

Canadian Property

ÉVALUATION

Immobilière au Canada

OVERVIEW OF EXPROPRIATION ACTS ON COMPENSATION MATTERS IN CANADA: EXPERIENCES AND RECOMMENDATIONS

Vue d'ensemble des lois sur l'expropriation en matière d'indemnisation au Canada : Expériences et recommandations

APPRAISING PLACES OF WORSHIP: UNIQUE PROPERTY VALUATION

Évaluation d'un lieu de culte : Bien unique

ARBITRATION AND APPRAISAL: RENT RESET ISSUES (PART 2)

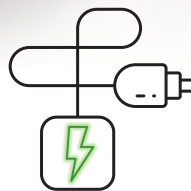
Arbitrage et évaluation : questions relatives à la réinitialisation des loyers (PARTIE 2)

2024 AIC NATIONAL CONFERENCE RECAP

Résumé du Congrès national de l'ICE 2024



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

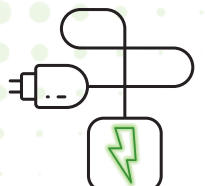


POWERING PROPERTY VALUE:

the influence of EV charging stations on real estate value

STIMULER LA VALEUR IMMOBILIÈRE :

l'influence des bornes de recharge pour VE sur la valeur des propriétés



Recruiting top talent

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



Leverage
technology to
service clients



High performance,
people-first
culture



Competitive
compensation
package



Contact us to learn
more about
joining the team.

avisonyoung.ca/valuations

Matthew McWatters AACI, P.App
Principal, Managing Director &
Canadian Leader, Valuation,
Advisory & Property Tax Services
matthew.mcwatters@avisonyoung.com



CDCINC

Elevate Your Property's Potential with CDC Inc.

Technology-Driven Valuations:

At the forefront of appraisal innovation, CDC Inc. offers fast, accurate, and efficient property appraisals across Canada, enhanced by our cutting-edge report technology.

Diverse Expertise, Nationwide Reach:

Whether it's commercial, agricultural, or residential properties, our team of over 60 experts delivers comprehensive services everywhere in Canada.

Growing to Serve You Better:

Constantly expanding our services and reach to meet your diverse property needs, including Building Condition Assessments and Reserve Fund Studies/Depreciation Reports.

Accurate, Reliable, Professional:

Count on CDC Inc. for precise and defensible property valuations.

WE ARE CURRENTLY HIRING
**DESIGNATED
PROFESSIONALS**

ORDER AN APPRAISAL AT [CDCINC.CA](https://www.cdcinc.ca)

**NATIONAL COVERAGE
LOCAL EXPERTISE
EXCELLENT SERVICE**

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



Experts choose experts

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

Why Colliers



Flexibility in where and when you work; take advantage of our month-abroad option



Enterprising culture with growth mindset



Global platform and leading expertise

Interested in working in an entrepreneurial environment with the opportunity to grow your appraisal practice supported by the Colliers brand? Reach out today to take your career to the next level.

Contact Lauren.Harvison@colliers.com to learn about joining the Colliers Valuation & Advisory Services team.



Powering property value: the influence of EV charging stations on real estate value

Stimuler la valeur immobilière : l'influence des bornes de recharge pour VE sur la valeur des propriétés



Overview of expropriation acts on compensation matters in Canada: experiences and recommendations

Vue d'ensemble des lois sur l'expropriation en matière d'indemnisation au Canada : Expériences et recommandations



Appraising places of worship: unique property valuation

Évaluation d'un lieu de culte : Bien unique



Arbitration and appraisal: rent reset issues (PART 2)

Arbitrage et évaluation : questions relatives à la réinitialisation des loyers (PARTIE 2)

COLUMNS

- 6 From the desk of the CEO**
From the desk of the CEO: One year in
- 10 Executive Corner**
AIC President Dena Knopp, P. App., CRA, stresses collaboration and consensus building
- 58 Legal Matters**
Expropriation – compensation: Ignoring the scheme
Supreme Court of Canada guidance in *St. John's v. Lynch*
- 64 Advocacy in Action**
2024 AIC Parliament Hill Day: Building Transparency and Trust in Canada's Real Estate Market
- 72 Equity, Diversity and Inclusion (EDI)**
Empowering the next generation of commercial real estate leaders: The REET Institute's innovative approach to training high school students
- 76 The Future is Bright**
 - Curiosity, enthusiasm, and a genuine passion for what she does make **Alisa Zorina** a true professional
 - For **Ben Ellens**, success is 'all in the family'
- 84 News**
 - 2024 AIC National Conference recap
 - Important Dates
 - In Memoriam
 - 2025 AIC Calendar
- 98 Designations, candidates, students**

CHRONIQUES

- 8 Du bureau de la présidente-directrice générale**
Du bureau de la présidente-directrice générale : Un an après
- 13 Le coin de l'exécutif**
La présidente de l'ICE, Dena Knopp, É. Pro., CRA, met l'accent sur la collaboration et la recherche de consensus
- 61 Questions juridiques**
Expropriation – indemnisation : ignorer le régime Orientation de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *St. John's c. Lynch*
- 68 Défense des intérêts**
Journée sur la Colline du Parlement de l'ICE 2024 : Renforcer la transparence et la confiance dans le marché immobilier canadien
- 74 Équité, diversité et inclusion (EDI)**
Donner à la prochaine génération de leaders de l'immobilier commercial les moyens d'agir : L'approche innovante de l'Institut REET pour la formation des étudiants du secondaire
- 78 L'avenir est prometteur**
 - La curiosité, l'enthousiasme et une véritable passion pour ce qu'elle font d'**Alisa Zorina** une véritable experte
 - Pour **Ben Ellens**, le succès est « une affaire de famille »
- 88 Nouvelles**
 - Résumé du Congrès national de l'ICE 2024
 - Dates importantes
 - En mémoire
 - Calendrier 2025 de l'ICE
- 98 Désignations, stagiaires, étudiants**

The articles printed in this issue represent authors' opinions only and are not necessarily endorsed by the Appraisal Institute of Canada. Copyright 2024 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 2024 par l'Institut canadien des évaluateurs. La reproduction totale ou partielle sous quelque forme que se soit sans autorisation écrite est absolument interdite. Abonnement 40,00 \$ par année. Imprimé au Canada.

* The Appraisal Institute of Canada reserves the right to reject advertising that it deems to be inappropriate.

** The publisher and the Appraisal Institute of Canada cannot be held liable for any material used or claims made in advertising included in this publication. Indexed in the Canadian Business. Index and available on-line in the Canadian Business & Current Affairs database. ISSN 0827-2697

Publication Mails Agreement #40008249
Return undeliverable Canadian items to: Appraisal Institute of Canada 403-200 Catherine St., Ottawa, ON K2P 2K9.

Director, Public Affairs and Communications: Sophie Lamontagne

Coordinator, Public Affairs and Communications: Brandyn Hayes

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

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

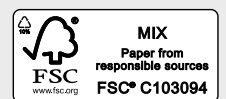


Managing Editor: Craig Kelman

Design/Layout: Jackie Magat

Marketing Manager: Kris Fillion

Advertising Co-ordinator: Sabrina Simmonds



From the desk of the CEO Donna Dewar: One year in



As I reflect on my first year as AIC CEO, I am filled with pride and optimism. Stepping into this role has been a rich and humbling experience, and as I look back, I see behind us a year of significant milestones, strategic growth, and momentum for a bright future ahead.

In my first few months, I made it my priority to connect with and learn from as many Members as possible. During a cross-country tour of the AIC Provincial AGMs, I had the pleasure of doing exactly that; meeting and engaging with hundreds of Members, from coast to coast. Your warm welcome and generosity were truly heartening and underscored for me the special nature of the AIC and our Membership.

Those initial months also provided important opportunities to connect with our international stakeholders, including the European Group of Valuers' Associations (TEGOVA), the Appraisal Institute (AI), and the International Valuations Standards Council (IVSC).

As the year progressed, I worked closely with our dedicated staff and Board to continue the essential work of supporting our Members, while also advancing several transformational initiatives recommended by the Shaping our Future Taskforce. For a comprehensive overview of these achievements and progress, I invite you to explore the 2023-2024 AIC Annual Report.

Over the summer, I had the pleasure of attending my first AIC Annual Conference in lovely Charlottetown, PEI, alongside over 350 Members, stakeholders, and sponsors. Thanks to our many dedicated staff, volunteers, Members, and sponsors from across the country, our event was an incredible success, full to the brim with invaluable networking opportunities and education sessions. My sincere thanks go out to everyone who played a role in making the event a success.

In Charlottetown, we also had the privilege of introducing our 2024-2025 Board of Directors, which includes five new Directors and AIC President for 2024-2025, Dena Knopp, P. App., CRA.



I want to express my gratitude to our incredible Members and volunteers who are actively shaping the future of professional appraisal. As I look to the future, I am filled with excitement for what lies ahead, and our Members are at the heart of those efforts.

Months later, this dedicated group of professionals is hard at work advancing the appraisal profession, and together we continue to make strides to strengthen AIC's governance, enhance Member support, and move forward in lockstep with our ever-evolving industry.

In the coming months, President Dena, the Directors, and I look forward to once again attending as many AIC Provincial AGMs as possible to discuss these and other developments. I hope to see you there!

In September, we returned to Parliament Hill for AIC's 7th Annual Parliament Hill Day, which represents our largest National advocacy event of the year. Over 20 Members of the AIC, including staff, Provincial Directors, and Board Members, engaged in a full day of meetings with Members of Parliament and Cabinet Ministers, their staff, and senior public servants. During these discussions, our Members passionately communicated the crucial role which AIC Professional Appraisers (P. App.) play in the Canadian real estate market. We also held a reception on the Parliamentary Precinct where AIC Members and guests heard from Minister of Crown-Indigenous Relations Gary Anandasangaree and Shadow Minister for Housing MP Scott Aitchison. Over the course of these two days, we raised awareness of the AIC and our Membership at the highest levels of Canadian decision-making, representing the needs and interests of P. App. and advocating for legislative changes that support both the appraisal profession and the broader real property market in Canada.

This year on the Hill, we called on the Federal Government to establish a National Roundtable and a Finance Committee study on the entire mortgage lending system to ensure that quality valuation fundamentals and prudent underwriting practices are maintained to safeguard the long-term stability of Canada's lending system. We also emphasized the value of AIC Professional Appraisers (P. App.) as the gold standard of appraisal, especially where AVMs fall short, and asked that the Federal Government include P. App. in key housing initiatives from the 2024 federal budget.

Each year, the size and impact of our Hill Day continues to grow, amplifying the voice of the Canadian appraisal profession. As many of our Members will proudly tell you, at the AIC we "punch above our weight" in the advocacy arena. Especially given our changing political and economic landscape, advocacy events like these


remain a priority for our association as we continue to work towards meaningful change for our Members and the Canadian public.

While we've made great strides this year, there's no doubt that we've also faced some challenges. The rollout of the new AIC 0124 Residential Forms did not go as smoothly as we might have hoped, causing frustration for some Members and stakeholders. Needless to say, the negative impacts which this experience had on our Members should never have happened. There are, no doubt, many lessons to be learned from this experience. I want to personally assure Members that the issue has and will continue to receive top priority from AIC staff and Board members. We fully expect that forms providers will do what is needed to provide a product that meets your needs, and our dedicated team continues to meet with providers to ensure that this is the case.

We also understand the challenges many Members are facing due to the ongoing decline in fees. To tackle this critical issue and advocate on your behalf, AIC staff, executive, and Board members are actively engaging with regulators, compliance groups, and government officials. It goes without saying that fair fees are essential for Members' livelihoods. Strong fees also enable Members to deliver the high-quality, comprehensive reports needed to protect the public and support the Canadian economy.

Additionally, we recognize the time pressure which some Members are experiencing in the industry, which could affect the quality of reports. On this front as well, we are taking concrete steps to advocate for our Members and educate stakeholders, including banks, AMCs, and regulators. In addition to fair fees, Members need sufficient time to provide the quality professional services expected of them, and AIC is fully committed to supporting Members to achieve conditions which enable and encourage their best work.

In closing, I want to express my gratitude to our incredible Members and volunteers who are actively shaping the future of professional appraisal. As I look to the future, I am filled with excitement for what lies ahead, and our Members are at the heart of those efforts. In the coming year, we will continue driving these initiatives forward, providing unwavering support to our Members, and working together to create an appraisal landscape that serves appraisers, consumers, and the Canadian real property market.

Here's to another exciting, productive year ahead! 

Du bureau de la présidente-directrice générale Donna Dewar : Un an après



A lors que je réfléchis à ma première année en tant que présidente-directrice générale de l'ICE, je suis remplie de fierté et d'optimisme. Mon entrée en fonctions a été une expérience enrichissante et, en rétrospective, je vois derrière nous une année d'étapes importantes, de croissance stratégique et d'élan pour un avenir prometteur.

Au cours de mes premiers mois, je me suis donnée pour priorité de rencontrer le plus grand nombre possible de membres et d'apprendre d'eux. Au cours d'une tournée pancanadienne des AGA provinciales de l'ICE, c'est exactement ce que j'ai eu le plaisir de faire, en rencontrant des centaines de membres d'un océan à l'autre et en dialoguant avec eux. Votre accueil chaleureux et votre générosité ont été vraiment réconfortants et ont souligné pour moi la nature spéciale de l'ICE et de ses membres.

Ces premiers mois ont également été l'occasion de nouer des liens avec nos partenaires internationaux, notamment le Groupe européen des associations d'évaluateurs (TEGOVA), l'Appraisal Institute (AI) et l'International Valuations Standards Council (IVSC).

Au cours de l'année, j'ai travaillé en étroite collaboration avec notre personnel et notre Conseil d'administration dévoués pour poursuivre le travail essentiel de soutien à nos membres, tout en faisant avancer plusieurs initiatives de transformation recommandées par le groupe de travail Façonner notre avenir. Pour un aperçu complet de ces réalisations et progrès, je vous invite à consulter le Rapport annuel 2023-2024 de l'ICE.

Au cours de l'été, j'ai eu le plaisir de participer à mon premier Congrès national de l'ICE dans la charmante ville de Charlottetown, à l'Île-du-Prince-Édouard, en compagnie de plus de 350 membres, intervenants et commanditaires. Grâce au dévouement de notre personnel, de nos bénévoles, de nos membres et de nos commanditaires de tout le pays, notre événement a été un succès incroyable, riche en opportunités de réseautage et de sessions de formation inestimables. Je remercie sincèrement tous ceux qui ont contribué à la réussite de cet événement.

À Charlottetown, nous avons également eu le privilège de présenter notre Conseil d'administration 2024-2025, qui comprend cinq nouveaux administrateurs et la présidente de l'ICE pour 2024-2025, Dena Knopp, É. Pro., CRA. Quelques mois plus tard, ce groupe de professionnels dévoués travaille d'arrache-pied à l'avancement de la profession d'évaluateur et, ensemble,



Je tiens à exprimer ma gratitude à nos incroyables membres et bénévoles qui façonnent activement l'avenir de l'évaluation professionnelle. Alors que je me tourne vers l'avenir, je suis enthousiasmée par ce qui nous attend, et nos membres sont au cœur de ces efforts.

nous continuons à progresser pour renforcer la gouvernance de l'ICE, améliorer le soutien aux membres et avancer au même rythme que notre industrie en constante évolution.

Dans les mois à venir, la présidente Dena, les administrateurs et moi-même aurons le plaisir de participer à nouveau au plus grand nombre possible d'assemblées générales provinciales de l'ICE pour discuter de ces questions et d'autres développements. J'espère vous y voir !

En septembre, nous sommes retournés sur la Colline du Parlement pour la 7^e Journée annuelle de l'ICE sur la Colline du Parlement, qui représente notre plus importante activité annuelle de promotion de nos intérêts au plan national. Plus de 20 membres de l'ICE, y compris des membres du personnel, des directeurs provinciaux et des membres du Conseil d'administration, ont participé à une journée complète de rencontres avec des députés et des ministres, leur personnel et des hauts fonctionnaires. Au cours de ces discussions, nos membres ont communiqué avec passion le rôle crucial que les évaluateurs professionnels de l'ICE (É. Pro.) jouent sur le marché immobilier canadien. Nous avons également organisé une réception dans la Cité parlementaire, au cours de laquelle les membres de l'ICE et leurs invités ont entendu Gary Anandasangaree, ministre des Relations entre la Couronne et les Autochtones, et le député Scott Aitchison, ministre fantôme du Logement. Au cours de ces deux journées, nous avons fait connaître l'ICE et ses membres aux plus hauts niveaux du processus décisionnel canadien, en représentant les besoins et les intérêts des É. Pro. et en plaidant pour des changements législatifs qui soutiennent à la fois la profession d'évaluateur et le marché de l'immobilier au Canada dans son ensemble.

Cette année, sur la Colline, nous avons demandé au gouvernement fédéral d'établir une table ronde nationale et une étude du Comité des finances sur l'ensemble du système de prêts hypothécaires afin de s'assurer que des principes fondamentaux d'évaluation de qualité et des pratiques de souscription prudentes sont maintenus pour sauvegarder la stabilité à long terme du système de prêts du Canada. Nous avons également souligné la valeur des évaluateurs professionnels de l'ICE (É. Pro.) en tant qu'étalon-or de l'évaluation, en particulier lorsque les MEA font défaut, et nous avons demandé au gouvernement fédéral d'inclure les É. Pro. dans les initiatives clés en matière de logement du budget fédéral de 2024.

Chaque année, l'ampleur et l'impact de notre Journée sur la Colline ne cessent de croître, amplifiant la voix de la profession canadienne d'évaluateur. Comme nombreux de nos membres vous le diront fièrement, à l'ICE, nous sommes très actifs dans le domaine de la défense des intérêts. Compte tenu de l'évolution de la conjoncture politique et économique, les activités de défense des intérêts comme celles-ci demeurent une priorité pour notre association, car nous


continuons à œuvrer en faveur de changements significatifs pour nos membres et le public canadien.

Si nous avons fait de grands progrès cette année, il ne fait aucun doute que nous avons également été confrontés à certains défis. Le déploiement des nouveaux Formulaires résidentiels ICE 0124 ne s'est pas déroulé aussi facilement que nous l'aurions espéré, ce qui a provoqué la frustration de certains membres et parties prenantes. Les effets négatifs occasionnés par cette expérience n'auraient jamais dû se produire. Il y a sans aucun doute de nombreuses leçons à tirer de cette expérience. Je tiens à assurer personnellement aux membres que le personnel et les membres du Conseil d'administration de l'ICE ont accordé et continueront d'accorder une priorité absolue à cette question. Nous attendons des fournisseurs de formulaires qu'ils fassent le nécessaire pour proposer un produit qui réponde à vos besoins, et notre équipe dévouée continue de rencontrer les fournisseurs pour s'assurer que c'est bien le cas.

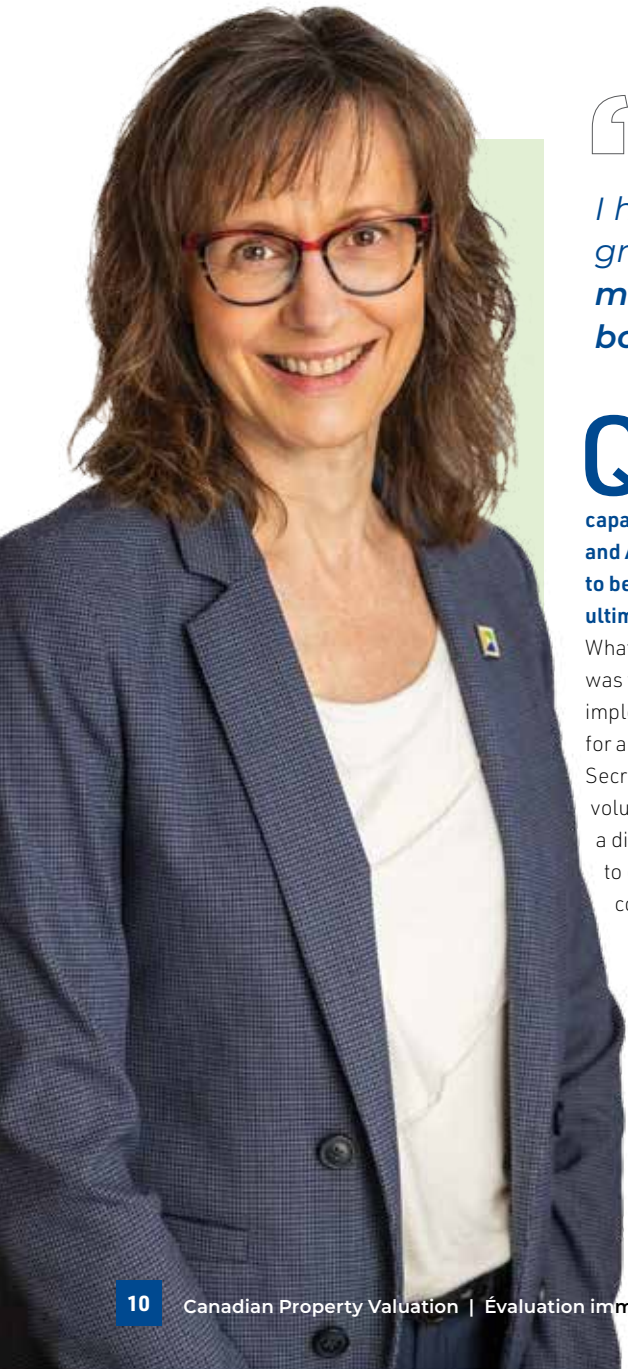
Nous sommes également conscients des défis auxquels de nombreux membres sont confrontés en raison de la baisse continue des honoraires. Pour s'attaquer à ce problème crucial et défendre vos intérêts, le personnel, les dirigeants et les membres du Conseil d'administration de l'ICE s'engagent activement auprès des autorités de réglementation, des groupes de conformité et des représentants du gouvernement. Il va sans dire que des honoraires équitables sont essentiels à la subsistance des membres. Des honoraires élevés permettent également aux membres de fournir des rapports complets et de haute qualité, nécessaires pour protéger le public et soutenir l'économie canadienne.

De plus, nous sommes conscients de la pression temporelle que certains membres subissent dans le secteur, ce qui pourrait affecter la qualité des rapports. Sur ce point également, nous prenons des mesures concrètes pour défendre les intérêts de nos membres et informer les parties prenantes, y compris les banques, les SGE et les autorités de réglementation. Outre des honoraires équitables, les membres ont besoin de suffisamment de temps pour fournir les services professionnels de qualité que l'on attend d'eux, et l'ICE s'engage pleinement à soutenir les membres afin de créer des conditions qui leur permettent et les encouragent à faire du bon travail.

Pour conclure, je tiens à exprimer ma gratitude à nos incroyables membres et bénévoles qui façonnent activement l'avenir de l'évaluation professionnelle. Alors que je me tourne vers l'avenir, je suis enthousiasmée par ce qui nous attend, et nos membres sont au cœur de ces efforts. Au cours de l'année à venir, nous continuerons à faire avancer ces initiatives, à apporter un soutien indéfectible à nos membres et à travailler ensemble pour créer un paysage de l'évaluation au service des évaluateurs, des consommateurs et du marché canadien de l'immobilier.

Je vous souhaite donc une autre année passionnante et productive ! 

AIC President Dena Knopp, P. App., CRA, stresses collaboration and consensus building



“

I have a new internal mantra – stretching and growing. I think this year will challenge me in many different ways, but that is how we grow, both personally and professionally.

Q You have been a Member of the AIC since 2003 and have served in a number of volunteer capacities on the Boards of AIC-Alberta and AIC National. What motivated you to become involved as a volunteer and ultimately to run for AIC President?

What spurred me into volunteering initially was when the local Real Estate Board implemented rules restricting MLS access for appraisers. There was an opening for Secretary on the Calgary Chapter, so I volunteered, and we were able to open a dialogue with the Real Estate Board to determine what their issues and concerns were. Ultimately, full access was restored to appraisers. Seeing the results of our advocacy efforts during that first volunteer experience gave me the bug and it was a natural progression to volunteer at the Provincial and then National Boards, and to the role of President.

Q You are the first CRA-designated President and only the third female President in the history of the AIC. What do these accomplishments mean to you?

I am thankful for the opportunity to serve the membership in this capacity, and proud to do so.

It is important for young women in the profession or those considering the profession to see themselves reflected in leadership roles, which, in turn, will encourage them to one day seek a similar path. Perhaps I can serve as an example to other CRAs, but it is also important to note that there are three other CRA members on the National Board of Directors as well. It's encouraging to see this trend of more CRA Members volunteering at this level.

Q Do you feel that being a CRA gives you a different or unique perspective when serving as AIC's President?

I understand the issues and challenges that our CRA members are facing, because



We will have the opportunity to implement bylaw changes to affect a governance model that can operate efficiently, best serve the interests of our Members, and do so in the most cost effective and efficient manner. Together, this will assist in creating the best Member experience possible.

I am facing those same issues and challenges every day.

Q ■ **What challenges do you expect to encounter during your Presidency?**

Stepping into this role is a huge change from my usual daily activities, and even from my prior Board involvement. I have a new internal mantra – stretching and growing. I think this year will challenge me in many different ways, but that is how we grow, both personally and professionally.

Q ■ **How would you describe your leadership style and what you will bring to the role of President?**

I would describe myself as a good listener with a style that is collaborative and consensus building. It is the responsibility of the collective Board to make decisions, not the President. My role is to facilitate conversations and make sure we have the information necessary to make informed decisions.



My role is to facilitate conversations and make sure we have the information to make informed decisions.

Q ■ **Being only the third female President in the AIC's history speaks to the topic of diversity in the AIC and the profession. How have you seen diversity in the Membership and the profession grow over your years as a Member?**

My observation from attending AIC events over the last 21 years is that there has been growth in the younger and more diverse segments of our Membership, continually moving us towards being more reflective of the communities in which we live and work. And we can see that trend around us, in other valuation and real estate organizations where there are numerous examples of women in leadership roles.

Q ■ **Do you have specific goals as to what you hope to accomplish during your term as President, and how important will it be for you to build on the AIC's past successes while also planting seeds for its future growth and well-being?**

It is important to remember that we are not at ground zero. We must always learn

from past successes and experiences so that one year builds on the next. My priority is to continue working on our Strategic Plan and Task Force recommendations and see where we can create opportunity for our Members to ensure that a solid groundwork is laid for the Board that follows us in 2025. While that is our focus, we also deal with issues as they arise. During the first Board meeting after the AGM, the Board directed the Professional Practice Committee to investigate expanding the CRA scope. In the end, I hope that I will have contributed in a meaningful way.

Q ■ **There are some major bylaw changes in the works for the governance of the AIC going forward? AIC. What does that mean for**

We will have the opportunity to ensure we have a governance model that can operate efficiently, best serve the interests of our Members, and do so in the most cost effective and efficient manner, and ultimately assist in creating the best Member experience possible. The bylaw changes are being implemented to enhance the governing process. Along the way, if Members have concerns, require specific information, or want to communicate their feelings in any way whatsoever, we are committed to ensuring they know who to go to and how to do so.



Members need to continue providing their feedback through emails, texts, phone calls, or one-on-one conversations. **It is extremely important for Members to initiate and maintain that communication.**

Q 2025 is a Strategic Plan year, so Members should be engaging deeply with the AIC in the coming months to ensure their needs are incorporated into the Plan. How do you see that taking place and why is their engagement so important?

While formally reviewing and revising our Strategic Plan typically takes place every three years, the process of implementing the Plan is always ongoing. There was a great deal of Member involvement for our Strategic Plan in 2022. That Plan built upon the Shaping the Future Task Force recommendations which also had extensive Member and stakeholder engagement. While the AIC is continuing the work on implementing those recommendations, it is important for Members to continue to engage & provide their feedback. Members can keep an eye on their email to watch for opportunities to engage via townhalls, webinars, surveys, or other ways we might solicit their feedback.

Q What are your views on the current state and future outlook of both the AIC and the profession?

It feels like the pace of change affecting the appraisal industry from technological

advancements has never been greater. Generative AI is one recent example. I recently read a book that I would highly recommend: *Build for Tomorrow:*

An Action Plan for Embracing Change, Adapting Fast, and Future-Proofing Your Career by Jason Feifer. The title is self-evident, and there are so many insights to be gained with respect to technology changes through history, how we can best adapt to them, and how those fared who tried to stop them.

Fortunately, the groundwork has been laid for expanded scope of practice in other areas, and we will continue to advocate for all of the work that our members do and the benefit that an AIC member's local expertise brings.

Q What are you most looking forward to for your term as President?

First, travelling across the country to many provinces I have never visited, meeting Members from different regions, and learning about the work they do and the challenges they face. Second, I am also very much looking forward to working with our National Board Members, many of whom are new, and

with Donna Dewar, who is settling into the CEO role and bringing fresh eyes and a fresh perspective.

Q Finally, what do you want Members to know about you?

I was born and raised on a farm in south-central Alberta, however, my entire professional life has been spent in Calgary. My first career was as a Legal Assistant. When I found myself looking for a new career path about 15 years later, I came upon real estate appraisal as an option, and I fondly recalled looking at the appraisals I ordered in the foreclosure actions (photos glued onto the page in those days). I earned my CRA designation in 2007, and now own and operate Advantage Valuation Group, a small appraisal firm serving Calgary and the surrounding area. Our residential valuations include vacant land, leasehold properties, and acreages, and relocation appraisals. I love the nuances of the residential market and the challenges of determining what drives value for buyers and sellers alike. When not entrenched in appraisals or appraisal business, my husband Denton and I enjoy spending time with our extended families, including our Black Lab Molly. ■



The AIC's years of successful advocacy work have put us in the best possible position to deal with the challenges facing our industry now and in the future. **We will continue to advocate for our profession and for our Members in order that our future remains bright.**

La présidente de l'ICE, Dena Knopp, É. Pro., CRA, met l'accent sur la collaboration et la recherche de consensus



J'ai un nouveau mantra interne – s'étirer et grandir. Je pense que cette année me mettra au défi de bien des façons, mais c'est ainsi que nous grandissons, tant sur le plan personnel que professionnel.

Q Vous êtes membre de l'ICE depuis 2003 et avez occupé plusieurs fonctions bénévoles au sein des Conseils d'administration de l'ICE-Alberta et de l'ICE national. Qu'est-ce qui vous a poussée à vous impliquer en tant que bénévole et finalement à poser votre candidature à la présidence de l'ICE?

Ce qui m'a incité à me porter volontaire au départ, c'est lorsque la chambre immobilière locale a mis en place des règles restreignant l'accès au MLS pour les évaluateurs. Il y avait un poste de secrétaire à pourvoir au sein de la région de Calgary, je me suis donc portée volontaire et nous avons pu entamer un dialogue avec la chambre immobilière afin de déterminer quels étaient leurs problèmes et leurs préoccupations. Éventuellement, les évaluateurs ont retrouvé le plein accès au MLS. Le fait de voir les résultats de nos efforts de défense lors de cette première expérience de bénévolat m'a donné la piqure,

et c'est tout naturellement que je me suis portée volontaire auprès des chambres provinciales, puis nationales, et que j'ai accédé au rôle de présidente.

Q Vous êtes la première présidente désignée CRA et seulement la troisième femme présidente dans l'histoire de l'ICE. Que signifient ces accomplissements pour vous?

Je suis reconnaissante de l'occasion qui m'est donnée de servir les membres en cette qualité, et je suis fière de le faire.

Il est important que les jeunes femmes qui exercent la profession ou qui envisagent de l'exercer se voient confiées des rôles de direction, ce qui, en retour, les encouragera à emprunter un jour une voie similaire. Je peux peut-être servir d'exemple à d'autres membres CRA, mais il est également important de noter que trois autres membres CRA siègent également au Conseil d'administration national. Il est positif de voir cette tendance d'un plus grand nombre de membres CRA se porter volontaires à ce niveau.



*Nous aurons l'occasion de nous assurer que nous disposons d'un modèle de gouvernance capable de fonctionner efficacement, de servir au mieux les intérêts de nos membres, et ce, de la manière la plus rentable et la plus efficace, **contribuant ainsi à créer la meilleure expérience possible pour les membres.***

Q ■ **Pensez-vous que le fait d'être membre CRA vous donne une perspective différente ou unique en tant que présidente de l'ICE?**

Je comprends les problèmes et les défis auxquels sont confrontés les membres CRA, car je suis confrontée à ces mêmes problèmes et défis tous les jours.

Q ■ **Quels sont les défis que vous vous attendez à rencontrer au cours de votre présidence?**

Entrer dans ce rôle représente un énorme changement par rapport à mes activités quotidiennes habituelles, et même par rapport à ma participation antérieure au Conseil d'administration. J'ai un nouveau mantra interne - s'étirer et grandir. Je pense que cette année me mettra au défi de bien des façons, mais c'est ainsi que nous grandissons, tant sur le plan personnel que professionnel.

Q ■ **Comment décririez-vous votre style de leadership et ce que vous apporterez au rôle de la présidence?**

Je me décrirais comme quelqu'un qui sait écouter et dont le style est axé sur la collaboration et la recherche du consensus. C'est au Conseil d'administration collectif qu'il incombe de prendre des décisions, et non à la présidente. Mon rôle est de faciliter les conversations et de m'assurer que nous disposons des informations nécessaires pour prendre des décisions éclairées.



*Mon rôle est de faciliter les conversations et de m'assurer que **nous disposons des informations nécessaires pour prendre des décisions éclairées.***

Q ■ **Le fait d'être seulement la troisième femme présidente dans l'histoire de l'ICE évoque le thème de la diversité au sein de l'ICE et de la profession. Comment avez-vous vu la diversité au sein des effectifs et de la profession se développer au cours de vos années en tant que membre?**

J'ai observé, en participant aux événements de l'ICE au cours des 21 dernières années, que les segments les plus jeunes et les plus diversifiés de nos membres ont augmenté, ce qui nous permet de mieux refléter les communautés au sein desquelles nous vivons et travaillons. Et nous pouvons observer cette tendance autour de nous, dans d'autres organisations d'évaluation et d'immobilier, où il y a de nombreux exemples de femmes occupant des postes de direction.

Q ■ **Avez-vous des objectifs spécifiques quant à ce que vous espérez accomplir au cours de votre mandat à la présidence, et dans quelle mesure sera-t-il important pour vous de construire sur les succès passés de l'ICE tout en s'engageant pour sa croissance et son bien-être futurs?**

Il est important de se rappeler que nous ne sommes pas au point zéro. Nous devons toujours tirer les leçons des réussites et des expériences passées afin qu'une année s'appuie sur la précédente. Ma priorité est

de continuer à travailler sur notre plan stratégique et sur les recommandations du groupe de travail, et de voir où nous pouvons créer des opportunités pour nos membres afin de garantir que des bases solides sont posées pour le Conseil qui nous succédera en 2025. Tout en nous concentrant sur cet objectif, nous devons aussi répondre aux questions qui se présenteront. Lors de sa première réunion après l'AGA, le Conseil a demandé à la Commission de la pratique professionnelle d'étudier la possibilité d'élargir le champ d'action des CRA. À la fin de mon mandat, j'espère que j'aurai apporté une contribution significative.

Q ■ **L'ICE s'apprête à apporter d'importantes modifications à ses règlements administratifs. Qu'est-ce que cela signifie pour la gouvernance de l'ICE à l'avenir?**

Nous aurons l'occasion de nous assurer que nous disposons d'un modèle de gouvernance capable de fonctionner efficacement, de servir au mieux les intérêts de nos membres, et ce de la manière la plus rentable et la plus efficace, et en fin de compte de contribuer à créer la meilleure expérience possible pour les membres. Les modifications apportées à la réglementation interne sont mises en œuvre pour améliorer le processus de gouvernance. En cours de route, si les membres ont des préoccupations, ont besoin d'informations spécifiques ou veulent communiquer leurs sentiments de quelque manière que ce soit, nous nous engageons à faire en sorte qu'ils sachent à qui s'adresser et comment le faire.

Q 2025 étant une année d'élaboration du plan stratégique, les membres devraient s'engager à fond avec l'ICE dans les mois à venir pour s'assurer que leurs besoins sont intégrés dans le plan. Comment envisagez-vous cet engagement et pourquoi est-il si important?

Si l'examen et la révision formels de notre plan stratégique ont lieu tous les trois ans, le processus de mise en œuvre du plan est toujours en cours. Les membres ont été largement impliqués dans l'élaboration de notre plan stratégique pour 2022. Ce plan s'appuyait sur les recommandations du groupe de travail « Façonner notre avenir », qui avait également bénéficié d'un engagement important de la part des membres et des parties prenantes. Alors que l'ICE poursuit le travail de mise en œuvre de ces recommandations, il est important que les membres continuent à s'engager et à faire part de leurs commentaires. Les membres peuvent garder un œil sur leur courrier électronique pour surveiller les opportunités d'engagement par le biais d'assemblées publiques, de webinaires, de sondages ou d'autres moyens par lesquels nous pourrions solliciter leur avis.

Q Que pensez-vous de l'état actuel et des perspectives d'avenir de l'ICE et de la profession?

Il semble que le rythme des changements qui affectent le secteur de l'évaluation dans la foulée des avancées technologiques n'ait jamais été aussi rapide. L'IA générative en est un exemple récent. J'ai récemment lu un livre que je recommande vivement :



Les membres doivent continuer à faire part de leurs commentaires par le biais de courriels, textos, appels téléphoniques ou conversations individuelles. Il est extrêmement important que les membres initient et maintiennent cette communication.

Build for Tomorrow : An Action Plan for Embracing Change, Adapting Fast, and Future-Proofing Your Career de Jason Feifer. Le titre est évident, et il y a tant de choses à apprendre sur les changements technologiques au cours de l'histoire, sur la manière dont nous pouvons nous y adapter au mieux et sur le sort de ceux qui ont essayé de les arrêter.

Heureusement, les bases ont été jetées pour l'élargissement du champ de pratique dans d'autres domaines, et nous continuerons à défendre le travail de nos membres et les avantages qu'apporte l'expertise locale d'un membre de l'ICE.

Q Qu'attendez-vous le plus de votre mandat de présidente?

Tout d'abord, voyager à travers le pays dans plusieurs provinces que je n'ai pas encore visitées, rencontrer des membres de différentes régions et découvrir le travail qu'ils accomplissent et les défis auxquels ils sont confrontés. Deuxièmement, j'ai hâte de travailler avec les membres de notre Conseil d'administration national, dont beaucoup sont nouveaux, et avec Donna Dewar, qui s'installe dans le rôle de présidente-directrice générale et apporte un regard neuf et une nouvelle perspective.

Q Enfin, que voulez-vous que les membres sachent de vous?

Je suis née et j'ai grandi sur une ferme du centre-sud de l'Alberta, mais j'ai passé toute ma vie professionnelle à Calgary. Ma première carrière a été celle d'assistante juridique. Une quinzaine d'années plus tard, lorsque j'ai cherché un nouveau débouché de carrière, j'ai découvert que l'évaluation immobilière était une option. Je me souviens avec plaisir des évaluations que j'ai commandées dans le cadre des actions en saisie immobilière (à l'époque, les photos étaient collées sur la page). J'ai obtenu ma désignation CRA en 2007, et je suis aujourd'hui propriétaire et exploitant d'Advantage Valuation Group, une petite société d'évaluation desservant Calgary et ses environs. Nos évaluations résidentielles comprennent les terrains vacants, les propriétés à bail et les propriétés de superficie, ainsi que les évaluations de relocalisation. J'aime les nuances du marché résidentiel et les défis que représente la détermination de la valeur pour les acheteurs et les vendeurs. Lorsqu'ils nous ne sommes pas plongés dans les évaluations ou les affaires d'évaluation, mon mari Denton et moi aimons passer du temps avec notre famille élargie, y compris notre Black Lab Molly. 🐾



Les années de travail fructueux de l'ICE en matière de défense des intérêts nous ont placés dans la meilleure position possible pour relever les défis auxquels notre secteur est confronté aujourd'hui et à l'avenir. Nous continuerons à défendre les intérêts de notre profession et de nos membres afin que notre avenir reste prometteur.



Enjoy access to exclusive home and auto insurance savings

Profitez d'économies exclusives sur vos assurances auto et habitation



Get **exceptional service** and **exclusive rates** when you switch to **The Personal**.

Choisissez **La Personnelle** pour obtenir **un service exceptionnel** et **des tarifs exclusifs**.

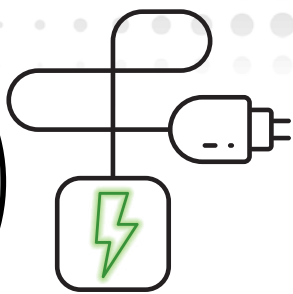


Get a quote today
thepersonal.com/aicanada
1-888-476-8737

Obtenez une soumission dès aujourd'hui
lapersonnelle.com/aicanada
1 888 476-8737

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

La Personnelle désigne La Personnelle, compagnie d'assurances. La marque La Personnelle^{MD} ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. L'assurance auto n'est pas offerte au Manitoba, en Saskatchewan ni en Colombie-Britannique, où il existe des régimes d'assurance gouvernementaux.



POWERING PROPERTY VALUE:

the influence of EV charging stations on real estate value

BY NATALIA KOURANT, P. APP., AACI, B. ECON., MBA

Have you noticed more green license plates on the road lately? It's not just a coincidence. In 2022, electric vehicles (EVs) made up 14% of global vehicle sales, a substantial leap from 9% in 2021. In Canada, the shift toward zero-emission vehicles (ZEVs) is even more dramatic. With regulations requiring at least 20% of new vehicles sold to be ZEVs by 2026 and an ambitious target of 100% by 2035, the momentum is undeniable.

