

TRANSFORMING THE REAL ESTATE INDUSTRY  
AND VALUATION USING TECHNOLOGY  
*Transformer le secteur et l'évaluation  
des biens immobiliers avec la technologie*

WHAT IT TAKES TO BECOME AN EXPERT  
IN EXPROPRIATION/LITIGATION  
*Ce qu'il faut pour devenir un expert  
dans l'expropriation et le litige*

AIC 2015: A MEMORABLE  
ANNUAL CONFERENCE  
*ICE 2015 : une conférence  
annuelle mémorable*



**Canadian Property**

VOL 59 | BOOK 3 / TOME 3 | 2015

# VALUATION ÉVALUATION

## Immobilière au Canada

**MANAGING  
CONTAMINATION  
OF REAL PROPERTY**

**GÉRER LA  
CONTAMINATION  
DES BIENS IMMOBILIERS**

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



# Better software. No surprises. Try it free!

Whether you work with one monitor or five, a desktop, laptop, tablet, or combination, your software shouldn't hold you back. TOTAL is faster, more stable, and more powerful because it's built from the ground up for today's technology. Packed with exclusive tools and features, it's everything you need to build superior appraisals in less time.

Plus, when you switch to TOTAL Canadian Essentials, you get unlimited location maps, unlimited mobile data collection and syncing, live phone support, MLS importing, new forms and updates, and much more for just \$349. No hassles, per-use "credits," or extra fees for multiple PCs.

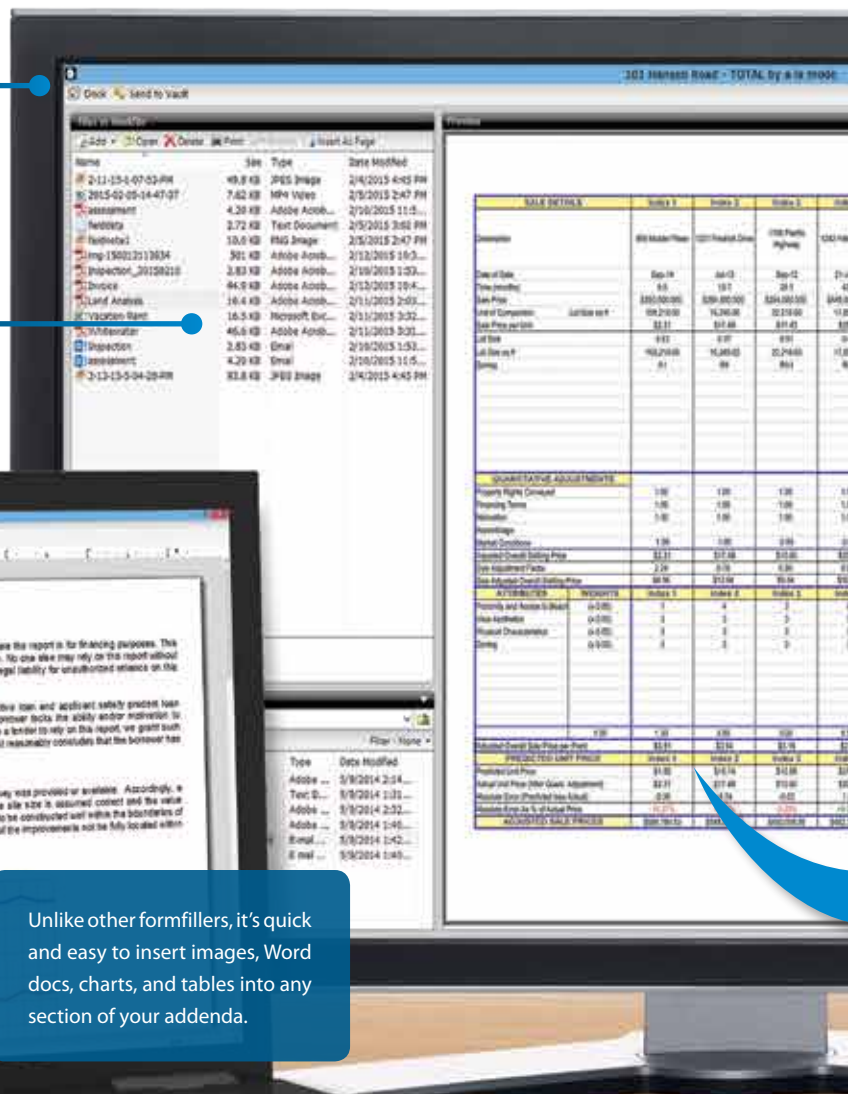
## Put TOTAL and TOTAL for Mobile to the test on your next appraisal for free!

**The Workfile PowerView** retains all supporting documentation used to create your report in an easy-to-find electronic format. This saves time and helps you go paperless while complying with CUSPAP and USPAP guidelines.

Drag and drop photos, MLS PDFs, scanned documents, e-mails, and more into the Workfile so they're all securely saved with the report file. TOTAL also adds files automatically such as the delivered PDF, comps that didn't make the cut, and TOTAL for Mobile inspection data.

Text automatically overflows to the addenda in the same order the fields appear in the report, making it easier for you and clients to read.

Unlike other formfillers, it's quick and easy to insert images, Word docs, charts, and tables into any section of your addenda.



SALE DATA	Index 1	Index 2	Index 3	Index 4
Contract	\$9,100,000	\$10,000,000	\$10,000,000	\$10,000,000
Days to Sale	10	10	10	10
Days Pending	0	0	0	0
Sale Price	\$9,100,000	\$10,000,000	\$10,000,000	\$10,000,000
Year of Completion	2010	2010	2010	2010
Age	5	5	5	5
Lot Area	100	100	100	100
Lot Area %	100	100	100	100
Days	10	10	10	10

QUANTITATIVE ADJUSTMENTS	Index 1	Index 2	Index 3	Index 4
Property Rights Concept	1.00	1.00	1.00	1.00
Financing Terms	1.00	1.00	1.00	1.00
Percentage	1.00	1.00	1.00	1.00
Market Conditions	1.00	1.00	1.00	1.00
Location/Desirability	1.00	1.00	1.00	1.00
Formulation/Quality	1.00	1.00	1.00	1.00
Age	1.00	1.00	1.00	1.00
Physical Characteristics	1.00	1.00	1.00	1.00
Contingency	1.00	1.00	1.00	1.00

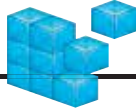
ADJUSTED SALE PRICES	Index 1	Index 2	Index 3	Index 4
Adjusted Sale Price	\$9,100,000	\$10,000,000	\$10,000,000	\$10,000,000
Final Adjusted Sale Price	\$9,100,000	\$10,000,000	\$10,000,000	\$10,000,000
Final Adjusted Sale Price	\$9,100,000	\$10,000,000	\$10,000,000	\$10,000,000
Final Adjusted Sale Price	\$9,100,000	\$10,000,000	\$10,000,000	\$10,000,000
Final Adjusted Sale Price	\$9,100,000	\$10,000,000	\$10,000,000	\$10,000,000

GET YOUR 15-DAY  
ALL-ACCESS TRIAL  
**FREE**

**100 DAY** MONEY-BACK  
**%** GUARANTEE

a la mode, inc.

The leader in real estate technology



Call 1-800-ALAMODE or visit [www.alamode.com/trial](http://www.alamode.com/trial) to put all of this to the test on your next appraisal.

TOTAL includes over 280 Canadian forms including the AIC forms and forms in French.

In TOTAL, your QuickLists (common responses) aren't limited to saving data for just one field at a time. You can select multiple fields and save them as a single set of data to fill out entire sections later.

**TOTAL for Mobile, our free app,** is your solution for going paperless and cutting turn times. It's the only app for appraisers with the full AIC form. Collect data, sketch (in meters or feet), take and add photos to the report, geocode and get directions, all from your iOS or Android® device. It all flows into TOTAL on your PC, saving you time — 100% free and unlimited.

**Easily drag screens to any monitor!** With TOTAL's multi-monitor technology, you can organize screens and forms however you want. This boosts your efficiency since you're not toggling between screens.

# WE STAND OUT IN THE CROWD

Think it's time to elevate your career and take your earning potential to new heights?

With over 550 valuation professionals located in 58 countries, Colliers International Valuation & Advisory Services is a leader in global real estate services, defined by our spirit of enterprise. Through a culture of service excellence and a shared sense of initiative, we integrate the resources of real estate specialists worldwide to accelerate the success of our partners. With more than 70 professionals in nine cities across Canada, there are numerous opportunities to join our growing team.

[collierscanada.com/careers](http://collierscanada.com/careers)

# NOUS NOUS DÉMARQUONS DE LA COMPÉTITION

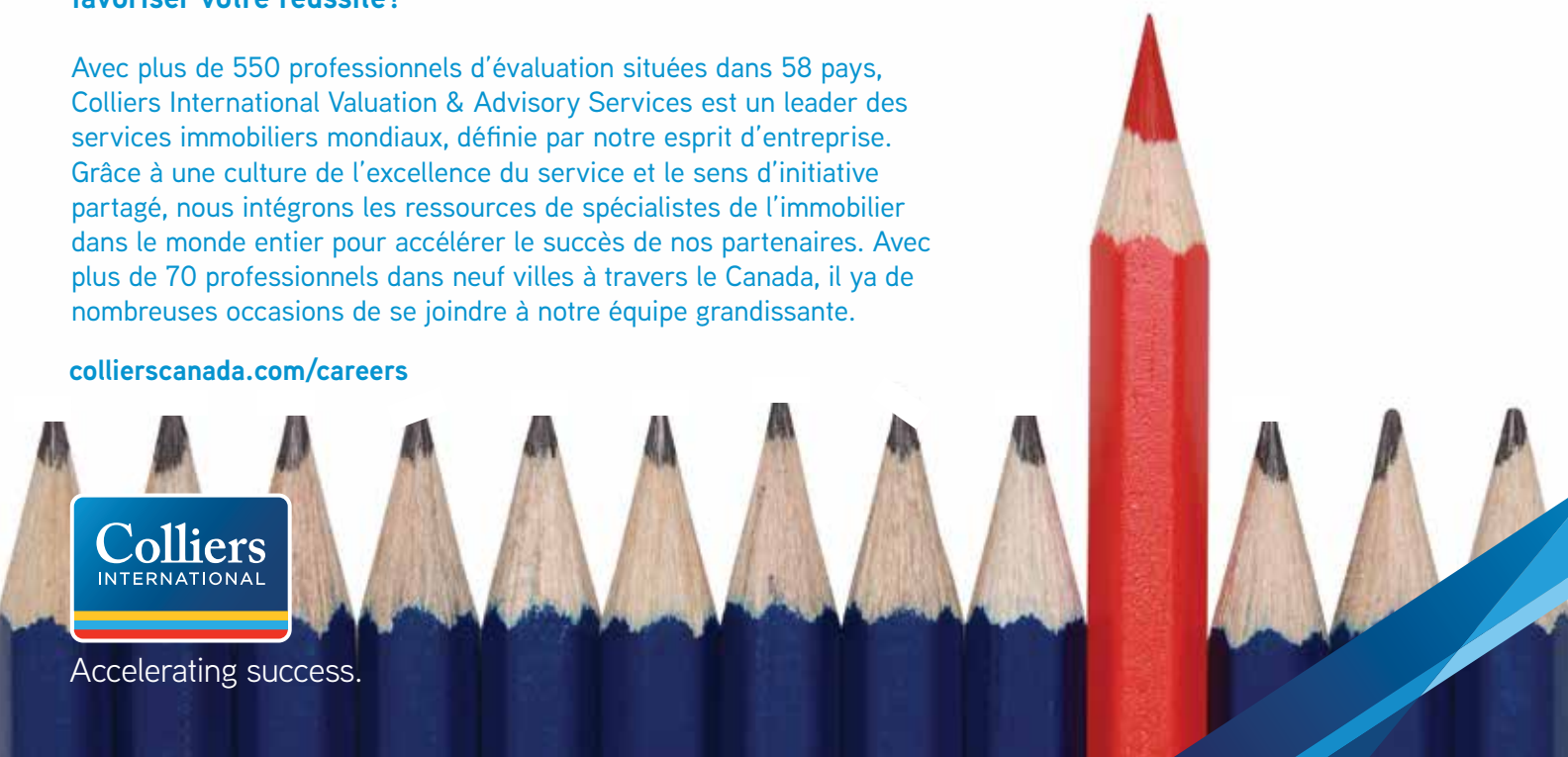
C'est le moment de prendre votre avenir en main, et de favoriser votre réussite?

Avec plus de 550 professionnels d'évaluation situées dans 58 pays, Colliers International Valuation & Advisory Services est un leader des services immobiliers mondiaux, définie par notre esprit d'entreprise. Grâce à une culture de l'excellence du service et le sens d'initiative partagé, nous intégrons les ressources de spécialistes de l'immobilier dans le monde entier pour accélérer le succès de nos partenaires. Avec plus de 70 professionnels dans neuf villes à travers le Canada, il ya de nombreuses occasions de se joindre à notre équipe grandissante.

[collierscanada.com/careers](http://collierscanada.com/careers)



Accelerating success.



# TABLE DES MATIÈRES CONTENTS

VOL 59 | BOOK 3 / TOME 3 | 2015

## FEATURES / EN VEDETTE



### MANAGING CONTAMINATION FOR PRODUCTIVE USE, DEVELOPMENT AND DIVESTITURE OF REAL PROPERTY

GÉRER LA CONTAMINATION POUR L'UTILISATION PRODUCTIVE, LE DÉVELOPPEMENT ET LE RETRANCHEMENT DES BIENS IMMOBILIERS



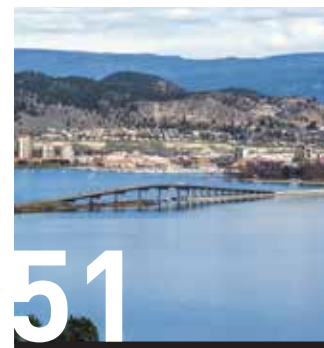
### TRANSFORMING THE REAL ESTATE INDUSTRY AND VALUATION USING TECHNOLOGY

TRANSFORMER LE SECTEUR ET L'ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS AVEC LA TECHNOLOGIE



### WHAT IT TAKES TO BECOME AN EXPERT IN EXPROPRIATION/LITIGATION

CE QU'IL FAUT POUR DEVENIR UN EXPERT DANS L'EXPROPRIATION ET LE LITIGE



### AIC 2015: A MEMORABLE ANNUAL CONFERENCE

ICE 2015 : UNE CONFÉRENCE ANNUELLE MÉMORABLE

The articles printed in this issue represent authors' opinions only and are not necessarily endorsed by the APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA. Copyright 2015 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 2015 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 :



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

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



## COLUMNS / CHRONIQUES

- |   |   |
|---|---|
| <p>06 <i>Executive Corner</i><br/><b>NEW PRESIDENT DANIEL DOUCET BELIEVES IN BEING INVOLVED</b></p> <hr/> <p>36 <i>Advocacy</i><br/><b>ADVOCACY CONTINUES TO BE TOP PRIORITY</b></p> <hr/> <p>44 <i>The Future is Bright</i><br/><b>FOR SAMANTHA LAWREK, DETERMINATION, HARD WORK AND INTEGRITY ARE KEYS TO BUILDING A REPUTATION FOR OUTSTANDING SERVICE</b></p> <hr/> <p>60 <b>NEWS</b></p> <hr/> <p>62 <b>DESIGNATIONS, CANDIDATES, STUDENTS</b></p> <hr/> | <p>10 <i>Le coin de l'exécutif</i><br/><b>NOUVEAU PRÉSIDENT DANIEL DOUCET CROIT DANS L'ENGAGEMENT</b></p> <hr/> <p>37 <i>Défense</i><br/><b>MISE À JOUR SUR LA DÉFENSE DES DROITS</b></p> <hr/> <p>47 <i>L'avenir s'annonce bien</i><br/><b>POUR SAMANTHA LAWREK, DÉTERMINATION, DILIGENCE ET INTÉGRITÉ SONT LES ÉLÉMENTS CLÉS D'UNE RÉPUTATION DE SERVICE EXCEPTIONNEL</b></p> <hr/> <p>60 <b>NOUVELLES</b></p> <hr/> <p>62 <b>DÉSIGNATIONS, STAGIAIRES, ÉTUDIANTS</b></p> <hr/> |
|---|---|



# NEW PRESIDENT BELIEVES IN BEING INVOLVED

DANIEL DOUCET, AACI, P.A.P.P., PRESIDENT



**“I SEE A BRIGHT FUTURE FOR THE AIC AS WE CONTINUE TO BE THE PREEMINENT VOICE OF REAL ESTATE VALUATION IN CANADA.”**

**You are a senior director with the Altus Group in Moncton, NB. Can you tell us about the company and the business it conducts in NB? What are your specific areas of practice and responsibilities?**

**DD:** I have been a senior director and general manager of the Altus Group’s Moncton office since its inception in 2005. Prior to that and dating back to 1990, I was the senior partner and general manager of the predecessor company, Hardy Appraisals, Moncton Ltd.

Altus Group is a publically traded Canadian company that now has 60 offices worldwide, with more than 2,000 staff of which 1,200 are in Canada. Our company offers real estate advisory services in five main areas of business: 1) research, valuation and advisory (appraisal); 2) cost consulting and project management; 3) geomatics (surveying); 4) Argus Software (a global commercial property valuation and management software); and 5) property tax consulting.

All five lines of service are offered in NB. However, in research, valuation and appraisal, we have one office in Moncton and one in Fredericton, with a total of 13 appraisers. In a small province such as NB, appraisers can seldom specialize and would be considered generalists. Fortunately, with Altus, we have been given opportunities to work across Canada.

**You have more than 30 years of experience practicing real estate appraisal and have been a member of the Appraisal Institute of Canada (AIC) since 1982, earning your AACI designation in 1989. Can you elaborate on the career path that led to your current position?**

**DD:** In 1981, I graduated from Nova Scotia Agricultural College in Truro, with aspirations to be a pig farmer. I actually worked on a pig farm in Nova Scotia, but it was the height of the recession, with double-digit interest rates, and I was subsequently laid off. After applying for several jobs at the NB Department of Agriculture, I was hired to become a farm appraiser. The department hired me because I was bilingual and had some knowledge of farms and farming. They then trained me to be an appraiser. To be honest, before that time, I did not even know what a real estate appraiser was.

In 1987, after five years in the public sector, I returned to Moncton with my family and have been in the private sector ever since. As they say, the rest is history.

**You have done a lot of work with First Nation groups. What has that been like in terms of unique experiences, challenges and rewards?**

**DD:** My work with First Nations has been the most rewarding part of my professional career. I have been part of the valuation/



negotiation team on four Specific Land Claims that have been settled over the past 12 years and one that is still underway. The Listiguj First Nation (in the Gaspé Region of Quebec) recently announced the distribution to their members of part of their \$65 million settlement with the Quebec and Canadian governments. I understand they will also invest a significant amount of the settlement for future generations. Having been part of the valuation team for Listiguj for nearly four years, this type of outcome is very rewarding indeed.

As for unique and challenging, there is plenty of that as well because Specific Land Claims deal with losses to the First Nation of the use of land. First Nations have a very interesting culture and approach to their relationship with the land. At our recent national conference, the Elder who opened the meeting talked about the land being available for seven generations. While the information does not go back that far, it is amazing how much land valuation data is available in historic archives. It is certainly challenging research.

**You have become recognized as a leader in right of way and expropriation work. Can you discuss that particular aspect of real estate appraisal?**

**DD:** This type of work often touches people personally. Their ancestral land may be expropriated to build a 500-kilovolt high voltage transmission line within 500 feet of their home. The appraiser can be dealing with a tense situation and he or she must recognize this and give the owner the time they deserve. I recently appraised a property similar to this in rural Ontario and, after spending about four hours on site, the owner shook my hand and said, “Daniel, I may not agree with your final valuation, but at least I know you took the time to inspect my property and you should have all you need to do a proper job.” That is a unique and satisfying aspect of right of way/expropriation work that I truly enjoy.

**You have also been a speaker at various conferences where you have shared your knowledge on such valuation techniques as the Subdivision Development Approach. Can you elaborate on your role as a conference speaker and how it has impacted your career?**

**DD:** It is another case of giving back to the profession. It takes many hours of work to prepare one hour of seminar material, although it does get easier when one has the opportunity to present a seminar multiple times, I truly enjoy being a speaker at a conference and believe that it significantly enhances my knowledge on whatever the topic may be. I was at a presentation some time ago on hotel valuation by Stephen Rushmore, author of a book entitled *Hotel Valuation*. One thing he said that resonated with me was, and I quote, “Write the book and become the expert.”

**Having been an appraiser in Moncton for many years and actively involved with the New Brunswick Association of Real Estate Appraisers (NBREA) since 1995, how would you describe the unique opportunities and challenges that are part of the valuation profession in NB?**

**DD:** Living and working in a small province has its benefits. People in the community tend to know you personally, which is very beneficial in the residential appraisal business. Another advantage for appraisers is the ease of getting around to carry out their inspections. We have a four-lane highway that crosses the province, some 500 kilometres from north to south. You are more apt to see a squirrel or a moose before you see another vehicle. I may be exaggerating a bit, but suffice to say traffic is minimal and it is a far cry from the renowned 401 in Ontario. While this may not be unique in Canada, it is certainly a nice feature of working in our province.

**“MY WORK WITH FIRST NATIONS HAS BEEN THE MOST REWARDING PART OF MY PROFESSIONAL CAREER.”**

As in other parts of Canada, we in NB face the challenges of planning for succession, meeting Gen Y’s (the Millennial Generation) expectations of life/work balance, and getting people excited about the profession and wanting to become part of it. It is important to note that the AIC is very focused and committed to dealing with these issues in its Strategic Plan.

**You obviously made a decision at some point in your career to become engaged in volunteer activities. Why did you make that choice and in what capacities have you volunteered over the years?**

**DD:** I joined the AIC in September 1982, a few months after becoming an appraiser trainee and have been a volunteer ever since. I think being involved is in your DNA because I see the same trait in my four daughters as they have grown and matured. I have held pretty much every position on a chapter and provincial association level, several on more than one occasion. I was actively involved with the national association in the mid 1990s when, as provincial president, I attended many national board meetings to promote and gain support for our move towards licensing appraisers in NB. I joined the national board in 2011 and have subsequently served as board liaison on the Professional Qualifications and Competency Committee (predecessor to AAC); and as president elect, where I chaired the Professional Practice Committee. In addition, I worked with AIC staff on by-law changes for the new *Not-for-profit Corporations Act*; worked on re-igniting the AIC’s Research and Development Fund; chaired the Audit and Finance Committee; and championed



**“VOLUNTEERING HAS BEEN A GREAT EXPERIENCE FOR ME PERSONALLY AND PROFESSIONALLY.”**

the Affiliation Agreement Task Force. I am pleased to say that a great deal was accomplished on every task.

**How would you sum up your experiences as a volunteer and what it has meant to you personally and professionally?**

**DD:** Volunteering has been a great experience for me personally and professionally. When my children were growing up, I volunteered in sports, at school, in the community and at church. That is always a busy time of life, but it feels great to be involved as opposed to sitting on the sidelines. We should all try to do our part to the best of our ability and capacity.

On a professional level, volunteering has helped me tremendously. The main benefit is meeting colleagues in real estate appraisal and related professions from literally all over the world. Sharing ideas, seeing how things are done elsewhere, and often realizing how we have so much in common makes the entire experience very worthwhile.

On a local level, volunteering has enabled me to meet many young people, several of whom I actually hired as appraisers and who continue to work with Altus Group to this day.

**You are now president of the AIC. What do you see as the biggest challenges in the year ahead for you as an individual, for the AIC, for appraisers in general, and for the real property industry overall?**

**DD:** As an individual, at this point in time, I feel that I am up for the challenge and do not see any major obstacles.

Where the AIC is concerned, the organization has been around for over 75

years and represents approximately 75% of all professional real estate appraisers in Canada. Although I do not have exact statistics, based on my knowledge of our sister organizations in other developed (G8) countries, our footprint on the industry is at the top of the range. Our *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)* are recognized as being equivalent or surpassing the highest international standards. I see a bright future for the AIC as we continue to be the preeminent voice of real estate valuation in Canada.

As for appraisers in general, although we have done so much in the last few years to improve things for our members, there is much more we can do. Technology makes it easier to complete appraisal reports, but there should always be a need for the human touch. The visual inspection of a property is always important. Expanding the scope of work that our CRA and AACI members can do has been and will continue to be a focus of the AIC, but this can also be a challenge in that many members need encouragement to fully embrace all the possibilities a valuation career can offer.

Regarding the real property industry, I can only point out that there will always be real estate and there will always be increasing amounts of real estate dealings. In Canada alone, over 200,000 new single-family homes are built every year. The population grows and more infrastructure is required (i.e., roads, rail lines, pipelines, electrical transmission and generation, etc.). If it involves land, a real estate appraiser will eventually be required. Fortunately, we have an extremely strong banking system in Canada, which is the backbone of our economy and a critical component of everything we do.

**You are a bilingual president. Do you see this as an opportunity to engage francophones within the AIC?**

**DD:** Absolument! Mais oui! But more important than me being a bilingual president is the fact that, a few short months before my term began, we secured a French language distance learning agreement with the Université Laval in Quebec. For the first time - all of our English and French members can now pursue their designations in their own language. This is a huge step forward for us – and is again an area where we are showing real leadership.

Furthermore, shortly after becoming president, I established an Ad hoc Committee led by Louis Poirier, AACI, P.App (AIC Board Director for Quebec, a francophone based in Montreal). Working with AIC CEO Keith Lancaster and me, Louis will chair an all French committee working with the Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) on several key issues that will help better align our two organizations.

I intend to use every opportunity I have to dialogue with francophone members as I travel to each province over the next year.

**The AIC has been implementing its ever-evolving Strategic Plan for the past several years. What are the Institute’s priorities in the year ahead relative to the Strategic Plan?**

**DD:** First and foremost we want to be the leading voice for the appraisal profession in Canada. This includes **Advocacy on Behalf of the Membership**, which includes building relationships with like-minded organizations nationally and globally. For example, on the advice

**“FOR THE FIRST TIME, ALL OF OUR ENGLISH AND FRENCH MEMBERS CAN NOW PURSUE THEIR DESIGNATIONS IN THEIR OWN LANGUAGE.”**





of our friends at the US Appraisal Institute (AI), past-president Scott Wilson, CEO Keith Lancaster and I attended the spring meeting in Prague of TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations, [www.tegova.org](http://www.tegova.org)). It is an impressive group of valuation associations with an established set of *European Valuation Standards* that have been endorsed by the European Central Bank. Recently the Board approved AIC's application for 'observer' membership status at TEGoVA.

