

Canadian Property

ÉVALUATION

Immobilière au Canada

WILL AI STEAL YOUR

JOB?

VALUATION OF
CHURCH PROPERTIES
Évaluation d'églises

CO-SIGNING –
THE BACKBONE
OF AIC FUTURE
*La cosignature –
Pilier de l'avenir de l'ICE*

ISSUES IN
VALUING HERITAGE
CONSERVATION
PROPERTIES
*Questions relatives
à l'évaluation des
biens de conservation
du patrimoine*



The Official Publication of the
Appraisal Institute of Canada /
Publication officielle de l'Institut
Canadien des Évaluateurs



EST-CE QUE L'IA VA VOUS VOLER VOTRE

EMPLOI?

Experience the Difference

We are looking for individuals, teams and companies across Canada seeking an opportunity to be a part of our growing team.

Acquisition or signing bonuses available!

Avison Young is principal-led commercial real estate firm with unique model, culture and approach. We deliver client-focused solutions while investing in the success of our people and betterment of our communities. And this, of course, is why more and more of the industry's best real estate professionals are joining us every day.

To learn more, please contact us at:
canada.valuation@avisonyoung.com

Uncover the real *value*
of your property or portfolio.

Precise and dependable property valuation services to help you make timely, informed real estate decisions.

Dave Black
Senior Vice President
& National Practice Lead
Advisory and Appraisal Services
Dave.Black@am.jll.com
jll.ca/value



Find • Invest • Develop • Manage • Real Estate

BE THE EXPERT

Colliers is seeking motivated appraisers to join our Valuation and Advisory Services team. Colliers recently introduced new market leading report writing software which upon its introduction increased average report production speeds by upwards of 30%. Colliers AACI designated appraisers in Canada had an average net compensation in 2019 in excess of \$200,000. Reach out today to learn how to leverage Colliers brand, technology and resources to take your career to the next level.

Contact Brandi Skaggs at Brandi.Skaggs@colliers.com to learn more about joining Valuation & Advisory Services at Colliers International.

collierscanada.com



Accelerating success.



12

Will AI steal your job?
 Est-ce que l'IA va vous voler votre emploi?



21

Issues in Valuing Heritage Conservation Properties

Questions relatives à l'évaluation des biens de conservation du patrimoine



27

Valuation of church properties

Évaluation d'églises

COLUMNS

8 Executive Corner
 Ensuring that our voice is heard loud and clear

37 Advocacy
 • AIC Members at Parliament Hill
 • Testifying on the Hill

43 Legal Matters
 Aspects of the AIC discipline process – the Contract and the *Charter*

48 Professional Practice Matters
 Changes to the Professional Practice Seminar beginning in 2020

52 Education
 Co-signing – The backbone of AIC future

56 News
 • What me a blogger?
 • In Memoriam

58 Designations, Candidates, Students

CHRONIQUES

10 Le coin de l'exécutif
 Veiller à ce que notre voix soit entendue haut et fort

40 Défense
 • Les membres de l'ICE sur la Colline du Parlement
 • Témoignage sur la Colline

45 Questions juridiques
 Aspects du processus disciplinaire de l'ICE – le contrat et la *Charte*

50 Parlons de la pratique professionnelle
 Modifications au Séminaire de pratique professionnelle en 2020

54 Éducation
 La cosignature – Pilier de l'avenir de l'ICE

56 Nouvelles
 • Moi? Un blogueur? Sérieux?
 • En mémoire

58 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 2020 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 2020 par l'Institut Canadien des Évaluateurs. La reproduction totale ou partielle sous quelque forme que se soit sans autorisation écrite est absolument interdite. Abonnement \$40.00 par année. Imprimé au Canada.

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

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

Publication Mails Agreement #40008249

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

Director - Communications: Paul Hébert, Ottawa

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

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



Managing Editor: Craig Kelman

Design/Layout: Kristy Unrau

Marketing Manager: Kris Fillion

Advertising Co-ordinator: Stefanie Hagidiakow





FORESIGHT VISION 2020

GATEWAYS TO OPPORTUNITY
PORTE OUVERTE AUX OPPORTUNITÉS

AIC 2020 ICE VANCOUVER JUNE 3-6 JUIN



Vancouver

2020 ANNUAL GENERAL MEETING AGENDA

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE 2020

1. Call to Order | *Rappel à l'ordre*
2. Chair's Opening Remarks | *Mot d'ouverture du président*
3. Introduction of Past Presidents and Guests | *Présentation des anciens présidents et invités*
4. Introduction of 2020-2021 Board of Directors | *Présentation du Conseil d'administration 2019-2020*
5. Introduction of Parliamentarian, Sergeant at Arms and Scrutineers | *Présentation du parlementaire, du sergent d'armes et des scrutateurs*
6. Moment of Silence in Honour of Deceased Members | *Moment de silence en l'honneur des membres décédés*
7. Confirmation of Quorum and Proxy/Electronic Voting | *Confirmation du quorum et du vote par procuration/ vote électronique*
8. Approval of Agenda | *Approbation de l'ordre du jour*
9. Approval of the Minutes of the 2019 Annual General Meeting | *Approbation du procès-verbal de l'Assemblée générale annuelle de 2019*
10. Business Arising from the Minutes | *Affaires découlant du procès-verbal*
11. President's Report | *Rapport du président*
12. CEO's Report | *Rapport du chef de la direction*
13. Report on Insurance Subsidiaries (FPLIC and Verity) | *Rapport sur les filiales d'assurance (FPLIC et Verity)*
14. Presentation and Receipt of Audited Statements for the Year Ending December 31, 2019 | *Présentation et réception des états financiers vérifiés pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2019*
15. Appointment of Public Accountant for the Year Ending December 31, 2020 | *Nomination d'un expert-comptable pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2020*
16. Election of the Board of Directors of the Appraisal Institute of Canada. | *Élection du Conseil d'administration de l'Institut canadien des évaluateurs*
17. New Business | *Nouveaux sujets*
18. Adjournment | *Ajournement*

[Return to CONTENTS](#)

KEYNOTE SPEAKERS



DR. DAVID CHALK

is the Realistic Futurist with a 25 year history of accurately predicting the interaction of humans and machines.

Awarded a Doctorate Degree in

technology by the University of the Fraser Valley, David presents what audiences need to know to succeed in business, technology and life.

As an expert on technology and disruptive innovation, David has been called upon by Stanford University and Microsoft to Homeland Security for his knowledge and consultation. Back when Windows was being introduced to the market, Bill Gates asked David to speak on his behalf to explain the software when he was unavailable. David has worked in Artificial Intelligence at the highest levels and can unconditionally confirm that humans will always triumph over machine and why. He shares the many obstacles, challenges and rapid changes he faced along the way and why he always embraced change as a new opportunity.

David is an engaging Keynote Speaker who creates new conversations and who offers audiences his personal email because he thrives on sharing his experience, expertise and helping others succeed.

Le Dr David Chalk est le futuriste réaliste avec 25 ans de prédiction précise de l'interaction des humains et des machines. Titulaire d'un doctorat en technologie de l'Université de la Vallée du Fraser, David présente ce que le public doit savoir pour réussir dans les domaines des affaires, de la technologie et de la vie.

En tant qu'expert en technologie et en innovation de rupture, l'Université Stanford, Microsoft et la Sécurité intérieure ont fait appel à David pour ses connaissances et sa consultation. À l'époque de l'introduction de Windows sur le marché, Bill Gates avait demandé à David de parler en son nom lorsqu'il n'était pas disponible pour expliquer le logiciel. David a travaillé dans les domaines de l'intelligence artificielle aux plus hauts niveaux et peut confirmer sans réserve que l'homme triomphera toujours de la machine et pourquoi. Il partage les nombreux obstacles, défis et changements rapides auxquels il a été confronté tout au long de son parcours et explique pourquoi il a toujours considéré le changement comme une nouvelle occasion.

David est un conférencier invité engageant qui crée de nouvelles conversations et offre au public son courriel personnel, car il souhaite partager son expérience, son expertise et aider les autres à réussir.



BENJAMIN TAL

is responsible for analyzing economic developments and their implications for North American fixed income, equity, foreign exchange and commodities markets. He also acts in

an advisory capacity to bank officers on issues related to wealth management, household/corporate credit and risk.

Well-known for his ground-breaking published research on topics such as labour market dynamics, real estate, credit markets, international trade and business economic conditions, Benjamin not only contributes to the conversation but also frequently sets the agenda.

He has close to 20 years of experience in the private sector advising clients, industry leaders, corporate boards, trade associations and governments on economic and financial issues.

National and global media regularly seek him out for his insight and analysis on economic issues that impact financial markets, consumers, corporations and public policy. He is also a frequent lecturer in the economic programs of various Canadian universities.

Benjamin is a member of the Economic Committee of The Canadian Chamber of Commerce, The Economic Development Committee of the Toronto Board of Trade. He is also a member of board of Governors of Junior Achievement of Central Ontario, and a board member of the Toronto Financial Services Alliance.

Benjamin Tal est responsable de l'analyse de l'évolution de l'économie et de ses répercussions sur les titres à revenu fixe, les actions, les opérations de change et le marché des marchandises de l'Amérique du Nord. Il agit aussi à titre de conseiller auprès de cadres supérieurs de la banque sur des questions liées à la gestion des avoirs, le crédit aux ménages et aux entreprises, et la gestion du risque.

Renommé pour ses recherches de pointe publiées sur des sujets tels que la dynamique du marché du travail, l'immobilier, les marchés du crédit, le commerce international et la conjoncture économique, Benjamin Tal contribue non seulement à la conversation mais il en détermine souvent les paramètres.

Il possède près de 20 ans d'expérience dans le secteur privé à titre de conseiller sur des questions économiques et financières auprès de clients, de chefs de file du secteur, de conseils d'administration d'entreprise, d'associations professionnelles et de gouvernements.

Les médias nationaux et internationaux font régulièrement appel à ses perspectives et à ses analyses des questions économiques qui touchent les marchés financiers, les consommateurs, les entreprises et les politiques publiques. Il agit souvent à titre de conférencier des programmes économiques de diverses universités canadiennes.

Benjamin Tal siège au comité économique de la Chambre de commerce du Canada et au comité du développement économique de la Chambre de commerce de Toronto. Il est aussi membre du Conseil des gouverneurs des Jeunes entreprises du Canada et membre du conseil de la Toronto Financial Services Alliance.



BOB MCDONALD

is one of Canada's best-known science journalists, bringing science to the public for more than 40 years. In addition to hosting Quirks & Quarks, the award-winning science program with a national

audience of nearly 500,000 people, Bob is also a science correspondent for CBC Television's The National and Gemini-winning host and writer of the children's series Head's Up.

He also hosted The Great Canadian Invention and the seven-part series Water Under Fire.

The host and writer of numerous television documentaries and more than 100 educational videos in Canada and the United States, Bob has also authored four bestselling science books, and contributed to numerous textbooks, magazines, and newspapers, including The Globe and Mail. His latest book is the forthcoming An Earthling's Guide to Outer Space, available in Fall 2019.

An Officer of the Order of Canada and a recipient of the Queen's Jubilee Medal, Bob has been honoured for his outstanding contribution to the promotion of science with the Michael Smith Award from the Natural Sciences and Engineering Research Council, the Sir Sanford Fleming Medal from the Royal Canadian Institute, and the McNeil Medal from The Royal Society of Canada. In 2008, he won a Gemini Award for best host in a pre-school, children's or youth program or series.

Bob holds 12 honorary doctorates from Canadian universities and two honorary College degrees. He also currently sits on the board of Friends of the Dominion Astrophysical Observatory. In 2014, asteroid 2006 XN67 was officially named "bobmcdonald" in his honour.

Bob McDonald est l'un des journalistes scientifiques les plus connus au Canada. Il fait connaître la science au public depuis plus de 40 ans. En plus d'animer l'émission scientifique primée Quirks & Quarks, qui a attiré près de 500 000 téléspectateurs à l'échelle nationale, Bob est également correspondant scientifique pour l'émission The National de CBC Television et animateur et auteur de la série pour enfants Head's Up, qui a remporté un prix Gemini.

Il a également animé The Great Canadian Invention et la série en sept épisodes intitulée Water Under Fire.

Animateur et auteur de nombreux documentaires télévisés et de plus de 100 vidéos éducatives au Canada et aux États-Unis, Bob est également l'auteur de quatre livres scientifiques à succès et a contribué à de nombreux manuels scolaires, magazines et journaux, dont The Globe and Mail. Son dernier livre, An Earthling's Guide to Outer Space, sera disponible à l'automne 2019.

Officier de l'Ordre du Canada et récipiendaire de la Médaille du jubilé de la Reine, Bob a reçu le Prix Michael Smith du Conseil de recherches en sciences naturelles et en génie, la Médaille Sir Sanford Fleming de l'Institut royal canadien et la Médaille McNeil de la Société royale du Canada pour sa contribution exceptionnelle à la promotion des sciences. En 2008, il a remporté un prix Gemini pour le meilleur animateur d'une émission ou d'une série destinée aux enfants d'âge préscolaire, aux enfants ou aux jeunes.

Bob détient 12 doctorats honorifiques d'universités canadiennes et deux diplômes collégiaux honorifiques. Il siège aussi actuellement au Conseil d'administration de Friends of the Dominion Astrophysical Observatory. En 2014, l'astéroïde 2006 XN67 a été officiellement nommé « bobmcdonald » en son honneur.

Ensuring that our voice is heard loud and clear

BY KEITH LANCASTLE, MBA, CAE, AACI (HON.), Chief Executive Officer
AND THOMAS FOX, AACI, P.APP, President

One of the most significant decisions made by the Appraisal Institute of Canada (AIC) Board of Directors in the past 20 years was to relocate the AIC national office from its 60-year home in Winnipeg, to Ottawa. One of the primary objectives of this relocation was to better position AIC and the appraisal profession with influencers within the federal government and with other national real estate organizations. The Ottawa association landscape is crowded and complex, with scores of associations representing hundreds of groups ranging from doctors and farmers to bankers and accountants. All these associations are vying for mindshare and visibility in Ottawa political and regulatory circles. These associations are all looking to advance their interests, as well as those of the public, and to influence politicians and policy makers in ways that are beneficial to the health and success of their industries. While governments are usually willing to listen to all interested parties as they develop their policies, it is not always easy for an organization to make its voice heard through the noise of hundreds, if not thousands, of lobbyists. High profile industries like mining, banking and petroleum have a very high visibility in



AIC is now at the table with all of the significant players in the Canadian finance and housing markets.

policy circles and their advice and opinions are regularly sought out by government.

Advocacy is equal parts art and science, and making sure that the right message is delivered to the right people at the right time is a constant challenge. Furthermore, the right balance must be struck between being an

annoyance to government and providing them with the timely and accurate information they need to develop and implement appropriate policy that defends the interests of appraisers, while ensuring the safety of the financial system and the protection of Canadian investors and homeowners.



Our advocacy efforts are a long game and we will continue to build on our successes.

The decision to relocate has proven worthwhile, with AIC gradually making inroads in advocacy circles in Ottawa. The fruits of this labour have become very evident, especially in the past five years. AIC is now at the table with all of the significant players in the Canadian finance and housing markets. From the Canadian Home Builders Association, the Canadian Real Estate Association, Mortgage Professionals Canada, the Office of the Superintendent of Financial Institutions, CMHC and many others, the role and importance of appraisers to the economy is increasingly well understood. Furthermore, politicians and public servants in Ottawa are now familiar with AIC and have begun to perceive us as a trusted advisor in the development of rules and regulations. AIC's opinion and input is now regularly sought out by governments – whether it be in one-on-one meetings with MPs, the Minister of Finance and other Cabinet Ministers, public servants or in appearances before House of Commons Committees. Each year, AIC makes pre-budget submissions to government and, for the past three years, we have appeared before the House of Commons Finance Committee to provide insight and input to the federal budget development process.

AIC has established itself in a credible and respected position in Ottawa. While we have realized significant success, it is important to remember that advocacy is a marathon and not a sprint. It has taken 10 to 15 years for AIC to reach its position of credibility and prominence in Ottawa and it will require even more work to maintain and solidify that position. We must continue our efforts to ensure that our voice continues to be heard. Beyond federal government advocacy, AIC, in partnership with provincial affiliates, is now actively involved in provincial advocacy efforts. This includes Queen's Park Day (annual day

at the Ontario legislature meeting with Members of Provincial Parliament) in Ontario, work in British Columbia and in Alberta, and working with other provinces to make submissions to their governments to advocate for sound and responsible housing and finance policy.

As we know, the work of appraisers is often done behind the scenes, but it is nonetheless of critical importance. Raising awareness among the general public, government and real estate stakeholders of the role we play in the Canadian economy is, and will continue to be, a constant challenge. Increasing that awareness and understanding requires

AIC to be strategic, consistent, deliberate and persistent in the delivery of its messages to government and real estate stakeholders. In measurable ways, AIC is succeeding in differentiating itself from other stakeholders and establishing a firm position as a trusted advisor to politicians and public servants. But, as with any established relationship, our advocacy efforts are a long game and we will continue to build on our successes. Working closely with our volunteers, committees and Board of Directors, AIC has been able to achieve much to be proud of and the future looks bright. 

CANADIAN RESOURCE VALUATION GROUP INC.



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

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

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

www.crvg.com

info@crvg.com

Veiller à ce que notre voix soit entendue haut et fort

PAR KEITH LANCASTLE, MBA, CAE, AACI (HON.), Chef de la direction
ET THOMAS FOX, AACI, P.APP, Président

L'une des plus importantes décisions prises par le Conseil d'administration de l'ICE dans les 20 dernières années fut de déménager son bureau national à Ottawa, alors qu'il était situé à Winnipeg depuis 60 ans. L'un des grands objectifs du déménagement était de rapprocher l'ICE et les évaluateurs professionnels des influenceurs du gouvernement fédéral et d'autres organisations immobilières nationales. Le paysage associatif d'Ottawa est chargé et complexe, avec une foule d'associations représentant des centaines de groupes, allant des médecins aux producteurs, en passant par les banquiers et les comptables. Toutes ces associations cherchent la communion d'esprit et la visibilité dans les sphères de la politique et de la réglementation à Ottawa. Elles veulent faire progresser leurs intérêts et ceux du public, et influencer les politiciens et les décideurs de façon bénéfique à la viabilité et à la réussite de leurs industries. Les gouvernements sont habituellement disposés à écouter toutes les parties intéressées en forgeant leurs politiques, alors il n'est pas toujours facile pour une organisation de faire entendre sa voix dans le bruit assourdissant de centaines, sinon de milliers de lobbyistes. Les industries très en vue comme les mines, les banques

et les pétrolières sont très présentes dans les cercles politiques et le gouvernement leur demande souvent leur avis et leur opinion sur différents sujets.

La défense des intérêts relève aussi bien de l'art que de la science et s'assurer que le bon message est livré aux bonnes personnes au bon moment est toujours un défi. De plus, il faut atteindre un juste équilibre entre devenir agaçant pour le gouvernement et lui fournir l'information opportune et exacte dont il a besoin pour élaborer et instaurer les politiques appropriées qui défendront les intérêts des évaluateurs, tout en assurant la sécurité du système financier et la protection des investisseurs et des propriétaires canadiens.

La décision de déménager s'est révélée fructueuse, car elle a permis à l'ICE d'ouvrir petit à petit des portes dans les cercles de défense des intérêts à Ottawa. Les fruits de ce labeur sont devenus très évidents, surtout depuis cinq ans. L'ICE est maintenant à la table avec tous les grands joueurs de la finance et des marchés immobiliers du pays. Que ce soit pour l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, l'Association canadienne de l'immeuble, Professionnels hypothécaires du Canada, le Bureau du surintendant des institutions financières,



L'ICE est maintenant à la table avec tous les grands joueurs de la finance et des marchés immobiliers du pays.

la SCHL ou pour beaucoup d'autres, le rôle et l'importance des évaluateurs dans l'économie est de mieux en mieux compris. Qui plus est, les politiciens et les fonctionnaires d'Ottawa sont maintenant familiers avec l'ICE et ils ont commencé à nous voir comme des conseillers de confiance dans l'élaboration des règlements. Maintenant, les gouvernements recherchent souvent l'opinion et la contribution de l'ICE, que ce soit dans des rencontres en tête-à-tête avec des députés, avec le ministre des Finances ou d'autres ministres du Cabinet, avec des fonctionnaires ou lors de comparutions devant les comités de la Chambre des communes. Chaque année, l'ICE présente des mémoires prébudgétaires au gouvernement et, depuis trois ans, nous avons comparu devant le Comité permanent des finances



pour fournir des perspectives et des suggestions éclairant le processus d'élaboration du budget fédéral.