This rapid expansion is mirrored by the tenfold increase in ZEV registrations across Canada since 2017, particularly in provinces like Quebec, Ontario, and British Columbia, which, along with the territories, accounted for over 92% of new ZEV registrations between 2018 and 2022. As the country marches toward these

ambitious goals, projections suggest there could be 10 million ZEVs on Canadian roads by 2035 – a seismic shift that property owners and appraisers simply cannot afford to overlook.

EVs are no longer a fleeting trend; they are becoming an integral part of our everyday lives. As more drivers embrace this green technology, the demand for accessible EV charging stations is skyrocketing.

But it's not just about convenience. These charging stations are redefining property values. For property owners and appraisers, grasping the impact of EV charging infrastructure is now essential. This article delves into the various types of EV charging stations, the costs and installation processes involved, and their influence on both residential and commercial properties.



THE BASICS OF EV CHARGING STATIONS

If you are new to the world of EV charging, consider this your crash course. EV charging stations are categorized into three main types: Level 1, Level 2, and Level 3. Each type caters to different needs and offers unique benefits that can impact property value.

Level 1 charging stations

Level 1 charging stations use standard household outlets (120 V). These chargers are slow, typically taking up to 50 hours to fully charge an EV. Due to their basic nature and minimal infrastructure requirements, Level 1 chargers **have no impact** on property value. They are often considered temporary or portable solutions, primarily used when no other options are available.

Level 2 charging stations

Level 2 charging stations are more common in residential and commercial properties. They operate on 240 V, similar to an electric stove, and provide faster charging, typically taking 4-10 hours to fully charge an EV. The convenience and efficiency of Level 2 chargers make them a valuable addition to properties, significantly enhancing their appeal and increasing their market value.

Level 3 charging stations

Level 3 charging stations, also known as DC Fast Chargers, are high-power public charging stations operating at 480V. These chargers can significantly boost an EV's charge within 25-30 minutes. However, they require specialized equipment and

infrastructure, making them more common in high-traffic areas such as shopping malls and highways. Their installation is typically seen in commercial zones, where they can substantially enhance property value by attracting customers and tenants who need quick charging solutions.

WHAT ABOUT INSTALLATION AND COSTS?

Now for the big question: How much are property owners paying for EV charging stations? The installation costs can vary widely, based on the type of property and the specific charging station. Understanding these factors is essential for property owners and appraisers to make informed decisions.

Residential home installation

For a standard residential installation, in 2024, the setup typically involves a 60-amp breaker, #6 gauge cable, an outdoor connector, and the charger itself. Factoring in labor costs, the total investment for a typical home installation ranges between \$3,000 and \$5,000. This covers all essential materials and services, resulting in a reliable and efficient charging solution.

For new construction owners in Quebec, there is a built-in benefit: the 2018 building code requires EV charger wiring to be installed from the start. This foresight cuts the cost of installing a charger down to an affordable \$1,500 to \$2,000.

Condominium installation

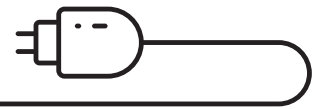
When installing EV charging stations in condominiums and multi-residential buildings, the costs can vary significantly based on several factors. If the installation is planned during the construction phase, it allows for a more optimal and cost-effective setup. However, retrofitting an existing building often involves higher expenses due to the additional complexities involved. The number of chargers required and the type of installation – whether pedestal, wall-mounted, indoor, or outdoor – will also influence the overall cost.

In these multi-residential settings, installations are particularly intricate and often necessitate additional components like a Demand Charge Controller (DCC) to legally and safely manage power distribution. Security measures to prevent unauthorized use are also critical. As a result of these complexities, the cost of installing EV charging stations in condominiums and multi-residential buildings typically starts at \$5,000 for one charging station.

Commercial installation

Commercial installations come with their own unique challenges, demanding meticulous planning and often significant infrastructure upgrades. Costs can vary widely depending on the project's scope, the need for specialized engineering studies, and the availability of grants and incentives.

Selecting the right equipment, determining the optimal number of charging stations, and choosing the best installation type are strategic decisions that hinge on projected ROI. To ensure a tailored solution that meets both budget and business goals, it is essential to collaborate closely with an expert.



IMPACT ON PROPERTY VALUE

The integration of EV charging stations is becoming a key factor in property appraisals, as they can significantly enhance the value and marketability of both residential and commercial properties. For appraisers, understanding this impact is crucial in accurately assessing a property's value in today's evolving market.

Residential properties

In residential settings, the presence of EV charging stations is more than just a modern convenience – it is a selling point. Imagine having the luxury of filling up your car at home. A stress free, low cost, and safe energy source for your daily commute.

Homes equipped with these stations are increasingly appealing to the growing number of EV owners, leading to faster sales and often higher price points. As EV adoption continues to rise, properties with built-in charging infrastructure are positioned to stand out in the market, making them a valuable addition in appraisals.

Commercial properties

For commercial properties, EV charging stations are a magnet for environmentally conscious businesses and tenants. Properties that offer this amenity not only command higher rents, but also benefit from improved occupancy rates.

In an era where sustainability is a top priority for many companies, the availability of EV charging infrastructure is becoming a critical factor in property desirability. For appraisers, this means recognizing the potential for increased revenue streams and overall property value when EV charging is part of the equation. To assess the value of a commercial installation, I would recommend asking the property owner for a copy of the invoice for the work completed and paid for, to give you an idea of the costs incurred.

Factors influencing value increase

Now that you know the impact EV charging stations can have, the challenge is determining their value contribution to a property. These factors will help you assess their influence accurately.

- **Location:** Urban properties often experience a greater value boost compared to rural areas, driven by higher rates of EV adoption and demand for charging infrastructure.
- **Quality and type of installation:** High-quality, well-executed installations – whether Level 2 or DC fast chargers – tend to offer greater value. It's not just about the charger itself, but also its surroundings. The choice between pedestal or wall-mounted setups, and whether they are indoors or outdoors, can impact the valuation. In commercial settings, factors such as lighting, the overall appearance of the charging spots, and the placement of chargers within the parking lot also play a significant role in influencing value.
- **Market demand:** As EV adoption accelerates, so does the demand for properties equipped with charging capabilities. This growing demand directly correlates with increased property values, making these installations a forward-looking investment. In the future, we might even consider charging stations as a must-have, much like in-unit laundry or air conditioning.

TAKING THE NEXT STEPS: ENHANCING PROPERTY VALUE WITH EV CHARGING STATIONS


As we've explored, EV charging stations have a profound impact on property value, making them a strategic consideration for property appraisers and owners alike. But what if you are ready to take action and leverage this trend to enhance the value of your properties?

If you are considering recommending EV charging stations to clients as a way to boost property value, or if you are looking to optimize the value of your own property, you could consider partnering with MaBorne. We specialize in designing tailored EV charging solutions that not only increase market value, but also provide a solid return on investment for those holding onto their buildings for the long term.

Sources: <https://www.statcan.gc.ca/o1/en/plus/5497-watts-electric-vehicles-and-future-electricity-generation-needs>

About the Author

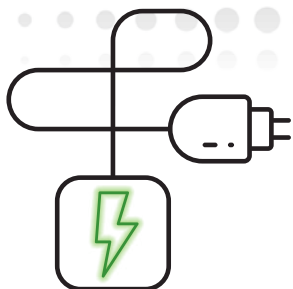
With over 25 years of experience in the real estate industry as a financial analyst and appraiser, Natalia Kourant has a deep understanding of urban development economics and real estate evaluation. She studied at the University of British Columbia and earned her MBA from McGill University. Five years ago, Natalia co-founded Actif, a company specializing in heating and hot water systems, where she honed her expertise in navigating grants and subsidies. Today, she brings this skill to a new venture as the head of MaBorne. 📍



Network Management for Valuations
The right appraiser on every order, every time.

Solidifi® provides appraisal services to the residential mortgage lending industry. Our clients include Canada's top lending institutions.

TRUSTED BY THE NATION'S LARGEST MORTGAGE LENDERS **solidifi**
support@solidifi.com | 866.583.3983 | solidifi.ca



STIMULER LA VALEUR IMMOBILIÈRE :

l'influence des bornes de recharge pour VE sur la valeur des propriétés

PAR NATALIA KOURANT, É. PRO., AACI, B. ECON., MBA

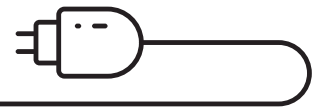
Remarquez-vous de plus en plus de plaques vertes sur nos routes? Si oui, vous n'êtes pas seul! En 2022, les véhicules électriques (VE) représentaient 14 % des ventes mondiales de véhicules, une augmentation considérable par rapport aux 9 % de 2021. Au Canada, la transition vers les véhicules zéro émission est encore plus marquée. Avec des règlements imposant qu'au moins 20 % des nouveaux véhicules vendus soient zéro émission d'ici 2026 et un objectif ambitieux de 100 % d'ici 2035, l'élan est indéniable.

Cette tendance s'illustre déjà dans les chiffres: le nombre de véhicules zéro émission enregistrés au Canada est déjà 10 fois supérieur à celui de 2017! Le Québec, l'Ontario, la Colombie-Britannique et les territoires représentent d'ailleurs 92 % des nouvelles immatriculations entre 2018 et 2022. Alors que le pays avance vers ces objectifs ambitieux, les projections

suggèrent qu'il pourrait y avoir jusqu'à 10 millions de véhicules zéro émission sur les routes canadiennes d'ici 2035 – un changement sismique que les propriétaires immobiliers et les évaluateurs ne peuvent tout simplement pas ignorer.

Les VE ne sont plus une tendance passagère; ils deviennent une partie intégrante de notre quotidien. Alors que de plus en plus de conducteurs adoptent cette technologie verte, la demande pour des bornes de recharge pour VE explose.

Mais il ne s'agit pas seulement de commodité – ces bornes redéfinissent la valeur des propriétés. Pour les propriétaires immobiliers et les évaluateurs, comprendre l'impact de l'infrastructure de recharge pour VE est désormais essentiel. Cet article explore les différents types de bornes de recharge pour VE, les coûts et les processus d'installation impliqués, et leur influence sur les propriétés résidentielles et commerciales.



BORNES DE RECHARGE POUR VE 101

Si vous êtes novice en matière de recharge pour VE, considérez ceci comme votre cours intensif. Les bornes de recharge pour un VE sont classées en trois types principaux : niveau 1, niveau 2, et niveau 3. Chaque type répond à des besoins différents et offre des avantages uniques qui peuvent influencer la valeur des propriétés.

Bornes de recharge de niveau 1

Les bornes de recharge de niveau 1 utilisent des prises domestiques standard (120 V). Ces chargeurs sont lents, prenant généralement jusqu'à 50 heures pour recharger complètement un VE. En raison de leur nature fondamentale et de leurs exigences minimales en matière d'infrastructure, les bornes de niveau 1 n'ont pratiquement **aucun impact sur la valeur des propriétés**. Elles sont souvent considérées comme des solutions temporaires ou portables, principalement utilisées lorsqu'aucune autre option n'est disponible.

Bornes de recharge de niveau 2

Les bornes de recharge de niveau 2 sont plus courantes dans les propriétés résidentielles et commerciales. Elles fonctionnent sur 240 V similaire à une cuisinière électrique, et offrent une recharge plus rapide, prenant généralement entre 4 et 10 heures pour recharger complètement un VE. La commodité et l'efficacité des bornes de niveau 2 en font un ajout précieux aux propriétés, augmentant significativement leur attrait et leur valeur marchande.

Bornes de recharge de niveau 3

Les bornes de recharge de niveau 3, également connues sous le nom de bornes rapides DC, sont des bornes de recharge publiques à haute puissance fonctionnant à 480 V. Ces chargeurs peuvent remettre un VE sur la route en 25 à 30 minutes. Cependant, ils nécessitent un équipement et une infrastructure spécialisés, ce qui les rend plus courants dans les zones à fort trafic comme les centres commerciaux et les autoroutes. Leur installation est généralement observée dans les zones commerciales, où elles peuvent augmenter considérablement la valeur des propriétés en attirant des clients et des locataires qui ont besoin de solutions de recharge rapide.

QU'EN EST-IL DE L'INSTALLATION ET DES COÛTS?

Passons maintenant à la grande question : combien les propriétaires immobiliers paient-ils pour les bornes de recharge? Les coûts d'installation peuvent varier considérablement en fonction du type de propriété et de la borne de recharge spécifique. Comprendre ces facteurs est essentiel pour permettre aux propriétaires et aux évaluateurs de prendre des décisions éclairées.

Installation résidentielle

Pour une installation résidentielle standard en 2024, l'intervention implique généralement un disjoncteur de 60 ampères, un câble de calibre #6, un connecteur extérieur, et la borne de recharge elle-même. En tenant compte des coûts de main-d'œuvre, l'investissement total pour une installation résidentielle typique varie entre 3 000 \$ et 5 000 \$. Cela couvre tous les matériaux et services essentiels, garantissant une solution de recharge fiable et efficace.

Pour les propriétaires de nouvelles constructions au Québec, il y a un avantage clair: le code du bâtiment révisé en 2018 exige que le câblage pour bornes de recharge soit installé dès le départ. Cette prévoyance réduit le coût d'installation d'une borne à un montant abordable de 1 500 \$ à 2 000 \$.

Installation dans les condominiums

Lors de l'installation de bornes de recharge pour VE dans des condominiums et des immeubles multi-résidentiels, les coûts peuvent varier en fonction de plusieurs facteurs. Si l'installation est prévue dès la phase de construction, cela permet une configuration plus optimale et rentable. Cependant, la modernisation d'un bâtiment existant entraîne souvent des dépenses plus élevées en raison des complexités supplémentaires impliquées. Le nombre de bornes nécessaires et le type d'installation – qu'il s'agisse de bornes sur socle, murales, intérieures ou extérieures – influencera également le coût global.

Dans ces environnements multi-résidentiels, les installations sont particulièrement complexes et nécessitent souvent des composants supplémentaires comme un contrôleur de charge de demande (DCC) pour gérer légalement et en toute sécurité la distribution de l'énergie. Les mesures de sécurité pour prévenir l'utilisation non autorisée sont également cruciales. En raison de ces complexités, le coût d'installation dans les condominiums et les immeubles multi-résidentiels commence généralement à 5 000 \$ pour une borne.

Installation commerciale

Les installations commerciales présentent leurs propres défis uniques, nécessitant une planification minutieuse et souvent des améliorations significatives de l'infrastructure. Les coûts peuvent varier en fonction de l'ampleur du projet, du besoin d'études d'ingénierie spécialisées et de la disponibilité de subventions et d'incitatifs.

Le choix de l'équipement approprié, la détermination du nombre optimal d'unités et le choix du meilleur type d'installation sont des décisions stratégiques qui dépendent du retour sur investissement projeté. Pour garantir une solution adaptée qui respecte à la fois le budget et les objectifs commerciaux, il est essentiel de collaborer étroitement avec un expert.

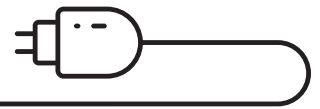
IMPACT SUR LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS

L'intégration des bornes de recharge pour VE devient un facteur clé dans les évaluations immobilières, car elles peuvent améliorer considérablement la valeur et l'attractivité des propriétés résidentielles et commerciales. Pour les évaluateurs, comprendre cet impact est crucial pour évaluer avec précision la valeur d'une propriété dans le marché en évolution d'aujourd'hui.

Propriétés résidentielles

Dans les environnements résidentiels, la présence de bornes de recharge pour VE est plus qu'une simple commodité moderne – c'est un argument de vente. Imaginez avoir le luxe de recharger votre voiture à domicile, une source d'énergie sûre, économique et sans stress pour vos trajets quotidiens.

Les maisons équipées de ces bornes sont de plus en plus attrayantes pour le nombre croissant de propriétaires de VE, ce qui



entraîne des ventes plus rapides et souvent à des prix plus élevés. Alors que l'adoption des VE continue de croître, les propriétés avec une infrastructure de recharge intégrée sont positionnées pour se démarquer sur le marché, en faisant un ajout précieux dans les évaluations.

Propriétés commerciales

Dans une propriété commerciale, les bornes de recharge pour VE sont un aimant pour les entreprises et les locataires soucieux de l'environnement. Les propriétés qui offrent cette commodité non seulement commandent des loyers plus élevés, mais bénéficient également de taux d'occupation améliorés.

À une époque où l'environnement est une priorité pour de nombreuses entreprises, la disponibilité de l'infrastructure de recharge pour VE devient un facteur critique dans la désirabilité des propriétés. Pour les évaluateurs, cela signifie reconnaître le potentiel d'augmentation des revenus et de la valeur globale des propriétés lorsque la recharge pour VE fait partie de l'équation. Pour évaluer la valeur d'une installation commerciale, je recommanderais de demander au propriétaire de la propriété une copie de la facture des travaux réalisés et payés pour vous donner une idée des frais déboursés.

Facteurs influant sur l'augmentation de la valeur

Maintenant que vous connaissez l'impact que les bornes de recharge pour VE peuvent avoir, le défi consiste à déterminer leur contribution à la valeur d'une propriété. Ces facteurs vous aideront à évaluer leur influence avec précision :

- **Emplacement :** Les propriétés urbaines connaissent souvent une augmentation de valeur plus importante que les zones rurales, en raison de taux d'adoption des VE plus élevés et de la demande pour une infrastructure de recharge.
- **Qualité et type d'installation :** Les installations de haute qualité, bien exécutées – qu'il s'agisse de bornes de niveau 2 ou rapides – ont tendance à offrir une plus grande valeur. Il ne s'agit pas seulement de la borne elle-même, mais aussi de son environnement. Le choix entre les configurations sur socle ou murales, et qu'elles soient intérieures ou extérieures, peut influencer l'évaluation. Dans les environnements commerciaux, des facteurs tels que l'éclairage, l'apparence générale des bornes et leur emplacement dans le stationnement jouent également un rôle significatif dans l'influence sur la valeur.
- **Demande du marché :** Alors que l'adoption des VE s'accélère, la demande pour des propriétés équipées de capacités de recharge augmente également. Cette demande croissante est directement corrélée à l'augmentation de la valeur des propriétés, faisant de ces installations un investissement tourné vers l'avenir. À l'avenir, nous pourrions même considérer les bornes de recharge comme un incontournable, tout comme la présence de laveuse-sécheuse ou la climatisation.

PASSER À L'ACTION : VALORISER LES PROPRIÉTÉS AVEC LES BORNES DE RECHARGE POUR VE

Comme nous l'avons exploré, les bornes de recharge pour VE ont un impact profond sur la valeur des propriétés, en faisant une considération stratégique pour les évaluateurs immobiliers et les propriétaires. Mais que faire si vous êtes prêt à agir et à tirer parti de cette tendance pour valoriser vos propriétés?

Si vous envisagez de recommander des bornes de recharge pour VE à vos clients comme moyen d'augmenter la valeur de leurs propriétés, ou si vous cherchez à optimiser la valeur de votre propre bien, vous pourriez envisager un partenariat avec MaBorne ! Nous sommes spécialisés dans la conception de solutions de recharge pour VE sur mesure qui augmentent non seulement la valeur marchande, mais offrent également un retour sur investissement solide pour ceux qui conservent leurs bâtiments à long terme.

Sources: <https://www.statcan.gc.ca/o1/en/plus/5497-watts-electric-vehicles-and-future-electricity-generation-needs>

À propos de l'autrice

Avec plus de 25 ans d'expérience dans le secteur de l'immobilier en tant qu'analyste financier et évaluatrice, Natalia Kourant possède une compréhension approfondie de l'économie du développement urbain et de l'évaluation immobilière. Elle a étudié à l'Université de la Colombie-Britannique et a obtenu son MBA à l'Université McGill. Il y a cinq ans, Natalia a cofondé Actif, une entreprise spécialisée dans les systèmes de chauffage et d'eau chaude, où elle a perfectionné son expertise dans la navigation des subventions. Aujourd'hui, elle transfère cette compétence dans une nouvelle aventure à la direction de MaBorne. 📍

EARN CPD CREDITS AND
ADVANCE OUR APPRAISAL PROFESSION

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

OBTENEZ DES CRÉDITS PPC ET
MODERNISONS NOTRE PROFESSION D'ÉVALUATEUR

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

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

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

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

BRANDYN HAYES
Manager, Public Affairs
Appraisal Institute of Canada
brandynh@aicanada.ca • 1-613-234-6533 x230

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

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

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

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

BRANDYN HAYES
Gestionnaire, Affaires publiques
Institut canadiens des évaluateurs
brandynh@aicanada.ca • 1-613-234-6533 x230

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

OVERVIEW OF EXPROPRIATION ACTS ON COMPENSATION MATTERS IN CANADA:

EXPERIENCES AND RECOMMENDATIONS



BY **GORDON MACNAIR**, SR/WA, P. APP., AACI

► INTRODUCTION

Expropriation, the government's power to take private property for public use, is an essential tool for infrastructure development in Canada. With some 40 years of experience in infrastructure real estate, I have encountered various expropriation acts across the country. This article provides an overview of these acts with respect to compensation. It also shares my insights, discusses trends in expropriation law, and suggests potential improvements in Canadian expropriation legislation.

► KEY TERMS AND CONCEPTS IN EXPROPRIATION

Total buyouts and partial takings

Expropriation can involve either a total buyout, where the entire property is acquired, or a partial taking, where only a portion of the property is acquired. Both scenarios present unique challenges and require careful consideration of various factors when dealing with infrastructure real estate projects.

Larger Parcel in expropriation

The concept of the Larger Parcel is integral to expropriation appraisals, serving as the foundation for determining fair compensation when a portion of a property is expropriated. It encompasses the entire property owned by the individual prior to any expropriation and requires thorough understanding of the property from both legal and appraisal perspectives. The key question to ask is this: Is the portion of the property expropriated from one individual property or is it part of a larger assembled property (the Larger Parcel)?

Three tests for the Larger Parcel:

- 1. Unity of Title (Ownership):**
 - This test evaluates whether the property is under single ownership. It considers if the parcels in question are owned by the same individual or entity. This is a crucial factor in determining if they can be considered a single Larger Parcel.
- 2. Unity of Contiguity (Adjoining or Separated):**
 - This test examines if the property parcels are physically connected or function as a single economic unit. Parcels which are contiguous or which operate together as a cohesive unit are more likely to be considered part of a single parcel.
- 3. Unity of Use (Under One Highest and Best Use):**
 - This test assesses if the parcels are used together to achieve the highest and best use. If the parcels serve a unified purpose that maximizes their economic value, they are considered under a single highest and best use, thereby forming a single Larger Parcel.

These tests help define the Larger Parcel and inform compensation decisions for expropriation, ensuring comprehensive and fair valuations. While these tests are not explicitly detailed in expropriation legislation, guidance can be derived from comments in some expropriation acts in sections related to injurious affection. For example, MB s.30(2), ON s.21, and NS s.3 (h)(i) often provide context, such as: *"For the purposes of this clause, part of the lands of an owner shall be deemed to have been acquired where the owner from whom lands are acquired retains lands **contiguous** to those acquired or retains lands of which the **use** is enhanced by **unified ownership** with those acquired."* (Emphasis added.)

Legal and appraisal implications

Understanding the three tests for the Larger Parcel is crucial from both legal and appraisal perspectives.

- 1. Legal perspective:** Legally, these tests help define the scope of what constitutes the Larger Parcel, guiding decisions regarding compensation for expropriation. They ensure that the entire property, as understood within the legal framework, is considered when determining compensation, thereby protecting the owner's rights.
- 2. Appraisal perspective:** From an appraisal standpoint, these tests ensure a comprehensive valuation that considers all relevant aspects of the property. By thoroughly evaluating the unity of title, contiguity, and use, appraisers can provide a fair and accurate assessment of the property's value, leading to equitable compensation for the owner.

In conclusion, the concept of the Larger Parcel and its associated tests play a critical role in expropriation appraisals, helping to ensure that property owners receive fair and comprehensive compensation for their expropriated lands.

Value of part taken

Part taken: The specific portion of the property required for public use is the part taken. This term, sometimes referred to as 'the taking' or 'the requirement,' is part of the Larger Parcel. Although some government agencies avoid using 'the taking,' it is an accurate term since the agency uses expropriation acts to acquire property rights, subject to compensation. Some examples of where market value is defined include MB s.27(1), NS s.27(2), BC s.32, AB s.41 and ON s.14(1). Typically, in Canada, the owner is paid for the part taken. However, there could be an exception to this under s.44 (1.1) of the BC Expropriation Act.

Injurious affection

Injurious affection: Injurious affection refers to the reduction in value of remaining lands resulting from an expropriation or partial taking and can be found in Acts such as MB s.30(1), NS s.30(1), ON s.21, and AB s.56. This concept is critical in ensuring that property owners are fairly compensated not just for the land taken but also for the negative impact on the remaining property of either the taking or the works for which the land was taken. Examples could include:

- **Landlocking:** When a parcel of land is left without access due to the expropriation of adjoining land.
- **Loss of parking:** Reduction or elimination of parking spaces, impacting the utility and value of the remaining property.
- **Loss of access:** Changes in access routes can make the remaining land less accessible, reducing its usability and value.
- **Change in shape:** Alterations in the shape of the remaining parcel can limit its development potential and overall functionality.
- **Loss of exposure and visibility:** Reduced visibility or exposure, particularly for commercial properties, can significantly diminish their value.

EXPROPRIATION 101

Legal framework: In jurisdictions where Expropriation Acts are in place, statutory authorities are typically required to compensate landowners for losses or damages caused by injurious affection. This ensures that property owners are not left at a disadvantage due to the partial taking of their land.

Claims without taking: Interestingly, in some jurisdictions, a claim for injurious affection can be made even when there has been no actual taking of land. This highlights the broad scope of this concept in protecting property owners' rights and ensuring fair compensation for any negative impact on their property. Examples include *MB s.31(1)*, *BC s.41(2)*, *ON s.1(b)*, and *NB s.(1)(b)*. It is worth noting that AB does not allow for this under their legislation.

Understanding injurious affection is crucial for both legal and appraisal professionals involved in expropriation cases. It ensures comprehensive consideration of all factors affecting property value and guarantees fair compensation for affected property owners.

Disturbance damages

Definition and purpose: Disturbance damages are intended to compensate property owners and tenants for the inconvenience and disruption caused by an expropriation. This type of compensation covers a wide range of claims that may arise due to the expropriation process. According to the *Ontario Expropriations Act*, disturbance damages are defined as "such reasonable costs as are the natural and reasonable consequences of the expropriation."

Key components: The broad definition of disturbance damages typically includes some of the following items that are included for owners.

- **Allowance for inconvenience:** Some jurisdictions provide an allowance for inconvenience at 5% of market value when the expropriation includes the owner's residence. This recognizes the personal and emotional impact of expropriation on property owners.
- **Moving and relocation expenses:** This covers the costs associated with moving and relocating property owners, including the cost of temporary accommodations. It ensures that property owners are not financially burdened by the need to find a new place to live or operate their business.
- **Legal and survey costs:** The costs of legal and survey services required as part of the expropriation process are also covered. This includes fees for legal representation, document preparation, and property surveys.

Legislative framework: Different jurisdictions may have varying definitions and provisions for disturbance damages. The common goal is to ensure that property owners are fairly compensated for all reasonable costs incurred because of the expropriation.

Understanding disturbance damages is essential for both property owners and professionals involved in expropriation cases. It ensures that all parties are aware of the comprehensive nature of compensation available and helps in negotiating fair settlements that address the full impact of expropriation on property owners.

Benefits: general and special in expropriation

In the context of expropriation, distinguishing between general and special benefits is crucial for determining fair compensation. These benefits reflect the impact of public infrastructure projects and related improvements on property values.

General benefits refer to improvements that benefit the community at large and can indirectly increase property values. These benefits are typically associated with broader public infrastructure projects or community enhancements that positively impact the overall environment in which properties are located.

Examples include:

- **Construction of new parks or green spaces:** These enhancements improve the quality of life for the entire community, making the area more attractive and desirable.
- **Improved public transportation systems:** Enhanced transportation options can lead to increased accessibility and convenience, benefiting the broader population.
- **Enhanced public utilities and services:** Upgrades to utilities such as water, electricity, and sewage systems can improve living standards and attract new residents or businesses.

While these improvements may not directly affect an individual property, they contribute to the overall attractiveness and desirability of the area, leading to an indirect increase in property values.

Special benefits refer to direct benefits to the remaining property that result from the expropriation or related infrastructure improvements. These benefits have a more immediate and tangible impact on the property's value. Examples include:

- **Enhanced accessibility:** New roadways or improved traffic flow can make a property more accessible, increasing its usability and attractiveness.
- **Direct infrastructure improvements:** Upgraded utilities or drainage systems directly improve the functionality and efficiency of a property.
- **Increased exposure or visibility:** Changes in surrounding land use or infrastructure that enhance the property's visibility can attract more customers or tenants, boosting its value.

Special benefits positively impact the property's value by improving its functionality, accessibility, or overall appeal. This is often referred to as Set-Off and can be found in various Acts such as *MB s.32*, *ON s.23*, *NB s.48*, and *NS s.32*, but typically the Set-Off is applied only against injurious affection; however, some jurisdictions, such as BC, permit a Set-Off against "the amount of compensation payable" and do not limit the

Set-Off to injurious affection. This indeed diverges from the more common approach of limiting Set-Off to only injurious affection.

Legal considerations

In the context of expropriation, it's essential to distinguish between general and special benefits to determine fair compensation.

- **General benefits:** Typically considered to benefit the wider community, these are not usually factored into individual compensation claims as their impact is diffuse and widespread. There is an exception to this under s.44 (1) of the *BC Expropriation Act*.
- **Special benefits:** Directly linked to the remaining property, these must be taken into account when assessing compensation for expropriation. Property owners are entitled to compensation that reflects any adverse effects on their property while considering the positive impacts of special benefits.

Understanding these concepts ensures that property owners receive appropriate compensation for any adverse effects on their property while also considering any positive impacts resulting from the expropriation and related improvements. By accurately distinguishing between general and special benefits, appraisers and legal professionals can ensure a fair and equitable compensation process for affected property owners.

Relocation: a comparative perspective

Relocation is a critical aspect of expropriation. In Canada, the process for a total buyout can vary significantly from what is done in the United States under the federal *Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies of 1970 Act (URA)*. Understanding these differences is essential for ensuring fair treatment and adequate support for displaced property owners.

In the event of a total buyout, both countries provide financial assistance such as payment of market value along with relocation costs. However, the *URA*, also provides for 'Advisory Services' where the displaced owners are assisted with housing alternatives with respect to the relocation. This type of service is not provided for under Canadian expropriation legislation.

A report was completed by the Ontario Law Reform Commission on the basis for compensation on expropriation in 1967. On page 11 of this report, it states: "Every attempt, moreover, should be made to cause a minimum of disturbance in the life of the citizen. Compensation should be such as to allow him to return his life to an even keel. **Not only should he be provided with the monetary worth of his loss, but the government should endeavour to provide for a smooth transition, by way of relocation assistance both financial or otherwise.**" (Emphasis added.)

Some government agencies assist owners with their respective relocations, but it is not mandatory, and, as such, many agencies do not provide this service, which is regrettable. When someone

must relocate from their home, it can be a very stressful experience for them, which needs to be recognized throughout the expropriation process.

Relocation assistance can significantly alleviate the stress and disruption caused by expropriation. The lack of mandatory advisory services in Canada contrasts with the more comprehensive approach taken under the *URA* in the United States. This difference highlights a key area where Canadian expropriation legislation could be improved to ensure a smoother and more supportive transition for displaced property owners.

In conclusion, incorporating mandatory relocation assistance, including advisory services, into Canadian expropriation legislation could help mitigate the negative impacts of displacement and support property owners in finding suitable new homes. This approach would align with the principles outlined by the Ontario Law Reform Commission and contribute to a more humane and equitable expropriation process.

Market Value vs. Value to the Owner

Market Value: Market Value refers to the price for which a property would sell in the open market. This *objective* measure is the standard for compensation in many expropriation cases across Canada. It reflects the amount a willing buyer would pay to a willing seller in a competitive and open market, considering all legal and regulatory factors. This concept is widely adopted by the federal government, most provinces, and all territories. Market Value is determined by:

- comparable sales data;
- market conditions at the time of valuation; and
- the property's physical characteristics and legal attributes.

Value to the Owner: Value to the Owner recognizes the *subjective* value that a property holds for its owner, which may exceed its market value due to personal or business reasons. This concept emphasizes compensation that accounts for the unique attachment and investment an owner has in their property. The Value to the Owner concept is considered in jurisdictions such as Saskatchewan, Prince Edward Island, and Quebec.

However, provinces such as PEI are currently reviewing their expropriation compensation legislation for Value to the Owner. For instance, Justice Matheson remarked in the Supreme Court case *Haras Management et al. v. Gov. of P.E.I.*, 2017 PESC 14 that the province should consider revising the *Expropriation Act* to align with federal and provincial legislation in other jurisdictions regarding appropriate compensation upon expropriation.

Summary

Understanding the distinction between Market Value and Value to the Owner is crucial in expropriation cases. While Market Value

EXPROPRIATION 101

provides an objective benchmark widely used across Canada, Value to the Owner offers a more personalized approach to compensation, recognizing the unique significance of a property to its owner.

► EXPERIENCES AND AREAS FOR IMPROVEMENT

Experiences with expropriation acts

Throughout my career, I have worked with various expropriation acts across Canada. These experiences have highlighted both the strengths and weaknesses of the current legislative framework. The ideal is to leave the owner 'whole.' This is not always possible, but, as the Supreme Court of Canada stated in *Irving Oil Ltd. v. R.*, [1946] S.C.R. 551, "the displaced owner should be left as nearly as possible in the same position financially as he was prior to the taking, provided that the damage, loss or expense for which the compensation was claimed was directly attributable to the taking of the lands."

Recommendations for improvement

By implementing the following recommendations, expropriation law and practice can be improved to ensure fairness, transparency,

and support for affected property owners, leading to more effective and equitable outcomes.

1. Standardization of relocation practices:

- **Develop national guidelines:** Collaborate with federal and provincial authorities to develop standardized guidelines for relocation practices, drawing on the U.S. *URA* as a model.
- **Training and resources:** Provide training for real estate professionals and support staff to ensure they understand the above-mentioned guidelines and can implement them effectively.
- **Support services:** Establish comprehensive support services, including counseling, financial assistance, and relocation logistics to help displaced individuals and families.

2. Incorporation of the Market Value Standard:

- **Legislative amendments:** Advocate for amendments to expropriation laws to explicitly include Market Value as a standard for compensation.
- **Appraisal standards:** Develop and enforce standardized appraisal methodologies to ensure consistent and accurate Market Value assessments.
- **Communication:** Clearly communicate the Market Value standard to property owners and stakeholders to ensure transparency and understanding.

3. Transparent and inclusive processes:

- **Stakeholder engagement:** Create forums and platforms for regular engagement with property owners and affected communities to gather input and address concerns.
- **Hearing of Necessity:** Reintroduce the Hearing of Necessity in the Greater Toronto Area for those certain listed transit projects that were excluded to provide affected owners with a formal platform to voice their concerns before transit projects proceed.
- **Compensation practices:** Standardize compensation practices across Canada to ensure affected owners are always paid for the value of the part taken, fostering consistency and fairness.

Conclusion

In dealing with affected property owners and tenants, it is crucial to consider the Supreme Court of Canada decision in *Dell Holdings Ltd. v. Toronto Area Transit Operating Authority*, [1997] 1 S.C.R 32:

"The expropriation of property is one of the ultimate exercises of governmental authority. To take all or part of a person's property constitutes a severe loss and a very significant interference with a citizen's private property rights. It follows that the power of an expropriating authority should be strictly construed in favor of those whose rights have been affected."

By adhering to this principle, we can ensure that the power of expropriation is exercised with the utmost care and consideration, upholding the rights and dignity of affected property owners. This approach will lead to more equitable, compassionate, and effective property acquisition processes for public use. 🏠

Verity
CLAIMS MANAGEMENT
GESTION DES RÉCLAMATIONS

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

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

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

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

VUE D'ENSEMBLE DES LOIS SUR L'EXPROPRIATION EN MATIÈRE D'INDEMNISATION AU CANADA :

EXPÉRIENCES ET RECOMMANDATIONS



PAR GORDON MACNAIR, SR/WA, É. PRO., AACI

► INTRODUCTION

L'expropriation, c'est-à-dire le pouvoir du gouvernement de prendre une propriété privée pour l'utiliser à des fins publiques, est un outil essentiel pour le développement des infrastructures au Canada. Fort d'une quarantaine d'années d'expérience dans le domaine de l'immobilier d'infrastructure, j'ai été confronté à diverses lois sur l'expropriation dans l'ensemble du pays. Cet article cherche à donner un aperçu de ces lois en ce qui concerne l'indemnisation, à partager mes idées, à discuter des tendances en matière de droit de l'expropriation et à suggérer des améliorations possibles de la législation canadienne sur l'expropriation.

► TERMES ET CONCEPTS CLÉS DANS LE DOMAINE DE L'EXPROPRIATION

Rachats totaux et prises de possession partielles

L'expropriation peut prendre la forme d'un rachat total, c'est-à-dire l'acquisition de l'ensemble de la propriété, ou d'une prise de possession partielle, c'est-à-dire de l'acquisition d'une partie seulement de la propriété. Ces deux scénarios présentent des défis uniques et nécessitent un examen minutieux de divers facteurs lorsqu'il s'agit de projets immobiliers d'infrastructure.

La plus grande parcelle dans le cadre de l'expropriation

Le concept de la plus grande parcelle fait partie intégrante des évaluations d'expropriation, car il sert de base à la détermination d'une juste indemnisation lorsqu'une partie d'une propriété est expropriée. Ce concept englobe l'ensemble de la propriété détenue par l'individu avant toute expropriation et nécessite une connaissance approfondie de la propriété, tant du point de vue juridique que du point de vue de l'évaluation. La question clé à poser est la suivante : La partie de la propriété expropriée provient-elle d'une propriété individuelle ou fait-elle partie d'une plus grande propriété assemblée (la plus grande parcelle)?

Trois critères pour déterminer s'il s'agit d'une plus grande parcelle :

1. Unité de titre (propriété) :

- Ce test permet d'évaluer si le bien est détenu par un seul propriétaire. Il s'agit de savoir si les parcelles en question appartiennent à la même personne ou entité. Il s'agit d'un facteur essentiel pour déterminer si elles peuvent être considérées comme une seule grande parcelle.

2. Unité de contiguïté (contiguës ou séparées) :

- Ce test permet de déterminer si les parcelles sont physiquement reliées ou si elles fonctionnent comme une seule unité économique. Les parcelles qui sont contiguës ou qui fonctionnent ensemble comme une unité cohésive ont plus de chances d'être considérées comme faisant partie d'une seule parcelle.

3. Unité d'utilisation (sous une seule utilisation optimale) :

- Ce test permet d'évaluer si les parcelles sont utilisées ensemble pour atteindre l'utilisation optimale. Si les parcelles servent un objectif unifié qui maximise leur valeur économique, elles sont considérées comme faisant l'objet d'une seule et même utilisation optimale, formant ainsi une seule et même grande parcelle.

Ces critères permettent de définir la grande parcelle et d'éclairer les décisions d'indemnisation en cas d'expropriation, en garantissant des évaluations complètes et équitables. Bien que ces critères ne soient pas explicitement détaillés dans la législation en matière d'expropriation, des indications peuvent être tirées des commentaires de certaines lois sur l'expropriation dans les sections relatives à l'affection préjudiciable. Par exemple, l'article 30(2) du Manitoba, l'article 21 de l'Ontario et l'article 3 (h) (i) de la Nouvelle-Écosse fournissent souvent un contexte, par exemple : « Aux fins de la présente clause, une partie des terres d'un propriétaire est réputée

avoir été acquise lorsque le propriétaire dont les terres sont acquises conserve des terres **contiguës** à celles qui ont été acquises ou conserve des terres dont l'**utilisation** est améliorée par une **propriété unifiée** avec celles qui ont été acquises. (Soulignement ajouté)

Implications juridiques et d'évaluation

Il est essentiel de comprendre les trois tests relatifs à la parcelle la plus grande, tant du point de vue juridique que du point de vue de l'évaluation.

1. **Du point de vue juridique** : D'un point de vue juridique, ces tests permettent de définir l'étendue de ce qui constitue la grande parcelle, ce qui oriente les décisions relatives à l'indemnisation en cas d'expropriation. Ils garantissent que l'ensemble de la propriété, telle qu'elle est comprise dans le cadre juridique, est prise en compte lors de la détermination de l'indemnité, protégeant ainsi les droits du propriétaire.
2. **Du point de vue de l'évaluation** : Du point de vue de l'évaluation, ces tests garantissent une évaluation complète qui prend en compte tous les aspects pertinents du bien. En évaluant minutieusement l'unité du titre, la contiguïté et l'utilisation, les évaluateurs peuvent fournir une estimation juste et précise de la valeur du bien, conduisant à une compensation équitable pour le propriétaire.

En conclusion, le concept de la plus grande parcelle et les tests qui y sont associés jouent un rôle essentiel dans les évaluations d'expropriation, en contribuant à garantir que les propriétaires reçoivent une indemnisation juste et complète pour leurs terres expropriées.