AIC was one of the founding organizations that established the International Valuation Standards Council (ISVC). We have been a key part of that organization and, in 2014, we signed an agreement recognizing the fact that *CUSPAP* meets international standards. We are also actively working with the AI, ASA, IRWA, RICS and other organizations to improve services to cross members.

Another priority is **A Vibrant and Engaged Membership**. One of the most important initiatives is recruitment, retention and succession planning. We want to remove barriers to accommodate new ways of doing business. This will include expansion of scope of work and possibly adding other disciplines to meet market demand.

In the area of **Recognition of AIC Members as Professionals of Choice**, we are promoting AIC members as professionals of choice for real estate valuation in Canada. AIC will also stay engaged with key stakeholders/clients such as the appraisal management companies, the five largest appraisal firms in Canada, the Federal Government, CHMC and the Office of the Superintendent of Financial Institutions (OSFI). We meet with these key stakeholders at least once every year.

### What do you feel have been the AIC's major accomplishments over the past year or two?

**DD:** We have been extremely busy over

## "SUCCESS IS 'BITING OFF MORE THAN YOU CAN CHEW... AND CHEWING IT.'"

the past few years. For example, I was browsing the AIC web site and looked at the major announcements listed in the media centre. In 2012 and 2013, there were two and three announcements, respectively. Over the past 18 months, there have been eight announcements – a significant achievement for AIC.

In my view, the major accomplishments include:

- 1) offering French Language Distant Learning Education through our three-year agreement with the Université Laval and renewing our long-standing agreement for English Language Education with UBC;
- 2) signing an educational partnership agreement with the Real Estate Institute of Canada (REIC); and
- 3) signing a Memorandum of Understanding (MOU) with IVSC confirming that *CUSPAP* "fully complies with the IVSC's *International Valuation Standards*."

### A year from now, when you reflect on your term as president, what do you hope will have been the Institute's most significant accomplishment in that time period?

**DD:** Several initiatives from our Strategic Plan are now underway. These include: 1) expanding our scope of work to include machinery and equipment; 2) negotiating reciprocity agreements on designations with the OEAQ and the Appraisal Institute; and 3) considering alternative educational paths to designation for experienced professionals who are interested in acquiring an AIC designation. I would like to see all of these initiatives come to fruition or at least continue on their path towards the goal line. They are all equally important and I do not want to drop the ball on any of them. We have

great committee chairs spearheading these initiatives and I will be there to help and encourage them along the way.

### What advice would you give to new members entering the profession and to existing members going forward?

**DD:** This could apply to any profession, but I would give three pieces of advice to new and hopefully young members:

- 1) You are allowed to fail... just once.
- 2) If you are offered an opportunity "take it" even if you are a bit hesitant. Think before you say no. That is the path I took and it has worked well.
- 3) Remember that success is "biting off more than you can chew... and chewing it."

To existing members, my advice would be find your niche and be the best you can be. Whether it is a government appraiser, residential appraiser, farm appraiser, litigation appraiser, or commercial appraiser, seek out all the tools you can find to make your job easier and more economically and personally rewarding. And do not be afraid to share your knowledge through volunteering.

### With the demands on your time from a business and volunteer perspective, how do you spend your personal time?

**DD:** I live in the small Acadian village of Memramcook in Southeastern NB. I am a country boy who does not sit still too often. My spare time is spent gardening, cutting firewood in my woodlot, spending time at my camp, playing the guitar, and enjoying the outdoor life with my wife Cindy, my four grown daughters and their partners and friends, and hopefully soon with several grandchildren. 🌈



# NOUVEAU PRÉSIDENT CROIT DANS L'ENGAGEMENT

DANIEL DOUCET, AACI, P.A.P.P., PRÉSIDENT



« J'ENTREVOIS UN  
BRILLANT AVENIR  
POUR L'ICE ALORS QUE  
NOUS CONTINUONS D'ÊTRE  
LA VOIX PRÉDOMINANTE  
DE L'ÉVALUATION  
IMMOBILIÈRE AU  
CANADA. »

**Vous êtes administrateur principal chez Altus Group de Moncton, au Nouveau-Brunswick. Parlez-nous de votre compagnie et de ses activités au N.-B. Quels sont les domaines de pratique et de responsabilités qui vous sont spécifiques?**

**DD :** Je suis administrateur principal et directeur général du bureau de Moncton du groupe Altus depuis sa création en 2005. Auparavant, j'ai été, à partir de 1990, partenaire principal et directeur général du prédécesseur de la compagnie, Hardy Appraisals, Moncton ltée.

Le groupe Altus est une société canadienne cotée en bourse qui compte présentement 60 bureaux dans le monde et plus de 2 000 employés, dont 1 200 au Canada. Notre compagnie offre des services consultatifs en immobilier dans cinq principaux domaines d'affaires : 1) la recherche, l'évaluation et les conseils (en évaluation); 2) la consultation en matière de coût et gestion de projet; 3) la géomatique (arpentage); 4) le logiciel Argus (un logiciel d'évaluation et de gestion de propriétés commerciales); 5) la consultation en matière de taxe foncière.

Ces cinq formes de service sont offertes au N.-B. Cependant, au plan de la recherche, l'évaluation et les conseils, nous avons un bureau à Moncton et un autre à Fredericton, pour un total de 13 évaluateurs. Dans une petite province comme le N.-B., les évaluateurs ont rarement l'occasion de se spécialiser et

seraient plutôt considérés comme des généralistes. Heureusement, avec Altus, nous avons l'occasion de travailler partout au Canada.

**Vous comptez plus de 30 ans d'expérience dans la pratique de l'évaluation immobilière et vous êtes membre de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) depuis 1982, ayant obtenu votre titre AACI en 1989. Pouvez élaborer sur le cheminement de carrière qui vous a amené à votre poste actuel?**

**DD :** En 1981, j'ai obtenu mon diplôme du Collège d'agriculture de la Nouvelle-Écosse à Truro, avec l'intention de devenir un producteur porcin. J'ai d'ailleurs travaillé sur une ferme d'élevage porcin en Nouvelle-Écosse, mais c'était au pire de la récession, alors que les taux d'intérêts étaient dans les deux chiffres, et j'ai éventuellement perdu mon emploi. Après avoir posé ma candidature à plusieurs postes au ministère de l'Agriculture du N.-B., j'ai été embauché à titre d'évaluateur de fermes. Le ministère m'a embauché parce que j'étais bilingue et que j'avais des connaissances en agriculture et exploitations agricoles. J'ai ensuite suivi une formation d'évaluateur. À vrai dire, je n'avais jamais entendu parler de la profession d'évaluateur immobilier.

En 1987, après cinq ans dans le secteur public, je suis retourné à Moncton avec ma famille et je travaille dans le secteur privé depuis ce temps. Et comme on dit, le reste c'est de l'histoire.



### **Vous avez fait beaucoup de travail avec des groupes des Premières nations. Qu'en retenez-vous comme expériences, défis et récompenses uniques?**

**DD :** Mon travail avec les Premières nations a été l'élément le plus gratifiant de ma carrière professionnelle. J'ai fait partie de l'équipe d'évaluation/négociation de quatre revendications territoriales particulières qui ont été réglées au cours des 12 dernières années et d'une autre qui est toujours en instance. La Première nation Listiguj (en Gaspésie au Québec) a annoncé récemment la distribution à ses membres d'une partie des 65 millions de dollars qu'elle a obtenue par règlement avec les gouvernements du Québec et du Canada. Je crois comprendre que le groupe prévoit investir un montant important du règlement pour les futures générations. Ayant fait partie de l'équipe d'évaluation pour Listiguj pendant près de quatre ans, ce dénouement est certes très gratifiant.

Pour ce qui est des situations uniques qui présentent un défi, ce n'est pas ce qui manque, puisque les revendications territoriales particulières traitent des pertes subies par les Premières nations dans l'utilisation de leurs terres. Les Premières nations ont une culture très intéressante et une approche particulière à leur relation avec la terre. Lors de notre récente conférence nationale, l'Aîné qui a présidé à l'ouverture de la réunion a mentionné que la terre était disponible pour sept générations. Bien que les données historiques ne remontent pas si loin, il est étonnant de voir jusqu'à quel point les données sur l'évaluation foncière sont disponibles dans les archives historiques. C'est certainement un bon sujet de recherche.

### **On vous reconnaît maintenant comme un expert dans le domaine des servitudes et des expropriations. Pouvez-vous nous parler de cet aspect particulier de l'évaluation immobilière?**

**DD :** Ce genre de travail touche souvent les gens personnellement. Leur terre ancestrale

peut être expropriée parce qu'on veut y installer une ligne de transmission de 500 kilovolts qui passe à moins de 500 pieds de leur maison. L'évaluateur peut se retrouver dans une situation tendue. Il doit être en mesure de le reconnaître et d'accorder aux propriétaires le temps qu'ils méritent. Récemment, j'ai été appelé à évaluer une propriété de ce genre en milieu rural en Ontario et, après avoir passé quatre heures sur les lieux, le propriétaire m'a serré la main et a dit : « Daniel, je ne serai peut-être pas d'accord avec ton évaluation finale, mais au moins je sais que tu as pris le temps d'inspecter ma propriété et de rassembler toutes les données nécessaires pour faire un bon travail. » Ça, c'est un aspect unique et satisfaisant du travail que j'aime vraiment dans le domaine des servitudes et des expropriations.

### **Vous avez aussi partagé à diverses occasions, à titre de conférencier, vos connaissances de diverses techniques d'évaluation, notamment la méthode de l'aménagement d'un lotissement. Pouvez-vous élaborer sur votre rôle de conférencier et ses répercussions sur votre carrière?**

**DD :** C'est un autre cas qui consiste à remettre à la profession. La présentation d'un séminaire d'une heure exige des heures de préparation. Il faut dire que ça devient plus facile quand on a l'occasion de présenter le même séminaire à plusieurs reprises. J'aime beaucoup donner des présentations et je crois que ça contribue grandement à approfondir mes connaissances sur le sujet traité. J'ai assisté à une présentation, il y a quelques temps, sur l'évaluation d'hôtels par Stephen Rushmore, auteur d'un livre intitulé *Hotel Valuation*. Il a dit une chose qui a résonné en moi, et je cite : « Écrivez le livre et devenez un expert. »

### **Après avoir été évaluateur à Moncton pendant plusieurs années et avoir collaboré activement avec l'Association des évaluateurs immobiliers du**

### **Nouveau-Brunswick (NBREA) depuis 1995, comment décrivez-vous les occasions et défis uniques qui font partie de la profession d'évaluateur au N.-B.?**

**DD :** Le fait de vivre et de travailler dans une petite province a ses avantages. Les gens de la communauté vous connaissent personnellement, ce qui est très avantageux dans le métier d'évaluateur résidentiel. Un autre avantage pour les évaluateurs est la facilité de se déplacer pour faire des inspections. Nous avons une route à quatre voies qui traverse la province, quelque 500 kilomètres du nord au sud. Vous avez de meilleures chances de rencontrer un écureuil ou un original qu'un autre véhicule. Bon, j'exagère un peu, mais il suffit de dire que la circulation est très légère et certainement loin de ce qu'on connaît sur la fameuse 401 en Ontario. Nous ne sommes peut-être pas les seuls au Canada, mais c'est certainement un des attraits de notre province.

Comme dans les autres parties du Canada, nous faisons face, au N.-B., aux défis de préparer la relève, de satisfaire aux attentes de la génération Y (la génération du millénaire) d'équilibrer la vie et le travail et d'intéresser les gens à notre profession et de les inciter à vouloir en faire partie. Il est important de noter que l'ICE a préparé un plan stratégique qui vise spécifiquement à résoudre ces questions.

### **Vous avez évidemment décidé, à un moment donné dans votre carrière, de participer à des activités à titre de bénévole. Pourquoi avez-vous fait ce choix et quelles fonctions avez-vous exercées comme bénévole au cours des années?**

**DD :** Je me suis joint à l'ICE en septembre 1982, quelques mois après être devenu un apprenti évaluateur et je fais du bénévolat depuis. Je pense que ça fait partie de notre ADN, car je vois le même trait chez mes quatre filles à mesure qu'elles grandissent et mûrissent. J'ai occupé pratiquement tous les postes dans un chapitre et au niveau de l'association provinciale, plusieurs de



ces postes à plus d'une occasion. J'ai aussi travaillé au niveau national au milieu des années 1990 quand, en qualité de président provincial, j'ai assisté aux réunions du Conseil national afin de promouvoir et de gagner des appuis dans nos efforts pour accréditer les évaluateurs au N.-B. J'ai joint le Conseil national en 2011 et j'ai servi depuis comme liaison du Conseil au Comité des qualifications et compétences professionnelles (prédécesseur du CAA) et, à titre de président élu, comme président du Comité de pratique professionnelle. De plus, j'ai travaillé avec le personnel de l'ICE à modifier nos règlements administratifs en fonction de la nouvelle *Loi sur les sociétés sans but lucratif*; j'ai travaillé à renflouer le Fonds de recherche et de développement de l'ICE; j'ai présidé le Comité des audits et des finances; et j'ai été le champion du Groupe de travail sur l'entente d'affiliation. Je me réjouis de voir que beaucoup de choses ont été accomplies dans ces dossiers.

### **Comment résumeriez-vous vos expériences comme bénévole et qu'en avez-vous retiré personnellement et professionnellement?**

**DD :** Le travail de bénévole a été une bonne expérience pour moi, personnellement et professionnellement. Quand les enfants grandissaient, je me portais volontaire dans les sports, à l'école, dans la communauté et à l'église. C'était à une période très occupée de ma vie, mais c'est toujours plus intéressant de participer plutôt que de rester sur la ligne de touche. Nous devrions tous faire notre part au meilleur de nos aptitudes et capacités.

Au niveau professionnel, le travail de bénévole m'a aidé énormément. Le principal avantage du bénévolat, c'est qu'il nous fournit l'occasion de rencontrer des collègues de l'évaluation immobilière et des gens de professions connexes de partout dans le monde. Le fait de partager des idées, de voir comment on fait les choses ailleurs et de constater jusqu'à quel point nous avons des choses en commun rend cette expérience très valable.

Au plan local, le bénévolat m'a donné l'occasion de rencontrer de nombreux

jeunes, d'en embaucher plusieurs qui, d'ailleurs, travaillent encore aujourd'hui pour le groupe Altus.

### **Vous êtes maintenant président de l'ICE. Que percevez-vous, dans l'année qui vient, comme les défis majeurs pour vous personnellement, pour l'ICE, pour les évaluateurs en général et pour l'industrie de l'immeuble dans son ensemble?**

**DD :** En tant qu'individu, à ce stade, je me sens prêt à relever le défi et je ne vois pas d'obstacles majeurs.

En ce qui concerne l'ICE, l'organisation est en place depuis plus de 75 ans et elle représente environ 75 % de tous les évaluateurs immobiliers professionnels au Canada. Bien que je n'ai pas les statistiques exactes, d'après ce que je sais de nos organisations sœurs dans les autres pays développés (le G8), notre empreinte sur l'industrie est de tout premier ordre. Nos *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)* sont reconnues comme équivalentes ou supérieures aux plus hautes normes internationales. J'entrevois un brillant avenir pour l'ICE alors que nous continuons d'être la voix prédominante de l'évaluation immobilière au Canada.

Pour ce qui est des évaluateurs en général, malgré toutes les mesures que nous avons prises au cours des dernières années pour améliorer les choses pour nos membres, il reste encore beaucoup à faire. La technologie facilite la préparation des rapports d'évaluation, mais on aura toujours besoin d'une intervention humaine. Il est toujours important de faire une inspection visuelle d'une propriété. L'ICE s'est efforcé et continuera de s'efforcer d'élargir la portée du travail que nos membres CRA et AACI peuvent accomplir, ce qui peut présenter un défi parce que plusieurs de nos membres ont besoin d'encouragement pour s'emparer pleinement de toutes les possibilités que la carrière d'évaluateur peut leur offrir.

Pour ce qui est de l'industrie immobilière, tout ce que je peux dire, c'est

que nous aurons toujours des immeubles et que nous ferons toujours de plus en plus de transactions immobilières. Au Canada seulement, plus de 200 000 nouvelles habitations unifamiliales sont construites chaque année. La population augmente et l'infrastructure est requise (c.-à-d., des routes, chemins de fer, pipelines, lignes de transmission électrique, centrales électriques, etc.). S'il s'agit d'un terrain, un évaluateur immobilier sera éventuellement requis. Heureusement, nous avons un système bancaire extrêmement fort au Canada, ce qui constitue le pilier de notre économie et un élément critique de tout ce que nous faisons.

### **Vous êtes un président bilingue. Est-ce que vous voyez l'occasion d'engager les francophones à participer à l'ICE?**

**DD :** Absolument! Mais oui! Mais ce qui est encore plus important que le fait que je sois un président bilingue est le fait que, à peine quelques mois avant le début de mon mandat, nous avons conclu une entente d'enseignement à distance en français avec l'Université Laval de Québec. Pour la première fois – tous nos membres anglophones et francophones peuvent poursuivre leurs études en vue de l'obtention de leur titre dans leur propre langue. C'est un pas énorme pour nous – et un domaine dans lequel nous faisons preuve encore une fois de vrai leadership.

De plus, peu après mon entrée en fonctions comme président, j'ai créé un comité spécial dirigé par Louis Poirier, AACI, P.App (un francophone de Montréal représentant le Québec au Conseil d'administration de l'ICE). De concert avec le chef de la direction de l'ICE, Keith Lancaster, et moi-même, Louis présidera un comité entièrement francophone chargé de travailler avec l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) sur plusieurs questions clé dans le but de mieux aligner nos deux organisations.

J'ai l'intention de tirer parti de toutes les occasions qui se présenteront pour dialoguer avec les membres francophones lors de mon passage dans chaque province au cours de la prochaine année.



## L'ICE a entrepris, il y a déjà plusieurs années, la mise en œuvre de son Plan stratégique en constante évolution. Quelles sont les priorités de l'Institut, au cours de l'année qui vient, à l'égard du Plan stratégique?

**DD :** D'abord et avant tout, nous voulons être le principal porte-parole de la profession d'évaluateur au Canada. Ceci comprend la *promotion des intérêts de nos membres*, qui comporte le développement de relations avec des organisations nationales et internationales ayant des objectifs compatibles avec les nôtres. Par exemple, donnant suite au conseil de nos amis de l'Appraisal Institute (AI) des États-Unis, le président sortant Scott Wilson, le chef de la direction Keith Lancaster et moi-même, avons assisté au printemps dernier à la réunion à Prague du TEGoVA (The European Group of Valuation Associations, [www.tegova.org](http://www.tegova.org)). C'est un groupe impressionnant d'associations d'évaluateurs s'appuyant sur les *Normes d'évaluation européennes* qui ont été avalisées par la Banque centrale européenne. Récemment, son Conseil d'administration a approuvé la demande de l'ICE de devenir membre « observateur » du TEGoVA.

L'ICE a été l'un des organismes fondateurs de l'*International Valuation Standards Council* (ISVC). Nous avons joué un rôle clé au sein de cette organisation et, en 2014, nous avons signé un accord reconnaissant le fait que les NUPPEC satisfont aux normes internationales. Nous travaillons aussi activement avec l'AI, l'ASA, l'IRWA, le RICS et d'autres organismes à améliorer les services aux membres mixtes.

Une autre de nos priorités est d'avoir des **effectifs dynamiques et engagés**. Une des initiatives les plus importantes sur ce plan est le recrutement, la rétention et la planification de la relève. Nous voulons retirer les barrières afin de permettre de nouvelles façons de faire. Ceci comprend l'élargissement de la portée du travail et la possibilité d'ajouter d'autres disciplines pour mieux répondre à la demande du marché.

Dans le domaine de la **reconnaissance des membres de l'ICE comme professionnels de choix**, nous faisons la promotion de nos membres comme

professionnels de choix en évaluation immobilière au Canada. De plus, l'ICE demeurera engagé avec les principaux intervenants/clients, tels les compagnies de gestion en évaluation, les cinq principaux cabinets d'évaluateurs au Canada, le gouvernement fédéral, la SCHL et le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF). Nous rencontrons ces principaux intervenants au moins une fois par année.

## Selon vous, quelles ont été les principales réalisations de l'ICE au cours des deux dernières années?

**DD :** Nous avons été extrêmement occupés au cours des dernières années. Par exemple, je parcourais le site Web de l'ICE et je regardais la liste des principales annonces au centre des médias. En 2012 et 2013, nous avons fait deux et trois annonces respectivement. Au cours des 18 derniers mois, nous avons fait huit annonces – une réalisation majeure pour l'ICE.

À mon avis, les réalisations majeures comprennent :

- 1) l'offre de la formation à distance en français dans le cadre d'une entente de trois ans avec l'Université Laval et le renouvellement de notre entente pour la formation en anglais avec U.C.-B.;
- 2) la signature d'une entente de partenariat éducatif avec l'Institut canadien de l'immeuble;
- 3) la signature d'un protocole d'entente avec l'IVSC confirmant que les *NUPPEC* « sont entièrement conformes aux normes internationales en matière d'évaluation de l'IVSC ».

## Dans un an, quand vous réfléchirez sur votre mandat à la présidence, qu'espérerez-vous avoir été la plus importante réalisation de l'Institut au cours de cette période?

**DD :** Plusieurs initiatives de notre Plan stratégique sont en cours, notamment :

- 1) l'expansion de notre portée de travail de manière à inclure la machinerie et l'équipement;
- 2) la négociation d'accords de réciprocité de reconnaissance des titres avec l'OEAQ et l'Appraisal Institute;
- et 3) la prise en considération d'autres

parcours éducatifs en vue de l'obtention d'un titre pour des professionnels d'expérience intéressés à obtenir un titre de l'ICE. J'aimerais que toutes ces initiatives portent fruit ou, au moins, poursuivent leur cheminement vers la ligne des buts. Elles sont toutes également importantes et je ne veux pas les laisser tomber. Nous avons d'excellents présidents de comité qui font avancer ces initiatives et je m'engage à être là pour les aider et les encourager en cours de route.

## Quel conseil donneriez-vous aux nouveaux membres qui entrent dans la profession et aux membres existants?

**DD :** Ceci s'applique à toutes les professions, mais voici trois conseils aux nouveaux et jeunes membres :

- 1) Vous pouvez échouer... une seule fois.
- 2) Si on vous offre une opportunité, prenez-la, même si vous êtes un peu hésitant. Réfléchissez avant de dire non. C'est ce que j'ai fait et ça m'a réussi.
- 3) Rappelez-vous que le succès, c'est « prendre de trop grosses bouchées ... et de mâcher. »

Aux membres existants, mon conseil serait de trouver votre créneau et d'être le meilleur que vous pouvez être. Que ce soit comme évaluateur du gouvernement, évaluateur résidentiel, évaluateur de fermes, évaluateur dans des litiges ou évaluateur commercial, cherchez à vous doter de tous les outils qui rendront votre tâche plus facile, plus économique et plus personnellement gratifiante. Et n'ayez pas peur de partager vos connaissances en faisant du bénévolat.

## Compte tenu de vos engagements d'affaires et de bénévolat, comment passez-vous votre temps personnel?

**DD :** J'habite le petit village acadien de Memramcook dans le sud-est du N.-B. Je suis un gars de la campagne qui aime bouger. Je passe mes temps libres à jardiner, à couper du bois de chauffage dans mon boisé, à me détendre à mon chalet en jouant de la guitare, en jouissant de la vie en plein-air avec ma femme Cindy, mes quatre grandes filles et leurs conjoints et, j'espère bientôt, plusieurs petits-enfants. 🌈



By (L) **Andrew H. Thalheimer**, *P.Eng., Associate, Remediation and Risk Control Leader, Dillon Consulting Limited* and (R) **Darren S. Parker**, *Associate, Dillon Consulting*



# MANAGING CONTAMINATION

for productive use, development and divestiture of real property

Developing an unbiased and reliable valuation of real property is complex. When the real property is impacted by environmental contamination, valuation complexity can increase significantly (e.g., going from simple geometry to differential calculus). Historically, life

was easier: property impacted by contamination had zero value – or, more accurately, potential negative value due to the ill-defined environmental liabilities. The arithmetic was clear, contaminated sites offered little opportunity for value realization and lots of potential for

costing a lot of money. Problem solved. Over time, however, things have changed and contaminated sites, addressed and managed appropriately, are considered great opportunities for productive use, regeneration, development and divestiture.

This article examines how contaminated sites (i.e., with impacted environmental media) can be managed so that opportunities such as (increased) revenue, financing, freeing financial reserves, ending environmental monitoring, investing in the community, changing property perceptions, and property sales can be realized. We start by reviewing what a contaminated property is. Subsequently, we describe the assessment process typically employed in characterizing contaminated properties; how risks to human health and the environment are evaluated, managed, and, if necessary, remediated; and, potential value-add approaches to facilitate the productive re-use and/or redevelopment of a contaminated property.

### CONTAMINATED PROPERTY

Contaminated property is land that is impacted with one or more chemicals present at levels that exceed an applicable, generic, numerical criterion. Typically, the contamination is a result of historical uses of the property or activities on the property, though chemicals migrating (or brought) from off-site could also contaminate the property. As brownfields, contaminated property is typically “abandoned, idle, or underutilized commercial or industrial properties” whose redevelopment or reuse or divestiture is complicated by the presence of contamination. However, contaminated property is not always a brownfield: for example, fallow farmland, previously used for orchards, may continue to be impacted by pesticides used during the life of the orchard; residential property may be impacted by the remnants of a domestic fuel oil spill; or, an active dry cleaner may be impacted by past uses at the site, even though current practices do not adversely affect the environment.

Many chemicals can be a contaminant, depending on what levels are present in what media (i.e., soil, groundwater, sediment, surface water). For the sake of managing, analyzing and evaluating, chemicals have been grouped into categories consistent with their composition and properties

including, for example: petroleum hydrocarbons (PHCs), polychlorinated biphenyls (PCBs), metals, inorganics, polycyclic aromatic hydrocarbons (PAH), dioxins, volatile organic compounds (VOCs), dioxins, and organopesticides, perfluorinated compounds (PFCs). Other contaminants of potential concern include asbestos, mould, and radiation.

The numerical criterion establishes a benchmark to indicate whether a specific chemical may present an unacceptable risk to human health or the environment, in a given media. The derivation of these benchmarks are complex, but is based on toxicological, physiological and other site-specific considerations. Generic benchmarks are developed and/or adopted by federal and provincial governments based on current science and are subject to change over time. If detected at levels above the generic criteria, the property is considered contaminated; nevertheless, as discussed below, more evaluation is needed to assess whether there is an unacceptable risk and need for risk management or remediation. The applicability of benchmarks derived by federal or provincial governments depends primarily on property ownership and location; however, other factors may influence applicability of specific criterion.