L'ICE s'est acquis une position crédible et respectée à Ottawa. Même si nous avons obtenu de beaux succès, il faut se souvenir que la défense des intérêts est un marathon et non un sprint. Il a fallu à l'ICE 10 à 15 ans pour acquérir sa position de crédibilité et de notoriété à Ottawa, et cela prendra encore plus de travail pour maintenir et consolider cette position. Nous devons poursuivre nos efforts pour assurer que notre voix continue à se faire entendre. À part la défense des intérêts auprès du gouvernement fédéral, l'ICE, en partenariat avec ses affiliées provinciales, est maintenant activement impliqué dans des initiatives de défense des intérêts provinciaux en Ontario, incluant la journée à Queen's Park (journée annuelle pour rencontrer des députés provinciaux à l'Assemblée législative

de l'Ontario), du travail en Colombie-Britannique, en Alberta et dans d'autres provinces pour faire des soumissions à leurs gouvernements afin de promouvoir des politiques saines et responsables en matière de logement et de finance.



Nos activités pour la défense des intérêts se déroulent à long terme et nous continuerons à nous appuyer sur nos réussites.

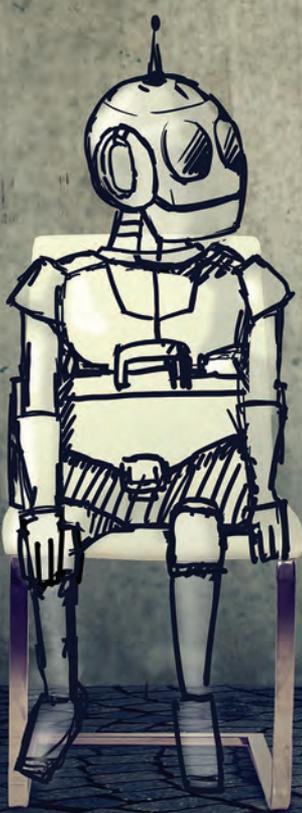
Comme nous le savons, le travail des évaluateurs se fait souvent en coulisses, mais son importance n'en est pas moins critique. Augmenter la sensibilisation du grand public, du gouvernement et

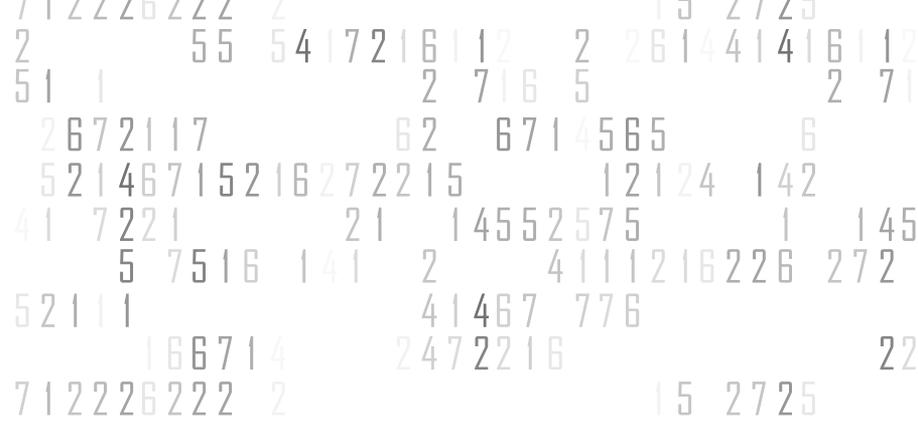
des intervenants de l'immobilier sur le rôle que nous jouons dans l'économie canadienne est – et continuera d'être – un défi de tous les instants. Accroître la sensibilisation et la compréhension requiert que l'ICE soit stratégique, cohérent, délibéré et persistant dans la livraison de son message au gouvernement et aux intervenants de l'immobilier. L'ICE réussit, de façon mesurable, à se distinguer des autres intervenants et à établir une position ferme comme conseiller fiable des politiciens et fonctionnaires. Mais, comme pour toute relation bien fondée, nos activités pour la défense des intérêts se déroulent à long terme et nous continuerons à nous appuyer sur nos réussites. Travaillant étroitement avec nos bénévoles, les comités et le Conseil d'administration ont accompli beaucoup de choses dont ils peuvent être fiers, alors que l'avenir est des plus prometteurs. 

SHAPING
OUR FUTURE

WILL *AI* STEAL YOUR

JOB?





BACK IN THE 1950s, Minsky and McCarthy, the fathers of artificial intelligence (AI) described it as any task performed by a program or a machine that, if carried out by a human, would be considered to have intelligence applied to accomplish the task. That is obviously a fairly broad definition, which is why you will sometimes see arguments over whether something is truly AI or not.

AI systems will typically demonstrate at least some of the following behaviors associated with human intelligence: planning, learning, reasoning, problem solving, knowledge representation, perception, motion, manipulation, and, to a lesser extent, social intelligence and creativity.

■ **WHAT CAN GENERAL AI DO?**

Artificial general intelligence (AGI) is very different from narrow AI, and is the type of adaptable intellect found in humans, a flexible form of intelligence capable of learning how to carry out vastly different tasks, anything from haircutting to building spreadsheets, or to reason about a wide variety of topics based on its accumulated experience. This is the sort of AI more commonly seen in movies, the likes of HAL in *2001* or Skynet in *The Terminator*, but which

does not exist today and AI experts are fiercely divided over how soon it will become a reality.

That said, some AI experts believe such projections are wildly optimistic given our limited understanding of the human brain, and believe that AGI is still centuries away.

■ **WHAT ARE THE USES FOR AI?**

AI is ubiquitous today, used to recommend what you should buy next online, to understand what you say to virtual assistants such as Amazon’s Alexa and Apple’s Siri, to recognize who and what is in a photo, to spot spam, or to detect credit card fraud.

■ **WHAT ARE THE DIFFERENT TYPES OF AI?**

At a very high level, artificial intelligence can be split into two broad types: narrow AI and general AI.

Narrow AI is what we see all around us in computers today: intelligent systems that have been taught or learned how to carry out specific tasks without being explicitly programmed how to do so.

This type of machine intelligence is evident in the speech and language recognition of the Siri virtual assistant on the Apple iPhone, in the vision-recognition systems on self-driving cars, in the recommendation engines that suggest products you might like based on what you bought in the past. Unlike humans, these systems can only learn or be taught how to do specific tasks, which is why they are called narrow AI.

■ **WHAT CAN NARROW AI DO?**

There is a vast number of emerging applications for narrow AI: interpreting video feeds from drones carrying out visual inspections of infrastructure such as oil pipelines, organizing personal and business calendars, responding to simple customer-service queries, coordinating with other intelligent systems to carry out tasks like booking a hotel at a suitable time and location, helping radiologists to spot potential tumors in X-rays, flagging inappropriate content online, detecting wear and tear in elevators from data gathered by Internet of Things (IoT) devices, the list goes on and on.

■ **WHAT IS MACHINE LEARNING?**

Currently enjoying something of a resurgence, machine learning is where a computer system is fed large amounts of data, which it then uses to learn how to carry out a specific task, such as understanding speech or captioning a photograph.

■ **WHAT ARE NEURAL NETWORKS?**

Key to the process of machine learning is neural networks. These are brain-inspired networks of interconnected layers of algorithms, called neurons, that feed data into each other, and which can be trained to carry out specific tasks by modifying the importance attributed to input data as it passes between the layers. During training of these neural networks, the weights attached to different inputs will continue to be varied until the output from the neural network is very close to what is desired, at which point the network will have ‘learned’ how to carry out a particular task.

A subset of machine learning is deep learning, where neural networks are expanded into sprawling networks with a huge number of layers that are trained using massive amounts of data. It is these deep neural networks that have fueled the current leap forward in the ability of computers to carry out tasks like speech recognition and computer vision.

Another area of AI research is evolutionary computation, which borrows from Darwin’s famous theory of natural selection,

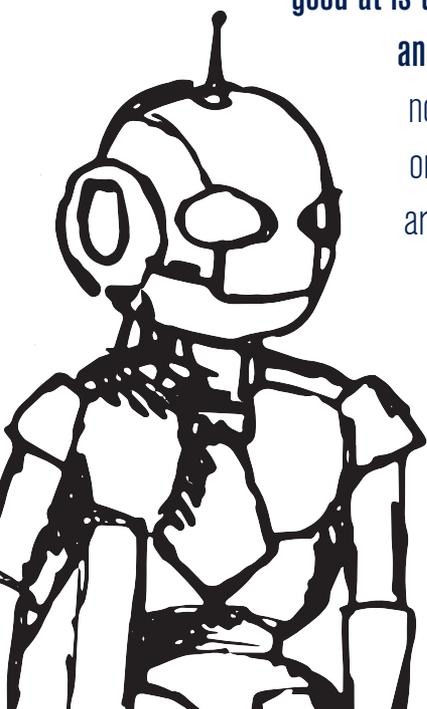


and sees genetic algorithms undergo random mutations and combinations between generations in an attempt to evolve the optimal solution to a given problem.

This approach has even been used to help design AI models, effectively using AI to help build AI. This use of evolutionary algorithms to optimize neural networks is called neuroevolution, and could have an important role to play in helping design efficient AI as the use of intelligent systems becomes more prevalent, particularly as demand for data scientists often outstrips supply. The technique was recently showcased by Uber AI Labs, which released papers on using genetic algorithms to train deep neural networks for reinforcement learning problems.

Finally, there are expert systems, where computers are programmed with rules that allow them to take a series of decisions based on a large number of inputs, allowing that machine to mimic the behavior of a human expert in a specific domain. An example of these knowledge-based systems might be, for example, an autopilot system flying a plane.

What AI and algorithms are not good at is dealing with ambiguity and gray areas. They do not understand context or nuance, and so they are not good at making judgment calls. That is where humans are much faster and more accurate.



■ WILL AI KILL US ALL?

Again, it depends who you ask. As AI-powered systems have grown more capable, so the warnings of the downsides have become more dire.

Tesla and SpaceX CEO Elon Musk has claimed that AI is a “fundamental risk to the existence of human civilization.” As part of his push for stronger regulatory oversight and more responsible research into mitigating the downsides of AI he set up OpenAI, a non-profit artificial intelligence research company that aims to promote and develop friendly AI that will benefit society as a whole. Similarly, the esteemed physicist Stephen Hawking has warned that, once a sufficiently advanced AI is created, it will rapidly advance to the point at which it vastly outstrips human capabilities, a phenomenon known as the singularity, and could pose an existential threat to the human race. Yet, the notion that humanity is on the verge of an AI explosion that will dwarf our intellect seems ludicrous to some AI researchers.

Chris Bishop, Microsoft’s director of research in Cambridge, England, stresses how different the narrow intelligence of AI today is from the general intelligence of humans, saying that when people worry about “Terminator, the rise of the machines, and so on, it is utter nonsense. At best, such discussions are decades away.”

■ WILL AN AI STEAL YOUR JOB?

The possibility of artificially intelligent systems replacing much of modern manual labour is perhaps a more credible near-future possibility.

While AI will not replace all jobs, what seems to be certain is that AI will change the nature of work, with the only question being how rapidly and how profoundly automation will alter the workplace.

There is barely a field of human endeavour that AI does not have the potential to impact. As AI expert Andrew Ng puts it: “Many people are doing routine, repetitive jobs. Unfortunately, technology is especially good at automating routine, repetitive work,” saying he sees a “significant risk of technological unemployment over the next few decades.”

The evidence of which jobs will be supplanted is starting to emerge. Amazon has just launched Amazon Go, a cashier-free supermarket in Seattle where customers take items from the shelves and walk out. What this means for the more than three million people in the US who work as cashiers remains to be seen. Amazon again is leading the way in using robots to improve efficiency inside its warehouses. These robots carry shelves of products to human pickers who select items to be sent out. Amazon has more than 100,000 bots in its fulfilment centers, with plans to add many more. But Amazon also stresses that, as the number of bots have grown, so has the number of human



workers in these warehouses. However, Amazon and small robotics firms are working to automate the remaining manual jobs in the warehouse, so it is not a given that manual and robotic labor will continue to grow hand-in-hand.

Fully autonomous self-driving vehicles are not a reality yet, but, by some predictions, the self-driving trucking industry alone is poised to take over 1.7 million jobs in the next decade, even without considering the impact on couriers and taxi drivers.

Yet, some of the easiest jobs to automate will not even require robotics. At present, there are millions of people working in administration, entering and copying data between systems, chasing and booking appointments for companies. As software gets better at automatically updating systems and flagging the information that is important, so the need for administrators will fall.

As with every technological shift, new jobs will be created to replace those lost. However, what is uncertain is whether these new roles will be created rapidly enough to offer employment to those displaced, and whether the newly unemployed will have the necessary skills or temperament to fill these emerging roles.

Not everyone is a pessimist. For some, AI is a technology that will augment, rather than replace, workers. Not only that, but they argue there will be a commercial imperative to not replace people outright, as an AI-assisted worker – think a human concierge with an Augmented Reality headset that tells them exactly what a client wants before they ask for it – will be more productive or effective than an AI working on its own.

Among AI experts, there is a broad range of opinion about how quickly artificially intelligent systems will surpass human capabilities.

Oxford University’s Future of Humanity Institute asked several hundred machine-learning experts to predict AI capabilities over the coming decades.

Notable dates included AI writing essays that could pass for being written by a human by 2026, truck drivers being made redundant by 2027, AI surpassing human capabilities in retail by 2031, writing a best-seller by 2049, and doing a surgeon’s work by 2053.

They estimated there was a relatively high chance that AI beats humans at all tasks within 45 years and automates all human jobs within 120 years.

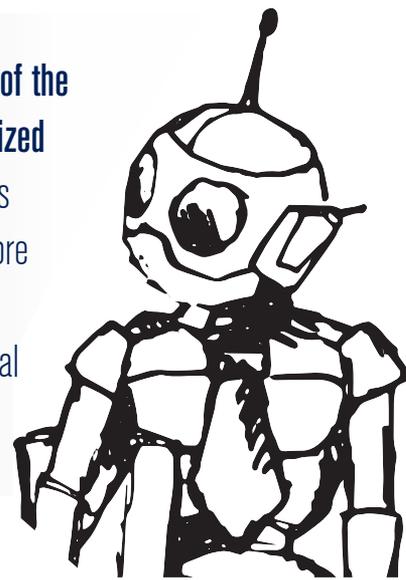
The 21st century’s longest shadow hanging over the technology industry, workers, and humanity in general, is the effect that artificial intelligence, robots, and automation are going to have on jobs. The popular narrative is generally filled with lots of doom-and-gloom about AI wiping out whole industries and millions of people going unemployed, but let’s take a little reality check and look at where humans do a better job than AI, and vice versa, to give you some context for how the workforce of the future is going to change.

■ WHERE AI WINS

It is no secret that algorithms and robots can outperform humans at repetitive tasks and solving problems that involve processing large, well-organized data sets. Humans get bored and distracted doing the same things over and over again. Robots and computers are singularly focused.

Humans are also slow and prone to error when processing and evaluating patterns in big data. Algorithms have long since lapped us. That is why IBM’s Deep Blue beat Garry Kasparov in chess in 1997, and it is why Google DeepMind beat Lee Sedol in the Game of Go in 2016. They used pattern analysis on datasets with very clear rules and parameters.

As more and more of the economy gets digitized and automated, it is going to create more opportunities for humans with critical thinking skills.



■ WHERE HUMANS WIN

However, what AI and algorithms are not good at is dealing with ambiguity and gray areas. They do not understand context or nuance, and so they are not good at making judgment calls. That is where humans are much faster and more accurate.

One of the dirty little secrets about AI and big data is that the tech giants working on it are hiring lots of human beings to sort, organize, cleanse, and prepare the data to be analyzed by the algorithms – because humans are better at it.

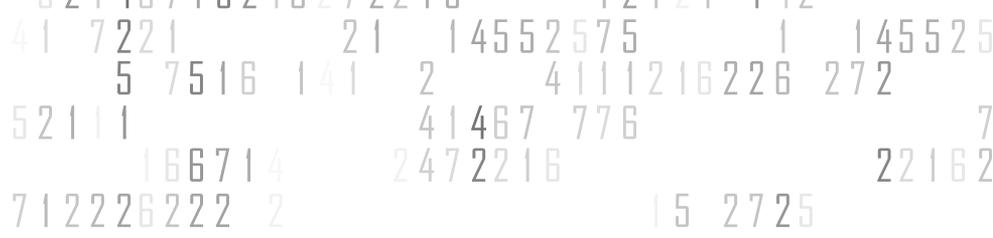
As more and more of the economy gets digitized and automated, it is going to create more opportunities for humans with critical thinking skills. And those are not just white-collar jobs either. Robots and AI will not be fixing your plumbing or building skyscrapers. But, they will provide those workers with data that can help them work faster, more efficiently, and more safely. 📊

DÉFINIR
NOTRE AVENIR

EST-CE QUE *L'IA* VA VOUS VOLER VOTRE

EMPLOI ?





DANS LES ANNÉES 1950, Minsky et McCarthy, les pères de l'intelligence artificielle (IA), la décrivaient comme toute tâche exécutée par un programme ou une machine qui, si elle était effectuée par un humain, exigerait le recours à une intelligence appliquée. Il s'agit évidemment d'une définition assez générale, c'est pourquoi vous verrez parfois des discussions sur la question de savoir si quelque chose est vraiment une IA ou non.

Les systèmes d'IA présentent généralement au moins certains des comportements suivants associés à l'intelligence humaine : planification, apprentissage, raisonnement, résolution de problèmes, représentation des connaissances, perception, mouvement, manipulation et, dans une moindre mesure, intelligence sociale et créativité.

■ QUELLES SONT LES UTILISATIONS DE L'IA?

De nos jours, l'IA est omniprésente. On l'utilise pour vous recommander vos prochains achats en ligne, pour comprendre ce que vous dites aux assistants virtuels tels que Alexa d'Amazon et Siri d'Apple, pour reconnaître les objets et personnes qui se trouvent sur une photo, pour repérer les pourriels ou pour détecter les tentatives de fraude sur carte de crédit.

■ QUELS SONT LES DIFFÉRENTS TYPES D'IA?

À un niveau très élevé, l'intelligence artificielle peut être divisée en deux grands types : l'IA étroite et l'IA générale.

L'IA étroite est ce que nous voyons tout autour de nous dans les ordinateurs aujourd'hui : des systèmes intelligents auxquels on a enseigné ou qui ont appris à effectuer des tâches spécifiques sans être explicitement programmés pour le faire.

Ce type d'intelligence artificielle est évident dans la reconnaissance de la parole et du langage de l'assistant virtuel Siri sur l'iPhone d'Apple, dans les systèmes de reconnaissance de la vision sur les voitures à conduite autonome, dans les moteurs de recommandation qui suggèrent des produits que vous pourriez aimer en fonction de ce que vous avez acheté dans le passé. Contrairement aux humains, ces systèmes ne peuvent apprendre ou se faire apprendre à effectuer que des tâches spécifiques, d'où leur nom d'IA étroite.

■ QUE PEUT FAIRE L'IA ÉTROITE?

Il existe un grand nombre d'applications émergentes de l'IA étroite : interpréter les flux vidéo des drones effectuant des inspections visuelles d'infrastructures telles que les oléoducs, organiser des calendriers personnels et professionnels, répondre à des demandes simples de service à la clientèle, coordonner avec d'autres systèmes intelligents pour effectuer des tâches telles que la réservation d'un hôtel à un moment et un endroit appropriés, aider les radiologues à repérer des tumeurs potentielles sur les radiographies, signaler un contenu inapproprié en ligne, détecter l'usure des ascenseurs à partir de données recueillies par les

dispositifs de l'internet des objets (IdO), la liste est longue.