Valeur de la partie prélevée

Partie prélevée : La partie spécifique de la propriété requise pour l'usage public est la partie prélevée. Ce terme, parfois appelé « la prise » ou « l'exigence », fait partie de la parcelle plus grande. Bien que certains organismes publics évitent d'utiliser le terme « prise », il s'agit d'un terme exact puisque l'organisme a recours à des actes d'expropriation pour acquérir des droits de propriété, sous réserve d'une indemnisation. Parmi les exemples de définition de la valeur marchande, on peut citer l'article 27(1) du Manitoba, l'article 27(2) de la Nouvelle-Écosse, l'article 32 de la Colombie-Britannique, l'article 41 de l'Alberta et l'article 14(1) de l'Ontario. En règle générale, au Canada, le propriétaire est payé pour la partie prise. Toutefois, il pourrait y avoir une exception à cette règle en vertu de l'article 44 (1.1) de la loi sur l'expropriation de la Colombie-Britannique (BC Expropriation Act).

Affection préjudiciable

Affection préjudiciable : L'affection préjudiciable fait référence à la réduction de la valeur des terres restantes résultant d'une expropriation ou d'une prise de possession partielle. On la trouve dans des lois telles que MB s.30(1), NS s.30(1), ON s.21, et AB s.56. Ce concept est essentiel pour garantir que les propriétaires seront indemnisés équitablement, non seulement pour le terrain pris, mais aussi pour l'impact négatif sur le reste de la propriété de la prise ou des travaux pour lesquels le terrain a été pris. Voici quelques exemples :

- **Enclavement** : Lorsqu'une parcelle de terrain est laissée sans accès en raison de l'expropriation des terrains adjacents.

- **Perte de stationnement :** Réduction ou élimination des places de stationnement, ce qui a un impact sur l'utilité et la valeur de la propriété restante.
- **Perte d'accès :** La modification des voies d'accès peut rendre le terrain restant moins accessible, ce qui réduit son utilité et sa valeur.
- **Changement de forme :** Les modifications de la forme de la parcelle restante peuvent limiter son potentiel de développement et sa fonctionnalité globale.
- **Perte d'exposition et de visibilité :** La réduction de la visibilité ou de l'exposition, en particulier pour les propriétés commerciales, peut diminuer considérablement leur valeur.

Cadre juridique : Dans les juridictions où des lois sur l'expropriation sont en vigueur, les autorités statutaires sont généralement tenues d'indemniser les propriétaires fonciers pour les pertes ou les dommages causés par une affection préjudiciable. Cela permet de s'assurer que les propriétaires ne sont pas désavantagés par la prise partielle de leurs terres.

Réclamations sans prise de possession : Il est intéressant de noter que dans certaines juridictions, une demande d'indemnisation pour affection préjudiciable peut être faite même s'il n'y a pas eu de prise de terre. Cela met en évidence la vaste portée de ce concept pour protéger les droits des propriétaires et garantir une indemnisation équitable pour tout impact négatif sur leur propriété. Les exemples incluent l'article 31(1) du Manitoba, l'article 41(2) de la Colombie-Britannique, l'article 1(b) de l'Ontario et l'article 1(b) du Nouveau-Brunswick. Il convient de noter que la législation de l'Alberta ne prévoit pas cette possibilité.

La compréhension de l'affection préjudiciable est cruciale pour les professionnels du droit et de l'évaluation impliqués dans les affaires d'expropriation. Elle permet de prendre en compte l'ensemble des facteurs affectant la valeur d'un bien et de garantir une indemnisation équitable aux propriétaires concernés.

Dommages-intérêts pour perturbations

Définition et objectif : les dommages-intérêts pour troubles visent à indemniser les propriétaires et les locataires pour les désagréments et les perturbations causés par une expropriation. Ce type d'indemnisation couvre un large éventail de réclamations pouvant découler de la procédure d'expropriation. Selon la Loi sur les expropriations de l'Ontario, les dommages-intérêts pour troubles sont définis comme « les coûts raisonnables qui sont les conséquences naturelles et raisonnables de l'expropriation ».

Composantes clés : La définition au sens large des dommages-intérêts pour troubles comprend généralement certains des éléments suivants qui sont inclus pour les propriétaires.

- **Indemnité pour inconvénients :** Certaines juridictions prévoient une indemnité pour inconvénients de 5 % de la valeur marchande lorsque l'expropriation concerne la résidence du propriétaire. Cette mesure tient compte de l'impact personnel et émotionnel de l'expropriation sur les propriétaires.

- **Frais de déménagement et de réinstallation :** Cette indemnité couvre les coûts liés au déménagement et à la réinstallation des propriétaires, y compris le coût des logements temporaires. Cela permet de s'assurer que les propriétaires ne sont pas financièrement accablés par la nécessité de trouver un nouveau lieu pour vivre ou exploiter leur entreprise.
- **Frais juridiques et d'arpentage :** Les coûts des services juridiques et d'arpentage requis dans le cadre de la procédure d'expropriation sont également couverts. Il s'agit des frais de représentation juridique, de préparation des documents et d'arpentage des propriétés.

Cadre législatif : Les définitions et les dispositions relatives aux dommages-intérêts pour cause de perturbation peuvent varier d'une juridiction à l'autre. L'objectif commun est de veiller à ce que les propriétaires soient indemnisés équitablement pour tous les coûts raisonnables encourus en raison de l'expropriation.

Il est essentiel pour les propriétaires et les professionnels impliqués dans les affaires d'expropriation de comprendre les dommages-intérêts pour cause de perturbation. Elle permet de s'assurer que toutes les parties sont conscientes de la nature globale de l'indemnisation disponible et aide à négocier des règlements équitables qui tiennent compte de l'impact total de l'expropriation sur les propriétaires.

Avantages généraux et particuliers en cas d'expropriation

Dans le contexte de l'expropriation, la distinction entre les avantages généraux et particuliers est cruciale pour déterminer la juste compensation. Ces avantages reflètent l'impact des projets d'infrastructure publique et des améliorations connexes sur la valeur des propriétés.

Les **avantages généraux** se réfèrent aux améliorations qui profitent à la communauté dans son ensemble et qui peuvent indirectement augmenter la valeur des biens immobiliers. Ces avantages sont généralement associés à des projets d'infrastructure publique plus vastes ou à des améliorations communautaires qui ont un impact positif sur l'environnement général dans lequel se trouvent les biens immobiliers. En voici quelques exemples :

- **Construction de nouveaux parcs ou espaces verts :** Ces aménagements améliorent la qualité de vie de l'ensemble de la communauté, rendant la zone plus attrayante et désirable.
- **Amélioration des systèmes de transport public :** L'amélioration des options de transport peut accroître l'accessibilité et la commodité, ce qui profite à l'ensemble de la population.
- **Amélioration des services publics :** La modernisation des services publics tels que l'eau, l'électricité et les réseaux d'égouts peut améliorer le niveau de vie et attirer de nouveaux résidents ou de nouvelles entreprises.

Bien que ces améliorations n'affectent pas directement une propriété individuelle, elles contribuent à rendre l'ensemble de la zone plus attrayante et désirable, ce qui entraîne une augmentation indirecte de la valeur des propriétés.

Les **avantages particuliers** sont des avantages directs pour le bien restant qui résultent de l'expropriation ou des améliorations

de l'infrastructure qui y sont liées. Ces avantages ont un impact plus immédiat et plus tangible sur la valeur de la propriété. En voici quelques exemples :

- **Amélioration de l'accessibilité** : La construction de nouvelles routes ou l'amélioration de la circulation peuvent rendre un bien immobilier plus accessible, ce qui en accroît l'utilité et l'attrait.
- **Amélioration directe de l'infrastructure** : La modernisation des services publics ou des systèmes de drainage améliore directement la fonctionnalité et le rendement d'un bien immobilier.
- **Augmentation de l'exposition ou de la visibilité** : Les changements dans l'utilisation des terrains environnants ou dans l'infrastructure qui améliorent la visibilité du bien immobilier peuvent attirer davantage de clients ou de locataires, ce qui augmente sa valeur.

Les avantages particuliers ont un impact positif sur la valeur du bien immobilier en améliorant sa fonctionnalité, son accessibilité ou son attrait général. Il s'agit souvent de la compensation, que l'on retrouve dans diverses lois telles que l'article 32 du Manitoba, l'article 23 de l'Ontario, l'article 48 du Nouveau-Brunswick et l'article 32 de la Nouvelle-Écosse, mais la compensation ne s'applique généralement qu'à l'affectation préjudiciable; toutefois, certaines juridictions, comme la Colombie-Britannique, autorisent la compensation du « montant de l'indemnité payable » et ne limitent pas la compensation à l'affectation préjudiciable. Cela s'écarte en effet de l'approche la plus courante qui consiste à limiter la compensation à l'affectation préjudiciable.

Considérations juridiques

Dans le contexte de l'expropriation, il est essentiel de faire la distinction entre les avantages généraux et les avantages particuliers pour déterminer la juste compensation.

- **Avantages généraux** : Généralement considérés comme profitant à l'ensemble de la communauté, ils ne sont généralement pas pris en compte dans les demandes d'indemnisation individuelles, car leur impact est diffus et généralisé. Il existe une exception à cette règle en vertu de l'article 44 (1) de la loi sur l'expropriation de la Colombie-Britannique (BC Expropriation Act).
- **Avantages particuliers** : Directement liés à la propriété restante, ils doivent être pris en compte lors de l'évaluation de l'indemnité d'expropriation. Les propriétaires ont droit à une indemnité qui reflète les effets négatifs sur leur propriété tout en tenant compte des effets positifs des avantages particuliers.

La compréhension de ces concepts permet de s'assurer que les propriétaires reçoivent une indemnisation appropriée pour les effets négatifs sur leur propriété tout en tenant compte des effets positifs résultant de l'expropriation et des améliorations qui en découlent. En faisant la distinction entre les avantages généraux et les avantages particuliers, les évaluateurs et les juristes peuvent garantir une procédure d'indemnisation juste et équitable pour les propriétaires concernés.

La relocalisation : Une perspective comparative

La relocalisation est un aspect essentiel de l'expropriation. Au Canada, le processus de rachat total peut varier considérablement

de ce qui se fait aux États-Unis en vertu de la loi fédérale *Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies of 1970 Act* (URA). Il est essentiel de comprendre ces différences pour garantir un traitement équitable et un soutien adéquat aux propriétaires déplacés.

Dans le cas d'un rachat total, les deux pays fournissent une aide financière telle que le paiement de la valeur marchande ainsi que des frais de réinstallation. Toutefois, l'URA prévoit également des « services de conseil » dans le cadre desquels les propriétaires déplacés bénéficient d'une aide pour trouver des solutions de logement en vue de leur réinstallation. Ce type de service n'est pas prévu par la législation canadienne sur l'expropriation.

La Commission de réforme du droit de l'Ontario a rédigé un rapport sur la base d'indemnisation en cas d'expropriation en 1967. À la page 11 de ce rapport, on peut lire ce qui suit : « En outre, il faut s'efforcer de perturber le moins possible la vie des citoyens. L'indemnité doit être telle qu'elle lui permette de retrouver une vie normale. **Non seulement il doit recevoir la valeur monétaire de sa perte, mais le gouvernement doit s'efforcer d'assurer une transition en douceur, par le biais d'une aide à la réinstallation, financière ou autre.** »

Certaines agences gouvernementales aident les propriétaires dans leurs déménagements respectifs, mais ce n'est pas obligatoire et, par conséquent, de nombreuses agences ne fournissent pas ce service, ce qui est regrettable. Lorsqu'une personne doit quitter son logement, cela peut être une expérience très stressante pour elle, ce qui doit être reconnu tout au long de la procédure d'expropriation.

L'aide à la réinstallation peut atténuer considérablement le stress et les perturbations causés par l'expropriation. L'absence de services consultatifs obligatoires au Canada contraste avec l'approche plus complète adoptée dans le cadre de l'URA aux États-Unis. Cette différence met en évidence un domaine clé dans lequel la législation canadienne en matière d'expropriation pourrait être améliorée afin d'assurer une transition plus douce et plus favorable pour les propriétaires déplacés.

En conclusion, l'intégration d'une aide obligatoire à la réinstallation, y compris des services de conseil, dans la législation canadienne sur l'expropriation pourrait contribuer à atténuer les effets négatifs du déplacement et aider les propriétaires à trouver un nouveau logement convenable. Cette approche serait conforme aux principes énoncés par la Commission de réforme du droit de l'Ontario et contribuerait à une procédure d'expropriation plus humaine et plus équitable.

Valeur marchande et valeur pour le propriétaire

Valeur marchande : La valeur marchande correspond au prix de vente d'un bien sur le marché libre. Cette mesure *objective* est la norme d'indemnisation dans de nombreux cas d'expropriation au Canada. Elle reflète le montant qu'un acheteur consentant paierait à un vendeur consentant sur un marché concurrentiel et ouvert, en tenant compte de tous les facteurs juridiques et réglementaires. Ce concept est largement adopté par le gouvernement fédéral, la plupart des

provinces et tous les territoires. La valeur marchande est déterminée par :

- Les données de ventes comparables ;
- les conditions du marché au moment de l'évaluation ;
- les caractéristiques physiques et les attributs juridiques du bien.

Valeur pour le propriétaire : La valeur pour le propriétaire reconnaît la valeur *subjective* qu'un bien immobilier a pour son propriétaire, qui peut être supérieure à sa valeur marchande pour des raisons personnelles ou professionnelles. Ce concept met l'accent sur une indemnisation qui tient compte de l'attachement et de l'investissement uniques d'un propriétaire à l'égard de son bien. Le concept de valeur pour le propriétaire est pris en compte dans des juridictions telles que la Saskatchewan, l'Île-du-Prince-Édouard et le Québec.

Cependant, des provinces comme l'Île-du-Prince-Édouard sont en train de revoir leur législation sur les indemnités d'expropriation pour tenir compte de la valeur pour le propriétaire. Par exemple, le juge Matheson a fait remarquer dans l'affaire *Haras Management et al. v. Gov. of P.E.I.*, 2017 PESC 14, que la province devrait envisager de réviser la loi sur l'expropriation afin de l'aligner sur les lois fédérales et provinciales d'autres juridictions concernant l'indemnisation appropriée en cas d'expropriation.

Résumé

Il est essentiel de comprendre la distinction entre la valeur marchande et la valeur pour le propriétaire dans les affaires d'expropriation. Alors que la valeur marchande constitue une référence objective largement utilisée au Canada, la valeur pour le propriétaire offre une approche plus personnalisée de l'indemnisation, en reconnaissant l'importance unique qu'un bien peut avoir pour son propriétaire.

► EXPÉRIENCES ET ASPECTS À AMÉLIORER

Expérience à l'égard des lois sur l'expropriation

Tout au long de ma carrière, j'ai travaillé sur diverses lois d'expropriation à travers le Canada. Ces expériences ont mis en évidence les forces et les faiblesses du cadre législatif actuel. L'idéal est de laisser le propriétaire « entier ». Ce n'est pas toujours possible mais, comme l'a déclaré la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Irving Oil Ltd. c. R.*, [1946] R.C.S. 551, « le propriétaire déplacé doit être laissé autant que possible dans la même situation financière qu'avant la prise de possession, à condition que les dommages, pertes ou dépenses pour lesquels l'indemnité est demandée soient directement attribuables à la prise de possession des terres ».

Recommandations d'amélioration

En mettant en œuvre les recommandations suivantes, le droit et la pratique de l'expropriation peuvent être améliorés afin de garantir l'équité, la transparence et le soutien aux propriétaires concernés, ce qui permettra d'obtenir des résultats plus efficaces et plus équitables.

1. Normalisation des pratiques de relocalisation :

- **Élaborer des lignes directrices nationales :** Collaborer avec les autorités fédérales et provinciales pour élaborer des lignes directrices normalisées sur les pratiques de réinstallation, en s'inspirant de l'URA des États-Unis.

- **Formation et ressources :** Fournir une formation aux professionnels de l'immobilier et au personnel de soutien pour s'assurer qu'ils comprennent les lignes directrices susmentionnées et qu'ils peuvent les mettre en œuvre efficacement.
- **Services de soutien :** Mettre en place des services de soutien complets, y compris des conseils, une aide financière et une logistique de relocalisation pour aider les personnes et les familles déplacées.

2. Incorporation de la norme de la valeur marchande :

- **Modifications législatives :** Plaider en faveur d'amendements aux lois sur l'expropriation afin d'inclure explicitement la valeur marchande comme norme d'indemnisation.
- **Normes d'évaluation :** Élaborer et appliquer des méthodes d'évaluation normalisées afin de garantir des évaluations cohérentes et précises de la valeur marchande.
- **Communication :** Communiquer clairement la norme de la valeur marchande aux propriétaires et aux parties prenantes afin de garantir la transparence et la compréhension.

3. Processus transparents et inclusifs :

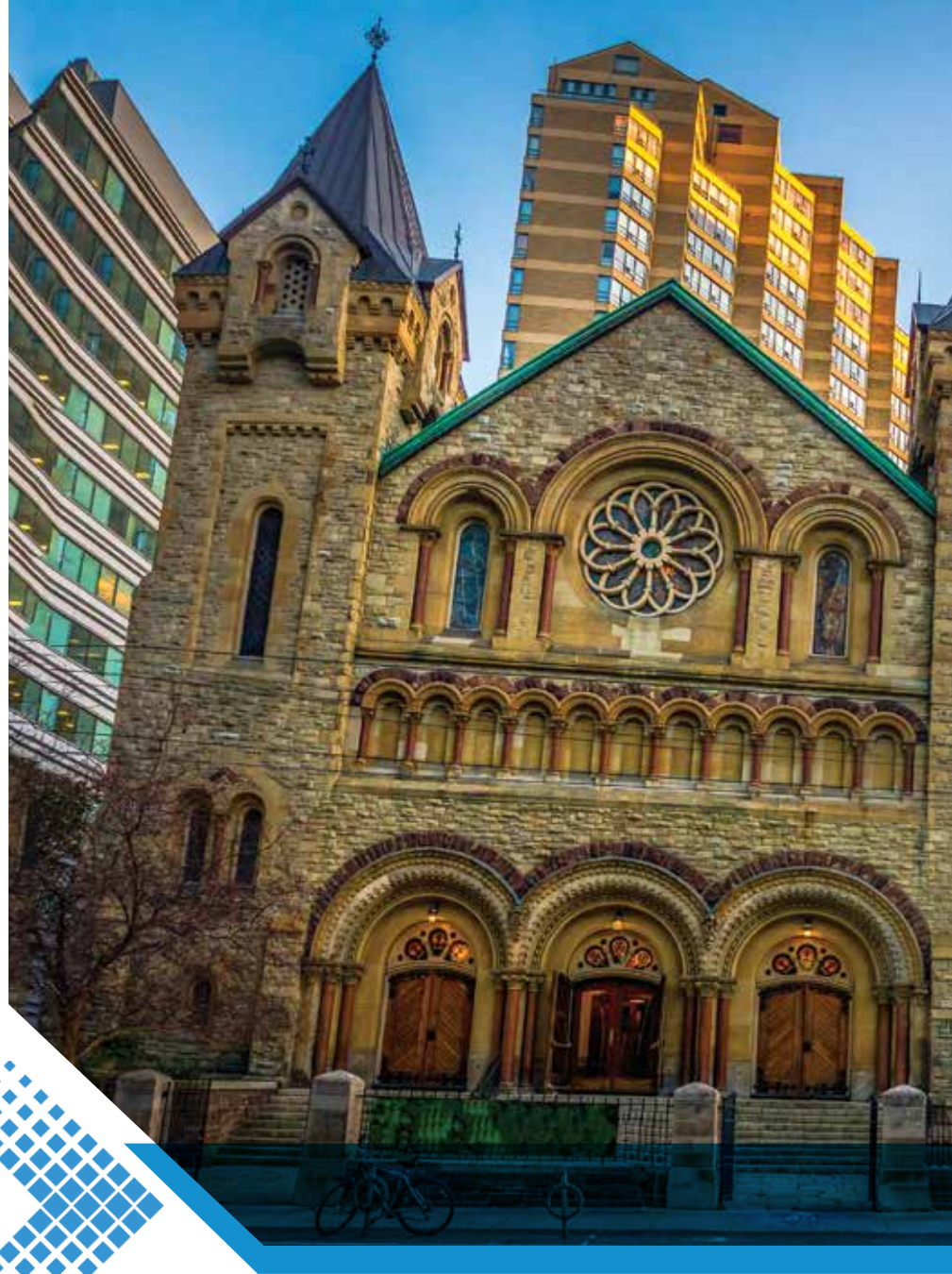
- **Engagement des parties prenantes :** Créer des forums et des plates-formes pour un engagement régulier avec les propriétaires et les communautés concernées afin de recueillir leurs avis et de répondre à leurs préoccupations.
- **Audience de nécessité :** Réintroduire l'audience de nécessité dans la région du Grand Toronto pour certains projets de transport en commun qui ont été exclus, afin de fournir aux propriétaires concernés une plateforme formelle pour exprimer leurs préoccupations avant que les projets de transport en commun n'aillent de l'avant.
- **Pratiques d'indemnisation :** Normaliser les pratiques d'indemnisation à travers le Canada pour s'assurer que les propriétaires concernés sont toujours payés pour la valeur de la partie prise, favorisant ainsi la cohérence et l'équité.

Conclusion

Dans les relations avec les propriétaires et les locataires concernés, il est essentiel de tenir compte de la décision de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Dell Holdings Ltd. c. Toronto Area Transit Operating Authority*, [1997] 1 R.C.S. 32 :

« *L'expropriation d'un bien est l'un des pouvoirs gouvernementaux qui n'est exercé qu'en dernier ressort. L'expropriation totale ou partielle d'un bien appartenant à une personne constitue une grave perte ainsi qu'une atteinte très importante aux droits privés de propriété des citoyens. Il s'ensuit que le pouvoir d'une autorité expropriante devrait être interprété de façon stricte en faveur des personnes dont les droits sont touchés.* »

En adhérant à ce principe, nous pouvons nous assurer que le pouvoir d'expropriation est exercé avec le plus grand soin et la plus grande considération, dans le respect des droits et de la dignité des propriétaires concernés. Cette approche conduira à des processus d'acquisition de biens immobiliers plus équitables, plus compatissants et plus efficaces pour l'usage public. 🏠



Appraising places of worship:

UNIQUE PROPERTY VALUATION

By Demitry Omrin, MBA, P. App., AACI, PLE, MRICS

A-typical real property is often thought to be the most difficult or complex to appraise. One example, which I will examine in this article, is a place of worship asset valuation. In reality, however, the same methodologies used to value more commonly traded assets are also employed in the appraisal of unique properties. It is a matter of applying known valuation principles within the specific context of the asset being appraised. For the purpose of this article, the case study is that of a 5-year-old Sikh temple located in the western region of Toronto, Ontario.

Following routine valuation procedure, the initial question is, of course, "What is



the highest and best use of the land as though vacant and improved?” But, before we can answer that question, it is important to frame the highest and best use analysis around understanding how the word *market* is defined for the unique property at hand and whether the circumstances within which the subject property trades reflects a definition of value other than *Market Value*.

Buyers of this asset type operate within a somewhat closed market. The notion of a restricted or closed market gives rise to the possibility of an alternate value definition known as *Value to Owner*. This is a concept whereby value, due to

its unique specificity, may be higher to a particular prospective buyer. For example, the relative scarcity of Sikh temples in an area that has the requisite demographic, will create demand and thereby *Value to Owner* that may be higher than open *Market Value* based upon more common land uses. Ultimately, places of worship carry great importance to members of a given faith, which further gives rise to the notion of *Value to Owner*. Whether the concept of *Value to Owner* or open *Market Value* is greater will be confirmed or rejected through application of the feasibility portion of the highest and best use analysis.

With a preliminary understanding of the subject’s market and its underlying motivations, the highest and best use analysis will become more readily understood around the four pillars of consideration:

- legally permissible;
- physically possible;
- financially feasible; and
- maximally productive.

Let’s examine each pillar in the context of the property at hand.

Legally permissible

- Zoning permits light industrial use, which was the main development in the immediate area and within the subject complex.
- Other uses allowed under land use controls include commercial office and retail.
- Based upon legality alone, there are a number of alternate options available.

Physically possible

- Subject place of worship is situated on remaining area of a site that resulted from an industrial condominium (strata) project completion. Therefore, minimal options were left due to the relatively small land area and the fact that the subject parcel is land locked, i.e., ingress and egress must be through the industrial mall.

Financially feasible – market research:

- What use(s) are in demand as per the demographic base? Highest proportion of demographic is within the Sikh community.
- What use(s) do the Sikh community need or value the most? Members of the Sikh community travel well beyond the region to attend religious services.
- If demand exists for a place of worship, what is the cost vs. return? How is this quantified in the context of a development that is not purchased for an investment? In other words, how is feasibility measured? As will be discussed later in this article, feasibility is measured through understanding that the non-profit corporation that owns the subject must be financially sustainable on par with for profit corporations.

Maximally productive

- Of the options that are feasible, which one or combinations thereof maximize value and accurately define highest and best use? In the case of the subject, given the site limitations and other factors, use of a Sikh temple was ultimately determined to represent highest and best use as if vacant and improved.

Highest and best use

As if vacant

As noted earlier, the subject land parcel was deliberately left vacant following the construction of a light industrial condominium (strata) within the complex. This was due to a number of factors. First, the scale (relative to demand) of light industrial use within the condominium (strata) complex was maximized. Second, demand for alternate uses as permitted under land use control, such as retail and commercial office space, dwindled post-pandemic. Therefore, the feasibility threshold was not met through industrial, retail, or office use. The last consideration was the fact that the subject site lacked independent access, i.e., it is land-locked with no on-site parking facility.

However, through market research it was determined that there was a prevalent Sikh demographic and that Sikh parishioners in the area currently travel a significant distance to worship. In this vein, the condominium (strata) board expressed willingness to provide an easement granting access to the Sikh temple through the industrial complex on the condition that the development was strictly for a Sikh temple. Consequently, given the unique limitations and demographic considerations, the most desired and valued use is that of a Sikh temple if the subject site was hypothetically vacant as at the valuation date.

As improved

In this particular case study, the subject Sikh temple was recently constructed. To a degree, there is a benefit of hindsight.

Attendance records confirm that the temple operates near or at full capacity on a daily basis. During the feasibility phase of the analysis, it was noted that the value and greatest return on construction costs were highest with the largest possible building size/capacity. Essentially, the larger the building, the greater the number of parishioners that could financially contribute to the non-profit entity that owns the subject property. In other words, economies of scale for the property could only be achieved through donations spread over a large parishioner base. This was confirmed through an examination of the financial statements of the non-profit corporation. Clearly, strong financial solvency of the non-profit is essential for the continuance of the subject property in its operation as a Sikh Temple. Therefore, highest and best use as improved is as a Sikh temple in its current form as to the building size/capacity and quality of capital improvements in place, which maximize desirability and value.

Valuation methodology

With highest and best use established as a regional Sikh temple, the analysis then turns to how the value of the property is determined. In this regard, the central consideration lies in understanding the thought process of potential buyers in the market of the subject property. That is because the true appraisers are buyers who we, as real estate valuers, must understand so as to communicate their motivations within an appraisal report. Buyer behaviour is captured within one or more of our traditional valuation methodologies; the direct comparison approach, cost approach, and income approach.

Direct comparison approach

If buyers within the subject market segment must quantify its value, what valuation elements do they consider relevant? Clearly, as indicated earlier, a larger building will command a higher value since it achieves economies of scale

through a higher number of individuals that may offer charitable donations to the non-profit. Location is also a central consideration since the temple must be proximate to the demographic that it serves. Building condition and quality of improvements also weigh in. Religion and worship of a person's faith is revered. This would infer that quality construction materials and appropriate finishing (i.e., religious embellishments) are an important consideration. They form part of the capital improvements in keeping with the tradition of Sikh temples and thereby contribute to the property's value.

With these main drivers of value identified, the next logical step is to decide the basis upon which appropriate comparables will be selected. What asset types would be a suitable proxy for a Sikh temple? The subject property is clearly not a generic asset that lends itself to comparison. However, in lieu of reliance upon other Sikh temple transactions, which conceivably may not exist, the question then is: What would a prospective buyer of the subject property consider as an alternative asset that could be converted into a Sikh temple? If we look at the key value drivers – building size, location, and quality/condition of the capital improvements – it becomes apparent that other assets may act as surrogate comparables. Examples may include a banquet hall and sports complex.

Typically, these types of buildings are larger in size and offer ample parking due to the building size/capacity. Under normal circumstances, adjustments for differences between each comparable and the subject are addressed through a pairing analysis. However, if insufficient market data exists in order to perform a pairing study, then an alternate approach is to survey prospective buyers of religious properties and ask how they determined value at the time of purchase and on what basis and to what degree would the purchase price vary due to the differences between a comparable and a subject property.

Cost approach

On the surface, the cost approach's application is very different than the direct comparison approach. However, a closer examination of the relationship between these two methodologies reveals the fact that they are both comparison based.

The more unique a property is, the less likely that generic comparisons exist. If a property is so unique that no true comparison exists, then the logical 'comparison' becomes the cost to re-create the property as a proxy of its value. The cost to re-create becomes its own comparison to a potential buyer. Examples include a 3.5M square foot industrial building – there are only a handful of buildings of this size in Canada. In this case, a buyer would determine the value of the underlying land through comparison and then estimate cost to build, which collectively would give a summation of value through the cost approach. More importantly, a *comparison* was made between the subject property and cost.

Income approach

Through the course of analysis and market research, it became clear that the Sikh temples are not typically leased through a management company or otherwise purchased for income. Rather, temples are most often purchased and owned by a non-profit on behalf of the Sikh community for a use that is typically not directly associated with an income stream. Consequently, the value of the subject does not correspond to an income-based valuation methodology.

Conditional considerations

While the standard limiting conditions may appropriately address most of the subject value drivers, given their impact on value it is noteworthy to highlight them here.

- In the case of the subject project, the fact that it is land-locked was addressed through an easement agreement with the condominium (strata) corporation of the industrial units within the complex. Accordingly, the subject's value is conditional upon the continued existence and legal enforceability of

the easement agreement that provides access and parking.

- As indicated earlier, the feasibility of the subject and its sustained value is tied to the level of donations. Therefore, Market Value is contingent upon an existing demographic that will support and maintain a financially solvent non-profit corporation.
- Market Value is also predicated upon economic conditions yielding a discretionary income level that enables parishioners to make financial donations to the non-profit.
 - The value of the subject through the notion of *Value in Use* was \$16,000,000. If the Sikh temple was no longer in demand or financially insolvent for whatever reason, the value would revert to open *Market Value*, which was determined to be \$4,500,000 (land value) less

demolition costs of the existing Sikh temple building. Accordingly, if the authorized user of the report is a lender, the disparity in value from a *Value in Use* to open *Market Value* is a critical notation to include in the report in order to inform the client of potential future risk related to the length of the loan amortization period.

Summary

At the onset of this article, I stated that routine valuation procedures adequately address valuation issues of even the most unique or difficult valuations, and this holds true. It is simply a matter of understanding the market in which the subject property operates and the corresponding motivations and interests of the prospective buyers within that particular market segment. ▣

CANADIAN RESOURCE VALUATION GROUP INC.

Suite 101, 24 Inglewood Drive, St. Albert, AB T8N 6K4



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

– Now –
HIRING

AACI & Candidates

Please send resumes to: info@crvg.com

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

www.crvg.com



Évaluation d'un lieu de culte :

BIEN UNIQUE

Par Demitry Omrin, MBA, É. Pro., AACI, PLE, MRICS

Les biens immobiliers atypiques sont souvent considérés comme les plus difficiles ou les plus complexes à évaluer. Un exemple, que j'examinerai dans cet article, est l'évaluation d'un lieu de culte. En réalité, les méthodologies utilisées pour évaluer les actifs les plus couramment échangés sont également employées pour l'évaluation des biens uniques. Il s'agit d'appliquer des principes d'évaluation connus dans le contexte spécifique du bien évalué. Dans le cadre de cet article, l'étude de cas porte sur un temple sikh construit il y a cinq ans dans la région ouest de Toronto, en Ontario.

Au terme d'une procédure d'évaluation de routine, la question initiale est celle



de la bien entendu, la suivante : « Quelle est l'utilisation optimale du terrain, qu'il soit vacant ou amélioré? » Mais avant de pouvoir répondre à cette question, il est important d'encadrer l'analyse de l'utilisation optimale en comprenant comment le mot « *marché* » est défini pour le bien en question et si les circonstances dans lesquelles le bien en question est négocié reflètent une définition de la valeur autre que la valeur marchande.

Les acheteurs de ce type de biens opèrent sur un marché quelque peu fermé. La notion d'un marché restreint ou fermé donne lieu à la possibilité d'une autre définition de la valeur, connue sous le

nom de « *valeur pour le propriétaire* ». Il s'agit d'un concept selon lequel la valeur, en raison de sa spécificité unique, peut être plus élevée pour un acheteur potentiel particulier. Par exemple, la rareté relative des temples sikhs dans une région disposant de la démographie nécessaire créera une demande et donc une *valeur pour le propriétaire* qui peut être plus élevée que la *valeur marchande* ouverte basée sur des utilisations de terrain plus courantes. En fin de compte, les lieux de culte revêtent une grande importance pour les membres d'une religion donnée, ce qui donne lieu à la notion de *valeur pour le propriétaire*. L'application de la partie

faisabilité de l'analyse de l'utilisation optimal, qui permettra de confirmer ou d'infirmer si le concept de *valeur pour le propriétaire* est plus important que le concept de *valeur marchande*.

S'appuyant sur une compréhension préliminaire du marché du bien en objet et de ses motivations sous-jacentes, l'analyse de l'utilisation optimale sera plus facile à comprendre autour des quatre piliers à prendre en considération :

- légalement permmissible ;
- physiquement possible ;
- financièrement faisable ; et
- le plus productif possible.

Examinons chaque pilier dans le contexte du bien en question.

Légalement permmissible

- Le zonage autorise l'utilisation pour industrie légère, ce qui a été le principal développement dans la zone immédiate et dans le complexe en question.
- Les autres utilisations autorisées dans le cadre du contrôle de l'occupation des sols sont les bureaux commerciaux et les commerces de détail.
- Sur la seule base de la légalité, il existe un certain nombre d'options alternatives.

Physiquement possible

- Le lieu de culte en question est situé sur la partie restante d'un site résultant de l'achèvement d'un projet de condominium industriel (strata). Il ne restait donc que peu d'options en raison de la superficie relativement réduite du terrain et du fait que la parcelle en question est enclavée, c'est-à-dire que l'entrée et la sortie doivent se faire à travers le centre commercial industriel.

Financièrement faisable – recherche du marché :

- Quelle(s) utilisation(s) est (sont) en demande d'après la base démographique? La plus grande proportion de la population se trouve dans la communauté sikhe.
- De quelle(s) utilisation(s) la communauté sikhe a-t-elle le plus besoin et à quelle(s) utilisation(s) accorde-t-elle la plus grande valeur? Les membres de la communauté sikhe se déplacent bien au-delà de la région pour assister aux offices religieux.

- S'il existe une demande pour un lieu de culte, quel est le rapport coût/rendement? Comment le quantifier dans le contexte d'un développement qui n'est pas acheté pour un investissement? En d'autres termes, comment mesurer la faisabilité? Comme nous le verrons plus loin dans cet article, la faisabilité est mesurée en tenant compte du fait que la société à but non lucratif propriétaire du bien doit être financièrement viable, au même titre que les sociétés à but lucratif.

Le plus productif possible

- Parmi les options possibles, laquelle ou quelles combinaisons d'options maximisent la valeur et définissent avec précision l'utilisation optimale? Dans le cas présent, compte tenu des limites du site et d'autres facteurs, il a été déterminé que l'utilisation d'un temple sikh représentait l'utilisation optimale, comme si le terrain était vacant et amélioré.

Utilisation optimale

Comme si vacant

Comme nous l'avons mentionné précédemment, la parcelle en question a été délibérément laissée vacante après la construction d'un condominium industriel léger (strata) au sein du complexe. Cette décision s'explique par un certain nombre de facteurs. Premièrement, l'échelle (par rapport à la demande) de l'utilisation de l'industrie légère dans le complexe de condominiums (strata) a été maximisée. Deuxièmement, la demande pour d'autres utilisations autorisées par le contrôle de l'occupation des sols, telles que les commerces de détail et les bureaux commerciaux, a diminué après la pandémie. Par conséquent, le seuil de faisabilité n'a pas été atteint par l'utilisation de locaux industriels, commerciaux ou de bureaux. Enfin, le site en question ne disposait pas d'un accès indépendant, c'est-à-dire qu'il était enclavé et ne disposait pas d'un stationnement sur place.

Toutefois, une étude de marché a permis de déterminer qu'il existait une population sikh prédominante et que les paroissiens sikhs de la région parcouraient actuellement une distance importante pour se rendre à leur lieu de culte. Dans cette optique, le conseil de copropriété (strata) a exprimé sa volonté de fournir une servitude permettant l'accès au temple sikh à travers le complexe industriel à la condition que le développement soit strictement réservé à un temple sikh. Par conséquent, compte tenu des limitations uniques et des considérations démographiques, l'utilisation la plus souhaitable et la plus valorisée est celle d'un temple sikh si le site en question était hypothétiquement vacant à la date d'évaluation.

Tel qu'amélioré

Dans cette étude de cas particulière, le temple sikh en question a été récemment construit. Dans une certaine mesure, le recul est bénéfique. Les registres de fréquentation confirment que le temple fonctionne quotidiennement à pleine capacité ou presque. Au cours de la phase de faisabilité de l'analyse, il a été noté que la valeur et le rendement le plus élevé des coûts de construction étaient les plus importants lorsque la taille/capacité du bâtiment était la plus grande possible. En effet, plus le bâtiment est grand, plus le nombre de paroissiens susceptibles de contribuer financièrement à l'entité à but non lucratif propriétaire de l'immeuble est important. En d'autres termes, les économies d'échelle ne peuvent être réalisées que si les dons sont répartis entre un grand nombre de paroissiens. Cela a été confirmé par l'examen des états financiers de la société à but non lucratif. Il est clair que la solvabilité financière de l'association à but non lucratif est essentielle pour que le bien en question continue d'être exploité en tant que temple sikh. Par conséquent, l'utilisation optimale du bien tel qu'amélioré est celui d'un temple sikh dans sa forme actuelle en ce qui concerne la taille/capacité du bâtiment et la qualité

des améliorations apportées aux immobilisations, qui maximisent l'attrait et la valeur du bien.

Méthodologie d'évaluation

L'utilisation optimale étant établie en tant que temple sikh régional, l'analyse porte ensuite sur la détermination de la valeur du bien. À cet égard, il est essentiel de comprendre le processus de réflexion des acheteurs potentiels sur le marché du bien en question. En effet, les véritables évaluateurs sont les acheteurs que nous, évaluateurs immobiliers, devons comprendre afin de communiquer leurs motivations dans un rapport d'évaluation. Le comportement de l'acheteur est pris en compte dans une ou plusieurs de nos méthodes d'évaluation traditionnelles : la méthode de la comparaison directe, la méthode du coût et la méthode du revenu.

Méthode de la comparaison directe

Si les acheteurs du segment de marché concerné doivent quantifier la valeur de ce bien, quels sont les éléments d'évaluation qu'ils considèrent comme pertinents? De toute évidence, comme indiqué précédemment, un bâtiment plus grand aura une valeur plus élevée car il permet de réaliser des économies d'échelle grâce à un plus grand nombre de personnes susceptibles d'offrir des dons à l'organisation à but non lucratif. L'emplacement est également un facteur essentiel, car le temple doit être proche de la population qu'il dessert. L'état du bâtiment et la qualité des améliorations apportées pèsent également dans la balance. La religion et la pratique de la foi d'une personne sont vénérés. Cela signifie que des matériaux de construction de qualité et des finitions appropriées (c'est-à-dire des embellissements religieux) sont des éléments importants. Ils font partie des améliorations apportées au capital, conformément à la tradition des temples sikhs, et contribuent ainsi à la valeur du bien.

Une fois ces principaux facteurs de valeur identifiés, l'étape logique suivante consiste à décider de la base sur laquelle les éléments de comparaison appropriés seront sélectionnés. Quels types de biens pourraient constituer un substitut adéquat pour un temple sikh? Le bien en question n'est manifestement pas un actif générique qui se prête à la comparaison. Toutefois, au lieu de s'appuyer sur d'autres transactions relatives à des temples sikhs, qui pourraient ne pas exister, la question qui se pose est la suivante : qu'est-ce qu'un acheteur potentiel du bien en question considérerait comme un actif alternatif susceptible d'être converti en temple sikh? Si nous examinons les principaux facteurs de valeur - taille du bâtiment, emplacement et qualité/état des améliorations apportées aux immobilisations - il devient évident que d'autres actifs peuvent servir de comparables de substitution. Il pourrait s'agir, par exemple, d'une salle de banquet ou d'un complexe sportif.

En règle générale, ces types de bâtiments sont plus grands et offrent un grand nombre de places de stationnement en raison de la taille/capacité du bâtiment. Dans des circonstances normales, les ajustements pour les différences entre chaque comparable et le bien en question sont traités par le biais d'une analyse d'appariement. Toutefois, si les données du marché sont insuffisantes pour réaliser une étude d'appariement, une autre méthode consiste à interroger les acheteurs potentiels de biens immobiliers religieux et à leur demander comment ils ont déterminé la valeur au moment de l'achat et sur quelle base et dans quelle mesure le prix d'achat varierait en raison des différences entre un bien immobilier comparable et un bien immobilier en question.

