 [*Standard Life*].

Standard Life Assurance Co. c. Area #01

Dans la cause *Standard Life*, la cour rejetait l'allégation du propriétaire à l'effet que les loyers contractuels en vigueur à la date d'évaluation devraient être utilisés pour estimer la tour de bureaux du propriétaire plutôt que les loyers du marché sur lesquels se fondait l'estimateur. En rendant sa décision, la cour élaborait sur la nature de l'intérêt du fief simple.

Au paragraphe 10 de la cause *Standard Life*, la cour reconnaissait que l'intérêt du fief simple est la plus importante succession et l'intérêt le plus large qu'une personne puisse posséder. La cour disait que l'intérêt du fief simple inclut tous les intérêts dans un bien immobilier – pas seulement l'intérêt du propriétaire. Dans le contexte de la cause *Standard Life*, cela signifiait tenir compte de l'intérêt du locataire aussi bien que de celui du locataire. La cour déclarait : « À toutes fins pratiques, cela mène à la conclusion que tous les intérêts dûment considérés devraient, en règle générale, équivaloir à l'intérêt non grevé du propriétaire. »

Au paragraphe 13, le juge d'appel Hollinrake, écrivant pour la cour, déclarait :

Comme je l'ai dit, à mon avis, « l'intérêt du fief simple » comporte la totalité des intérêts dans le bien immobilier. Ce faisceau d'intérêts inclut tant l'intérêt du locataire que celui du locataire. On trouve



ici le principe implicite voulant que la considération de la valeur locative réelle n'est pas généralement pertinente à l'évaluation de « l'intérêt du fief simple », parce que la valeur locative réelle est seulement pertinente à l'intérêt du propriétaire dans le terrain et les bâtiments, alors que la valeur réelle aux termes de la loi [Assessment] *Act* est la totalité de tous les intérêts dans le terrain et les bâtiments. L'intérêt du propriétaire et l'intérêt du locateur, en principe, devraient refléter le marché ou la valeur réelle du terrain et des bâtiments. C'est pour cette raison que j'en conclus que « l'intérêt du fief simple » est, encore une fois de façon générale, le même que l'intérêt non grevé du propriétaire.²

Dans la cause *Five Mile*, la Commission relevait le terme « intérêt non grevé », concluant que la servitude enregistrée contre le bien immobilier visé devait être écartée. De plus, au paragraphe 9, la Commission disait : « Par conséquent, la « valeur réelle » est la valeur marchande de tout le faisceau de droits – pas la valeur marchande d'un faisceau auquel il manque un droit pour être complet. »

Après avoir discuté de la nature d'une servitude (c.-à-d. un intérêt dans le bien immobilier transféré au propriétaire d'une autre bien immobilier), la Commission déclarait qu'une servitude peut ou non altérer la valeur du bien immobilier grevé par la servitude. Néanmoins, la Commission était d'avis qu'une servitude enregistrée contre le titre produit un intérêt du fief simple grevé dans le bien immobilier qui, pour les fins d'estimation, doit être écarté. La Commission fondait sa conclusion sur son interprétation de la jurisprudence voulant que, pour les fins d'estimation, c'est la valeur marchande de tous les intérêts dans le terrain qui compte.

Au paragraphe 16, la Commission écrivait ce qui suit :

[16] Bien qu'une servitude puisse être rattachée à un fonds et lier

les futurs acheteurs, elle demeure un grèvement au fief simple. Un acheteur subséquent achète un faisceau de droits grevé. Le prix payé reflète la valeur marchande du fief simple grevé par la servitude, ou la valeur marchande de quelque chose de moins que le faisceau de droits complet, qui peut ou non être différente de la valeur marchande de l'intérêt du fief simple grevé, dépendamment du marché. À moins que ce grèvement ne résulte d'une action, imposition ou expropriation gouvernementale, il n'est pas requis de tenir compte de tout impact sur la valeur marchande pour les fins d'estimation. La valeur réelle pour les fins d'estimation doit refléter la valeur marchande de l'intérêt du fief simple non grevé, sans égard à tout effet sur la valeur découlant du transfert d'un intérêt partiel.

Autrement dit, si la décision de la Commission est juste, même si la servitude peut réduire le montant auquel le bien immobilier peut être vendu, pour les fins d'estimation le propriétaire doit être estimé comme si la servitude n'existait pas.

Mais si la valeur réelle du bien immobilier contre lequel la servitude est enregistrée n'est pas réduite pour tenir compte du grèvement de la servitude, cela résulte-t-il en une double estimation de la valeur de la servitude ? Le terrain bénéficie-t-il de la servitude « positivement grevée » pour que la valeur de la servitude doive être réduite ? Sinon, l'effet consiste alors à compter deux fois la valeur de la servitude : une fois en ne soustrayant pas la valeur négative de la valeur du bien immobilier grevé et une fois en n'ajustant pas le bien immobilier bénéficiaire pour la valeur du grèvement positif de la servitude.

Le propriétaire du bien immobilier grevé paiera des taxes pour le propriétaire du terrain bénéficiant de la servitude, à moins, bien entendu, que le concédant original de la servitude n'ait prévu de rendre le concessionnaire

responsable de l'estimation et l'imposition de la servitude.