■ QUE PEUT FAIRE L'IA GÉNÉRALE?

L'intelligence artificielle générale (IAG) est très différente de l'IA étroite. C'est le type d'intelligence adaptable que l'on trouve chez l'homme, une forme d'intelligence souple, capable d'apprendre à effectuer des tâches très différentes, depuis la coupe de cheveux jusqu'à la construction de tableurs, ou à raisonner sur une grande variété de sujets en se basant sur son expérience accumulée.

C'est le type d'IA que l'on voit plus souvent dans les films, comme HAL dans *Odyssée 2001* ou Skynet dans *The Terminator*, mais qui n'existe pas encore et sur laquelle les experts en IA sont farouchement divisés quant à la date à laquelle elle deviendra réalité.

Cela dit, certains experts en IA estiment que ces projections sont extrêmement optimistes compte tenu de notre compréhension limitée du cerveau humain, et pensent qu'il faudra attendre encore quelques siècles avant que l'IAG ne devienne une réalité.

■ QU'EST-CE QUE L'APPRENTISSAGE MACHINE?

Actuellement en pleine résurgence, l'apprentissage machine consiste à alimenter un système informatique avec de grandes quantités de données, qu'il utilise ensuite pour apprendre à effectuer une tâche spécifique, comme par exemple comprendre un discours ou sous-titrer une photographie.

■ QUE SONT LES RÉSEAUX DE NEURONES?

Les réseaux de neurones sont la clé du processus d'apprentissage machine. Il s'agit de réseaux modélisés sur le cerveau, constitués de couches d'algorithmes interconnectées, appelées neurones, qui s'alimentent mutuellement en données et qui peuvent être entraînées à effectuer des tâches spécifiques en modifiant l'importance attribuée aux données d'entrée lorsqu'elles passent entre les couches. Pendant la formation de ces réseaux de neurones, les poids attachés aux différentes entrées continueront à varier jusqu'à ce que la sortie du réseau de neurones soit très proche de ce qui est souhaité, moment auquel le réseau aura « appris » à exécuter une tâche donnée.

Un sous-ensemble de l'apprentissage machine est l'apprentissage profond, où les réseaux neuronaux sont étendus en réseaux tentaculaires avec un très grand nombre de couches qui sont formées en utilisant des quantités massives de données. Ce sont ces réseaux neuronaux profonds qui ont propulsé la capacité des ordinateurs à effectuer des tâches telles que la reconnaissance vocale et la vision par ordinateur.

5 7516 141 2 4111216226 272 121622652 725
52111 41467 776 776 721521 1
166714 2472216 221625222 614414
712226222 2 15 2725 12724722

Un autre domaine de la recherche en IA est le calcul évolutif, qui emprunte à la célèbre théorie de la sélection naturelle de Darwin, et voit les algorithmes génétiques subir des mutations et des combinaisons aléatoires entre générations pour tenter de trouver la solution optimale à un problème donné.

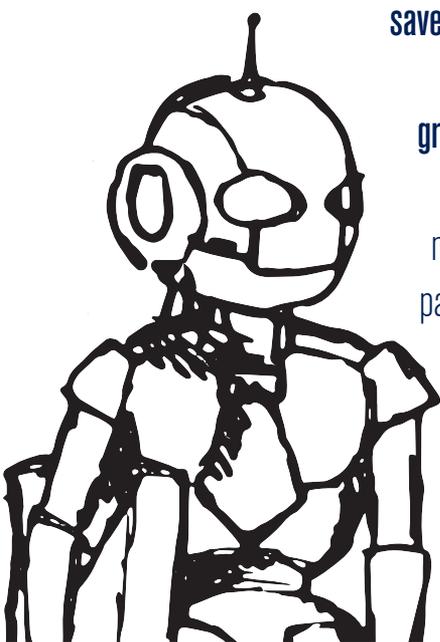
Cette approche a même été utilisée pour aider à concevoir des modèles d'IA, en utilisant efficacement l'IA pour aider à construire l'IA. Cette utilisation d'algorithmes évolutifs pour optimiser les réseaux de neurones est appelée « neuroévolution » et pourrait jouer un rôle important dans la conception d'une IA efficace à mesure que l'utilisation de systèmes intelligents se répand, notamment parce que la demande de données scientifiques dépasse souvent l'offre. La technique a récemment été présentée par Uber AI Labs, qui a publié des articles sur l'utilisation d'algorithmes génétiques pour entraîner les réseaux neuronaux profonds à résoudre les problèmes d'apprentissage de renforcement.

Enfin, il existe des systèmes experts, où les ordinateurs sont programmés avec des règles qui leur permettent de prendre une série de décisions basées sur un grand nombre d'entrées, permettant à cette machine d'imiter le comportement d'un expert humain dans un domaine spécifique. Un exemple de ces systèmes basés sur la connaissance pourrait être, par exemple, un système de pilotage automatique d'un avion.

■ EST-CE QUE L'IA VA TOUS NOUS AFFECTER?

Encore une fois, cela dépend de à qui vous le demandez. Au fur et à mesure que les systèmes alimentés par l'IA sont devenus plus performants, les avertissements sur les inconvénients sont devenus de plus en plus graves.

Ce que l'IA et les algorithmes ne savent pas faire, c'est traiter l'ambiguïté et les zones grises. Ils ne comprennent pas le contexte ni les nuances, et ne sont donc pas doués pour porter des jugements. C'est là que les humains sont beaucoup plus rapides et précis.



Elon Musk, PDG de Tesla et SpaceX, a déclaré que l'IA est un « risque fondamental pour l'existence de la civilisation humaine ». Dans le cadre de sa campagne pour une surveillance réglementaire plus forte et une recherche plus responsable pour atténuer les inconvénients de l'IA, il a créé OpenAI, une société de recherche en intelligence artificielle à but non lucratif qui vise à promouvoir et à développer une IA conviviale qui bénéficiera à la société dans son ensemble. De même, l'estimé physicien Stephen Hawking a averti qu'une fois qu'une IA suffisamment avancée sera créée, elle progressera rapidement au point de dépasser largement les capacités humaines, un phénomène connu sous le nom de singularité, et pourrait constituer une menace existentielle pour la race humaine. Pourtant, l'idée que l'humanité soit sur le point de connaître une explosion de l'IA qui éclipsera notre intellect semble farfelue à certains chercheurs en IA.

Chris Bishop, directeur de la recherche de Microsoft à Cambridge, en Angleterre, souligne à quel point l'intelligence étroite de l'IA d'aujourd'hui est différente de l'intelligence générale des humains, en disant que lorsque les gens s'inquiètent de « Terminator, de l'essor des machines, etc., c'est un non-sens total. Au mieux, de telles discussions ne se feront pas avant des décennies ».

■ UNE IA VOUS VOLERAIT-ELLE VOTRE EMPLOI?

La possibilité que des systèmes d'intelligence artificielle remplacent une grande partie du travail manuel moderne est peut-être une possibilité plus crédible dans un proche avenir.

Si l'IA ne remplacera pas tous les emplois, ce qui semble certain, c'est que l'IA changera la nature du travail, la seule question étant de savoir à quelle vitesse et à quel point l'automatisation modifiera le lieu de travail.

Il y a à peine un domaine de l'activité humaine sur lequel l'IA n'a pas le potentiel d'avoir un impact. Comme le dit Andrew Ng, expert en IA : « Beaucoup de gens font des travaux routiniers et répétitifs. Malheureusement, la technologie est particulièrement efficace pour automatiser les travaux routiniers et répétitifs », et il estime qu'il existe « un risque important de chômage technologique au cours des prochaines décennies ».

Les preuves de la disparition de certains emplois commencent à se manifester. Amazon vient de lancer Amazon Go, un supermarché sans caissier à Seattle où les clients prennent des articles dans les rayons et s'en vont. Il reste à voir ce que cela signifie pour les plus de trois millions de personnes aux États-Unis qui travaillent comme caissiers. Amazon montre une fois de plus la voie en utilisant des robots pour améliorer l'efficacité à l'intérieur de ses entrepôts. Ces robots transportent les étagères de produits jusqu'à des cueilleurs humains qui sélectionnent les articles à expédier. Amazon a plus de 100 000 robots dans ses centres de traitement des commandes, et prévoit en ajouter beaucoup d'autres. Mais Amazon souligne également que, si le nombre de robots a augmenté, le nombre de travailleurs humains dans ces entrepôts a également augmenté. Cependant, Amazon et les petites entreprises de robotique s'efforcent d'automatiser les travaux manuels restants dans l'entrepôt. Il n'est donc pas acquis que le travail manuel et robotique continuera à se développer de pair.

5 7516 141 2 4111216226 272 121622652 725
52111 41467 776 776 721521 1
166714 2472216 221625222 614414
712226222 2 15 2725 12724722

L'autonomie totale des véhicules n'est pas encore une réalité, mais, selon certaines prévisions, l'industrie du camionnage autonome est sur le point de prendre à elle seule plus de 1,7 million d'emplois au cours de la prochaine décennie, même sans tenir compte de l'impact sur les coursiers et les chauffeurs de taxi.

Pourtant, certains des emplois les plus faciles à automatiser ne nécessiteront même pas de robotique. À l'heure actuelle, des millions de personnes travaillent dans l'administration, saisissant et copiant des données entre systèmes, recherchant et prenant des rendez-vous pour les entreprises. Au fur et à mesure que les logiciels s'amélioreront pour mettre automatiquement à jour les systèmes et signaler les informations importantes, le besoin d'administrateurs diminuera.

Comme pour toute évolution technologique, de nouveaux emplois seront créés pour remplacer ceux qui ont été perdus. Toutefois, il n'est pas certain que ces nouveaux rôles seront créés assez rapidement pour offrir un emploi aux personnes déplacées, et que les nouveaux chômeurs auront les compétences ou le tempérament nécessaires pour occuper ces nouveaux postes.

Tout le monde n'est pas pessimiste. Pour certains, l'IA est une technologie qui va augmenter, plutôt que remplacer, les travailleurs. Non seulement cela, mais ils soutiennent qu'il y aura un impératif commercial de ne pas remplacer les gens car un travailleur assisté par l'IA - pensez à un concierge humain portant un casque de Réalité augmentée qui lui dit exactement ce qu'un client veut avant qu'il ne le demande - sera plus productif ou efficace qu'une IA travaillant seule.

Parmi les experts en IA, il existe un large éventail d'opinions sur la rapidité avec laquelle les systèmes artificiellement intelligents dépasseront les capacités humaines.

Le Future of Humanity Institute de l'Université d'Oxford a demandé à plusieurs centaines d'experts en apprentissage machine de prédire les capacités de l'IA au cours des prochaines décennies.

Parmi les dates importantes, on peut citer la rédaction d'essais par l'IA qui pourraient passer pour avoir été écrits par un humain dès 2026, la mise au rencart des camionneurs dès 2027, le dépassement des capacités humaines dans le commerce de détail par l'IA dès 2031, la rédaction d'un best-seller dès 2049 et le travail de chirurgien dès 2053.

Ces experts estiment qu'il est probable que l'IA décline les humains à toutes les tâches d'ici 45 ans et automatise tous les emplois humains d'ici 120 ans.

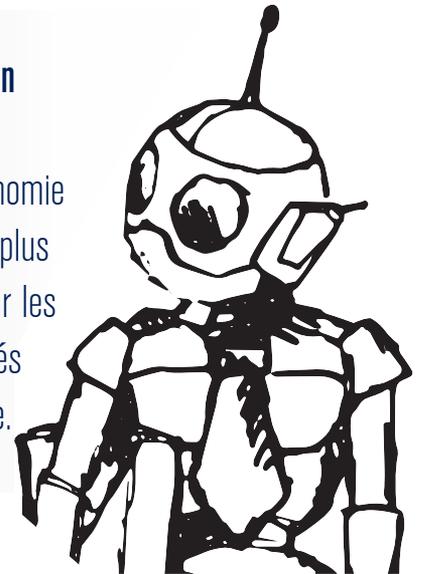
En ce 21^e siècle, l'ombre la plus menaçante qui plane sur l'industrie technologique, les travailleurs et l'humanité en général est l'effet que l'intelligence artificielle, les robots et l'automatisation auront sur les emplois. Les récits populaires sont généralement un recueil d'histoires de malheur racontant les méfaits de l'intelligence artificielle anéantissant des industries entières et réduisant des millions de personnes au chômage. Il y a donc lieu de prendre un peu de recul et de regarder objectivement où les humains font un meilleur travail que l'intelligence artificielle, et vice versa, pour voir comment la main-d'œuvre du futur devra changer.

■ LÀ OÙ L'IA GAGNE

Ce n'est un secret pour personne que les algorithmes et les robots peuvent surpasser les humains dans les tâches répétitives et la résolution de problèmes qui impliquent le traitement de grands ensembles de données bien organisés. Placés devant des tâches répétitives, les humains s'ennuient et sont distraits. Par contre, les robots et les ordinateurs sont singulièrement concentrés.

Les humains sont également lents et portés à faire des erreurs lorsqu'ils traitent et évaluent des modèles dans de grands ensembles de données. Les algorithmes nous ont dépassés depuis longtemps. C'est pourquoi Deep Blue d'IBM a battu Garry Kasparov aux échecs en 1997, et c'est pourquoi DeepMind de Google a battu Lee Sedol au jeu de go en 2016. Ils ont utilisé l'analyse structurelle des ensembles de données selon des règles et des paramètres très clairs.

Devenant de plus en plus numérisée et automatisée, l'économie créera de plus en plus d'opportunités pour les êtres humains dotés d'un esprit critique.



■ LÀ OÙ LES HUMAINS GAGNENT

Cependant, ce que l'IA et les algorithmes ne savent pas faire, c'est traiter l'ambiguïté et les zones grises. Ils ne comprennent pas le contexte ni les nuances, et ne sont donc pas doués pour porter des jugements. C'est là que les humains sont beaucoup plus rapides et précis.

L'un des sales petits secrets de l'IA et des grandes données est que les géants de la technologie qui y travaillent engagent beaucoup d'êtres humains pour trier, organiser, nettoyer et préparer les données à analyser par les algorithmes - parce que les humains sont meilleurs dans ce genre de travail.

Devenant de plus en plus numérisée et automatisée, l'économie créera de plus en plus d'opportunités pour les êtres humains dotés d'un esprit critique. Et ce ne sont pas seulement des emplois de cols blancs. Les robots et l'IA ne répareront pas votre plomberie ou ne construiront pas de gratte-ciel. Mais ils fourniront aux travailleurs de ces métiers des données qui leur permettront de travailler plus rapidement, plus efficacement et de manière plus sûre. 📌

LOCAL APPRAISERS, NATIONAL COVERAGE, EXCELLENT SERVICE.

ÉVALUATEURS LOCAUX,
COUVERTURE NATIONALE,
SERVICE EXCELLENT.

CDC provides quality,
professional valuations
to our clients on a timely
basis with integrity,
effectiveness and value.

*CDC fournit des évaluations
professionnelles de qualité à ses
clients, de façon rapide, avec intégrité,
efficacité et valeur.*



REAL PROPERTY APPRAISALS
ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES

Our Value. Your Future.
Notre expertise. Votre avenir.

CDC INC. is a national full service appraisal firm
CDC INC. est une firme nationale d'évaluation multiservices
T / Tél. : 1.866.479.7922
F / Téléc. : 1.877.429.7972
E / Courriel : info@cdcinc.ca
W : www.cdcinc.ca

ISSUES IN VALUING

Heritage Conservation Properties



By **Sanjit Singh**, AAI, P.App.,
Wernick Omura Inc., Calgary, AB

“THIS ASSIGNMENT WAS TRULY AN ALL-ENCOMPASSING VALUATION CHALLENGE THAT REINFORCED THE FIRST PRINCIPLES OF VALUE.”

A client recently approached our company to determine the market value of a commercial building before and after it had been designated as a Provincial Historic Resource (Heritage Building) with the Calgary Civic Trust (Trust). Specifically, the purpose was to evaluate the property’s change in value based on the owner’s gift to the Trust of the property’s heritage interests and development rights. The intended use was for the Trust and property owner to determine if it was beneficial for the subject property to be added to the Historic Resources Inventory. After identifying the appraisal requirements, we determined that we would estimate the market value of the subject property with and without the Heritage Conservation Covenant attached.

The subject is known as the Gerlitz Residence and was recently designated as a Municipal Historic Resource. The improvements are situated on a 4,058 square foot rectangular-shaped site, improved with a 115-year-old, 1,035 square foot, two-storey, wood-framed building on a concrete block foundation. It is located along 10th Avenue SE and 12th Street SE, in the community of Inglewood, City of Calgary. The subject offers a central location near other mixed-use retail and office buildings. The site is zoned C-COR2 (Commercial Corridor 2), which allows a variety of commercial related uses subject to *Bylaw 27M2019*, which allows municipal control over changes to historically



significant assets. The interior is comprised of a main and upper floor office unit, as well as an unfinished full basement for storage. There is also a heated 726 square foot (+/-) garage.

From the 27M2019 Bylaw, the historic significance is defined as follows:

The 1904-05 residence possesses value as an early, two-storey example of the Edwardian Cottage-style in the community. Although a modest six-room size, the Gerlitz Residence has Edwardian features including its two-storey, side-gable form with wide, offset front veranda, bevelled-wood siding on the main storey, with wooden shingles on the upper storey of the front and rear façades. Inglewood's residential streetscapes are characterized by these early 20th Century working-class cottages constructed in the Edwardian Cottage, Foursquare, Edwardian Gable-Front, Craftsman or Queen Anne styles. 10th Avenue was one of the earliest residential streets to develop. It was 80% built-out by WWI, and almost fully built-out by 1924.

According to the *Historical Resources Act, Revised Statutes of Alberta 2000 Chapter H-9*, Historic Resource means any work of nature or of humans that is primarily of value for its paleontological, archaeological, prehistoric, historic, cultural, natural, scientific or esthetic interest, including, but not limited to, a paleontological, archaeological, prehistoric, historic or natural site, structure or object.

Some of the sites on the Historic Resources Inventory are protected against demolitions or inappropriate changes by also being designated as Municipal Historic Resources or Provincial Historic Resources under the *Alberta Historical Resources Act*. The regulations for Historic Resources indicate that, without prior approval from the Minister, they cannot be removed, destroyed, disturbed, altered, rehabilitated, repaired or otherwise permanently changed, other than for routine preservation or maintenance work. Also, renovations/maintenance to heritage buildings require municipal approval and are intended to utilize original material and installation techniques.

After reviewing all the information, as appraisers, we started anticipating the issues that would arise from such designations/restrictions, including economic life variables, remaining economic life, and/or physical life considerations. We also started contemplating the highest and best use analyses, considering that many heritage properties are protected from redevelopment. As such, highest and best use 'as vacant' was likely not a consideration in this assignment, as was the case for the costs of ownership-based restrictions to renovations, resulting in reproduction cost relative to replacement cost. All considered,

the fee simple interest and its associated full bundle of rights is very much restricted/limited when the rights are gifted. In this situation, there must be a benefit for the owner of the property. Typically, the Municipal Heritage Resources Inventory includes city-owned properties, properties whose owners have requested this legal protection, and properties whose owners have accepted it in exchange for receiving other benefits such as higher density allowances.

The scope of work involved discussions with the Trust to determine their opinions/experiences on the effects of heritage covenants with properties in the inventory. Our firm has also completed appraisals of other heritage properties in the past. Although the locations of those heritage properties were coveted and based on sales data, there seemed to be little consideration given to the limited development rights and the heritage interest.

