



JAMES HARDY, AACI, P.APP

CONTINUING EDUCATION LEADS TO CAREER SUCCESS

“COMBINING THE DEMANDS OF EDUCATION AND A CAREER WAS A DEFINITE CHALLENGE THAT FORCED ME TO BE AS ORGANIZED AS POSSIBLE, TO MAINTAIN AN AGENDA, AND TO ADHERE TO A DAILY 'TO DO' LIST. TIME MANAGEMENT WAS CRITICAL.”



James Hardy, AACI, P.App is a Senior Consultant, Research, Valuation & Advisory with the Altus Group in Halifax.

He recently was named the 2014 Young Professional of the Year for the International Right of Way Association (IRWA) and is a leading example of the committed and dedicated professionals who will make our profession stronger in the years to come.

What is your background relative to education and work experience?

JH: In 2007, I graduated from Dalhousie University's, Bachelor of Commerce Co-operative program with a Major in Finance. Throughout my time at Dalhousie, I completed two of my three co-op terms in the appraisal field at Altus, both in Halifax and Calgary. After graduation, I started as an analyst with the Altus Group in Halifax. I continued my career development with a Post-Graduate Certificate in Real Property Valuation (PGCV) from the University of British Columbia, and obtained my AACI designation with the Appraisal Institute of Canada (AIC) in 2010.

Working as an appraiser in Atlantic Canada has enabled me to see varying asset classes from investment products, to fish plants, to heavy industrial/manufacturing properties. Throughout my career thus far, education,

mentorship and practical experience have played large roles in my development as an accredited appraiser.

What motivated you to choose the appraisal profession?

JH: With my father, Charles Hardy, and my uncle, Neil Hardy, in the profession, I was exposed to it at an early stage in my life and my interest was definitely peaked. I also found the mix of office and fieldwork offered by a career in real estate appraising very appealing.

You have earned the professional designations of AACI and R/W-AC (Right of Way Appraisal Certificate). How did you go about pursuing those designations?

JH: I achieved my AACI through a four-year process that combined the PGCV program with applied experience and mentorship.

The IRWA Right of Way (R/W) Certification Program offers six certifications over and above the designation pathways toward the SR/WA (Senior Right of Way Professional). I obtained my R/W-AC through the cross certification process which recognizes the experience and coursework completed to obtain the AACI, yet requires additional coursework though the IRWA and proven experience in the right of way appraisal field. I completed this certification while completing courses towards my SR/WA.



In 2014, James was honored by the IRWA as Young Professional of the Year and was congratulated by the AIC's President Daniel Doucet (L) and CEO Keith Lancaster (R).

What motivated you to undertake these educational programs and how did you find the experience?

JH: My goal was to make positive progress in my career and to specialize in right of way and expert services. Combining the demands of education and a career was a definite challenge that forced me to be as organized as possible, to maintain an agenda, and to adhere to a daily 'to do' list. Time management was critical.

What were some of the techniques you used to complement the distance learning requirements of the AIC designation program to help you succeed in the field?

JH: I enjoyed the program very much, but distance education lacks the benefit of open dialog with the professors and the engagement of classroom discussions. Fortunately, I was able to have a strong practical element in our office where I was able to work with senior staff and attend educational workshops to support my early learning and put the course work into context and make it more engaging.

Have there been individuals who have mentored you and impacted your career journey?

JH: I predominately worked as a junior appraiser with Art Savary, AACI, P.App and Charles Hardy, AACI, P.App who both have a wealth of knowledge in the appraisal field. Their tutelage instilled a strong work ethic, attention for detail, and due diligence that is required throughout our work. Mentorship is often a key element to a Candidate Member's decision on whether or not real estate appraisal is a good fit for their career and mentors act as the stewards of our profession.

What does your current position entail with the Altus Group in Halifax?

JH: My responsibilities include day-to-day appraisal and consulting services, working with junior staff, and

business development. I specialize in land valuation, expropriation/expert services, right of way services, industrial properties, and special use properties, which I like to refer to as 'the weird and the wonderful.' As an outdoor enthusiast, I also enjoy completing land conservancy work.

What are your career aspirations going forward?

JH: I am currently working to achieve my SR/WA and my MRICS (Member Royal Institute of Chartered Surveyors), as well as pursuing leadership roles in the appraisal profession and the IRWA. In this regard, I am currently president of the IRWA's Atlantic Canada chapter, and vice-president of the NSREAA (Nova Scotia Real Estate Appraisers Association).

What motivates you to succeed?

JH: I was brought up to not do things in half measures. As such, I am fully committed to my endeavors. I also enjoy problem solving, which is a day-to-day exercise in this business. Additionally, the pursuit of knowledge fires the desire for continued education and progression in the appraisal profession. There is always something to learn.

What do you enjoy most about working in the real estate valuation profession?