### DEFINING THE PROBLEM

In order to properly consider potential implications of contamination on a property’s valuation, the nature and extent of contamination needs to be understood. Unfortunately, like trying to appraise the value of a residence without going into a house, characterizing the nature and extent of subsurface contamination (i.e., what contaminants, at what levels and where) is challenging. Characterizing subsurface contamination is part art and part science, being done with incomplete knowledge, extrapolating between sample locations and making assumption on contaminant fate and transport, based on a conceptual site model developed from available data, experience and professional judgement.

One of the critical elements in defining the problem is the identification of the applicable benchmark criteria. As suggested previously, the benchmark criteria are typically based on land-use (e.g., agricultural, parkland, residential, commercial, industrial), nature of water supply (i.e., private wells, municipal water supplies, source water protection areas), and soil type (i.e., coarse versus fine-grained soils, or bedrock). Criteria can change substantively depending on land-use and consideration of future land





use is critical in defining whether you have an issue and the nature and extent of that issue. Should the potential future use consider more restrictive land use (e.g., going from industrial to residential), for example, the nature and extent of contamination may be significantly larger. Conversely, a property may be considered contaminated for residential land-use, but not for commercial or industrial land-use.

### **Phase Environmental Site Assessment**

In order to assess whether and, if so, the degree which a property is contaminated, industry standards such as the Canadian Standards Association (CSA) *Standard Z769-01 (R2012) Phase I Environmental Site Assessment (ESA)* and CSA *Standard Z769-00 (R2013) Phase II ESA* are typically followed to a) identify potential sources, nature and indications of contamination b) confirm the presence and nature of contamination, and c) delineate the extent of contamination. Some jurisdictions (e.g., Ontario Ministry of Environment, with *O.Reg 153/04*) have specific requirements that differ from the CSA Standards framework. Nevertheless, a *Phase I ESA*

is generally conducted as a due diligence measure to assess whether current or historical uses of the property, or from adjacent/nearby properties, may have caused contamination to be present on a property. The *Phase I ESA* generally involves a review of available records (e.g., fire insurance maps, geological maps, previous environmental reports, aerial photographs, drilled well records, underground utility records, and city zoning records) regarding activities on and near the property, a site visit, interviews with people familiar with both current and past activities at the site, and reporting. Should a potential source of potential contamination be identified or potential contamination is observed during the site reconnaissance, additional assessment in the form of a *Phase II ESA* is required. The *Phase II ESA* typically involves intrusive multi-media sampling (e.g., test pit excavation, borehole advancement, monitoring well installation) and laboratory analysis to characterize the nature and extent of contamination in the subsurface. To supplement traditional borehole advancement and sample collection, innovative assessment technologies such as ground penetrating radar,

laser-induced fluorescence, membrane interface probes and the like are becoming commonplace. The *Phase II ESA* is complete when the nature of the contamination (i.e., the type, volume, concentrations, origin) is known and the horizontal and vertical extent of contamination is delineated to the generic, benchmark criteria, applicable to each impacted media.

During the *Phase II ESA*, a conceptual site model (CSM) is developed (and routinely revised with new data and information) to understand contaminant fate and transport and, subsequently, support risk management and remediation.

### **IDENTIFYING RISK**

The presence of contamination does not necessarily mean that an unacceptable risk is present, nor that remediation is required for a contaminated property. Often overlooked, the risk assessment phase (i.e., human health and ecological risk assessment) is one of the more important phases in managing contamination on a property. The risk assessment will evaluate whether the identified contaminants (at the levels identified) present an unacceptable risk based on potential receptors and the exposure pathway that connects the contaminant to a receptor. Exposure pathways considered during risk to human health assessment include dermal contact, ingestion, inhalation, vapour migration from groundwater to indoor air, and soil leaching to groundwater. If no receptor exists or the pathway between the contaminant and the receptor is not complete (e.g., contamination in soil presenting a direct contact risk is paved over), no risk will be present. The risk assessment will consider site (exposure) pathway-specific factors not considered by the generic benchmark criteria and will evaluate the carcinogenic and non-carcinogenic risks associated with contaminants identified in the *Phase II ESA*. Ultimately, the risk assessment will identify whether an unacceptable risk is present and what risk-based screening levels and remedial criteria are appropriate for the site.





Property appraisers who are trying to identify the potential cost implications associated with a contaminated property should **work with a qualified environmental site professional** to identify how, given the known nature of extent of contamination, risk management and remediation can be effectively applied.

### RISK MANAGEMENT

Risk management is only needed where an unacceptable risk is present and can involve a) removing the source (i.e., the contamination); b) remediating the impacted media; c) applying engineering or institutional/administrative controls; or d) a combination of these three. In some cases, removal of the source is quick, easy and relatively inexpensive. However, often, source removal is complex and time consuming, expensive, or technically impracticable. In the latter cases, unacceptable risks are managed via remediation and engineering/administrative controls or a combination of both.

Remedial approaches are identified and developed based on various site-specific factors that include:

- geology (i.e., nature of soil [coarse versus fine], bedrock);
- hydrogeology;
- nature, extent, location, and accessibility to contamination;
- risk drives and exposure pathways;
- time available; and,
- future land-use and redevelopment plans.

Remedial approaches may include, to name a few, excavation, in-situ chemical oxidation, in-situ enhanced bioremediation, multi-phase vapour extraction, groundwater pump and treat, thermal heating, biopiles, ex-situ soil washing, or various containment approaches (e.g., capping). With more recalcitrant contaminants or for properties impacted by a number of disparate contaminants, the overall remedial approach may require more than one approach.

Engineering and institutional (or administrative) controls are often a

cost-effective way to address current unacceptable risks, but also are very effective when integrated into future redevelopment. Targeted application of engineering or institutional controls to an operable (i.e., complete) exposure pathway can effectively eliminate the risk by preventing a receptor from being exposed to a contaminant. Engineering controls may include asphalt pavement, building construction, slab-on-grade construction, vapour barriers, or use of commercial zoning at ground floor. Institutional controls may include changing the zoning to be less environmentally restrictive, land-use restrictions (e.g., no build zones, no well drilling), and/or siting and redevelopment planning.

### VALUATION CONSIDERATIONS

Given the number of variables that could drive the cost of assessment and remediation (and the degree to which those variables can fluctuate), suggesting general cost implications would be irresponsible. However, within the contaminated site management spectrum, remediation is typically more expensive than assessment – many say that spending \$10 in assessment will save you at least \$100 in remediation.

During the course of addressing a contaminated property, opinion of costs are often developed based on the conceptual site model and refined and updated as more information comes available, as remedial options are evaluated, and as remedial designs are



prepared and tendered. The development of these costs can be useful for understanding the financial implications of addressing the contamination per se (i.e., following the traditional approach of remediating the property first and redeveloping the property later), but true value can only be seen with a holistic picture of a property owner's future plan for the site. Numerous case studies are available that demonstrate that successfully integrating remediation and risk management into the redevelopment plan greatly reduces the overall project cost. Property appraisers who are trying to identify the potential cost implications associated with a contaminated property should work with a qualified environmental site professional to identify how, given the known nature of extent of contamination, risk management and remediation can be effectively applied.

#### **QUALIFIED ENVIRONMENTAL SITE PROFESSIONAL**

Given the nature of contaminated site assessment, many provinces require those conducting the work to be appropriately qualified and, in some cases, specifically designated (e.g., Contaminated Site Approved



Professionals licensed and so designated to conduct and oversee contaminated site assessment and remediation work must **meet specific and relevant educational and experience requirements**, and demonstrate high ethical practices and meet the standard of care in the industry.

Professional in British Columbia and a Qualified Professional in Ontario). Most jurisdictions require ESAs to be conducted or supervised by a professional engineer, professional geoscientist, or, in some cases, a professional biologist. Professionals licensed and so designated to conduct and oversee contaminated site assessment and remediation work must meet specific and relevant educational and experience requirements, and demonstrate high ethical practices and meet the standard of care in the industry.

#### **SUMMARY**

Real property impacted by contamination can be effectively managed for productive use, development, regeneration and divestiture. Phased environmental site assessments define the nature and extent of the contamination and characterize site conditions so that factors that influence risk and remediation are identified. Applicable risks to human health and ecological receptors are evaluated and, if unacceptable risks are present, appropriate risk management involving remediation and/or engineering or administrative controls are applied to manage the contamination on the property.

While the traditional approach involved remediating first and redeveloping later, numerous case studies demonstrate that integration of risk management measures into redevelopment and future use offer a potential for significant cost savings. Property valuation of contaminated sites is not a zero sum game and the value of integrating remedial efforts into redevelopment adds another (but vital) complexity into property valuation. Working with an environmental site professional is a must for a property appraiser to competently estimate the value of a contaminated property. 🇨🇦

### **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/](http://www.aicanada.ca/seminars-events/continuing-professional-development/)  
[www.aicanada.ca/fr/seminars-events/continuing-professional-development/](http://www.aicanada.ca/fr/seminars-events/continuing-professional-development/)

# OSGOODE PROFESSIONAL DEVELOPMENT

CONTINUING LEGAL EDUCATION



## The *Osgoode-IPTI* Certificate in Expert Evidence in Property Valuation Disputes

Don't miss this unique opportunity to learn from top lawyers and experienced adjudicators and experts

Four intensive days of learning through case studies, lectures and interactive simulated examination-in-chief and cross-examinations, will equip you with the skills to deliver an effective expert opinion that will assist in resolving disputes and positively reflect on your professionalism and expertise.

Days 1 & 2 - November 2 & 3, 2015  
**The Effective Expert Witness**

Days 3 & 4 - November 23 & 24, 2015  
**The Valuator as Expert Witness**

### Program Director

**Kenneth West, C.S.**  
Walker West Longo LLP

### Dates

November 2, 3, 23 & 24, 2015  
4 Days

### Registration Fee

\$2,795 plus 13% HST  
Special rate for MPAC employees.  
Please inquire about financial aid and group rates.

### Location

Osgoode Professional Development  
1 Dundas St. W., 26th Floor, Toronto, ON M5G 1Z3



Completion of this program entitles **Appraisal Institute of Canada's** designated members (AACI and CRA) to 12 CPD credits towards their Continuing Professional Development requirements - [www.aicanada.ca](http://www.aicanada.ca)



Fulfill your full annual CPD requirement. See website for details.

Osgoode Professional Development has been approved as an Accredited Provider of Professionalism Content by The Law Society of Upper Canada.

**To Register:** [www.osgoodepd.ca](http://www.osgoodepd.ca); **Or Call:** 416.597.9724 or 1.888.923.3394 **Or E-mail:** [osgoodepd@osgoode.yorku.ca](mailto:osgoodepd@osgoode.yorku.ca)



Par (G) **Andrew H. Thalheimer**, ing, associé, directeur de la remédiation et de la maîtrise des risques, Dillon Consulting Limited, et (D) **Darren S. Parker**, associé, Dillon Consulting



# GÉRER LA CONTAMINATION

pour l'utilisation productive, le développement et le retranchement des biens immobiliers

Développer l'évaluation impartiale et fiable d'un bien immobilier est une affaire complexe. Quand l'environnement du bien est contaminé, son évaluation peut se compliquer considérablement (p. ex. aller de la simple géométrie au calcul différentiel). Auparavant, la vie était plus facile : un bien contaminé n'avait aucune valeur – ou, plus exactement, la valeur négative potentielle due aux responsabilités environnementales mal

définies. L'arithmétique était claire, les sites contaminés offraient peu d'opportunités de réaliser leur valeur et risquaient souvent d'entraîner des coûts importants. Problème résolu. Mais, les choses ont changé avec le temps et quand les sites contaminés sont traités et gérés adéquatement, on les considère maintenant comme d'excellentes occasions d'utilisation productive, de régénération, de développement et de retranchement.

Le présente article examine des façons de gérer les sites contaminés (c.-à-d. comportant des milieux environnementaux touchés) afin de profiter des opportunités de produire plus de revenus, attirer du financement, libérer des réserves financières, cesser de surveiller l'environnement, investir dans la communauté, changer les perceptions sur les biens immobiliers et vendre ceux-ci. Nous commençons par définir

ce qu'est un bien immobilier contaminé. Nous décrivons ensuite le processus d'évaluation servant habituellement à caractériser les biens immobiliers contaminés, la façon dont les risques pour la santé humaine et l'environnement sont évalués, gérés et, si nécessaire, éliminés, de même que les méthodes possibles à valeur ajoutée pour faciliter la réutilisation productive et(ou) le redéveloppement d'un bien immobilier contaminé.

## LE BIEN IMMOBILIER CONTAMINÉ

Un bien immobilier contaminé est un terrain où l'on trouve une ou plusieurs matières chimiques en quantités dépassant un critère applicable, générique et numérique. D'ordinaire, la contamination résulte d'utilisations historiques du bien immobilier ou d'activités menées sur celui-ci, même si les produits chimiques contaminant le bien immobilier ont pu migrer ou être transportés de l'extérieur. En tant que sites réaménagés, les biens immobiliers contaminés sont généralement « des biens immobiliers commerciaux ou industriels abandonnés, non cultivés ou sous-utilisés » dont le redéveloppement, la réutilisation ou le retranchement sont compliqués par la présence de contaminants. Cependant, le bien immobilier contaminé n'est pas toujours un site réaménagé : par exemple, une terre agricole en jachère ayant servi de verger auparavant peut encore être touchée par les pesticides employés durant la vie du verger; un immeuble résidentiel peut être touché par les restes d'un déversement de mazout domestique; ou un nettoyeur à sec actif peut être touché par les usages passés sur le site, même si les pratiques courantes n'ont pas d'effets néfastes sur l'environnement.

Beaucoup de matières chimiques peuvent être des contaminants, selon leur quantité présente dans un milieu donné (c.-à-d. sol, eau souterraine, sédiment, eau de surface). Pour les fins de gestion, d'analyse et d'évaluation, on a regroupé les matières chimiques en catégories fondées sur leur composition et leurs propriétés, incluant, par exemple : hydrocarbures pétroliers (HP); biphényles polychlorés (BPC), métaux,

matières inorganiques, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), dioxines, composés organiques volatils (COV), organopesticides et composés perfluorés (CP). D'autres contaminants pouvant poser un problème comprennent l'amiante, la moisissure et la radiation.

Le critère numérique établit une référence pour indiquer si un produit chimique particulier peut présenter un risque inacceptable pour la santé humaine ou pour l'environnement dans un milieu donné. La dérivation de ces références est complexe, mais repose sur des considérations toxicologiques, physiologiques et autres propres à chaque site. Les gouvernements fédéral et provinciaux élaborent et(ou) adoptent des références génériques fondées sur la science actuelle et qui peuvent changer au fil du temps. Si l'on détecte des quantités dépassant le critère générique, le bien immobilier sera réputé contaminé; pourtant, comme nous l'expliquons plus bas, cela prend une évaluation plus poussée pour conclure s'il existe un risque inacceptable et qu'il faut le gérer ou y remédier. L'applicabilité des références obtenues par les gouvernements fédéral et provinciaux dépend surtout du propriétaire et de l'emplacement du bien immobilier; toutefois, d'autres facteurs peuvent influencer l'applicabilité d'un critère spécifique.

## LA DÉFINITION DU PROBLÈME

Pour bien considérer les répercussions possibles de la contamination sur l'évaluation d'un bien immobilier, il faut connaître la nature et l'étendue de cette contamination. Malheureusement, comme si on essayait d'estimer la valeur d'une maison sans même la visiter, caractériser la nature et l'étendue d'une contamination en sous-surface (c.-à-d. quels contaminants, en quelles quantités et où ?) pose un défi. Cette caractérisation, qui relève à la fois de l'art et de la science, repose sur des connaissances incomplètes, sur l'extrapolation entre des emplacements échantillonnés et sur des hypothèses sur le sort et le transport des contaminants, tout cela déterminé avec un modèle de site conceptuel (MSC) élaboré à partir des données disponibles, de l'expérience

acquise et du jugement professionnel.

Un des éléments critiques dans la définition du problème consiste à dégager le critère de référence applicable. Comme nous l'avons déjà expliqué, les critères de référence dépendent en général de l'utilisation des terres (p. ex. agriculture, forêt-parc, résidentiel, commercial, industriel), du moyen d'alimentation en eau (c.-à-d. puits privés, approvisionnement en eau des villes, zones de protection d'eau de source) et du type de sol (c.-à-d. sol à grains fins ou grossiers, sous-sol rocheux). Les critères peuvent changer considérablement selon l'utilisation des terres, alors qu'il faut absolument penser à leur utilisation future pour prévoir l'existence d'un problème ainsi que sa nature et sa gravité. Si l'utilisation future possible du terrain devait être plus restrictive (p. ex. passer de l'utilisation industrielle à résidentielle), la nature et l'étendue de la contamination pourraient être beaucoup plus importantes. En revanche, on pourrait considérer un bien immobilier comme contaminé pour son utilisation résidentielle, mais pas pour son utilisation commerciale ou industrielle.

## LES PHASES D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE SITE

Pour mesurer le degré de contamination d'un bien immobilier, le cas échéant, on suit généralement les normes de l'industrie, comme ces deux normes de l'Association canadienne de normalisation (ACN) : Z769-01 (R2012) – *Évaluation environnementale de site (EES) phase I* et Z769-00 (R2013) – *EES phase II* pour : a) identifier les sources potentielles, la nature et les indices possibles de contamination; b) confirmer la présence et le type de contamination; et c) délimiter l'étendue de la contamination. Certains gouvernements (p. ex. le ministère de l'Environnement de l'Ontario avec le *Règlement de l'Ontario 153/04*) ont des exigences particulières qui diffèrent du cadre normatif de l'ACN. Quoi qu'il en soit, on effectue habituellement une *EES phase I* par mesure de diligence raisonnable afin d'examiner si les utilisations actuelles ou historiques du bien immobilier – ou de biens

immobiliers adjacents/voisins – ont pu y apporter des contaminants. *L'EES phase I* consiste d'ordinaire à examiner les documents disponibles (p. ex. cartes d'assurance-incendie, cartes géologiques, bilans environnementaux antérieurs, photographies aériennes et dossiers sur les puits forés, les services publics souterrains et le zonage municipal) visant les activités menées sur le bien immobilier ou à proximité, à visiter le site, à interroger des personnes connaissant les activités actuelles et passées sur le site et à consulter des rapports. Si l'on devait identifier une source possible de contamination ou observer une contamination potentielle durant la reconnaissance du site, il faudrait faire une évaluation plus approfondie avec une *EES phase II*. Cette évaluation requiert généralement un échantillonnage intrusif de plusieurs milieux (p. ex. excavation de puits d'essai, avancement de puits de forage, surveillance de l'installation de puits) et une analyse en laboratoire pour caractériser la nature et l'étendue de la contamination en sous-surface. Ajoutant à l'avancement de puits de forage et au prélèvement d'échantillons traditionnels, les technologies d'évaluation novatrices telles le géoradar, la fluorescence induite par laser, la sonde d'interface des membranes et autres technologies semblables sont de plus en plus courantes. *L'EES phase II* est complétée quand on connaît la nature de la contamination (c.-à-d. le type, le volume, les concentrations et l'origine) ainsi que son étendue horizontale

et verticale par rapport au critère de référence générique applicable à chaque milieu touché.

Durant l'*EES phase II*, on développe un MSC (périodiquement révisé avec de nouvelles données et informations) afin de comprendre le sort et le transport des contaminants et, par la suite, soutenir la gestion du risque et la remédiation.

### L'IDENTIFICATION DU RISQUE

La présence de contamination ne signifie pas nécessairement qu'il y a un risque inacceptable, ni qu'une remédiation est requise pour un bien immobilier contaminé. Souvent négligée, la phase d'évaluation du risque (c.-à-d. évaluation du risque pour la santé humaine et l'environnement) est l'une des plus importantes phases dans la gestion de la contamination d'un bien immobilier. L'évaluation du risque montrera, dans un premier temps, si les contaminants identifiés et leurs quantités posent un risque inacceptable aux récepteurs potentiels et, dans un deuxième temps, les voies d'exposition qui relient le contaminant à un récepteur. Les voies d'exposition considérées dans l'évaluation du risque pour la santé humaine comprennent : contact avec la peau; ingestion; inhalation; migration des vapeurs d'eau souterraine jusqu'à l'air intérieur; et lessivage du sol dans l'eau souterraine. S'il n'y a pas de récepteur ou si la voie entre contaminant et récepteur est incomplète (p. ex. le contaminant du sol posant un risque de contact direct

est pavé d'asphalte), il n'y aura aucun risque. L'évaluation du risque permettra de dégager les facteurs propres à chaque voie d'exposition sur le site qui ne sont pas prévus par le critère de référence générique et d'analyser les risques cancérigènes et non-cancérigènes des contaminants identifiés par l'*EES phase II*. En dernier ressort, l'évaluation du risque déterminera si l'on est en présence d'un risque inacceptable ainsi que les niveaux de contrôle du risque et les critères de remédiation appropriés au site.

### LA GESTION DU RISQUE

Seule la présence d'un risque inacceptable nécessite sa gestion. Le cas échéant, la gestion du risque peut inclure : a) éliminer la source (c.-à-d. la contamination); b) restaurer le milieu touché; c) appliquer des mesures techniques ou institutionnelles/administratives; ou d) une combinaison des trois. Parfois, l'élimination de la source est rapide, facile et relativement peu coûteuse. Mais, elle est souvent complexe et prend beaucoup de temps, elle coûte cher ou se révèle techniquement irréalisable. Dans ces derniers cas, on gère les risques inacceptables par la remédiation et(ou) par des mesures techniques/administratives.

Les méthodes de remédiation sont identifiées et développées selon divers facteurs propres à chaque site, y compris :

- géologie (c.-à-d. nature du sol [grains fins ou grossiers], sous-sol rocheux);
- hydrogéologie;
- nature, étendue, emplacement et accessibilité à la contamination;
- moteurs de risque et voies d'exposition;
- temps disponible; et
- utilisation future des terres et plans de redéveloppement.

Les méthodes de remédiation peuvent comprendre, pour en nommer quelques-unes : excavation; oxydation chimique in situ; biorestoration améliorée in situ; extraction à la vapeur en phases multiples; pompage et traitement d'eau souterraine; chauffage thermique; biopiles; lavage du sol ex situ; ou diverses méthodes de confinement (p. ex. recouvrement). En présence de contaminants plus résistants ou de plusieurs contaminants disparates, la remédiation globale peut nécessiter plus d'une méthode.



Les mesures techniques et institutionnelles (ou administratives) sont souvent une façon économique d'éliminer les risques inacceptables courants, alors qu'elles sont également très efficaces et intégrées dans les plans de redéveloppement futur. L'application ciblée de mesures techniques ou institutionnelles à une voie d'exposition active (c.-à-d. complète) peut éliminer efficacement le risque en empêchant un récepteur d'être exposé à un contaminant. Les mesures techniques peuvent inclure : revêtement de sol en asphalte; construction de bâtiments; construction de plancher-dalles, pare-vapeur; ou zonage commercial au rez-de-chaussée. De leur côté, les mesures institutionnelles peuvent inclure : changement de zonage pour être moins restrictif sur le plan environnemental; restrictions sur l'utilisation des terres (p. ex. zones sans construction ou forage de puits); et(ou) planification de site et de redéveloppement.

### **QUELQUES CONSIDÉRATIONS SUR L'ÉVALUATION**

Comme beaucoup de variables peuvent augmenter les coûts d'évaluation et de remédiation et fluctuer à différents degrés, nous serions mal avisés de suggérer des coûts généraux. Toutefois, dans le spectre de gestion des sites contaminés, la remédiation coûte d'habitude plus cher que l'évaluation – certains affirment que dépenser 10 \$ en évaluation vous épargnera au moins 100 \$ en remédiation.

Pendant le traitement d'un bien immobilier contaminé, on se forme fréquemment une opinion sur les coûts avec le MSC, qui se précisent et s'actualisent à mesure que les nouvelles données deviennent disponibles, que l'on évalue les options de remédiation et que les concepts de remédiation sont préparés et soumis. L'élaboration de ces coûts peut être utile pour comprendre les répercussions financières du traitement de la contamination elle-même (c.-à-d. suivre la méthode traditionnelle de restauration du bien immobilier d'abord, puis le redévelopper plus tard), mais la véritable valeur du bien immobilier apparaîtra seulement en dressant le portrait entier du site à travers le plan futur du propriétaire.



## **Les évaluateurs de biens immobiliers qui tentent de dégager les répercussions possibles des coûts associés à un bien immobilier contaminé devraient travailler avec un professionnel qualifié en évaluation environnementale de site**

**pour déterminer comment, en connaissant la nature et l'étendue de la contamination, on pourra appliquer efficacement les mesures de gestion du risque et de remédiation.**

Plusieurs études de cas disponibles démontrent qu'en intégrant avec succès la remédiation et la gestion du risque dans le plan de redéveloppement, on peut réduire considérablement le coût global du projet. Les évaluateurs de biens immobiliers qui tentent de dégager les répercussions possibles des coûts associés à un bien immobilier contaminé devraient travailler avec un professionnel qualifié en évaluation environnementale de site pour déterminer comment, en connaissant la nature et l'étendue de la contamination, on pourra appliquer efficacement les mesures de gestion du risque et de remédiation.

### **LE PROFESSIONNEL QUALIFIÉ EN ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE SITE**

Étant donné la nature de l'évaluation des sites contaminés, plusieurs provinces exigent de ceux qui font ce travail qu'ils possèdent les qualifications requises et, dans certains cas, qu'ils soient spécifiquement désignés à cet effet (p. ex. professionnel agréé pour sites contaminés en Colombie-Britannique et professionnel qualifié en Ontario). La plupart des gouvernements requièrent que les EES soient menées ou supervisées par un ingénieur, un géoscientifique ou, dans certaines situations, un biologiste. Les professionnels autorisés et désignés pour mener et superviser une évaluation de site contaminé et des travaux de remédiation doivent répondre à des exigences spécifiques et pertinentes relativement aux études et à l'expérience, en plus de démontrer des pratiques conformes à la

déontologie et de respecter la norme de diligence au sein de l'industrie.

### **POUR NOUS RÉSUMER**

Un bien immobilier touché par la contamination peut efficacement se gérer pour son utilisation productive, son développement, sa régénération et son retranchement. Les phases d'évaluation environnementale de site définissent la nature et l'étendue de la contamination et caractérisent les conditions du site pour que l'on puisse dégager les facteurs qui influencent le risque et la remédiation. On évalue les risques pour la santé humaine et pour les récepteurs écologiques et, si des risques inacceptables existent, la gestion de risque appropriée comportant la remédiation et(ou) des mesures techniques ou administratives servira à gérer la contamination sur le bien immobilier.