From a valuation standpoint, our research indicated that some heritage experts believe that an appraisal could not reflect the normal supply-demand market mechanism for determining the value of a heritage-designated property. The demand for heritage preservation comes from legislation on the part of governments, presumably reflecting the desires of society, i.e., preservation of community, architecture and lifestyle. Also, the heritage designation can restrict alternative use of the property and it distorts the normal market decision-making process, especially in the absence of direct heritage comparables. More specific to our assignment were properties that were purchased as fee simple interest, with the full bundle of rights, and then sold with heritage protection and a limited bundle of rights. To further complicate the matter, the designation motives of owners are all different, i.e., increased density considerations, bylaw relaxations (parking, change of use), subsidies for renovations, and/or reduced property taxes. However, in some situations, we found that the cost of ownership could increase in the absence of subsidies or property tax benefits. As if qualitative and quantitative adjustments were not already difficult enough to prove, these variables complicate the appraisal challenge.

Further research indicated that those properties located in more coveted, high-traffic locations attract more favorable



subsidies and tax treatment, while properties in less desirable locations do not. The subject property was not located in a high traffic location. Through our due diligence, we determined that the subject property's commercial demand was low. It was also in fair to average condition, and, in the absence of subsidies, or the perceived risk in not being approved for one, the cost of ownership through increased operating/renovation costs would increase. The highest and best use analysis concluded that there was not a strong demand for increased development density, nor would the small site support any meaningful expansion strategies. Any renovation to the interior or exterior of the premises requires Trust approval, and original materials need to be used. The subject property was 115 years old, and there were signs of deferred maintenance, older windows, exterior doors, and general interior wear and tear. While the Trust cannot enforce renovations to a property, it is reasonable to assume that deferred maintenance must be cured within a reasonable timeframe or the property can begin to suffer from increased operating costs, or bad curb appeal and reduced value.

In conclusion, it was our opinion that, because the subject property would not likely benefit from subsidies and that favorable property tax was given to more coveted properties, combined with the deferred maintenance, there was a loss in value. We essentially estimated the amount of deferred maintenance associated with the property with and without heritage conservation, i.e., replacement cost versus reproduction cost. While there was some subjectivity involved in the interpretation of the magnitude of the increased repairs and maintenance schedule, our assertion was that there was an increased cost of ownership and property maintenance before and after the gift.

This case presented a unique appraisal challenge related to identifying and understanding the effects of property rights, highest and best use analysis, age/life analysis, costs of ownership, overtime, location considerations, and potentially offsetting government subsidies/property tax treatment of heritage properties. While we know there is a plethora of interpretations/opinions relative to this appraisal situation, we asserted ours. This assignment was truly an all-encompassing valuation challenge that reinforced the first principles of value. ■

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.



Realize
your
potential
at Altus
Group



350+

appraisers | economists
market researchers | advisors
planners | data scientists

Join our Research, Valuation and Advisory team
altusgroup.com/careers

Follow us on [LinkedIn](#)

QUESTIONS RELATIVES À L'ÉVALUATION des biens de conservation du patrimoine



**Par Sanjit Singh, AACI, P.App.,
Wernick Omura Inc, Calgary, AB**

*"CE CONTRAT
DE SERVICE A
VÉRITABLEMENT
CONSTITUÉ UN
DÉFI D'ÉVALUATION
GLOBAL QUI
A RENFORCÉ
LES PREMIERS
PRINCIPES DE
LA VALEUR."*

Un client s'est récemment adressé à notre société pour déterminer la valeur marchande d'un bâtiment commercial avant et après avoir été désigné comme monument historique provincial (édifice du patrimoine) par le Calgary Civic Trust (Trust). Plus précisément, l'objectif était d'évaluer le changement de valeur de ce bien en fonction du don par le propriétaire au Trust des intérêts patrimoniaux et des droits de développement de la propriété. Le Trust et le propriétaire devaient déterminer s'il était avantageux pour la propriété en question d'être ajoutée à l'inventaire des ressources historiques. Après avoir identifié les exigences en matière d'évaluation, nous avons décidé d'estimer la valeur marchande de la propriété en question avec et sans la Convention de conservation du patrimoine.

Le bien en objet est connu sous le nom de résidence Gerlitz et a récemment été désigné comme ressource historique municipale. Le terrain de forme rectangulaire de 4 058 pieds carrés a été amélioré il y a 115 ans par un bâtiment de 1 035 pieds carrés, à deux étages, à ossature de bois, sur une fondation en blocs de béton. Il est situé le long de la 10^e Avenue SE et de la 12^e Rue SE, dans le quartier Inglewood, dans la ville de Calgary. Le bien en objet offre un emplacement central à proximité d'autres immeubles de bureaux et de commerces à usage mixte. Le site est zoné C-COR2 (Corridor commercial 2), ce qui permet une variété d'utilisations





commerciales sous réserve du règlement 27M2019, qui permet à la municipalité de contrôler les changements apportés aux biens historiquement importants. L'intérieur est composé d'une unité de bureaux au rez-de-chaussée et à l'étage, ainsi que d'un sous-sol complet non aménagé pour le stockage. Il y a également un garage chauffé de 726 pieds carrés (+/-).

Le *Règlement 27M2019*, définit comme suit l'importance historique du bâtiment :

La résidence construite en 1904-1905 est un exemple précoce de deux étages de style cottage édouardien dans la communauté. Bien que de taille modeste (six pièces), la résidence Gerlitz présente des caractéristiques édouardiennes, notamment sa forme à pignon latéral de deux étages avec une large véranda avant décalée, un bardage en bois biseauté à l'étage principal, avec des bardeaux de bois sur les façades avant et arrière à l'étage supérieur. Les rues résidentielles d'Inglewood sont caractérisées par ces cottages ouvriers du début du 20e siècle construits dans les styles Edwardian Cottage, Foursquare, Edwardian Gable-Front, Craftsman ou Queen Anne. La 10e Avenue a été l'une des premières rues résidentielles à se développer. Elle avait été construite à 80 % lors de la Première Guerre mondiale et presque entièrement construite en 1924.

Selon l'Historical Resources Act, Revised Statutes of Alberta 2000 Chapitre H-9, on entend par ressource historique toute œuvre de la nature ou de l'homme qui a principalement une valeur en raison de son intérêt paléontologique, archéologique, préhistorique, historique, culturel, naturel, scientifique ou esthétique, y compris, mais sans s'y limiter, un site, une structure ou un objet paléontologique, archéologique, préhistorique, historique ou naturel.

Certains des sites figurant dans l'inventaire des ressources historiques sont protégés contre les démolitions ou les modifications inappropriées en étant également désignés comme ressources historiques municipales ou provinciales en vertu de l'Alberta Historical Resources Act. La réglementation relative aux ressources historiques indique que, sans l'approbation préalable du ministre, elles ne peuvent pas être enlevées, détruites, perturbées, modifiées, remises en état, réparées ou modifiées de façon permanente, sauf pour des travaux de conservation ou d'entretien de routine. En outre, les travaux de rénovation/entretien des bâtiments patrimoniaux nécessitent l'approbation de la municipalité et sont destinés à utiliser des matériaux et des techniques d'installation caractéristiques de l'époque.

Après avoir examiné toutes les informations, en tant qu'évaluateurs, nous avons commencé à anticiper les problèmes qui découleraient de ces désignations / restrictions, y compris

les variables de la vie économique, la vie économique restante et/ou les considérations de vie physique. Nous avons également commencé à envisager les analyses de l'utilisation optimale, compte tenu du fait que de nombreux biens patrimoniaux sont protégés contre le réaménagement. En tant que tel, l'utilisation optimale du bien « comme si vacant » n'était vraisemblablement pas pertinente dans ce contrat de service, comme c'était le cas pour les coûts des restrictions de rénovation basées sur la propriété, qui se traduisent par un coût de reproduction par rapport au coût de remplacement. Tout bien considéré, l'intérêt en fief simple et l'ensemble des droits qui lui sont associés sont très restreints/limités lorsque les droits sont donnés. Dans cette situation, il doit y avoir un avantage pour le propriétaire de l'immeuble. En général, l'inventaire des ressources patrimoniales municipales comprend les biens appartenant à la ville, les biens dont les propriétaires ont demandé cette protection juridique et les biens dont les propriétaires l'ont acceptée en échange de l'obtention d'autres avantages tels que des allocations de densité plus élevée.

L'envergure du travail a donné lieu à des discussions avec le Trust afin de déterminer leurs opinions/expériences sur les effets des conventions patrimoniales sur les biens figurant dans l'inventaire. Notre cabinet a également réalisé des évaluations d'autres biens patrimoniaux dans le passé. Bien que les emplacements de ces biens patrimoniaux aient été convoités et basés sur des données de vente, il semble que l'on ait peu tenu compte des droits de développement limités et de l'intérêt patrimonial.

Du point de vue de l'évaluation, nos recherches ont indiqué que certains experts du patrimoine estiment qu'une évaluation ne pourrait pas refléter le mécanisme normal du marché de l'offre et de la demande pour déterminer la valeur d'un bien classé patrimonial. La demande de préservation du patrimoine provient de la législation de la part des gouvernements, reflétant probablement les désirs de la société, c'est-à-dire la préservation de la communauté, de l'architecture et du mode de vie. En outre, la désignation patrimoniale peut restreindre l'utilisation alternative du bien et fausser le processus normal de prise de décision sur le marché, surtout en l'absence de comparables patrimoniaux directs. Notre contrat de service portait plus spécifiquement sur les biens achetés en fief simple, avec l'ensemble des droits, puis vendus sous protection du patrimoine et selon un ensemble limité de droits. Pour compliquer davantage la question, les motifs de désignation des propriétaires sont tous différents, c'est-à-dire pour obtenir des considérations de densité accrue, des assouplissements des règlements (stationnement, changement d'utilisation), des subventions pour les rénovations et/ou une réduction des impôts fonciers. Toutefois, dans certaines situations, nous avons constaté que le coût de la propriété



pouvait augmenter en l'absence de subventions ou d'avantages en matière d'impôts fonciers. Comme si les ajustements qualitatifs et quantitatifs n'étaient pas déjà assez difficiles à prouver, ces variables compliquent le défi de l'évaluation.

Des recherches plus approfondies ont montré que les propriétés situées dans des endroits plus convoités et plus fréquentés bénéficient de subventions et d'un traitement fiscal plus

favorable, alors que les propriétés situées dans des endroits moins désirables n'en bénéficient pas. La propriété en question n'était pas située dans un endroit très fréquenté. Grâce à notre diligence raisonnable, nous avons déterminé que la demande commerciale de la propriété en question était faible. Il était également dans un état moyen et, en l'absence de subventions, ou en cas de risque perçu de ne pas être approuvé, le coût de la propriété augmenterait en raison de l'augmentation des coûts d'exploitation et de rénovation. L'analyse de l'utilisation optimale a conclu qu'il n'y avait pas de forte demande pour une densité de développement accrue, et que le petit site ne soutiendrait aucune stratégie d'expansion significative. Toute rénovation de l'intérieur ou de l'extérieur des locaux doit être approuvée par le Trust,

et les matériaux d'origine doivent être utilisés. La propriété en question avait 115 ans, et il y avait des signes d'entretien différé, de vieilles fenêtres, des portes extérieures et une usure générale de l'intérieur. Bien que le Trust ne puisse pas imposer des rénovations à une propriété, il est raisonnable de supposer que l'entretien différé doit être réparé dans un délai raisonnable ou que la propriété peut commencer à souffrir d'une augmentation des coûts d'exploitation, d'une apparence délabrée et d'une perte de valeur.

En conclusion, nous avons estimé que, comme la propriété en question ne bénéficierait probablement pas de subventions et qu'une taxe foncière favorable était accordée à des propriétés plus convoitées, combinée à l'entretien différé, il y avait une perte de valeur. Nous avons essentiellement estimé le montant de l'entretien différé associé à la propriété avec et sans conservation du patrimoine, c'est-à-dire le coût de remplacement par rapport au coût de reproduction. Bien que l'interprétation de l'ampleur de l'augmentation des réparations et du calendrier d'entretien ait comporté une certaine subjectivité, nous avons affirmé qu'il y avait une augmentation des coûts de propriété et d'entretien des biens avant et après le don.

Ce cas présentait un défi d'évaluation unique lié à l'identification et à la compréhension des effets des droits de propriété, à l'analyse de l'utilisation optimale, à l'analyse de l'âge et de la durée de vie, aux coûts de propriété, aux heures supplémentaires, aux considérations de localisation et aux subventions gouvernementales potentiellement compensatoires/ au traitement fiscal des biens patrimoniaux. Bien que nous sachions qu'il existe une pléthore d'interprétations/opinions relatives à cette situation d'évaluation, nous avons affirmé la nôtre. Ce contrat de service a véritablement constitué un défi d'évaluation global qui a renforcé les premiers principes de la valeur. ■



Appraisal Institute of Canada
Institut canadien des évaluateurs

Need Continuing Professional Development (CPD) Credits?

Check out the CPD page on the AIC website for an array of opportunities.

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

Besoin de crédits de perfectionnement professionnel (CPP)?

Rendez-vous sur la page de PPC du site Web de l'ICE afin de découvrir toutes les opportunités.

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



VALUATION *of church properties*



By George Canning, AACI, P.APP

Before one can begin the process of valuing a church property, it is best to become familiar with its architecture, interior workings and definitions.

Church architectural styles have changed considerably over the centuries due to the nature of the religious organization, the availability of raw materials and financing, and their approach to worship. In Ontario, there are numerous cathedrals, but, for the most part, church buildings tend to be a mixture of many different types of historical architectural features such as Gothic, Byzantine and Romanesque, to name a few.

Presently, there seems to be a movement away from building churches based upon these older architectural styles because of high construction costs and functionality. Most valuers will be asked to determine the market value of a church property in which the attendance has been decreasing and the building requires significant maintenance costs and repairs. This seems to be a common theme, whereby church members are dying off and there is less financial support. There is no question that there has been a steady decline away from traditional church organizations because of shifts in 'belief.'

Church building exteriors tend to have varying designs and construction elements. It is commonly found that the Bell Tower and the Bell itself have been removed, generally due to safety reasons and the decrease in the purpose of ringing the church bell as a call to worship. The accompanying images of common church buildings found throughout Ontario show the different parts of churches. Understanding some architectural detail of the church building/property under appraisal and the churches uses as comparable may suggest that a possible predictor variable is the architecture of the building itself.

The correct naming of the interior parts of a church building is a critical component of the appraisal. These names can vary relative to the church organization. If the appraiser is not sure or is unfamiliar, it is best to ask the church representative for the correct names. Below are some common parts of the interior of a church.



Vestibule: This is the area of the church also known as the front entrance. Here one will find a church person handing out pamphlets for the service. This area tends to be decorated with church memorabilia or, in some organizations, a baptismal pool.

Nave: The area of the church whereby the members sit on pews or, in some cases, there are areas for wheelchairs or for standing.

Sanctuary: This area is in front of the Nave and is noted as a separate area denoted by steps or a railing.

Pulpit: This is where the minister or priest speaks. It can be raised above the sanctuary. Generally, this area has decorative wood paneling with carved elements.

Choir loft: This is the area where the choir sits. It is generally near the Organist and set off by a wooden rail or steps.

It is not uncommon to find an upper balcony area that is used by church members. It is also a common place for any sound equipment. The more modern churches will have a full complement of offices, washrooms, Sunday school rooms and additional rooms for private prayer. The basements usually have some kitchen features and are generally used for gatherings at the end of the service or for storage.

Appraisal considerations

Before the actual appraisal valuation process, it is critical to understand the church building and property under appraisal from various perspectives.

First, what has been the historical record of repairs and maintenance? Is the appraiser dealing with a church building that has a regular maintenance program or has deferred maintenance that has placed the congregation into a position of selling the property? If it is the latter, are there estimates of the cost of repairs?

Second, does the church property come with a Manse, which is a separate house used by the minister or priest, but located on the grounds of the church property? Is the Manse under a separate deed or title so that it can be sold separately from the church building and remaining property?

Third, it is important to note whether or not there have been enquiries by other church organizations to buy the property? This speaks directly to market demand.

Fourth, has the church ever been listed privately or on the open marketplace?

Fifth, is there an alternative use for the property other than a church? Here we are addressing the highest and best use of the property overall.

Example of a church appraisal

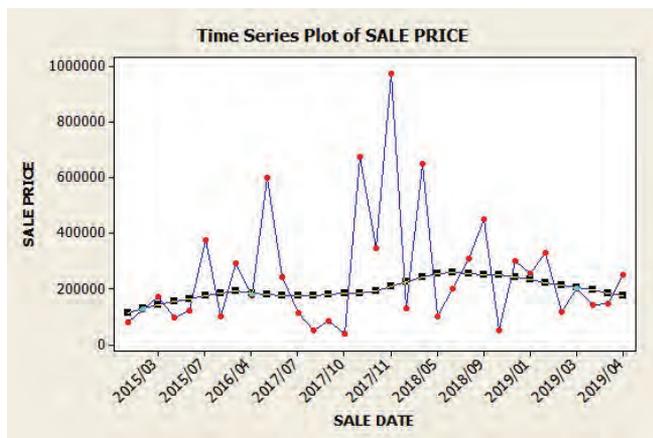
We were asked to complete an appraisal of a church property located in Oxford County. It was a typical church building that had considerable amounts of deferred maintenance.

A very important consideration to the valuation of churches is to isolate the demand for these properties over time. This can be completed by gathering a database of previously sold church properties. In our case, we had searched for church property sales in the subject county and within the surrounding counties. The sales all occurred after January 1, 2010. We did filter for sale prices since we found sales of \$1.00, \$2.00 or under \$1,000. There were a total of 33 observations.

We cannot over emphasize the use of graphs and collecting a database of the property under appraisal. By completing this action, the appraiser can obtain a better market perspective of the specific property type and its relationship to sale price activity.



One does not have to purchase a very expensive program to complete this type of analysis. The most common ones are Excel or R, which is free.



The square dotted line is a LOWESS smoother, which 'smooths' out the entire data set and forms a common trend line. We are seeing a downward trend in pricing beginning in 2018. Some further analysis of the sale prices of the church properties shows that the average price is \$250,333, with a minimum of \$35,000. The median is at \$175,000.

Descriptive Statistics: SALE PRICE

Variable	N	N*	Mean	SE Mean	StDev	Minimum	Q1	Median	Q3
SALE PRICE	33	0	250333	37003	212563	35000	105000	175000	318500

Variable	Maximum
SALE PRICE	975000

Data analysis process

For the valuation of church properties, it is not simply a question of finding the most current sales in rural Ontario and applying the data to the subject property. Care needs to be given as to the selection of the predictor variables that are going to be used in the analysis. Predictor variables are the ones that cause a response to the response variable, which is always the unit of measure. In our case, we selected the selling price per square foot of church building, including the land.

Earlier, we mentioned one 'architecture.' In our case, we found that this variable did not aid the appraiser in explaining the differences in the selling prices of the comparables. That does not mean that this variable should be ignored every time a church appraisal is required. In other church appraisals, we have found that it does play a role in explaining price. The architectural aspects of church buildings seem to be a geographical issue. It is more dominant in larger communities and cities as opposed to the rural areas of Ontario.

While exploring our data, we found that location, building size, seating capacity and condition were the strongest predictor variables when it came to explaining the differences in the prices of the comparables. Building age, lot size and basement finishing did nothing to explain pricing.

So how do you determine which predictor variables are the best? To answer this question, one needs to employ a quality point analysis methodology that is strictly geared to the direct comparison approach (DCA). With this exploratory data tool, a valuer can quickly determine the strength and weaknesses of all potential predictor variables. We can see that in the quality point analysis used in the report (Graph 3) that depicts the predictor variables used in the analysis.

PREDICTOR VARIABLES	WEIGHTS MARKET	
Location	(x	0.24)
Building Size	(x	0.13)
Seating Capacity	(x	0.36)
Condition	(x	0.27)
	(x	1.00)
Adjusted Sp Per Church Bldg		

The weights shown on the right are actual percentages. A 0.24 is 24% and all the weights would have to add up to 100% or 1.00. A Solver in Excel is used to determine the amount of the weight for each predictor variable. This is subsequently based upon the scores allocated to each predictor variable for each sale. Since the appraiser should not arbitrarily allocate his or her own weights to each predictor variable, it is best to use the Solver. The Solver can try up to 20,000 possible weights for each predictor variable in less than a second before it selects the best weights. It would take the appraiser a significantly longer period of time to arrive at the correct weights. So, there are three questions that need addressing:

1. Is there any relationship between the weights and the sale price of the comparables?
2. How does one know if those weights are correct?
3. Where did the predictor variables come from?