JH: What attracted me to the profession in the first place was the balance of office and fieldwork and that continues to be a leading factor. Furthermore, each project is unique with its own set of challenges, which makes the work interesting and challenging.

"THE PURSUIT OF KNOWLEDGE FIRES THE DESIRE FOR CONTINUED EDUCATION AND PROGRESSION IN THE APPRAISAL PROFESSION. THERE IS ALWAYS SOMETHING TO LEARN."



“MENTORSHIP IS OFTEN A KEY ELEMENT TO A CANDIDATE MEMBER’S DECISION ON WHETHER OR NOT REAL ESTATE APPRAISAL IS A GOOD FIT FOR THEIR CAREER AND MENTORS ACT AS THE STEWARDS OF OUR PROFESSION.”

What does it mean to you to be recognized as the IRWA’s Young Professional of the Year?

JH: The entire process of being nominated, becoming a finalist and ultimately receiving the award was fantastic.

Each year, the association has so many worthy nominees from a broad spectrum of specialties. Accepting the award, especially to represent our chapter and the Canadian membership, meant a great deal to me. The IRWA has given me a wealth of opportunities, and I was delighted to give back and be recognized for it.

What are the biggest challenges you face as your career develops?

JH: There are two things that stand out in this regard. One challenge is to find the time for everything I want to do, and the second is to keep up with the continuously evolving technology and its integration into our everyday work.

What are the biggest challenges you see facing the profession in general?

JH: From my perspective, some of the main challenges we face are advocacy/public awareness, staffing requirements that will arise due to the aging demographic of appraisers, and succession planning.

With respect to advocacy and public awareness, I think the benefits of having appraisals completed are sometimes muted in the transaction process and seen as a check box requirement to the public rather than effective due diligence. Altering this perception will require public education.

With regards to succession and staffing, based upon the observed age of AIC professionals (especially in the more rural regions), the investment in junior staff and proper impartment of knowledge from our senior professionals will be crucial.

Have you ever attended an AIC national conference? If so, was it beneficial to you and why did you feel it was important to attend?

JH: Yes, since it was right here in Nova Scotia, I not only attended the 2014 conference in Halifax, but also served as the program chair. I found the entire experience to be very beneficial from both an educational and professional practice perspective. These conferences provide a great atmosphere for networking with fellow appraisers and industry professionals.

What advice would you give people who are considering entering the profession?

JH: Take the profession by the horns and immerse yourself in it fully. This can be accomplished by serving on a board or a committee directly related to the profession, or by being involved in local non-appraisal associations. If you are proactive and engaged in your profession, success will follow.

When not working, how do you spend your personal time?

JH: I enjoy spending time with my family and friends, playing rugby, and, more recently, planning our new home construction just outside Windsor, NS. 

Need Continuing Professional Development (CPD) Credits?

Besoin de crédits de perfectionnement professionnel (CPP)?

Check out the CPD page on the AIC website for an array of opportunities. *Rendez-vous sur la page de PPC du site Web de l’ICE afin de découvrir toutes les opportunités.*



Appraisal Institute of Canada
Institut canadien des évaluateurs

www.aicanada.ca/seminars-events/continuing-professional-development/
www.aicanada.ca/fr/seminars-events/continuing-professional-development/

“TAKE THE PROFESSION BY THE HORNS AND IMMERSE YOURSELF IN IT FULLY. IF YOU ARE PROACTIVE AND ENGAGED IN YOUR PROFESSION, SUCCESS WILL FOLLOW.”



JAMES HARDY, AACI, P.APP

LA FORMATION CONTINUE MÈNE À UNE CARRIÈRE FRUCTUEUSE

« ALLIER LES EXIGENCES DE FORMATION À LA CARRIÈRE FUT UN VÉRITABLE DÉFI QUI M'A FORCÉ À ÊTRE LE PLUS ORGANISÉ POSSIBLE, POUR SUIVRE UN AGENDA ET UNE LISTE QUOTIDIENNE DE CHOSSES À FAIRE. LA GESTION DU TEMPS A ÉTÉ CRITIQUE. »



James Hardy, AACI, P.App est un conseiller principal en recherche, évaluation et consultation au Groupe Altus d'Halifax.

Récemment nommé Jeune professionnel de l'année 2014 par l'International Right of Way Association (IRWA), il représente dignement les professionnels engagés et consacrés qui vont consolider notre profession durant les années à venir.

Quelles sont vos études et votre expérience de travail ?

JH : En 2007, j'ai complété du programme coopératif de Bachelier en commerce de l'Université Dalhousie, avec concentration en finances. Lors de mon séjour à Dalhousie, j'ai complété deux de mes trois stages coopératifs dans le domaine de l'évaluation chez Altus, à Halifax et Calgary. Après ma graduation, j'ai commencé comme analyste au Groupe Altus d'Halifax. J'ai poursuivi mon perfectionnement de carrière avec un certificat d'études supérieures en évaluation immobilière (CESEI), à l'Université de la Colombie-Britannique, avant d'obtenir mon titre AACI de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), en 2010.