Alors que l'approche traditionnelle consistait à restaurer d'abord et redévelopper plus tard, plusieurs études de cas démontrent que l'intégration des mesures de gestion de risque dans le redéveloppement et l'utilisation future offre potentiellement d'importantes économies. L'évaluation immobilière sur des sites contaminés n'est pas un jeu à somme nulle, et la valeur d'intégrer des initiatives de remédiation dans le redéveloppement amène une complexité supplémentaire (mais vitale) à l'évaluation immobilière. Travailler avec un professionnel qualifié en évaluation environnementale de site est critique pour un évaluateur immobilier s'il espère estimer avec compétence la valeur d'un bien immobilier contaminé. 🏡



# TRANSFORMING THE REAL ESTATE INDUSTRY AND VALUATION USING TECHNOLOGY

The real estate industry, especially the valuation side, is about **location, location, location**. How many times have we heard that term expressed in our day-to-day work within the industry? However, the significant reality with the statement is that, although we know it is true, we have not really used systems, technologies and workflows that are ‘influenced’ by geography (location).

Figure 1 illustrates the evolution of technologies used in the property assessment industry over the last 30 years. The timeline demonstrates the rapid evolution of technology and how it is moving towards more geographic or location centric technologies.

Although this article highlights key examples from the property assessment or mass appraisal side of the industry, the reality is that the concepts, applications

and points pertain to most areas of the real estate industry, with minor amendments to the workflow or volumes of transactions. In other words, it is about taking our property information, spreadsheets, sketches and salient facts and placing them on a map (Figures 2a and 2b) allowing more analytical and location centric information and capabilities.

### Enter the world of Geographic Information Systems (GIS)

GIS leverages the fundamental principle of geography, i.e., that location is important in people’s lives. With the vast information sources available today, GIS is a key tool in determining what it all means. With so much information tied to a location, GIS helps find patterns/analysis that we might not see or explore without visualization.

Simply put, GIS takes the numbers and words from the rows and columns in

databases and spreadsheets and visualizes them on a map. The use of maps to convey information adds an extra dimension to data that might not jump off the page in a simple list or spreadsheet. It allows you to view, understand, analyze, interpret and visualize your data in ways previously not possible. The visual aspect of a map provides unprecedented insight and knowledge about an organization’s assets and workflows.

Computer Assisted Mass Appraisal (CAMA) systems throughout the world use models in some form to value properties. What a model represents is an equation or relationship between the value of a property and the various components (data) that influence and make up that value.

Therefore, mass appraisal models represent the equation which influences value for a specific location. As a result, geography is a critical and integral element that cannot be ignored in a CAMA system.

GIS and CAMA systems are both technologies that have been around for a few decades. However, for various reasons, there is slow adoption of more intermediate and advanced uses of GIS within the real estate industry at large. This slow adoption has limited the true power and sophistication of GIS in the assessment industry and its business processes, which is especially concerning when we go back to the earlier statement of the importance of location, location, location.

A noticeable performance gap in the industry is that real estate software applications typically operate independently from each other, leaving users to interact with each one manually as an isolated database. Whether they

FIGURE 1

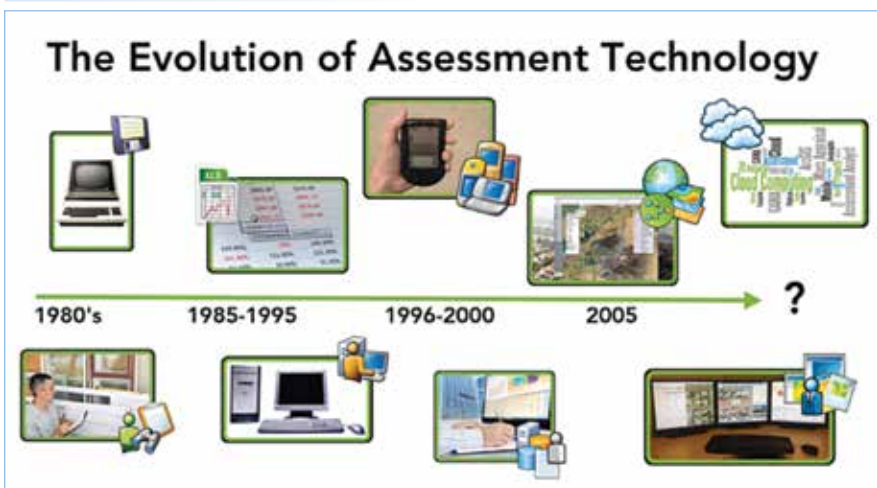




FIGURE 2a



FIGURE 2b



are doing individual appraisals or mass appraisals, appraisers require some key information such as data, photographs, orthographic (air photo) images, maps, zoning layers and building sketches. The best result for an appraiser is to have and be able to utilize this salient information at the same time. Having this information in stand-alone systems and technologies leaves silos of data, little to any integration and a cumbersome workflow.

**Leveraging technology with integration**

The advantage of containing and referencing all the required real estate data (images, data, maps, layers, etc.) into one common database, otherwise known in GIS circles as a geo-database (Figure 3), is that the appraiser or specialist can readily obtain more precise and correct information. The ability to do this quickly with more robust, detailed and precise information, with the added advantage of spatial representation (GIS/geography/location), allows the leveraging of technology.

Full and complete integration of technology (GIS) and data (property data, imagery, etc.) allows the appraiser to select or query a property and have the entire relevant information load instantaneously. This then allows him or her to review that data and or edit building sketches directly in the GIS system. A rich integration can go even further by attaching a valuation equation to the database by neighbourhood or market segment, thus allowing a full, on-the-fly valuation directly at the desktop. As the data is reviewed and edited, the

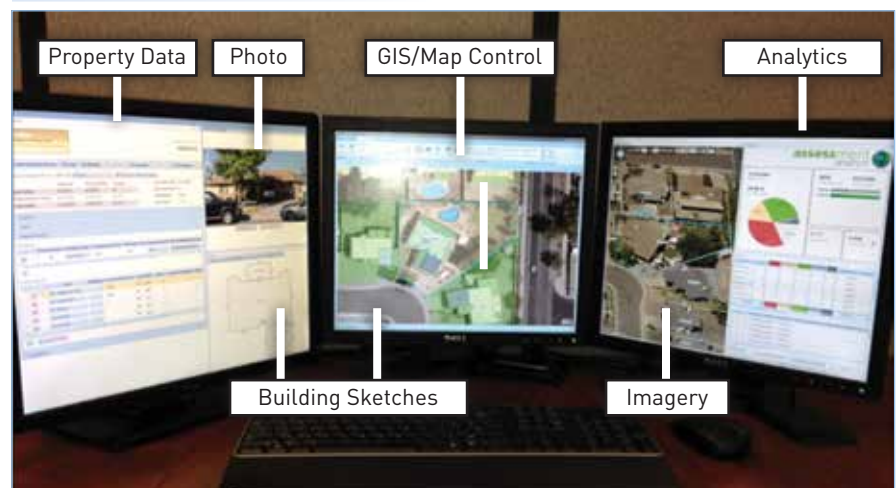
contributory value to the property is directly reflected in the valuation on the fly. This rich integration represents a new paradigm for Automated Valuation Models (AVMs), providing the visualization for the appraiser in addition to the data and output.

There is definitely movement towards desktop review replacing costly field visits. In some situations, especially in the realm of mass appraisal, there is a movement towards desktop or office valuations. Having said that, there are times when these types of valuation or data reviews would not be appropriate for the valuation assignment. When they are relevant, a desktop review can dramatically increase production rates (valuations/reviews per day). Most jurisdictions conducting a desktop review can complete a review in approximately 10 minutes, whereas a site visit can take approximately 40 minutes, not including travel.

A composite desktop review solution provides powerful visualization and analytics, while building effective workflow tools for the appraiser. The ultimate solution can enable users by providing technology that allows them to pan around neighborhoods and click on land/property parcels to access all of the information that is required to perform or review the appraisal or assessment. Information about the property, such as current value, neighborhood and land use coding, is presented in conjunction with property characteristics such as roof cover, square footage, pool and garage. In addition, supporting information such as permit and sale information is also linked to the property.

Coupled with the salient property information, other datasets are presented, such as building sketches, which are geo-referenced to show data discrepancies and

FIGURE 3



provide change detection analysis. Street front/oblique imagery is also integrated and used to visualize a building from many different angles. Functionality to zoom in and out of street front photos in order to get a clear look at a property and surrounding infrastructures is included in the application. Using the powerful visualization and analytics tools, users can quickly identify new construction and demolitions and conduct market segmentation, property use and market variable analysis.

Using a desktop review system, the appraiser has the ability to audit, cleanse, detect and resolve existing data issues and more effectively calibrate the correct valuation. By combining the use of things like oblique imagery into the workflow, users can conduct measurements and

make corrections to the corresponding building sketch, adjust line work on the building sketch and have the changes populate the database. Through sketch verification, building sketches can be compared with aerial photography to check for anomalies and spot new construction or other changes that could be constructed without a permit.

Where does data creation start? In real estate valuation, the appraiser often requires a starting point of data and, more often than not, the process begins with defining and validating the area (square feet/meters) of the building(s). This brings us to evolutions in building sketching technology.

When I first started doing appraisals, I measured buildings on site using a clipboard and pencil. I would take the

measurement of a wall and rough sketch it on a pad of paper. Upon return to the office, I would then use graph paper to draft a to-scale good copy sketch and calculate the area of the structure. Unfortunately, since balance or a measurement could be written down incorrectly, sometimes the sketch would not line up. Since that time, software systems have been built that allow the user to enter lengths and directions and record the sketch electronically instead of on paper. With this electronic approach, the software provides some increased functionality to the user over pencil and paper, but can that functionality be increased?

New technological evolutions in the area of sketch creation and editing have occurred using the power of a GIS. Sketch creation and edit capability in geographic space allows the ability to maintain that sketch within the coordinates (x,y) of the building's location on the earth. This allows a geo-referenced building sketch.

An example of this capability is 'GeoSketch' (Figure 4), which is a geospatial editing environment that is tightly integrated with the Assessment Analyst (desktop review) system. It enables users to sketch and edit buildings and other structures directly on the map. In other words, GeoSketch is a building sketch (geometry) editor in geo-referenced space.

The sketch then becomes an editable layer within the GIS, which allows enhanced visualization using the map, as well as the sharing or consumption of this layer and data between users. The layer can be integrated with additional layers of data to allow analysis, geo-processing activities or data correlations as required by the user.

The key innovation of all these items such as the map, sketch, imagery, data and analytics is the fusion of disparate data sources into an integrated database with a flexible and responsive user experience driven visually from the map. The user is not constrained to a rigid series of steps, but rather is able to work with whichever information sources best illuminate the appraisal assignment for a given parcel or property. In short, the leveraging of technology into a GIS centric valuation database is about using the influence of geography to bring more information to the appraiser quickly, accurately and spatially.

FIGURE 4

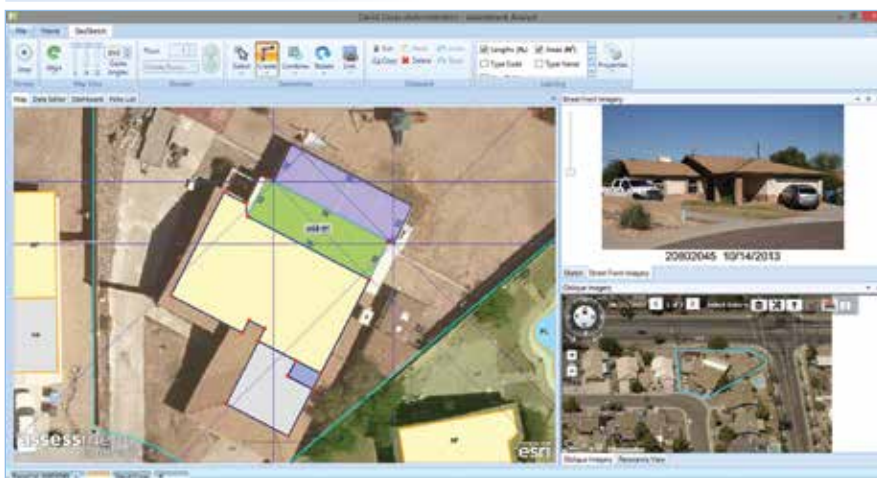
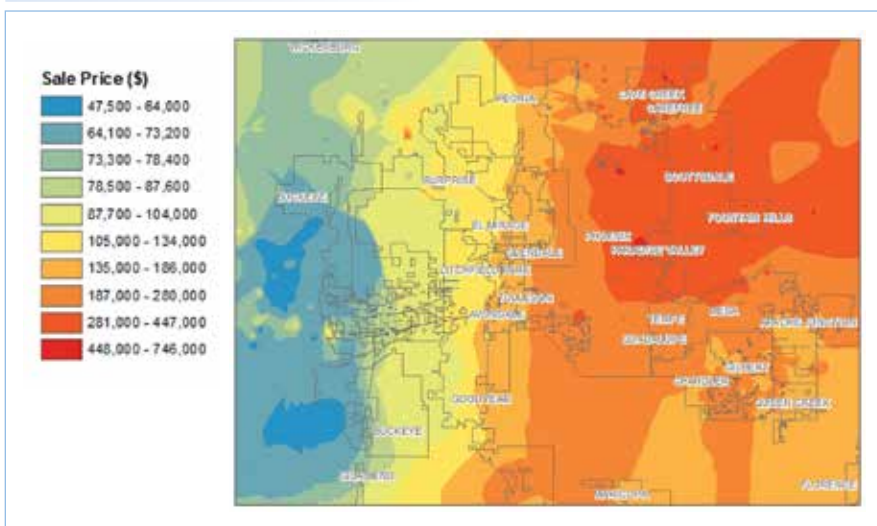


FIGURE 5



### Influence of geography on real estate

The significant advantage to a geographic centric database is the ability to have not only the integrated information, but the **ability to analyze the effect geography has on the value of a property.**

The example in Figure 5 provides the spatial output (map) of using defined sales to extrapolate and predict the valuations of the unsold properties while representing the market areas for the entire population. In this example, a defined set of sales was used to predict the values of all properties in Maricopa County, which incorporates Phoenix and surrounding cities.

Geo-processing is a GIS operation that can be used to process, analyze and manipulate spatially related data. Ultimately, the use of it allows for definition, management and analysis of information which can be used to form decisions and actions.

An example of how geo-processing is used can be better understood by the image in Figure 6. In this example, geo-processing (an algorithm) was used to read the ortho image (air photo) and detect where a swimming pool 'might' exist on a property. This layer was then compared to the actual ortho image as well as the appraiser's current data set (assessor's data in their CAMA system) to determine where a pool was correctly assessed, or where there was a discrepancy between the assessor's data and what was actually on the ground.

This evolution of technology is allowing the user to run an automated process to conduct a check/inspection on property data rather than having to visit each property independently. In this situation, approximately 1,000,000 homes in Maricopa County had this automated review completed in hours through geo-processing vs. the alternative of literally decades of time if an appraiser had to visit each property independently.

Where does this technological innovation in real estate software systems end? Is there more? The short answer is that it is not ending and it gets even more sophisticated with the introduction of 3 Dimension (3D) to the equation.

3D is a new and emerging area of GIS technology. As seen in Figure 7, typical 3D work in GIS to date presents cityscapes or scenes that are simple building polygons

(circled in white) normally extruded from the building footprint.

Although nice to look at, this simple type of building polygon and cityscape presents only a visual scene. The practical application, usefulness and value of these simple buildings and the resulting scene are limited for the real estate industry.

However, the capability exists to develop a more complex building (circled in red), which, in this example, is comprised of actual strata condominium units that are physically correct to the strata plan and spatially correct to the unit's place on earth. This complex use of 3D GIS will bring more value to the user.

FIGURE 6



FIGURE 7



FIGURE 8

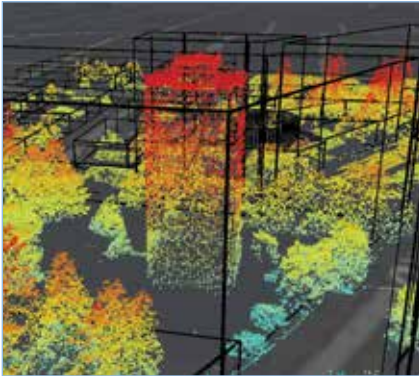


FIGURE 9

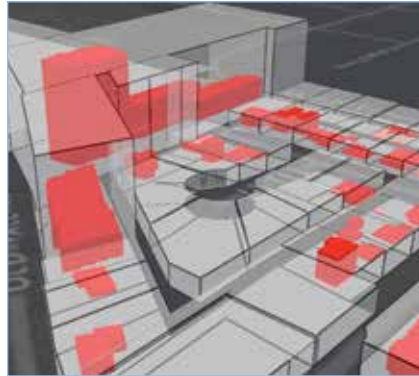


FIGURE 10

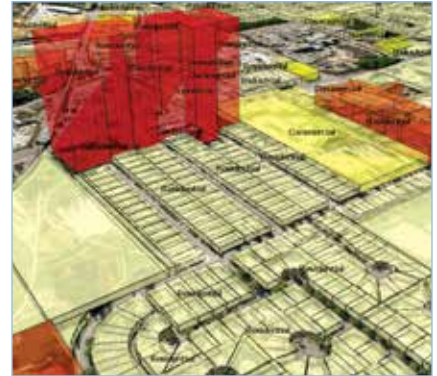


FIGURE 11a



FIGURE 11b



FIGURE 12



FIGURE 13



# Appello

Your Canadian Appraiser Connection...

Conducting appraisal business has never been easier

- Dedicated to real estate appraisers and their clients
- Drives new business relationships
- Cloud-based and mobile-friendly
- Convenient, fast, and efficient – 24/7, 365

**Business Technology for the 21<sup>st</sup> Century**

**www.appello.ca**

What is equally compelling is the integration of data sets into GIS such as LiDAR (Light Detection and Ranging), which present point clouds to denote things like buildings and vegetation. The user then has the ability to determine things like density (actual vs. allowed) by performing 3D analysis within that GIS centric property database (Figure 8).

Visualization within 3D GIS (x,y,z coordinates) provides the capability to see and understand information that is not readily apparent in a spreadsheet or report. In the Figure 9 image, the grey shape represents in 3D the allowable height of building for that lot. The red shape is a 3D extrusion of the main floor of the building and identifies the true height of the current structure on the lot. The actual height of the building can be determined through different data sets such as photogrammetry, LiDAR and oblique imagery.

These types of technological innovations are also proving to be a benefit to multiple stakeholders in the real estate industry. For example, planners are looking at 3D GIS as a way to determine the future growth and look of cities. The image in Figure 10 shows how the use of 3D GIS can determine the overall heights of a city by property type and zoning/planning designation. One of the largest advantages is the ability to conduct ‘what-if’ scenarios to influence policy and direction.

#### How realistic is 3D GIS valuation?

The screen shots in Figures 11a and 11b illustrate how realistic nature of 3D GIS city scenes. They are realistic in terms of being physically accurate to the building strata plan, spatially as the physical structure exists in a scene using x,y,z coordinates, and visually by incorporation of imagery and building texturing using procedural rules within the scene.

Complex buildings are then able to generate entire city scenes such as Figure 12, which is Vancouver, BC.

The next step for the appraiser or real estate industry stakeholder is to utilize the scene to search out relevant information and visually map that information, such as comparable sales for a building (Figure 13)

FIGURE 14

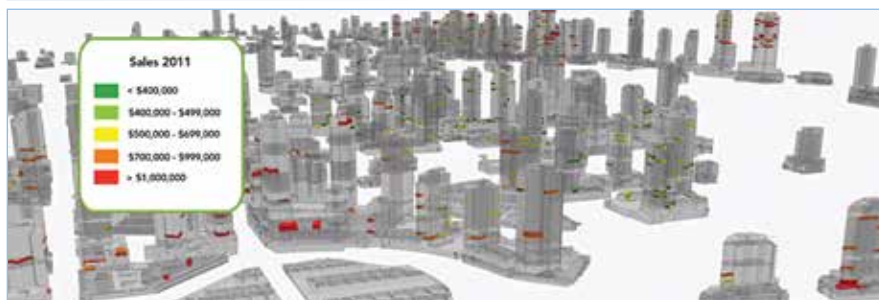


FIGURE 15



and entire sales databases for an entire city scene (Figure 14).

Geo-processing and automated workflows can then be used to value entire cities using embedded software such as Multiple Regression Analysis (Figure 15).

Over the last 30 years, technological change has rapidly advanced real estate software systems and applications used by the appraiser, assessor and real estate professional. The timeline, degree and

pace of change provide a clear indication that the future will grow further from these technologies now in use today.

The future will include more evolution towards automation or workflows, thereby freeing the single or mass appraisers to perform more reconciliation of the output and calibration of the tools. This allows them the ability to spend more time in analysis rather than on building or analyzing the data. 🚀

## You value Canada. We value your business.

**Integro Insurance Brokers is proud to partner  
with AIC to provide coverage tailored to your needs.  
We'll keep you covered and help you minimize your risk.**

Contact Patrick Bourk: (416) 619 8097  
[Patrick.Bourk@integrogroup.com](mailto:Patrick.Bourk@integrogroup.com)

# INTEGRO

INSURANCE BROKERS

[www.integrogroup.com](http://www.integrogroup.com)



# TRANSFORMER LE SECTEUR ET L'ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS AVEC LA TECHNOLOGIE

**V**oici la devise qui a cours dans le secteur des biens immobiliers, en particulier dans son volet évaluation : *L'important, c'est l'emplacement.* Combien de fois avons-nous entendu cette expression dans notre travail quotidien au sein du secteur ? Mais, en réalité, même si nous savons que c'est vrai, nous n'avons pas vraiment recouru aux systèmes, technologies et flux des travaux qui sont « influencés » par la géographie (emplacement).

La figure 1 illustre l'évolution des technologies qui servent dans le secteur de l'évaluation immobilière depuis 30 ans. La ligne du temps montre avec quelle rapidité la technologie a évolué et comment elle passe à des technologies plus axées sur la géographie ou l'emplacement.

Même si le présent article montre des exemples clés tirés du volet évaluation immobilière ou évaluation de masse

dans le secteur, le fait est que les notions, les applications et les points touchent la majorité des domaines d'activité du secteur des biens immobiliers, avec des amendements mineurs aux flux des travaux et aux volumes de transactions. Autrement dit, il s'agit de prendre nos données, chiffres, croquis et faits saillants sur les biens immobiliers et de les cartographier (figures 2a et 2b), ce qui permet d'obtenir des informations et des capacités plus analytiques et plus centrées sur l'emplacement.

## Entrons dans l'univers des systèmes d'information géographique (SIG)

Le SIG mise sur le principe fondamental de la géographie, à savoir que l'emplacement a beaucoup d'importance dans la vie des gens. Avec les vastes sources d'information disponibles aujourd'hui, le SIG est un outil clé pour déterminer ce que tout cela

signifie. Comme il existe tellement de données liées à un emplacement, le SIG aide à trouver des tendances/analyses que nous ne pourrions peut-être pas observer ou explorer sans visualisation.

En bref, le SIG prend les nombres et les mots dans les rangées et colonnes des bases de données et des chiffres et les illustre sur une carte. L'emploi des cartes pour transmettre l'information ajoute du relief aux données, qui ne sauteraient pas nécessairement aux yeux dans une liste ou un chiffrier seulement. Elles vous permettent de voir, comprendre, analyser, interpréter et visualiser vos données de diverses manières qui n'étaient pas possibles auparavant. L'aspect visuel d'une carte donne un aperçu et des connaissances sans précédent sur les actifs et les flux des travaux d'une organisation.

Les systèmes d'évaluation de masse assistée par ordinateur (EMAO) à travers le monde emploient des modèles sous une forme ou une autre pour évaluer des biens immobiliers. Ce qu'un modèle représente est une équation ou relation entre la valeur d'un bien immobilier et les divers composants (données) qui influencent et qui créent cette valeur. Ainsi, les modèles d'évaluation de masse représentent l'équation qui influence la valeur pour un emplacement particulier. La géographie est donc un élément critique et intégral que l'on ne peut ignorer dans un système EMAO.

Le SIG et le système EMAO sont des technologies qui existent depuis quelques décennies. Pour différentes raisons, toutefois, on tarde à adopter les utilisations plus intermédiaires et avancées du SIG dans le secteur des biens immobiliers en

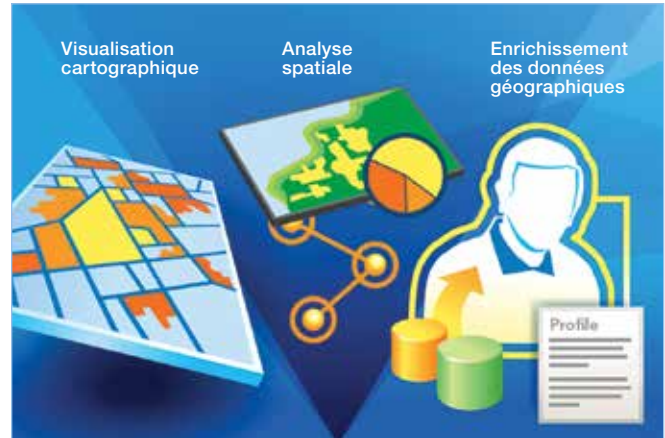
FIGURE 1



FIGURE 2a



FIGURE 2b



général. Cette lenteur a limité la véritable puissance et sophistication du SIG dans le secteur de l'évaluation et ses procédés administratifs, ce qui est assez préoccupant si l'on pense au terme du début sur l'importance de l'emplacement.

Un écart de rendement perceptible dans le secteur est que les applications logicielles de l'immobilier fonctionnent d'ordinaire indépendamment les unes des autres, forçant les utilisateurs à interagir ensemble manuellement dans une base de données distincte. Qu'ils fassent des évaluations individuelles ou de masse, les évaluateurs ont besoin d'informations clés comme des données, photographies, images orthographiques (photos aériennes), cartes, couches de zonage et croquis de bâtiments. Le meilleur résultat pour un évaluateur est de posséder et pouvoir utiliser cette information prépondérante en même temps. Garder l'information dans des systèmes et des technologies autonomes laisse des réserves de données, peu ou pas de possibilités d'intégration et un flux de travail encombré.