Méthode du coût

À première vue, l'application de la méthode du coût est très différente de celle de la méthode de la comparaison directe. Toutefois, un examen plus approfondi de la relation entre ces deux méthodes révèle

qu'elles sont toutes deux basées sur des comparaisons.

Plus un bien est unique, moins il est probable qu'il existe des comparaisons génériques. Si un bien est tellement unique qu'il n'existe pas de véritable comparaison, la « comparaison » logique devient le coût de reproduction du bien en tant qu'indicateur de sa valeur. Le coût de reproduction devient l'élément de comparaison pour un acheteur potentiel. Par exemple, un bâtiment industriel de 3,5 millions de pieds carrés - il n'y a qu'une poignée de bâtiments de cette taille au Canada. Dans ce cas, un acheteur déterminerait, par comparaison, la valeur du terrain sous-jacent, puis estimerait le coût de construction, ce qui, collectivement, donnerait une somme de valeur par le biais de la méthode du coût. Plus important encore, une *comparaison* a été faite entre le bien en question et le coût.

Méthode du revenu

Au cours de l'analyse et de l'étude de marché, il est apparu clairement que les temples sikhs ne sont généralement pas loués par l'intermédiaire d'une société de gestion ou achetés pour en tirer un revenu. Au contraire, les temples sont le plus souvent achetés et détenus par une association à but non lucratif au nom de la communauté sikhe pour une utilisation qui n'est généralement pas directement associée à un flux de revenus. Par conséquent, la valeur de l'objet ne correspond pas à une méthode d'évaluation basée sur le revenu.

Considérations conditionnelles

Bien que les conditions limitatives ordinaires puissent répondre de manière appropriée à la plupart des facteurs de valeur de l'objet, il convient de les mettre en évidence ici, compte tenu de leur impact sur la valeur.

- Dans le cas du projet en question, le fait qu'il soit enclavé a été résolu par un accord de servitude avec l'association des copropriétaires (strata) des unités

industrielles du complexe. Par conséquent, la valeur du projet dépend de l'existence continue et de la force exécutoire de l'accord de servitude qui fournit l'accès et le stationnement.

- Comme indiqué précédemment, la faisabilité de l'objet et sa valeur durable sont liées au niveau des donations. Par conséquent, la valeur marchande dépend de la démographie existante qui soutiendra et maintiendra une société à but non lucratif financièrement solvable.
- La valeur marchande dépend également des conditions économiques qui permettent aux paroissiens de disposer d'un revenu discrétionnaire suffisant pour faire des dons financiers à l'association à but non lucratif.
 - La valeur du bien en objet à travers la notion de *valeur d'utilisation* est de 16 000 000 \$. Si le temple sikh n'était plus demandé ou s'il était financièrement insolvable pour quelque raison que ce soit, la valeur reviendrait à la *valeur marchande* libre, qui a été déterminée à 4 500 000 \$ (valeur du terrain) moins les coûts de démolition du bâtiment existant du temple sikh. Par conséquent, si l'utilisateur autorisé du rapport est un prêteur, la disparité de valeur entre la *valeur d'utilisation* et la *valeur marchande* ouverte est une note essentielle à inclure dans le rapport afin d'informer le client du risque potentiel futur lié à la durée de la période d'amortissement du prêt.

Résumé

Au début de cet article, j'ai déclaré que les procédures d'évaluation de routine permettraient de traiter de manière adéquate les questions d'évaluation, même les plus uniques ou les plus difficiles, et cela reste vrai. Il s'agit simplement de comprendre le marché sur lequel le bien en question est exploité, ainsi que les motivations et les intérêts des acheteurs potentiels au sein de ce segment de marché particulier. ■



Arbitration and appraisal:

RENT RESET ISSUES

By **TONY SEVELKA**, P. App., AACI, President,
International Valuation Consultants Inc.



PART 2

NOTE: Part 1 of this article appeared in *Canadian Property Valuation*, Volume 68, Book 1 and can be viewed online at <https://www.aicanada.ca/about-aic/canadian-property-valuation-magazine/>

Characteristics of a lease renewal and lease extension

A resetting of rent during the term of an existing space lease (i.e., part or all of a building) always takes into consideration the lease itself, and typically all of the subsisting terms remain intact in fixing the new rent. The same holds true when resetting rent for a stated term under an *option to extend*¹ an existing lease.

An *option to renew* constitutes a new lease, and resetting of the rent for the term covered by the renewal option may or may not take into account the subsisting terms of the original lease.

There is a technical distinction between a [lease] *renewal* and [lease] *extension*.

An extension is a stretching or spreading out of the term of the lease. A renewal, on the other hand, creates a new and distinct tenancy and is not merely a perpetuation of the old tenancy. It contemplates the execution of a new lease document.²

In *Fire Productions Ltd. v. Lauro*,³ the British Columbia appellate court addressed the interpretation of the term 'fair market rent' in the renewal clause of the lease:

"... provided that the rental payable under the [renewal] of the lease will be the fair market rent for the Premises as mutually agreed upon by the parties hereto within one (1) month after the giving of such notice, provided that upon failure of such agreement, the

same will be determined by a single arbitrator acting in accordance with the *Commercial Arbitration Act (British Columbia)*, whose decision will be binding on the parties hereto."

The tenant exercised a second *renewal* option for a term of five years commencing May 1, 2003. The dispute was whether the tenant's leasehold improvements should be considered in the rent reset analysis upon 'renewal' of the lease. The court treated the renewal option as if the premises were available for lease in 'as is' condition (i.e., as finished space) on the open market to any potential third party, commenting as follows:

"The tenant has not been disadvantaged if on exercising his right of renewal he

is required to pay the rent the landlord would be able to obtain if the lease was not renewed. The tenant may in one sense be paying interest on the improvements he made, but he has the continued use of the improvements, which have become the property of the landlord, to the end of the renewal period. It is all a matter of the bargain driven when the parties enter into the lease and it is then essential that effect be given to the wording the parties actually employed to express their bargain in any given instance. In this case, the bargain made in terms of the renewal rent to be paid favoured the landlord.”

Nature of rent to be determined

In exchange for the right of a tenant to occupy space on specified terms and conditions, a landlord is entitled to receive *rent*. The nature of the *rent* to be determined for the demised premises (or leased space) is defined and dictated by the language of the lease, and may deviate from Market Rent, which, according to *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 7th edition, is defined as follows:

“The most probable rent that a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair lease transaction, the lessee and lessor each acting prudently and knowledgeably, and assuming the rent is not affected by undue stimulus.” Implicit in this definition is the execution of a lease as of a specified date under conditions whereby:

- Lessee and lessor are typically motivated;
- Both parties are well informed or well advised, and acting in what they consider their best interests;
- Payment is made in terms of cash or in terms of financial arrangements comparable thereto; and
- The rent reflects specified terms and conditions found in that market, such as permitted uses, use restrictions, expense obligations, duration, concessions, rental adjustments and revaluations, renewal and purchase options, frequency of payments (annual, monthly, etc.), and tenant improvements (TIs) [p. 117].”

Existing use or (unrestricted) highest and best use

A *use clause* in a space lease dictates the type of use(s) to which the demised premises can be put during the term of the lease or during the period of a lease extension. However, the formula or mechanism for resetting the rent during the term of the lease or during the period of a lease extension may have no connection to what is actually permitted under the use clause. Unless the language of the lease has a contrary intention, the appraiser should estimate rent on the basis of the use(s) permitted under the use clause in the existing lease.

If a rent reset clause in a space lease stipulates that market rent be based on the highest and best use⁴ of the space (demised premises), all relevant factors, including the following, should be taken into account by the appraiser as of the valuation date stipulated in the lease:

- The years remaining on the existing lease⁵ and any lease extensions unilaterally exercisable by the lessee (tenant) at the time of the rent reset or the period of time stipulated in the rent reset clause.⁶
- The location of the space within the building or complex.
- The type of access to the space (e.g., stairs, elevator, street grade, etc.).
- The amount of space and its utility.
- The condition of the space (i.e., finished or unfinished).
- The age and condition of the building or complex housing the space.
- The uses permitted under the prevailing land use controls, and not prohibited by any restrictive covenants registered against title or by covenants in other tenant leases.
- The market support and level of demand for each permitted (viable) use.

A space lease (demised premises) that makes no provision for parking (either onsite or offsite) eliminates permitted uses dependent on parking, and permitted uses that cannot be accommodated within the space or within the unexpired term of the lease and any lease extensions are also eliminated from further consideration. Likewise, any permitted use that is not financially feasible given the remaining term of the lease, coupled with any lease extensions, is also eliminated from further consideration in the highest and best use analysis.

In *McDonald's Corporation v. 1552 Broadway Retail Owner, LLC*,⁷ a dispute arose as to whether resetting of the rent during the first five years of a 10-year Lease Extension⁸ should be based on the existing restaurant use or the (unrestricted) highest and best use of the 'demised premises' defined as follows:

“The demised premises consist of a ground floor space [2,200 square feet], basement [315 square feet] and mezzanine [3,700 square feet]... ”
ng of rent for the five-year period of June 1, 2014 to May 31, 2019 is pursuant to the following formula as set out in valuation clause 4(b)(1):

“Ninety percent (90%) of the fair market rent (the 'FMV') for the demised premises determined as of the date occurring six (6) months prior to June 1, 2014 [the 'Determination Date']... The FMV shall be determined on the basis of the highest and best use of the demised premises and considering all relevant factors.”⁹

According to Article 9 of the lease, the only permitted use of the demised premises is as a McDonald's restaurant or another restaurant that McDonald's operates.

In this example, the *use clause* is in conflict with the rent reset (valuation) clause, and to suggest restaurant use is the only permitted use of the demised premises would render the valuation clause and the concept of highest and best use meaningless. At the tenant's insistence, the court was persuaded to intervene on a threshold issue of 'highest and best use,' arguing that the arbitration would be impracticable if the parties' competing valuations were premised on different concepts of value. '*Highest and best use*' is not a term typically found in rent reset clauses associated with space leases in a building. Also, reference in the rent reset clause to *fair market rent* as *FMV* is confusing on its face, as *FMR* is the common initialism for *fair market rent*. A poorly drafted rent reset clause can make it difficult for an appraiser to determine appropriate uses of the demised premises, define the type of value, and apply appropriate appraisal methods and techniques, and can be a challenge for an arbitrator to interpret.

As noted by the court, 'highest and best use' is a phrase used often in the real estate industry. Determining highest and best use

is within the jurisdiction of the arbitrators (unless the use is stipulated in the lease or agreed upon by the parties). However, the court ruled that the arbitrators could not limit their valuation analysis to the use of the demised premises as a *McDonald's* restaurant without determining whether there are more valuable uses for the demised premises pursuant to the language of the rent reset clause.

'Highest and best use' analysis can prove challenging in a rent reset of a leasehold defined only as part of a building or complex and with a fixed term under single tenant occupancy. *McDonald's* space lease, with a remaining term of 10 years,¹⁰ consists of 5,900 square feet on two levels, street frontage of 37.75 feet (midblock location), and benefits from exposure to pedestrian and vehicular traffic (high volume in Times Square). The potential proxy tenant pool for the space occupied by *McDonald's* is limited, as space requirements vary from tenant to tenant depending on the nature of the business and intended use.

Appraisal suggestions and content

A lease that calls for the exchange of appraisal reports by a specified date requires that each party give its appraiser sufficient lead time to complete the appraisal in a credible and timely manner. Conversely, it is equally important that an appraiser retained on behalf of a party involved in a rental dispute be aware of and comply with contractual obligations involving compliance with recognized appraisal principles and standards such as the *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*, *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*, or *International Valuation Standards (IVS)*,¹¹ and timely completion and delivery of an appraisal report. If the appraisal is to be independently reviewed,¹² more lead time should be set aside to commission the appraisal. A lease clause or provision that imposes unrealistic timeframes for the preparation and exchange of appraisal reports should, if possible, be renegotiated or temporarily relaxed for the mutual benefit of the parties before proceeding to arbitration.

Credible appraisal evidence is crucial in a rent reset dispute, and each party (or their legal counsel) should exercise due diligence in overseeing the appraisal process to provide for the following:

- The appraiser's overriding duty is to assist the trier of fact (i.e., arbitrator, arbitral panel, or court) and to provide evidence that is objective and non-partisan, and a statement to that effect should be attached to the appraisal report.
- The appraisal report must identify the intended user, the intended use (i.e., arbitration), type of value (e.g., market value, market rental value) and sourced definitions, effective date of opinions and conclusions, and any assignment conditions.¹³
- The appraisal report should include detailed a curriculum vitae disclosing professional qualifications and emphasizing knowledge and experience relevant to the valuation issue(s) in dispute.
- The *Scope of Work*¹⁴ undertaken and presented in the appraisal must be consistent with the intended use, outlining the nature and extent of the research conducted in connection with the rent reset assignment, and reliance on reports prepared by other professionals must be disclosed. The appraisal report should be proofread for typographical errors, mathematical errors, factual omissions, inconsistent statements, and inclusion of privileged documents or information inadmissible in a court of law such as protected client-lawyer communications or work product.¹⁵
- The appraisal report should be independently reviewed before reports are exchanged, and prior to submitting the report to the arbitrator or arbitral panel. If necessary, the appraisal report should be amended to shore up any weaknesses, reconcile inconsistencies, and correct errors of commission or omission, all to ensure compliance with professional appraisal standards,¹⁶ and applicable legal requirements.
- The appraisal report should include sketches (or architectural drawings, if available) and confirmed measurements

of the demised premises¹⁷ or premises in dispute if not explicitly defined in the lease or agreed to by the parties.

It is preferable for the parties to jointly retain a qualified third-party to conduct measurements of demised premises in dispute prior to commencing the arbitration. If the demised premises include improvements or structures, a building permit history and analysis should be provided, if readily available.

- Ideally, the appraisal report should include an abstract of title or parcel register for each comparable sale or comparable lease relied on in the rent reset analysis.
- The appraisal should disclose and analyze recent leasing activity or listings of the subject and all of the comparable market data relied on in the rent reset analysis extending for a period of time prior to the effective date of the rent reset considered appropriate by the appraiser.
- The appraisal should disclose the address or legal description of each comparable lease/rental and the extent of documentation and verification of each comparable lease/rental relied on in the rent reset analysis.
- The appraisal should disclose whether and when a sale or lease/rental comparable has been inspected, and, ideally, by whom. All photographs and aerial views should be date-stamped.
- The reliance on published surveys (e.g., land prices, rental rates, rates of return, etc.) should reflect an understanding as to how they were conducted, for what purpose, and by whom.
- The reliance on any *assignment conditions*¹⁸ must not limit the scope of work to such a degree that the assignment results are not credible in the context of the intended use, and the assignment conditions must be disclosed in the appraisal report.
- The appraisal methods and techniques relied on must be appropriate and properly applied, consistent with the intended use of the appraisal, and reflect the current body of appraisal knowledge.¹⁹

Case study –

Review of a rent reset arbitration award

In a rent reset involving a landlord and *Best Buy Canada Ltd.* as the lessee (tenant), the dispute was confined to determining 'market rent' of a space lease for five years, consisting of a 37,000 sq. ft. store (occupied by Best Buy) on two levels (17,385 sq. ft. on the 1st floor, and 19,598 sq. ft. on the 2nd floor) and 109 surface parking spaces, argued before a "single" arbitrator:

"Fixed Rent for the sixteenth (16th) through twentieth (20th) Lease Years [June 1, 2014 – May 31, 2019] (i.e., the second option period) shall equal the greater of (i)...\$1,095,030.00 per annum; or (ii) the market rental value for the Premises but excluding from consideration, the Tenant's signs, trade fixtures, furnishings and interior finishes. Should the Landlord and Tenant not be able to agree on the market rental value in respect of the Premises, the issue shall be arbitrated in accordance with the *Arbitration Act* (Ontario)."

"In the event of any bona fide dispute arising between Tenant and Landlord under this Lease, the dispute, at the option of Landlord or Tenant will immediately be referred to a single arbitrator to be agreed upon by Tenant and Landlord... Such arbitrator, whether agreed on or appointed, will have access to such records of the parties as are reasonably necessary and the decision of such arbitrator will be final and binding upon the parties. The cost of the arbitration will follow the award, unless otherwise determined by the arbitrator."

At the outset of the arbitration, the Landlord's appraisal estimated the annual market rental value at \$1,653,140, while the Tenant's appraisal estimated the annual market rental value as a range of \$662,771 to \$983,232, with both appraisers relying on comparable lease/rental data. Subsequent settlement offers made by each party were rejected. The divergence in the parties' market rental value estimates is an astonishing 68% to 150%. A brief review of the arbitrator's award, which in this

rental dispute required a reasoned award,²⁰ reveals the following:

- 'Sales volumes,'²¹ a fundamental metric of a 'big box'²² retail operation, and the typical parking ratio required to support a retail operation²³ are not mentioned in the arbitral award, but it is unknown whether this information was contained in either party's appraisal report.
- One of the appraisals treated the store and parking as two discrete components, contrary to the language of the lease,²⁴ to derive a market rental rate for the Premises (consisting of the property as a whole), an approach which is inconsistent with recognized appraisal theory.
- In the presentation of comparable lease/rental data, the reported per square foot rates are 'net,' but it is unknown whether either party's appraisal report included a cost of occupancy analysis²⁵ to account for differences in operating expenses between the subject Premises and each comparable lease/rental.
- As for the corresponding parking ratios of the comparables, it is unknown whether that information was provided in either party's appraisal report.
- Although the arbitrator accepted that the "amended use provision [in the Lease] is broad enough to encompass a wide variety of uses," there is no reference in the decision as to the zoning of the subject property (Premises) and the Permitted Uses. It is unknown whether either party's appraisal report contains a zoning analysis of the demised premises.
- There is no indication which, if any, of the *uses* reflected in the comparable lease/rental data would be permitted in, or suitable for the subject Premises (37,000 square feet over two levels), and available for the five years remaining on the term of the Lease. It is unknown whether this information is contained in either party's appraisal report.
- Only one of the rental comparables (an available sublease) presented in one of the party's appraisal report is for a term of five years, consistent with the five-year period for which the rent was to be fixed, and is on two levels (13,400 sq. ft. on the 1st floor, and 14,500 sq. ft. on the

2nd floor), as is the subject space, but it was dismissed by the arbitrator as "not an accurate reflection of the market." There may be no reasonable basis for the large divergence in the opinions of market rental value, and why the arbitration should have taken 'some 10 days' to complete is not entirely clear. Neither party's opinion of market rental value was accepted by the arbitrator, who fixed the rent for the Premises at \$1,279,260. Based on the entirety of the evidence presented by the parties, the arbitrator identified the Landlord as 'the prevailing party,' leaving the Tenant to bear the cost of the arbitration, including the Landlord's Costs Award of \$383,000. On appeal, the Tenant argued unsuccessfully against the Costs Award claiming that the Awarded Rent of \$1,279,260 was closer to the minimum 'Base Rent' of \$1,095,030 than the Landlord's settlement Offer of \$1,550,000. As noted by the court,

"The Arbitrator was entitled to exercise his discretion in weighing the relevant factors he considered in making the Costs Award."

The arbitration lasted 10 days at an approximate cost of \$1,000,000. Both parties would likely have benefited had each party undertaken an independent review of their own appraisal prior to relying on it for the purpose of the rent reset arbitration, assuming no such review was undertaken.

Ensuring an appraisal report has addressed the disputed rent reset valuations issue(s) in a thorough and credible manner should be of assistance to each party in understanding the relative merits and strength of its case and assist the arbitrator or arbitral panel in deciding the dispute and would reduce the cost of the arbitration to both parties. Arbitrators make decisions on the basis of the appraisal evidence presented to them, and the decisions they make are guided by the completeness, accuracy, adequacy, relevance, and reasonableness of the appraisal reports.

Arbitrator rejects non-compliant appraisal report

Presenting appraisal evidence that falls short of the professional standards

expected of a 'reasonable appraiser'²⁶ and that does not follow 'applicable appraisal principles' can cause a party to sustain significant financial losses, and in turn, could have unintended consequences for an appraiser whose client has received an unfavourable decision in an arbitration as occurred in the dispute between two parties over the value of an unserviced 84-acre parcel to be developed some six to eight years in the future as a residential subdivision.²⁷

A retired judge presided over an 18-day hearing as the sole arbitrator, and based on a very detailed analysis referencing an authoritative appraisal text and generally accepted appraisal standards, he rejected the appraisal prepared on behalf of one of the parties. In effect, one party was left without any appraisal evidence on which to rely in support of its position. The reasoning in support of the arbitrator's decision to reject the appraisal is reproduced, in part, as follows:

"In his analysis, [the] Arbitrator... imported and, with rigour, applied a number of professional standards from the *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice [CUSPAP]* and the text *The Appraisal of Real Estate, 3rd Edition, Canadian Edition*, published by the Appraisal Institute of Canada [AIC]. He reasoned that the latter part of Article 9 [of the Co-Tenancy Agreement] was intended to make the AIC Standards and principles in its text applicable to the appraisals called for under the CTA.²⁸

...[T]he...Report did not qualify as an appraisal under Article 9 of the CTA [Co-Tenancy Agreement]; on the evidence there was no factual basis for estimating the value of the land using the appraisal method [Land Residual Approach] chosen by... [the appraiser]; and, there were errors in the inputs and/or calculations... [the appraiser] had made, as reflected in the detailed reasons given between pages 15 and 40 of his decision.

...[The] Arbitrator examined the 'Land Residual Approach' said by... [the appraiser] to have been used to determine the fair market value^[29] of the subject property. This approach

was described in the AIC text as one technique of giving effect to the income approach. In contradiction, notes the Arbitrator, the income approach was said by the appraisal not to be relevant. He rejected... [the appraiser's] insistence that the Land Residual Approach was the same as the Subdivision Development Approach, as being inconsistent with the authoritative text... In comparing... [the appraiser's] report and evidence to specific A.I.C. standards, [the] Arbitrator said they "... did not begin to comply."²⁹

The arbitrator informed himself as to the body of knowledge articulated in *The Appraisal of Real Estate*, and the *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*, standards to which all members of the Appraisal Institute of Canada must comply.

It is apparent that the 'Land Residual Approach' is not the same as the 'Subdivision Development Approach',³⁰ and one is not a substitute for the other. The financial losses sustained by the party left without an acceptable appraisal, including a reported \$800,000 payment of costs levied by the arbitrator, could possibly have been avoided had the appraisal report been independently reviewed prior to the arbitration, assuming no such review was undertaken. The party's trust in the appraisal proved fatal. In some jurisdictions, an appraiser retained as an expert witness may be liable for negligence in their report or testimony,³¹ and could be held liable if the retainer agreement (contract) with the client is breached and results in financial losses. The appraiser's work product might also lead to an investigation by the umbrella organization of which the appraiser is a Member. Of course, before an assignment is accepted, an appraiser has an obligation to satisfy the competency provision as set out in *CUSPAP*, *USPAP*, or *IVS*, depending on the governing Standards.³²

Conclusion

Arbitration may be preferable to court proceedings as a mechanism to resolve disputes over private contracts such as leases, especially valuation issues

involving rent resets. While still adversarial, arbitration is a consensual and typically less formal procedure, and resolution of a dispute is timely. Arbitrators experienced as valuers understand the appraisal process and the governing appraisal standards (e.g., *USPAP*, *CUSPAP*, *IVS*), making appraisers suitably qualified to act as arbitrators in rent reset disputes. An arbitrator whose rent reset decision rests on appraisal evidence has an expectation of being able to rely on credible appraisals, as does each party on whose behalf the appraisal has been prepared.

An arbitrator retained for their subject matter expertise should be capable of identifying both the strengths and weaknesses of each party's appraisal evidence, while performing the arbitral duties in a neutral manner and in accordance with the arbitration agreement and arbitration act governing the geographic location of the demised premises. Depending on the jurisdiction in which the property is located, the complexity of the valuation issue(s), or the amount of rent in dispute, it may be appropriate for each party to have its own appraisal report independently reviewed by a qualified appraiser prior to the arbitration, and address any shortcomings warranting revisions to the appraisal report. A party's failure to have its own appraisal independently reviewed prior to acting upon it could prove to be a costly oversight.

Arbitrators exercise wide discretion as to how they weigh appraisal evidence, and appraisal evidence that is credible will carry more weight. Valuations at the extremes do little to enhance the credibility of the appraisal profession. Arbitration awards are final and binding,³³ absent any extremely limited irregularities. Accordingly, each party should exercise due diligence in formulating an appropriate appraisal strategy in anticipation of a rent reset arbitration. Rent reset arbitrations can be costly, but an effective pre-arbitration appraisal strategy will shorten the duration of the arbitration and likely result in substantial cost savings to both parties.

End notes

- ¹ According to *The Dictionary of Real Estate Appraisal, 7th ed.*, an option to extend a lease is synonymous with the term 'renewal option,' defined as "an agreement entered into at the time of the original lease providing the tenant with the right, but not the obligation, to extend the lease term for a specified time at a rent specified in the option agreement or at the market rate at the time of renewal."
- ² See 10 Miller & Starr, *Cal. Real Estate (4th ed. 2020)*. Landlord and Tenant, 'Renewal' and 'extension' distinguished §34.73 (Miller & Starr)
- ³ *Fire Productions Ltd. v. Laura*, 2006 BCCA 497 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/1q1r7>>, retrieved on 22 November 2023.
- ⁴ 'Highest and best use' is "The reasonably probable use of property that results in the highest value [and] [t]he four criteria that...must be met are legal permissibility, physical possibility, financial feasibility, and maximum productivity," *The Dictionary of Real Estate Appraisal, 7th ed.*, p. 88. For a discussion of 'highest and best use' involving ground leases see 'Ground Leases: Rent Reset Valuation Issues,' *The Appraisal Journal*, (Fall 2011), p. 316-317.
- ⁵ An early termination clause exercisable at the discretion of the owner (landlord) effectively reduces the remaining term of the lease for the purpose of a rent reset, and has an impact on highest and best use analysis, resulting in a lower rent for the rent reset period. To achieve a higher rent, it is in the best interest of the owner (landlord) to waive the early termination clause for the purpose of resetting the rent for the period covered by the rent reset.
- ⁶ In *Galvano Enterprises Limited v. Orionvink BV*, [1999] NICA 11, at each rent reset date of the 25-year term of the space lease rent is to be fixed "for a term equal to, whichever is the greater of, the period of 15 years or the remainder of the Term."
- ⁷ *McDonald's Corporation v. 1552 Broadway Retail Owner, LLC*, 2017 NY Slip Op 50011(U) – NY: Supreme Court, 2017, <https://static.schlamstone.com/docs/1552-Broadway-Retail-Owner-LLC-v-McDonalds-Corporation-2017-NY-Slip-Op-50011U.pdf> retrieved on 11 November 2023.
- ⁸ Pursuant to the Lease, the rent in years 6-10 is to be 115% of the rent fixed during years 1-5 of the 10-year Lease Extension.
- ⁹ Highest and best use in the context of estimating market rent of a *space* lease should consider reasonably probable uses permitted under the prevailing land use controls supported by an investment horizon or holding period of 10 years, consistent with the term of the lease extension and lease expiry, as of the valuation or rent reset date stipulated in the lease. In other words, prospective retail/commercial tenants requiring more than 10 years recouping their investment in the business and leasehold improvements should be disregarded in the highest and best use analysis. Certainly, the remaining term of the lease, i.e., the 10-year lease extension and lease expiry of May 31, 2024, is a 'relevant factor' in the highest and best use analysis.
- ¹⁰ In *United Equities, Inc. v. Mardordic Co.*, 8 AD 2d 398 (1st Dept. 1959), *affd* 7 N.Y. 2d 911 (1960), the court ruled that consideration must be given to the term of the rent reset (21 years) and the renewal option (21 years), or 42 years in total, in determining "the best use to which the land can be put and not limited to improvement as a garage," para. 405. With rent fixed for only 21 years, redevelopment options may be impacted by mortgage financing constraints.
- ¹¹ In *Westnay Container Services Ltd. v. Freeport Properties Ltd.*, 2009 BCSC 184 (CanLII), the arbitrator rejected a two-step procedure (i.e., estimated property value times estimated rate of return) in favour of an estimated lease rate applied directly to the demised premises in resetting the rent. The rationale for resorting to indirect methods of estimating rent should be adequately explained in the appraisal report.
- ¹² Appraisal Review requirements are covered under Standard 3 and Reporting Standard 4 of *USPAP*; Standards Rule 10 and 11, and Reporting Standards 6 and 7 of *CUSPAP*; and Section 6 under Professional Standard 2 of the *RICS Valuation – Global Standards*, effective January 31, 2022.
- ¹³ See 'Identification of the Appraisal Problem,' *The Appraisal of Real Estate, 15th ed.*, p. 30.
- ¹⁴ *CUSPAP* (effective January 1, 2024) 3.72 defines *Scope of Work* as "[t]he type of Inspection, the type and extent of research and analysis required, any limitations, or other terms to fulfill the Authorized Assignment. The Scope of Work for an Assignment is determined by the Member's compliance to *CUSPAP* and applicable legislation. [see 6.2.4, 7.5, 7.6]
- ¹⁵ The rules of privilege are matters of public policy that are to be enforced in arbitration just as they would be in litigation, p. 4; 'Best Practices Regarding Evidence in Arbitrations,' *American College of Trial Lawyers, Alternative Dispute Resolution Committee*, February 2018, https://www.actl.com/docs/default-source/alternative-dispute-resolution-committee/adr_best_practices_regarding_evidence_in_arbitrations.pdf?sfvrsn=2.
- ¹⁶ Compliance with *CUSPAP*, *USPAP*, or *IVS*, depending on the laws in the jurisdiction in which the property is located, and, if a member of a professional organization, compliance with their rules and regulations.
- ¹⁷ *Demised premises* are defined as "[p]roperty that is leased to a person or entity for a specific period of time..." *The Dictionary of Real Estate Appraisal, 7th ed.* (Chicago: Appraisal Institute, 2022), 51.
- ¹⁸ *USPAP* defines Assignment Conditions as "assumptions, extraordinary assumptions, hypothetical conditions, laws and regulations, jurisdictional exceptions, and other conditions that affect the scope of work. Laws include constitutions, legislative and court-made law, administrative rules, and ordinances. Regulations include rules or orders, having legal force, issued by an administrative agency."
- ¹⁹ References to outdated appraisal texts should be avoided. Quoting from outdated appraisal texts may be a sign of indifference to the profession expanding its body of knowledge or his or her own knowledge, especially if the appraiser's curriculum vitae fails to demonstrate the knowledge and experience necessary to complete an assignment for its intended use.

²⁰ References to outdated appraisal texts should be avoided. Quoting from outdated appraisal texts may be a sign of indifference to the profession expanding its body of knowledge or his or her own knowledge, especially if the appraiser's curriculum vitae fails to demonstrate the knowledge and experience necessary to complete an assignment for its intended use.

²¹ In 2009, at the time of the previous rent reset, the Best Buy brand averaged sales of \$877 per sq. ft. based on 1,023 stores and an average store size of 39,000 sq. ft. In 2014, Best Buy's average store size was 27,400 sq. ft., and sales volume averaged \$770 per sq. ft. based on 1,779 stores, <https://retail-index.emarketer.com/company/data/5374f24e4d4afd2bb4446640/5374f25d4d4afd824cc1564d/lfy/false/best-buy-real-estate> [accessed 27 November 2023]. According to CBRE's July 13, 2015 *Marketflash* (Money Talks: Retail Sales Productivity Show Divergence in Performance), Best Buy Co. Inc.'s (Future Shop, Best Buy, Best Buy Mobile) sales productivity in Canada averaged \$800 per sq. ft. in 2013.

²² A single-use store, typically between 10,000 and 100,000 square feet or more, such as a large bookstore, office-supply store, pet store, electronics store, or toy store (ICSC) *Dictionary of Real Estate, 7th ed.* p. 18. The typical lease term for a 'Big Box' store is 20 years, often structured as an initial term of 10 years at fixed rental rates with two five-year lease extensions or options to renew, also at fixed rental rates.

²³ A typical parking ratio for a 'big box' retailer is between 4.5 and 5.5 stalls per 1,000 sq. ft. of Gross Leaseable Area (GLA). The subject Premises has a parking ratio of 2.87 stalls per 1,000 sq. ft. of GLA, which may be appropriate given that the store is located in a densely populated urban area on a subway line in midtown Toronto, Ontario.

²⁴ The parking component is operated by a third party on behalf of the tenant under a License Agreement with the tenant. A 'license' is not an interest in land, and *The Dictionary of Real Estate, 7th ed.*, defines 'license' as "[f]or real property, a personal, unassignable, and typically revocable privilege or permit to perform some activity on the land of another without obtaining an interest in the property." [p. 108] In *12400 Stowe Drive, LP v. Cycle Express, LLC*, Cal: Court of Appeals, 4th Appellate District, Division One, the 'Premises' consist of a 133,125 sq. ft. industrial building on a 297,505 sq. ft. site and an adjoining 112,830 sq. ft. vacant lot used for customer parking during auctions, as no off-site parking is permitted. In resetting the rent for the five-year lease extension, the court found in favor of the tenant's appraisal, which estimated the market rental value of the two components as one 'collective unit' at \$106,500 per month, based on the conditions and restrictions contained in the Lease. The landlord's appraisal valued each component separately in its highest and best use and arrived at a combined market rental value of \$138,270 per month.

²⁵ Tenants are concerned about *Occupancy Cost*, which "...constitute the rent and reimbursables (expense reimbursements to the landlord as specified in the lease), which may include items such as heat, utilities, janitor service, taxes not included in the rent, and amortization of the tenant's cost of alterations over the term of the lease." *The Dictionary of Real Estate, 7th ed.*, p. 134.

²⁶ *CUSPAP 3.64* defines 'Reasonable Appraiser' as "[a] Member providing Professional Services within an acceptable standard of care and based on rational assumptions. [see 4.2.5, 7.1.2, 9.9]

²⁷ On the facts of the case, the arbitrator concluded that the Subdivision Development Approach had no application.

²⁸ Under the CTA, the appraisals had to be prepared by designated 'AACI' members of the Appraisal Institute of Canada.

²⁹ *The Dictionary of Real Estate, 6th ed.*, 2015, defines "fair market value, in nontechnical usage, a term that is equivalent to the contemporary usage of *market value*." The *7th ed.*, 2022, defines "fair market value, in nontechnical usage, a term that is generally synonymous with the contemporary usage of *market value*."

³⁰ According to *The Appraisal of Real Estate 'Third Canadian Edition*, 2010, '[t]he land residual technique is a method of estimating land value in which the net operating income attributable to the land is isolated and capitalized to produce an indication of the land's contribution to the total property,' [p. 16.12] which differs from the steps involved in "subdivision development analysis." See *Subdivision Valuation, 2nd ed.*, © 2017, Appraisal Institute, Chapter 11 (Land Value Using the Subdivision Development Method).

³¹ In Canada, an expert witness that "provides evidence that was useless" to the client and to the court (arbitrator or arbitral panel) is entitled to "expert witness immunity." (See *The 6th Line Mofos Limited v. Stewart* 2022 ONSC 520). In the United States, some jurisdictions do not permit a party to sue its own expert witness. In Florida, an expert in an arbitration hearing may not rely on the statutory immunity granted to arbitrators and may be sued for negligence. Fla. Stat. §682.051 (2016) created statutory immunity for arbitrators, and immunity has never been expressly expanded to include experts. (Brian C. Willis, "Resolving 'Disputes By Expert Determination: What Happens When Parties Select Appraisers, Accountants, Or Other Technical Experts To Decide Disputes,") *Florida Bar Journal*, Vol. 91, No. 7 July/Aug 2017, p. 35, <https://www.floridabar.org/the-florida-bar-journal/resolving>, accessed on 14 November 2023. In the United Kingdom, in the decision of the Supreme Court in *Jones v. Kaney*, [2011] UKSC 13, "expert witness immunity" was abolished for a party suing its own expert in a claim for negligence.

³² Peter T. Christensen, 'Averting Professional Liability Claims, Essential guidelines for appraisers serving as expert witnesses,' *Right of Way* (November/December 2016): 24-27, <https://www.liability.com/publications/2016/averting-professional-liability-claims.aspx>, accessed on 20 November 2023.

³³ "Arbitrators are judges chosen by the parties to decide the matters submitted to them, finally and without appeal. As a mode of settling disputes, it should receive every encouragement from courts of equity. If the award is within the submission, and contains the honest decision of the arbitrators, after a full and fair hearing of the parties, a court of equity will not set it aside for error, either in law or fact." *Burchell v. Marsh*, 58 US 344 (1854) 17 How.344.

References

Blankley, K. M. (2014). Lying, Stealing, and Cheating: The Role of Arbitrators as Ethics Enforcers. *University of*

Louisville Law Review, 443-496. Retrieved from <http://digitalcommons.unl.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1180&context=lawfacpub>.

Celik, D. D. (2013). Judicial Review under the UK and US Arbitration Acts: Is Arbitration a Better Substitute for Litigation? *IALS Student Law Review*, 1(1), 13-25. Retrieved from <https://sas-space.sas.ac.uk/5237/1/1702-2275-1-PB.pdf>.

Chalk, J. A. (2019). *Award Writing: Clear, Concise, and Complete*. State Bar of Texas, Arbitration Strategies: Taking your Practice to the Next Level, Chapter 4, Austin, March 27, 2019. Retrieved from <https://www.whitakerchalk.com/wp-content/uploads/2020/02/Chalk-Award-Writing-Clear-Concise-Complete.pdf>

Kirchner, R. J. (2014). Land Rent Reset Arbitration in Hawaii: Credibility and Transparency. *The Appraisal Journal*, 2014(Fall), 308-317.


Sevelka, T. (2011). Ground Leases: Rent Reset Valuation Issues. *The Appraisal Journal*, 2011(Fall), 314-326.

Sevelka, T. (2020). Long-Term Leases: Rent Reset Analysis. *The Appraisal Journal*, 2020(Winter), 30-41.

Sorenson, R. C. (2010). *Appraising the Appraisal: The Art of Appraisal Review*, 2nd ed., Chicago, USA: Appraisal Institute.

Konikoff, P. K. (2022). *Appraisers in Arbitration*, Second Edition. Chicago, USA: Appraisal Institute.

Thayer, D., & Smith, M.K.L. (2012). Binding mediation, a trap for the unwary. *THE RECORDER*, 136(31), July 30, 2012. Retrieved from https://jenner.com/system/assets/publications/10484/original/501081203_Jenner_.pdf?1348064604 [accessed on 23 November 2023].

Carneghi, C. (1999). Appraisal Arbitration: The Role of the Real Estate Appraiser in Resolving Value Disputes. *The Appraisal Journal*, 1999(April), 119-125. 

Business Association of Real Estate Appraisers



BAREA

Stronger together

DON'T GO IT ALONE

OUR VISION

To be the most trusted association of residential appraisal firms in Canada.

OUR MANDATE

BAREA protects and promotes the business interests of our member firms through a strong and cohesive voice as well as the sharing of best practices.

barea.ca



Arbitrage et évaluation :

QUESTIONS RELATIVES À LA RÉINITIALISATION DES LOYERS

Par **TONY SEVELKA**, É. Pro., AACI, Président,
International Valuation Consultants Inc.



PARTIE 2

NOTE : La première partie de cet article a été publiée dans le volume 68 d'ÉIC, tome 1 et peut être consultée en ligne à l'adresse suivante <https://www.aicanada.ca/about-aic/canadian-property-valuation-magazine/>

Caractéristiques d'un renouvellement et d'une prolongation de bail

Une réévaluation du loyer pendant la durée d'un bail portant sur des locaux existants (c'est-à-dire une partie ou la totalité d'un bâtiment) prend toujours en considération le bail lui-même et, en règle générale, toutes les conditions en vigueur restent intactes lors de la fixation du nouveau loyer. Il en va de même lorsqu'il s'agit de fixer un nouveau loyer pour une durée déterminée dans le cadre d'une option de prolongation¹ d'un bail existant.

Une option de renouvellement constitue un nouveau bail, et la réévaluation du loyer pour la période couverte par l'option de renouvellement peut ou non tenir compte des conditions subsistantes du bail initial.