Si la décision rendue dans la cause *Five Mile* est juste, une autre conséquence intéressante s'ensuit. Si quelqu'un achète un bien immobilier assorti d'une servitude prise par l'exercice d'un pouvoir gouvernemental comme l'expropriation, la Commission est d'avis que la définition du fief simple permet que la servitude soit prise en considération pour les fins d'estimation, mais si la servitude a été accordée par un particulier dans le passé, alors l'intérêt sera écarté parce qu'il sort de la définition de l'intérêt du fief simple non grevé. C'est en effet un résultat curieux.

Il est fort probable que cette question soit à nouveau soulevée, du moins dans la sphère de l'estimation et peut-être dans d'autres domaines.

Notes

¹ *The Appraisal of Real Estate*, 3e éd. can., Institut canadien des évaluateurs, page 6.1 : « La forme la plus complète de propriété est l'*intérêt du fief simple* – c.-à-d. la propriété absolue, non grevée par quelque autre intérêt ou succession, à la seule exception des limites imposées par les quatre pouvoirs gouvernementaux d'imposition, d'expropriation, d'intervention policière et de déshérence. »

² On voit bien comment agit l'approche de la cour où, par exemple, un loyer contractuel est inférieur au marché. L'intérêt négatif du locateur à percevoir un loyer inférieur au marché est compensé par l'intérêt positif du locataire à payer moins que le loyer du marché. Toutefois, cela peut-il fonctionner aussi quand l'intérêt négatif touche un bien immobilier et l'intérêt positif touche un autre bien immobilier ?

NOTE : Cet article visa à susciter la discussion. On ne doit pas le considérer comme un avis juridique. 

**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 July 19, 2014 to October 9, 2014:

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE), en collaboration avec les associations provinciales et les organismes provinciaux affiliés à l'ICE, félicite les membres suivants qui ont complété le programme rigoureux d'accréditation à titre de membre désigné de l'ICE durant la période du 19 juillet, 2014 au 9 octobre, 2014 :

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

Rahim N. Mohamed
Katarina Sterbenc

**BRITISH COLUMBIA/
COLUMBIE-
BRITANNIQUE**

Michael D. Foster
Josh Hadley

Gregory K. Ho
Min Kim
Marion S. Lochhead
Mark Wong

**NEW BRUNSWICK/
NOUVEAU-BRUNSWICK**

Lyndsay Susan Smith
Tim L. Smith

**NEWFOUNDLAND/
TERRE-NEUVE**

Kirk Norine

QUEBEC/QUÉBEC

Alexis Bilodeau-Fortin
Lynda Lachance

CRA CANADIAN RESIDENTIAL APPRAISER**ALBERTA**

Allison Cossey
Joseph F. Froese
Thomas Owen Grimsdale

**BRITISH COLUMBIA/
COLUMBIE-BRITANNIQUE**

Mark Hardinge
Barry D. Oshaneck

**NEWFOUNDLAND/
TERRE-NEUVE**

Derek Strong

SASKATCHEWAN

Jonas Cossette

CANDIDATES / STAGIAIRES

AIC welcomed the following new Candidate members during the period July 19, 2014 to October 9, 2014:

L'ICE souhaite la bienvenue aux personnes suivantes qui ont joint les rangs des membres stagiaires durant la période du 19 juillet, 2014 au 9 octobre, 2014 :

ALBERTA

Kristen Rae Campbell
Stephen Leroux
Clare-Frances McCarron
Mark J. Slobodan
Ocean Smart

**BRITISH COLUMBIA/
COLUMBIE-
BRITANNIQUE**

Dennis Ka-tsun Chan
Mackenzie Rochelle Wells

MANITOBA

Crystal Johnson
Sean J. O'Neil

**NEW BRUNSWICK/
NOUVEAU-
BRUNSWICK**

Andrew A. Arpin
Jesse Cyr
Loretta Munn

ONTARIO

Caleigh Amelio
Maria Ashfaq
Robert J. Bolibruck
Thomas Campana
Hilary Evans
Irshad A. Khan
Vladan Knezevic
Carson Lui

Babak Najafi
Justyna Nawrot
Sabrina Poon
Parveen K. Vij

QUEBEC/QUÉBEC

Andrea Low

SASKATCHEWAN

Vijay Chandora

STUDENTS / ÉTUDIANTS

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

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

**BRITISH COLUMBIA/
COLUMBIE-BRITANNIQUE**

Katayoun Baheri
Robert Iantria
Stavros Phillip Kyriakou
Jessica Lee

MANITOBA

Lynnea D. Adrian
Candace J. Braun
Henry Crossin
Jennifer Degelman
Erin Dyck

Patrick R. McMullan
Tannis Wilson

ONTARIO

Andrel Wisdom

QUEBEC/QUÉBEC

Nam-Tran Tran

IN MEMORIAM

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

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

Cecil Hickey, AACI, P.App, Retired
Fredericton, NB

Lisa Marken, Candidate
Nelson, BC

John Roberts, CRA
Calgary, AB

Dave Robertson, CRA, Retired
100 Mile House, BC



Market intelligence.

Industry leadership.

National Coverage.

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

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

Connaissance approfondie du marché.

Leader de l'industrie.

Portée nationale.

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

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

Shining the spotlight on value



CBRE Valuation and Advisory Services

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

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

CBRE

www.cbre.ca