### Miser sur la technologie intégrée

L'avantage de contenir et de référencer toute l'information immobilière requise (images, données, cartes, couches, etc.) dans une base de données commune, aussi appelée base de données cartographiques par les utilisateurs de SIG (figure 3), est que l'évaluateur ou le spécialiste peut aisément obtenir des renseignements plus précis et plus corrects. La capacité de le faire rapidement, avec des renseignements plus fiables, détaillés et précis ainsi que l'avantage d'une représentation spatiale

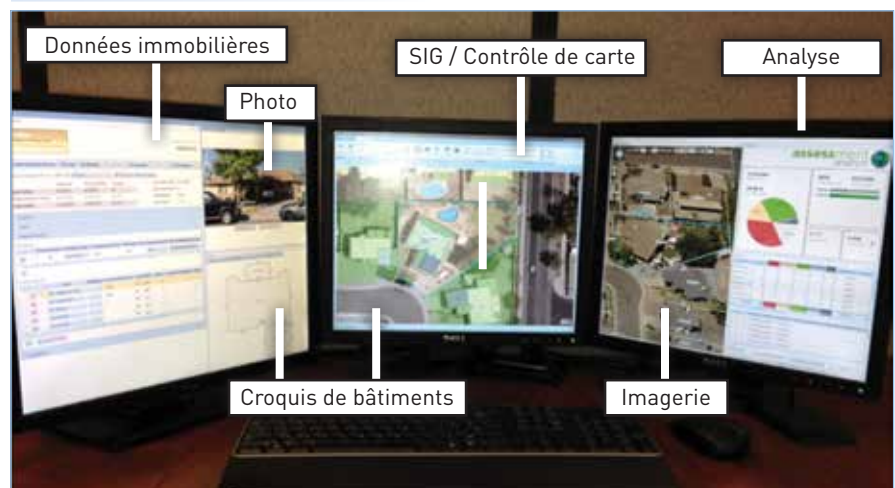
(SIG/géographie/emplacement), permet de miser sur la technologie.

L'intégration pleine et entière de la technologie (SIG) et de l'information (données immobilières, imagerie, etc.) permet à l'évaluateur de sélectionner ou d'interroger un bien immobilier et de télécharger toute l'information pertinente instantanément. Il peut ensuite examiner les données et/ou modifier les croquis de bâtiments directement dans le SIG. Une intégration enrichie peut même aller jusqu'à entrer dans la base de données une équation d'évaluation par quartier ou par segment de marché, permettant ainsi de faire une évaluation complète à la volée directement à l'ordinateur. Quand les données sont examinées et modifiées, la valeur contributive du bien immobilier se reflète automatiquement dans l'évaluation à la volée. Cette intégration enrichie représente un nouveau paradigme pour les

modèles d'évaluation automatisée (MEA), offrant la visualisation à l'évaluateur, en plus des données et des extraits.

On constate un glissement certain vers l'examen à l'ordinateur pour remplacer les visites coûteuses sur le terrain. Dans certaines situations, notamment en ce qui regarde l'évaluation de masse, on fait de plus en plus d'évaluations à l'ordinateur ou au bureau. Ceci dit, il arrive que ces types d'évaluation ou d'examen de données ne soient pas appropriés au contrat de service d'évaluation. Lorsqu'ils sont pertinents, un examen à l'ordinateur peut augmenter de façon spectaculaire les taux de production (nombre d'évaluations/examens par jour). La plupart des gouvernements effectuant un examen à l'ordinateur peuvent le compléter en environ 10 minutes, alors qu'une visite sur place peut prendre environ 40 minutes, sans compter le déplacement.

FIGURE 3



Une solution composite d'examen à l'ordinateur fournit une visualisation et une analyse puissantes, tout en créant des outils efficaces de flux des travaux pour l'évaluateur. La solution ultime peut habiliter les utilisateurs en leur apportant la technologie qui leur permet de balayer des quartiers et de cliquer sur les parcelles cadastrales ou biens immobiliers qui les intéressent afin d'accéder à toute l'information nécessaire pour exécuter ou examiner l'évaluation ou l'estimation. L'information sur le bien immobilier, comme la valeur actuelle, le quartier et le codage d'utilisation des terres, apparaît en parallèle avec les caractéristiques du bien immobilier, telles le type de couverture, la superficie en pieds carrés, une piscine et un garage. En outre, l'information de soutien, par

exemple sur le permis et la vente, est aussi liée au bien immobilier.

Couplées aux renseignements prépondérants sur le bien immobilier, d'autres séries de données sont présentées, comme des croquis de bâtiments, qui sont géoréférencées pour montrer les données divergentes et fournir une analyse de détection des changements. L'imagerie de front ou en perspective sur la rue est aussi intégrée et sert à visualiser un bâtiment sous plusieurs angles. L'application prévoit également la fonctionnalité de zoom avant/arrière sur les photos de front sur la rue pour bien voir un bien immobilier et les infrastructures voisines. À l'aide de ces puissants outils de visualisation et d'analyse, les utilisateurs peuvent rapidement voir les nouvelles constructions et démolitions, en plus

de faire des analyses de segmentation de marché, d'utilisation des biens immobiliers et de variables du marché.

Grâce à un système d'examen à l'ordinateur, l'évaluateur est capable de vérifier, nettoyer, détecter et résoudre des problèmes relatifs aux données existantes et de calibrer plus efficacement l'évaluation correcte. En intégrant des moyens comme l'imagerie en perspective dans le flux des travaux, les utilisateurs peuvent prendre des mesures et apporter les correctifs au croquis de bâtiment correspondant, ajuster le dessin au trait du croquis et sauvegarder les changements dans la base de données. Dans la vérification des croquis de bâtiments, on peut comparer ceux-ci aux photographies aériennes afin de déceler les anomalies et repérer les nouvelles constructions ou d'autres modifications qui pourraient être faites sans permis.

Où commence la création de données ? Dans l'évaluation immobilière, l'évaluateur requiert habituellement des données de départ et, plus souvent qu'autrement, le processus s'enclenche en définissant et en validant la superficie (pieds/mètres carrés) du ou des bâtiments. Ce qui nous amène à l'évolution de la technologie des croquis de bâtiments.

À mes toutes premières évaluations, je mesurais les bâtiments sur le terrain en utilisant une planchette à pince et un crayon. Je mesurais un mur et en faisais un croquis rapide sur un bloc de papier. De retour au bureau, je prenais du papier quadrillé pour dessiner un bon croquis à l'échelle et calculer la superficie de la structure. Malheureusement, comme l'équilibre ou une mesure pouvait être consigné(e) incorrectement, parfois le croquis ne correspondait pas à la réalité. Depuis ce temps, les systèmes logiciels sont conçus pour que l'utilisateur puisse y entrer les longueurs et les orientations, puis sauvegarder le croquis électroniquement plutôt que sur papier. Avec cette méthode informatique, le logiciel offre plus de fonctions à l'utilisateur que crayon et papier, mais peut-on augmenter cette fonctionnalité ?

Les nouvelles percées technologiques dans la création et la modification de croquis sont survenues en profitant de la puissance d'un SIG. La création d'un

FIGURE 4



FIGURE 5

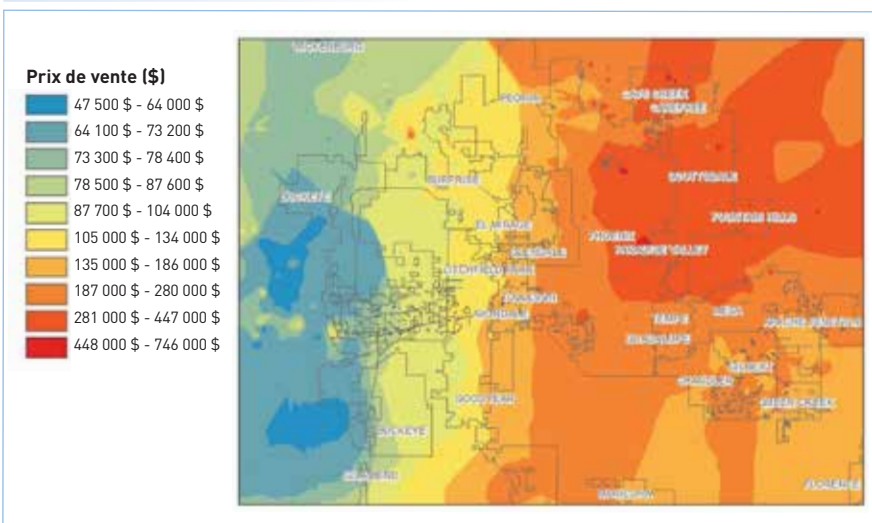
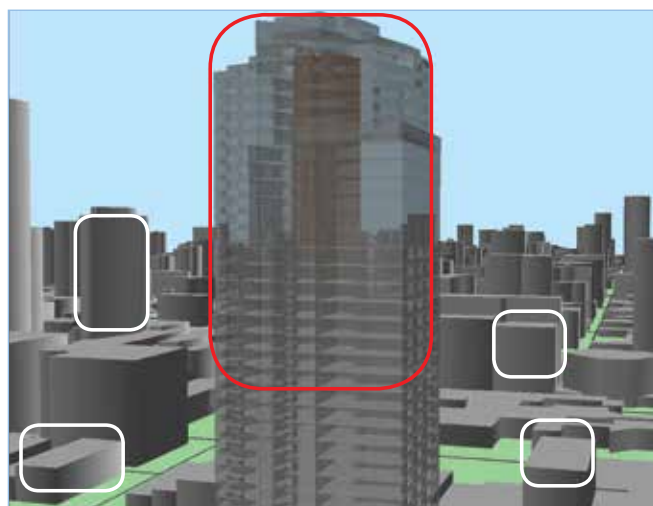




FIGURE 6



FIGURE 7



croquis et la capacité de le modifier dans un espace géographique permet de le conserver avec les coordonnées (x,y) de l'emplacement du bâtiment sur la terre et d'en créer le croquis géoréférencé.

Un exemple de cette capacité est « GeoSketch » (figure 4), un environnement d'édition géospatiale entièrement intégré à la suite technologique Assessment Analyst (examen à l'ordinateur). Grâce à lui, les utilisateurs peuvent dessiner et modifier des bâtiments et d'autres structures directement sur la carte. En d'autres mots, GeoSketch est un éditeur de croquis de bâtiments (géométrie) dans un espace géoréférencé.

Le croquis devient alors une couche modifiable dans le SIG, qui donne une visualisation améliorée en utilisant la carte, et les utilisateurs peuvent employer ou partager cette couche et des données entre eux. Ils peuvent aussi l'intégrer à d'autres couches de données pour fins d'analyse, de géotraitement et de corrélation de données, s'ils le souhaitent.

L'innovation majeure de tous ces outils tels carte, croquis, imagerie, données et analyse, fusionne différentes sources de données dans une base de données intégrée, avec une expérience d'utilisation flexible et réceptive actionnée visuellement à partir de la carte. L'utilisateur n'est pas tenu à une série d'étapes rigides, mais il peut travailler avec les sources d'information qui correspondent le mieux au contrat de service d'évaluation pour une parcelle ou un bien immobilier

donné(e). En résumé, l'emploi de la technologie dans une base de données SIG axée sur l'évaluation consiste à utiliser l'influence de la géographie pour fournir plus d'informations à l'évaluateur rapidement, précisément et spatialement.

### L'influence de la géographie sur le secteur immobilier

Le grand avantage d'une base de données centrée sur la géographie est la capacité non seulement d'obtenir des renseignements intégrés, mais aussi **la possibilité d'analyser l'effet de la géographie sur la valeur d'un bien immobilier.**

L'exemple de la figure 5 donne l'intrant spatial (carte) de ventes définies servant à extrapoler et prédire les évaluations de biens immobiliers non vendus, tout en représentant les zones de marché pour toute la population. Dans cet exemple, un ensemble de ventes définies a servi à prédire les valeurs de tous les biens immobiliers du comté de Maricopa, qui comprend Phoenix et les villes voisines.

Le géotraitement est une opération SIG pouvant servir à traiter, analyser et manipuler spatialement des données reliées. En dernier ressort, il donne la possibilité de définir, gérer et analyser l'information qui déterminera les décisions à prendre et les actions à poser.

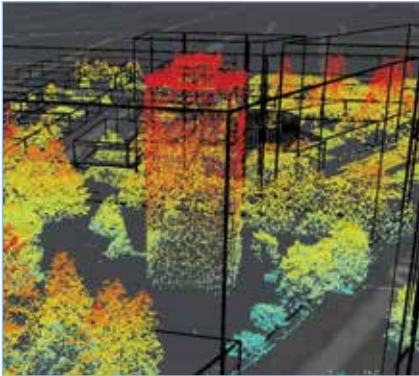
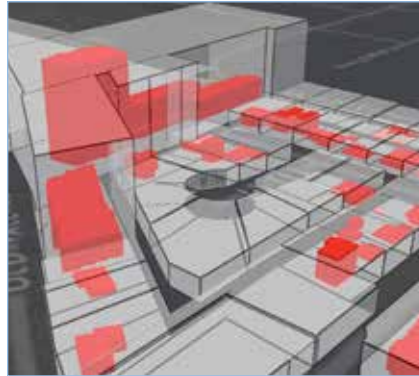
La figure 6 aide à mieux comprendre comment fonctionne le géotraitement. Dans cet exemple, le géotraitement (un algorithme) a servi à lire l'image

orthographique (photo aérienne) et à détecter où une piscine « pourrait » se trouver sur un bien immobilier. Puis, cette couche a été comparée à l'image orthographique réelle et à la série de données actuelles de l'évaluateur (données de l'estimateur dans son système EMAO), pour déterminer où une piscine avait été correctement identifiée et où il existait une divergence entre les données de l'estimateur et ce qui se trouvait effectivement sur le terrain.

Cette évolution technologique permet à l'utilisateur d'exécuter un processus automatisé pour vérifier/inspecter les données d'un bien immobilier au lieu de devoir visiter chacun séparément. Dans le cas présent, environ un million de maisons dans le comté de Maricopa ont fait l'objet de cet examen automatisé, qui n'a pris que quelques heures à compléter avec le géotraitement par rapport à des décennies qu'il aurait fallu à un évaluateur pour visiter chacune d'elles.

Où finit cette innovation technologique dans les systèmes logiciels de l'immobilier ? Y en a-t-il plus ? La réponse courte, c'est qu'elle n'est pas terminée; elle devient même plus sophistiquée avec l'introduction d'une troisième dimension (3D) dans l'équation.

La 3D est un domaine nouveau et émergent dans la technologie SIG. Comme on voit dans la figure 7, le travail habituel en 3D dans le SIG présente aujourd'hui des paysages

**FIGURE 8****FIGURE 9****FIGURE 10**

urbains ou des scènes qui sont simplement des polygones assemblés (encadrés en blanc), souvent extrudés de l’empreinte de l’immeuble.

Même s’il est beau à regarder, ce type simple de polygones formant des immeubles dans un paysage urbain n’offre qu’une scène visuelle. L’application pratique, l’utilité et la valeur de ces simples immeubles et la scène qui en résulte sont limitées pour le secteur des biens immobiliers. Cependant, il est possible de développer un immeuble plus complexe (encadré en rouge) qui, dans cet exemple, est formé de véritables condominiums en étages reproduits

physiquement selon leurs plans et spatialement corrects quant à leur emplacement sur la terre. Cet usage complexe du SIG 3D apportera plus de valeur à l’utilisateur.

Aussi convaincante est l’intégration d’ensembles de données dans le SIG, comme LiDAR (détection et télémétrie par ondes lumineuses), qui présente des nuages de points pour illustrer des choses comme des immeubles et de la végétation. L’utilisateur est capable de créer des éléments, comme la densité (réelle c. permise), en exécutant une analyse en 3D dans cette base de données SIG spécialisée en biens immobiliers (figure 8).

La visualisation dans le SIG 3D (coordonnées x,y,z) donne la capacité de voir et de comprendre une information qui n’est pas d’emblée apparente dans un chiffrier ou un rapport. Dans l’image de la figure 9, la forme grise représente en 3D la hauteur permise d’un immeuble pour ce terrain. La forme rouge est une extrusion en 3D du rez-de-chaussée de l’immeuble et montre la hauteur réelle de la structure actuelle sur le terrain. On peut déterminer la hauteur réelle de l’immeuble avec différentes séries de données, comme la photogrammétrie, LiDAR et l’imagerie en perspective.

Ces types d’innovation technologique se révèlent aussi un bénéfice pour les nombreux intervenants du secteur des biens immobiliers. Par exemple, les planificateurs voient le SIG 3D comme un moyen de prévoir la croissance future et l’apparence des villes. L’image de la figure 10 montre comment le SIG 3D peut classer les hauteurs globales d’une ville par type de bien immobilier et par désignation de zonage/planification. L’un des plus grands avantages est la capacité d’exécuter des situations « simulées » dans le but d’influencer les politiques et l’orientation.

### Dans quelle mesure l’évaluation avec le SIG 3D est-elle réaliste ?

Les copies d’écran des figures 11a et 11b montrent la nature réaliste des scènes urbaines avec le SIG 3D. Elles sont réalistes parce que physiquement exactes par rapport au plan d’étages de l’immeuble, spatialement alors que la structure existe dans une scène utilisant des coordonnées x,y,z et visuellement par incorporation de l’imagerie et texturisation de l’immeuble à l’aide de règles de procédures dans la scène.

Des immeubles complexes peuvent donc occuper des paysages urbains entiers, comme à la figure 12, qui représente Vancouver, C.-B.

La prochaine étape pour l’évaluateur ou l’intervenant du secteur des biens immobiliers consiste à chercher dans la scène l’information pertinente et à cartographier celle-ci visuellement, par exemple pour les ventes comparables d’un immeuble donné (figure 13) et base

FIGURE 11a



FIGURE 11b



FIGURE 12



FIGURE 13



de données sur toutes les ventes pour une scène urbaine entière (figure 14).

Le géotraitement et les flux des travaux automatisés peuvent alors servir à évaluer des villes entières avec des logiciels enfouis, tels l'analyse de régression multiple (figure 15).

Depuis 30 ans, l'évolution technologique a fait progresser rapidement les systèmes et applications logiciel(le)s qu'utilisent l'évaluateur, l'estimateur et le professionnel de l'immobilier. La ligne du temps, le degré et la cadence des changements montrent clairement que les technologies actuelles continueront à se perfectionner et nous amèneront encore plus loin dans le futur.

Nous verrons dans l'avenir une évolution continue vers l'automatisation et les flux des travaux, libérant ainsi les évaluateurs individuels ou de masse, qui seront en mesure de réconcilier plus d'extrants et de mieux calibrer leurs outils. Ils pourront consacrer plus de temps à l'analyse plutôt que seulement recueillir ou examiner des données. 🌐

FIGURE 14

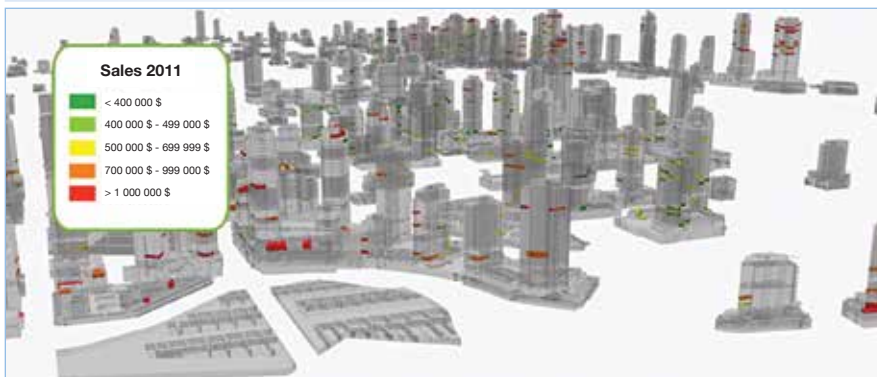


FIGURE 15





# ADVOCACY CONTINUES TO BE TOP PRIORITY CANADA-WIDE

**“TO ENSURE IMMEDIATE ACTION, EACH PROVINCE IS DEVELOPING AN OUTREACH STRATEGY TO TACKLE THE PRIORITY ISSUES WITHIN THEIR REGION.”**

**A**lthough the political landscape both provincially and nationally is a whirlwind of activity and uncertainty, the advocacy portfolio continues to be a top priority for national and provincial affiliates.


Our President, Daniel Doucet, AACI, P.App and CEO, Keith Lancaster, attended an intimate round table of government and business executives sponsored by CD Howe Institute on June 24, 2015. The Honourable, Joe Oliver, Minister of Finance was the keynote speaker and he discussed the state of the economy and the government’s priorities to ensure a stable economy moving forward amid dropping oil prices and the Canadian dollar.

The outcome of the meeting was positive as some solid connections were developed and a potential opportunity was identified to work with CD Howe on some upcoming research regarding the real estate market in Canada. The government is gearing up for a long campaign, which is a challenge due to their focus on being re-elected and their difficult travel schedules; however, it is also an opportunity to reach out to all parties on issues that are important to our members.

AIC has also been asked to participate in consultations regarding the 2016-2019 strategic plan of the Mortgage Broker Regulators’ Council of Canada, an organization that involves each mortgage regulator across the country. Furthermore, AIC is preparing a national toolkit that

can be used by each province in their stakeholder outreach to provide an overview of the impact of our industry on the economy, the important role of our members in maintaining valuation fundamentals in Canada, the academic and applied experience requirement, the professional standards that guide us, and our role in protecting consumers.

The AIC Advocacy Sub-committee met on June 26, 2015 in Toronto to discuss regional, provincial and national issues that are a priority for our organization and profession. The sub-committee identified several key priority issues within their region. In some cases, these issues were cross-jurisdictional such as the concern over the rising cost and/or limited access to data, the specification of the AACI and/or CRA designations in condominium legislation, the concern over the impact of continuous pressure for lower fees and quicker turnaround of valuation reports, and the need to educate government on the importance of involving a qualified valuation profession during discussion regarding public property. In some regions, the issues were very specific to one province.

To ensure immediate action, each province is developing an outreach strategy to tackle the priority issues within their region. The committee will continue to meet on a quarterly basis to support these initiatives and ensure continued progress on this important portfolio for our members. For more information, please contact Sheila Roy, Director, Marketing and Communications at [sheilar@aiccanada.ca](mailto:sheilar@aiccanada.ca). 



# MISE À JOUR SUR LA DÉFENSE DES DROITS

**« POUR ASSURER  
UNE ACTION  
IMMÉDIATE, CHAQUE  
PROVINCE ÉLABORE  
UNE STRATÉGIE  
D'INFORMATION POUR  
ABORDER LES ENJEUX  
PRIORITAIRES  
DE SES RÉGIONS. »**

**B**ien que le paysage politique à l'échelle provinciale et nationale est un tourbillon d'activités et d'incertitude, le portefeuille de la défense continue à être une priorité absolue pour les affiliés nationaux et provinciaux de l'ICE.


Notre président, Dan Doucet, AACI, P.App et notre chef de la direction Keith Lancaster, ont participé à une table ronde intime avec des représentants gouvernementaux et des chefs d'entreprises, commanditée par l'Institut C.D. Howe, le 24 juin. L'honorable Joe Oliver, ministre des Finances, était le conférencier d'honneur et nous a entretenus sur l'état de l'économie et sur les priorités du gouvernement pour en assurer la stabilité alors que baissent les prix du pétrole et la valeur du dollar canadien.

Le résultat de la réunion fut positif, alors que l'on a pu établir de solides connexions et la possibilité de travailler avec C.D. Howe lors de recherches à venir sur le secteur canadien de l'immobilier. Le gouvernement se prépare pour une longue campagne, ce qui représente tout un défi car il désire être reporté au pouvoir et doit affronter des horaires de voyage exténuants; mais cela nous offre aussi l'opportunité de parler à tous les partis des enjeux qui importent à nos membres.

On a également demandé à l'ICE de participer aux consultations sur le plan stratégique 2016-2019 du Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires, une organisation qui intéresse chaque autorité hypothécaire du pays. En outre, l'ICE prépare une trousse d'outils nationale que chaque province peut utiliser pour

offrir aux intervenants un aperçu sur : l'impact de notre secteur sur l'économie; le rôle important que jouent nos membres pour maintenir les principes d'évaluation au Canada; l'exigence d'expérience universitaire et appliquée; les normes professionnelles qui nous guident; et notre rôle dans la protection des consommateurs.

Le sous-comité de la défense des droits de l'ICE s'est réuni le 26 juin à Toronto pour discuter des enjeux régionaux, provinciaux et nationaux qui sont une priorité pour notre organisation et notre profession. Les membres du sous-comité ont dégagé plusieurs enjeux prioritaires clés dans leurs régions. Les enjeux étaient parfois pangouvernementaux, comme par exemple : l'inquiétude sur les coûts croissants et(ou) l'accès limité aux données; la spécification des titres AACI et(ou) CRA dans la législation sur les condominiums; la préoccupation au sujet de l'impact de la pression continue pour des honoraires plus bas et des rapports d'évaluation rendus plus rapidement; et la nécessité d'éduquer le gouvernement sur l'importance d'impliquer des évaluateurs professionnels qualifiés dans les discussions visant les biens immobiliers publics. Dans certaines régions, les enjeux étaient très particuliers à une province.

Pour assurer une action immédiate, chaque province élabore une stratégie d'information pour aborder les enjeux prioritaires de ses régions. Le comité continuera à tenir des réunions trimestrielles pour appuyer ces initiatives et assurer le progrès soutenu de cet important portefeuille pour nos membres. Pour plus d'informations s'il vous plaît communiquer avec Sheila Roy, Directrice, marketing et communications à [sheilar@aicanada.ca](mailto:sheilar@aicanada.ca). 



PAT COOPER, AACI, P.A.P.P

# WHAT IT TAKES TO BECOME AN EXPERT IN EXPROPRIATION/LITIGATION



**“THE APPRAISER MAY BE ONLY ONE PART OF AN EXPERT TEAM THAT INCLUDES PLANNERS, ARCHITECTS, BUSINESS VALUATION EXPERTS, COST EXPERTS, ETC.”**

**P**atricia L. Cooper, AACI, P.App is the owner of Outlook Realty Advisors Inc. in Calgary, AB. She has over 35 years of experience in the commercial real estate market in Calgary, having worked in senior management positions in municipal government, life insurance and trust company lending offices as well as in the appraisal profession. Pat is the current Chair of the Appraisal Institute of Canada (AIC) National Adjudicating Sub-committee and is a former member of the National Investigating Sub-committee. She has also held various positions on the Board of the Expropriation Association of Alberta.

**Can you give us some background on your company and the work you do in the areas of expropriation/litigation?**

**PC:** Outlook Realty Advisors Inc. was formed in 1999 to provide specialized real estate appraisal and advisory services to select clients. We have always been a relatively small, local firm and, in 2012, I made the decision that we should be even smaller. I moved my office home and two other AACIs also chose to move to their homes and continue to work with Outlook. The move has served us well and we all enjoy the commute, although sometimes we complain about the housekeeping staff.

I have been involved in a number of appraisal assignments on properties that were expropriated or were under threat of expropriation and I have been engaged by landowners, their counsels or by the expropriating authorities. Many files are settled through negotiation, but others proceed to hearings at the Land Compensation Board. Similarly, parties to litigation may settle prior to a court date.