Appraise more than farmland

Expand your expertise and appraise some of Canada's most progressive agricultural, commercial and industrial assets. Send your resumé to hugues.laverdure@fcc-fac.ca and quote Valuation Candidates in the subject line.

Vous évaluez plus que des terres agricoles

Élargissez votre champ de compétences et évaluez des biens agricoles, commerciaux et industriels parmi les plus évolués au Canada. Faites parvenir votre curriculum vitae par courriel à hugues.laverdure@fac-fcc.ca en indiquant Candidats pour l'Évaluation dans la ligne objet.

1. There is no relationship between the allocated weights for each predictor variable and the sale prices of the comparables. One cannot say that the predictor variable location with a weight of 24% means that the sale price of each sale represents 24%. The reason is due to the fact that the weights would change dependent upon the number of sales selected. Does that statement jeopardize the validity of the weights? No it does not. Each data set used in the analysis of real estate will produce a variety of weights, given the scores allocated to the predictor variables by the appraiser. Over time, we have noticed that a similar range of weights does emerge given varying data sets of similar types of properties.

The amount of the weights for each predictor variable are important, because they tell the 'strength' of the weight relative to explaining the differences in the selling prices of the comparables. After all, that is the sole purpose of the DCA: to explain and reduce variation in the selling prices of the comparables. In the example above, the appraiser would expect to see a large weight for such predictor variables as location, condition and seating capacity, since those would be core issues for any buyer.

2. There is no secret formula when it comes to the selection of predictor variables. The appraiser should start with some common ones relative to the property under appraisal. We have put together a small list of possible predictor variables relative to various property types. At the end of the day, predictor variables can also change relative to location. For example, a vacant parcel of commercial land in 'small town Ontario' may not have the same number or type of predictor variables. Remember: predictor variables are a product of how the buyer and seller see the property, as well as being a function of explaining price.

PROPERTY TYPE	SUGGESTED PREDICTOR VARIABLES
Industrial Building	Location, Lot Size, Building Age, Ceiling Height, Office space amount, Building Size, Mezzanine area
Converted Office Buildings	Location, Lot Size, Parking, Building Age, Building Size, Architecture, Basement Finishing and Zoning
Retail Plaza/ Shopping Centre	Location, Lot Size, Average per square foot of rent, Tenant Type, Building Age, Building Size, Parking
Apartment	Location, Building Age, Condition, Average Rent per Suite, Lot Size, Building Size
Vacant Farm Land	Location, Shape, Soil Rating, Workable Acres, Total Acres, Topography
Improved Farm	Location, Total Acres, Workable Acres, House, Outbuildings, Specific Barn Size, number of animals(cows, pigs, chickens, turkeys)
Commercial Land	Location, Shape, Zoning, Servicing, Lot Size, Topography
Development Land	Location, Lot Size, Zoning, Official Plan, Servicing, Shape

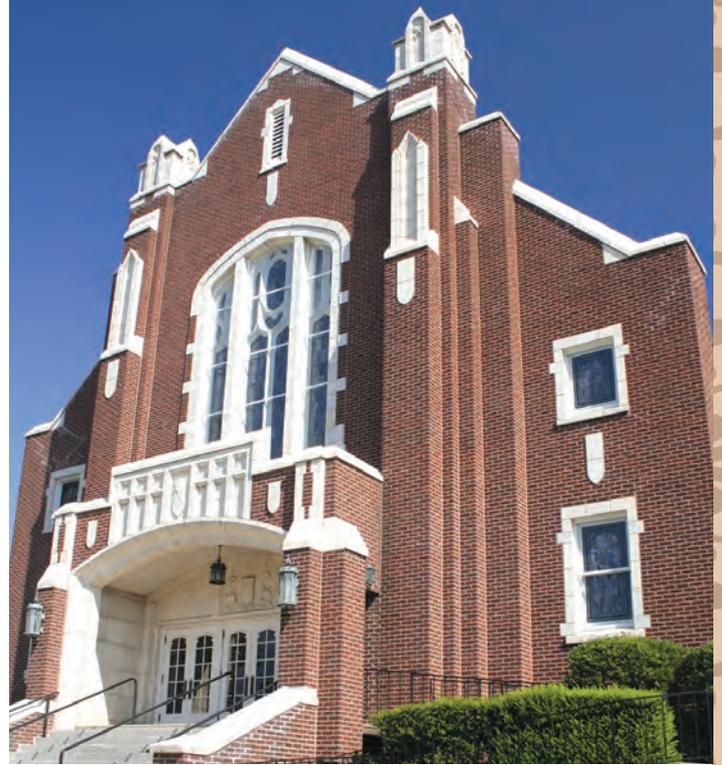
3. With quality point, we can monitor the 'correctness' (for lack of a better phrase) regarding the best predictor variable selection by two ways.

(A) Monitor the coefficient of variance percentage (COV%) of the adjusted selling price per unit of measure selected by the appraiser. In our case, it is the selling price per square foot of church building, including the land. All the COV% consists of is the standard deviation of the adjusted selling price per unit of measure, expressed as a percentage of the mean adjusted selling price of the unit of measure. In QP, it is calculated automatically. The lower the COV% means that there is very little variance between the low and the high of the adjusted selling price of the unit of measure. That is the goal of every DCA.

Therefore, if the predictor variables selected are incorrect, there is no way that the COV% would be below 5%, for example. We can see that in the adjusted selling price output section in the valuation of the church property shown below. The \$4.21 is the average or mean of the adjusted selling price per square foot of church building, including the land. The standard deviation (SD) is the distance around the above mean of \$4.21. The COV% of 2% is the relationship of the SD to the mean expressed as a %.

ADJUSTED SELLING PRICE OUTPUT	
Mean	\$4.21
Standard Deviation	\$0.10
Coefficient of Variance %	2%

(B) Residual testing is a good way to determine if the appraiser's decisions about the selection of the predictor variables and their scores are correct. In quality point, we turn the model onto itself and predict the selling prices of each sale based upon the scores allocated to the predictor variables. Obviously, if we have the wrong predictor variable or allocated score, then we should see a large error in the residuals or difference between the actual selling price of the comparables and their predicted prices. This is automatically completed in QP. In regards to the church property appraisal, this analysis is shown as follows:



What the residual testing shows in the above church DCA is that, 'on average,' the difference between the actual and predicted is 1.64%. It is statistically impossible to have such a low average predicted amount by chance only. It is the result of proper data analysis by the appraiser and using a very powerful tool in the DCA: QP.

Summary

The valuation of specialty properties such as churches requires a great deal of analysis and the appraiser asking the RIGHT questions. The condition of not only the sale properties and the subject property is a key component. We have found that church owners do not segregate their future maintenance costs into present, somewhat into the future, and well into the future. They simply look at maintenance as one lump sum. However, from an appraisal perspective, there is a difference between a \$100,000 maintenance cost that could be spread over five years as opposed to the same cost that is needed presently. That has a large bearing on the appraisal process. We have also found that the buyers of church properties in need of repair rely quite heavily on having one of the church members being able to fix the repairs at a substantially lower cost than if an outside contractor was hired. No appraiser can predict that situation and should only rely on the contracted cost of repairs. ▀

PREDICTED UNIT PRICE	INDEX #1	INDEX #2	INDEX #3	INDEX #4	INDEX #5	INDEX #6	INDEX #7
Predicted Selling Price Per Sq Foot of Church Bldg	\$4.21	\$79.88	\$59.88	\$45.09	\$46.72	\$59.62	\$60.57
Selling Price Per Square Foot of Church Bldg	\$30.39	\$83.39	\$59.61	\$44.79	\$47.02	\$59.04	\$61.18
Absolute Error (Predicted less Actual)	1.26	-3.51	0.27	0.30	-0.31	0.59	-0.61
Absolute Error As % of Actual Price	4.13%	-4.21%	0.45%	0.67%	-0.65%	0.99%	-1.00%



ÉVALUATION D'ÉGLISES



Par George Canning, AACI, P.APP

Avant de commencer le processus d'évaluation d'une propriété d'église, il est préférable de se familiariser avec son architecture, son fonctionnement intérieur et ses définitions.

Les styles architecturaux des églises ont considérablement changé au cours des siècles en raison de la nature de l'organisation religieuse, de la disponibilité des matières premières et du financement, et de leur approche au culte. En Ontario, il y a de nombreuses cathédrales, mais, pour la plupart, les édifices religieux ont tendance à être un mélange de différents types d'éléments architecturaux historiques tels que gothique, byzantin et roman, pour n'en nommer que quelques-uns.

Actuellement, il semble y avoir un mouvement qui s'éloigne de la construction d'églises basées sur ces styles architecturaux plus anciens en raison des coûts de construction élevés et de la fonctionnalité. On demandera à la plupart des évaluateurs

de déterminer la valeur marchande d'une propriété de l'église dont la fréquentation a diminué et dont le bâtiment nécessite des coûts d'entretien et de réparation importants. Cela semble être un thème commun où les membres de l'église meurent et où il y a moins de soutien financier. Il ne fait aucun doute qu'il y a eu un déclin constant par rapport aux organisations confessionnelles traditionnelles en raison des changements dans les « croyances ».

L'extérieur des bâtiments d'église a tendance à avoir des conceptions et des éléments de construction différents. On constate souvent que le clocher et la cloche elle-même ont été enlevés pour des raisons de sécurité et parce que la cloche de l'église ne sonne plus pour appeler les fidèles au culte. Les images jointes d'édifices religieux communs que l'on trouve partout en Ontario montrent les différentes parties des églises. La compréhension de certains détails architecturaux du bâtiment ou du bien immobilier faisant l'objet de l'évaluation et des

utilisations de l'église comme étant comparables peut suggérer qu'une variable prédictive possible est l'architecture de l'édifice lui-même.

L'appellation exacte des parties intérieures d'un bâtiment d'église est un élément essentiel de l'évaluation. Ces noms peuvent varier en fonction de l'organisation de l'église. Si l'évaluateur n'est pas sûr ou pas familier, il est préférable de demander au représentant de l'église les noms exacts. Ci-dessous se trouvent quelques parties communes de l'intérieur d'une église.

Vestibule : C'est la zone de l'église aussi connue sous le nom d'entrée principale. Ici, on trouve une personne de l'église qui distribue des dépliants pour l'office religieux. Cette zone est généralement décorée de souvenirs d'église ou, dans certaines organisations, de fonts baptismaux ou bénitiers.

Nef : Zone de l'église où les membres sont assis sur des bancs ou, dans certains cas, où il y a des espaces pour les fauteuils roulants ou pour se tenir debout.

Sanctuaire (ou chœur) : Cette zone est située en face de la nef et est délimitée par des marches ou une balustrade.

Chaire : C'est ici que le ministre ou le prêtre parle. Elle peut être élevée au-dessus du sanctuaire. Généralement, cette zone est ornée de panneaux de bois décoratifs avec des éléments sculptés.

Tribune du chœur : C'est l'endroit où le chœur est assis et se trouve généralement à proximité de l'organiste. Elle est délimitée par un garde-corps en bois ou des marches.

Il n'est pas rare de trouver un balcon supérieur ou jubé qui est utilisé par les membres de l'église. C'est aussi un endroit commun pour tout équipement de sonorisation. Les églises plus modernes disposeront d'un ensemble complet de bureaux, de toilettes, de salles d'école du dimanche et de salles supplémentaires pour la prière privée. Les sous-sols sont généralement utilisés pour les réunions à la fin du service, le stockage et quelques installations de cuisine.

Considérations relatives à l'évaluation

Avant d'entreprendre le processus d'évaluation proprement dit, il est essentiel de comprendre le bâtiment de l'église et la propriété faisant l'objet de l'évaluation sous différents angles.

Tout d'abord, quel a été le dossier historique des réparations et de l'entretien? L'évaluateur a-t-il affaire à un édifice qui a un programme d'entretien régulier ou à un immeuble dont on a reporté l'entretien, d'où la nécessité pour l'assemblée de vendre la propriété? Dans ce dernier cas, existe-t-il des estimations du coût des réparations? Deuxièmement, la propriété de l'église comporte-t-elle un presbytère, qui est une maison séparée utilisée par le ministre ou le prêtre, mais située sur le terrain de la propriété de l'église? Le presbytère fait-il l'objet d'un acte ou d'un titre de propriété distinct afin qu'il puisse être vendu séparément du bâtiment de l'église et de la propriété restante? Troisièmement, il est important de noter s'il y a eu ou non des demandes de renseignements de la part d'autres organisations religieuses pour acheter la propriété? Cela reflète directement la demande du marché. Quatrièmement, l'église a-t-elle déjà été inscrite sur une



liste privée ou sur le marché libre? Cinquièmement, pourrait-on utiliser la propriété à d'autres fins que celles d'une église? Il s'agit ici de l'utilisation optimale de l'ensemble de la propriété.

Exemple d'évaluation d'une église

On nous a demandé de faire l'évaluation d'une propriété d'église située dans le comté d'Oxford. Il s'agissait d'un bâtiment d'église typique dont l'entretien avait été considérablement différé.

Une considération très importante pour l'évaluation des églises est de bien cerner la demande pour les propriétés de ce genre au fil du temps. Ceci peut être complété par la collecte d'une base de données des églises qui ont été vendues. Dans notre cas, nous avons cherché des ventes de propriétés d'églises dans le comté en question et dans les comtés environnants. Les ventes ont toutes eu lieu après le 1er janvier 2010. Nous avons filtré les prix de vente puisque nous avons trouvé des ventes de 1,00 \$, 2,00 \$ ou des prix de vente inférieurs à 1 000 \$. Au total, 33 observations ont été relevées.

On ne saurait trop insister sur l'utilisation de graphiques et sur la collecte d'une base de données concernant l'immeuble à évaluer. En effectuant cette démarche, l'évaluateur peut obtenir une meilleure perspective du marché pour le type de propriété

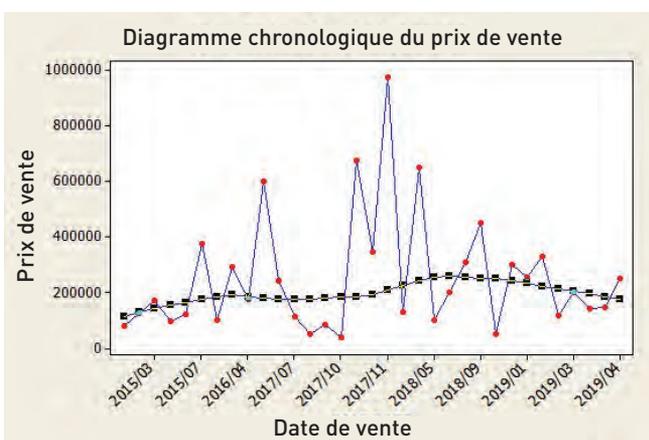


spécifique et sa relation avec l'activité du prix de vente. Il n'est pas nécessaire d'acheter un programme très coûteux pour effectuer ce type d'analyse. Les plus courants, Excel ou R, sont gratuits.

Statistiques descriptives : Prix de vente

Variable	N	N*	Moy.	ET moy.	ÉcType	Minimum	Q1	Médiane	Q3
Prix de vente	33	0	250333	37003	212563	35000	105000	175000	318500

Variable	Maximum
Prix de vente	975000



La ligne de points carrés est un lisseur LOWESS, qui « lisse » l'ensemble des données et forme une ligne de la tendance commune. Nous constatons une tendance à la baisse des prix à partir de 2018. Une analyse plus poussée des prix de vente des églises montre que le prix moyen est de 250 333 \$, avec un minimum de 35 000 \$. La médiane se situe à 175 000 \$.

Processus d'analyse des données

Pour l'évaluation immobilière d'une église, il ne s'agit pas simplement de trouver les ventes les plus récentes dans les régions rurales de l'Ontario et d'appliquer les données à la propriété visée. Il faut choisir avec soin les variables prédictives qui seront utilisées dans l'analyse. Les variables prédictives sont celles qui provoquent une réponse à la variable réponse, qui est toujours l'unité de mesure. Dans notre cas, nous avons choisi le prix de vente au pied carré du bâtiment de l'église, y compris le terrain.

Nous avons déjà parlé de l'architecture. Dans notre cas, nous avons constaté que cette variable n'aidait pas l'évaluateur à expliquer les différences dans les prix de vente des comparables. Cela ne signifie pas que cette variable doit être ignorée chaque fois qu'une évaluation d'église est requise. Dans d'autres évaluations d'églises, nous avons constaté que cette variable joue un rôle dans l'explication du prix. Les aspects architecturaux des bâtiments d'église semblent être un problème géographique. Il est plus dominant dans les grandes collectivités et les grandes villes que dans les régions rurales de l'Ontario.

En examinant nos données, nous avons constaté que l'emplacement, la taille du bâtiment, le nombre de places assises et l'état du bâtiment étaient les variables prédictives les plus importantes lorsqu'il s'agissait d'expliquer les différences dans les prix des comparables. L'âge du bâtiment, la taille du terrain et la finition du sous-sol n'ont rien fait pour expliquer les prix.

Alors comment savoir quelles variables prédictives sont les meilleures? Pour répondre à cette question, il faut employer une méthodologie d'analyse qualitative ponctuelle qui est strictement axée sur la méthode de comparaison directe (MCD). Grâce à cet outil de données exploratoires, il est possible de déterminer rapidement les forces et les faiblesses de toutes les variables prédictives potentielles. Nous pouvons le constater dans l'analyse qualitative ponctuelle utilisée dans le rapport (graphique 3) qui décrit les variables prédictives utilisées dans l'analyse.

VARIABLES PRÉDICTIVES	PONDÉRATIONS MARCHÉ	
Emplacement	(x	0.24)
Dimensions du bâtiment	(x	0.13)
Nombre de places assises	(x	0.36)
État	(x	0.27)
	(x	1.00)
Espace ajusté d'après le bâtiment d'église		

Les poids indiqués à droite sont des pourcentages réels. Un 0,24 correspond à 24 % et toutes les pondérations devraient totaliser 100 % ou 1,00. Un Solveur dans Excel est utilisé pour déterminer le poids de chaque variable prédictive. Ceci est ensuite basé sur les scores attribués à chaque variable prédictive pour chaque vente. Comme l'évaluateur ne devrait pas attribuer arbitrairement ses propres pondérations à chaque variable prédictive, il est préférable d'utiliser le Solveur. Le Solveur peut essayer jusqu'à 20 000 poids possibles pour chaque variable prédictive en moins d'une seconde avant de sélectionner les meilleurs poids. Il faudrait beaucoup plus de temps à l'évaluateur pour obtenir les bonnes pondérations. Il y a donc trois questions auxquelles il faut répondre :

1. Existe-t-il un lien entre les poids et le prix de vente des comparables?
 2. Comment savoir si ces poids sont corrects?
 3. D'où proviennent les variables prédictives?
1. Il n'y a pas de relation entre les pondérations attribuées à chaque variable prédictive et les prix de vente des comparables. On ne peut pas dire que l'emplacement de la variable prédictive avec une pondération de 24 % signifie que le prix de vente de chaque vente représente 24 %. Cela s'explique par le fait que les pondérations varieraient en fonction du nombre de ventes choisies. Cet énoncé met-il en péril la validité des pondérations? Pas du tout. Chaque ensemble de données utilisé dans l'analyse de l'immobilier produira une variété de pondérations, compte tenu des scores attribués aux variables

prédictives par l'évaluateur. Au fil du temps, nous avons remarqué qu'une fourchette de pondérations semblable se dessine, compte tenu des ensembles de données variables sur des types de propriétés semblables.

Le montant des pondérations pour chaque variable prédictive est important, car il indique la « force » de la pondération par rapport à l'explication des différences dans les prix de vente des comparables. Après tout, c'est le seul but de la MCD : expliquer et réduire la variation des prix de vente des comparables. Dans l'exemple ci-dessus, l'évaluateur s'attendrait à ce que les variables prédictives comme l'emplacement, l'état, le nombre de places assises aient un poids important, car il s'agit là de questions essentielles pour tout acheteur.