Il existe une distinction technique entre le renouvellement et la prolongation d'un bail. Une prolongation est un allongement de la durée du bail. Un renouvellement, en revanche, crée un nouveau bail distinct et n'est pas simplement une perpétuation de l'ancien bail. Il implique la signature d'un nouveau document de bail.²

Dans l'affaire *Fire Productions Ltd. c. Lauro*,³ la cour d'appel de la Colombie-Britannique s'est penchée sur l'interprétation de l'expression « fair market rent » (loyer équitable) dans la clause de renouvellement du bail :

« ... à condition que le loyer payable en vertu du [renouvellement] du bail soit le loyer du marché pour les locaux tel que mutuellement convenu par les

parties aux présentes dans un délai d'un (1) mois après la remise de ce préavis, à condition qu'à défaut d'un tel accord, celui-ci soit déterminé par un arbitre unique agissant conformément au *Commercial Arbitration Act* (Colombie-Britannique), dont la décision sera contraignante pour les parties aux présentes. » (Traduction)

Le locataire a exercé une deuxième option de renouvellement pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} mai 2003. Le litige portait sur la question de savoir si les améliorations locatives du locataire devaient être prises en compte dans l'analyse de la revalorisation du loyer au moment du « renouvellement » du bail. Le tribunal a traité l'option de

renouvellement comme si les locaux étaient disponibles à la location « en l'état » (c'est-à-dire en tant qu'espace fini) sur le marché libre à toute tierce partie potentielle, en commentant comme suit :

« Le locataire n'est pas désavantagé si, en exerçant son droit de renouvellement, il doit payer le loyer que le propriétaire pourrait obtenir si le bail n'était pas renouvelé. Le locataire peut en un sens payer des intérêts sur les améliorations qu'il a apportées, mais il peut continuer à utiliser les améliorations, qui sont devenues la propriété du bailleur, jusqu'à la fin de la période de renouvellement. Tout dépend du marché conclu par les parties lors de la signature du bail et il est essentiel de tenir compte de la formulation utilisée par les parties pour exprimer leur marché dans un cas donné. En l'espèce, le marché conclu en ce qui concerne le loyer de renouvellement à payer a favorisé le bailleur ». (Traduction)

Nature du loyer à déterminer

En échange du droit d'un locataire d'occuper un espace à des conditions spécifiques, le propriétaire a le droit de percevoir un loyer. La nature du loyer à déterminer pour les locaux loués (ou l'espace loué) est définie et dictée par le libellé du bail et peut s'écarter du loyer de marché qui, selon le *Dictionary of Real Estate Appraisal, 7^e édition*, est défini comme suit :

« Le loyer le plus probable qu'un bien immobilier devrait rapporter sur un marché concurrentiel et ouvert, dans toutes les conditions requises pour une transaction de location équitable, le locataire et le bailleur agissant chacun avec prudence et en connaissance de cause, et en supposant que le loyer n'est pas influencé par des stimuli injustifiés. » (Traduction) Cette définition implique implicitement l'exécution d'un bail à partir d'une date précise dans des conditions déterminées voulant que :

- le locataire et le bailleur soient généralement motivés ;
- les deux parties soient bien informées ou bien conseillées, et agissent dans ce qu'elles considèrent être leur meilleur intérêt ;

- le paiement soit effectué en espèces ou selon des modalités financières comparables ; et
- le loyer reflète les conditions spécifiques du marché, telles que les utilisations autorisées, les restrictions d'utilisation, les obligations de dépenses, la durée, les concessions, les ajustements de loyer et les réévaluations, les options de renouvellement et d'achat, la fréquence des paiements (annuels, mensuels, etc.) et les améliorations locatives [p. 117] ».

Utilisation existante ou utilisation optimale (sans restriction)

Une *clause d'utilisation* dans un bail de locaux dicte le type d'utilisation des locaux loués pendant la durée du bail ou pendant la période de prolongation du bail. Cependant, la formule ou le mécanisme de réinitialisation du loyer pendant la durée du bail ou pendant la période de prolongation du bail peut n'avoir aucun lien avec ce qui est effectivement autorisé par la clause d'utilisation. À moins que le libellé du bail n'indique une intention contraire, l'évaluateur doit estimer le loyer sur la base de l'utilisation ou des utilisations autorisées par la clause d'utilisation du bail existant.

Si une clause de réinitialisation du loyer dans un bail portant sur des locaux stipule que le loyer du marché est basé sur l'utilisation optimale⁴ de l'espace (locaux loués), l'évaluateur doit tenir compte de tous les facteurs pertinents, y compris les suivants, à la date d'évaluation stipulée dans le bail :

- Le nombre d'années restant à courir sur le bail existant⁵ et toute extension de bail pouvant être exercée unilatéralement par le preneur (locataire) au moment de la réinitialisation du loyer ou de la période de temps stipulée dans la clause de réinitialisation du loyer.⁶
- La localisation de l'espace dans le bâtiment ou le complexe.
- Le type d'accès à l'espace (par exemple, escaliers, ascenseurs, niveau de la rue, etc.).
- La superficie de l'espace et son utilité.
- L'état de l'espace (fini ou non fini).
- L'âge et l'état du bâtiment ou du complexe qui abrite l'espace.

- Les utilisations autorisées par les contrôles d'occupation des sols en vigueur, et non interdites par des clauses restrictives enregistrées sur le titre de propriété ou par des clauses figurant dans les baux d'autres locataires.
- Le soutien du marché et le niveau de la demande pour chaque usage autorisé (viable).

Un bail d'espace (locaux loués) qui ne prévoit pas de stationnement (sur site ou hors site) élimine les usages autorisés qui en dépendent, et les usages autorisés qui ne peuvent pas être accueillis dans l'espace ou pendant la durée non écoulée du bail et de toute prolongation du bail sont également éliminés. De même, toute utilisation autorisée qui n'est pas financièrement réalisable compte tenu de la durée restante du bail et de ses éventuelles prolongations est également exclue de l'analyse de l'utilisation optimale.

Dans l'affaire *McDonald's Corporation c. 1552 Broadway Retail Owner, LLC*,⁷ un litige est apparu sur la question de savoir si la réinitialisation du loyer au cours des cinq premières années d'une prolongation de bail de 10 ans⁸ devait être basée sur l'utilisation existante du restaurant ou sur l'utilisation optimale (sans restriction) des « locaux démolis » définis comme suit :

« Les locaux loués se composent d'un rez-de-chaussée [2 200 pieds carrés], d'un sous-sol [315 pieds carrés] et d'une mezzanine [3 700 pieds carrés] ... »

La fixation du loyer pour la période de 5 ans allant du 1^{er} juin 2014 au 31 mai 2019 se fait selon la formule suivante, telle qu'elle figure dans la clause d'évaluation 4(b)(1) :

« Quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du loyer de marché équitable (le « FMV ») pour les locaux loués, déterminé à la date survenant six (6) mois avant le 1^{er} juin 2014 [la « date de détermination »] Le FMV sera déterminé sur la base de l'utilisation optimale des locaux loués et en tenant compte de tous les facteurs pertinents. »⁹(Traduction)

Selon l'article 9 du bail, la seule utilisation autorisée des locaux loués est celle d'un restaurant McDonald's ou d'un autre restaurant exploité par McDonald's.

Dans cet exemple, la clause *d'utilisation* est en conflit avec la clause de réinitialisation du loyer (évaluation), et suggérer que l'utilisation

en tant que restaurant est la seule autorisée pour les locaux loués viderait de son sens la clause d'évaluation et le concept d'utilisation optimale. Sur l'insistance du locataire, le tribunal a été persuadé d'intervenir sur la question de l'« utilisation optimale », arguant que l'arbitrage serait impossible si les évaluations concurrentes des parties étaient fondées sur des concepts de valeur différents. L'expression « utilisation optimale » n'est pas un terme que l'on trouve généralement dans les clauses de réinitialisation de loyer associées aux baux d'espace dans un bâtiment. De même, la référence dans la clause de réinitialisation du loyer à la juste valeur marchande (*fair market rent* ou FMV) prête à confusion, car *FMR* est l'acronyme courant de *fair market rent* (juste valeur locative). Une clause de réinitialisation du loyer mal rédigée peut rendre difficile pour un évaluateur de déterminer les utilisations appropriées des locaux loués, de définir le type de valeur et d'appliquer les méthodes et techniques d'évaluation appropriées, et peut être difficile à interpréter pour un arbitre.

Comme l'a noté le tribunal, l'expression « utilisation optimale » est souvent utilisée dans le secteur de l'immobilier. La détermination de l'utilisation optimale relève de la compétence des arbitres (à moins que l'utilisation ne soit stipulée dans le bail ou convenue par les parties). Toutefois, la Cour a jugé que les arbitres ne pouvaient pas limiter leur analyse de l'évaluation à l'utilisation des locaux loués en tant que restaurant *McDonald's* sans déterminer s'il existait des utilisations plus intéressantes pour les locaux loués, conformément au libellé de la clause de réinitialisation du loyer.

L'analyse de l'utilisation optimale peut s'avérer difficile dans le cas d'une réinitialisation du loyer d'un bail défini uniquement comme une partie d'un bâtiment ou d'un complexe, avec une durée déterminée et une occupation par un seul locataire. Le bail de *McDonald's*, d'une durée résiduelle de 10 ans,¹⁰ comprend 5 900 pieds carrés sur deux niveaux, une façade de 37,75 pieds (emplacement au milieu d'un pâté de maisons), et bénéficie d'une exposition au trafic piétonnier et automobile (volume élevé à Times Square). Le bassin de locataires potentiels pour l'espace occupé par *McDonald's* est limité, car les exigences en matière d'espace varient d'un locataire à

l'autre en fonction de la nature de l'activité et de l'utilisation prévue.

Suggestions d'évaluation et contenu

Un bail qui prévoit l'échange de rapports d'évaluation à une date précise exige que chaque partie donne à son évaluateur un délai suffisant pour réaliser l'évaluation de manière crédible et en temps voulu. Inversement, il est tout aussi important qu'un évaluateur engagé au nom d'une partie impliquée dans un litige locatif connaisse et respecte les obligations contractuelles impliquant la conformité aux principes et normes d'évaluation reconnus tels que les Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) ou les International Valuation Standards (IVS),¹¹ ainsi que la réalisation et la prestation d'un rapport d'évaluation dans les délais impartis. Si l'évaluation doit faire l'objet d'un examen indépendant,¹² il convient de prévoir un délai plus long pour la commande de l'évaluation. Une clause ou une disposition du bail qui impose des délais irréalistes pour la préparation et l'échange des rapports d'évaluation devrait, si possible, être renégociée ou temporairement assouplie dans l'intérêt mutuel des parties avant de procéder à l'arbitrage.

Des preuves d'évaluation crédibles sont cruciales dans un litige portant sur la réinitialisation du loyer, et chaque partie (ou son conseiller juridique) doit faire preuve de diligence raisonnable dans la supervision du processus d'évaluation afin d'assurer ce qui suit :

- Le devoir primordial de l'évaluateur est d'aider le juge des faits (c'est-à-dire l'arbitre, la commission d'arbitrage ou le tribunal) et de fournir des preuves objectives et impartiales, et une déclaration à cet effet doit être jointe au rapport d'évaluation.
- Le rapport d'évaluation devrait identifier l'utilisateur prévu, l'utilisation prévue (c'est-à-dire l'arbitrage), le type de valeur (par exemple, la valeur de marché, la valeur locative de marché) et les définitions invoquées, la date d'entrée en vigueur des avis et des conclusions, ainsi que les éventuelles conditions d'affectation.¹³

- Le rapport d'évaluation devrait inclure un curriculum vitae détaillé faisant état des qualifications professionnelles et mettant l'accent sur les connaissances et l'expérience pertinentes pour la ou les questions d'évaluation en litige.
- *L'envergure des travaux*¹⁴ entrepris et présentés dans l'évaluation doit être cohérente avec l'utilisation prévue, en décrivant la nature et l'étendue des recherches effectuées dans le cadre de la tâche de réinitialisation des loyers, et la dépendance à l'égard de rapports préparés par d'autres professionnels doit être divulguée. Le rapport d'évaluation devrait être relu pour vérifier qu'il ne contient pas d'erreurs typographiques, d'erreurs mathématiques, d'omissions factuelles, de déclarations incohérentes, de documents privilégiés ou d'informations irrecevables devant un tribunal, telles que les communications protégées entre le client et l'avocat ou le produit du travail.¹⁵
- Le rapport d'évaluation devrait faire l'objet d'une révision indépendante avant l'échange des rapports et avant la présentation du rapport à l'arbitre ou au groupe spécial d'arbitrage. Si nécessaire, le rapport d'évaluation devrait être modifié afin de corriger les faiblesses, les incohérences et les erreurs de commission ou d'omission, et ce afin de garantir la conformité avec les normes professionnelles d'évaluation¹⁶ et les exigences légales applicables.
- Le rapport d'évaluation devrait comprendre des croquis (ou des dessins d'architecture, s'ils sont disponibles) et des mesures confirmées des locaux loués ou des locaux en litige s'ils ne sont pas explicitement définis dans le bail ou convenus par les parties. Il est préférable que les parties retiennent conjointement les services d'un tiers qualifié pour effectuer le mesurage des locaux loués en litige¹⁷ avant d'entamer la procédure d'arbitrage. Si les locaux loués comprennent des améliorations ou des structures, un historique et une analyse des permis de construire devraient être fournis, s'ils sont facilement disponibles.
- Idéalement, le rapport d'évaluation devrait inclure un résumé du titre de propriété ou un registre parcellaire pour chaque vente

ou bail comparable utilisé dans l'analyse de la réinitialisation du loyer.

- L'évaluation devrait divulguer et analyser les activités de location ou les inscriptions récentes du bien en question, ainsi que toutes les données comparables du marché utilisées dans l'analyse de la réinitialisation du loyer pour une période antérieure à la date d'entrée en vigueur de la réinitialisation du loyer, jugée appropriée par l'évaluateur.
- L'évaluation devrait indiquer l'adresse ou la description légale de chaque bail/location comparable et l'étendue de la documentation et de la vérification de chaque bail/location comparable utilisé(e) dans l'analyse de la réinitialisation du loyer.
- L'évaluation devrait indiquer si et quand une vente ou un bail/une location comparable a été inspecté(e) et, idéalement, par qui. Toutes les photographies et vues aériennes devraient être horodatées.
- L'utilisation d'enquêtes publiées (par exemple, prix des terrains, taux de location, taux de rendement, etc.) devrait refléter une compréhension de la manière dont elles ont été menées, dans quel but et par qui.
- Le recours à des *conditions d'affectation*¹⁸ ne doit pas limiter l'étendue des travaux au point que les résultats de la mission ne soient pas crédibles dans le contexte de l'utilisation prévue, et les conditions d'affectation doivent être mentionnées dans le rapport d'évaluation.
- Les méthodes et techniques d'évaluation utilisées doivent être appropriées et correctement appliquées, compatibles avec l'utilisation prévue de l'évaluation et refléter l'état actuel des connaissances en matière d'évaluation.¹⁹

Étude de cas - révision d'une sentence arbitrale de réinitialisation de loyer

Dans le cadre d'une réinitialisation de loyer impliquant un propriétaire et *Best Buy Canada Ltd.* en tant que preneur à bail (locataire), le litige se limitait à la détermination du « loyer du marché » d'un bail de cinq ans, comprenant un magasin de 37 000 pieds carrés (occupé par Best Buy) sur deux niveaux (17 385 pieds carrés au 1^{er} étage et 19 598 pieds carrés au 2^e étage)

et 109 places de stationnement en surface, débattu devant un arbitre « unique » :

« Le loyer fixe pour les seizième (16^e) à vingtième (20^e) années du bail [1^{er} juin 2014 - 31 mai 2019] (c'est-à-dire la deuxième période d'option) sera égal au montant le plus élevé entre (i)... 1 095 030,00 \$ par an; ou (ii) la valeur locative du marché pour les locaux, à l'exclusion des enseignes, des installations commerciales, de l'ameublement et des finitions intérieures du locataire. Si le bailleur et le locataire ne parviennent pas à s'entendre sur la valeur locative marchande des locaux, la question sera soumise à l'arbitrage conformément à la *Loi sur l'arbitrage* (Ontario). »

« En cas de litige de bonne foi entre le locataire et le propriétaire en vertu du présent bail, le litige, au choix du propriétaire ou du locataire, sera immédiatement soumis à un arbitre unique convenu entre le locataire et le propriétaire... Cet arbitre, qu'il soit convenu ou nommé, aura accès aux dossiers des parties qui sont raisonnablement nécessaires et la décision de cet arbitre sera définitive et contraignante pour les parties. Le coût de l'arbitrage suivra la sentence, sauf décision contraire de l'arbitre. » (Traduction)

Au début de l'arbitrage, l'évaluation du propriétaire a estimé la valeur locative annuelle du marché à 1 653 140 \$, tandis que l'évaluation du locataire a estimé que la valeur locative annuelle du marché se situait dans une fourchette de 662 771 \$ à 983 232 \$, les deux évaluateurs s'appuyant sur des données de location comparables. Les offres de règlement ultérieures faites par chaque partie ont été rejetées. La divergence entre les estimations de la valeur locative de marché des parties est étonnante, puisqu'elle se situe entre 68 % et 150 %. Un bref examen de la sentence arbitrale, qui, dans ce litige locatif, devait être motivée,²⁰ révèle ce qui suit :

- Le « volume des ventes »,²¹ une mesure fondamentale d'un commerce de détail de type « grande surface »,²² et le ratio de stationnement typique nécessaire pour soutenir l'exploitation d'un commerce de

détail²³ ne sont pas mentionnés dans la sentence arbitrale, mais on ne sait pas si ces informations étaient contenues dans le rapport d'évaluation de l'une ou l'autre des parties.

- L'une des évaluations a traité le magasin et le stationnement comme deux éléments distincts, contrairement au libellé du bail,²⁴ afin de calculer un taux de location du marché pour les locaux (c'est-à-dire le bien dans son ensemble), une approche qui n'est pas conforme à la théorie reconnue en matière d'évaluation.
- Dans la présentation des données de location comparables, les taux rapportés par pied carré sont « nets », mais on ne sait pas si le rapport d'évaluation de l'une ou l'autre des parties a inclus une analyse du coût d'occupation²⁵ pour tenir compte des différences de dépenses d'exploitation entre les locaux en question et chaque bail/location comparable.
- Quant aux ratios de stationnement des biens comparables, on ne sait pas si cette information a été fournie dans le rapport d'évaluation de l'une ou l'autre des parties.
- Bien que l'arbitre ait reconnu que « la disposition relative à l'utilisation modifiée [dans le bail] est suffisamment large pour englober une grande variété d'utilisations » (Traduction), la décision ne fait aucune référence au zonage de la propriété en question (les locaux) et aux utilisations autorisées. On ne sait pas si le rapport d'évaluation de l'une ou l'autre des parties contient une analyse du zonage des locaux loués.
- Il n'y a aucune indication sur les utilisations, s'il y en a, reflétées dans les données de location comparables, qui seraient autorisées ou adaptées aux locaux en question (37 000 pieds carrés sur deux niveaux), et disponibles pendant les cinq années restantes de la durée du bail. On ne sait pas si ces informations figurent dans le rapport d'évaluation de l'une ou l'autre des parties.
- Un seul des loyers comparables (une sous-location disponible) présenté dans le rapport d'évaluation de l'une des parties a une durée de cinq ans, ce qui correspond à la période de cinq ans pour laquelle le loyer devait être fixé, et se situe sur deux niveaux (13 400 pieds carrés au 1^{er} étage et 14 500 pieds

carrés au 2^e étage), comme l'espace en question, mais il a été rejeté par l'arbitre comme « n'étant pas un reflet exact du marché ».

Il se peut qu'il n'y ait pas de base raisonnable pour la grande divergence entre les opinions sur la valeur locative du marché, et la raison pour laquelle l'arbitrage aurait dû prendre « une dizaine de jours » n'est pas tout à fait claire. L'arbitre n'a accepté aucune des opinions des parties sur la valeur locative du marché et a fixé le loyer des locaux à 1 279 260 \$. Sur la base de l'ensemble des preuves présentées par les parties, l'arbitre a désigné le bailleur comme « la partie gagnante », laissant au locataire le soin de supporter les frais de l'arbitrage, y compris la somme de 383 000 \$ allouée par le bailleur au titre des dépens. En appel, le locataire a contesté en vain la condamnation aux dépens en faisant valoir que le loyer adjugé de 1 279 260 \$ était plus proche du « loyer de base » minimum de 1 095 030 \$ que l'offre de règlement du bailleur de 1 550 000 \$. Comme l'a noté le tribunal,

« L'arbitre était en droit d'exercer son pouvoir discrétionnaire dans l'évaluation des facteurs pertinents qu'il a pris en compte pour rendre sa sentence sur les frais. » (Traduction)

L'arbitrage a duré 10 jours et a coûté environ 1 000 000 \$. Les deux parties auraient probablement bénéficié d'un examen indépendant de leur propre évaluation avant de s'y fier dans le cadre de l'arbitrage sur la révision des loyers, en supposant qu'un tel examen n'a pas été entrepris.

Le fait de s'assurer qu'un rapport d'évaluation a traité de manière approfondie et crédible la ou les questions litigieuses relatives à la réinitialisation de la valeur des loyers devrait aider chaque partie à comprendre les mérites relatifs et la solidité de son dossier et aider l'arbitre ou le comité d'arbitrage à trancher le litige, tout en réduisant le coût de l'arbitrage pour les deux parties. Les arbitres prennent leurs décisions sur la base des preuves d'évaluation qui leur sont présentées, et les décisions qu'ils prennent sont guidées par l'exhaustivité, l'exactitude, l'adéquation, la pertinence et le caractère raisonnable des rapports d'évaluation.

L'arbitre rejette un rapport d'évaluation non conforme

La présentation de preuves d'évaluation qui ne répondent pas aux normes professionnelles attendues d'un « évaluateur raisonnable »²⁶ et qui ne respectent pas les « principes d'évaluation applicables » peut entraîner des pertes financières importantes pour une partie et avoir des conséquences inattendues pour un évaluateur dont le client a reçu une décision défavorable dans un arbitrage, comme cela s'est produit dans le litige entre deux parties concernant la valeur d'une parcelle non viabilisée de 84 acres devant être aménagée six à huit ans plus tard en lotissement résidentiel.²⁷

Un juge à la retraite a présidé une audience de 18 jours en tant qu'arbitre unique et, sur la base d'une analyse très détaillée faisant référence à un texte d'évaluation faisant autorité et à des normes d'évaluation généralement acceptées, il a rejeté l'évaluation préparée pour le compte de l'une des parties. En effet, l'une des parties s'est retrouvée sans aucune preuve d'évaluation sur laquelle s'appuyer pour défendre sa position. Le raisonnement à l'appui de la décision de l'arbitre de rejeter l'évaluation est reproduit, en partie, comme suit :

« Dans son analyse, l'arbitre a importé et appliqué avec rigueur un certain nombre de normes professionnelles tirées des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* [NUPPEC] et du texte *L'évaluation des biens immobiliers, 3e édition, édition canadienne*, publié par l'Institut canadien des évaluateurs [ICE]. Il a jugé que la dernière partie de l'article 9 [de la convention de colocation] visait à rendre les normes et les principes de l'ICE applicables aux évaluations prévues par la CCL.²⁸

...[L]e... rapport n'était pas une évaluation au sens de l'article 9 de la CCL [convention de colocation]; d'après les preuves, il n'y avait pas de base factuelle pour estimer la valeur du terrain en utilisant la méthode d'évaluation [approche résiduelle du terrain] choisie par... [l'évaluateur]; et il y avait des erreurs dans les données et/ou les calculs... [l'évaluateur], comme le reflètent les raisons détaillées données entre les pages 15 et 40 de sa décision.

... [L'arbitre] a examiné la « méthode résiduelle du terrain » qui, selon ... [l'évaluateur], avait été utilisée pour déterminer la juste valeur marchande [29] de la propriété en question. Cette méthode est décrite dans le texte de l'ICE comme une technique permettant de donner effet à la méthode du revenu. En contradiction, note l'arbitre, la méthode du revenu a été déclarée par l'évaluateur comme n'étant pas pertinente. Il a rejeté l'insistance de l'évaluateur sur le fait que la méthode résiduelle du terrain était la même que la méthode de développement de la subdivision, comme étant incompatible avec le texte faisant autorité En comparant le rapport et les preuves de l'évaluateur aux normes spécifiques de l'ICE, l'arbitre a déclaré qu'ils « ... ne se conformaient aucunement ». (Traduction)

L'arbitre s'est informé de l'ensemble des connaissances énoncées dans *L'évaluation des biens immobiliers* et dans les *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* (NUPPEC), normes auxquelles tous les membres de l'Institut canadien des évaluateurs doivent se conformer.

Il est évident que la « méthode résiduelle du terrain » n'est pas la même chose que la « méthode de développement de la subdivision »,³⁰ et que l'une ne remplace pas l'autre. Les pertes financières subies par la partie privée d'une évaluation acceptable, y compris le paiement de 800 000 \$ de frais imposés par l'arbitre, auraient pu être évitées si le rapport d'évaluation avait fait l'objet d'un examen indépendant avant l'arbitrage, en supposant qu'un tel examen n'a pas eu lieu. La confiance de la partie dans l'évaluation s'est avérée fatale. Dans certaines juridictions, un évaluateur engagé comme témoin expert peut être tenu responsable en cas de négligence dans son rapport ou son témoignage,³¹ et peut être tenu responsable en cas de violation du mandat de représentation (contrat de service) conclu avec le client et entraînant des pertes financières. Le produit du travail de l'évaluateur peut également donner lieu à une enquête de l'organisation faïtière dont l'évaluateur est membre. Bien entendu, avant d'accepter un contrat de service,

l'évaluateur a l'obligation de satisfaire à la disposition relative aux compétences, telle qu'elle est énoncée dans les NUPPEC, les USPAP ou les IVS, en fonction des normes en vigueur.³²

Conclusion

L'arbitrage peut être préférable aux procédures judiciaires comme mécanisme de résolution des litiges relatifs aux contrats privés tels que les baux, en particulier les questions d'évaluation impliquant des réinitialisations de loyers. Bien que toujours contradictoire, l'arbitrage est une procédure consensuelle et généralement moins formelle, et la résolution d'un litige est rapide. Les arbitres expérimentés en tant qu'évaluateurs comprennent le processus d'évaluation et les normes d'évaluation en vigueur (par exemple, USPAP, NUPPEC, IVS), ce qui fait que les évaluateurs sont parfaitement qualifiés pour agir en tant qu'arbitres dans les litiges relatifs à la réinitialisation des loyers. Un arbitre dont la décision de réinitialisation du loyer repose sur des preuves d'évaluation s'attend à pouvoir s'appuyer sur des évaluations crédibles, tout comme chaque partie pour le compte de laquelle l'évaluation a été préparée.

Un arbitre engagé pour son expertise en la matière doit être capable d'identifier les forces et les faiblesses des preuves d'évaluation de chaque partie, tout en s'acquittant de ses fonctions arbitrales de manière neutre et conformément à la convention d'arbitrage et à la loi sur l'arbitrage qui régissent la situation géographique des locaux loués. En fonction de la juridiction dans laquelle le bien est situé, de la complexité des questions d'évaluation ou du montant du loyer en litige, il peut être opportun pour chaque partie de faire examiner son propre rapport d'évaluation par un évaluateur qualifié avant l'arbitrage, et de remédier à toute lacune justifiant une révision du rapport d'évaluation. Le fait qu'une partie ne fasse pas examiner son propre rapport d'évaluation par un expert indépendant avant d'y donner suite pourrait s'avérer une omission coûteuse.

Les arbitres disposent d'un large pouvoir discrétionnaire quant à la manière dont ils évaluent les preuves d'évaluation, et les

preuves d'évaluation qui sont crédibles auront plus de poids. Les évaluations extrêmes ne contribuent guère à renforcer la crédibilité de la profession d'évaluateur. Les sentences arbitrales sont définitives et contraignantes,³³ sauf irrégularités extrêmement limitées. En conséquence, chaque partie doit faire preuve de diligence dans la formulation d'une stratégie d'évaluation appropriée en prévision d'un arbitrage de réinitialisation des loyers. Les arbitrages de réinitialisation des loyers peuvent être coûteux, mais une stratégie d'évaluation efficace avant l'arbitrage raccourcira la durée de l'arbitrage et permettra probablement aux deux parties de réaliser des économies substantielles.

Notes de fin

- ¹ Selon le *Dictionary of Real Estate Appraisal* (7^e édition), l'option de prolongation d'un bail est synonyme d'« option de renouvellement », définie comme « un accord conclu au moment du bail initial qui donne au locataire le droit, mais non l'obligation, de prolonger la durée du bail pour une durée déterminée, moyennant un loyer spécifié dans l'accord d'option ou au taux du marché au moment du renouvellement ».
- ² Voir 10 Miller & Starr, *Cal. Real Estate (4e édition 2020)*. Landlord and Tenant, distinction entre 'renouvellement' et 'prolongation' §34.73 (Miller & Starr)
- ³ *Fire Productions Ltd. c. Laura*, 2006 BCCA 497 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/1q1r7>>, consulté le 22 novembre 2023.
- ⁴ L'« utilisation optimale » est « l'utilisation raisonnablement probable d'un bien qui aboutit à la valeur la plus élevée [et] les quatre critères qui... doivent être respectés sont l'autorisation légale, la possibilité physique, la faisabilité financière et la productivité maximale » (traduction), *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 7^e édition, p. 88. Pour une discussion sur l'utilisation optimale concernant les baux fonciers, voir Ground Leases : Rent Reset Valuation Issues, *The Appraisal Journal*, (automne 2011), p. 316-317.
- ⁵ Une clause de résiliation anticipée pouvant être exercée à la discrétion du propriétaire (bailleur) réduit effectivement la durée restante du bail aux fins d'une réinitialisation du loyer et a un impact sur l'analyse de l'utilisation optimale, ce qui se

traduit par un loyer plus bas pour la période de réinitialisation du loyer. Pour obtenir un loyer plus élevé, il est dans l'intérêt du propriétaire (bailleur) de renoncer à la clause de résiliation anticipée en vue de la réinitialisation du loyer pour la période couverte par la réinitialisation du loyer.

- ⁶ Dans l'affaire *Galvano Enterprises Limited c. Orionvink BV*, [1999] NICA 11, à chaque date de réinitialisation du loyer au cours de la période de 25 ans du bail immobilier, le loyer doit être fixé « pour une durée égale à la plus longue des deux périodes suivantes : la période de 15 ans ou le reste de la durée du bail ». (Traduction).
- ⁷ *McDonald's Corporation c. 1552 Broadway Retail Owner, LLC*, 2017 NY Slip Op 50011 (U) - NY : Supreme Court, 2017, <https://static.schlamstone.com/docs/1552-Broadway-Retail-Owner-LLC-v-McDonalds-Corporation-2017-NY-Slip-Op-50011U.pdf> consulté le 11 novembre 2023.
- ⁸ Conformément au bail, le loyer des années 6 à 10 doit être égal à 115 % du loyer fixé pendant les années 1 à 5 de la prolongation du bail de 10 ans.
- ⁹ L'utilisation optimale dans le contexte de l'estimation du loyer de marché d'un bail immobilier doit prendre en compte les utilisations raisonnablement probables autorisées dans le cadre des contrôles de l'utilisation du sol en vigueur, soutenues par un horizon d'investissement ou une période de détention de 10 ans, compatible avec la durée de la prolongation et de l'expiration du bail, à la date d'évaluation ou de réinitialisation du loyer stipulée dans le bail. En d'autres termes, les locataires potentiels de commerces de détail/commerciaux qui ont besoin de plus de 10 ans pour récupérer leur investissement dans le commerce et les améliorations locatives ne doivent pas être pris en compte dans l'analyse de l'utilisation optimale. Il est certain que la durée restante du bail, c'est-à-dire la prolongation de 10 ans et l'expiration du bail le 31 mai 2024, est un « facteur pertinent » dans l'analyse de l'utilisation optimale.
- ¹⁰ Dans l'affaire *United Equities, Inc. c. Mardordic Co*, 8 AD 2^e 398 (1^{er} Dept. 1959), *affd* 7 N.Y. 2d 911 (1960), la cour a statué qu'il fallait tenir compte de la durée du loyer réinitialisé (21 ans) et de l'option de renouvellement (21 ans), soit 42 ans au total, pour déterminer « la meilleure

utilisation possible du terrain, qui ne se limite pas à son amélioration en tant que garage » (traduction), paragraphe 405. 405. Le loyer n'étant fixé que pour 21 ans, les options de réaménagement peuvent être affectées par des contraintes de financement hypothécaire.

¹¹ Dans l'affaire *Westnay Container Services Ltd. v. Freeport Properties Ltd.*, 2009 BCSC 184 (CanLII), l'arbitre a rejeté une procédure en deux étapes (c'est-à-dire la valeur estimée du bien multipliée par le taux de rendement estimé) en faveur d'un taux de location estimé appliqué directement aux locaux loués pour réinitialiser le loyer. La raison du recours à des méthodes indirectes d'estimation du loyer doit être expliquée de manière adéquate dans le rapport d'évaluation.

¹² Les exigences en matière de révision des évaluations sont couvertes par la norme 3 et la norme de rapport 4 des *USPAP*, les règles 10 et 11 des normes et les normes de rapport 6 et 7 des *NUPPEC*, et la section 6 de la norme professionnelle 2 des *RICS Valuation - Global Standards*, entrées en vigueur le 31 janvier 2022.

¹³ Voir « Identification of the Appraisal Problem », *The Appraisal of Real Estate*, 15^e édition, p. 30.

¹⁴ La section 3.72 des *NUPPEC* (en vigueur le 1^{er} janvier 2024) définit l'étendue des travaux comme « Le type d'inspection, le type et l'étendue de la recherche et de l'analyse nécessaires, les limitations ou autres conditions pour répondre à l'utilisation autorisée d'un contrat de service. L'envergure des travaux d'un contrat de service est déterminée par la conformité du membre au *NUPPEC* et à la loi applicable. [v. 6.2.4, 7.5, 7.6] »

¹⁵ Les règles de privilège sont des questions d'ordre public qui doivent être appliquées dans l'arbitrage tout comme elles le seraient dans un litige, p. 4 ; « Best Practices Regarding Evidence in Arbitrations », American College of Trial Lawyers, Alternative Dispute Resolution Committee, février 2018, https://www.actl.com/docs/default-source/alternative-dispute-resolution-committee/adr_best_practices_regarding_evidence_in_arbitrations.pdf?sfvrsn=2

¹⁶ Conformité avec les *NUPPEC*, *USPAP* ou *IVS*, en fonction des lois de la juridiction

dans laquelle le bien est situé, et, s'il est membre d'une organisation professionnelle, conformité avec ses règles et règlements.

¹⁷ Les locaux loués sont définis comme des « biens loués à une personne ou à une entité pour une période de temps spécifique... » (Traduction), *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 7^e éd. (Chicago : Appraisal Institute, 2022), 51.

¹⁸ Les *USPAP* définissent les conditions d'affectation comme « des hypothèses, des hypothèses extraordinaires, des conditions hypothétiques, des lois et des règlements, des exceptions juridictionnelles et d'autres conditions qui affectent l'étendue du travail ». (Traduction) Les lois comprennent les constitutions, le droit législatif et judiciaire, les règles administratives et les ordonnances. Les règlements comprennent les règles ou les ordonnances ayant force de loi, émises par un organisme administratif.

¹⁹ Les références à des textes d'évaluation périmés doivent être évitées. Citer des textes périmés peut être un signe d'indifférence à l'égard de la profession qui élargit son corpus de connaissances ou de ses propres connaissances, en particulier si le curriculum vitae de l'évaluateur ne démontre pas les connaissances et l'expérience nécessaires pour mener à bien un contrat de service dans le cadre de l'utilisation prévue.

²⁰ En vertu des règles d'arbitrage commercial de l'American Arbitration Association (CAR-46(b)), « [L] arbitre n'est pas tenu de rendre une sentence motivée à moins que les parties n'en fassent la demande par écrit avant la nomination de l'arbitre ou que l'arbitre ne détermine qu'une sentence motivée est appropriée » (Traduction). Selon la règle 24 (h) des *Comprehensive Arbitration Rules & Procedures de JAMS*, entrée en vigueur le 1^{er} juin 2021, « [L]a sentence consiste en une déclaration écrite signée par l'arbitre concernant le traitement de chaque demande et la réparation, le cas échéant, pour chacune d'entre elles. À moins que toutes les parties n'en conviennent autrement, la sentence contient également une déclaration écrite concise à l'appui de la sentence ». (Traduction)

²¹ En 2009, au moment de la précédente révision du loyer, la marque Best Buy a réalisé des ventes moyennes de 877 \$ par pied carré sur la base de 1 023 magasins et d'une taille moyenne de 39 000 pieds

carrés, et le volume des ventes était en moyenne de 770 \$ par pied carré sur la base de 1 779 magasins, <https://retail-index.emarketer.com/company/data/5374f24e4d4afd2bb4446640/5374f25d4d4afd824cc1564d/lfy/false/best-buy-real-estate> [consulté le 27 novembre 2023]. Selon le Marketflash du 13 juillet 2015 de CBRE (Money Talks : Retail Sales Productivity Show Divergence in Performance), Best Buy Co. Inc. (Future Shop, Best Buy, Best Buy Mobile) au Canada s'élevait en moyenne à 800 \$ par pied carré en 2013.

²² « Un magasin à usage unique, généralement entre 10 000 et 100 000 pieds carrés ou plus, tel qu'une grande librairie, un magasin de fournitures de bureau, une animalerie, un magasin d'électronique ou un magasin de jouets (ICSC) » (Traduction) *Dictionary of Real Estate*, 7^e édition, p. 18. La durée typique d'un bail pour un magasin « grande surface » est de 20 ans, souvent structuré comme un bail initial de 10 ans à des taux de location fixes avec deux prolongations de bail de cinq ans ou des options de renouvellement, également à des taux de location fixes.

²³ Le ratio de stationnement typique d'un magasin à grande surface se situe entre 4,5 et 5,5 places pour 1 000 pieds carrés de surface locative brute (SLB). Les locaux en question ont un ratio de stationnement de 2,87 places par 1 000 pieds carrés de SLB, ce qui peut être approprié étant donné que le magasin est situé dans une zone urbaine densément peuplée sur une ligne de métro dans le centre-ville de Toronto, en Ontario.

²⁴ Le stationnement est exploité par un tiers pour le compte du locataire en vertu d'un contrat de licence conclu avec ce dernier. Une « licence » n'est pas un intérêt foncier, et le *Dictionary of Real Estate*, 7^e édition, définit la « licence » comme « [p] our les biens immobiliers, un privilège ou un permis personnel, incessible et généralement révocable permettant d'exercer une activité sur le terrain d'une autre personne sans obtenir un intérêt dans la propriété » (Traduction) [p. 108]. [Dans l'affaire *12400 Stowe Drive, LP c. Cycle Express, LLC*, Cal : Court of Appeals, 4th Appellate District, Division One, les « locaux » consistent en un bâtiment industriel de 133 125 pieds carrés sur

un site de 297 505 pieds carrés et un terrain vague adjacent de 112 830 pieds carrés utilisé pour le stationnement des clients pendant les ventes aux enchères, aucun stationnement n'étant autorisé en dehors du site. En fixant le loyer pour la prolongation du bail de cinq ans, le tribunal s'est prononcé en faveur de l'évaluation du locataire, qui estimait la valeur locative du marché des deux composantes en tant qu'« unité collective » à 106 500 \$ par mois, sur la base des conditions et des restrictions contenues dans le bail. L'évaluation du propriétaire a évalué chaque élément séparément dans son utilisation optimale et a abouti à une valeur locative de marché combinée de 138 270 \$ par mois.

²⁵ Les locataires sont préoccupés par les frais d'occupation, qui « ...constituent le loyer et les frais remboursables (remboursement des dépenses au propriétaire, comme spécifié dans le bail), qui peuvent inclure des éléments tels que le chauffage, les services publics, le service de conciergerie, les taxes non incluses dans le loyer, et l'amortissement du coût des modifications effectuées par le locataire pendant la durée du bail » (Traduction) *The Dictionary of Real Estate, 7e édition*, p. 134.

²⁶ La section 3.64 des NUPPEC définit l'« évaluateur raisonnable » comme « Un membre qui fournit des services professionnels conformes à une norme de soins acceptable et sur la base d'hypothèses rationnelles. [v., 4.2.5, 7.1.2, 9.9] »

²⁷ Sur la base des faits de l'affaire, l'arbitre a conclu que l'approche du développement de la subdivision n'était pas applicable.

²⁸ En vertu de la convention de colocation (CCL), les évaluations devaient être préparées par des membres désignés AACI de l'Institut canadien des évaluateurs.

²⁹ *The Dictionary of Real Estate, 6e édition*, 2015, définit la « juste valeur marchande, dans l'usage non technique, un terme qui est équivalent à l'usage contemporain de la valeur marchande ». La 7e édition, 2022, définit la « juste valeur marchande, dans un usage non technique, un terme qui est généralement synonyme de l'usage contemporain de la valeur marchande ».

³⁰ Selon *The Appraisal of Real Estate « Third Canadian Edition*, 2010, « [l]a méthode résiduelle du terrain est une méthode d'estimation de la valeur du terrain dans

laquelle le revenu net d'exploitation attribuable au terrain est isolé et capitalisé pour produire une indication de la contribution du terrain à l'ensemble de la propriété » [p. 16.12], ce qui diffère des étapes impliquées dans « l'analyse de l'aménagement du lotissement ». Voir *Subdivision Valuation, 2e édition*, © 2017, Appraisal Institute, chapitre 11 (Land Value Using the Subdivision Development Method).

³¹ Au Canada, un témoin expert qui « fournit des preuves qui s'avèrent inutiles » au client et au tribunal (à l'arbitre ou à la commission d'arbitrage) a droit à « l'immunité du témoin expert ». (Voir *The 6th Line Mofos Limited c. Stewart* 2022 ONSC 520). Aux États-Unis, certaines juridictions ne permettent pas à une partie de poursuivre son propre témoin expert. En Floride, un expert participant à une audience d'arbitrage ne peut se prévaloir de l'immunité statutaire accordée aux arbitres et peut être poursuivi pour négligence. Fla. Stat. §682.051 (2016) a créé une immunité statutaire pour les arbitres, et l'immunité n'a jamais été expressément étendue pour inclure les experts. (Brian C. Willis, « Resolving Disputes By Expert Determination : What Happens When Parties Select Appraisers, Accountants, Or Other Technical Experts To Decide Disputes ») *Florida Bar Journal*, Vol. 91, No. 7 July/Aug 2017, p. 35, <https://www.floridabar.org/the-florida-bar-journal/resolving>, consulté le 14 novembre 2023. Au Royaume-Uni, dans la décision de la Cour suprême dans l'affaire *Jones c. Kaney*, [2011] UKSC 13, l'« immunité du témoin expert » a été abolie pour une partie poursuivant son propre expert dans une plainte pour négligence.

