



LOVE FOR REAL ESTATE KEEPS DAVID DAWOOD FOCUSED ON HIS GOAL

WITH DAVID DAWOOD, CRA



THE GOOD THING ABOUT BEING AN APPRAISER IS THAT THERE REALLY IS NO EXPIRATION DATE. I HAVE TOLD MY COLLEAGUES THAT I HOPE TO BE DOING THIS INTO MY 80s.

CPV: What is your educational and work experience background?

DD: I wanted to be an archeologist. At 19, I enrolled at Carleton University to study under the late Dr. Mary Louise Mussell in the Classics Department. Under her guidance, I went to Jordan to work as a trench supervisor on the Roman Aqaba Project, NC State University. This was followed by employment at the Museum of Civilizations in Ottawa where I helped Dr. Brian Gordon with his efforts analyzing pre-historic rice patties of the Yangtze Basin, China before the Three Gorges Dam was built. I graduated with a BA (Honours) in 2000 and moved to Halifax to pursue a masters of history (MA). It soon became evident that history and archeology was not as profitable as I had imagined when I was 19. Having worked as a flight attendant in university, I accepted a permanent position in 2000. In 2003, my wife and I started a property investment company. We buy low- to medium-density residential buildings that produce average income, refurbish them, raise the rents, and increase their value.

CPV: What motivated you to choose the appraisal profession?

DD: I always loved real estate. In 2008, the Halifax flight attendant base closed, so I went looking for new opportunities within the real estate field. Years before, a friend in England told me the story of a young boy who had found an antique cup and a few dirty coins. When he went to sell the

cup, the pawnbroker would only give him a good price if he threw in the coins. The next day, when the youngster passed the pawnshop, he saw the pawnbroker drinking tea out of the antique cup. He walked into the store and saw the coins inside the display case, each of them on sale for 20 times the price of the cup. This story always impressed upon me the importance of accurate valuations. One of the roles of the appraiser is to safeguard not only lending institutions, but also any property owner from unscrupulous people like the pawnbroker in the story. I knew the owner of Kempton Appraisals Ltd. (KAL) from church and had used their services in the past. I approached the owner about becoming an appraiser and eventually I was hired by the firm.

CPV: You achieved your CRA designation fairly quickly. How did you go about pursuing your designation?

DD: It is such a well mapped out program that if you follow the steps, have good mentors and a good administrator, it is fairly straightforward. It is hard work, but straightforward.

CPV: Who has helped or is still helping you in your career journey? Has there been a mentor or mentors? What has been the impact of having a mentor?

DD: Davida Mackay CPS, the Executive Director and Registrar of the Nova Scotia



Real Estate Appraisers Association (NSREAA), saved me quite a bit of time. She always kept me informed of any deadlines and AIC developments. The most difficult parts of the program, besides the CRA Demo, are the AIC Applied Experience Written Examination and the Professional Competency Interview. Both took months of preparation, and both were grueling. The good thing about my mentors was that they never pulled any punches when it came to work product and made every day of the Applied Experience Program grueling as well. Phil Kempton AACI, P. App, Fellow, FRI and Paul Young B. Com, AACI, P. App used an adversarial method and challenged me on absolutely everything for 18 months. It was like defending yourself in front of a litigator every time you handed in an assignment. To their credit, the process worked, and it prepared me for the realities of the industry.

CPV: What are your career aspirations?

DD: I would like to become an AACI, P. App. I am currently enrolled in the Applied Experience Program. The goal is to be designated in four years. There is so much liability to being a commercial appraiser that I will take my time. Valuing a \$20 million mixed commercial/residential building in downtown Halifax is a lot more involved than working on a semi-detached house in the suburbs. I plan to complete one or two courses a year. The good thing about being an appraiser is that there really is no expiration date. I have told my colleagues that I hope to be doing this into my 80s.

CPV: Do you see any barriers or roadblocks to your career path?

DD: I usually see roadblocks as a challenge to uncover opportunities. Although I am very new, it seems to me that opportunities abound in our

industry. An October 11, 2012 article in the *Globe and Mail* indicated there might be a worry over the use of databases by the Canadian Mortgage and Housing Corporation (CMHC) that may be a cause of rising home prices. This worry may drive up demand for the traditional appraisal. Coupled with obvious strides in technology and potential increases in productivity, the future seems bright and encouraging.