2. Il n'y a pas de formule secrète lorsqu'il s'agit de choisir des variables prédictives. L'évaluateur devrait commencer par certains éléments communs à l'ensemble de l'immeuble faisant l'objet de l'évaluation. Nous avons dressé une petite liste de variables prédictives possibles pour divers types de propriétés. En fin de compte, les variables prédictives peuvent également changer par rapport à l'emplacement. Par exemple, une parcelle vacante de terrain commercial dans une « petite ville de l'Ontario » peut ne pas avoir le même nombre ou le même type de variables prédictives. N'oubliez pas que les variables prédictives sont un produit de la façon dont l'acheteur et le vendeur perçoivent la propriété, en plus d'être une fonction d'explication du prix.

TYPE DE BIEN	VARIABLES PRÉDICTIVES SUGGÉRÉES
Immeuble industriel	Emplacement, Dimensions du terrain, Âge du bâtiment, Hauteur du plafond, Espace de bureau, Taille du bâtiment, Superficie de mezzanine
Immeubles de bureau convertis	Emplacement, Stationnement, Âge du bâtiment, Taille du bâtiment, Architecture, Finition du sous-sol et zonage
Centre commercial	Emplacement, Dimensions du terrain, Loyer moyen au pied carré, Type de locataire, Âge du bâtiment, Taille du bâtiment, Stationnement
Appartements	Emplacement, Âge du bâtiment, État, Loyer moyen par unité, Dimensions du terrain, Taille du bâtiment
Terre agricole vacante	Emplacement, Forme, Qualité du sol, Superficie arable, Superficie totale, Topographie
Ferme mise en valeur	Emplacement, Superficie totale, Superficie arable, Maison, Dépendances, Dimensions de la grange, nombre d'animaux (vaches, porcs, poulets, dindons)
Terrain commercial	Emplacement, Forme, Zonage, Services publics, Dimensions du terrain, Topographie
Terrain de lotissement	Emplacement, Dimensions du terrain, Zonage, Plan officiel, Services publics, Forme

3. Avec le point de qualité, nous pouvons surveiller la « justesse » (à défaut d'une meilleure expression) en ce qui concerne la meilleure sélection de variables prédictives de deux façons. (A) Surveiller le coefficient de variance en pourcentage

(CdV %) du prix de vente ajusté par unité de mesure choisie par l'évaluateur. Dans notre cas, il s'agit du prix de vente par pied carré du bâtiment de l'église, y compris le terrain. Le CdV % se compose uniquement de l'écart-type du prix de vente ajusté par unité de mesure, exprimé en pourcentage du prix de vente moyen ajusté de l'unité de mesure. Dans QP, il est calculé automatiquement. Plus le CdV % est faible, plus il y a peu d'écart entre le prix de vente ajusté de l'unité de mesure et le prix de vente le plus élevé. C'est l'objectif de chaque application de la MCD.

Par conséquent, si les variables prédictives sélectionnées sont incorrectes, il est impossible que le CdV % soit inférieur à 5 %, par exemple. Nous pouvons le voir dans la section sur le prix de vente ajusté de la production dans l'évaluation de la propriété de l'église illustrée ci-dessous. Le 4,21 \$ est la moyenne du prix de vente rajusté par pied carré de l'édifice de l'église, y compris le terrain. L'écart-type (ET) est la distance autour de la moyenne ci-dessus de 4,21 \$. Le CdV % de 2 % est la relation entre l'écart-type et la moyenne exprimée en %.

EXTRANT DU PRIX DE VENTE AJUSTÉ	
Moyenne	\$ 4.21
Écart type	\$ 0.10
Coefficient de variance %	2%

(B) Les tests résiduels sont un bon moyen de déterminer si les décisions de l'évaluateur concernant la sélection des variables prédictives et leurs scores sont correctes. En ce qui a trait aux points de qualité, nous retournons le modèle sur lui-même et prédisons les prix de vente de chaque vente en fonction des scores attribués aux variables prédictives. Évidemment, si nous avons la mauvaise variable prédictive ou le mauvais score attribué, nous devrions constater une erreur importante dans les résidus ou la différence entre le prix de vente réel des comparables et leur prix prévu. Ceci est automatiquement complété dans QP. En ce qui concerne l'évaluation de la propriété de l'église, cette analyse se présente comme suit :

PRIX UNITAIRE PRÉDIT	INDEX #1	INDEX #2	INDEX #3	INDEX #4	INDEX #5	INDEX #6	INDEX #7
Prix de vente prédit par pied carré du bâtiment de l'église	\$ 4.21	\$ 79.88	\$ 59.88	\$ 45.09	\$ 46.72	\$ 59.62	\$ 60.57
Prix de vente par pied carré du bâtiment de l'église	\$ 30.39	\$ 83.39	\$ 59.61	\$ 44.79	\$ 47.02	\$ 59.04	\$ 61.18
Erreur absolue (prédit moins réel)	1.26	-3.51	0.27	0.30	-0.31	0.59	-0.61
Erreur absolue comme % du prix réel	4.13%	-4.21%	0.45%	0.67%	-0.65%	0.99%	-1.00%



Ce que les tests résiduels montrent dans la MCD de l'église ci-dessus, c'est que, « en moyenne », la différence entre les prix réel et prévu est de 1,64 %. Il est statistiquement impossible d'avoir un montant moyen prédit aussi bas par simple hasard. C'est le résultat d'une bonne analyse des données par l'évaluateur et de l'utilisation de l'outil très puissant qu'est QP dans la MCD.

Résumé

L'évaluation de propriétés spécialisées comme les églises exige que l'évaluateur fasse beaucoup d'analyse et qu'il pose les BONNES questions. L'état non seulement des propriétés vendues et de la propriété visée est un élément clé. Nous avons constaté que les propriétaires d'églises ne distinguent pas leurs coûts d'entretien futurs entre les coûts d'entretien actuels, coûts d'entretien à court terme et coûts d'entretien à long terme. Ils considèrent simplement l'entretien comme une somme forfaitaire. Cependant, du point de vue de l'évaluation, il y a une différence entre un coût d'entretien de 100 000 \$ qui pourrait être étalé sur cinq ans et le même coût qui est nécessaire immédiatement. Cela a une grande incidence sur le processus d'évaluation. Nous avons également constaté que les acheteurs de propriétés d'églises qui ont besoin de réparations comptent beaucoup sur le fait que l'un de ses membres soit en mesure d'effectuer les réparations à un coût beaucoup moins élevé que s'il engageait un entrepreneur externe. Aucun évaluateur ne peut prédire cette situation et devrait se fier uniquement au coût des réparations à faire. ▣

Advocacy

Since the last issue of Canadian Property Valuation (CPV), the Appraisal Institute of Canada (AIC) advocacy representatives from across the country have been active in promoting the AIC and the important role its Members play in the real estate industry.

In this edition of *Advocacy in Action*, our spotlight is on AIC's Third Annual Parliament Hill Day, which occurred during the Advocacy Committee's meetings in Ottawa in late February 2020.

AIC Members at Parliament Hill

Parliament Hill Days are very popular in Ottawa and they are starting to gather steam in provincial capitals. Hill Days, as insiders call them, are where an organization's team, including its leadership, visits Parliament Hill to meet as many Members of Parliament (MPs) as possible in order to advocate on certain issues on which they would like the federal government to take action.

In February 2020, AIC organized and delivered its third annual Hill Day, which brought members of the Advocacy Committee to Ottawa to meet over 20 MPs. The main objectives were to introduce AIC and the important role appraisers play in both the real estate industry and the Canadian economy.



(L-R) Honourable Wayne Easter, Chair of the House of Commons Standing Committee on Finance; Debbie Pieterse, AACI, P.App; Keith Lancaster, MBA, CAE, AACI (Hon.), CEO of the AIC; and Mark Turner, AACI, P.App.

It proved, once again, to be an excellent opportunity to get in front of federal legislators to ensure appraisers are included in discussions related to real estate, as well as to create relationships that could be beneficial for AIC Members and the protection of the public.

As well as introducing AIC and the role appraisers have in real estate transactions, we also approached legislators with the following three issues and recommendations:

1. Updating Flood Maps Across Canada to better inform and protect the public and the real estate market as a whole.
2. Exempting Mortgage Renewals from the Application of the Stress Test under *B20 (Residential Mortgage Underwriting Practices and Procedures*, under the auspice of the Office of the Superintendent of Financial Institutions).
3. Combatting Money Laundering Through a Beneficial Ownership Registry.



(L-R) Michael Fox, AACI, P.App; Karen Koebel-Medlicott, CRA, P.App; Francesco Sorbara, Parliamentary Secretary to the Minister of National Revenue; Thomas Fox, AACI, P.App, President of the AIC; and Mike Kirkland, AACI, P.App, Co-Chair of the Advocacy Committee.



(L-R) Mike Kirkland, AACI, P.App, Co-Chair of the AIC Advocacy Committee; Sean Fraser, Parliamentary Secretary to the Minister of Finance and Minister of Middle Class Prosperity; Thomas Fox, AACI, P.App, President of the AIC; Keith Lancastle, MBA, CAE, AACI (Hon.), CEO of the AIC; and Adam Dickinson, AACI, P.App, Chair of the AIC Communications Committee.

The main objectives for all three issues are the protection of the public and the interest of consumers. These issues also require expert knowledge and expertise from AIC Members.

This 2020 edition of Hill Day was another success. In fact, in the margins of all these meetings, the Parliamentary Secretary to the Minister of Finance, Sean Fraser, met with the entire Advocacy Committee for a roundtable discussion.

To view pictures from the meetings that included AIC Members and MPs, please visit our *Twitter page @AIC_Canada*

Testifying on the Hill

Following is the testimony made by the Appraisal Institute of Canada's (AIC's) President, Thomas Fox, AACI, P. App, and AIC's CEO, Keith Lancastle to the House of Commons Standing Committee on Finance. The hearings were on the 2020 Pre-Budget Consultations, and AIC presented its submission and answered questions from committee

members. AIC was the only appraisal association involved in the hearings to represent the voice of the profession as well as the interests of the lending system and Canadians.

This presentation was made February 6, 2020 on Parliament Hill – a recorded version of this presentation is available at <https://parlvu.parl.gc.ca/Harmony/en/PowerBrowser/PowerBrowserV2/20200206/-1/32575?Language=English&Stream=Video>.

This is the third time in the last three years that the AIC has appeared before the committee – the first one being in February 2017, relating to the committee's study on Canada's Housing Market.

Mister Chairman, Honourable Members,

We are honoured to be here and appreciate the opportunity to present our members' concerns and recommendations to the Standing Committee on Finance in the context of the 2020 pre-budget consultation process.

The Appraisal Institute of Canada has over 5,500 members that complete over one million appraisals annually valuing over one trillion dollars' worth of real property. They provide unbiased opinions of value on residential, commercial and all other types of property.

In addition to a university degree, our members complete a rigorous Program of Professional study leading to one of two internationally recognized designations. The scope and the conduct of our members' services are defined by our Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice.

As a self-regulatory body, we have a strong focus on consumer protection. We maintain a robust disciplinary process and provide a mandatory professional liability insurance program to help protect consumers and our members' clients

Our 2020 pre-budget submission is focused on three areas:

First, that the Office of the Superintendent of Financial Institutions exempt residential mortgage renewals

from the application of the stress test under B20 Guidelines.

Second, that the Government of Canada work with provinces and territories to create a publicly accessible registry of beneficial ownership to help combat money laundering in real estate.

And third, that the Government of Canada makes an immediate investment to improve the quality and availability of flood mapping across the country.

We understand that each of our recommendations have been noted in mandate letters to the Minister of Finance, the Minister of Innovation, Science and Industry and the Minister of Natural Resources. We would like to convey the importance of proceeding with these initiatives and we are prepared to help support government in doing that work.

As we all know, as of January 1, 2018 the “stress test” has been applied to uninsured residential mortgage loans through federally regulated financial institutions. This applies to mortgage loans whether they are new originations, renewals or refinances.

While we know that many in organized real estate have called for broad based changes in the stress test; our focus has been on the application of the stress test to renewals. Applying the stress test on borrowers who may want to switch lenders at renewal could prevent consumers from obtaining the most competitive interest rate and terms that might be available in the marketplace.

Whether it is at the end of the mortgage’s first term or several terms down the road, mortgage holders seeking to renew their mortgage are responsible borrowers who have a proven track record, and are not seeking to increase the amount of their mortgage debt.

We would also note transferring one mortgage from one Federally Regulated Financial Institution to another does not add any additional financial stress to the system as a whole.

Therefore, we recommend that mortgage renewals be exempt from the application of the stress test so that Canadians can obtain the most competitive rate and terms possible.

Our second recommendation focuses on allegations of criminal behaviour and money laundering through real estate in Canada. One measure that has been discussed, and in fact recently announced in British Columbia, is the need for a publicly accessible registry of beneficial ownership.

In May 2019, the CD Howe Institute released a report regarding Canada’s ability to combat money laundering. The report called for a publicly accessible registry of beneficial ownership and states that “Canada’s anti-money-laundering protections (particularly as they pertain to real estate) are among the weakest of those of the western liberal democracies...” Based on 2018 GDP, the amount of money laundered annually in Canada is estimated at \$130 billion.

The report further outlines that money launderers are able to do what they do because of their ability to be “invisible and anonymous.” A publicly accessible registry of beneficial ownership would address that concern.

We believe that beneficial ownership registries would help support the balance in market forces of supply and demand and ensure that legitimate homebuyers are allowed to compete in a fairer and more balanced market.

Regardless of how the registry is structured, it is important that all stakeholders within the real estate industry have full and equitable access to these and other public records.

Our third and final recommendation relates to the increased number of floods that have occurred over the last several years in communities across Canada, most notably due to abnormally high-water levels during the spring thaw. Many thousands of residences and buildings across the country have struggled in

preparing for and managing these extreme flood events.

Reports suggest that climate change is one of the factors that are contributing to recurring flooding. In fact, the Insurance Bureau of Canada estimates that over one million homes across Canada are at high risk of flooding, and a portion of those are at very high risk of flooding.

Homes and buildings that are situated in flood zones are often less valuable than those that are outside of those zones. As the climate change proceeds, floods will occur more frequently and in areas that were not affected in the past.

Prospective homeowners, developers and the mortgage lending industry rely, in part, on information gathered by appraisers to make their buying and lending decisions. Updated flood maps made available to the real estate industry would assist appraisers in providing more accurate information to those relying on their reports.

Mr. Chairman, Honourable members – we are privileged to have been invited here today to share the perspectives of our members. We appreciate the chance to share our recommendations and would be happy to respond to any questions or comments you and your colleagues may have.

Thank you. Merci!

Moving forward, the AIC Advocacy Committee will continue to develop strategies and build on the momentum that has been created over the course of the last several years, as we continue to make a name for ourselves with government and other real estate industry organizations.

As always, if any members have additional issues that require the committee’s attention, please contact your provincial representative or Andre Hannoush, Director, Public Affairs, at andreh@aicanada.ca 

Défense

Depuis le dernier numéro d'Évaluation immobilière au Canada (EIC), les représentants de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) de tout le pays ont été actifs dans la promotion de l'ICE et du rôle important que ses membres jouent au sein de l'industrie immobilière.

Dans cette rubrique sur la Défense des intérêts, nous mettons l'accent sur la troisième journée annuelle de représentation de l'ICE sur la Colline du Parlement, qui s'est déroulée lors des réunions du Comité de défense des intérêts qui a eu lieu à Ottawa à la fin du mois de février 2020.

Les membres de l'ICE sur la Colline du Parlement

Les journées de la Colline du Parlement sont très populaires à Ottawa et commencent à prendre de l'ampleur dans les capitales provinciales. Les Journées sur la Colline, comme les initiés les appellent, sont le moment où l'équipe d'une organisation, y compris ses dirigeants, se rend sur la Colline du Parlement pour rencontrer le plus grand nombre possible de députés afin de défendre certaines questions sur lesquelles ils souhaitent que le gouvernement fédéral prenne des mesures.



(G-D) L'honorable Wayne Easter, président du Comité permanent des finances de la Chambre des communes; Debbie Pieterse, AACI, P.App; Keith Lancaster, MBA, CAE, AACI (hon.), PDG de l'ICE; et Mark Turner, AACI, P. App.

En février 2020, l'ICE a organisé et réalisé sa troisième journée annuelle sur la Colline, qui a permis aux membres du Comité de défense des intérêts de rencontrer plus de 20 députés à Ottawa. Les principaux objectifs étaient de présenter l'ICE et le rôle important que jouent les évaluateurs dans l'industrie immobilière et l'économie canadienne.

Cette journée s'est avérée, une fois de plus, une excellente occasion de se présenter aux législateurs fédéraux pour

s'assurer que les évaluateurs soient inclus dans les discussions liées à l'immobilier, ainsi que pour établir des relations qui pourraient être bénéfiques pour les membres de l'ICE et pour la protection du public.

En plus de présenter l'ICE et le rôle des évaluateurs dans les transactions immobilières, nous avons également abordé les législateurs avec les trois questions et recommandations suivantes :



(L-R) Michael Fox, AACI, P.App; Karen Koebel-Medlicott, CRA, P.App; Francesco Sorbara, Parliamentary Secretary to the Minister of National Revenue; Thomas Fox, AACI, P.App, President of the AIC; and Mike Kirkland, AACI, P.App, Co-Chair of the Advocacy Committee.



(L-R) Mike Kirkland, AACI, P.App, Co-Chair of the AIC Advocacy Committee; Sean Fraser, Parliamentary Secretary to the Minister of Finance and Minister of Middle Class Prosperity; Thomas Fox, AACI, P.App, President of the AIC; Keith Lancaster, MBA, CAE, AACI (Hon.), CEO of the AIC; and Adam Dickinson, AACI, P.App, Chair of the AIC Communications Committee.

1. Mettre à jour les cartes des zones inondables au Canada afin de mieux informer et protéger le public et le marché immobilier dans son ensemble.
2. Exempter les renouvellements de prêts hypothécaires de l'application de la simulation de crise prévue par la norme B20 (*Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels*, sous l'égide du Bureau du surintendant des institutions financières).
3. Lutter contre le blanchiment d'argent par le biais d'un registre de la propriété bénéficiaire.

Les principaux objectifs de ces trois questions sont la protection du public et l'intérêt des consommateurs.

Ces questions requièrent également le recours aux connaissances et à l'expertise des membres de l'ICE.

Cette édition 2020 de la Journée sur la Colline a remporté un autre succès. En effet, en marge de toutes ces réunions, le secrétaire parlementaire du ministre des finances, Sean Fraser, a rencontré l'ensemble du Comité de défense des intérêts en table ronde.

Pour voir les photos des réunions auxquelles ont participé les membres de

l'ICE et les députés, veuillez visiter notre *Twitter page @AIC_Canada*

Témoignage sur la Colline

Voici le témoignage de Thomas Fox, président de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), P. App, AACI, et de Keith Lancaster, CD de l'ICE, devant le Comité permanent des finances de la Chambre des communes. Les audiences portaient sur les consultations pré-budgétaires 2020, et l'ICE a présenté son mémoire et a répondu aux questions des membres du Comité. L'ICE a été la seule association d'évaluation à participer aux audiences pour représenter la voix de la profession ainsi que les intérêts du système de prêt et des Canadiens.

Cette présentation a été faite le 6 février 2020 sur la Colline du Parlement - une version enregistrée de cette présentation est disponible sur <https://parlvu.parl.gc.ca/Harmony/en/PowerBrowser/PowerBrowserV2/20200206/-1/32575?Language=English&Stream=Video>.

C'est la troisième fois en trois ans que l'ICE comparait devant le Comité - la première fois en février 2017, dans le cadre de l'étude du Comité sur le marché du logement au Canada.

Monsieur le Président, honorables membres,

Nous sommes honorés d'être ici et apprécions l'occasion qui nous est donnée de présenter les préoccupations et les recommandations de nos membres au Comité permanent des finances dans le cadre du processus de consultation pré-budgétaire 2020.