Le travail d'évaluateur au Canada atlantique m'a permis de découvrir diverses catégories d'actifs, des produits d'investissement aux usines de traitement du poisson, en passant par les biens immobiliers industriels lourds et de fabrication. Dans ma carrière jusqu'ici, la formation, le mentorat et l'expérience

pratique ont joué des rôles prépondérants dans mon développement comme évaluateur accrédité.

Pourquoi êtes-vous devenu un évaluateur professionnel ?

JH : Mon père, Charles Hardy, et mon oncle, Neil Hardy, étant déjà dans la profession, j'y ai été exposé jeune et cela m'a beaucoup intéressé. J'aimais particulièrement la combinaison du travail au bureau et sur le terrain qu'offrait une carrière en évaluation immobilière.

Vous possédez les titres professionnels AACI et R/W-AC (Right of Way Appraisal Certificate). Comment vous y êtes pris pour les obtenir ?

JH : J'ai obtenu mon titre AACI dans un processus de quatre ans, incluant le programme CESEI avec expérience appliquée et mentorat.

Le programme de certification Right of Way (R/W) de l'IRWA offre six niveaux de certification en plus des poursuites du titre SR/WA (Senior Right of Way Professional). J'ai décroché mon titre R/W-AC dans le cadre du processus de cocertification, qui reconnaît l'expérience et les cours suivis pour le titre AACI, mais qui exige quand même d'autres cours de l'IRWA et une expérience éprouvée en évaluation des droits de passage. J'ai complété cette certification en prenant des cours pour le titre SR/WA.



« LE MENTORAT EST SOUVENT UN ÉLÉMENT CLÉ DANS LA DÉCISION D'UN MEMBRE STAGIAIRE À SAVOIR SI L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE CONVIENT À LEUR CARRIÈRE, ALORS QUE LES MENTORS AGISSENT COMME LES INTENDANTS DE NOTRE PROFESSION. »

Qu'est-ce qui vous a incité à entreprendre ces programmes éducatifs et comment avez-vous trouvé ces expériences ?

JH : Je voulais faire des progrès positifs dans ma carrière et me spécialiser dans les services touchant les droits de passage et l'expertise. Allier les exigences de formation à la carrière fut un véritable défi qui m'a forcé à être le plus organisé possible, pour suivre un agenda et une liste quotidienne de choses à faire. La gestion du temps a été critique.

Quelles ont été certaines de vos techniques pour satisfaire aux exigences d'apprentissage à distance du programme d'obtention d'un titre de l'ICE et vous aider à réussir dans le domaine ?

JH : J'ai beaucoup aimé le programme, mais la formation à distance ne permet pas de tenir un dialogue ouvert avec les professeurs et de s'engager dans des discussions en classe. Heureusement, j'ai pu profiter d'une solide expérience à notre bureau, où j'ai travaillé avec du personnel supérieur et assisté à des ateliers de formation pour soutenir mon premier apprentissage et mettre mes travaux de cours en contexte afin de les rendre plus stimulants.

Avez-vous eu des mentors qui ont facilité votre cheminement de carrière ?

JH : J'ai surtout travaillé comme évaluateur subalterne avec Art Savary, AACI, P.App et Charles Hardy, AACI, P.App, qui connaissent en profondeur le domaine de l'évaluation. Leur tutelle m'a instillé une excellente éthique de travail, une attention aux détails et la diligence raisonnable

qui est requise dans notre travail.

Le mentorat est souvent un élément clé dans la décision d'un membre stagiaire à savoir si l'évaluation immobilière convient à leur carrière, alors que les mentors agissent comme les intendants de notre profession.

Que faites-vous au poste que vous occupez actuellement au Groupe Altus d'Halifax ?

JH : Mes responsabilités comprennent les services quotidiens d'évaluation et de consultation, le travail avec le personnel subalterne et le développement des affaires. Je suis spécialisé en évaluation des terres, services d'expropriation/expertise, services touchant les droits de passage, biens immobiliers industriels ainsi que biens immobiliers à usage spécial, que j'aime appeler « les étranges et les épatants ». Amateur de plein air, j'aime aussi travailler à la conservation des terres.

Quelles sont vos aspirations de carrière pour l'avenir ?

JH : Je poursuis présentement mon titre SR/WA et mon titre MRICS (Member Royal Institute of Chartered Surveyors), de même que des rôles de leadership dans la profession d'évaluateur et à l'IRWA. À cet égard, je suis actuellement président du chapitre du Canada atlantique de l'IRWA et vice-président de la NSREAA (Nova Scotia Real Estate Appraisers Association).