**What have been your most interesting or memorable experiences working in this area?**

**PC:** One of my favorite experiences is getting the right answer, or close enough to it, so that the other side concedes more or less in accordance with my value estimate. It has only happened two or three times in my career, but it is a great feeling.

Similarly, receiving a judgment that supports my position is very satisfying. While it is not our job to be advocates, it is still nice to ‘win’ one for your client.

**What role does an appraiser typically play in the expropriation/litigation process?**

**PC:** Generally, at least one or two appraisal reports are required as the file moves through negotiation and possible settlement. If the parties do



## “WHILE IT IS NOT OUR JOB TO BE ADVOCATES, IT IS STILL NICE TO ‘WIN’ ONE FOR YOUR CLIENT.”

not find a settlement, then expert reports may be exchanged. At this time, the appraiser may be requested to prepare a rebuttal report based on the expert report submitted by the other party.

The appraiser may be only one part of an expert team that includes planners, architects, business valuation experts, cost experts, etc. It is important that all the experts be aware of each other's opinions to ensure that everyone understands the issues. Then, if the matter proceeds to a hearing or court, the appraiser may be required to provide expert advice to the court. It is important to be cognizant of the fact that the appraiser is there to advise the court, not to advocate for his or her client.

### What knowledge or specific skill sets does an appraiser require to successfully do this type of work?

**PC:** The most important skill for an appraiser engaged as an ‘expert’ is to be a thorough and careful researcher. Be sure you know the issues and the evidence, and that the interpretation of the evidence you are providing is, in fact, your opinion. Obviously, your clients may try to sway you toward their position, but that is not your job.

Your report must be succinct and accurate and assist the court in arriving at a reasonable conclusion. An appraiser engaged to provide expert witness testimony must prepare each appraisal report as though every word may have to be defended in court.

### What are the biggest challenges that an appraiser faces in this area?

**PC:** There are a couple of major challenges. The first is ensuring that your client and their counsel understand that you will provide an opinion that is your opinion and that you are not an advocate.

Another is to ensure that you are allowed to take the time needed to properly prepare at each stage. You will need to spend quite a bit of time preparing for a hearing and it is important that your client understand. You will want to be paid for that time.

Often, another challenge in expropriation files is that, if your client is the landowner and the expectation is that the expropriating authority will reimburse him/her for reasonable legal and appraisal fees, your client may expect you to wait for your fees to be recovered from the authority. Some of these files can go on for many years and an appraiser could end up sitting on receivables for a long time. You should discuss this with your client before taking on the assignment. Some expropriating authorities will pay appraisal costs on an interim basis or your client may be able to pay you and wait for reimbursement. At any rate, you should be aware of this going into the assignment.

### Are there rewards or elements of job satisfaction that you can get from this type of work?

**PC:** Any work that may involve expert witness testimony can be very stressful and challenging, but also very rewarding. Because appraisal work can sometimes feel like a solitary pursuit, I have enjoyed occasionally working as part of a team on an involved expropriation or litigation file. When a file is likely to go to a hearing, the job may involve many discussions with the client, their counsel, planners, accountants, architects

and other experts. Preparation for the hearing means participating with all these interesting people and reading and understanding their reports. It is a great opportunity for networking as well as for learning new things.

### You currently serve on the AIC's National Adjudicating Sub-committee and have served in the past on the National Investigating Sub-committee. What are the most common mistakes you see appraisers making in situations involving expropriation/litigation?

**PC:** The perception of conflict of interest is a big thing. Once one of the parties involved in litigation gets the idea, true or not, that his or her opponent and the appraiser are in cahoots, there is little chance that the appraiser will come out unscathed. Even the best appraisal report can be disputed if the other side thinks there was bias. If you are engaged by the brother of your second cousin's ex wife in his bankruptcy proceeding, you might be accused of conflict of interest. Be certain to deal with any possible perception of bias before accepting the assignment. You are wise to pass on any assignment where you have even a remote personal interest.

### Is there significant demand for appraisal services in this area?

**PC:** There are a limited number of appraisers who want to engage in work that might involve becoming an expert witness and those who are willing to do the work and are good at it find themselves with lots of demand for their services. Where governments are undertaking major infrastructure projects, there is often a shortage of

“AN APPRAISER ENGAGED TO PROVIDE EXPERT WITNESS TESTIMONY MUST PREPARE EACH APPRAISAL REPORT AS THOUGH EVERY WORD MAY HAVE TO BE DEFENDED IN COURT.”



qualified appraisal experts. I know that right now there is strong demand in Edmonton, while new expropriation work in Calgary is more limited.

Remember that expropriation and litigation files may go on for several years while the parties negotiate, so you could have recurring work on the same file for a long time, perhaps eventually ending up in a hearing.

**What advice would you give to appraisers looking to get into this type of work?**

**PC:** Recognize that this is a specialized field that requires extra effort on your part. Appraisals involved in litigation, including expropriation, must be undertaken more carefully and with a basic understanding of the law. Be prepared to spend more time on a report that you may have to defend in a hearing. Remember that the parties may

**“THOSE WHO ARE WILLING TO DO THE WORK AND ARE GOOD AT IT FIND THEMSELVES WITH LOTS OF DEMAND FOR THEIR SERVICES.”**


be emotionally involved and that any errors or omissions in your report(s) can be costly for you and your client.

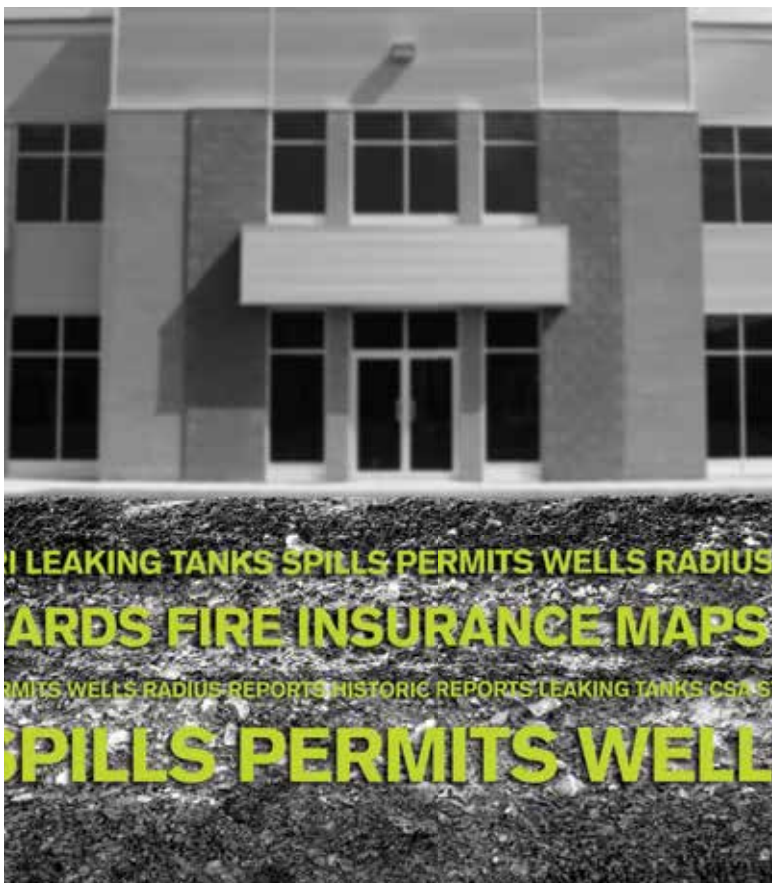
**If someone is seeking more information on this subject, are there specific resources such as websites to which they can turn?**

**PC:** Most provinces have an expropriation association. Join. These associations have annual conferences that are well attended and very useful and they have websites. In Alberta, the annual conference has been held in Banff for many years. It provides an opportunity to meet landowners, expropriating authorities, lawyers who specialize in the field, and other appraisers

and experts involved. The speakers are generally very interesting and topical.

**Do you have any other thoughts that you would like to share?**

**PC:** I have learned so much by serving on the Investigating and Adjudicating Sub-committees. One of the best ways to improve your appraisal skills is to read reports and learn not to make the same mistakes as others. I encourage all appraisers to get involved and take on a volunteer position with the AIC. It is also rewarding to get to know colleagues from across the country and to discuss business and appraisal issues with others who are not competitors. 



**ERIS**  
ENVIRONMENTAL RISK INFORMATION SERVICES



**HOW CAN YOU PUT A VALUE ON ENVIRONMENTAL RISK?**

You're an expert at appraising properties, but did you know you can also calculate risk that may be hidden around a site? ERIS is Canada's leading provider of environmental risk information, data and historical records that can help you uncover the things you can't see on your own.

For more information, please call **1-866-517-5204** or visit our website at **www.erisinfo.com**.





PAT COOPER, AACI, P.A.P.P

# CE QU'IL FAUT POUR DEVENIR UN EXPERT DANS L'EXPROPRIATION ET LE LITIGE



« L'ÉVALUATEUR PEUT ÊTRE SEULEMENT UN ÉLÉMENT D'UNE ÉQUIPE D'EXPERTS COMPRENANT DES PLANIFICATEURS, ARCHITECTES, EXPERTS-CONSEILS EN ÉVALUATION D'ENTREPRISE, EXPERTS-CONSEILS EN COÛTS, ETC. »

**P**atricia L. Cooper, AACI, P.App est propriétaire de Outlook Realty Advisors Inc. à Calgary, en Alberta. Elle compte plus de 35 ans d'expérience sur le marché immobilier de Calgary, ayant travaillé à des postes de haute direction au gouvernement municipal, dans des bureaux de prêt d'assurance-vie et de fiducie, ainsi que dans la profession d'évaluateur. Pat est présidente du sous-comité national d'arbitrage de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) et ancienne présidente du sous-comité national d'enquête. Elle a aussi exercé diverses fonctions au Conseil d'administration de l'Association d'expropriation de l'Alberta.

**Pouvez-vous nous donner un aperçu de votre compagnie et du travail que vous faites dans le domaine des expropriations et des litiges?**

Outlook Realty Advisors Inc. a été formée en 1999 dans le but de fournir des services spécialisés en évaluation et de consultation dans l'immobilier à des clients choisis. Nous avons toujours été un cabinet local relativement petit et, en 2012, j'ai pris la décision de le rendre encore plus petit. J'ai installé mon bureau à la maison et deux autres collègues AACI ont décidé d'en faire autant et de continuer à travailler avec Outlook. Ce déménagement nous a tous bien servi. Nous n'avons plus à

nous plaindre de la circulation aux heures de pointe, bien que le travail des préposés à l'entretien laisse parfois à désirer.

J'ai eu à travailler à divers contrats de service concernant des biens expropriés ou menacés d'expropriation et j'ai été engagée par des propriétaires fonciers, leurs avocats ou les autorités expropriantes. De nombreux dossiers sont réglés par voie de négociations, alors que d'autres sont portés en audience devant le Conseil d'indemnisation foncière. De la même manière, les parties engagées dans un litige peuvent s'entendre avant d'arriver en cour.

**Quelles ont été vos expériences de travail les plus intéressantes ou mémorables dans ce domaine?**

**PC :** Une de mes expériences préférées est de trouver la bonne réponse ou une réponse suffisamment juste pour que la partie adverse concède plus ou moins que mon estimation est la bonne. Ça ne s'est produit que deux ou trois fois dans ma carrière, mais c'est toute une sensation.

Recevoir un jugement qui appuie ma position est également très gratifiant. Bien que ce ne soit pas notre boulot de plaider, c'est toujours un plaisir que de « gagner » la cause de votre client.



### Quel rôle un évaluateur est-il normalement appelé à jouer dans un processus d'expropriation/litige?

**PC :** En général, au moins un ou deux rapports d'évaluation sont requis au cours des négociations en vue d'un règlement de l'affaire. Si les parties ne parviennent pas à une entente, des rapports d'expert peuvent alors être échangés. À ce moment-là, l'évaluateur peut être chargé de préparer un rapport de réfutation du rapport d'expert soumis par la partie adverse.

L'évaluateur peut être seulement un élément d'une équipe d'experts comprenant des planificateurs, architectes, experts-conseils en évaluation d'entreprise, experts-conseils en coûts, etc. Il est important que tous ces experts soient au courant des opinions des autres experts de l'équipe de manière à ce que tous comprennent l'ensemble de la problématique. Ainsi, si l'affaire est présentée en audience ou en cour, l'évaluateur peut être appelé à fournir un conseil d'expert devant le tribunal. L'évaluateur doit être conscient du fait que son rôle consiste à conseiller la cour et non à faire valoir la cause de son client.

### Quels ensembles de connaissances ou de compétences spécialisées un évaluateur doit-il posséder pour réussir dans ce genre de travail?

**PC :** La compétence la plus importante pour un évaluateur embauché comme 'expert' est l'aptitude à mener une recherche complète et minutieuse. Assurez-vous de bien connaître

### « BIEN QUE CE NE SOIT PAS NOTRE BOULOT DE PLAIDER, C'EST TOUJOURS UN PLAISIR QUE DE GAGNER LA CAUSE DE VOTRE CLIENT. »

les enjeux et les preuves et que l'interprétation des preuves que vous faites reflète vraiment votre opinion. Il est évident que vos clients pourront tenter de vous rallier à leur position, mais ce n'est pas votre rôle.

Votre rapport doit être succinct et précis et il doit aider la cour à parvenir à une conclusion raisonnable. Un évaluateur embauché pour présenter un témoignage d'expert doit préparer chaque rapport d'évaluation comme si chaque mot devait être défendu en cour.

### Quels sont les principaux défis que doit affronter un évaluateur dans ce domaine?

**PC :** Je vois deux défis majeurs.

Le premier consiste à s'assurer que votre client et son conseiller juridique comprennent que vous fournirez une opinion qui est la vôtre et que vous n'êtes pas un avocat.

Le second est de vous assurer que vous aurez le temps nécessaire pour vous préparer adéquatement à chaque étape. Vous devrez prévoir passablement de temps à vous préparer pour une audience et il importe que votre client le comprenne. Vous devrez être rémunéré pour ce temps de préparation.

Un autre défi qui se présente souvent dans des dossiers d'expropriation est que, si votre client est le propriétaire foncier et qu'il

est prévu que l'autorité expropriante remboursera le client pour tous frais raisonnables d'avocat et d'évaluateur, votre client peut s'attendre à ce que vous attendiez qu'il soit remboursé avant d'être payé. Certains dossiers peuvent prendre plusieurs années avant d'être réglés et un évaluateur pourrait devoir attendre longtemps pour être payé. Vous devriez en discuter avec votre client avant d'accepter le contrat de service. Certaines autorités expropriantes paieront les frais d'évaluation sur une base intérimaire ou il se peut que le client puisse vous payer et attendre d'être remboursé. Quoi qu'il en soit, vous devriez être conscient de cette situation avant d'entreprendre un contrat de service.

### Ce genre de travail procure-t-il des récompenses ou des éléments de satisfaction?

**PC :** Tout travail pouvant exiger le témoignage d'experts peut être très stressant et épineux, mais aussi très gratifiant. Sachant que le travail d'évaluateur s'avère parfois une poursuite solitaire, je me plais à l'occasion de faire partie d'une équipe engagée dans une affaire d'expropriation ou dans un litige. Quand un dossier semble devoir se diriger vers une audience, le travail peut occasionner de nombreuses discussions avec le client, son conseiller juridique, des planificateurs, comptables, architectes et autres experts. La préparation à une audience signifie la nécessité de participer avec toutes ces personnes intéressantes et de lire et comprendre leurs rapports. C'est une excellente occasion de se mettre en réseau et d'apprendre de nouvelles choses.

« UN ÉVALUATEUR EMBAUCHÉ POUR PRÉSENTER UN TÉMOIGNAGE D'EXPERT DOIT PRÉPARER CHAQUE RAPPORT D'ÉVALUATION COMME SI CHAQUE MOT DEVAIT ÊTRE DÉFENDU EN COUR. »



## « CERTAINS DOSSIERS PEUVENT PRENDRE PLUSIEURS ANNÉES AVANT D'ÊTRE RÉGLÉS ET UN ÉVALUATEUR POURRAIT DEVOIR ATTENDRE LONGTEMPS POUR ÊTRE PAYÉ. »

**Vous faites présentement partie du sous-comité national d'arbitrage de l'ICE et vous avez servi auparavant au sous-comité national d'enquête. Quelles sont les erreurs les plus communes que commettent les évaluateurs dans des situations d'expropriation/litige?**

**PC :** On doit toujours se méfier de la perception de conflit d'intérêts. Une fois que l'une des parties impliquées dans un litige a l'idée, vraie ou fausse, que son adversaire et l'évaluateur sont de connivence, les chances sont très minces que l'évaluateur s'en sorte indemne. Même le meilleur rapport d'évaluation peut être dénigré si l'autre partie est convaincue que vous êtes biaisé. Si vous avez été embauché par le beau-frère du cousin au deuxième degré de votre ex-conjoint dans une procédure de faillite, on pourrait vous accuser de conflit d'intérêt. Ayez soin de considérer toute perception possible de conflit d'intérêts avant d'accepter un contrat de service. Il serait sage de ne pas accepter un contrat de service dans lequel vous auriez un intérêt personnel même très indirect.

**Est-ce que la demande de services d'évaluation est importante dans ce domaine?**

**PC :** Le nombre d'évaluateurs qui sont prêts à entreprendre un travail

**« AYEZ SOIN DE CONSIDÉRER TOUTE PERCEPTION POSSIBLE DE CONFLIT D'INTÉRÊTS AVANT D'ACCEPTER UN CONTRAT DE SERVICE. »**

qui pourrait les amener à devenir témoin expert est plutôt restreint, mais ceux qui sont prêts à faire ce genre de travail et qui le font bien son très en demande. Lorsque des gouvernements entreprennent de grands projets d'infrastructure, il y a souvent une pénurie d'experts qualifiés en évaluation. Je sais, par exemple, qu'il y a présentement une forte demande à Edmonton, alors que les nouveaux dossiers d'expropriation à Calgary sont plus rares.

Rappelez-vous que les dossiers d'expropriation et de litige peuvent se poursuivre pendant de longues années de négociations entre les parties, de sorte que vous pourriez avoir à revenir sur ce dossier plusieurs fois sur une longue période et aboutir éventuellement à une audience.

**Quel conseil donneriez-vous aux évaluateurs qui songent à entreprendre ce genre de travail?**


**PC :** Reconnaissez que vous entrez dans un domaine spécialisé qui exige un effort supplémentaire de votre part. Les évaluations concernant un litige, y compris une expropriation, doivent être entreprises plus soigneusement et avec une compréhension de base de la loi. Soyez prêt à passer du temps à préparer un rapport que vous pourriez être appelé à défendre à une audience. Rappelez-vous que les parties peuvent être émotionnellement impliquées et que toute erreur ou omission dans votre(vos) rapport(s) peut être coûteuse pour vous et pour votre client.

**Si quelqu'un désire obtenir plus d'information à ce sujet, y a-t-il des ressources spécifiques comme des sites Web à consulter?**

**PC :** La plupart des provinces ont une association d'expropriation. Joignez-la. Ces associations tiennent des congrès annuels auxquels la participation est élevée. Elles présentent des renseignements utiles et possèdent un site Web. En Alberta, le congrès annuel a lieu à Banff depuis plusieurs années. Il offre l'occasion de rencontrer des propriétaires fonciers, des autorités expropriantes, des avocats spécialisés dans ce domaine et d'autres évaluateurs et experts concernés. Les conférenciers sont généralement très intéressants et pertinents.

**« CEUX QUI SONT PRÊTS À FAIRE CE TRAVAIL ET QUI LE FONT BIEN SONT TRÈS EN DEMANDE. »**

**Avez-vous d'autres réflexions à nous livrer?**

**PC :** J'ai appris énormément en servant sur les sous-comités d'arbitrage et d'enquête. Un des meilleurs moyens d'améliorer vos compétences en évaluation consiste à lire des rapports et à apprendre à ne pas faire les erreurs des autres. J'encourage tous les évaluateurs à s'engager et à assumer un rôle de bénévole au sein de l'ICE. De plus, vous avez ainsi l'occasion de faire connaissance avec des collègues de partout au pays et de discuter d'affaires et d'évaluation avec des gens qui ne sont pas en concurrence avec vous. 



SAMANTHA LAWREK, AACI, P.APP

# DETERMINATION, HARD WORK AND INTEGRITY ARE KEYS TO BUILDING A REPUTATION FOR OUTSTANDING SERVICE

**“MY MAIN CHALLENGE WAS TO LEARN THE BUSINESS AS QUICKLY AS I COULD IN ORDER TO PROVIDE THE HIGH LEVEL OF SERVICE THAT OUR CLIENTELE HAD COME TO EXPECT.”**



**S**amantha Lawrek, AACI, P.App is a Partner at LJB Lawrek Johnson Bird Appraisals and Consulting Ltd. in Regina, SK.

**You completed your Bachelor of Arts at the University of Regina in 2008. What was your major and what were your career ambitions at that time?**

**SL:** My initial thought was to go into law. I completed a degree in Psychology, with minors in French, German and History. I started playing volleyball with the Canadian National team in 2003 and my career ambitions went a little off track in order to concentrate on volleyball. Unfortunately, I suffered a career ending back injury in 2005 and took some time to reevaluate my future. I moved away after university and lived in Winnipeg and in France for a number of years, before returning home to Regina where I was born and raised.

**You then went to work for your father in 2008. What prompted you to pursue a career in real estate?**

**SL:** My father, Peter Lawrek, had a thriving, well-respected appraisal practice here in Regina. Much of my success in sport can be attributed to certain personality characteristics (hard working, persevering, dedicated and committed). We thought the fee work would be a good match for my personality.

**You and Peter left another firm in 2011 and became a partner with LJB Lawrek Johnson Bird Appraisals and Consulting Ltd. What was the motivation behind that career move?**

**SL:** My brother (Brent Lawrek) and my husband (Murray Grapentine) are also partners in the firm. After four years, we were confident that the business and the family oriented environment were stable enough to pursue starting our own firm. We partnered with two other appraisers (Robin Johnson and Darren Bird) and bought our own building in late 2011. We are all happy with that decision and have not looked back.

**Was it a difficult decision to go into business for yourself?**

**SL:** I believe it would have been much more difficult to get started in this business on my own, but fortunately, I did not have to do that. I had some security based on the 30 years my father had put in as a Regina appraiser. My main challenge was to learn the business as quickly as I could in order to provide the high level of service that our clientele had come to expect. The learning curve was steep, but I enjoyed the challenge.

**Does having partners make such a decision less intimidating?**

**SL:** Absolutely. There is more security in numbers and we all grow from our joint experiences. It is important to be able to



have discussions with other appraisers and real estate professionals in order to gain some outside perspective and keep you sharp.

### What is the size and scope of LJB?

**SL:** We mainly specialize in commercial, industrial and agriculture appraisals. However, being located in a small market, it is imperative that we have a pulse on all sectors of the market. There are not enough transactions in any sub-market to warrant specializing in only one type of property. In Saskatchewan, appraisers need to be diversified. We have 10 appraisers and we cover all areas in southern Saskatchewan as well as western Manitoba. We tend to have certain people cover different geographic areas in order to have a higher level of expertise in each of those areas.

### Do you specialize in any specific area?

**SL:** Like my partners, I am involved in all aspects of our appraisal business, however, I do tend to focus on Regina commercial properties. On behalf of a pension fund and a major developer every six months I appraise a portfolio of six national calibre, Class A office towers and three parkades. Between Peter and I, we have appraised almost every Class A building in Regina. I have also appraised a number of strip malls, industrial buildings, indoor shopping centres, apartment buildings and land development projects. I have really come to look forward to appraising the oddball properties that do not fit the regular mold.

### What aspirations do you have for yourself and your company?

**SL:** Our top priorities are to provide a high level of service and to have an impeccable reputation. We want potential clients to know that we can offer the highest quality product. For right now, we will continue to build on what we have created and look at opportunities for growth as they present themselves. Quality is, always has been, and always will be at the forefront.

**“IT IS IMPORTANT TO BE ABLE TO HAVE DISCUSSIONS WITH OTHER APPRAISERS AND REAL ESTATE PROFESSIONALS IN ORDER TO GAIN SOME OUTSIDE PERSPECTIVE AND KEEP YOU SHARP.”**

### What motivates you to succeed?

**SL:** I was wired to search out success in everything I do, whether it is academics, sports or career aspirations. I have an innate desire to be the best and have no hesitation to work as hard as I can to get there. I also strive to achieve the reputation and confidence from the community that my father established. I want to succeed for me and for my family and build upon the foundation of what my father has built.

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

**SL:** It is a dynamic, exciting environment. I enjoy the challenge of staying on top of market events and analyzing data. The work also offers quick turnaround on projects, so things stay interesting. As well, there are a variety of consulting avenues within the appraisal profession to keep things fresh and diverse.

In 2012, you earned both your AACI designation with the AIC and your Post-Graduate Certificate in Real Property Valuation with UBC's Sauder School of Business. How long did these programs take you to complete?

I started taking classes in 2008. I did not have a business degree so I was required to take 16 classes to complete my PGCV. I worked full time and had my second and third children while taking the classes. With all of that going on, it took me five years to complete the program.

### Was it difficult combining the demands of education and career?

**SL:** I think there were a few years that were pretty hazy, but it was what needed to be done in order to get where I wanted to be. I really enjoy learning and taking classes so that made it easier to stay disciplined in a distance learning program.

### What are your thoughts on each of these programs in terms of the process involved and the knowledge and skills they helped you acquire?

**SL:** I believe the process is a good one. Some classes are very informative and teach you a lot about valuations, others just prove you can learn. I think that it is necessary to have these processes in place. It gives the consumer confidence in the capabilities of our profession. That being said, I think you still learn best from applied experience. I felt better prepared to work independently having gathered a number of years of applied experience before achieving my designation.

### Have there been individuals who have mentored you on your career journey and what has been their impact?

**SL:** My father has been my mentor and I believe that I had a tremendous advantage in being mentored by someone with a vested interest in my success. Mentoring requires a huge commitment and, in the world of fee appraisal, it can take a toll on one's own productivity. In working so closely with my father, I feel I was able to grow as an appraiser at a much faster pace than might be the case with other junior appraisers. I was able to work on complicated, high-value projects that might not be available to most appraisers in their first five years.

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

**SL:** As a young woman, in a market traditionally dominated by older men, my biggest challenge has been and will probably continue to be receiving the same considerations as my counterparts. Maybe after I get a little more grey hair,



**“FIND A GOOD MENTOR. ASK LOTS OF QUESTIONS. ALWAYS GO THE EXTRA MILE ON EVERYTHING YOU DO.”**

I will not have to provide my resume for every job. In the meantime, this type of challenge actually motivates me to gain people’s confidence with the quality of my knowledge and my work.