³² Peter T. Christensen, « Averting Professional Liability Claims, Essential guidelines for appraisers serving as expert witnesses », *Right of Way* (novembre/décembre 2016) : 24-27, <https://www.liability.com/publications/2016/averting-professional-liability-claims.aspx>, consulté le 20 novembre 2023.

³³ « Les arbitres sont des juges choisis par les parties pour trancher définitivement et sans appel les questions qui leur sont soumises. En tant que mode de règlement des litiges, ce recours devrait recevoir tous les encouragements des tribunaux d'équité. Si la sentence est conforme à la demande

et contient la décision honnête des arbitres, après une audition complète et équitable des parties, une cour d'équité ne l'annulera pas pour erreur, que ce soit en droit ou en fait » (Traduction). *Burchell c. Marsh*, 58 US 344 (1854) 17 How.344.

Références

- Blankley, K. M. (2014). Lying, Stealing, and Cheating: The Role of Arbitrators as Ethics Enforcers. *University of Louisville Law Review*, 443-496. Consulté au <http://digitalcommons.unl.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1180&context=lawfacpub>.
- Celik, D. D. (2013). Judicial Review under the UK and US Arbitration Acts: Is Arbitration a Better Substitute for Litigation? *IALS Student Law Review*, 1(1), 13-25. Consulté au <https://sas-space.sas.ac.uk/5237/1/1702-2275-1-PB.pdf>.
- Chalk, J. A. (2019). *Award Writing: Clear, Concise, and Complete*. State Bar of Texas, Arbitration Strategies: Taking your Practice to the Next Level, Chapitre 4, Austin, 27 mars 2019. Consulté au <https://www.whitakerchalk.com/wp-content/uploads/2020/02/Chalk-Award-Writing-Clear-Concise-Complete.pdf>
- Kirchner, R. J. (2014). Land Rent Reset Arbitration in Hawaii: Credibility and Transparency. *The Appraisal Journal*, 2014(automne), 308-317.
- Sevelka, T. (2011). Ground Leases: Rent Reset Valuation Issues. *The Appraisal Journal*, 2011(automne), 314-326.
- Sevelka, T. (2020). Long-Term Leases: Rent Reset Analysis. *The Appraisal Journal*, 2020(hiver), 30-41.
- Sorenson, R. C. (2010). *Appraising the Appraisal: The Art of Appraisal Review, 2nd ed.*, Chicago, USA: Appraisal Institute.
- Konikoff, P. K. (2022). *Appraisers in Arbitration, Second Edition*. Chicago, USA: Appraisal Institute.
- Thayer, D., & Smith, M.K.L. (2012). Binding mediation, a trap for the unwary. *THERECORDER*, 136(31), 30 juillet 2012. Consulté au https://jenner.com/system/assets/publications/10484/original/501081203_Jenner_.pdf?1348064604 [Consulté le 23 novembre 2023].
- Carneghi, C. (1999). Appraisal Arbitration: The Role of the Real Estate Appraiser in Resolving Value Disputes. *The Appraisal Journal*, 1999(avril), 119-125. ■



Expropriation – compensation: ignoring the scheme

Supreme Court of Canada guidance in *St. John's v. Lynch*

BY JOHN SHEVCHUK

Litigation Counsel, C.Arb, AACI (Hon)

In expropriation law, an important principle is that increases or decreases in market value attributable to the scheme of an expropriation are ignored in assessing compensation payable for expropriated property. Thus, compensation for land expropriated for the construction and operation of a light rapid transit system will not be increased even though the availability of such a facility might be seen as a positive attribute having upward pressure on market value. Market value will be determined without regard for the presence of the light rapid transit system. Conversely, if land zoned multi-family residential is expropriated to provide some form of public facility, the decrease in market value for land to be used in such a way will be ignored in setting compensation.

This concept, referred to as the *Pointe Gourde* principle,¹ was the focus of the Supreme Court of Canada decision in *St. John's (City) v. Lynch*² handed down in May 2024. I wrote about the lower court decisions in *Lynch* in a previous edition of this publication.³ However, the case bears further discussion now that we have Supreme Court of Canada guidance on this topic.

Factual background

The subject property in *Lynch* is located in a watershed that feeds a river supplying water to St. John's, Newfoundland ('City'). It was acquired by the Lynch family through a Crown grant in 1917. At the time of the grant, the land was outside municipal boundaries. Over the years following the Crown grant, the City took steps to protect the watershed from pollution. However, until 1992, residential uses were not expressly prohibited.

In 1992, an expansion of the City's boundaries captured the Lynch property and the City's zoning powers applied to the property. Shortly thereafter, as part of a general reorganization of the areas within the City boundaries, a Municipal Plan and

Development Regulations implementing the plan were adopted. A watershed zone was created that included the Lynch property. No permitted uses were listed, but three discretionary uses – agriculture, forestry, and public utility – were contemplated.

In 1996, a policy document commissioned by the City recommended that the City continue the *City Act* restriction on erection of new buildings in the watershed and the continuation of a ban on urban development with a long-term intention to revert the area to 'natural, pristine conditions.'

In 2011, the City advised the owners of the Lynch property that no development would be allowed. In 2013, this position was formally reinforced when an application to develop a 10-lot residential subdivision was not approved. The City relied upon the *City Act* and the watershed zoning under the *Development Regulations* in refusing the application.

Legal background

In earlier proceedings before the Court of Appeal of Newfoundland and Labrador, the owners of the Lynch property proved to the satisfaction of the court that constructive (*de facto*) expropriation had occurred. The court held that the 2011 and 2013 communications from the City to the owners resulted in a) the City acquiring a beneficial interest in property or a beneficial interest flowing from the property, and b) the City's actions removed all reasonable uses of the property. That ruling was not appealed.⁴ The next question became the compensation that was due to the owners.

An application for compensation was made to the Board of Commissioners of Public Utilities. The *Pointe Gourde* principle was in play. The Board sought guidance from the Supreme Court of Newfoundland and Labrador on whether compensation was to be based upon existing discretionary uses for agriculture, forestry

and public utility purposes, or whether existing zoning should be ignored and value determined as if residential development was permissible. The answer depended upon whether a) the existing zoning was part of the scheme to protect the water supply, or b) the existing zoning was an enactment independent of the pollution prevention scheme. The owners argued that the existing zoning was part of the scheme, that it should be ignored, and that compensation should be based on residential use. The application judge held that the rezoning for discretionary uses introduced through the *Development Regulations* was independent from the City's pollution prevention scheme for the watershed. Influencing the decision was her conclusion that the *Development Regulations* were part of a comprehensive reorganization and rezoning process and not specific to the Lynch property.

On the owners' appeal to the Newfoundland and Labrador Court of Appeal, the application judge's decision was reversed. The Court of Appeal held that the existing zoning was to be ignored, with the result that the market value was to be determined based on the more lucrative residential use.

The City appealed to the Supreme Court of Canada. That court unanimously held that the Court of Appeal order could not stand and the order of the Newfoundland and Labrador Supreme Court application judge was restored. The land was to be valued based on the existing, more restrictive, less valuable, discretionary uses of agriculture, forestry and public utility.

Supreme Court of Canada analysis

In cases involving the *Pointe Gourde* principle, the point of the inquiry is to determine if action taken by a public authority is a) part of a process in furtherance of the scheme of expropriation, or b) independent of efforts to further a scheme.⁵ In resolving the question, the purposes of an enactment can be gleaned from debates, deliberations and statements of policy leading to the enactment. The rationale for an enactment may also be found in a public authority's long-term plans and correspondence involving officials.⁶

The court provided examples from the case law of independent enactments and enactments in furtherance of a scheme. In one case, the City of Toronto adopted a bylaw that prevented construction on a 17-foot strip of property that was later expropriated for road widening. The court hearing the case held that it was open to the owner of the land to prove that the bylaw freezing development was connected to the scheme for widening the road.⁷

In another case, land initially zoned for residential development was rezoned by local government for public service use. The rezoning occurred after a provincial authority with expropriation power was formed to develop a public facility. The provincial authority expropriated land for its facility. In a split decision, the majority of the court accepted the arbitrator's decision that

the re-zoning was an independent enactment despite the local government's knowledge of the creation of the provincial authority. A factor influencing the majority's opinion was that the rezoning crystallized a city-wide plan that had been designed before the creation of the provincial authority.⁸ Presumably, the majority concluded that the expropriated property had not been singled out in the rezoning process.

In a case where a development freeze was placed on land in an area designated as a future park, the fact there was no immediate intent to expropriate did not take away from the objective to control development on the land so it would be available for park use. The regulatory enactment was held to be made with a view to expropriation.⁹ In such a case, the depressing effect on market value of the development freeze would not be taken into account in setting compensation.

A restrictive enactment on property that was subsequently expropriated for a road project was held not to have been with a view to expropriation because the enactment applied to all land in the city.¹⁰




Altus Group

Growth & opportunity

That's *your* Altus Experience

Join a team of appraisers, economists, market researchers, advisors and planners.
View opportunities at altusgroup.com/careers

A city's expropriation of land for the purpose of creating a nature park followed on the heels of a province-wide policy imposing development restrictions on environmentally sensitive lands including the expropriated land. The court in that case held that the province-wide policy could not be ignored in addressing compensation because it was not directed at the subject lands.¹¹

The inquiry in the case law examples provided in *Lynch* was whether the actions of the public authority could be said to have been made with a view to expropriation. If so, then those actions should be considered part of the expropriation scheme and their effects are to be excluded from the compensation assessment.¹²

A land use restriction enacted as part of a local government-wide or province-wide initiative not targeting specific properties may suggest an independent enactment and is not to be excluded in the compensation assessment. An enactment brought forth by a different public authority may also indicate an independent enactment. One government's knowledge of another government's development plans is not conclusive that an enactment was made with an intent to expropriate. Was the enactment made for the purpose of expropriating or was it for regulating? In the end, each case will depend on its facts.¹³

In *Lynch*, the key question was whether the *Development Regulations* were enacted by the City with a view to the pollution prevention scheme, i.e., to never allow development on the


Lynch Property. On her view of the evidence, the application judge regarded the discretionary uses under the *Development Regulations* as independent from the scheme to protect the watershed. Reasonable people considering the same evidence could come to a different conclusion. In restoring the Supreme Court of Newfoundland and Labrador application judge's decision, Justice Martin for the Supreme Court of Canada wrote "... there will be reasonable disagreements about the characterization of particular enactments, given that this factual determination does not admit of bright-line rules. In the circumstances, I see no basis to interfere with the application judge's assessment. It is entitled to deference."¹⁴

Closing

As with so many other things in the law, the result in *Lynch* and the cases cited therein demonstrate that the scheme of expropriation is highly dependent upon the facts in each case, that there can be more than one reasonable interpretation of the facts and that this will lead to a high degree of uncertainty in how courts will rule.

Endnotes

- ¹ *Pointe Gourde Quarrying & Transport Co. v. Sub-Intendent of Crown Lands*, (1947) A.C. 565 (H.L.); see for example *Expropriation Act*, RSNL 1990, c E-19, s 27; *The Expropriation Act*, CCSM c E190, s 27(2); *Expropriations Act*, RSO 1990, c E.26, s 14(4)(b); *Expropriation Act*, RSBC 1996, c 125, s 33; *Expropriation Act*, RSA 2000, c E-13 s 45; *Expropriation Act*, RSNB 1973, c E-14, s 39(4); *Expropriation Act*, RSNS 1989, c 156, s 33
- ² *St. John's (City) v. Lynch*, 2024 SCC 17
- ³ Canadian Property Valuation, 2023 - Volume 63 - Book 3 - *Compensation in Constructive (De Facto) Expropriation - Ignoring the Scheme*
- ⁴ 2016 NLCA 35; *Annapolis Group Inc. v. Halifax Regional Municipality*, 2022 SCC 36 (*Annapolis*), paras. 18-19
- ⁵ *Lynch*, para. 46
- ⁶ *Lynch*, para. 48
- ⁷ *Lynch*, para. 42; *Re Gibson and City of Toronto* (1913), 11 D.L.R. 529 (Ont. S.C. (App. Div.))
- ⁸ *Lynch*, para. 43; *Kramer v. Wescana Centre Authority*, [1967] S.C.R. 237
- ⁹ *Lynch*, para. 44; *Halliday's Estate v. Newfoundland Light & Power Co.* (1980), 29 Nfld. & P.E.I.R. 212
- ¹⁰ *Lynch*, para. 44; *Atlantic Shopping Centres Ltd. v. St. John's (City)*, (1985), 56 Nfld. & P.E.I.R. 44 (Nfld. C.A.)
- ¹¹ *Lynch*, para. 45; *Windsor (City) v. Paciorka Leaseholds Ltd.*, 2021 ONCA 431
- ¹² *Lynch*, para. 54
- ¹³ *Lynch*, paras. 56, 57
- ¹⁴ *Lynch*, para. 65

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



FNFCANADA

Calling all appraisers

Join our network & experience the difference!

Join our industry-leading appraisal network today!

LEARN MORE

FNF.CA



Expropriation – indemnisation : ignorer le régime

Orientation de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *St. John's c. Lynch*

PAR JOHN SHEVCHUK

Conseiller juridique, C.Arb, AACI(Hon), RI

En droit de l'expropriation, un principe important est que les augmentations ou les diminutions de la valeur marchande attribuables au plan d'expropriation ne sont pas prises en compte dans l'évaluation de l'indemnité payable pour les biens expropriés. Ainsi, l'indemnité pour un terrain exproprié pour la construction et l'exploitation d'un système de transport rapide léger ne sera pas augmentée, même si la disponibilité d'une telle installation peut être considérée comme un attribut positif exerçant une pression à la hausse sur la valeur marchande. La valeur marchande sera déterminée sans tenir compte de la présence du système de transport rapide léger. À l'inverse, si un terrain zoné résidentiel multifamilial est exproprié en vue de la construction d'une installation publique, la diminution de la valeur marchande du terrain utilisé à cette fin ne sera pas prise en compte lors de la fixation de l'indemnité.

Ce concept, appelé principe de *Pointe Gourde*,¹ a été au centre de la décision de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *St. John's (City) c. Lynch*,² rendue en mai 2024. Dans un numéro précédent de la présente publication,³ j'ai parlé des décisions des tribunaux inférieurs dans l'affaire *Lynch*, mais l'affaire mérite d'être examinée plus en détail maintenant que la Cour suprême du Canada s'est prononcée sur ce sujet.

Contexte factuel

La propriété en cause dans l'affaire *Lynch* est située dans un bassin hydrographique qui alimente une rivière fournissant de l'eau à St. John's, Terre-Neuve (« la ville »). Elle a été acquise par la famille Lynch par le biais d'une concession de la Couronne en 1917. À l'époque, les terres se trouvaient en dehors des limites de la municipalité. Au cours des années qui ont suivi la concession de la Couronne, la ville a pris des mesures pour

protéger le bassin versant contre la pollution. Cependant, jusqu'en 1992, les utilisations résidentielles n'étaient pas expressément interdites.

En 1992, une extension des limites de la ville a englobé la propriété de Lynch et les pouvoirs de zonage de la ville se sont appliqués à la propriété. Peu après, dans le cadre d'une réorganisation générale des zones situées à l'intérieur des limites de la ville, un plan municipal et des *règlements d'aménagement* mettant en œuvre le plan ont été adoptés. Une zone de bassin versant a été créée, qui incluait la propriété de Lynch. Aucune utilisation autorisée n'y était mentionnée, mais trois utilisations discrétionnaires - l'agriculture, la sylviculture et les services publics - étaient envisagées.

En 1996, un document d'orientation commandé par la ville a recommandé que la ville maintienne la restriction imposée par un décret municipal (*the City Act*) sur l'édification de nouveaux bâtiments dans le bassin versant et qu'elle continue d'interdire le développement urbain, avec l'intention à long terme de ramener la zone concernée à des « conditions naturelles et vierges ».

En 2011, la ville a informé les propriétaires de la propriété Lynch qu'aucun développement ne serait autorisé. En 2013, cette position a été officiellement renforcée lorsqu'une demande de développement d'un lotissement résidentiel de 10 lots a été rejetée. La ville s'est appuyée sur le *City Act* et sur le zonage des bassins versants prévu par son *règlement d'aménagement* pour refuser la demande.

Contexte juridique

Dans une procédure antérieure devant la Cour d'appel de Terre-Neuve-et-Labrador, les propriétaires de la propriété Lynch ont prouvé à la satisfaction du tribunal qu'il y avait eu

expropriation constructive (*de facto*). Le tribunal a estimé que les communications de 2011 et 2013 de la ville aux propriétaires avaient entraîné a) l'acquisition par la ville d'un droit de propriété ou d'un droit de propriété découlant de la propriété, et b) la suppression, par les actions de la ville, de toute utilisation raisonnable de la propriété. Cette décision n'a pas fait l'objet d'un appel.⁴ La question suivante concernait l'indemnisation due aux propriétaires.

Une demande d'indemnisation a été déposée auprès du Board of Commissioners of Public Utilities. Le principe de *Pointe Gourde* était en jeu. La Commission a demandé à la Cour suprême de Terre-Neuve-et-Labrador si l'indemnisation devait être basée sur les utilisations discrétionnaires existantes pour l'agriculture, la sylviculture et les services publics, ou si le zonage existant devait être ignoré et la valeur déterminée comme si le développement résidentiel était autorisé. La réponse dépendait de la question de savoir si a) le zonage existant faisait partie du programme de protection de l'approvisionnement en eau, ou b) le zonage existant était un acte indépendant du programme de prévention de la pollution. Les propriétaires ont fait valoir que le zonage existant faisait partie du programme, qu'il devait être ignoré et que l'indemnisation devait être basée sur l'utilisation résidentielle. Le juge des requêtes a estimé que le rezonage pour des utilisations discrétionnaires introduit par le *règlement d'aménagement* était indépendant du plan de prévention de la pollution de la ville pour le bassin hydrographique. Cette décision a été influencée par sa conclusion selon laquelle les *règlements d'aménagement* faisaient partie d'un processus global de réorganisation et de rezonage et n'étaient pas spécifiques à la propriété de Lynch.

Lors de l'appel des propriétaires devant la Cour d'appel de Terre-Neuve-et-Labrador, la décision du juge des requêtes a été renversée. La Cour d'appel a estimé que le zonage existant devait être ignoré, de sorte que la valeur marchande devait être déterminée sur la base de l'utilisation résidentielle, plus lucrative.

La ville a fait appel devant la Cour suprême du Canada. Cette dernière a estimé à l'unanimité que l'ordonnance de la cour d'appel ne pouvait être maintenue et que l'ordonnance du juge des requêtes de la Cour suprême de Terre-Neuve-et-Labrador était rétablie. Le terrain devait être évalué sur la base des utilisations discrétionnaires existantes, plus restrictives et de moindre valeur, à savoir l'agriculture, la sylviculture et les services publics.

Analyse de la Cour suprême du Canada

Dans les affaires faisant intervenir le principe de *Pointe Gourde*, il s'agit de déterminer si les mesures prises par une autorité publique font a) partie d'un processus visant à favoriser le régime d'expropriation, ou b) sont indépendantes des efforts déployés pour favoriser un tel régime.⁵ La raison d'être d'un texte peut également être trouvée dans les plans à long terme d'une autorité publique et dans la correspondance entre les fonctionnaires.⁶

La Cour a donné des exemples tirés de la jurisprudence d'actes indépendants et d'actes pris en application d'un régime. Dans un cas, la ville de Toronto a adopté un règlement qui empêchait la construction sur une bande de terrain de 17 pieds qui a ensuite été expropriée pour l'élargissement de la route. Le tribunal saisi de l'affaire a estimé qu'il était loisible au propriétaire du terrain de prouver que le règlement interdisant la construction était lié au projet d'élargissement de la route.⁷

Dans une autre affaire, un terrain initialement zoné pour le développement résidentiel a été rezoné par le gouvernement local pour un usage de service public. Le rezonage a eu lieu après la création d'une autorité provinciale dotée d'un pouvoir d'expropriation en vue de la construction d'une installation publique. L'autorité provinciale a exproprié des terrains pour son installation. Dans une décision partagée, la majorité de la Cour a accepté la décision de l'arbitre selon laquelle le rezonage était un acte indépendant, bien que le gouvernement local ait eu connaissance de la création de l'autorité provinciale. Un facteur qui a influencé l'opinion de la majorité était que le rezonage cristallisait un plan à l'échelle de la ville qui avait été conçu avant la création de l'autorité provinciale,⁸ ce qui laisse supposer que la majorité a conclu que la propriété expropriée n'avait pas été ciblée dans le processus de rezonage.

Dans un cas où un gel du développement a été imposé sur un terrain situé dans une zone désignée comme futur parc, le fait qu'il n'y ait pas eu d'intention immédiate d'expropriation n'a pas enlevé l'objectif de contrôler le développement sur le terrain afin qu'il soit disponible pour l'utilisation du parc. Il a été jugé que l'acte réglementaire avait été pris en vue d'une future expropriation.⁹ En pareil cas, l'effet dépressif sur la valeur marchande du gel du développement ne serait pas pris en compte dans la fixation de l'indemnité.

Un texte restrictif sur la propriété qui a ensuite été expropriée pour un projet routier a été considéré comme n'ayant pas été pris en vue d'une expropriation parce que le texte s'appliquait à toutes les terres de la ville.¹⁰

L'expropriation d'un terrain par une ville en vue de la création d'un parc naturel a suivi l'adoption d'une politique provinciale

imposant des restrictions en matière de développement sur les terres écologiquement sensibles, y compris le terrain exproprié. Dans cette affaire, le tribunal a estimé que la politique provinciale ne pouvait être ignorée dans le cadre de l'examen de l'indemnisation, car elle ne visait pas les terres en question.¹¹

Dans les exemples jurisprudentiels fournis par *Lynch*, la question est de savoir si les actions de l'autorité publique peuvent être considérées comme ayant été prises en vue d'une expropriation. Dans l'affirmative, ces mesures doivent être considérées comme faisant partie du régime d'expropriation et leurs effets doivent être exclus de l'évaluation de l'indemnité.¹²

Une restriction de l'utilisation des terres promulguée dans le cadre d'une initiative à l'échelle locale ou provinciale ne visant pas des propriétés spécifiques peut être considérée comme un acte indépendant et ne doit pas être exclue de l'évaluation de l'indemnité. Un texte promulgué par une autorité publique différente peut également indiquer qu'il s'agit d'un texte indépendant. La connaissance par un gouvernement des plans d'aménagement d'un autre gouvernement ne permet pas de conclure qu'un acte a été pris dans l'intention d'exproprier. Le texte a-t-il été adopté dans le but d'exproprier ou de réglementer? En fin de compte, chaque cas dépendra des faits.¹³

Dans l'affaire *Lynch*, la question clé était de savoir si le *règlement d'aménagement* avait été adopté par la ville dans le but de prévenir la pollution, c'est-à-dire de ne jamais permettre l'aménagement de la propriété de Lynch. D'après son interprétation des éléments de preuve, la juge des requêtes a considéré que les utilisations discrétionnaires prévues par le *règlement d'aménagement* étaient indépendantes du plan de protection du bassin hydrographique. Des personnes raisonnables examinant les mêmes éléments de preuve pourraient parvenir à une conclusion différente. En rétablissant la décision du juge des requêtes de la Cour suprême de Terre-Neuve-et-Labrador, le juge Martin de la Cour suprême du Canada a écrit : « ... il y aura des désaccords raisonnables sur la caractérisation de textes législatifs particuliers, étant donné que cette détermination factuelle n'admet pas de règles claires. Dans les circonstances, je ne vois aucun motif d'intervenir dans l'évaluation du juge des requêtes. Il convient de faire preuve de déférence à son égard. »¹⁴


Conclusion

Comme pour beaucoup d'autres choses en droit, le résultat de l'affaire *Lynch* et les affaires qui y sont citées démontrent que le régime d'expropriation dépend fortement des faits de chaque

affaire, qu'il peut y avoir plus d'une interprétation raisonnable des faits et que cela conduira à un degré élevé d'incertitude dans la manière dont les tribunaux statueront.

Notes de fin

- ¹ *Pointe Gourde Quarrying & Transport Co. c. Sub-Intendant of Crown Lands*, (1947) A.C. 565 (H.L.); voir en exemple *Expropriation Act*, RSNL 1990, c E-19, s 27; *The Expropriation Act*, CCSM c E190, s 27(2); *Expropriations Act*, RSO 1990, c E.26, s 14(4)(b); *Expropriation Act*, RSBC 1996, c 125, s 33; *Expropriation Act*, RSA 2000, c E-13 s 45; *Expropriation Act*, RSNB 1973, c E-14, s 39(4); *Expropriation Act*, RSNS 1989, c 156, s 33
- ² *St. John's (City) v. Lynch*, 2024 SCC 17
- ³ *St. John's (City) v. Lynch*, 2024 SCC 17
- ⁴ 2016 NLCA 35; *Annapolis Group Inc. c. Halifax Regional Municipality*, 2022 SCC 36 (Annapolis), paras. 18-19
- ⁵ *Lynch*, para. 46
- ⁶ *Lynch*, para. 48
- ⁷ *Lynch*, para. 42; *Re Gibson and City of Toronto* (1913), 11 D.L.R. 529 (Ont. S.C. (App. Div.))
- ⁸ *Lynch*, para. 43; *Kramer c. Wescana Centre Authority*, [1967] S.C.R. 237
- ⁹ *Lynch*, para. 44; *Halliday's Estate c. Newfoundland Light & Power Co.* (1980), 29 Nfld. & P.E.I.R. 212
- ¹⁰ *Lynch*, para. 44; *Atlantic Shopping Centres Ltd. c. St. John's (City)*, (1985), 56 Nfld. & P.E.I.R. 44 (Nfld. C.A.)
- ¹¹ *Lynch*, para. 45; *Windsor (City) c. Paciorka Leaseholds Ltd.*, 2021 ONCA 431
- ¹² *Lynch*, para. 54
- ¹³ *Lynch*, paras. 56, 57
- ¹⁴ *Lynch*, para. 65

Cet article a pour but de susciter la discussion et de sensibiliser les praticiens à certains défis posés par la loi. Il ne doit pas être considéré comme un conseil juridique. Toute question relative à l'applicabilité de la législation sur l'expropriation dans des circonstances particulières doit être posée à des praticiens qualifiés du droit et de l'évaluation. 

2024 AIC Parliament Hill Day: Building Transparency and Trust in Canada's Real Estate Market

In this edition of Advocacy in Action, our spotlight is on the Appraisal Institute of Canada's 7th Annual Parliament Hill Day, which was held from September 25-26, 2024.

AIC Advocacy Committee Members, Executives and Provincial Representatives were excited to return to Parliament

Hill for AIC's 7th Annual Parliament Hill Day. Over 20 Members of the AIC engaged key decision makers to communicate the crucial role of AIC Professional Appraisers (P. App.) in building transparency and trust and protecting the public and the economy at large.




(L-R) Margie Carlson, Chief Executive Officer - AIC Ontario; Alana Jennings-Coutts, P. App., CRA, President Elect - AIC Manitoba; MP Karen Vecchio; Russell Enns, P. App., AACI, President Elect - AIC Ontario.



(L-R) Brandyn Hayes, AIC National - Manager, Public Affairs; MP Anna Roberts; Alinda Dekker-Doucet, P. App., CRA, President - AIC Ontario; Claudio Polito, P. App., AACI, AIC National - Immediate Past President.

Parliament Hill Days provide an important opportunity for AIC Members and leadership to introduce the AIC to these government stakeholders to ensure that the AIC has a seat at the table in federal conversations related to appraisal and the Canadian real estate industry.

This year over the course of 25 successful meetings, we called on the Federal Government to establish a National Roundtable and a Finance Committee study on the entire mortgage lending system to ensure that quality valuation fundamentals and prudent underwriting practices are maintained to safeguard the long-term stability of Canada’s lending system. We also asked that the Federal Government include Professional Appraisers in key housing initiatives from the 2024 federal budget, specifically the Building Homes on Public Lands Plan and the conversion of underused federal offices into housing.

The high level of stakeholder engagement, valuable feedback, and the quality of the meetings held have made this the most successful Hill Day to date. AIC leadership will continue to engage with Federal Ministers, Members of Parliament, and officials in the coming months and especially in the lead up to the next federal election, scheduled to take place no later than October 2025. 



Claudio Polito, P. App., AACI, AIC National - Immediate Past President; Donna Dewar, AIC National - Chief Executive Officer; Dena Knopp, P. App, CRA, AIC National - President; Terry Dowle, P. App, AACI, AIC National - Incoming President.



Donna Dewar, AIC National - Chief Executive Officer; Dena Knopp, P. App, CRA, AIC National - President; Sophie Lamontagne, AIC National - Director, Public Affairs and Communications.



(L-R) Phil Kempton, P. App, AACI, Nova Scotia; Dean MacKinnon, P. App, AACI, AIC National - Director; Adam Dickinson, P. App, AACI, New Brunswick; MP Wayne Long.

2024 AIC Parliament Hill Day

RECOMMENDATION #1:

That the Federal Government Establish a National Roundtable and Finance Committee Study on the Mortgage Lending System.

The AIC requests that the federal government establish a **National Roundtable** and commission a comprehensive study by the **Standing Committee on Finance** to review Canada's mortgage lending system, ensuring that quality valuation fundamentals and prudent underwriting practices are maintained to safeguard the long-term stability of Canada's lending system. A national conversation is needed among the AIC, lenders, mortgage insurers, Appraisal Management Companies, realtors and brokers, and regulators and agencies to ensure the protection of what is the most significant investment for the majority of the people in this country.

RATIONALE:

Complex lending environment

The mortgage lending industry is complex, with highly competitive pressures and a wide range of organizations (small niche players and private lenders to large banks and insurance companies) competing for market share. This environment results in industry players seeking out cost savings and efficiencies at every stage of the mortgage lending process. These efficiencies increase the risk that the quality of the checks and balances inherent in our current system become vulnerable. The integrity of the lending system must not be compromised in the pursuit of efficiency.

Risks from outsourcing and automation

One key concern is the outsourcing of appraisal management to **Appraisal Management Companies (AMCs)**. AMCs compete to secure business from lending institutions through service level agreements that prioritize performance standards such as turnaround times, lower fees, and data extraction.

The increasing reliance on **Automated Valuation Models (AVMs)** further exacerbates these risks. While AVMs offer convenience, they fail to consider critical appraisal factors, such as property maintenance, current condition, and location-specific nuances to name a few. While this business model is not expected to change soon, there are significant concerns about the inherent risks of commoditizing the residential appraisal function.

Prudent underwriting is essential

This is the cornerstone of a healthy and balanced real estate market. As of Q1, 2024, almost one-third of first-time homebuyers have Loan-to-Value (LTV) ratios higher than 80%.¹ This reflects an increasing risk in the market, especially in the event of an economic downturn. With high interest rates and economic

uncertainty, it is more important than ever to ensure that proper valuation criteria are in place. Professional Appraisers (P. App.) play a crucial role in providing independent, third-party opinions of value, helping to mitigate these risks by delivering accurate, real-time appraisals based on on-site inspections and thorough market analysis.

ACTION NEEDED:

Given the current market challenges, it is imperative to conduct a national review of each step in the mortgage-lending process, with a particular focus on maintaining strong valuation fundamentals. This review should:

- Include a **Standing Committee on Finance study** comprised of key stakeholders, including the AIC, lenders, mortgage insurers, realtors, brokers, Appraisal Management Companies (AMCs) and regulators to ensure that independent, third-party valuations continue to safeguard the mortgage lending process and the Canadian public.
- Include a **National Roundtable as recommended by the "Shaping our Economic Future" Report of the Standing Committee on Finance**,² which states: "... a permanent round table involving industry, government and regulatory representatives [be] mandated to conduct semi-annual reviews of Canada's regulated mortgage ecosystem, particularly the impact of new regulations on lenders of all sizes, and to develop a framework to assess government proposals, ensuring that they address the unique needs of small and mid-size regulated financial institutions and avoid negative consequences."
- Include the expansion of the Office of the Superintendent of Financial Institutions (OSFI) Guidelines B-20 and B-21 to apply to **all** financial institutions providing residential mortgage financing, **ensuring that proper due diligence** – such as on-site inspections and third-party appraisals – is conducted.
- Include Professional Appraisers (P. App.) and others involved in the home-buying process in work intended to **improve the public's financial literacy** around mortgage lending to enhance consumer understanding of fees, risks, and roles of professionals involved in the home-buying process.

Endnotes

¹ Indicators of Financial Vulnerabilities

² Shaping our Economic Future: Canadian Priorities (February 2024 / 44th Parliament, 1st Session)

RECOMMENDATION #2:

Include Professional Appraisers (P. App.) in Key Housing Initiatives from the 2024 Federal Budget

The AIC calls on the federal government to ensure the involvement of Professional Appraisers (P. App.) in key housing initiatives outlined in the 2024 Federal Budget, particularly the **Building Homes on Public Lands Plan** and the conversion of underused federal offices into housing.

RATIONALE:

Building homes on public lands plan

Announced in Budget 2024, the Building Homes on Public Lands plan aims to unlock 250,000 new homes by 2031 by converting public lands to housing. This plan involves a comprehensive review of federally owned land to identify sites for new homes, consultations with municipal and provincial partners, and the creation of a **Public Lands Action Council** to coordinate these efforts. Given the scale and importance of this initiative, it is crucial that expert appraisers are involved in the identification of lands and the valuation of these properties. The federal government must ensure that they are making informed decisions in the public interest, based on accurate assessments of fair market value (FMV).

Office conversion

The federal government’s plan to convert underused federal offices into homes, supported by a \$1.1 billion investment over 10 years, presents another need for the expertise of AIC Members. Professional Appraisers (P. App.) can assist in identifying suitable buildings for conversion, assessing deferred maintenance costs, and evaluating the overall feasibility of these projects. Accurate appraisals are essential for determining the highest and best use (HBU) of these properties, ensuring that the public can trust the government’s investments in housing are sound and sustainable. At a time when the cost of living is approaching a crisis level, the


federal government must show leadership, responsibility, and fiscal restraint when implementing these housing measures.

Vacant land taxation and flood insurance

The 2024 federal budget also proposes measures taxing vacant residentially zoned land to incentivize construction and advancing national flood insurance, which both require the critical expertise of Professional Appraisers (P. App.). Accurate, third-party appraisals are essential for determining the appropriate tax on vacant land, ensuring that it reflects the true market value. Similarly, expert appraisers can provide invaluable insights into the valuation of properties at high risk of flooding, contributing to the development of a more resilient housing market.

ACTION NEEDED:

We urge the federal government to recognize the vital role that Professional Appraisers (P. App.) play in ensuring the success of housing and infrastructure initiatives undertaken by the federal government. By formally incorporating P. App. services into the planning, development, and execution of the projects outlined in the 2024 federal budget, the federal government can:

- Enhance the effectiveness of its strategies and ensure **proper due diligence** is carried out when utilizing public funds.
- Contribute to the **long-term stability and affordability** of Canada’s housing market.
- Ensure that these initiatives are aligned with the federal government’s broader goals of **improving housing affordability and increasing supply**.
- Integrate **sound financial principles and valuation methodologies** into planning and development phases to ensure new housing projects are based on accurate market assessments. 



As we navigate challenging economic times, it is crucial that the federal government adopts policies that support homebuyers and homeowners while safeguarding the health of our financial system and real estate market. Implementing the AIC’s recommendations will help mitigate market risks, enhance housing affordability for aspiring homeowners, and improve the public’s understanding of the mortgage lending system.

Journée sur la Colline du Parlement de l'ICE 2024: Renforcer la transparence et la confiance dans le marché immobilier canadien

Dans ce numéro de *Défense des intérêts de l'ICE*, nous mettons l'accent sur la 7^e Journée annuelle de l'Institut canadien des évaluateurs sur la Colline du Parlement, qui s'est tenue les 25 et 26 septembre 2024.

Les membres du Comité de Défense des intérêts de l'ICE, les dirigeants et les représentants provinciaux étaient enthousiastes à l'idée de retourner sur la Colline du Parlement pour la 7^e Journée annuelle de l'ICE sur la Colline du Parlement. Plus de 20 membres de l'ICE ont rencontré des décideurs clés pour leur faire part

du rôle crucial des évaluateurs professionnels de l'ICE dans l'établissement de la transparence et de la confiance et dans la protection du public et de l'économie en général.

Les journées sur la Colline du Parlement sont une occasion importante pour les membres et les dirigeants de l'ICE de présenter l'ICE à ces intervenants gouvernementaux afin de s'assurer que l'ICE a un siège à la table dans les conversations fédérales liées à l'évaluation et à l'industrie canadienne de l'immobilier.




(G-D) Margie Carlson, Directrice générale - ICE Ontario; Alana Jennings-Coutts, É. Pro., CRA, présidente élue - AIC Manitoba; députée Karen Vecchio; Russell Enns, É. Pro., AACI, président élu - ICE Ontario.



(G-D) Brandyn Hayes, ICE National - Gestionnaire, Affaires publiques; députée Anna Roberts; Alinda Dekker-Doucet, É. Pro., CRA, Présidente - ICE Ontario; Claudio Polito, É. Pro., AACI, ICE national - Président sortant.

Cette année, au cours de 25 réunions fructueuses, nous avons demandé au gouvernement fédéral d'établir une table ronde nationale et une étude du Comité des finances sur l'ensemble du système de prêts hypothécaires afin de s'assurer que des principes fondamentaux d'évaluation de qualité et des pratiques de souscription prudentes sont maintenus pour sauvegarder la stabilité à long terme du système de prêts du Canada. Nous avons également demandé au gouvernement fédéral d'inclure les évaluateurs professionnels dans les initiatives clés en matière de logement du budget fédéral de 2024, en particulier le plan de construction de logements sur les terres publiques et la conversion de bureaux fédéraux sous-utilisés en logements.

Le niveau élevé d'engagement des parties prenantes, les commentaires précieux et la qualité des réunions tenues ont fait de cette Journée sur la Colline la plus réussie à ce jour. Les dirigeants de l'ICE continueront à s'engager auprès des ministres fédéraux, des membres du Parlement et des fonctionnaires dans les mois à venir, et plus particulièrement dans la période précédant les prochaines élections fédérales, qui devraient avoir lieu au plus tard en octobre 2025. 



Claudio Polito, É. Pro., AACI, ICE National - Président sortant; Donna Dewar, AIC National - PDG; Dena Knopp, É. Pro, CRA, ICE National - Présidente; Terry Dowle, É. Pro, AACI, ICE National - Président entrant.



Donna Dewar, AIC National - PDG; Dena Knopp, É. Pro, CRA, ICE National - Présidente; Sophie Lamontagne, ICE National - Directrice, Affaires publiques et communications.



(G-D) Phil Kempton, É. Pro, AACI, Nouvelle-Écosse; Dean MacKinnon, É. Pro, AACI, ICE National - Directeur; Adam Dickinson, É. Pro, AACI, Nouveau-Brunswick; député Wayne Long.

Journée sur la Colline du Parlement de l'ICE 2024:

RECOMMANDATION # 1 :

Que le gouvernement fédéral établisse une Table ronde nationale et une étude du Comité permanent des finances sur le système de prêts hypothécaires.

L'ICE demande au gouvernement fédéral de mettre sur pied une Table ronde nationale et commande une étude approfondie par le Comité permanent des finances afin d'examiner le système de prêts hypothécaires du Canada, en veillant à ce que des pratiques fondamentales de l'évaluation de la qualité et une souscription prudente soient maintenues pour préserver la stabilité à long terme du système de prêts du Canada. Une conversation nationale est nécessaire entre l'ICE, les prêteurs, les assureurs hypothécaires, les sociétés de gestion des évaluations, les agents immobiliers et les courtiers, ainsi que les organismes de réglementation et les agences, afin d'assurer la protection de ce qui constitue l'investissement le plus important pour la majorité des citoyens de ce pays.

RAISON D'ÊTRE :

Environnement de prêt complexe

Le secteur des prêts hypothécaire est complexe, caractérisé par des pressions concurrentielles élevées et un large éventail d'organisations (allant de petits acteurs de niche et de prêteurs privés à de grandes banques et compagnies d'assurance) en compétition pour des parts du marché. Ces acteurs du secteur cherchent à réaliser des économies et des gains d'efficacité à chaque étape du processus de prêt hypothécaire. Ces gains d'efficacité augmentent le risque que la qualité des contrôles et des équilibres inhérents à notre système actuel devienne vulnérable. L'intégrité du système de prêt ne doit pas être compromise par la recherche de l'efficacité.

Risques liés à sous-traitance et à l'automatisation

La sous-traitance de la gestion des évaluations vers des **sociétés de gestion des évaluations (nommé en anglais: Appraisal Management Companies - AMCs)** est une préoccupation majeure. Ces sociétés sont en concurrence pour obtenir des contrats avec les établissements de crédit par le biais d'accords de niveau de service qui donnent la priorité à des normes de performance telles que les délais d'exécution, des frais moins élevés et l'extraction de données.

La dépendance croissante à l'égard des **modèles d'évaluation automatisés (MÉA)** exacerbe encore ces risques. Si les modèles d'évaluation automatisés sont pratiques, ils ne prennent pas en compte des facteurs d'évaluation essentiels, tels que l'entretien du bien, son état actuel et les nuances propres à l'emplacement, pour n'en citer que quelques-uns. Même si ce modèle d'entreprise ne devrait pas changer de sitôt, les risques inhérents à la banalisation de la fonction d'évaluation résidentielle suscitent de vives inquiétudes.