Qu'est-ce qui vous motive à réussir ?

JH : Jeune, on m'a appris à ne pas faire les choses à moitié. À ce titre, je suis entièrement dévoué à mes entreprises. J'aime également résoudre des problèmes, ce qu'on fait tous les jours dans ce domaine. En outre, l'amour des connaissances me pousse constamment vers l'éducation permanente et l'avancement dans la profession d'évaluateur. Il y a toujours quelque chose à apprendre.

Qu'est-ce qui vous plaît le plus dans le travail d'évaluateur immobilier professionnel ?

JH : Ce qui m'a d'abord attiré dans la profession est le fait qu'on travaille aussi bien sur le terrain qu'au bureau, ce qui est encore un facteur déterminant. De plus, chaque projet est unique et pose ses propres défis, ce qui garde le travail intéressant et stimulant.

Que signifie pour vous la reconnaissance de l'IRWA comme Jeune professionnel de l'année ?

JH : Tout le processus où j'ai été nommé, avant de devenir finaliste et de recevoir enfin le prix a été fantastique. Chaque année, l'association met en nomination plusieurs personnes méritoires aux spécialités très variées. Accepter ce prix, surtout comme représentant de notre chapitre et des membres canadiens, est un grand sujet

« L'AMOUR DES CONNAISSANCES ME POUSSE
CONSTAMMENT VERS L'ÉDUCATION PERMANENTE ET
L'AVANCEMENT DANS LA PROFESSION D'ÉVALUATEUR. IL
Y A TOUJOURS QUELQUE CHOSE À APPRENDRE. »



de fierté pour moi. L'IRWA m'a offert tant d'opportunités et j'ai été heureux de pouvoir redonner et d'être reconnu pour cela.

Quels sont les principaux défis qui vous attendent dans votre carrière en développement ?

JH : J'en vois deux se pointer à l'horizon. Un défi consiste à trouver le temps pour tout ce que je veux faire et l'autre, c'est de garder le pas avec la technologie toujours en évolution et de l'intégrer dans notre travail de tous les jours.

Selon vous, quels sont les plus grands défis qui attendent la profession en général ?

JH : De mon point de vue, certains des enjeux importants devant nous sont la défense des droits, la sensibilisation du public, les exigences de dotation qui feront surface lors du vieillissement des évaluateurs, de même que la planification de leur succession.

En ce qui regarde la défense des droits et la sensibilisation du public, je crois que les avantages de compléter des évaluations sont parfois noyés dans le processus de transaction et considérés comme une exigence de contrôle pour le public plutôt qu'une diligence raisonnable efficace. Il faudra éduquer le public pour changer cette perception.

Concernant la succession et la dotation, selon l'âge observé des professionnels de l'ICE (surtout dans les régions plus rurales), il sera crucial que nos professionnels de haut niveau investissent dans le personnel subalterne et lui transmettent toutes les connaissances pertinentes.

Avez-vous déjà assisté à une conférence nationale de l'ICE ? Le cas échéant, vous a-t-elle été utile et pourquoi trouviez-vous important d'y assister ?

JH : Oui. Comme c'était justement ici en Nouvelle-Écosse, non seulement



En 2014, James a accepté avec fierté le prix de jeune professionnel de l'année de l'IRWA.

« CERTAINS DES ENJEUX IMPORTANTS DEVANT NOUS SONT LA DÉFENSE DES DROITS, LA SENSIBILISATION DU PUBLIC, LES EXIGENCES DE DOTATION QUI FERONT SURFACE LORS DU VIEILLISSEMENT DES ÉVALUATEURS, DE MÊME QUE LA PLANIFICATION DE LEUR SUCCESSION. »

j'ai assisté à la conférence d'Halifax en 2014, mais j'y ai servi comme président du programme. Toute cette expérience m'a été très bénéfique, tant pour l'aspect de la formation que celui de la pratique professionnelle. Ces conférences offrent une ambiance sans pareille pour tisser des liens avec des collègues évaluateurs et d'autres professionnels de l'industrie.

Quels conseils donneriez-vous aux gens qui songent à faire une carrière d'évaluateur ?

JH : Prenez la profession par les cornes et plongez-y corps et âme. Vous pouvez

le faire en siégeant à un conseil ou un comité directement lié à la profession, ou encore en joignant des associations locales sans lien avec l'évaluation. Si vous êtes proactif et engagé dans votre profession, le succès sera certainement au rendez-vous.

En dehors du travail, que faites-vous pour vous détendre ?

JH : J'aime passer du temps avec ma famille et mes amis, jouer au rugby et, plus récemment, planifier la construction de notre maison, tout juste à l'extérieur de Windsor, Nouvelle-Écosse. 🇳🇸