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

**SL:** The 2015 conference in Kelowna was my first one. With managing my career and small children, it was difficult to find the time in previous years. However, this year, the time was right for me to get a national perspective on real estate appraisal and start building relationships with appraisers across Canada. We all need good teachers and a variety of

experience. Attending our national conference is an ideal way to search out those who offer expertise in certain areas in order to enhance your own knowledge and skill set. Our firm has a good network with appraisers across Canada and the National Conference provides a great opportunity to meet some of them in person.

**Volunteers play a vital role in the AIC and its local chapters. Do you see yourself being involved with the AIC in such a capacity as an important part of your career?**

**SL:** I am currently on the marketing sub-committee for the Saskatchewan Chapter, but I definitely see AIC committee work in my future. It is all

part of becoming better at what you do and how you do it.

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

Find a good mentor. Ask lots of questions. Always go the extra mile on everything you do.

**When not working in your chosen field, how do you spend your personal time?**

**SL:** Most of my recreational time is taken up with my three children (8, 5 and 2) and their activities. I am also addicted to physical activity. Whether it is yoga, weights, tennis, or some other activity, it provides the fuel that allows me to maintain the hectic pace of being self-employed and doing all the things that I think are essential to building a strong, happy family. 🌈

**LANDCOR®**  
DATA CORPORATION

innovative | fast | accurate

**Real Estate  
Data & Analytics**

*With access to 77 unique characteristics on each of BC's 1.9 million properties, get valuations on everything from a Vancouver condo to single family homes in Fort Nelson.*

**Intrigued? Talk to our friendly team!**  
Call 1-866-LANDCOR or email [sales@landcor.com](mailto:sales@landcor.com)

**visit [landcor.com](http://landcor.com)**

Proud Professional Liability  
Insurance Partner of the Appraisal  
Institute of Canada

**TRISURA®**  
a step above

Learn more at [www.trisura.com](http://www.trisura.com)

Trisura Guarantee Insurance Company is a Canadian owned and operated Property and Casualty insurance company specializing in niche insurance and surety products. We are a proud supporter of the Insurance Broker's Association of Canada.



SAMANTHA LAWREK, AACI, P.A.P.P

# DÉTERMINATION, DILIGENCE ET INTÉGRITÉ SONT LES ÉLÉMENTS CLÉS D'UNE RÉPUTATION DE SERVICE EXCEPTIONNEL

« MON PRINCIPAL DÉFI A ÉTÉ D'APPRENDRE LE MÉTIER LE PLUS RAPIDEMENT POSSIBLE AFIN DE POUVOIR FOURNIR LE SERVICE DE HAUTE QUALITÉ QUE NOTRE CLIENTÈLE ÉTAIT HABITUÉE DE RECEVOIR. »



**S**amantha Lawrek, AACI, P.App est partenaire chez LJB Lawrek Johnson Bird Appraisals and Consulting Ltd. à Regina, en Saskatchewan.

**Vous avez obtenu votre baccalauréat es-arts à l'Université de Regina en 2008. Quelle était votre concentration et quelles étaient alors vos ambitions de carrière?**

**SL :** J'avais d'abord pensé au droit. J'ai obtenu un diplôme en psychologie avec mineures en français, allemand et histoire. J'ai commencé à jouer au volleyball avec l'équipe nationale du Canada en 2003 et mes ambitions de carrière ont été mises en veilleuse afin de me permettre de me concentrer sur le volleyball. Malheureusement, j'ai subi une blessure au dos qui a mis fin à ma carrière sportive en 2005 et j'ai dû prendre un certain temps à réévaluer mon avenir. Après mes études universitaires, je suis allée m'installer à Winnipeg, puis en France, pour quelques années avant de revenir à Regina, ma ville natale.

**Vous avez alors commencé à travailler pour votre père en 2008. Qu'est-ce qui vous a amenée à entreprendre une carrière dans l'immobilier?**

**SL :** Mon père, Peter Lawrek, possédait une pratique d'évaluation florissante

et respectée à Regina. J'attribue une bonne partie de mes succès dans le sport à certaines caractéristiques de ma personnalité (acharnement, persévérance, dévouement et engagement). Nous avons conclu que le travail à honoraires conviendrait bien à ma personnalité.

**Vous et Peter avez quitté un autre firme en 2011 et êtes devenus partenaires chez LJB Lawrek Johnson Bird Appraisals and Consulting Ltd. Qu'est-ce qui vous a motivés à faire ce saut?**

**SL :** Mon frère (Brent Lawrek) et mon époux (Murray Grapentine) sont également partenaires dans cette firme. Après quatre ans, nous avions confiance que la conjoncture d'affaires et l'entreprise familiale étaient suffisamment stables pour nous permettre de mettre sur pied notre propre firme. Nous avons formé un partenariat avec deux autres évaluateurs (Robin Johnson et Darren Bird) et avons acheté notre propre immeuble à la fin de 2011. Nous sommes tous heureux de cette décision et n'avons aucun regret.

**Est-ce que la décision de vous lancer à votre compte a été difficile à prendre?**

**SL :** Je pense que ça aurait été beaucoup plus difficile pour moi de



**« IL EST IMPORTANT D'ÊTRE CAPABLES D'AVOIR DES DISCUSSIONS AVEC D'AUTRES ÉVALUATEURS ET PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER AFIN DE VOIR LES CHOSSES DANS UNE AUTRE PERSPECTIVE ET DE DEMEURER VIGILANT. »**

me lancer en affaires toute seule, mais heureusement ça n'a pas été nécessaire. J'avais la sécurité de savoir que mon père avait 30 ans d'expérience comme évaluateur à Regina. Mon principal défi a été d'apprendre le métier le plus rapidement possible afin de pouvoir fournir le service de haute qualité que notre clientèle était habituée de recevoir. La courbe d'apprentissage était raide, mais j'ai bien aimé le défi.

**Est-ce que le fait d'avoir des partenaires contribue à rendre la décision moins intimidante?**

**SL :** Absolument. Il y a plus de sécurité dans le nombre et nous profitons tous de nos expériences communes. Il est important d'être capables d'avoir des discussions avec d'autres évaluateurs et professionnels de l'immobilier afin de voir les choses dans une autre perspective et de demeurer vigilant.

**Quelle est la taille et la portée de LJB?**

**SL :** Nous nous spécialisons surtout dans les évaluations commerciales, industrielles et agricoles. Cependant, parce que nous opérons dans un petit marché, il est essentiel que nous ayons le pouls de tous les secteurs du marché. Il n'y a pas assez de transactions dans tout sous-marché pour justifier une spécialisation dans un seul type de propriété. En Saskatchewan, les évaluateurs doivent se diversifier. Nous avons 10 évaluateurs et nous couvrons toutes les régions du sud de la Saskatchewan ainsi que l'ouest du Manitoba. Nous avons tendance à assigner certaines personnes à des régions géographiques afin de rehausser le niveau d'expertise dans chacune de ces régions.

**Êtes-vous spécialisée dans un domaine précis?**

**SL :** Comme mes partenaires, j'interviens dans tous les aspects du métier d'évaluateur. Cependant, j'ai tendance à me concentrer sur les propriétés commerciales à Regina. À tous les six mois, je procède, pour le compte d'une caisse de retraite et d'un important promoteur immobilier, à l'évaluation d'un portefeuille de six tours de bureaux et de trois garages à étages de calibre national. À nous deux, Peter et moi avons évalué presque tous les immeubles de catégorie A à Regina. J'ai aussi évalué divers mails linéaires, immeubles industriels, centres commerciaux, immeubles d'habitation et projets d'aménagement. J'en suis au point où j'ai hâte d'avoir à évaluer des propriétés inusitées qui sortent de l'ordinaire.

**Quelles aspirations avez-vous, pour vous et pour votre compagnie?**

**SL :** Nos priorités absolues sont de fournir des services de haute qualité et d'avoir une réputation impeccable. Nous voulons que nos clients potentiels sachent que nous sommes en mesure d'offrir un produit de la plus haute qualité. Pour le moment, nous allons continuer de bâtir sur ce que nous avons créé et de saisir les occasions de croissance lorsqu'elles se présentent. La qualité est, a été et sera toujours à l'avant-plan.

**Qu'est-ce qui vous motive à réussir?**

**SL :** Je suis programmée pour rechercher le succès dans tout ce que je fais, que ce soit aux études, dans le sport ou dans mes aspirations de carrière.

J'ai un désir inné d'être la meilleure et je n'ai aucune hésitation à donner le maximum pour y parvenir. Je m'efforce également de me mériter la réputation et la confiance de la collectivité que mon père possède. Je veux réussir pour moi-même et pour ma famille et bâtir sur les assises que mon père a mises en place.

**Qu'est-ce que vous aimez le plus de votre travail en évaluation immobilière?**

**SL :** Le fait que c'est un environnement dynamique et stimulant. J'aime le défi de demeurer au fait des événements du marché et d'analyser les données. Le travail exige aussi de traiter rapidement les projets de sorte que les choses demeurent intéressantes. Il y a aussi de la variété dans les dossiers de consultation au sein de la profession d'évaluateur, ce qui fait que les choses sont fraîches et diversifiées.

**En 2012, vous avez obtenu votre titre AACI de l'ICE, de même que votre certificat de deuxième cycle en évaluation immobilière de l'École d'études commerciales Sauder de l'Université de la Colombie-Britannique. Combien de temps avez-vous mis à terminer ces programmes?**

**SL :** J'ai commencé à suivre des cours en 2008. Comme je n'avais pas de diplôme en commerce, j'ai été obligée de suivre 16 cours pour obtenir mon CESEI. Tout en suivant mes cours, je travaillais à temps plein et j'ai eu mon deuxième et mon troisième enfant. Avec tout ça, il m'a fallu cinq ans pour terminer le programme.

**Est-ce que ça a été difficile de combiner les demandes de vos études et de votre carrière?**

**SL :** J'ai l'impression d'avoir perdu quelques années dans le brouillard, mais c'est ce qu'il m'a fallu faire pour





obtenir ce que je voulais. J'ai vraiment aimé l'occasion d'apprendre et le fait de suivre des cours m'a aidée à demeurer disciplinée dans mon programme d'apprentissage à distance.

### **Qu'est-ce que vous pensez de chacun de ces programmes en termes de démarche et en ce qui a trait aux connaissances et compétences qu'ils vous ont aidé à acquérir?**

**SL :** Je pense que l'ensemble de la démarche est intéressant. Certains cours étaient très instructifs et enseignaient beaucoup de choses en matière d'évaluation, d'autres prouvaient tout simplement que vous êtes capables d'apprendre. Je pense qu'il est nécessaire de mettre ces processus en place. Le consommateur a ainsi confiance dans les compétences de notre profession. Ceci étant dit, je pense que la meilleure façon d'apprendre demeure par expérience pratique. Je me sentais mieux préparée à travailler indépendamment après avoir acquis quelques années d'expérience appliquée avant d'obtenir mon titre.

### **Est-ce qu'il y a des gens qui vous ont servi de mentor dans votre cheminement de carrière et quelle influence ont-ils eue?**

**SL :** Mon père a été mon mentor et je crois que j'ai eu un énorme avantage d'être guidé par quelqu'un qui a un intérêt direct dans ma réussite. Le mentorat exige énormément de temps, ce qui, dans le métier d'évaluateur à honoraires, peut avoir des répercussions sur la productivité. En travaillant de près avec mon père, j'ai pu me développer beaucoup plus rapidement que d'autres jeunes évaluateurs laissés à eux-mêmes. J'ai été en mesure de travailler sur des projets complexes et de grande valeur qui ne sont pas à la portée de la plupart des évaluateurs au cours de leurs cinq premières années de carrière.

**« TROUVEZ-VOUS UN BON MENTOR. POSEZ BEAUCOUP DE QUESTIONS. DONNEZ TOUJOURS LE MEILLEUR DE VOUS-MÊME DANS TOUT CE QUE VOUS FAITES. »**

### **Quels sont les défis les plus imposants qui se présentent à mesure que vous avancez dans votre carrière?**

**SL :** Comme jeune femme travaillant dans un marché dominé traditionnellement par des hommes plus âgés, mon plus grand défi a été et continuera probablement d'être de recevoir les mêmes considérations que mes homologues. Peut-être que quand j'aurai un peu plus de cheveux gris, je n'aurai plus à soumettre mon cv à chaque contrat de service. Entre-temps, ce genre de défi me motive à gagner la confiance des gens par la qualité de mes connaissances et de mon travail.

### **Avez-vous déjà assisté à une Conférence nationale de l'ICE? Si oui, est-ce que ce fut profitable et pourquoi croyez-vous qu'il est important d'y assister?**

**SL :** La Conférence de 2015 à Kelowna a été le premier auquel j'ai assisté. Étant donné mes obligations de carrière et mes jeunes enfants, il m'était difficile dans le passé de trouver le temps. Or, cette année, je n'ai pas manqué l'occasion qui se présentait d'acquérir une perspective nationale de l'évaluation immobilière et de commencer à développer des relations avec des évaluateurs de partout au Canada. Nous avons tous besoin de bons éducateurs et d'expériences diverses. Le fait d'assister à notre Conférence nationale est le moyen idéal d'entrer en contact avec ceux qui possèdent une expertise dans certains domaines et de parfaire ainsi vos connaissances et compétences. Notre firme a un bon réseau d'évaluateurs à-travers le pays et la

Conférence nationale nous fournit l'occasion de rencontrer certains d'entre eux en personne.

### **Les bénévoles jouent un rôle vital à l'ICE et dans les chapitres locaux. Percevez-vous votre participation à titre de bénévole à l'ICE comme un élément important de votre carrière?**

**SL :** Je siège présentement sur le sous-comité de marketing du chapitre de la Saskatchewan, mais je prévois certainement travailler au sein de comités de l'ICE à l'avenir. Tout ça contribue à améliorer notre travail et notre façon de travailler.

### **Quel conseil donneriez-vous aux gens qui songent à entrer dans la profession?**

**SL :** Trouvez-vous un bon mentor. Posez beaucoup de questions. Donnez toujours le meilleur de vous-même dans tout ce que vous faites.

### **Quand vous ne travaillez pas dans votre domaine, à quoi consacrez-vous votre temps?**

**SL :** La plupart de mes temps libres sont accaparés par mes trois enfants (8, 5 et 2 ans) et leurs activités. Je suis aussi passionnée d'activités physiques. Que ce soit dans le yoga, l'haltérophilie, le tennis ou toute autre activité, j'y trouve le carburant qui me permet de maintenir le rythme effréné qu'exige le travail autonome et toutes les autres choses que je juge essentielles au développement d'une famille unie et heureuse. 🌈



## REAL PROPERTY APPRAISALS

Our Value. Your Future.



CDC is a full service appraisal company that innovatively delivers appraisals; leveraging a virtual structure to reduce costs, access the best people, and minimize our environmental impact.

Since its inception, CDC's commitment and dedication to customer service and efficient business practices has allowed us to build a strong reputation as a team of professionals that is big enough to succeed and small enough to care. With strong appraisal capabilities, we are focused on people and leading the industry into a technologically efficient way of doing business.

### **OUR MISSION**

To be the first choice for clients in the appraisal industry.

### **OUR VISION**

Together as a team, we will continue to exceed customer expectations by providing quality professional valuations to our clients on a timely basis with integrity, effectiveness and value.

### **OUR VALUES**

- Pride and passion for the industry.
- Honesty and integrity in words and actions.
- Commitment to our team and our goals.
- CDC is a dynamic enterprise. We actively seek opportunities to enhance our service and team.
- A reputation for excellence is our ambition.

Servicing Western Canada and the Territories.

[info@cdcinc.ca](mailto:info@cdcinc.ca) | P: 780.464.7910 | F: 780.464.7883 | TF: 1.866.479.7922 | TFF: 1.877.429.7972 | [www.cdcinc.ca](http://www.cdcinc.ca)



# AIC 2015

*A Memorable Annual Conference*

The Appraisal Institute of Canada (AIC) extends a very special thank you to the 2015 Conference Chairs Clifford Smirl, AACI, P.App and Tyler Beatty, Candidate Member; their Conference Committee; and the enthusiastic and energetic group of volunteers who dedicated their time and efforts to making our recent Kelowna conference a great success.

In June, AIC members from across Canada, along with speakers, sponsors and guests, came together in Kelowna for a busy four days at **AIC 2015 – Growing Markets**. The pre-conference activities started on June 3 with a spectacular day for golf and networking at The Harvest Golf Club in Kelowna.

On Wednesday evening, everyone congregated at the Delta Grand Okanagan hotel to enjoy food, drinks and networking at the Welcome Reception. New this year was a networking event for Candidates, students and newly designated members. Attendees were able to network with AIC key partners, members of the Executive Board, provincial executive directors, AIC staff, and members of the Admissions and Accreditations Committee.

Thursday's Conference Kick-off featured keynote speaker Mark Cohon, former Canadian Football League (CFL) Commissioner. Mark's story about turning the CFL into a world-class organization through strengthened partnerships, strong leadership, customer service strategies and doing more (and better) with less, captivated the audience. Mark finished his session by taking photos with the attendees.

Delegates attended a series of education sessions throughout the conference featuring timely and informative topics as well as practical business solutions offered in various interactive formats. There were many unique sessions, including a plenary session with a national market overview panel, a panel of lenders and developers, and sessions focused on recent developments in expropriation law, reserve fund studies and the valuation of solar energy. For Candidates, a panel of experts was assembled for an interactive session regarding the designation process and the various career paths open to AIC-designated appraisers. For more information on the conference sessions, visit [www.AICCanada.ca/AIC2015](http://www.AICCanada.ca/AIC2015), where you will find a link to the e-library of PowerPoint presentations from several of our speakers.

Thursday night's Networking Evening was held at one of Kelowna's best wineries, Summerhill Pyramid Winery overlooking Okanagan Lake. Those in attendance enjoyed a tour of the winery's unique features, then visited an enticing variety of food stations

scattered among the scenic terraces of the winery. A highlight of the evening was sampling many of the award-winning wines while watching the sunset over the lake. This fun, informal evening gave delegates a chance to relax, reconnect and enjoy an experience unique to Kelowna.

On Friday, all in attendance enjoyed an Awards Luncheon recognizing the large group of AIC members who volunteer their time and talents to help support AIC and the profession. During the luncheon, we honored some of our dedicated volunteers by presenting them with the President's Citation.

Friday afternoon concluded with the Annual General Meeting (AGM), which was attended by conference delegates as well as members across the country who participated as online virtual attendees. Members were presented with reports highlighting the past year's key initiatives and accomplishments. Daniel Doucet, AACI, P.App was inducted as President and the new Board of Directors was elected.

On Friday evening, delegates gathered for the highly anticipated gala event, the President's Dinner. The evening included a silent auction benefiting AIC's Charity of Choice – Habitat for Humanity. Attendees bid on an array of auction items and also competed a trivia challenge that raised close to \$5,000 for the Kelowna Chapter of Habitat for Humanity

During the evening, AIC's new President, Daniel Doucet from Dieppe, New Brunswick presented outgoing Board member, Surinder Pal, AACI, P.App, of Manitoba with a plaque recognizing his contributions to the AIC national Board. He also announced the 2015-2016 Executive including:

- Dan Brewer, AACI, P.App (ON) – President Elect
- Richard Colbourne, AACI, P.App (NS) – Vice President
- Thomas Fox, AACI, P.App (SK) – Vice President
- Scott Wilson, AACI, P.App, Fellow (PE) – Past President

Other Board members for 2015-2016 from across Canada were also introduced including:

- Glen Power, AACI, P.App (NL)
- Louis Poirier, AACI, P.App (QC)
- Peter McLean, AACI, P.App (ON)
- Paula Malcolm-Schaller, CRA (ON)
- Darrell Thorvaldson, AACI, P.App (MB)
- Thomas Fox, AACI, P.App (SK)
- John Manning, AACI, P.App (AB)
- Ernie Paustian, AACI, P.App (AB)
- Daniel Jones, AACI, P.App (BC)

The conference closed on Saturday with more innovative educational sessions, followed by farewells, as delegates headed back to their hometowns.

## RECOGNIZING EXCELLENCE

### President's Citation

*The President's Citation is awarded by the Institute to recognize in a meaningful way an individual or organization who has made a significant contribution to the growth and enhancement of the appraisal profession. This year, outgoing President Scott Wilson recognized the contributions of four AIC volunteers by presenting Citations to the following members:*

#### Cherie Gaudet, CRA

Cherie joined the Institute in 1991 and earned her CRA designation in 1997. For the past 10 years, Cherie has been a dedicated volunteer at the NSREAA and AIC. As a member of the national Peer Review Committee, Cherie brings a CRA perspective, which is critical in the development of the program. She works diligently to continuously improve the peer review process and the Work Product Review program.

*(Cherie was unable to attend the AIC 2015 annual conference.)*

#### Linda Hastings, AACI, P.App



*Outgoing AIC President Scott Wilson, AACI, P.App presents a President's Citation to Linda Hastings, AACI, P.App*

Linda, an AACI, P.App since 1987, has been with the Institute for over 28 years. Throughout her career, she has volunteered with AIC at the provincial and national level. Linda was BC's Provincial President in 1998-1999. Nationally, she has served on the Investigating Committee and has been a member of the Peer Review Committee since 2008. Linda played an active role in the development of the Work Product Review program and continues to vet work product of our Candidate Members.

#### Michael Lee, AACI, P.App



*Outgoing AIC President Scott Wilson, AACI, P.App presents a President's Citation to Michael Lee, AACI, P.App*

Michael joined the AIC in May 1973 and has been an active volunteer at both the provincial and national levels. He served on the Ontario Communications Committee and has been an active volunteer on the national Professional Practice Committee since 2006. First, he was an investigator on the Investigating Sub-Committee for three years, and in 2009, he became one of the first volunteers to be a Professional Practice Advocate when the role was officially created. He continues to demonstrate his unwavering commitment to AIC members as he reviews and oversees complex professional practice complaints.

#### Mario Musso, AACI, P.App



*Outgoing AIC President Scott Wilson, AACI, P.App presents a President's Citation to Mario Musso, AACI, P.App*

Mario has been an AIC member since 1988 and earned his AACI designation in 1997. He has volunteered at every level of the organization starting with the Waterloo/Wellington Chapter.

Nationally, he has been on a variety of committees and sub-committees including: mentoring, peer review, PACC, and AAC. Mario saw the need to provide our Candidate Members with an opportunity to gain valuable feedback from experienced members in a supportive environment and has been the driver in the development of the Work Product Review program.

### Fellows

*The title of Fellow is granted to Designated Members who have distinguished themselves by their exemplary contributions to the profession. This is demonstrated by a high level of excellence and achievement that has contributed to the advancement of the profession. This year in Kelowna, Peter MacLellan, AACI, P.App, Nova Scotia and Past President Scott Wilson, AACI, P.App, Prince Edward Island were recognized for their outstanding volunteer commitment and awarded the title of Fellow.*

#### Peter Maclellan, AACI, P.App, Fellow

Peter has spent more than 41 years practicing real estate appraisal. He joined AIC in 1974 and has been an active national volunteer, participating in the Admission and Accreditation Committee, as a BDI interviewer, a lecturer, a contributing author to UBC courses, a tutor and grader for guided case studies, and a mentor for AIC Candidates. He was also active on the Nova Scotia Real Estate Appraisers Association within the Complaints Committee and the Committee of Examiners. Peter is a regular presenter of appraisal and property assessment-related topics for the International Property Tax Institute and the International Association of Assessing Officers. He is passionate about real estate appraisal and is very humble despite his stellar accomplishments.

*(Peter was unable to attend the AIC 2015 annual conference.)*

#### Scott Wilson, AACI, P.App, Fellow



*Scott Wilson is presented with a Fellow Certificate by AIC President Daniel Doucet*

As is our tradition at the AIC, outgoing President Scott Wilson was inducted as a Fellow of the Institute. Scott's contribution during his tenure as President of AIC and indeed throughout his volunteer career with the Institute has demonstrated progressive leadership to position AIC members as the "valuation professionals of choice." He has shown his commitment to our members by being open to their suggestions and transparent about AIC's direction. His unwavering commitment to AIC and his efforts to build new partnerships and implement new initiatives will aid in the advancement of the profession.

### Honorary AACI

*This membership category instituted in 2007 is awarded to individuals who are ethically above reproach, and publicly recognized as leaders in business, law, academia, and other professions, and who contribute to the Institute's advancement of the profile, respect, body of knowledge, and advocacy of the valuation profession.*

#### Janice O'Brien, CAE, AACI (Hon.)



*Dan Wilson and Scott Wilson present AACI (Hon.) to Janice O'Brien*

British Columbia's Janice O'Brien, who has served as the Executive Director for the BC Provincial Affiliate for over 20 years, was presented with an Honorary AACI designation recognizing her role in making significant strides to advance the valuation profession and providing advice, guidance and sharing of best practices with AIC members. She comprises a large part of the corporate history/memory of the AIC and she is always quick to volunteer her time and knowledge. Janice has served on various national committees in a staff advisory role, in addition to a number of focus groups, advisory groups, planning sessions, national conference planning and organizing committees. 🇨🇦



## 2015 AWARD RECIPIENTS

### UBC/Appraisal Institute of Canada Bursary:

#### GRANT CHENG

A \$1,000 bursary presented by AIC to an undergraduate student specializing in the Real Estate Division of the Faculty of Commerce and Business Administration.

### UBC/Appraisal Institute of Canada Prize:

#### MATTHEW HUTCHEON

A \$500 annual prize presented to the student receiving the highest standing in *BUSI 330* offered by the Real Estate Division, Sauder School of Business at the University of British Columbia.

### Solidifi “Next Generation” Scholarship – UBC:

#### CHANDER HANDA

A \$1,000 gift awarded to the student with the highest grade in *AIC 399*, who is a Candidate Member in good standing with the AIC.

### Solidifi ‘Next Generation’ Scholarship – Seneca College:

#### DANIEL TSANG

Annual \$1,000 scholarship presented to an active AIC Member in good standing with the highest grade in *RPA 306/AIC 400* over one academic year.

### University of Guelph/Appraisal Institute of Canada Scholarship:

#### ANDREW EBERHARD

A \$1,000 scholarship presented to a student registered in the Real Estate and Housing major of the B. Comm degree program at the University of Guelph. This scholarship is awarded to a

student who has completed at least 9.0 credits, but no more than 12.5 credits with a minimum of 70% in the last two full time semesters.

### Seneca College/Appraisal Institute of Canada Award:

#### JAMES BALLARANO

An annual \$500 award presented to a graduating student in the Real Property Administration Program (RPA) who has demonstrated academic excellence in *RPA 112* and one or more of the additional AIC curriculum courses at the College, has an active interest in the field of real property as a career, and has made valuable contributions to the classroom environment.