Une souscription prudente est essentielle

C'est la pierre angulaire d'un marché immobilier sain et équilibré. Au premier trimestre 2024, près d'un tiers des premiers acheteurs ont un ratio prêt/valeur supérieur à 80 %.¹ Cela reflète un risque croissant sur le marché, en particulier en cas de ralentissement économique. Avec des taux d'intérêt élevés et de l'incertitude économique, il est plus crucial que

jamais de veiller à ce que des critères d'évaluation appropriés soient mis en place. Les Évaluateurs Professionnels (É. Pro.) jouent un rôle crucial en fournissant des opinions sur la valeur d'un bien indépendantes et émises par des tiers, et en contribuant à atténuer ces risques grâce à des évaluations précises, en temps réel, fondées sur des inspections sur place et des analyses de marché approfondies.

ACTIONS NÉCESSAIRES :

Compte tenu des difficultés actuelles du marché, il est impératif de procéder à un examen national de chaque étape du processus de prêt hypothécaire, en s'engageant tout particulièrement à maintenir des bases d'évaluation solides. Cet examen devrait :

- Inclure une **étude du Comité permanent des finances** composé des principales parties prenantes, y compris l'ICE, les prêteurs, les assureurs hypothécaires, les agents immobiliers, les courtiers, les sociétés de gestion des évaluations (nommé en anglais: Appraisal Management Companies - AMCs) et les organismes de réglementation, afin de garantir que les évaluations indépendantes par des tiers continuent de protéger le processus de prêt hypothécaire et le public canadien.
- Inclure une **Table ronde nationale** comme le recommande le rapport « Façonner notre avenir économique » du Comité permanent des finances,² qui stipule : « ... un groupe de discussion permanent composé de représentants de l'industrie, du gouvernement et des organismes de réglementation ayant pour mandat de réaliser des examens semi-annuels de l'écosystème hypothécaire réglementé du Canada, particulièrement les effets des nouveaux règlements sur les entreprises de prêt de toutes les tailles, et de mettre sur pied un cadre permettant d'évaluer les propositions du gouvernement, de vérifier que celles-ci répondent aux besoins uniques des petites et moyennes institutions financières réglementées et qu'elles n'ont pas de conséquences néfastes. »
- Inclure l'extension des lignes directrices B-20 et B-21 du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) pour qu'elles s'appliquent à toutes les institutions financières fournissant un financement hypothécaire résidentiel, en veillant à ce qu'une **diligence raisonnable appropriée** – telle que des inspections sur place et des évaluations par des tiers – soit exercée.
- Inclure les Évaluateurs Professionnels (É. Pro.) et les autres personnes impliquées dans le processus d'achat d'un logement dans les travaux visant à améliorer les connaissances financières du public en matière de prêts hypothécaires, afin que les consommateurs comprennent mieux les frais, les risques et les rôles des professionnels impliqués dans le processus d'achat d'un logement des frais, des risques et des rôles des professionnels impliqués dans le processus d'achat d'un logement.

Notes de fin

¹ Indicateurs de vulnérabilités financières

² Façonner notre avenir économique : Priorités canadiennes (Février 2024 / 44^e Législature, 1^{re} session)

RECOMMANDATION # 2 :

Inclure les Évaluateurs Professionnels (É. Pro.) dans les initiatives clés en matière de logement du budget fédéral 2024

L'ICE demande au gouvernement fédéral de garantir la participation des Évaluateurs Professionnels (É. Pro.) aux principales initiatives en matière de logement décrites dans le budget fédéral 2024, en particulier le **plan de construction de logements sur les terres publiques et la conversion de bureaux fédéraux sous-utilisés en logements.**

RAISON D'ÊTRE :**Plan de construction de logements sur les terres publiques**

Annoncé dans le budget 2024, le plan de construction de logements sur les terres publiques vise à débloquer 250 000 nouveaux logements d'ici 2031 en convertissant des terrains publics en logements. Ce plan prévoit un examen complet des terrains appartenant au gouvernement fédéral afin d'identifier des sites pour la construction de nouveaux logements, des consultations avec des partenaires municipaux et provinciaux, et la création d'un **Conseil d'action sur les terres publiques** afin de coordonner ces efforts. Compte tenu de l'ampleur et de l'importance de cette initiative, il est essentiel que des experts en évaluation participent à l'identification des terrains et à l'évaluation de ces propriétés. Le gouvernement fédéral doit s'assurer qu'il prend des décisions éclairées dans l'intérêt public, sur la base d'évaluations précises de la juste valeur marchande (JVM).

Conversion de bureaux

Le plan du gouvernement fédéral visant à convertir des bureaux fédéraux sous-utilisés en habitations, soutenu par un investissement de 1,1 milliard de dollars sur 10 ans, présente un autre besoin pour l'expertise des membres de l'ICE. Les Évaluateurs Professionnels (É. Pro.) peuvent aider à identifier les bâtiments appropriés pour la conversion, à évaluer les coûts d'entretien différés et à évaluer la faisabilité globale de ces projets. Des évaluations précises sont essentielles pour déterminer l'utilisation optimale de ces propriétés, garantissant ainsi au public que les investissements du gouvernement dans le logement sont solides et durables. À une époque où le coût de la vie s'approche d'un niveau de crise, le gouvernement fédéral doit faire


preuve de leadership, de responsabilité et de rigueur budgétaire dans la **mise en oeuvre de ces mesures axées sur le logement.**

Taxation des terrains vacants et assurance contre les inondations

Le budget fédéral 2024 propose également des mesures visant à taxer les terrains vacants zonés résidentiels afin d'encourager la construction et à faire progresser l'assurance nationale contre les inondations, deux mesures qui nécessitent l'expertise essentielle des Évaluateurs Professionnels (É. Pro.). Des évaluations précises effectuées par des tiers sont essentielles pour déterminer la taxe appropriée sur les terrains vacants, en veillant à ce qu'elle reflète la valeur réelle du marché. De même, les évaluateurs experts peuvent fournir des informations inestimables sur l'évaluation des propriétés à haut risque d'inondation, contribuant ainsi au développement d'un marché du logement plus résilient.

ACTIONS NÉCESSAIRES :

Nous exhortons le gouvernement fédéral à reconnaître le rôle vital que les Évaluateurs Professionnels (É. Pro.) jouent pour assurer le succès des initiatives de logement et d'infrastructure entreprises par le gouvernement fédéral. En incorporant formellement les services des É. Pro. dans la planification, le développement et l'exécution des projets décrits dans le budget fédéral 2024, le gouvernement fédéral peut :

- Améliorer l'efficacité de ses stratégies et veiller à ce qu'une **diligence raisonnable** soit exercée lors de l'utilisation de fonds publics.
- Contribuer à la **stabilité et à l'accessibilité à long terme** du marché du logement au Canada.
- Veiller à ce que ces initiatives soient alignées sur les objectifs plus larges du gouvernement fédéral visant à **améliorer l'accessibilité du logement et à augmenter l'offre.**
- Intégrer des **principes financiers et des méthodes d'évaluation solides** dans les phases de planification et de développement afin de s'assurer que les nouveaux projets de logement reposent sur des évaluations de marché précises. 



Alors que nous traversons une période économique difficile, il est essentiel que le gouvernement fédéral adopte des politiques qui soutiennent les acheteurs et les propriétaires tout en préservant la santé de notre système financier et de notre marché immobilier. La mise en oeuvre des recommandations de l'ICE contribuera à atténuer les risques du marché, à rendre le logement plus abordable pour les candidats à l'accession à la propriété et à améliorer la compréhension du système de prêt hypothécaire par le public.

Empowering the next generation of commercial real estate leaders

The REET Institute's innovative approach to training high school students

BY MICHELLE OKERE, CO-FOUNDER – REET INSTITUTE,
PRINCIPAL | VALUATOR, THE REAL ESTATE CONSULTING GROUP OF CANADA LTD. (RECG)

In an ever-evolving real estate industry, the need for diverse, skilled, and innovative leaders is more pressing than ever. The Real Estate, Education, Thought Leadership (REET) Institute is at the forefront of addressing this need by offering a unique program designed to train, develop, and mentor high school students to become the next generation of investors, owners, and leaders in the commercial real estate industry.

The REET Institute's program is not your typical classroom experience. Instead, it offers an immersive, hybrid eight-week experience that includes learning from and networking with industry professionals. Each cohort has a target size of 20-25 scholars, ensuring a personalized and impactful learning environment. Through hands-on learning opportunities, students gain valuable insights into the commercial real estate industry, develop critical skills, and build a network of mentors and peers that will support them on their journey to success.

One of the driving forces behind the REET Institute is Andre Wisdom, REET Institute Founder and Senior Valuations Manager, Real Estate at Alberta Investment Management Company. His influence and leadership have been pivotal in shaping the vision of the REET Institute, steering the organization toward a commitment to empowering the next generation in real estate.

Whereas many real estate professionals attest to the experience of simply 'falling into' the industry, the REET Institute's eight-week program is designed to intentionally open doors for young people to explore the real estate sector and find their place within it. To achieve this, youth are introduced to new career avenues and learning opportunities, covering essential topics including:

- The Six Steps of the Acquisition Process
- Searching for Opportunities
- Determining the Value of Real Estate
- Finding the Capital to Pay for a Property
- Adding Value to Your Investment
- Real Estate Presentation Strategies
- Closing the Deal

Through this comprehensive approach, the REET Institute empowers the next generation to navigate and thrive in the real estate industry.

One of the key features of the REET Institute's program is a Dragon's Den-style pitch competition, where students showcase their knowledge, skills, and creativity. This competition not only provides students with real-world experience pitching their ideas to industry professionals, but it also gives them the chance to compete for a \$10,000 scholarship to further their education and career goals.

In 2024, the REET Institute offered its program in Edmonton and Calgary, with the Appraisal Institute of Canada (AIC) serving as the Exposure Session sponsor. This Exposure Session presented scholars with an invaluable opportunity to explore stunning properties in both cities; in Edmonton, they visited Rogers Place, Edmonton Tower, and Sky Residences, while in Calgary, they explored The Ampersand. Through these experiences, the scholars engaged in insightful and meaningful dialogue with property owners and managers, gaining a deeper understanding of building management, property history, and unique property characteristics.

Other supporting program partners include the Alberta Real Estate Foundation, Altus Group, Ryan, BOMA, NAIOP, CREW, ONE Properties, Oxford Group, and Candarel. These partnerships demonstrate the industry-wide support for the REET Institute's mission to empower the next generation of commercial real estate leaders.

The REET Institute offers various ways to get involved, including sponsorship, volunteering, internships, and job opportunities. Additionally, the REET Institute extends its commitment to equity, diversity, and inclusion (EDI) in the real estate industry by offering free online training to industry partners.



By engaging with the REET Institute in these capacities, individuals and organizations can contribute to the development of future leaders in the industry and make a positive impact on the real estate community.

To date, the REET Institute has seen 50 students successfully complete the program. These students have benefited from an immersive learning experience that prepares them for careers in the commercial real estate industry.

Since its inception, the REET Institute has also provided more than \$40,000 in scholarships and prizes to scholars, offering financial support and encouragement for their academic and career pursuits. Five of our scholars have gone on to participate in internship opportunities, gaining valuable real-world experience and industry connections. Each year, alumni return to support the next cohort as guest speakers, co-facilitators, and judges at the pitch competition, creating a cycle of mentorship and support that strengthens the program's impact and fosters a sense of community and continuity among participants.




By offering this comprehensive, hands-on program that combines education, mentorship, and real-world experience, the REET Institute has empowered these high school students to pursue careers in commercial real estate and make a positive impact on the industry.

By offering this comprehensive, hands-on program that combines education, mentorship, and real-world experience, the REET Institute has empowered these high school students to pursue careers in commercial real estate and make a positive impact on the industry.

These outcomes showcase the tangible and lasting effects of the organization's innovative approach to training high school students and empowering them to succeed in the commercial real estate industry.

Looking to the future, the REET Institute has its eye on expansion. Youth living in rural and remote communities face unique

challenges, including limited access to educational resources, mentorship, and networking opportunities. This lack of exposure to the commercial real estate industry hinders their ability to pursue careers in this field. Through partnerships and the launch of a mobile app in the fall, the REET Institute will aim to reach rural and remote communities, ensuring that all students have access to the knowledge, skills, and mentorship needed to succeed in the commercial real estate industry.

To learn more about the REET Institute and how you can support our mission, visit: <https://reetinstitute.learnworlds.com>. 

Donner à la prochaine génération de leaders de l'immobilier commercial les moyens d'agir :

L'approche innovante de l'Institut REET pour la formation des étudiants du secondaire

PAR MICHELLE OKERE, COFONDATRICE DE L'INSTITUT REET

Dans un secteur immobilier en constante évolution, le besoin de leaders diversifiés, compétents et innovants est plus pressant que jamais. Le *Real Estate, Education, Thought Leadership Institute* (l'Institut REET) est en première ligne pour répondre à ce besoin en proposant un programme unique conçu pour former, développer et encadrer les étudiants du secondaire afin qu'ils deviennent la prochaine génération d'investisseurs, de propriétaires et de leaders dans le secteur de l'immobilier commercial.

Le programme de l'Institut REET ne se limite pas à une salle de classe classique. Il s'agit plutôt d'une expérience immersive et hybride de 8 semaines qui comprend l'apprentissage et le réseautage avec des professionnels de l'industrie. Chaque cohorte est composée de 20 à 25 étudiants, ce qui garantit un environnement d'apprentissage personnalisé et efficace. Grâce à des opportunités d'apprentissage pratique, les étudiants acquièrent de précieuses connaissances sur le secteur de l'immobilier commercial, développent des compétences essentielles et construisent un réseau de mentors et de pairs qui les soutiendront dans leur cheminement vers la réussite.

L'une des forces motrices de l'Institut REET est Andrej Wisdom, fondateur de

l'Institut REET et gestionnaire principal des évaluations de l'immobilier, à l'Alberta Investment Management Company. Son influence et son leadership ont été déterminants dans l'élaboration de la vision de l'Institut REET, orientant l'organisation vers un engagement visant à donner à la prochaine génération de professionnels de l'immobilier les moyens d'agir.

Alors que de nombreux professionnels de l'immobilier témoignent du fait qu'ils sont simplement « tombés par hasard » dans l'industrie, le programme de huit semaines de l'Institut REET est conçu pour ouvrir délibérément des portes aux jeunes afin qu'ils explorent le secteur de l'immobilier et y trouvent leur place. Pour ce faire, les jeunes sont initiés à de nouvelles carrières et à de nouvelles possibilités d'apprentissage, couvrant des sujets essentiels tels que :

- Les six étapes du processus d'acquisition
- La recherche d'opportunités
- Déterminer la valeur d'un bien immobilier
- Trouver le capital nécessaire pour payer un bien immobilier
- Ajouter de la valeur à votre investissement
- Stratégies de présentation des biens immobiliers
- Conclure l'affaire

Grâce à cette approche globale, l'Institut REET donne à la prochaine génération les

moyens de naviguer et de prospérer dans le secteur de l'immobilier.

L'une des principales caractéristiques du programme de l'Institut REET est un concours de présentation de type Dragon's Den, au cours duquel les étudiants présentent leurs connaissances, leurs compétences et leur créativité. Ce concours permet non seulement aux étudiants d'acquérir une expérience concrète en présentant leurs idées à des professionnels du secteur, mais il leur donne également la possibilité de concourir pour une bourse de 10 000 \$ afin de poursuivre leurs études et leurs objectifs de carrière.

En 2024, l'Institut REET a offert son programme à Edmonton et à Calgary, l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) étant le commanditaire de la séance d'information. Cette session d'exposition a offert aux boursiers une occasion inestimable d'explorer des propriétés étonnantes dans les deux villes; à Edmonton, ils ont visité Rogers Place, Edmonton Tower et Sky Residences, tandis qu'à Calgary, ils ont exploré The Ampersand. Grâce à ces expériences, les boursiers ont engagé un dialogue perspicace et significatif avec les propriétaires et les gestionnaires de biens immobiliers, ce qui leur a permis de mieux comprendre la gestion des bâtiments,

l'histoire des biens et les caractéristiques uniques de ces derniers.

Les autres partenaires du programme sont l'Alberta Real Estate Foundation, Altus Group, Ryan, BOMA, NAIOP, CREW, ONE Properties, Oxford Group et Candarel. Ces partenariats témoignent du soutien de l'ensemble du secteur à la mission de l'Institut REET, qui consiste à former la prochaine génération de leaders de l'immobilier commercial.

L'Institut REET propose différentes façons de s'impliquer, notamment le parrainage, le bénévolat, les stages et les offres d'emploi. L'Institut REET étend également son engagement à l'équité, la diversité et l'inclusion (EDI) dans l'industrie immobilière en offrant une formation en ligne gratuite aux partenaires de l'industrie. En s'engageant avec l'Institut REET dans ces capacités, les individus et les organisations peuvent contribuer au développement des futurs leaders de l'industrie et avoir un impact positif sur la communauté immobilière.

À ce jour, l'Institut REET a vu 50 étudiants terminer le programme avec succès. Ces étudiants ont bénéficié d'une expérience d'apprentissage immersive qui les prépare à des carrières dans le secteur de l'immobilier commercial.

Depuis sa création, l'Institut REET a également octroyé plus de 40 000 dollars de bourses et de prix, offrant ainsi aux boursiers un soutien financier et les encourageant à poursuivre leurs études et leur carrière. Cinq de nos boursiers ont ensuite participé à des stages, acquérant ainsi une précieuse expérience du monde réel et des contacts avec l'industrie. Chaque année, d'anciens étudiants reviennent pour soutenir la cohorte suivante en tant que conférenciers invités, coanimateurs et juges lors du concours d'auto-réclame, créant ainsi un cycle de mentorat et de soutien qui renforce l'impact du programme et favorise un sentiment de communauté et de continuité parmi les participants.

En offrant ce programme complet et pratique qui combine éducation,




En offrant ce programme complet et pratique qui combine éducation, mentorat et expérience du monde réel, l'Institut REET a donné à ces étudiants du secondaire les moyens de poursuivre une carrière dans l'immobilier commercial et d'avoir un impact positif sur le secteur.

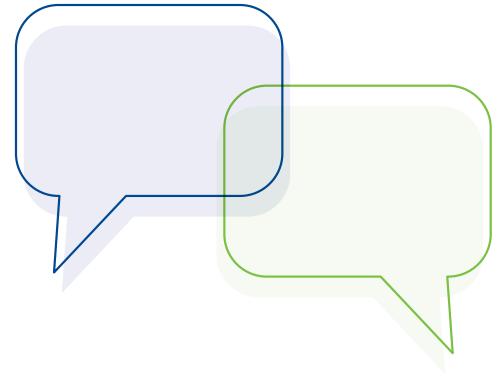
mentorat et expérience du monde réel, l'Institut REET a donné à ces étudiants du secondaire les moyens de poursuivre une carrière dans l'immobilier commercial et d'avoir un impact positif sur le secteur.

Ces résultats illustrent les effets tangibles et durables de l'approche innovante de l'organisation pour former les étudiants du secondaire et leur donner les moyens de réussir dans le secteur de l'immobilier commercial.

Pour l'avenir, l'Institut REET vise l'expansion. Les jeunes vivant dans des communautés rurales et éloignées sont confrontés à des défis uniques, notamment un accès limité aux ressources éducatives, au mentorat et aux possibilités

de réseautage. Ce manque d'exposition au secteur de l'immobilier commercial entrave leur capacité à poursuivre une carrière dans ce domaine. Grâce à des partenariats et au lancement d'une application mobile à l'automne, l'Institut REET s'efforcera d'atteindre les communautés rurales et isolées, en veillant à ce que tous les étudiants aient accès aux connaissances, aux compétences et au mentorat nécessaires pour réussir dans le secteur de l'immobilier commercial.

Pour en savoir plus sur l'Institut REET et sur la manière dont vous pouvez soutenir sa mission, consultez le site : <https://reetinstitute.learnworlds.com>. 



Alisa Zorina, P. App., AACI.

Curiosity, enthusiasm, and a genuine passion for what she does make Alisa Zorina a true professional

Q Congratulations on being chosen as one of the 2024 recipients of the Appraisal Institute of Canada's Tyler Beatty Award for Rising Stars. What does winning this award mean to you, personally and professionally?

I am truly honored, proud, and excited to be recognized with such a prestigious award. When I shared the news on my social media, people from the appraisal world as well as other professions connected, or, in some cases, reconnected with me to offer their congratulations. That alone has served as a catalyst for me to find out what others are up to and to broaden my horizons. I am always looking for ways to connect with more people, to learn from them, and to make myself better.

Q In addition to earning your Professional Appraiser (P. App.) designation from the AIC and your Post-Graduate Certificate in Real Property Valuation, your educational background includes a Master of Business Administration (with distinction) and a Certification in Financial Forensics (CFF). You are also a Chartered Business Valuator (CBV), a Chartered Accountant (CA), and a Chartered Professional Accountant (CPA). How did real estate valuation come to be a part of that mix?

I started my business career as an accountant because I believe that accounting is foundational to every aspect of business. If you know and understand the principles of accounting, it can only improve your overall communication skills and knowledge of all things related to business. I always had an idea that I wanted to specialize in a business-related field and so business valuation seemed to be a natural progression. After taking a real estate course at the University of British Columbia in 2012, my interests shifted from accounting to business valuation and I never looked back.

“

I am always looking for ways to connect with more people, to learn from them, and to make myself better.

One of my early revelations was that a great many business owners prefer to own their own real estate. That means dealing with complex real estate reports and the nuances and terminology that come with it. I enjoyed the challenges of bringing these two fields together and being able to offer knowledgeable, easy-to-understand advice for my clients that covered both bases. I started my own business valuation practice with a goal of bringing business valuation and real estate valuation together. Both sides have responded very well to the requirements and considerations of the other. I absolutely love the process and find it extremely rewarding.

Q You are currently the principal of Zorina Consulting Ltd. and a partner with Appraisal Effect Ltd. How did these positions come about and what do they entail?

Zorina Consulting was the business valuation company I started in 2017 when I left the accounting field. Meanwhile, my mother had become a CRA through the Appraisal Institute of Canada and had been working on residential appraisals for several years through her own company Appraisal Effect Ltd. It was a natural step for me to join her and bring business valuation into the mix. She was delighted to work together in this fashion. I have been encouraging her to get her commercial real estate designation from the AIC (P. App., AACI) and I'm hoping that may yet come to pass.

After starting my own business valuation company, I looked to enhance my business knowledge further with a Master of Business Administration, which I completed in 2019. I then focused on earning my Post-Graduate Certificate in Real Property Valuation from UBC in 2020, followed by three years working towards my P. App., AACI designation in 2022.

Q **Do you specialize in any particular areas of real estate appraisal? If so, what are these areas and why do you pursue them specifically?**

Fueled by my inherent curiosity, I am very much a generalist. I love to work on all aspects of a business's operation where real estate is involved, but I also have a soft spot for residential properties and the nuances that people deal with when they are buying or selling a property. Right now, my business is probably equal parts commercial and residential, and I am able to work on everything from complex commercial projects to small residential bungalows, from domestic assignments to international projects, and to deal with such matters as shareholder disputes, litigation support, forensic accounting/fraud investigation, financial statements, and income tax/estate planning, to name a few. Taking deep dives into all of these areas is incredibly interesting work that I enjoy immensely.

Q **Earning your P. App., AACI designation was a significant part of your professional development. What was that process like?**

Once I had achieved my Master in Business Administration, I was hoping to fast-track the designation process. That did not turn out to be the case and it took me three years to complete my designation. I was extremely busy with assignments for my business valuation company and was able to complete a number of commercial appraisals with the assistance of designated appraisers, but the progress report required for my designation carried over two terms and proved to be a major undertaking. The overall designation process was challenging, but also very rewarding in that I learned a great deal about real estate, and was able to expand my network of knowledgeable and experienced appraisers. It was a great process overall.

Q **As well as having been mentored yourself, you are a lecturer at the University of Toronto and you've made considerable contributions to the education of others pursuing accounting, business valuation, and real estate appraisal. Why do you feel it is important to share your knowledge and experience with others through mentorship?**

Having mentors means that you are never alone; you are part of a group. While you are earning your designation, and even once you have achieved it, there are always others in the profession to serve

as sounding boards for you, to share their knowledge with you, and to provide you with guidance. When we share our knowledge and experience, we also get a different perspective on what we are doing ourselves, and we become better professionals.

Over the years, I have had exceptional instructors and mentors, and I want others to have that as well. I love to get involved and give back. Helping others get better and improving myself however I can is what truly fuels me and drives me forward.

Q **Speaking about driving yourself forward, what are your career aspirations and what motivates you to succeed?**

■ It is pretty simple. I want to learn and discover new approaches, to become a better professional, and to continue to grow my business. My innate curiosity has created a love of learning and a desire to do the absolute best I can for my clients. I always ask myself: if the roles were reversed and I was the client, would I be satisfied with the work being done? When you get right down to it, what I do doesn't even seem like work to me! I absolutely love everything about it.


“

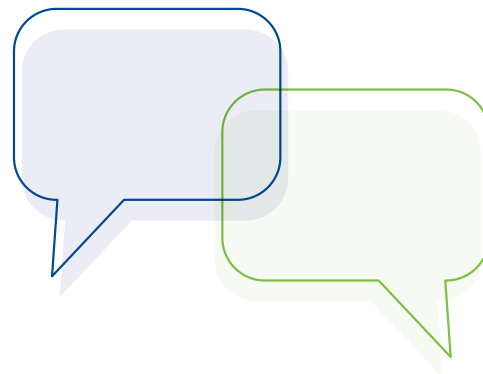
I am fortunate in that I see obstacles as challenges to overcome and opportunities to seize.

Q **Do you see any barriers or roadblocks to your career path?**

■ Not really. My mother has been a great role model for me. She was always willing to express her opinions and show me that anything is possible. I have also had a great many male mentors who showed me that you can succeed in the profession and the business world whether you are a male or female. I am fortunate in that I see obstacles as challenges to overcome and opportunities to seize.

Q **Do you have any advice or suggestions for people entering the appraisal profession?**

■ Be hungry and be curious. Ask why and how things are being done. Look below the surface to get a genuine understanding of what is going on. Embrace new technologies and investigate how you can put them to work for you. Open up your professional toolbox as much as you can and bring your perspective to assignments that will help others around you. I cannot emphasize enough how important it is to develop a career-long commitment to Continuing Professional Development. The world is changing all around us, but this is a great time and place for us. 



Alisa Zorina, É. Pro., AACI

La curiosité, l'enthousiasme et une véritable passion pour ce qu'elle font d'Alisa Zorina une véritable experte

Q Félicitations pour avoir été choisie parmi les récipiendaires 2024 du *Prix étoiles montantes Tyler Beatty* de l'Institut canadien des évaluateurs. Que signifie ce prix pour vous, tant sur le plan personnel que professionnel ?

Je suis vraiment honorée, fière et enthousiaste de recevoir un prix aussi prestigieux. Lorsque j'ai partagé la nouvelle sur mes réseaux sociaux, des personnes du secteur de l'évaluation ainsi que d'autres professions se sont connectées ou, dans certains cas, ont repris contact avec moi pour me féliciter. Ce simple fait m'a servi de catalyseur pour découvrir ce que font les autres et élargir mes horizons. Je suis toujours à la recherche de moyens d'entrer en contact avec davantage de personnes, d'apprendre d'elles et de m'améliorer.

Q En plus d'avoir obtenu votre titre d'Évaluateur Professionnel (É. Pro.) de l'ICE et votre certificat d'études supérieures en évaluation des biens immobiliers, vous détenez une maîtrise en administration des affaires (avec distinction) et la certification Certified in Financial Forensics (CFF). Vous êtes également Chartered Business Valuator (CBV), Comptable agréée (CA) et Comptable professionnelle agréée (CPA). Comment l'évaluation immobilière s'intègre-t-elle dans cet ensemble de compétences ?

J'ai commencé ma carrière professionnelle en tant que comptable, car je pense que la comptabilité est fondamentale pour tous les aspects des affaires. Comprendre les principes de la comptabilité, cela ne peut qu'améliorer vos compétences générales en matière de communication et votre connaissance de tous les aspects liés aux entreprises. J'ai toujours eu l'idée de me spécialiser dans un domaine lié à l'entreprise et l'évaluation d'entreprise m'a semblé être une progression naturelle. Après avoir suivi un cours sur l'immobilier à l'Université de la Colombie-Britannique en 2012, mes intérêts se sont déplacés de la comptabilité vers l'évaluation d'entreprise et je n'ai jamais regardé en arrière.



Je suis toujours à la recherche de moyens d'entrer en contact avec davantage de personnes, d'apprendre d'elles et de m'améliorer.

L'une de mes premières révélations a été qu'un grand nombre de propriétaires d'entreprises préfèrent posséder leurs propres biens immobiliers. Cela signifie qu'il faut traiter des rapports complexes sur l'immobilier, ainsi que les nuances et la terminologie qui les accompagnent. J'ai aimé relever le défi de réunir ces deux domaines et d'être en mesure d'offrir à mes clients des conseils éclairés et faciles à comprendre qui couvrent les deux bases. J'ai créé mon propre cabinet d'évaluation d'entreprises dans le but de rapprocher l'évaluation d'entreprises et l'évaluation immobilière. Les deux parties ont très bien répondu aux exigences et aux considérations de l'autre. J'adore ce processus et je le trouve extrêmement gratifiant.

Q Vous êtes actuellement directrice de Zorina Consulting Ltd. et partenaire chez Appraisal Effect Ltd. Comment ces postes ont-ils été créés et en quoi consistent-ils ?

Zorina Consulting est la société d'évaluation d'entreprises que j'ai créée en 2017 lorsque j'ai quitté le domaine de la comptabilité. Entre-temps, ma mère était devenue CRA par l'intermédiaire de l'Institut canadien des évaluateurs et travaillait sur des évaluations résidentielles depuis plusieurs années par le biais de sa propre entreprise Appraisal Effect Ltd. C'est tout naturellement que je l'ai rejointe et que j'ai ajouté l'évaluation d'entreprises à ses activités. Elle était ravie de travailler ensemble de cette manière. Je l'ai encouragée à obtenir la désignation d'Évaluateur accrédité de l'Institut canadien (É. Pro., AACI) et j'espère que cela se concrétisera.

Après avoir créé ma propre société d'évaluation d'entreprises, j'ai cherché à approfondir mes connaissances dans le domaine des affaires en obtenant une maîtrise en administration des affaires, que j'ai terminée en 2019. Je me suis ensuite concentrée sur l'obtention d'un Post-Graduate Certificate in Real Property Valuation de l'Université de la Colombie-Britannique en 2020, suivi de trois années de travail en vue d'obtenir ma désignation É. Pro., AACI en 2022.

Q ■ Vous spécialisez-vous dans un domaine particulier de l'évaluation immobilière ? Si oui, quels sont ces domaines et pourquoi les poursuivez-vous en particulier ?

Alimentée par ma curiosité inhérente, je suis une généraliste. J'aime travailler sur tous les aspects du fonctionnement d'une entreprise où l'immobilier est impliqué, mais j'ai aussi un faible pour les propriétés résidentielles et les nuances auxquelles les gens font face lorsqu'ils achètent ou vendent une propriété. À l'heure actuelle, mon activité est probablement à parts égales commerciale et résidentielle, et je suis en mesure de travailler sur tout, depuis les projets commerciaux complexes jusqu'aux petits bungalows résidentiels, depuis les contrats de service nationaux jusqu'aux projets internationaux, et de traiter des questions telles que les conflits entre actionnaires, l'assistance en cas de litige, la comptabilité légale/les enquêtes sur les fraudes, les états financiers et l'impôt sur le revenu/la planification successorale, pour n'en citer que quelques-unes. Le fait de plonger en profondeur dans tous ces domaines est un travail incroyablement intéressant que j'apprécie énormément.

Q ■ L'obtention de la désignation É. Pro., AACI a constitué une part importante de votre développement professionnel. Comment s'est déroulé ce processus ?

Quand j'ai obtenu ma maîtrise en administration des affaires, j'ai cru que je pourrais accélérer le processus d'obtention de ma désignation. Cela n'a pas été le cas et il m'a fallu trois ans pour obtenir ma désignation. J'étais très occupé par les contrats de service de ma société d'évaluation d'entreprises et j'ai pu réaliser un certain nombre d'évaluations commerciales avec l'aide d'évaluateurs désignés, mais le rapport d'avancement requis pour ma désignation s'étendait sur deux trimestres et s'est avéré être une entreprise de grande envergure. Dans l'ensemble, le processus de désignation a été difficile, mais aussi très gratifiant, car j'ai beaucoup appris sur l'immobilier et j'ai pu élargir mon réseau d'évaluateurs compétents et expérimentés. Ce fut, tout compte fait, un excellent processus.

Q ■ En plus d'avoir été vous-même encadrée, vous êtes chargée de cours à l'Université de Toronto et vous avez apporté une contribution considérable à la formation d'autres personnes dans les domaines de la comptabilité, de l'évaluation d'entreprise et de l'évaluation immobilière. Pourquoi pensez-vous qu'il est important de partager vos connaissances et votre expérience avec les autres par le biais du mentorat ?

Le fait d'avoir des mentors signifie que vous n'êtes jamais seul ; vous faites partie d'un groupe. Pendant que vous travaillez à l'obtention de votre désignation, et même une fois que vous l'avez obtenue, il y a toujours d'autres personnes dans la profession qui peuvent

vous servir de caisse de résonance, partager leurs connaissances avec vous et vous donner des conseils. Lorsque nous partageons nos connaissances et notre expérience, nous obtenons également une perspective différente sur ce que nous faisons nous-mêmes, et nous devenons de meilleurs professionnels.

Au fil des ans, j'ai eu des instructeurs et des mentors exceptionnels, et je veux que d'autres puissent en faire autant. J'aime m'impliquer et rendre la pareille. Aider les autres à s'améliorer et m'améliorer moi-même dans la mesure du possible, c'est ce qui me nourrit et me fait avancer.

Q ■ Puisque vous parlez d'aller de l'avant, quelles sont vos aspirations professionnelles et qu'est-ce qui vous motive à réussir ?

C'est très simple. Je veux apprendre et découvrir de nouvelles approches, devenir une meilleure professionnelle et continuer à développer mon entreprise. Ma curiosité innée m'a donné le goût d'apprendre et le désir de faire de mon mieux pour mes clients. Je me pose toujours la question suivante : si les rôles étaient inversés et que j'étais le client, serais-je satisfaite du travail accompli ? En fait, ce que je fais ne me semble même pas être du travail ! J'aime absolument tout ce qui s'y rapporte.




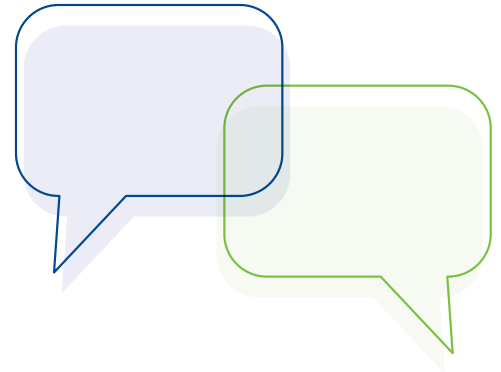
J'ai la chance de considérer les obstacles comme des défis à relever et des opportunités à saisir.

Q ■ Voyez-vous des obstacles ou des barrières à votre cheminement de carrière ?

Pas vraiment. Ma mère a été un excellent modèle pour moi. Elle était toujours prête à exprimer ses opinions et à me montrer que tout est possible. J'ai également eu de nombreux mentors masculins qui m'ont montré que l'on peut réussir dans la profession et dans le monde des affaires, que l'on soit un homme ou une femme. J'ai la chance de considérer les obstacles comme des défis à relever et des opportunités à saisir.

Q ■ Avez-vous des conseils ou des suggestions à faire aux personnes qui se lancent dans la profession d'évaluateur ?

Ayez faim et soyez curieux. Demandez pourquoi et comment les choses sont faites. Regardez sous la surface pour avoir une véritable compréhension de ce qui se passe. Adoptez les nouvelles technologies et cherchez à savoir comment vous pouvez les mettre à votre service. Ouvrez votre boîte à outils professionnelle autant que vous le pouvez et partagez votre point de vue afin d'aider les autres autour de vous à s'acquitter de leurs tâches. Je ne saurais trop insister sur l'importance de s'engager tout au long de sa carrière dans le Perfectionnement professionnel continu. Le monde change constamment tout autour de nous, mais nous sommes au bon endroit au bon moment. 



Ben Ellens, P. App., AACI

For Ben Ellens, success is 'all in the family'

Q ■ Congratulations on recently being chosen as one of the 2024 recipients of the Appraisal Institute of Canada's (AIC) Tyler Beatty Award for Rising Stars. What does winning this award mean to you from a personal and career perspective?

First, allow me to say that I see this as an award for my parents as well as myself. They have built their successful appraisal business **Ronald C. Ellens Appraisals Inc.** for the past 40 years and have been training me to be part of the company and the profession since I was 13 years old. From a personal standpoint, it's truly validating that their mentorship has led to this award.

Professionally, it is always an honor to be recognized by your peers for how you're going about your business. There's a great deal of competition in this profession and I definitely feel that winning this award from an organization such as the AIC, with its outstanding reputation around the globe, sets you apart in a meaningful way.

Q ■ As well as earning your Professional Appraiser (P. App.) designation from the AIC, your educational background includes a Master of Business Administration from Brock University's Goodman School of Business, and a Diploma in Urban Land Economics from the University of British Columbia's Sauder School of Business. You are also an award-winning real estate agent with Royal LePage NRC Realty in St. Catherines. Is real estate valuation the main focus of your career?

I have been working in appraisal for about 10 years and only added real estate sales into the mix about five years ago. That move was the result of me wanting to provide clients with a sales option, if that is what they required, and Royal LePage NRC and Royal LePage Commercial have been very supportive in this regard. However, having been raised in the family appraisal business, some might say I was destined to go in this direction.

Seeing how hard my mom and dad both worked – and how much they enjoyed what they did every day – made it easy to follow in their footsteps. I also love the variety and scope of the work, as well as the fact that, although you are required to work long hours, you can usually work those hours around important family time.

Q ■ You are currently a senior appraiser in the family business. What does that position entail and do you specialize in any specific areas?

The plan is for me to take over the company when my parents retire, so I have been concentrating on getting experience in every aspect of what it takes to meet the varied needs of our clients. Whether a project is residential or commercial, big or small, simple or complex, that means being involved in all aspects of the valuation process from start to finish.

Q ■ What do you enjoy most about your day-to-day work? Without question, it's the incredible variety of work and the fact that I get to provide a vital service to a wide array of people each and every day. I am constantly learning and trying to get better at what I do so that I can give clients the best possible service and ensure that I'm helping them to the very best of my ability.

Q ■ At some point along the way, you decided to earn your P. App., AACI designation. What was that process like?

Earning your designation is a long and demanding process. However, the challenges it presents definitely ensure that you are well prepared to succeed in the profession. I worked extremely hard to complete the program in 3.5 years rather than the 5-7 years it can take. I was very fortunate to have my dad mentor me throughout the process and help me balance the work required for my designation and the work required for our company. There is no doubt that the very relevant courses,

combined with the excellent case studies, provided me with the knowledge and experience I need to serve my clients. My dad always stressed the fact that “people want to know you have the knowledge and experience to meet their needs.” The entire designation process certainly enhanced my ability to do that.

Q ■ Your family has been involved with the real estate valuation profession for close to 40 years. What impact has that had on your career journey?

It is one thing for my parents to have operated a successful appraisal business for four decades; it is another to have established the credibility and reputation that they have. In both the profession and the marketplace, my dad is very much respected for his integrity and his quality of work. I can't overstate the value of that. I feel truly privileged to be part of that legacy and I'm steadfastly committed to continuing it.

Q ■ In recent years, you have been a member of the AIC's Advocacy Committee, both nationally and provincially, and have previously served in volunteer roles with the American Society of Farm Managers & Rural Appraisers, as well as the Niagara Association of Realtors. Why do you feel that degree of involvement is important?

Without the AIC, our family would not have the business that we have and I would not be where I am in my career. That being said, I strongly believe that it's important to give back to our profession in any way that I can.

With a Membership of more than 5,500 Professional Appraisers, the AIC punches far above its weight class when it comes to the sheer magnitude of real estate transactions we help oversee. Many people, including politicians, don't fully understand the role of appraisers and the way we touch every part of the real estate industry. That's why I cherish my involvement with the Ontario and National-level Advocacy Committees as a means of spreading this message to our governments and communities. I also try to ensure that the same message regarding the value of real estate appraisal is conveyed to my clients.

In addition to my advocacy work, I recently joined the AIC's Admissions and Accreditation Committee so that I could help my fellow Members realize the scope of services they can offer their clients. We are among the most educated practitioners in the real estate industry, and we must ensure that the value we can offer to clients is fully understood and actualized.

Q ■ Going forward, what are your career aspirations? Ideally, I want to continue my parents' legacy of being the best appraiser I can possibly be and offer my clients the best service that I can. While we may have to grow our business

to ensure that we can meet its financial needs and the ever-changing demands of the marketplace, I want to continue being an independent provider of appraisal services who is personally involved in providing those services.

Q ■ What motivates you to succeed and how do you measure that success?