CPV: While still a Candidate, you chose to attend the NSREA AGM. Why did you feel that was important?

DD: You have to get involved because, if you do not, you are letting other people

make decisions for you. While a Candidate, my mentors may have been surprised at how often I spoke up.

CPV: Do you see being involved with the AIC as an important part of your career?

DD: I have four wonderful children ages 10 months to seven years and plan to spend as much time with them as possible when not at work or studying. Children spell the word love as T.I.M.E. I plan to give most of it to them in the near future. As for the AIC, yes I believe it is important and hope very much to be involved in various roles once my kids are a little bit older. 🇨🇦

CANADIAN RESOURCE VALUATION GROUP INC.

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



- 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
 E-mail: jwasmuth@crvg.com



L'AMOUR DE L'IMMOBILIER MOTIVE DAVID DAWOOD À POURSUIVRE SES OBJECTIFS!

AVEC DAVID DAWOOD, CRA



LE BON CÔTÉ D'ÊTRE UN ÉVALUATEUR EST QU'IL N'Y A VRAIMENT AUCUNE DATE D'EXPIRATION. J'AI DIT À MES COLLÈGUES QUE J'ESPÈRE EXERCER LA PROFESSION MÊME OCTOGÉNAIRE.

EIC : Quelles sont vos antécédents scolaires et vos expériences de travail ?

DD : Je rêvais d'être un archéologue. À 19 ans, je me suis inscrit à l'Université Carleton pour suivre les cours de feu la Dre Mary Louise Mussell à la faculté de lettres classiques. Sur ses conseils, je suis allé travailler en Jordanie comme superviseur de tranchées dans le projet Aqaba romaine de l'Université d'État de la Caroline du Nord. Par la suite, j'ai travaillé au Musée canadien des civilisations à Ottawa, où j'aidais le Dr Brian Gordon à analyser de galettes de riz préhistoriques trouvées dans le bassin Yangtze, en Chine, avant la construction du barrage des Trois Gorges. J'ai obtenu un B.A. avec spécialisation en 2000 et suis allé vivre à Halifax afin de poursuivre une maîtrise en histoire (M.A.). J'ai vite compris que l'histoire et l'archéologie ne m'avaient pas été aussi profitables que je l'imaginais à 19 ans. Ayant travaillé comme agent de bord alors que j'étais à l'université, j'ai accepté un poste permanent en 2000. Trois ans plus tard, mon épouse et moi avons ouvert une société d'investissement immobilier. Nous achetons des immeubles résidentiels de faible à moyenne densité produisant un revenu moyen, nous les remettons à neuf et haussons les loyers afin d'augmenter leur valeur.

EIC : Qu'est-ce qui vous a motivé à choisir la profession d'évaluateur ?

DD : J'ai toujours aimé l'immobilier. En 2008, la base des agents de bord d'Halifax

ayant fermé ses portes, j'ai cherché des débouchés dans le secteur immobilier. Des années auparavant, un ami d'Angleterre m'avait raconté l'histoire d'un jeune garçon qui avait trouvé une tasse antique et quelques pièces de monnaie sales. Quand il est allé vendre la tasse, le prêteur sur gages ne voulait lui donner un bon prix que s'il joignait les pièces de monnaie à son offre. Le lendemain, lorsque le jeune est passé devant le bureau de prêts sur gages, il a vu le prêteur boire du thé dans la tasse antique. Il est entré dans l'établissement et a regardé les pièces de monnaie dans le cabinet d'étalage, chacune en vente dix fois plus cher que le prix de la tasse ! Cette histoire m'a toujours rappelé l'importance d'une évaluation exacte. L'un des rôles de l'évaluateur est de protéger non seulement les institutions prêteuses, mais aussi les propriétaires des gens sans scrupules comme le prêteur sur gages de l'histoire. Je connaissais le propriétaire de la société Kempton Appraisals Itée (KAL), qui fréquentait mon église et dont j'avais déjà utilisé les services. Je lui ai dit que je songeais à devenir évaluateur et sa société m'a plus tard embauché.