### Langara College:

#### LOUIS KWAN

Scholarship for Langara College Continuing Studies students enrolled in courses complying with the credit requirements of the AIC. The award recognizes those students whose academic performance is outstanding. The recipient must be working toward the Real Estate Analysis Certificate and have completed a minimum of three courses. Highest mark in Residential Construction.

### Jack Warren Scholarship:

#### JESSICA LEE AND KYLE YUTRONKIE

Annual scholarship presented by AIC-BC and available to individuals from across Canada pursuing careers in real estate appraisal.

## THANK YOU TO OUR SPONSORS

AIC extends a sincere thank you to all of our sponsors – their commitment and contributions helped make this conference the success that it was. Many thanks to:

### DIAMOND SPONSORS



### GOLD SPONSORS



### SILVER SPONSORS



### BRONZE SPONSORS



### CONTRIBUTORS





Introducing the

## Reserve Fund Planning Program (RFPP)

UBC Real Estate Division is pleased to announce the new **Reserve Fund Planning Program (RFPP)**, a national program designed to provide real estate practitioners with the necessary expertise required to complete a diversity of **reserve fund studies** and **depreciation reports**.

The program covers a variety of property types from different Canadian provinces, offering both depth and breadth in understanding how reserve fund studies are prepared for condominium/stratas and other properties.

The RFPP program comprises two courses:

### **CPD 891: Fundamentals of Reserve Fund Planning**

A comprehensive overview of the underlying theory, principles, and techniques required for preparing reserve fund studies and depreciation reports.

### **CPD 899: Reserve Fund Planning Guided Case Study**

Guides the student through the process of completing a comprehensive reserve fund study report.

Find out more and apply to the program now:

[realestate.ubc.ca/RFPP](https://realestate.ubc.ca/RFPP)

tel: 604.822.2227 / 1.877.775.7733

email: [rfpp@realestate.sauder.ubc.ca](mailto:rfpp@realestate.sauder.ubc.ca)

Those holding the CRA or AACI designations have met the program pre-requisites and are eligible for direct entry into the RFP program.



THE UNIVERSITY OF BRITISH COLUMBIA



**SAUDER**  
School of Business

Real Estate Division



## *Une conférence annuelle mémorable*

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE) tient à remercier chaleureusement les présidents de la Conférence 2015, Clifford Smirl, AACI, P.App et Tyler Beatty, Stagiaire, de même que leur Comité de conférence et le groupe de bénévoles dynamiques et enthousiastes qui ont consacré temps et efforts pour faire de notre récente conférence de Kelowna un succès retentissant.

En juin, des membres de l'ICE ainsi que des conférenciers, commanditaires et invités de tout le Canada se sont réunis à Kelowna durant quatre jours remplis d'activités à **ICE 2015 – Marchés en croissance**. Les activités pré-conférence ont débuté le 3 juin avec une journée de golf et de réseautage au Harvest Golf Club de Kelowna.

Mercredi soir, tout le monde s'est rassemblé à l'hôtel Delta Grand Okanagan pour manger, boire et tisser des liens à la réception de bienvenue. Cette année se tenait une nouvelle activité de réseautage pour les stagiaires, les étudiants et les membres récemment désignés. Les participants ont rencontré des partenaires clés de l'ICE, des membres du Conseil de direction, des directeurs généraux provinciaux, des employés de l'ICE ainsi que des membres du Comité des admissions et de l'accréditation.

Jeudi, la conférence s'est ouverte avec le conférencier d'honneur, Mark Cohon, ancien commissaire de la Ligue canadienne de football (LCF). Il a captivé l'auditoire avec son allocution sur la transformation de la LCF en une organisation de classe mondiale avec des partenariats renforcés, un solide leadership, des stratégies pour servir la clientèle et pour faire plus (et mieux) avec moins. Mark a fini la séance en se faisant photographier avec les participants.

Les délégués ont assisté à une série de séances d'éducation durant la conférence, offrant tant des sujets instructifs et d'actualité que des solutions commerciales pratiques, en divers formats interactifs. Beaucoup de séances étaient uniques, y compris une séance plénière avec un panel d'examen du marché national, un panel de prêteurs et de promoteurs, de même que des séances sur les derniers développements en droit de l'expropriation, l'étude des fonds de réserve et l'évaluation de l'énergie solaire. À l'intention des stagiaires, on a réuni un panel d'experts pour une séance interactive sur le processus de désignation et les différents parcours de carrière qui s'offrent aux évaluateurs désignés de l'ICE. Pour plus d'information sur les séances de la conférence, rendez-vous sur [www.aicanada.ca/fr/aic2015/](http://www.aicanada.ca/fr/aic2015/), où vous trouverez un lien vers la page de la bibliothèque virtuelle qui contient des présentations PowerPoint données par plusieurs de nos conférenciers.

La soirée de réseautage de jeudi soir s'est déroulée dans l'une des meilleures vineries de Kelowna, Summerhill Pyramid Winery, donnant sur le lac Okanagan. Les personnes présentes ont pu découvrir les caractéristiques particulières de la vinerie, avant de faire la tournée des stations de nourriture appétissante et variée aménagées dans les terrasses pittoresques de la vinerie. Un fait saillant de la soirée fut la dégustation de plusieurs vins primés devant le coucher de soleil sur le lac. Cette soirée amusante et informelle a permis aux délégués de se détendre, de se retrouver et de vivre une expérience unique à Kelowna.

Vendredi, tous les gens présents ont assisté à un dîner de reconnaissance des bénévoles, où l'on a remercié l'important groupe de membres de l'ICE qui donnent leur temps et leurs talents pour aider à soutenir l'Institut et la profession. Pendant le dîner, nous avons honoré quelques-uns de nos bénévoles dévoués en leur remettant la Citation du président.

Vendredi après-midi s'est conclu avec l'Assemblée générale annuelle (AGA), à laquelle ont pris part les délégués à la conférence ainsi que des membres qui ont assisté à l'assemblée virtuelle diffusée partout au pays. On a présenté aux membres des rapports soulignant les initiatives clés et les réalisations de l'année dernière. On a élu Daniel Doucet, AACI, P.App comme président, ainsi que les membres du nouveau Conseil d'administration.

Dans la soirée du vendredi, les délégués se sont réunis pour l'événement gala tant anticipé, le souper du président. La soirée a vu la tenue d'une enchère silencieuse au profit de l'organisme caritatif de choix de l'ICE, Habitat pour l'humanité. Les participants ont soumissionné sur une variété d'articles et ont aussi participé à un défi mettant leurs connaissances à l'épreuve, le tout pour amasser une somme de 5 000 \$ qui a été remise au chapitre de Kelowna d'Habitat pour l'humanité.

Au cours de la soirée, le nouveau président de l'ICE, Daniel Doucet de Dieppe, Nouveau-Brunswick, a présenté au membre sortant du Conseil, Surinder Pal, AACI, P.App, du Manitoba, une plaque reconnaissant ses contributions au Conseil national de l'ICE. Il a aussi annoncé le nom des membres de l'Exécutif de 2015-2016, soit :

- Dan Brewer, AACI, P.App (ONT.) – Président élu
- Richard Colbourne, AACI, P.App (N.-É.) – Vice-président
- Thomas Fox, AACI, P.App (SASK.) – Vice-président
- Scott Wilson, AACI, P.App, Fellow (Î.-P.-É.) – Président sortant



Les autres membres du Conseil pour la période de 2015-2016 et venant de tous les coins du pays ont aussi été présentés, y compris :

- Glen Power, AACI, P.App (T.-N.-L.)
- Louis Poirier, AACI, P.App (QUÉ.)
- Peter McLean, AACI, P.App (ONT.)
- Paula Malcolm-Schaller, CRA (ONT.)
- Darrell Thorvaldson, AACI, P.App (MAN.)
- Thomas Fox, AACI, P.App (SASK.)
- John Manning, AACI, P.App (ALB.)
- Ernie Paustian, AACI, P.App (ALB.)
- Daniel Jones, AACI, P.App (C.-B.)

La conférence a pris fin samedi avec d'autres séances éducatives, suivies des salutations habituelles lorsque les délégués ont quitté pour retourner dans leurs villes respectives.

## RECONNAÎTRE L'EXCELLENCE

### Citation du président

*L'Institut remet la Citation du président afin de reconnaître d'une manière significative une personne ou une organisation qui a grandement contribué à la croissance et à l'amélioration de la profession d'évaluateur. Cette année, le président sortant, Scott Wilson, a souligné la contribution des quatre bénévoles de l'ICE ci-dessous en leur remettant une Citation :*

#### Cherie Gaudet, CRA

Cherie a joint les rangs de l'Institut en 1991 et obtenu son titre CRA en 1997. Depuis 10 ans, elle est une bénévole fidèle à la NSREAA et à l'ICE. À titre de membre du Comité national d'examen par les pairs, Cherie apporte une perspective de CRA, qui est critique au développement du programme. Avec diligence, elle s'efforce de toujours améliorer le processus d'examen par les pairs et le programme pour l'Examen du produit du travail.  
*(Cherie n'a pu assister à la conférence annuelle 2015 de l'ICE.)*

#### Linda Hastings, AACI, P.App



*Scott Wilson, AACI, P.App, président sortant de l'ICE, présente la Citation du président à Linda Hastings, AACI, P.App*

Linda, une AACI, P.App depuis 1987, est à l'Institut depuis plus de 28 ans. Tout au long de sa carrière, elle a fait du bénévolat pour l'ICE, tant au niveau provincial que national. Linda a été présidente

provinciale de la Colombie-Britannique en 1998-1999. Sur le plan national, elle siège au Comité d'enquête et elle est membre du Comité d'examen par les pairs depuis 2008. Linda a joué un rôle actif dans l'élaboration du programme pour l'Examen du produit du travail et continue d'étudier en détail le produit du travail de nos membres stagiaires.

#### Michael Lee, AACI, P.App



*Scott Wilson, AACI, P.App, président sortant de l'ICE présente la Citation du président à Michael Lee, AACI, P.App*

Arrivé à l'ICE en mai 1973, Michael est un bénévole actif, aussi bien à l'échelle provinciale que nationale. Il a servi au Comité des communications de l'Ontario, alors qu'il donne généreusement de son temps au Comité national de pratique professionnelle depuis 2006. Il a d'abord été enquêteur au sous-comité d'enquête durant trois ans et, en 2009, il est devenu l'un des premiers médiateurs bénévoles en pratique professionnelle quand le rôle a été créé officiellement. Michael continue à démontrer son engagement indéfectible envers les membres de l'ICE, alors qu'il examine et supervise des plaintes complexes relatives à la pratique professionnelle.

#### Mario Musso, AACI, P.App



*Scott Wilson, AACI, P.App, président sortant de l'ICE, présente la Citation du président à Mario Musso, AACI, P.App*



Mario est membre de l'ICE depuis 1988 et il a obtenu son titre AACI, P.App en 1997. Il fait du bénévolat à tous les échelons de l'organisation, à commencer par le chapitre de Waterloo/Wellington. Au niveau national, il a siégé à divers comités et sous-comités, incluant : mentorat; examen par les pairs; PACC; et AAC. Mario a senti le besoin de donner à nos membres stagiaires l'opportunité d'acquérir une précieuse rétroaction des membres expérimentés dans un environnement coopératif et il a été le moteur dans le développement du programme pour l'Examen du produit du travail.

### Fellow

*Le titre de Fellow est accordé aux membres désignés qui se sont distingués par leurs contributions exemplaires à la profession, faisant preuve d'un niveau élevé d'excellence et de réussite qui a fait progresser la profession. Cette année à Kelowna, Peter MacLellan, AACI, P.App, Nouvelle-Écosse et le président sortant, Scott Wilson, AACI, P.App, Île-du-Prince-Édouard, ont été reconnus pour leur engagement bénévole exceptionnel et ont reçu le titre de Fellow.*

### Peter MacLellan, AACI, P.App, Fellow

Peter est évaluateur immobilier depuis plus de 41 ans. Entré à l'ICE en 1974, il a été un bénévole national actif et a siégé au Comité des admissions et de l'accréditation, en plus d'être intervieweur pour l'EDC, conférencier, auteur collaborateur aux cours de l'U.C.-B., tuteur et correcteur pour les études de cas guidées et mentor pour les stagiaires de l'ICE. Il a également siégé au Comité des plaintes et au Comité des examinateurs de la Nova Scotia Real Estate Appraisers Association. Peter présente régulièrement des sujets touchant l'évaluation et l'estimation des biens immobiliers pour le compte de l'Institut international de la fiscalité immobilière et de l'International Association of Assessing Officers. Se passionnant pour l'évaluation immobilière, il demeure très humble malgré ses grandes réalisations.  
*(Peter n'a pu assister à la conférence annuelle 2015 de l'ICE.)*

### Scott Wilson, AACI, P.App, Fellow



*Scott Wilson reçoit le certificat de Fellow du président de l'ICE, Daniel Doucet*

Comme le veut notre tradition à l'ICE, le président sortant, Scott Wilson, a été intronisé Fellow de l'Institut. La contribution de Scott durant son passage à la présidence de l'ICE – et en réalité tout au long de sa carrière de bénévole auprès de l'Institut – a démontré un leadership progressif positionnant les membres de l'ICE comme « les évaluateurs professionnels de premier choix ». Il a montré son implication à nos membres en étant ouvert à leurs suggestions et transparent sur l'orientation de l'ICE. Son engagement inébranlable envers l'ICE et ses efforts pour bâtir de nouveaux partenariats et implanter de nouvelles initiatives aideront à faire avancer la profession.

### AACI honoraire

*Cette catégorie de membre, instituée en 2007, est remise aux personnes sans reproche au point de vue déontologique et reconnues publiquement comme des leaders dans les domaines des affaires, du droit, des universités et autres, et qui contribuent à améliorer le profil, le respect, l'ensemble de connaissances et la promotion de la profession d'évaluateur pour l'ICE.*

### Janice O'Brien, CAE, AACI (Hon.)



*Dan Wilson et Scott Wilson présentent le titre d'AACI (Hon.) à Janice O'Brien*

Janice O'Brien, de la Colombie-Britannique, qui a servi comme directrice administrative pour l'association affiliée provinciale de C.-B. durant plus de 20 ans, s'est vue remettre un titre AACI honoraire reconnaissant l'important rôle qu'elle a joué dans les grands progrès de la profession d'évaluateur et les innombrables conseils, orientations et partages qu'elle a offerts aux membres de l'ICE sur les pratiques exemplaires. Elle occupe une grande part de l'histoire et de la mémoire corporative de l'ICE et n'hésite jamais à offrir son temps et ses connaissances. Janice a siégé à divers comités nationaux en qualité de conseillère du personnel ainsi qu'à plusieurs groupes de réflexion, groupes consultatifs, séances de planification et comités de planification et d'organisation de la conférence nationale. 🇨🇦

## RÉCIPIENDAIRE DE SES PRIX 2015

### Bourse de l'U.C.-B./Institut canadien des évaluateurs :

#### GRANT CHENG

Une bourse de 1 000 \$ présentée par l'ICE à un étudiant de premier cycle inscrit à des études spécialisées à la Division de l'immobilier de la Faculté de commerce et d'administration des affaires.

### Prix de l'U.C.-B./Institut canadien des évaluateurs :

#### MATTHEW HUTCHEON

Un prix de 500 \$ présenté à l'étudiant qui a obtenu le meilleur rang dans le cours BUSI 330 offert par la Division de l'immobilier de l'École d'études commerciales Sauder de l'Université de la Colombie-Britannique.

### Bourse Solidifi 'Prochaine génération' – U.C.-B :

#### CHANDER HANDA

Un prix de 1 000 \$ remis à l'étudiant qui a obtenu la meilleure note dans le cours ICE 399, et qui est membre stagiaire en règle de l'ICE.

### Bourse Solidifi 'Prochaine génération' – Collège Seneca :

#### DANIEL TSANG

Une bourse annuelle de 1 000 \$ présentée au membre actif en règle de l'ICE qui a obtenu la meilleure note dans les cours RPA 306/ICE 400 durant l'année scolaire.

### Bourse de l'Université de Guelph/ Institut canadien des évaluateurs :

#### ANDREW EBERHARD

Une bourse de 1 000 \$ remise à un étudiant inscrit au cours spécialisé d'immobilier et d'habitation (Real Estate and Housing)

du programme menant au B. Comm à l'Université de Guelph. Cette bourse est remise à un étudiant qui a obtenu au moins 9,0 crédits mais pas plus de 12,5 crédits et qui a obtenu un minimum de 70 % au cours des deux derniers semestres complets.

### Prix du Collège Seneca/Institut canadien des évaluateurs :

#### JAMES BALLARANO

Prix annuel de 500 \$ remis à un étudiant diplômé du Real Property Administration Program (RPA) (Programme d'administration immobilière), qui a fait preuve d'excellence dans le cours RPA 112 et un cours ou plus additionnels au programme de l'ICE offerts par le Collège, qui prévoit faire carrière en immobilier et qui a contribué de façon remarquable à sa classe.

### Collège Langara :

#### LOUIS KWAN

Bourse d'études permanentes du Collège Langara pour les étudiants inscrits à des cours conformes au programme de crédits de l'ICE. Cette bourse reconnaît les étudiants dont le rendement pédagogique est remarquable. Le récipiendaire doit être inscrit au programme du Certificat en analyse immobilière et avoir complété un minimum de trois cours. Note la plus élevée en construction résidentielle.

### Bourse Jack Warren :

#### JESSICA LEE AND KYLE YUTRONKIE

Bourse annuelle présentée par l'ICE-C.-B. aux personnes de tout le Canada qui poursuivent une carrière en évaluation immobilière.

## MERCI À NOS COMMANDITAIRES

L'ICE remercie très sincèrement tous ses commanditaires. Leur engagement et leurs contributions ont certes aidé à faire de cette conférence un succès retentissant. Merci à :

### COMMANDITAIRES DIAMANT



### COMMANDITAIRES OR



### COMMANDITAIRES ARGENT



### COMMANDITAIRES BRONZE



### CONTRIBUTEURS





AIC 2016 / ICE 2016

Mark Your Calendar!

Book your accommodations TODAY!

[www.aicanada.ca/aic2016/](http://www.aicanada.ca/aic2016/)

# EMERGING HORIZON



AIC 2016 • WINNIPEG JUNE 8-11 JUN

# VERS DE NOUVEAUX HORIZONS

Réserver votre chambre AUJOURD'HUI!

[www.aicanada.ca/fr/aic2016/](http://www.aicanada.ca/fr/aic2016/)

Inscrivez ces dates à votre calendrier!



## Kent•Macpherson

Established in 1973, Kent-Macpherson is recognized as one of Western Canada's leading authorities in real estate valuation and consultation, with a reputation for professionalism and high standards.

Our team of accredited and knowledgeable professionals provides a broad range of experience in commercial, industrial and investment valuation and consulting, with expertise in expropriation, assessment appeal, land claim and loss of use analysis, and expert witness for both the public and private sectors.

Whether you require valuation or consulting services, our experts are committed to providing reliable independent and objective advice.



### Our Services

- Commercial Real Estate Valuation
- Assessment Review, Negotiation and Appeal
- Special Use and Institutional Properties Development
- Cost Benefit Analysis
- Economic Impact and Feasibility Studies
- Commercial Real Estate Lease Evaluation
- Expropriation
- Right-of-Way Valuation and Negotiation
- Land Use Evaluation
- Insurance Appraisals
- First Nations Land Valuation
- Arbitration and Mediation Services
- Treaty Negotiations
- Expert Witness and Litigation Support
- First Nations Specific Claims
- Depreciation Report

Tel: 250-763-2236 | Toll Free: 866-763-2236 | Fax: 250-763-3365 | [info@kent-macpherson.com](mailto:info@kent-macpherson.com)

[www.kent-macpherson.com](http://www.kent-macpherson.com)



**PROMOTE YOUR APPRAISAL BUSINESS AND THE PROFESSION/  
FAITES LA PROMOTION DE VOTRE ENTREPRISE ET DE LA PROFESSION**



Appraisal Institute of Canada  
Institut canadien des évaluateurs

**JANUARY/JANVIER**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
4	5	6	7	8	9	10																								
11	12	13	14	15	16	17																								
18	19	20	21	22	23	24																								
25	26	27	28	29	30	31																								

## AIC 2016 CALENDAR

Featuring amazing photos like these  
taken by your appraisal colleagues from across Canada  
**Order multiple copies for your clients now!**



## CALENDRIER 2016 DE L'ICE

Présentant de magnifiques photos comme celles-ci,  
prises par vos collègues évaluateurs de partout de Canada  
**Commandez-en de multiples copies pour vos clients dès maintenant!**

Download your order form at <http://www.aicanada.ca/media-centre/aic-2015-photo-contest/>  
Téléchargez votre formulaire de commande à <http://www.aicanada.ca/fr/media-centre/aic-2015-photo-contest/>

### 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.*

**Alice Ansell, AACI, P.App, Retired**  
Gravenhurst, ON

**Murray Gzechowski, CRA**  
Burlington, ON



### 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](http://www.crvg.com)**

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

Email: [jwasmuth@crvg.com](mailto:jwasmuth@crvg.com)

Email: [jeremy.wasmuth@crvg.com](mailto:jeremy.wasmuth@crvg.com)

**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 April 24, 2015 to July 24, 2015:

*L'Institut canadien des évaluateurs (ICE), en collaboration avec les associations provinciales et les organismes provinciaux affiliés à l'ICE, félicitent les membres suivants qui ont complété le programme rigoureux d'accréditation à titre de membre désigné de l'ICE durant la période du 24 avril, 2015 au 24 juillet, 2015 :*

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

Baird F. Choquette  
Kevin F. Steckler

**BRITISH COLUMBIA/  
COLUMBIE-BRITANNIQUE**

Ian E. Brackett  
Stephanie Lun  
Fraser Munn

**MANITOBA**

Aaron L. DeGroot

**NOVA SCOTIA/  
NOUVELLE-ÉCOSSE**

Robert M. Gordon

**ONTARIO**

Michael Lee  
Larry Zions

**CRA CANADIAN RESIDENTIAL APPRAISER****ALBERTA**

Chris D. Morrison

**BRITISH COLUMBIA/  
COLUMBIE-BRITANNIQUE**

Tamiko Fry  
Philippe F. Kristof  
Klement K. S. Mui

**NOVA SCOTIA/  
NOUVELLE-ÉCOSSE**

W. Gordon Weldin

**ONTARIO**

Adele M. Kelly

**CANDIDATES / STAGIAIRES**

AIC welcomed the following new Candidate members during the period April 24, 2015 to July 24, 2015:

*L'ICE souhaite la bienvenue aux personnes suivantes qui ont joint les rangs des membres stagiaires durant la période du 24 avril, 2015 au 24 juillet, 2015 :*

**ALBERTA**

Tyler Adin  
Travis Dixon  
Stephen Hall  
Feier Han  
Daniel Jodoin  
Jeff Miller  
Justin So  
Ian Stephenson

**BRITISH COLUMBIA/  
COLUMBIE-BRITANNIQUE**

Chiu  
James Bridge  
Pardeep Singh Bual  
Hyun Woo (Rick) Cho  
Touraj Dehghan Manshadi  
Nicolas Lloyd Desousa  
Que-Tran Hoang  
Shannon L. Horne  
Kenneth T. Inskip

Gurmohit Singh Kahlon  
Inderjit Singh Nijjar  
Joanna Pieniazek  
Richard Rabnett  
Aliaksandr (Alex) Ryneiski  
Matthew Schell  
Mark Schelter  
Michelle (Shuman) Wang  
Bill Detao Yuan  
Darren Zovko

**MANITOBA**

Dawn H. Klatt  
Christian Prejet  
Kaitlan Wainwright  
Natasha Whitman

**NOVA SCOTIA/  
NOUVELLE-ÉCOSSE**

Amy Bylhouwer  
Ben Chisholm

**ONTARIO**

Vanessa Adams  
Jennifer G. Antonio  
Louis Barruel  
Rajeshkumar Bhatia  
Tristan Chart  
Jin Hyuk (Jimmy) J. Choi  
Kent Choi  
Ernest Chu  
Manuela Costerus  
Kathryn D. Coyles  
Oleh Dokuchayev  
Adam Donald  
Louis-Florent P. R. M.  
Dyevre  
Liane Edwards Parker

Benjamin R. Ellens  
Muhammad Farooq  
Vladimir Govdei  
Brandon Greenside  
Daljit S. Gulati  
Michael Hainey  
Chris Hampel  
Navtej Hira  
Mohammad Keramati  
Ron Kozan  
Gillian Leibovitz  
Weiqiang (Carl) Liu  
Hailing Lu  
Dylan R. Macdougall  
Nipan Macwana  
Adam McCallum  
Liam McEachen  
Crisen Narinesingh  
Utpal B. Rao  
Steve Rashotte  
Heather Roy

Anna Stanke  
Sandeep S. Syan  
Gabriel Thavaratnam  
Emma Thwaites  
Aldina Urtilescu  
Mackenzie S. Van Suchtelen  
Alex Vurinaris

**PRINCE EDWARD ISLAND/  
ÎLE DU PRINCE ÉDOUARD**

David R. Aiton

**QUEBEC/QUÉBEC**

Elena Lapatukhina  
Pierre-Olivier Neault

**SASKATCHEWAN**

Derek Leidl  
Danaye Naclia

**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**

Christopher A. Macphail  
Jaclyn Mehr  
Mark U. Simon  
Allyson Leigh Turner  
Cameron Brian Vos

**MANITOBA**

Jennifer Brandt  
Renee Kunka  
Kirsten Turcotte

**NOVA SCOTIA/  
NOUVELLE-ÉCOSSE**

Sheryl Quinn

**ONTARIO**

Lara Loy  
Ihor Mazur  
Krishna P. Movva  
Irina Nachinova

**SASKATCHEWAN**

Joanna Phoenix  
Megan Simmons



# Altus Group

## INDEPENDENT REAL ESTATE INTELLIGENCE

Altus Group is the leading provider of independent advisory services, software, and data solutions to the global commercial real estate industry.

### CONNECTING THE REAL ESTATE INDUSTRY

Our five core practices – embody and reflect decades of experience, a broad range of expertise, and leading edge technology.

- > Research, Valuation & Advisory
- > Property Tax
- > Cost Consulting & Project Management
- > ARGUS Software
- > Geomatics



Empowering clients to **analyze, gain insight and recognize value** on their real estate investments.

# 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, PApp**  
Executive Vice President &  
Executive Managing Director  
paul.morassutti@cbre.com  
+1 416 495 6235

# CBRE

[www.cbre.ca/vas](http://www.cbre.ca/vas)