You can pretty much sum it up in one word – family. Naturally, I want to ensure that our company continues to be successful – but even that comes back to family. My parents have done so much to get me to this point in my life. If I can continue what they started, that will be one box checked off. My wife and I have a son and daughter who we want to provide for, be involved with, and help become the best people they can be. I am committed to making that happen.


“

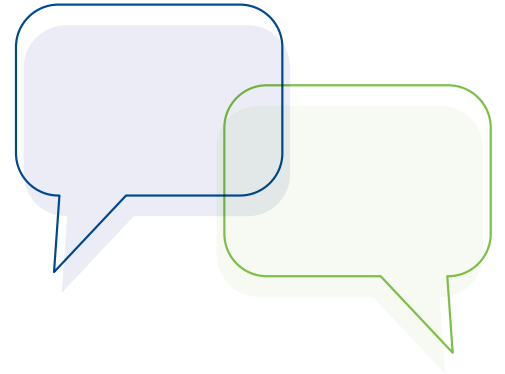
We are among the most educated practitioners in the real estate industry, and we must ensure that the value we can offer to clients is fully understood and actualized.

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

One of the difficulties facing young appraisers is finding a mentor. A supportive mentor is critically important to navigating the learning process while also earning a living. Make connections and put in the effort to find someone willing to sincerely work with you along the way. Even if you have a mentor, I also recommend calling different appraisers, including those outside your geographic region, to pick their brains about the work they do and what is involved in that work. Real estate appraisal is not one dimensional. Ask questions and find out what the pros and cons are of every aspect of the profession so that you can better decide what interests you as you progress in your career.

Q ■ With your busy and developing career, how do you spend your personal time away from work?

When our son was six years old, he suffered a potentially life-altering pediatric stroke. It shook us to the core and we got very involved in his road to recovery. That continues to this day; we continue to be very involved in sports as a family, including some coaching, as well as fundraising for the McMaster Children's Hospital. 



Ben Ellens, É. Pro., AACI

Pour Ben Ellens, le succès est « une affaire de famille »

Q ■ Félicitations pour avoir été récemment choisi comme l'un des lauréats 2024 du *Prix Tyler Beatty pour les étoiles montantes* décerné par l'Institut canadien des évaluateurs (ICE). Que signifie ce prix pour vous d'un point de vue personnel et professionnel ?

Tout d'abord, permettez-moi de dire que je considère ce prix comme une récompense pour mes parents et pour moi-même. Ils ont bâti leur entreprise d'évaluation **Ronald C. Ellens Appraisals Inc.** au cours des 40 dernières années et m'ont appris à faire partie de l'entreprise et de la profession depuis l'âge de 13 ans. D'un point de vue personnel, le fait que leur mentorat m'ait permis d'obtenir ce prix est une véritable validation.

Sur le plan professionnel, c'est toujours un honneur d'être reconnu par ses pairs pour sa façon de travailler. La concurrence est intense dans cette profession et je pense que le fait de recevoir ce prix d'une organisation telle que l'ICE, qui jouit d'une excellente réputation dans le monde entier, vous distingue de manière significative.

Q ■ En plus d'avoir obtenu la désignation d'Évaluateur Professionnel de l'ICE (É. Pro.), votre formation comprend une maîtrise en administration des affaires de la Goodman School of Business de l'Université Brock et un diplôme en économie des terrains urbains de la Sauder School of Business de l'Université de la Colombie-Britannique. Vous êtes également un agent immobilier primé de Royal LePage NRC Realty à St. Catherines. L'évaluation immobilière est-elle le principal objectif de votre carrière ?

Je travaille dans le domaine de l'évaluation depuis une dizaine d'années et je n'ai ajouté la vente de biens immobiliers à mes activités qu'il y a environ cinq ans. Cette décision a été prise parce que je voulais offrir à mes clients une option de vente, si c'était ce qu'ils souhaitaient, et Royal LePage NRC et Royal LePage

Commercial m'ont beaucoup soutenu à cet égard. Cependant, ayant été élevé dans l'entreprise familiale d'évaluation, certains pourraient dire que j'étais destiné à prendre cette direction.

Ayant vu à quel point ma mère et mon père ont travaillé dur – et à quel point ils aimaient ce qu'ils faisaient chaque jour – il m'a été facile de suivre leurs traces. J'aime aussi la variété et l'envergure du travail, ainsi que le fait que, bien que l'on doive travailler de longues heures, il est généralement possible d'organiser ces heures en fonction des moments importants passés en famille.

Q ■ Vous êtes actuellement évaluateur principal dans l'entreprise familiale. En quoi consiste ce poste et êtes-vous spécialisé dans un domaine particulier ?

Il est prévu que je prenne l'entreprise en main lorsque mes parents prendront leur retraite. Je me suis donc efforcé d'acquérir de l'expérience dans tous les domaines nécessaires pour répondre aux besoins variés de nos clients. Qu'il s'agisse d'un projet résidentiel ou commercial, grand ou petit, simple ou complexe, cela signifie que je participe à tous les aspects du processus d'évaluation, du début à la fin.

Q ■ Qu'est-ce qui vous plaît le plus dans votre travail quotidien ?

Sans aucun doute, c'est l'incroyable variété du travail et le fait que je puisse fournir un service vital à un large éventail de personnes chaque jour. J'apprends constamment et j'essaie de m'améliorer dans ce que je fais afin d'offrir aux clients le meilleur service possible et de m'assurer que je les aide au mieux de mes capacités.

Q ■ À un moment donné, vous avez décidé d'obtenir le titre de É. Pro., AACI. Comment s'est déroulé ce processus ?

L'obtention de cette désignation est un processus long et exigeant. Toutefois, les défis qu'il présente permettent de s'assurer que l'on est bien préparé pour réussir dans la profession. J'ai travaillé très dur pour terminer le programme en 3,5 ans au lieu

des 5 à 7 ans qu'il peut prendre. J'ai eu la chance que mon père me serve de mentor tout au long du processus et m'aide à concilier le travail requis pour obtenir ma désignation et le travail requis pour notre entreprise. Il ne fait aucun doute que les cours très pertinents, combinés aux excellentes études de cas, m'ont permis d'acquérir les connaissances et l'expérience dont j'ai besoin pour servir mes clients. Mon père a toujours insisté sur le fait que « les gens veulent savoir que tu as les connaissances et l'expérience nécessaires pour répondre à leurs besoins ». L'ensemble du processus de désignation a certainement renforcé ma capacité à le faire.

Q **■** **Votre famille travaille dans le domaine de l'évaluation immobilière depuis près de 40 ans. Quel impact cela a-t-il eu sur votre parcours professionnel ?**

C'est une chose pour mes parents d'avoir exploité avec succès une entreprise d'évaluation pendant quatre décennies ; c'en est une autre d'avoir établi la crédibilité et la réputation qui sont les leurs. Dans la profession et sur le marché, mon père est très respecté pour son intégrité et la qualité de son travail. Je ne saurais trop insister sur la valeur de ces qualités. Je me sens vraiment privilégié de faire partie de cet héritage et je m'engage fermement à le perpétuer.

Q **■** **Ces dernières années, vous avez été membre du Comité de défense des intérêts de l'ICE, tant au niveau national que provincial, et vous avez précédemment occupé des fonctions bénévoles au sein de l'American Society of Farm Managers & Rural Appraisers, ainsi que de la Niagara Association of Realtors. Pourquoi pensez-vous que ce degré d'implication est important ?**

Sans l'ICE, notre famille n'aurait pas l'entreprise que nous avons et je ne serais pas là où j'en suis dans ma carrière. Cela dit, je crois fermement qu'il est important de rendre à notre profession tout ce que je peux. Avec un effectif de plus de 5 500 Évaluateurs Professionnels, l'ICE est bien au-dessus de sa catégorie de poids lorsqu'il s'agit de l'ampleur des transactions immobilières que nous aidons à superviser. De nombreuses personnes, y compris des hommes politiques, ne comprennent pas pleinement le rôle des évaluateurs et la manière dont nous touchons à tous les aspects du secteur immobilier. C'est pourquoi j'apprécie ma participation aux comités de défense des intérêts au niveau de l'Ontario et au niveau national, car elle me permet de diffuser ce message auprès de nos gouvernements et de nos communautés. J'essaie également de m'assurer que le même message concernant la valeur de l'évaluation immobilière est transmis à mes clients.

En plus de mon travail de promotion des intérêts de la profession, je me suis joint récemment au Comité des admissions et de l'accréditation de l'ICE afin d'aider mes collègues membres à prendre conscience de l'étendue des services qu'ils peuvent offrir à leurs clients. Nous sommes parmi les professionnels les mieux formés du secteur de l'immobilier et nous devons veiller à ce que la valeur que nous pouvons offrir à nos clients soit pleinement comprise et actualisée.

Q **■** **Quelles sont vos aspirations professionnelles pour l'avenir ?**

Idéalement, je souhaite poursuivre l'héritage de mes parents en étant le meilleur évaluateur possible et en offrant à mes clients le meilleur service possible. Même s'il est

possible que nous devions développer notre entreprise pour nous assurer de pouvoir répondre à ses besoins financiers et aux demandes en constante évolution du marché, je veux continuer à être un fournisseur indépendant de services d'évaluation qui s'implique personnellement dans la prestation de ces services.

Q **■** **Qu'est-ce qui vous motive à réussir et comment mesurez-vous cette réussite ?**

Cela se résume en un mot : la famille. Naturellement, je veux m'assurer que notre entreprise continue à réussir, mais même cela revient à la famille. Mes parents ont fait beaucoup pour que j'arrive à ce stade de ma vie. Si je peux poursuivre ce qu'ils ont commencé, ce sera une case cochée. Ma femme et moi avons un fils et une fille dont nous voulons subvenir aux besoins, avec lesquels nous voulons nous impliquer et que nous voulons aider à devenir les meilleures personnes possibles. Je m'engage à faire en sorte que cela se produise.




Nous sommes parmi les professionnels les mieux formés du secteur de l'immobilier et nous devons veiller à ce que la valeur que nous pouvons offrir à nos clients soit pleinement comprise et actualisée.

Q **■** **Quels conseils donneriez-vous aux personnes qui entrent dans la profession ?**

L'une des difficultés auxquelles sont confrontés les jeunes évaluateurs est de trouver un mentor. Le soutien d'un mentor est d'une importance capitale pour naviguer dans le processus d'apprentissage tout en gagnant sa vie. Établissez des contacts et faites l'effort de trouver quelqu'un qui soit prêt à travailler sincèrement avec vous tout au long de votre parcours. Même si vous avez un mentor, je vous recommande également d'appeler différents évaluateurs, y compris ceux qui ne sont pas de votre région géographique, pour leur demander de vous parler de leur travail et de ce qu'il implique. L'évaluation immobilière n'est pas unidimensionnelle. Posez des questions et découvrez les avantages et les inconvénients de chaque aspect de la profession afin de mieux décider ce qui vous intéresse au fur et à mesure que vous progressez dans votre carrière.

Q **■** **Avec votre carrière bien remplie et en pleine évolution, comment occupez-vous votre temps personnel en dehors du travail ?**

Lorsque notre fils avait six ans, il a été victime d'un accident vasculaire cérébral pédiatrique qui aurait pu changer sa vie. Cela nous a profondément ébranlés et nous nous sommes beaucoup impliqués dans son rétablissement. Nous continuons à être très impliqués dans le sport en famille, y compris en tant qu'entraîneurs, et à collecter des fonds pour l'hôpital pour enfants McMaster. 



2024 AIC NATIONAL CONFERENCE RECAP

The 2024 AIC National Conference, which took place from June 5-8, 2024 in Charlottetown, PEI, brought together hundreds of AIC Members from across the country in an unforgettable weekend of networking, exchange, and Continuing Professional Development.

In all, the Conference was enjoyed by more than 350 participants and featured a whopping 23 education sessions delivered by AIC Professional Appraisers (P. App.), plus a Candidate information session, five key networking events, and one captivating plenary.

The Conference afforded attendees the opportunity to make new and lasting connections, deepen existing ties, and learn from their fellow Members, all against the beautiful and historic backdrop of Charlottetown.

Thank you to the Members, volunteers, sponsors, staff, and speakers who contributed their time, energy, and resources to make the 2024 AIC National Conference a tremendous success!

We look forward to another wonderful conference next year in vibrant Montreal, Québec from May 22-25, 2025.





EXCELLENCE IN PROFESSIONALISM: RAISING THE BAR
L'EXCELLENCE GRÂCE AU PROFESSIONNALISME : VISER PLUS HAUT

RECAP

VOLUNTEER RECOGNITION AWARDS

A major highlight of the AIC National Conference each year is the celebration of excellence in professional appraisal, marked by the presentation of the following awards.

2024 TYLER BEATTY AWARD FOR RISING STARS RECIPIENTS

Since 2016, the Tyler Beatty Award for Rising Stars has recognized exceptional Professional Appraisers who have achieved significant accomplishments in their career and who have made noteworthy contributions to the appraisal profession. In 2022, the award was renamed in honour of Tyler Beatty, P. App., AACI, who passed away in March of that year. Tyler was an exemplary volunteer with the AIC and a very successful appraisal professional. This year's recipients are:



BEN ELLENS, P. APP., AACI

Ben's professional journey is marked by excellence and a commitment to his field, as recognized by the Royal LePage National Top 10% Award (2022, 2023) and the Diamond Award for being in the top 3% in Niagara (2022, 2023). Ben is also an active champion of the AIC, serving on AIC Advocacy Committees at both the provincial and national levels.

Ben's community involvement – organizing fundraising events for McMaster Children's Hospital – is equally commendable. His efforts have raised significant funds for the hospital, demonstrating his commitment to giving back and supporting those in need.

ALISA ZORINA, P. APP., AACI

Alisa began her career in accounting, then quickly transitioned into business valuation and earned her CBV designation. In 2017, Alisa established Zorina Consulting Ltd., a practice specializing in business valuation for litigation and tax support. At the same time, she gained practical experience in residential and commercial appraisal, culminating in her designation as a Professional Appraiser, AACI.

Alisa is also a lecturer at the University of Toronto and has presented numerous times for the AIC Toronto Chapter and the AIC National Conference. She volunteers as a treasurer on a Board of Directors in her community, assists with free tax clinics, and contributes to various educational and professional development initiatives, including developing and editing course content for the University of British Columbia.



FELLOWSHIP RECIPIENTS

The title of Fellow is granted to Designated Members who have distinguished themselves by their exemplary contributions to the appraisal profession. This is demonstrated by a high degree of excellence and achievement which contributes to the profession's advancement. This year's recipient is:



CLAUDIO POLITO, P. APP., AACI

Claudio has been a member of the AIC since 1991, earning his AACI designation in 2006. His lengthy volunteer history includes assisting in setting up the York Chapter, as Director for Region 3 (Toronto and York Chapter) in 2015, then as President of AIC-ON in 2019. He has also served on the AIC-ON Advocacy Committee, the Shaping our Future Task Force, and since 2021, the AIC National Board, during which time he chaired and participated in numerous committees.

Claudio has been a great advocate for the AIC and the appraisal profession, conducting numerous speaking engagements at related real estate industry events, and conducting media interviews. Claudio's illustrious time as an AIC Member has been full of exemplary contributions which have advanced not only the AIC, but all its Members.

PRESIDENT'S CITATION

The President's Citation is one of most prestigious awards that is granted to volunteers of the AIC. The award is granted at the discretion of the outgoing President to long-standing committee volunteers who have demonstrated leadership and commitment. This year's recipient is:



SUZANNE DE JONG, P. APP., AACI, FELLOW

Suzanne joined the AIC in 1990, obtained her CRA designation in 1993 and 2003 earned her AACI designation. Since becoming a Member, Suzanne has shown a consistent dedication to inspiring new members and volunteering her time to give back to the profession. She has been actively involved with the AIC at all levels, including at the local Chapter, Provincially, and at a National level since 1996.

Over her many years as an exemplary volunteer, Suzanne has demonstrated that she has the wisdom, temperament, and courage necessary to face challenges and provide leadership to the AIC.



EXCELLENCE IN PROFESSIONALISM: RAISING THE BAR
L'EXCELLENCE GRÂCE AU PROFESSIONNALISME : VISER PLUS HAUT

RECAP

W.C. MCCUTCHEON AWARD RECIPIENTS

The W.C. McCutcheon Award, created to mark the AIC's 80th anniversary in 2018, is an esteemed award named after the AIC's first president in 1938. The award is granted to outstanding volunteers of the AIC who have been long-standing committee volunteers and have demonstrated leadership and commitment to the Institute. These volunteers continually go "above and beyond" in sharing their time, expertise, and experience to advance the appraisal profession. This year's recipient is:



TONY SEVELKA, P. APP., AACI

Tony is the President of International Forensic & Litigation Appraisal Services Inc. and International Valuation Consultants Inc. With a career spanning over 50 years, Tony has contributed significantly to the valuation profession through numerous articles published in the AIC's *Canadian Property Valuation Magazine*, numerous papers published in *The Appraisal Journal*, as an instructor at the University of British Columbia's Sauder School of Business, as an expert witness in several court and arbitration cases, as a volunteer where he dedicates countless hours to developing and reviewing educational materials, and as a member of various Committees. Tony's dedication to Continued Professional Development and his numerous volunteer contributions underscore his commitment to excellence.

50-YEAR MEMBERS

This year, 12 AIC Professional Appraisers celebrated their 50-year anniversary as Members of the AIC! Their longevity as Members is a testament to their dedication to the appraisal profession. Congratulations to:

- Brian V. Camarta, P. App., AACI
- Carl M. Nilsen, P. App., AACI
- David A. Langeman, P. App., CRA
- Steven W. Wong, P. App., CRA
- Len Hayley, P. App., AACI
- Peter A. MacLellan, P. App., AACI
- Larry W. Bedford, P. App., AACI
- Kenneth F. Stroud, P. App., AACI
- Robert B. Sutherland, P. App., CRA
- Robert L. Cushing, P. App., AACI
- Thomas A. Hutchesson, P. App., CRA
- Tony Sevelka, P. App., AACI





RÉSUMÉ DU CONGRÈS NATIONAL DE L'ICE 2024

Le Congrès national de l'ICE 2024, qui s'est déroulé du 5 au 8 juin 2024 à Charlottetown, à l'Île du Prince-Édouard, a réuni des centaines de membres de l'ICE de partout au pays dans le cadre d'une fin de semaine inoubliable de réseautage, d'échange et de perfectionnement professionnel continu.

En tout, plus de 350 participant•e•s ont assisté au Congrès, qui comprenait un nombre impressionnant de 23 séances de formation offertes par des Évaluateurs Professionnels (É. Pro.) de l'ICE, une séance d'information pour des stagiaires, cinq activités de réseautage et une séance plénière captivante.

Le Congrès a permis aux participant•e•s d'établir de nouveaux liens durables, d'approfondir les liens existants et d'apprendre de leurs collègues membres, le tout dans le cadre magnifique et historique de Charlottetown.

Merci aux membres, aux bénévoles, aux commanditaires, au personnel et aux conférenciers qui ont consacré leur temps, leur énergie et leurs ressources pour faire du Congrès national de l'ICE 2024 un succès retentissant !

Nous nous réjouissons à l'idée de tenir un autre merveilleux congrès l'an prochain dans la vibrante ville de Montréal, au Québec, du 22 au 25 mai 2025.





PRIX DE RECONNAISSANCE DES BÉNÉVOLES

Chaque année, l'un des points saillants du Congrès national de l'ICE est la célébration de l'excellence dans le domaine de l'évaluation professionnelle, marquée par la remise des prix suivants.

LE PRIX ÉTOILES MONTANTES TYLER BEATTY

Depuis 2016, le Prix étoiles montantes Tyler Beatty reconnaît les Évaluateurs Professionnels (É. Pro.) exceptionnels qui ont accompli des réalisations importantes au cours de leur carrière et qui ont apporté des contributions notables à la profession d'évaluateur. En 2022, le prix a été renommé en l'honneur de Tyler Beatty, É. Pro., AACI, qui est décédé en mars de cette année-là. Tyler était un bénévole exemplaire de l'ICE et un professionnel de l'évaluation très performant. Les récipiendaires de cette année sont :



BEN ELLENS, É. PRO., AACI

Le parcours professionnel de Ben est marqué par l'excellence et l'engagement dans son domaine, comme en témoignent le Royal LePage National Top 10% Award (2022, 2023) et le Diamond Award pour s'être classé parmi les 3 % plus performants dans la région de Niagara (2022, 2023). Ben est également un champion actif de l'ICE, siégeant aux comités de défense des intérêts de l'ICE à l'échelle provinciale et nationale.

L'engagement communautaire de Ben - l'organisation d'événements de collecte de fonds pour le McMaster Children's Hospital - est tout aussi louable. Ses efforts ont permis de recueillir des fonds importants pour l'hôpital, ce qui démontre son engagement à redonner et à soutenir les personnes dans le besoin.

ALISA ZORINA, É. PRO., AACI

Alisa a commencé sa carrière en comptabilité, puis s'est rapidement orientée vers l'évaluation d'entreprises et a obtenu sa désignation CBV. En 2017, Alisa a créé Zorina Consulting Ltd, un cabinet spécialisé dans l'évaluation d'entreprises pour les litiges et le soutien fiscal. Parallèlement, elle a acquis une expérience pratique en matière d'évaluation résidentielle et commerciale, ce qui lui a permis d'obtenir la désignation d'Évaluateur Professionnelle (É. Pro.), AACI.

Alisa est également chargée de cours à l'Université de Toronto et a fait de nombreuses présentations pour le chapitre de Toronto de l'ICE et le Congrès national de l'ICE. Elle est trésorière bénévole au sein d'un conseil d'administration de sa communauté, participe à des cliniques fiscales gratuites et contribue à diverses initiatives de formation et de développement professionnel, notamment en élaborant et en révisant le contenu de cours pour l'Université de la Colombie-Britannique.



FELLOW

Le titre de Fellow est décerné aux membres désignés qui se sont distingués par leur contribution exemplaire à la profession d'évaluateur. Cela se traduit par un haut degré d'excellence et de réussite qui contribue à l'avancement de la profession. Le récipiendaire de cette année est :



CLAUDIO POLITO, É. PRO., AACI

Claudio est membre de l'ICE depuis 1991 et a obtenu la désignation AACI en 2006. Il a participé à la création de la section de York, a été directeur de la région 3 (section de Toronto et de York) en 2015, puis président de l'ICE-ON en 2019. Il a également siégé au comité de défense des intérêts de l'ICE-ON, au groupe de travail Façonnons notre avenir et, depuis 2021, au Conseil d'administration national de l'ICE, au cours duquel il a présidé et participé à de nombreux comités.

Claudio a été un grand défenseur de l'ICE et de la profession d'évaluateur, prononçant de nombreuses allocutions lors d'événements liés au secteur de l'immobilier et accordant des interviews aux médias. La période illustre de Claudio en tant que membre de l'ICE a été riche en contributions exemplaires qui ont fait progresser non seulement l'ICE, mais aussi tous et toutes ses membres.

CITATION DU PRÉSIDENT

La Citation du Président est l'un des prix les plus prestigieux décernés aux bénévoles de l'ICE. Elle est décernée, à la discrétion du président sortant, à des bénévoles de longue date qui ont fait preuve de leadership et d'engagement. Le récipiendaire de cette année est :



SUZANNE DE JONG, É. PRO., AACI, FELLOW

Suzanne s'est jointe à l'ICE en 1990, a obtenu sa désignation CRA en 1993 et sa désignation AACI en 2003. Depuis qu'elle est devenue membre de l'ICE, Suzanne s'est toujours efforcée d'inspirer les nouveaux membres et de donner de son temps à la profession. Elle participe activement aux activités de l'ICE à tous les niveaux, notamment au sein de la section locale, au niveau provincial et au niveau national depuis 1996.

Au cours de ses nombreuses années de bénévolat exemplaire, Suzanne a démontré qu'elle possède la sagesse, le tempérament et le courage nécessaires pour relever les défis et apporter son leadership à l'ICE.



EXCELLENCE IN PROFESSIONALISM: RAISING THE BAR
L'EXCELLENCE GRÂCE AU PROFESSIONNALISME : VISER PLUS HAUT

RÉSUMÉ

PRIX W.C. MCCUTCHEON

Le Prix W.C. McCutcheon, créé à l'occasion du 80e anniversaire de l'ICE en 2018, est une récompense estimée qui porte le nom du premier président de l'ICE en 1938. Ce prix est décerné à des bénévoles exceptionnels de l'ICE qui ont été bénévoles de longue date au sein de comités et qui ont fait preuve de leadership et d'engagement à l'égard de l'ICE. Ces bénévoles se surpassent continuellement en partageant leur temps, leur expertise et leur expérience pour faire progresser la profession d'évaluateur. Le récipiendaire de cette année est :



TONY SEVELKA, É. PRO., AACI

Tony est le président d'International Forensic & Litigation Appraisal Services Inc. et d'International Valuation Consultants Inc. Au cours d'une carrière de plus de 50 ans, Tony a contribué de manière significative à la profession d'évaluateur par le biais de nombreux articles publiés dans la revue *Évaluation immobilière au Canada* de l'ICE, de nombreux articles publiés dans *The Appraisal Journal*, en tant qu'instructeur à la Sauder School of Business de l'Université de la Colombie-Britannique, en tant que témoin expert dans plusieurs affaires judiciaires et arbitrales, en tant que bénévole où il consacre d'innombrables heures à l'élaboration et à la révision de matériel éducatif, et en tant que membre de divers comités. Le dévouement de Tony au perfectionnement professionnel continu et ses nombreuses contributions bénévoles soulignent son engagement à l'égard de l'excellence.

MEMBRES DU CLUB DES 50 ANS

Cette année, 12 Évaluateurs Professionnels (É. Pro.) de l'ICE ont célébré leur 50e anniversaire en tant que membres de l'ICE ! Leur longévité en tant que membres témoigne de leur dévouement à la profession d'évaluateur. Félicitations à :

- Brian V. Camarta, É. Pro., AACI
- Carl M. Nilsen, É. Pro., AACI
- David A. Langeman, É. Pro., CRA
- Steven W. Wong, É. Pro., CRA
- Len Hayley, É. Pro., AACI
- Peter A. MacLellan, É. Pro., AACI
- Larry W. Bedford, É. Pro., AACI
- Kenneth F. Stroud, É. Pro., AACI
- Robert B. Sutherland, É. Pro., CRA
- Robert L. Cushing, É. Pro., AACI
- Thomas A. Hutchesson, É. Pro., CRA
- Tony Sevelka, É. Pro., AACI



AIC 2024 ICE



EXCELLENCE IN PROFESSIONALISM: RAISING THE BAR
L'EXCELLENCE GRÂCE AU PROFESSIONNALISME : VISER PLUS HAUT



Colleagues & Friends

Collègues et amis



AIC 2024 ICE



EXCELLENCE IN PROFESSIONALISM: RAISING THE BAR
L'EXCELLENCE GRÂCE AU PROFESSIONNALISME : VISER PLUS HAUT

THANK YOU, SPONSORS

The AIC extends its sincere thanks to the following sponsors for their exceptional support, which makes the AIC National Conference possible. Thank you for your incredible generosity. Canada's premier event for real estate valuation professionals is only possible with your ongoing support.

MERCI À NOS COMMANDITAIRES

L'ICE remercie sincèrement les commanditaires suivants pour leur soutien exceptionnel, qui rend possible le Congrès national de l'ICE. Nous vous remercions de votre incroyable générosité. L'événement le plus important au Canada pour les professionnels de l'évaluation immobilière n'est possible que grâce à votre soutien continu.



Appraisal Institute of Canada

Newfoundland and Labrador



Appraisal Institute of Canada

New Brunswick



Appraisal Institute of Canada

Nova Scotia



Appraisal Institute of Canada

Prince Edward Island



Institut canadien des évaluateurs

Québec



TOPDOG

APPRAISAL PORTAL

Offering powerful, easy-to-use features perfect for appraisal firms of all sizes

Effective Order Tracking

Clients and Brokers can place an order in seconds and will receive real-time email and/or SMS updates on assignment progress. Administrators and appraisers have access to all order details, documents, and data right from the app.

Order Stats and Insight

Easy tracking of customer volume, appraiser performance, earnings and revenue - all in real time. Analyzing and assessing internal and external metrics has never been easier.

Customer Management

Top Dog's software allows you to easily manage your assignments and communications, and lets appraisers, administrators and clients retrieve information with the click of a button.

Rewards Program

Clients and Brokers can earn points for each order they place and complete. Setting up rewards and incentives encourages brokers to continue to place orders with your firm.

Data Protection

Unlike other subscription based platforms, Top Dog enables and encourages firms to store their reports and data on their own secure servers, away from third-party users and data aggregators. **Your work, your data - protect it.**



Order placed



Order confirmed



Appraisal in Progress

TOPDOG
APPRAISAL PORTAL

To find out how Top Dog can save you money, grow your business and improve your office efficiency, scan the QR code or visit us at topdogappraisal.com



2025 calendar features amazing AIC photo contest images

Accompanying this issue of *CPV* magazine is our striking new 2025 AIC calendar. Once again, the calendar features some of the outstanding AIC photo contest entries from Members across the country. Included in these amazing images are the photo contest winning entries submitted by **John Farmer**, P.App., AACI (1st Place); **Ted Wojas**, P.App., AACI (2nd Place); and **Megan Simmons**, P.App., AACI (3rd Place). Thank you to all AIC Members who took this opportunity to showcase the built and natural beauty of Canada. 🏡



Le calendrier 2025 présente les images splendides du concours de photo de l'ICE

Comme encart à ce numéro de la revue *EIC*, vous trouverez le remarquable nouveau calendrier 2025 de l'ICE. Encore une fois, le calendrier met en vedette certaines des plus belles photos du concours de l'ICE, prises par les membres un peu partout au pays. Entre autres, vous verrez les photos gagnantes de **John Farmer**, P.App., AACI (1^{ère} place); **Ted Wojas**, P.App., AACI (2^e place); et **Megan Simmons**, P.App., AACI (3^e place). Nous remercions tous et toutes les membres de l'ICE qui ont profité de l'occasion pour faire valoir le patrimoine et la beauté naturelle du Canada. 🏡

Important Dates

- Decembre 24, 2024 - Christmas Eve
- Decembre 25, 2024 - Christmas Day
- Decembre 25, 2024 - Hanukkah starts (Judaism)
- Decembre 26, 2024 - Boxing Day
- **Decembre 31, 2024 - Deadline to complete the 2024 PPS**
- **Decembre 31, 2024 - Professional Liability Insurance deadline**
- January 1, 2025 - New Year's Day
- January 27, 2025 - Holocaust Remembrance Day
- January 29, 2025 - Chinese Lunar New Year
- February 1, 2025 - Black History Month
- February 14, 2025 - Valentine's Day
- February 17, 2025 - Family Day (AB, BC, NB, ON, SK), Islander Day (PEI), Louis Riel Day (MB), Nova Scotia Heritage Day
- February 28, 2025 - Ramadan begins (Islam)
- March 1, 2025 - Fraud Prevention Month
- March 8, 2025 - International Women's Day
- March 13, 2025 - Purim (Judaism)
- March 14, 2025 - Holi (Hinduism)
- March 17, 2025 - St. Patrick's Day
- March 20, 2025 - International Francophonie Day
- March 29, 2025 - Eid al-Fitr (Islam)
- April 1, 2025 - Sikh Heritage Month
- April 12, 2025 - Passover (Judaism)
- April 20, 2025 - Easter
- April 21, 2025 - Easter Monday
- April 22, 2025 - Earth Day
- May 1, 2025 - Asian Heritage Month
- May 1, 2025 - Jewish Heritage Month
- May 11, 2025 - Mother's Day
- May 19, 2025 - Victoria Day
- **May 22-25, 2025 - 2025 AIC National Conference - Montreal**
- **May 24, 2025 - AIC Annual General Meeting**

Dates importantes

- 24 décembre 2024 - Veille de Noël
- 25 décembre 2024 - Noël
- 25 décembre 2024 - Hanukkah commence (Judaïsme)
- 26 décembre 2024 - L'Après Noël
- **31 décembre 2024 - Date limite pour compléter le SPP 2024**
- **31 décembre 2024 - Date limite pour l'assurance responsabilité professionnelle**
- 1 janvier 2025 - Jour de l'An
- 27 janvier 2025 - Jour de l'Holocauste
- 29 janvier 2025 - Nouvel an chinois (lunaire)
- 1 février 2025 - Mois de l'histoire des Noirs
- 14 février 2025 - Saint-Valentin
- 17 février 2025 - Journée de la famille (AB, BC, NB, ON, SK), Jour de L'Île en fête (PEI), Journée Louis Riel (MB), Jour du patrimoine de la Nouvelle-Écosse
- 28 février 2025 - Ramadan débute (Islam)
- 1 mars 2025 - Mois de la prévention de la fraude
- 8 mars 2025 - Journée internationale des femmes
- 13 mars 2025 - Pourim (Judaïsme)
- 14 mars 2025 - Holi (Hindouisme)
- 17 mars 2025 - Saint-Patrick
- 20 mars 2025 - Journée internationale de la Francophonie
- 29 mars 2025 - Eid al-Fitr (Islam)
- 1 avril 2025 - Mois du patrimoine sikh
- 12 avril 2025 - Pessah (Judaïsme)
- 20 avril 2025 - Pâques
- 21 avril 2025 - Lundi de Pâques
- 22 avril 2025 - Journée de la Terre
- 1 mai 2025 - Mois du patrimoine asiatique
- 1 mai 2025 - Mois du patrimoine juif
- 11 mai 2025 - Fête des Mères
- 19 mai 2025 - Journée nationale des patriotes
- **22-25 mai 2025 - Congrès national de l'ICE 2025 à Montréal**
- **24 mai 2025 - Assemblée générale annuelle de l'ICE**

In Memoriam / En mémoire

These AIC Members have passed away. On behalf of everyone connected with the AIC and the profession, we extend our sincerest sympathies to their families, friends and associates.

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

Edward Allen, P. App., AACI
Corner Brook, NL

Kenneth Goodmanson, P. App., CRA
Regina, SK

Gary Nickerson, Candidate
Mississauga, ON

Ralph Taylor, P. App., AACI
Bedford, NS

Bruce Anderson, P. App., CRA
Spruce Grove, AB

Terry Jaja, P. App., AACI
Ottawa, ON

Michael Potashnyk, P. App., AACI
Whitby, ON

Barry Walsh, P. App., CRA
Antigonish, NS

Cecil Butt, P. App., AACI
Edmonton, AB

Peter Loh, P. App., AACI
Calgary, AB

Anthonie Johannes Sulkers, P. App., CRA
Heritage Pointe, AB

Robert Samuel White, P. App., CRA
Stephenville Crossing, NL

Creative Adaptable Analytical

Today's successful real estate professional is committed to lifelong learning. UBC's **Continuing Professional Development Courses** meet your needs.

- Convenient online course format
- Broad range of valuation and real estate business topics
- Guaranteed Appraisal Institute of Canada's Continuing Professional Development credits

Featured courses:

- ⇒ CPD 126, Green Value - Energy Efficient, Sustainable and Resilient Housing
- ⇒ CPD 161, Project Management and Real Estate
- ⇒ CPD 163, Insurance Valuation
- ⇒ CPD 132, More than Just Form-Filling: Creating Professional Residential Appraisal Reports

To find out more, visit:
realestate.ubc.ca/CPD

tel: 604.822.2227 / 1.877.775.7733

email: cpd@realestate.sauder.ubc.ca

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 18 to October 30, 2024:

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 18 avril 2024 au 30 octobre 2024 :

P. App. / É. Pro., AACI

Accredited Appraiser Canadian Institute
Évaluateur accrédité de l'Institut canadien

Alberta

Ben Fonteyne
Shayne Maynard
Mike Minard

British Columbia/ Colombie-Britannique

Gino P. Biamonte
Lee M. Brooks
Erin McGregor
Jim Chi Pong Ng

Manitoba

Keerath Kaur Bal

New Brunswick/ Nouveau-Brunswick

Greg Hunt

Ontario

Matthew Cheung
Alyssa Colautti
Nicholas Richard Davies
Brian Haase
Michael Hainey
Scott Hall
Julian Helou
Bruno Iacurci
Ka Eun (Adriana) Kim
Janet Lin
Victoria Maciuga
Cyndy Robleto
Ted Sturk
Davis Taylor
Michael Temianko
Josh Watson
Jonathan Wollziefer
Wei Yu

Yukon

Manuel Pepe Kennedy-
Kuiper

International

Karen Catharine
Nunnenmacher

P. App. / É. Pro., CRA

Canadian Residential Appraiser
Évaluateur résidentiel canadien

Alberta

Shelby R. Boomhower
Jasper Lee

British Columbia/ Colombie-Britannique

Hana Bullard
Scott William Clement
Conny-Maud Groenevelt

Manitoba

Riley Philippe William
Sasseville
Dan Simon Theobald

Newfoundland and Labrador/ Terre-Neuve-et-Labrador

Alexe G. Pelley
Christopher Snow

Ontario

Roya Bayat
James Bridger
Blake (Seungyeob) Chu
Katie Dick
Alex A. Fey
Kerry Hart
Deidra-Marie Limlaw
Anna Moore
Michael L. Pilling
Lynn Diane Smillie
Brian Storozinski
Ken Vander Eyk
Francis Voo

Candidates / Stagiaires

AIC welcomed the following new Candidate Members during the period April 18 to October 30, 2024:

L'ICE souhaite la bienvenue aux personnes suivantes qui ont joint les rangs des membres stagiaires durant la période du 18 avril 2024 au 30 octobre 2024 :

Alberta

Jocelyn Ahn
Ryan Bloom
Ryan Broos
Kate Fedoseeva
Morgan Galavan
Blake Jordan Gourley
Carleigh Grimson
Lacey N. Hein
Yu Huang
Beau Lucas
Hong Luu
Guilherme Moreto
Zuaneti
Seung Young Seo
Kaitlyn Smythe
Amreet Toor

British Columbia/ Colombie-Britannique

Sepideh Bassirat
Raedene Jeannette
Feenstra
Yunlong Hou
Jordan Hoy
Amit Joshi
Owen Langford
Gisoo Madraki
Aaron Coel Palmer
Juwon Park
Diana Stakhova
Leah Tambellini
Williams
Jaz Thiara
Aaron Rayne Whitley
Nicholas Wong
Peyman Zamani

Manitoba

Cameron McIntyre
Evan Ruta

New Brunswick/ Nouveau-Brunswick

Steven Joseph Hachey
Charles Thoms

Newfoundland and Labrador/ Terre-Neuve-et- Labrador

Jenna Lane

Nova Scotia/ Nouvelle-Écosse

Chudi S. Ngwuluka
Marina Lee-Anne
Stuparyk

Ontario

Eduard Alrani
Alyssa Benn
Enid Biba
Julia Bolton-Smith
Kimberley Anne Caplan
Yuri Chae
Chun Kit Cho
Nicolas Coyles
Mallory Dawson
Sabrina Di Cosola
Arslan Ellahi

Borna Faghihi Sani

Feroz Faruqi
Caitlin Froese
Ashwin Gandhi
Campbell Gordon
Hardik Gupta
Olivia Hall
Brendan Michael Hann

Sarah Hsu

Casey Jagosky
Inseok Jang
Adjeley Jones
Rajat Kapoor
Amandeep Kaur
Logan Laforest
Rishab Malhotra
Kaitlyn McCracken
Rayner Mendes
Michael Miller
Manisha Mohan

Chun Fung Tony Ng

Suhyoung Park
Matthew Pastor
Karm Patel
Yash Patel
Martina Perkovic
Bridget Postuma
Shehla Qayyum
Amandeep Sangha
Vicent Senyondo
Gurdeep Sethi
Jeffrey Boyd Somerville
Andrew Stewart
Yahia Taleb
Jordan Tucciarone
Colette Tumwine

Dylan Chad Weltman

William Xu
Erik Yelle
Sang Sook (Susan) You
Brian Yu
Alexander Yuen
Zhihong Zhao

Prince Edward Island/ Île-du-Prince-Édouard

Alexander Kenneth Roy
Doiron

Quebec/Québec

Héloïse Gauthier
Dominic Marois
Ferdinand Mito-Yobo
Diana Gabriela Pricop
Lea Vaksman

Students / Étudiants

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

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

Alberta

Vanessa Creasy
Neil Dutton
Tony Tran

British Columbia/ Colombie-Britannique

Domenic Eugene
Biamonte
Yiwei Hao
Samuel Anthony Hoare-
Ramsay
Ravi Malhi
Jose German Ochoa
Amador
Kevin Terence Olmedo
Teena Rumak

Nova Scotia/ Nouvelle-Écosse

Shiva Kakkar

Ontario

Paolo Andriuolo
Paul Brioux
Pankaj Chauhan
Stefano Di Blasio
Mary T. Feehely
Kai Fung Lam
Chi Wing Lam
Wai Ming Lam
Craig Elliot Pady
Karankumar Patel
Yanan Qi
Nadia Sukovski

Prince Edward Island/ Île-du-Prince-Édouard

Jacqueline C. Collicutt

Quebec/Québec

Achille Anidjar

International

Emmanuel Ojochogwu
Abdul



Proud professional liability
insurance partner of the
Appraisal Institute of Canada

[trisura.com](https://www.trisura.com)



Forge your own path to success

Join CBRE's Valuation & Advisory Services Team

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

Adam Hannah, MBA

Head of Valuation & Advisory Services (Canada)

adam.hannah@cbre.com

+1 416 815 2393