EIC : Vous avez obtenu votre désignation CRA assez rapidement. Comment vous y êtes-vous pris ?

DD : C'est un programme tellement bien conçu que si vous suivez les étapes, avec de bons mentors et un bon administrateur, c'est assez simple. Il faut travailler fort, mais ça reste simple.



EIC : Qui vous a aidé ou vous aide encore dans votre cheminement de carrière ? Y a-t-il eu un ou plusieurs mentors ? Quel fut l'impact d'un mentor ?

DD : Davida Mackay CPS, directrice exécutive et registraire de la Nova Scotia Real Estate Appraisers Association (NSREAA), m'a fait épargner beaucoup de temps. Elle m'a tenu au courant de toutes les échéances et de tous les développements à l'ICE. Les parties les plus difficiles du programme, à part la démonstration CRA, sont l'examen écrit d'expérience pratique de l'ICE et l'entrevue de compétence professionnelle. Les deux ont pris des mois de préparation et les deux étaient éprouvants. Une bonne chose : mes mentors ne m'ont permis aucun passe-droit en ce qui concerne les produits du travail et ont fait de chaque jour du programme d'expérience appliquée un vrai défi à relever. Phil Kempton AACI, P. App, Fellow, FRI et Paul Young B. Com, AACI, P. App ont employé la méthode de l'adversaire et ont mis à l'épreuve sur absolument tout pendant 18 mois. C'était comme si vous deviez vous défendre devant un avocat plaidant chaque fois que vous remettiez une affectation. Je dois leur rendre crédit, car le processus a fonctionné et m'a préparé à affronter les réalités du secteur immobilier.

EIC : À quoi aspirez-vous durant votre carrière ?

DD : J'aimerais devenir un AACI, P. App. Je suis présentement inscrit au programme d'expérience appliquée. Mon but est d'être désigné dans quatre ans. Il y a tellement de responsabilités dans l'évaluation commerciale que je vais prendre mon temps. Évaluer un immeuble commercial/résidentiel mixte de 20 millions \$ au centre-ville d'Halifax est beaucoup plus exigeant qu'estimer la valeur d'une maison jumelée en banlieue. J'espère compléter un ou deux cours par année. Le bon côté d'être un évaluateur est qu'il n'y a vraiment aucune date d'expiration. J'ai dit à mes collègues que j'espère exercer la profession même octogénaire.

QUAND J'ÉTAIS STAGIAIRE, MES MENTORS ONT PEUT-ÊTRE ÉTÉ SURPRIS DE VOIR À QUELLE FRÉQUENCE J'EXPRIMAIS MON OPINION.

EIC : Voyez-vous des obstacles ou difficultés dans votre avancement professionnel ?

DD : Je vois habituellement un obstacle comme l'occasion de découvrir une possibilité. Même si je suis tout nouveau, il me semble que les opportunités abondent dans notre secteur. Le 11 octobre 2012, un article du *Globe and Mail* indiquait que certains craignent de voir le prix des maisons augmenter si la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) utilise des bases de données. Cette crainte pourrait favoriser la demande pour des évaluations traditionnelles. Avec les progrès évidents de la technologie et les augmentations potentielles de productivité, l'avenir semble prometteur et encourageant.

EIC : Même encore stagiaire, vous avez décidé d'assister à l'assemblée générale annuelle de la NSREA. Pourquoi était-ce

important pour vous ?

DD : Vous devez vous impliquer, parce que si vous ne le faites pas, vous laissez les autres décider à votre place. Quand j'étais stagiaire, mes mentors ont peut-être été surpris de voir à quelle fréquence j'exprimais mon opinion.

EIC : Voyez-vous votre engagement avec l'ICE comme une partie importante de votre carrière ?

DD : J'ai quatre merveilleux enfants, âgés de dix mois à sept ans, et je veux passer le plus de temps possible avec eux lorsque je ne travaille ou n'étudie pas. C'est avec les lettres T.E.M.P.S. que les enfants épellent le mot amour. Je compte leur en donner la plus grande partie dans un avenir rapproché. Pour ce qui est de l'ICE, oui je crois que c'est important et j'espère m'engager dans une variété de rôles quand mes enfants auront un peu grandi. 🇨🇦

Experience our new online interactive edition



www.aicanada.ca