L'Institut canadien des évaluateurs compte plus de 5 500 membres qui réalisent plus d'un million d'évaluations par an, pour une valeur de plus d'un billion de dollars de biens immobiliers. Ils fournissent des avis impartiaux sur la valeur des biens résidentiels, commerciaux et de tous les autres types.

En plus de posséder un diplôme universitaire, nos membres suivent un programme d'études professionnelles rigoureux menant à l'un des deux titres reconnus à l'échelle internationale. L'étendue et la conduite des services de nos membres sont définies par nos Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada.

En tant qu'organisme d'autorégulation, nous mettons fortement l'accent sur la protection des consommateurs. Nous maintenons un processus disciplinaire exigeant et fournissons un programme d'assurance responsabilité professionnelle obligatoire pour aider à protéger les consommateurs et les clients de nos membres.

Notre présentation pré-budgétaire pour 2020 compte trois volets :

Premièrement, que le Bureau du surintendant des institutions financières exempte les renouvellements de prêts hypothécaires résidentiels de l'application de la simulation de crise prévue dans les lignes directrices B20.

Deuxièmement, que le gouvernement du Canada collabore avec les provinces et les territoires pour créer un registre de la propriété effective accessible au public afin de contribuer à la lutte contre le blanchiment d'argent dans le secteur immobilier.

Et troisièmement, que le gouvernement du Canada fasse un investissement immédiat

pour améliorer la qualité et la disponibilité de la cartographie des zones inondables dans tout le pays.

Nous comprenons que chacune de nos recommandations a été notée dans les lettres de mandat adressées au ministre des Finances, au ministre de l'Innovation, des Sciences et de l'Industrie et au ministre des Ressources naturelles. Nous aimerions souligner l'importance de poursuivre ces initiatives et nous sommes prêts à aider le gouvernement à faire ce travail.

Comme nous le savons tous, depuis le 1er janvier 2018, la « simulation de crise » est appliquée aux prêts hypothécaires résidentiels non assurés par l'intermédiaire d'institutions financières sous réglementation fédérale. Cela s'applique aux prêts hypothécaires, qu'il s'agisse de nouvelles inscriptions, de renouvellements ou de refinancements.

Bien que nous sachions que de nombreux acteurs de l'immobilier organisé ont réclamé des modifications générales à la simulation de crise, nous nous sommes concentrés sur l'application de la simulation de crise lors des renouvellements. L'application de la simulation de crise aux emprunteurs qui pourraient vouloir changer de prêteur au moment du renouvellement pourrait empêcher les consommateurs d'obtenir le taux d'intérêt et les conditions les plus compétitifs qui pourraient être disponibles sur le marché.

Que ce soit à la fin du premier terme de l'hypothèque ou de plusieurs termes plus tard, les détenteurs de prêts hypothécaires qui cherchent à renouveler leur hypothèque sont des emprunteurs responsables qui ont fait leurs preuves et ne cherchent pas à augmenter le montant de leur dette hypothécaire.

Il convient également de noter que le transfert d'un prêt hypothécaire d'une institution financière réglementée au niveau fédéral à une autre n'ajoute pas de stress financier supplémentaire au système dans son ensemble.

Par conséquent, nous recommandons que les renouvellements de prêts hypothécaires

soient exemptés de l'application de la simulation de crise afin que les Canadiens puissent obtenir le taux et les conditions les plus concurrentiels possibles.

Notre deuxième recommandation porte sur les allégations de comportement criminel et de blanchiment d'argent par le biais de l'immobilier au Canada. Une mesure qui a été discutée, et d'ailleurs récemment annoncée en Colombie-Britannique, est la nécessité d'un registre de la propriété effective accessible au public.

En mai 2019, l'Institut CD Howe a publié un rapport concernant la capacité du Canada à lutter contre le blanchiment d'argent. Le rapport appelle à la création d'un registre de la propriété effective accessible au public et déclare que « les protections du Canada contre le blanchiment d'argent (en particulier en ce qui concerne l'immobilier) sont parmi les plus faibles de celles des démocraties libérales occidentales... ». Sur la base du PIB de 2018, le montant de l'argent blanchi annuellement au Canada est estimé à 130 milliards de dollars.

Le rapport souligne en outre que les blanchisseurs d'argent sont en mesure de procéder en raison de leur capacité à être « invisibles et anonymes ». Un registre de la propriété effective accessible au public répondrait à cette préoccupation.

Nous pensons que les registres de propriété effective contribueraient à soutenir l'équilibre des forces du marché entre l'offre et la demande et à garantir que les acheteurs légitimes de logements soient autorisés à se faire concurrence sur un marché plus équitable et plus équilibré.

Quelle que soit la structure du registre, il est important que tous les acteurs du secteur immobilier aient un accès complet et équitable à ces registres et à d'autres documents publics.

Notre troisième et dernière recommandation concerne le nombre croissant d'inondations qui se sont produites ces dernières années dans des collectivités à travers le Canada, notamment en raison de niveaux d'eau anormalement élevés pendant le dégel du printemps. Plusieurs milliers de

résidences et de bâtiments à travers le pays ont eu du mal à se préparer et à gérer ces inondations extrêmes.

Des rapports suggèrent que le changement climatique est l'un des facteurs qui contribuent à la récurrence des inondations. En fait, le Bureau d'assurance du Canada estime que plus d'un million de maisons au Canada sont exposées à un risque élevé d'inondation, et qu'une partie d'entre elles sont très exposées à ce risque.

Les maisons et les bâtiments situés dans les zones inondables ont souvent moins de valeur que ceux qui se trouvent en dehors de ces zones. Avec le changement climatique, les inondations seront plus fréquentes et se produiront dans des zones qui n'ont pas été touchées par le passé.

Les propriétaires potentiels, les promoteurs et le secteur des prêts hypothécaires s'appuient, en partie, sur les informations recueillies par les évaluateurs pour prendre leurs décisions d'achat et de prêt. La mise à jour des cartes des zones inondables mises à la disposition du secteur immobilier aiderait les évaluateurs à fournir des informations plus précises à ceux qui se fient à leurs rapports.

Monsieur le Président, honorables membres - nous sommes privilégiés d'avoir été invités ici aujourd'hui pour partager les perspectives de nos membres. Nous sommes heureux de pouvoir partager nos recommandations et sommes disposés à répondre à toute question ou commentaire que vous et vos collègues pourriez avoir.

Merci!

Le Comité de défense des intérêts de l'ICE continuera à élaborer des stratégies et à profiter de l'élan créé au cours des dernières années, tout en continuant à se faire un nom auprès du gouvernement et d'autres organisations du secteur immobilier.

Comme toujours, si des membres ont d'autres questions qui requièrent l'attention du comité, veuillez contacter votre représentant provincial ou Andre Hannoush, directeur des Affaires publiques, à andreh@aicanada.ca 



Aspects of the AIC discipline process – the Contract and the Charter

BY JOHN SHEVCHUK

Barrister & Solicitor, C.Arb, AACI(Hon)

The following paragraphs review two recent Ontario court cases addressing aspects of the discipline process administered by voluntary associations such as the Appraisal Institute of Canada (AIC). The first case reaffirms that members of a voluntary association have a right to procedural fairness based on the nature of the relationship members have with their association and the impact a decision could have on a member. The second case provides an example of how the Canadian Charter of Rights and Freedoms (Charter) might affect a discipline hearing.

Voluntary organizations governed by Contract

In past articles, I have discussed the contractual nature of the relationship between the AIC and its Members. The recent decision of the Ontario Court of Appeal in *Aga v. Ethiopian Orthodox Tewahedo Church of Canada*¹ [*Aga*] reinforces the nature of this relationship.

In *Aga*, five longstanding members (the Group) of the Ethiopian Orthodox Tewahedo Church of Canada St. Mary Cathedral (Congregation) participated in a committee to investigate an alleged heretical movement with the church. In due course, findings were made and recommendations suggested,

none of which were implemented. The Group was not happy and it began to level criticism at church officials. The Group was warned through correspondence that they would be expelled if they continued to express dissatisfaction with the decision not to put the recommendations into effect, but they persisted. Some months later, the Group was advised by letter from the Archbishop that, in apparent reliance upon the Congregation's constitution and bylaws, their membership was suspended. The Group was advised shortly thereafter that the required steps had been taken to expel them from the Congregation. The Group sued, seeking a declaration that the expulsion was null and void. The respondent Church and certain members of the Congregation brought a summary application to dismiss the Group's legal action on the basis that there was no contract between the parties and, therefore, there was nothing to litigate. The summary application judge agreed, but on appeal to the Ontario Court of Appeal, the lower court decision was overturned and the Group was permitted to continue their action.

The Court of Appeal relied heavily upon the Supreme Court of Canada decision in *Senex v. Montreal Real Estate Board*² that stated, in part, that when an individual joins a voluntary association:

he accepts its constitution and the by-laws then in force, and he undertakes an obligation to observe them. In accepting the constitution, he also undertakes in advance to comply with the by-laws that shall subsequently be duly adopted by a majority of members entitled to vote, even if he disagrees with such changes. Additionally, he may generally resign, and by remaining he accepts the new by-laws. The corporation may claim from him arrears of the dues fixed by a by-law. Would such a claim not be of a contractual nature? What other basis could it have in these circumstances? In my view, the obligation of the corporation to provide the agreed services and to observe its own by-laws, with respect to the expulsion of a member as in other respects, is similarly of a contractual nature.

In *Aga*, the Ontario Court of Appeal affirmed that a written constitution and by-laws constitute a contract and once it is found that a contract exists, there is an expectation of procedural fairness. The requirements of procedural fairness will depend on the circumstances, but, at a minimum, where expulsion is involved, it involves notice, opportunity to make representations and an unbiased tribunal.³

Both the organization and its members are bound by the terms of the constitution and by-laws and the court has jurisdiction to determine if the rules of the voluntary association have been met.⁴

Charter rights in discipline hearings

Given the right to procedural fairness, does the *Canadian Charter of Rights and Freedoms* have a role to play in the discipline process administered by the AIC? The recent Ontario Superior Court of Justice (Divisional Court) decision in *College of Veterinarians of Ontario v. Choong*,⁵ [Choong] gives some insight into the question.

Choong, a veterinarian, had been charged with child pornography offences that were eventually withdrawn on the basis that Choong’s Charter rights against unreasonable search and seizure had been violated. However, the College of Veterinarians in Ontario learned of the charges, acquired the police evidence and initiated disciplinary proceedings against Choong for professional misconduct. At the Discipline Committee hearing, Choong sought an order from the Committee to exclude the evidence on the basis that the evidence was obtained in violation of his rights. There was an Agreed Statement of Facts that, among other things, agreed that there had been three breaches of the Charter. Consequently, the Committee only had to determine if there was a basis to exclude the evidence under sections 24(1) and (2) of the *Charter*:

(1) Anyone whose rights or freedoms, as guaranteed by this *Charter*, have been infringed or denied may apply to a court of competent jurisdiction to obtain such remedy as the court considers appropriate and just in the circumstances.

(2) Where, in proceedings under subsection (1), a court concludes that evidence was obtained in a manner that infringed or denied any rights or freedoms guaranteed by this Charter, the evidence shall be excluded if it is established that, having regard to all the circumstances, the admission of it in the proceedings would bring the administration of justice into disrepute.

Application of section 24 required consideration of three factors set out in

the Supreme Court of Canada decision in *R. v. Grant*⁶ [Grant]:

- the seriousness of the *Charter* infringing conduct;
- the impact of the breach on the *Charter* protected interests of the individual; and
- society’s interest in adjudicating the case on its merits.

A majority of the Committee found that the impact of the breach on the Charter-protected interests was worthy of excluding the evidence and they were not convinced that there was a greater societal interest in a professional disciplinary proceeding than there is in a criminal proceeding. The majority of the Committee ruled to exclude the police evidence.

The College appealed to the court seeking to set aside the Committee decision. The court ruled that Committee’s decision was unreasonable in large measure because, in considering the second factor, the majority relied upon a court decision that was not applicable to the circumstances. The Committee decision excluding the police evidence was set aside and the matter was remitted to the Committee to reconsider whether the evidence should be excluded.

Of interest in relation to the third factor in *Grant*, is the following passage at paragraph 71 of *Choong*:

71 Moreover, even if it can be discerned that the Crown determined that there was little societal interest in proceeding with the criminal charges, the same reasoning is not strictly applicable to the disciplinary context. The Discipline Committee did not consider the distinction as Justice Belobaba explained in *Kelly v. Ontario*, 2014 ONSC 3824 (Ont. S.C.J.), at para. 36:

Nonetheless, even where there is serious police misconduct in a criminal proceeding and the unlawfully obtained evidence is or could have been excluded under s. 24(2), it does not follow that the same evidence will or should be excluded in a civil or administrative proceeding. The strong message of the Supreme

Court in the *Mooring to Conway* line of cases discussed earlier is two-fold: one, evidence excluded in criminal proceedings may well be admitted in administrative proceedings because the context of the s. 24(2) inquiry in the civil or administrative context is very different; and two, given that specialized administrative tribunals have primary jurisdiction to make s. 24(2) decisions, they should be allowed to do so.

Although section 24(2) of the *Charter* refers to the court and does not reference other tribunals, there was no suggestion in *Choong* that the Committee did not have jurisdiction to rule on the application to exclude evidence. Indeed, the *Kelly* decision, relied upon in *Choong*, expressly contemplates administrative tribunals having jurisdiction to decide section 24 applications.

While one expects that the cases will be rare, *Choong* suggests that 1) there may be circumstances that give rise to a consideration of *Charter* rights and possible exclusion of evidence in an AIC discipline hearing, and 2) if those circumstances arise, the Adjudicating Committee panel will have to engage in an analysis reflecting upon the factors set out in *Grant* to decide if the evidence should be admitted. As noted in the quote from the *Kelly* decision above, the fact that evidence was unlawfully obtained in a criminal proceeding may not be a bar to admitting the evidence in a discipline hearing.

End notes

- ¹ 2020 ONCA 10
- ² [1980] 2 S.C.R. 555, pp. 566-567
- ³ *Aga*, paras. 40,41
- ⁴ *Aga*, paras. 43, 45
- ⁵ 2019 ONSC 946, application for leave to appeal to SCC dismissed 2020-02-06
- ⁶ 2009 SCC 32

This article is provided for the purposes of generating discussion and to make practitioners aware of certain challenges presented in the law. It is not to be taken as legal advice. Any questions arising in particular circumstances should be put to qualified legal and appraisal practitioners. 



Aspects du processus disciplinaire de l'ICE – le contrat et la Charte

PAR JOHN SHEVCHUK

Avocat et notaire, C.Arb, AACI(Hon)

Les paragraphes qui suivent examinent deux récents procès en Ontario concernant les aspects du processus disciplinaire administré par des associations bénévoles comme l'Institut canadien des évaluateurs (ICE). Le premier procès confirme que les membres d'une association bénévole ont droit à une procédure équitable, selon la nature de la relation qu'ils entretiennent avec leur association et l'incidence qu'une décision pourrait avoir sur eux. Le second procès donne un exemple de la façon dont la *Charte canadienne des droits et libertés* (la *Charte*) pourrait influencer une audience disciplinaire.

Organisations bénévoles régies par contrat

Dans des articles passés, j'ai parlé de la nature contractuelle de la relation entre l'ICE et ses membres. La récente décision de la Cour d'appel de l'Ontario dans *Aga v. Ethiopian Orthodox Tewahedo Church of Canada*¹ [Aga] renforce la nature de cette relation.

Dans *Aga*, cinq membres de longue date (le groupe) de l'Ethiopian Orthodox Tewahedo Church of Canada St. Mary Cathedral (la congrégation) ont siégé à un comité pour enquêter sur un mouvement

hérétique allégué au sein de l'église. Dans le temps voulu, le comité a tiré des conclusions et fait des recommandations, dont aucune n'a été retenue. Insatisfait, le groupe a commencé à critiquer les dirigeants de l'église. Le groupe a été averti par correspondance qu'il serait expulsé s'il continuait à exprimer son insatisfaction avec la décision de ne pas appliquer les recommandations, mais il a persisté. Quelques mois plus tard, le groupe a été avisé par lettre de la part de l'archevêque que, semble-t-il, selon la constitution et les règlements de la congrégation, leur adhésion avait été suspendue. Peu après, le groupe a été avisé que les étapes requises avaient été suivies pour les expulser de la congrégation. Le groupe a engagé une poursuite, demandant une déclaration à l'effet que l'expulsion était nulle et non avenue. L'église intimée et certains membres de la congrégation ont déposé une requête sommaire de rejeter la poursuite, arguant qu'il n'y avait pas de contrat entre les parties et que, par conséquent, il n'y avait rien à plaider. Le juge était d'accord avec la requête sommaire, mais lorsque le cas a été soumis à la Cour d'appel de l'Ontario, la décision du tribunal inférieur a été renversée et le groupe a pu reprendre sa poursuite.

La Cour d'appel s'est appuyée fortement sur la décision de la Cour suprême du Canada dans *Senez v. Montreal Real Estate Board*² qui déclarait, en partie, que lorsqu'un individu se joint à une association bénévole :

Il accepte sa constitution et les règlements alors en vigueur et il contracte l'obligation de les observer. En acceptant la constitution, il s'engage aussi d'avance à observer les règlements qui seront régulièrement adoptés plus tard par la majorité des membres habiles à voter, et ce, même s'il n'est pas d'accord avec ces changements. D'ailleurs, il pourrait généralement démissionner alors qu'en restant il accepte les nouveaux règlements. La corporation pourrait lui réclamer en justice les arrrages de la cotisation fixée par règlement. Cette réclamation ne serait-elle pas de nature contractuelle? Quelle autre source pourrait-elle bien avoir en l'instance? Il me paraît que l'obligation de la corporation de fournir les services convenus et d'observer ses propres règlements, en ce qui concerne l'expulsion d'un membre comme à tous autres égards, est pareillement de nature contractuelle.

Dans *Aga*, la Cour d'appel de l'Ontario affirmait qu'une constitution et des règlements écrits constituent un contrat et en apprenant qu'un contrat existe, on s'attend à une procédure équitable. Les exigences de ladite procédure dépendront des circonstances mais, au minimum, lorsqu'il s'agit d'expulsion, cela implique des avis, l'opportunité de faire des représentations et un tribunal impartial.³

L'organisation et ses membres sont liés par les termes de la constitution et des règlements, et le tribunal possède la compétence pour déterminer si les règles de l'association bénévole ont été respectées.⁴

Charte des droits dans les audiences disciplinaires

Compte tenu du droit à une procédure équitable, la *Charte canadienne des droits et libertés* a-t-elle un rôle à jouer dans le processus disciplinaire administré par l'ICE ? La récente décision de la Cour supérieure de justice de l'Ontario (Cour divisionnaire) dans *College of Veterinarians of Ontario v. Choong*,⁵ [Choong] jette plus de lumière sur le sujet.

Choong, un vétérinaire, avait été accusé d'infractions liées à la pornographie juvénile, qui ont éventuellement été retirées parce que, selon la *Charte*, les droits de Choong contre les fouilles, les perquisitions ou les saisies abusives avaient été violés. Cependant, l'Ordre des vétérinaires de l'Ontario, apprenant les accusations, a obtenu la preuve policière et entrepris des procédures disciplinaires contre Choong pour inconduite professionnelle. À l'audience du comité de discipline, Choong a demandé à celui-ci d'émettre une ordonnance excluant ladite preuve parce qu'elle avait été obtenue en violation de ses droits. Il y avait un exposé conjoint des faits, entre autres choses, stipulant que trois violations de la *Charte* étaient survenues. Par conséquent,

le comité n'a eu qu'à déterminer s'il y avait lieu d'exclure la preuve, en vertu des articles 24(1) et (2) de la *Charte* :

(1) Toute personne, victime de violation ou de négation des droits ou libertés qui lui sont garantis par la présente *Charte*, peut s'adresser à un tribunal compétent pour obtenir la réparation que le tribunal estime convenable et juste eu égard aux circonstances.

(2) Lorsque, dans une instance visée au paragraphe (1), le tribunal a conclu que des éléments de preuve ont été obtenus dans des conditions qui portent atteinte aux droits ou libertés garantis par la présente *Charte*, ces éléments de preuve sont écartés s'il est établi, eu égard aux circonstances, que leur utilisation est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice.

L'application de l'article 24 demandait que l'on prenne en considération trois facteurs précisés dans la décision de la Cour suprême du Canada dans *R. v. Grant*⁶ [Grant] :

- la gravité de la conduite attentatoire contre la *Charte*;
- l'incidence de la violation sur les droits de l'accusé garantis par la *Charte*;
- l'intérêt de la société à ce que l'affaire soit jugée au fond.

La majorité des membres du comité ont conclu que l'impact des violations des intérêts protégés par la *Charte* justifiait l'exclusion de la preuve, car ils n'étaient pas convaincus que l'intérêt collectif était plus important dans une procédure disciplinaire professionnelle que dans une procédure criminelle. La majorité du conseil a donc ordonné d'exclure la preuve policière.

L'Ordre des vétérinaires en a appelé au tribunal pour qu'il annule la décision du comité. Le tribunal a conclu que la décision du comité

n'était pas raisonnable, en grande partie parce que en considérant le second facteur, la majorité s'est appuyée sur une décision du tribunal qui n'était pas applicable dans les circonstances. La décision du comité d'exclure la preuve policière a donc été annulée et l'affaire a été renvoyée au comité pour qu'il reconsidère si la preuve devrait être exclue.

Une chose intéressante par rapport au troisième facteur dans *Grant* est le passage suivant au paragraphe 71 de *Choong* :

71 De plus, si l'on peut conclure que la Couronne a déterminé qu'il y avait peu d'intérêt sociétal à déposer des accusations criminelles, le même raisonnement n'est pas strictement applicable au contexte disciplinaire. Le comité de discipline n'a pas tenu compte de la distinction, comme l'expliquait le juge Belobaba dans *Kelly v. Ontario*, 2014 ONSC 3824 (Ont. S.C.J.), au paragraphe 36 :

Néanmoins, même s'il y a inconduite policière grave dans une procédure criminelle et si la preuve obtenue illégalement est ou pourrait avoir été exclue en vertu de l'article 24(2), il ne s'ensuit pas que la même preuve soit ou devrait être exclue dans une procédure civile ou administrative. Le message fort envoyé par la Cour suprême dans la série de cas *Mooring to Conway* discutés plus tôt est à deux volets : un, la preuve exclue dans les procédures criminelles pourrait bien être admise dans les procédures administratives parce que le contexte de l'article 24(2) en termes d'enquête civile ou administrative est très différent; et deux, comme les tribunaux administratifs spécialisés sont les plus compétents pour rendre une décision en vertu de l'article 24(2), ils devraient avoir la liberté de le faire.

Même si l'article 24(2) de la *Charte* évoque la cour et non d'autres tribunaux, rien n'indiquait dans *Choong* que le comité n'avait pas la compétence pour trancher sur la demande d'exclure la preuve. En fait, la décision de *Kelly*, utilisée dans *Choong*, songe expressément à des tribunaux administratifs ayant la compétence de trancher sur des applications de l'article 24.

Alors que l'on s'attend à ce que les cas soient rares, *Choong* donne à penser que : 1) il pourrait y avoir des circonstances donnant lieu à un

recours aux droits de la *Charte* et à l'exclusion possible de la preuve dans une audience disciplinaire de l'ICE; et 2) si de telles circonstances surviennent, le jury du Comité d'arbitrage devra se livrer à une analyse des facteurs présents dans *Grant* pour décider si la preuve devrait être admise. Comme l'indique la citation de *Kelly* ci-dessus, le fait que la preuve ait été obtenue illégalement dans une procédure criminelle ne l'empêche pas nécessairement d'être admise dans une audience disciplinaire.

Notes en fin de texte

- ¹ 2020 ONCA 10
- ² [1980] 2 RCS 555, pp. 566-567
- ³ *Aga*, parag. 40, 41
- ⁴ *Aga*, parag. 43, 45
- ⁵ 2019 CSON 946, demande d'autorisation d'appel à la CSC rejetée 2020-02-06
- ⁶ 2009 CSC 32

Le présent article a pour but de susciter les discussions et d'indiquer aux professionnels certaines difficultés que posent la loi et la pratique de l'évaluation. Il ne doit pas servir d'avis juridique. Toute question soulevée par des circonstances particulières devrait être adressée à des juristes et des évaluateurs qualifiés.

Interactive Edition

available online

Maintenant disponible

Mobile, iPad, iPhone versions included!

Versions pour les appareils mobiles, iPad et iPhone incluses.

Visit www.aicanada.ca | En savoir plus www.aicanada.ca/fr

Changes to the Professional Practice Seminar beginning in 2020

The *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)* underpins our contract with the public and the valuation industry by ensuring that our Members provide the highest standards of client service and public protection. To provide further assurances that our Members are the best trained, most up to date providers of valuation services in Canada; the Appraisal Institute of Canada (AIC) Board of Directors has implemented changes to the 2020-2021 CPD/PPS program effective January 1, 2020:

1. As of January 1, 2020, AIC Members will be required to complete the PPS within 12 months of availability.

This means that:

- When the 2020 PPS becomes available, Members will have 12 months from that date to complete the PPS either online or in a classroom session.

This is intended to minimize the amount of time that elapses between the implementation of the newest version of *CUSPAP* and Members commencing to work based on that standard. Understanding the requirements of *CUSPAP 2020* nearer the beginning of a CPD cycle will increase the likelihood that Members will be completing work that complies with the current version of *CUSPAP*.

2. 2020 PPS will be offered in an online, on-demand format. Classroom sessions will still be available in participating provinces. This means that:
 - Members will be able to register and complete the 2020 PPS online via the University of British Columbia (UBC) learning platform.
 - Members can complete the 2020 PPS at their own pace and at a time that suits their schedule.
 - The webinar version of the PPS is discontinued.

- Classroom sessions may be available in your province. Your provincial association will be able to advise on their plans for scheduling of classroom sessions in your province.

These changes are intended to:

- improve our Members' ability to complete *CUSPAP*-compliant work as quickly as possible after the launch of *CUSPAP 2020*, and
- provide a consistent learning experience on a platform that is flexible and convenient for AIC Members.

Taking the 2020 PPS online - It's as easy as 1-2-3:

1 Register with UBC

Registration will be through the same platform as CPD courses offered by UBC.

- If you want UBC to automatically post your PPS CPD credits, you will have to tick the box to allow UBC to share your record with the AIC.
- You will have access to the PPS for 12 months after you enroll, **however**, you must complete the 2020 PPS by the 12-month from availability deadline.
 - **If the 12 months from availability deadline comes first – it is the deadline that takes precedence.**



2 Watch the modules when you want

The 2020 PPS consists of four modules:

- Module 1: Changes to *CUSPAP*
- Module 2: Insurance
- Module 3: Professional Practice
- Module 4: AIC Policies

Each module consists of an approximately 90-minute taped presentation followed by a 10 multiple-choice question quiz.

- You will be given 60 minutes to complete the quiz.
- A passing grade is 60%.
 - Each quiz can be re-taken if needed. UBC manages re-takes. Instructions regarding re-takes are provided by UBC.

You can fit the 2020 PPS into your schedule:

- The modules can be watched in any order – when and where you want.
- You will no longer have to take a full day off work to complete the PPS.

3 Have your CPD credits posted automatically

CPD credits for the PPS can only be posted by AIC National.

If you want to have your credits for the 2020 PPS posted automatically, tick the box to allow UBC to share your 2020 PPS results with AIC National when you register with UBC.

If you do not want UBC to share your results automatically with AIC National, do not tick the box to allow UBC to share your 2020 PPS results. You will have to contact AIC National by email to have them post your credits for you.

- You will need to email your copy of UBC's official confirmation of successful completion of the PPS to AIC National.
- Once this is received, AIC National will be able to post your credits. 

Modifications au Séminaire de pratique professionnelle en 2020

Les *NUPPEC* étayent notre contrat avec le public et avec l'industrie de l'évaluation en assurant que nos membres respectent les plus hautes normes de service à la clientèle et de protection du public. Pour garantir encore davantage que nos membres soient les fournisseurs de services d'évaluation les mieux formés et possédant les connaissances les plus récentes au Canada, le Conseil d'administration de l'ICE a apporté les changements suivants au programme PPC/SPP 2020-2021, en vigueur le 1^{er} janvier 2020 :

1. À compter du 1^{er} janvier 2020, les membres de l'ICE devront compléter le SPP dans les 12 mois de sa disponibilité. Cela signifie que :
 - Lorsque le SPP 2020 devient disponible, les membres ont 12 mois à partir de cette date pour le compléter, soit en ligne ou soit en classe.

C'est afin de réduire le temps qui s'écoule entre la mise en œuvre de la plus récente version des *NUPPEC* et le moment où les membres commencent à travailler avec ces Normes. S'ils comprennent les exigences des *NUPPEC 2020* plus près du début d'un cycle de PPC, les membres seront plus susceptibles de travailler conformément à la version actuelle des *NUPPEC*.

2. Le SPP 2020 sera offert dans un format en ligne, sur demande. Le cours en salle de classe sera toujours disponible dans les provinces participantes. Cela signifie que :
 - Les membres pourront s'inscrire et suivre le SPP 2020 en ligne, sur la plate-forme d'apprentissage de l'U.C.-B.
 - Les membres peuvent suivre le SPP 2020 à leur propre rythme, à des moments qui conviennent à leur horaire.

- La version webinaire du SPP est discontinuée.
- Le cours en salle de classe peut être disponible dans votre province. Votre association provinciale pourra vous informer de ses intentions d'enseigner le séminaire en classe dans votre province.

Ces modifications ont pour but :

- d'accroître la capacité de nos membres de produire des travaux conformes aux *NUPPEC* aussi vite que possible après l'entrée en vigueur des *NUPPEC 2020*;
- de fournir une expérience d'apprentissage cohérente sur une plate-forme flexible et pratique pour les membres de l'ICE.

Suivre le SPP 2020 en ligne - C'est simple comme bonjour :

1 Inscrivez-vous à l'U.C.-B.

L'inscription sera fait sur la même plate-forme de l'U.C.-B. offrant les cours de PPC.

- Si vous désirez que l'U.C.-B. affiche automatiquement vos crédits SPP et PPC, vous devrez de cocher la case permettant à l'U.C.-B. de partager votre dossier avec l'ICE.
- Vous pourrez accéder au SPP durant les 12 mois suivant votre inscription; **toutefois**, vous devez compléter le SPP 2020 dans les 12 mois de sa date de disponibilité.
 - **Si l'échéance de 12 mois suivant la disponibilité vient en premier, c'est l'échéance à respecter**



2 Regardez les modules quand ça vous convient

Le SPP 2020 contient quatre modules :

- Module 1 : Modifications aux *NUPPEC*
- Module 2 : Assurance
- Module 3 : Pratique professionnelle
- Module 4 : Politiques de l'ICE

Chaque module consiste en une présentation enregistrée d'environ 90 minutes, suivie d'un quiz de 10 questions à choix multiples.

- vous aurez 60 minutes pour répondre au quiz
 - la note de passage est de 60 %
 - vous pouvez reprendre le quiz, si nécessaire.
- L'U.C.-B. administre les reprises et donne les instructions à ce sujet.

Vous pouvez adapter le SPP 2020 à votre horaire :

- Vous pouvez regarder les modules dans l'ordre de votre choix, quand et où vous voulez.
- Vous n'aurez plus à prendre toute une journée de congé pour suivre le SPP.

3 Faites afficher vos crédits de PPC automatiquement

Les crédits de PPC pour le SPP peuvent être affichés seulement par le bureau national de l'ICE.

Si vous souhaitez que vos crédits du SPP 2020 s'affichent automatiquement, cochez la case pour permettre à l'U.C.-B. de partager vos résultats du SPP 2020 avec le bureau national de l'ICE quand vous vous inscrivez à l'U.C.-B.

Si vous ne voulez pas que l'U.C.-B. partage vos résultats automatiquement avec le bureau national de l'ICE, ne cochez pas la case permettant à l'U.C.-B. de partager vos résultats du SPP 2020. Vous devrez contacter le bureau national de l'ICE par courriel pour qu'il affiche vos crédits pour vous.

- Vous devrez envoyer au bureau national de l'ICE par courriel votre copie de la confirmation officielle de l'U.C.-B. à l'effet que vous avez réussi le SPP.
- Une fois qu'il aura reçu cette confirmation, le bureau national de l'ICE pourra afficher vos crédits. 



Co-signing – The backbone of AIC future

The Appraisal Institute of Canada’s Admissions and Accreditation Committee (AAC), at the Board’s direction, has developed a mandatory training course for co-signers to support them in the challenging and pivotal role of mentor and guide to the next generation of AIC appraisers.

The course is available on demand, online through the University of British Columbia (UBC) learning platform. Any existing co-signer has until March 1, 2021 or until adding a new Candidate, whichever comes first. AIC Members are Canada’s appraisers of choice. AIC continually works with the membership to ensure that our position as the trusted leaders in the valuation industry is not only maintained, but enhanced.

The AAC has spent years evaluating the Applied Experience Program and, in doing so, has identified gaps in the co-signing program. The need for a robust policy and training to help our co-signing Members develop qualified appraisers is clear.

AAC, AIC and the Board of Directors know that the majority of Members who co-sign for Candidates are conscientious guides and mentors. However, over the years, some shortcomings in the program have been revealed. Since implementing Work Product Review into the Path to Designation, AIC has been able to examine a Candidate’s end work product that goes to their clients.

Co-signing and the *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*

CUSPAP now specifies an ethical requirement for supervision when co-signing: “A Member acting as a Co-signer must provide the Member seeking designation with **adequate and reasonable supervision** and advisory services.” *CUSPAP* states that it is unethical for:

- An AIC Member to sign or co-sign a report without accepting responsibility for the contents of the entire report, unless the Member clearly indicates the portion(s) of the report for which they do and do not accept responsibility.
- AIC Candidate Members to sign any report unless the report is co-signed by an appropriately designated and insured Member with whom they are properly registered in the Candidate Co-Signing Registry.

Co-signing and the AIC Professional Liability Insurance Program

Members are required to be designated and properly qualified and competent to sign or co-sign a report.

- Reports prepared by a Candidate require the co-signature of a CRA or an AACI Designated Member as appropriate.

- Both the signer and the co-signer must have proper insurance in place at the time:
 - the report was completed, and
 - the claim is made.
- A Designated Member would have no insurance coverage if they co-sign a report prepared by:
 - An uninsured Designated Member,
 - A Candidate who is not properly registered in the Candidate Co-signing Registry, or
 - appraisers who are not Members of the AIC.

Co-signers and their Candidates must be familiar with the:

- Candidate Co-signing Policy,

Is this new?

NO! The responsibilities of co-signers have always been clearly outlined in *CUSPAP*. To clarify and reinforce the requirements in *CUSPAP*, the AIC Board of Directors approved a Candidate Co-signing Policy developed by the AAC that is effective as of March 1, 2020.

- Co-Signing Register,
- Candidate Look-up Tool.

Candidate Co-signing Policy – key points

The Candidate Co-Signing Policy has two objectives:

1. To ensure that Candidate Members' reports meet the requirements of *CUSPAP*; and
2. To ensure that a Co-Signing relationship provides a Candidate Member with appropriate supervision and an effective learning environment to support their successful achievement of an AIC designation.

Co-signer responsibilities

It is the co-signer's responsibility to:

- ensure that they and the Candidate are properly registered in the AIC Candidate Co-signing Registry;
- complete any required co-signing course(s):
 - prior to registration for new Candidates, or
 - within 12 months of the effective date of this policy document for pre-registered Candidates.
- let the Candidate know if their membership status has changed (i.e., suspension of membership and/or designation);
- have the competence – including geographic – to co-sign reports for the Candidate;
- assume responsibility for the report;
- ensure that all reports comply with *CUSPAP* by:
 - verifying that the Candidate has the necessary competence;
 - confirming that all reports indicate any Professional Assistance the Candidate provided in production of the report;
 - specifying any deficiencies in the report and ensuring the Candidate addresses them satisfactorily before providing a co-signature; and
 - confirming that the Candidate accepts and understands the reasons for, any changes made to the report before it is delivered to a client.

- A co-signer is not required to perform every task of an assignment such as inspection, costing, depreciation, analysis, etc. However, the co-signer must oversee and provide guidance to the Candidate as they undertake these tasks.
- supervise, instruct, guide, and advise the Candidate and:
 - accompany the Candidate:
 - on a minimum of ten property inspections until the Candidate gains the necessary competence to conduct unsupervised inspections for a given property type;
 - on the inspection of any subsequent property type the Candidate is unfamiliar with until the Candidate gains the necessary competence to conduct unsupervised inspections for that property type;
 - A Co-signer does not necessarily have to inspect the subject property. However, the report must indicate that the property was not inspected by the Co-signer and indicate that the Candidate inspected the property in the Certification.
- confirm that the Candidate clearly understands:
 - the purpose and intended use of an assignment;
 - the scope of the work required for an assignment;
 - any problems, constraints, or issues arising in the circumstances for an assignment;
 - the legislative (federal, provincial and/or municipal) requirements or limitations that can influence an assignment; and
 - valuation and inspection best practices including proper note taking, measurement practices, and requirements for consent for photos.

- work with the Candidate towards achieving success as a competent and ethical valuation professional by:
 - providing instruction on the First Principles of Value and the development and application of professional competencies;
 - highlighting areas of weakness in the Candidate's report writing and helping the Candidate work towards improvement; and
 - offering support to the Candidate including reviewing the Candidate's Applied Experience Progress Report record.
- maintain a respectful and productive working relationship with the Candidate; and
- provide a professional, harassment-free, and safe learning environment.

Candidate responsibilities

It is the Candidate's responsibility to:

- ensure the accuracy of their information;
- ensure that they and their co-signer are properly registered in the Candidate Co-signing Registry;
- let their co-signer(s) know of any changes to their membership status (e.g.: suspension of membership and/or designation);
- take responsibility for the reports they write - subject to any limitations to responsibility that are specified in the certification;
- complete all of their work in compliance with *CUSPAP* and any other professional standards that may be applicable;
- satisfactorily address all necessary corrections specified by their co-signer in their reports;
- receive and address the guidance and advice from their co-signer respectfully and in good faith;
- maintain a respectful and productive working relationship with their co-signer, and
- contribute to a professional, harassment-free, and safe learning environment. 

La cosignature – Pilier de l'avenir de l'ICE

Le Comité des admissions et de l'accréditation (CAA) de l'Institut canadien des évaluateurs, sur instruction du Conseil, a développé un cours de formation obligatoire pour les cosignataires, afin de les appuyer dans les rôles exigeants et essentiels de mentor et guide pour la prochaine génération d'évaluateurs de l'ICE.

Le cours est disponible sur demande, en ligne, sur la plate-forme d'apprentissage de l'Université de la Colombie-Britannique (U.C.-B.). Les cosignataires actuels ont jusqu'au 1^{er} mars 2021 ou jusqu'à ce qu'ils ajoutent un nouveau stagiaire, le premier des deux prévalant. Les membres de l'ICE sont les évaluateurs de choix au Canada. L'ICE travaille continuellement avec ses membres pour assurer que notre position comme leaders de confiance dans l'industrie de l'évaluation soit non seulement maintenue, mais améliorée.

Le CAA évalue depuis des années le Programme d'expérience pratique et, ce faisant, a relevé des lacunes dans le programme de cosignature. Le besoin d'une politique robuste et d'une bonne formation pour aider nos membres cosignataires à développer des évaluateurs qualifiés est on ne peut plus clair.

Le CAA, l'ICE et le Conseil d'administration savent que la majorité des membres qui cosignent pour les stagiaires sont des guides et des mentors consciencieux. Toutefois, au fil des ans, on a décelé certaines faiblesses dans

le programme. Depuis l'instauration de l'examen du produit du travail dans la voie menant à la désignation, l'ICE a été en mesure d'examiner le produit du travail final que rend un stagiaire à ses clients.

La cosignature et les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)

Les NUPPEC prescrivent maintenant une exigence éthique pour la supervision lors de la cosignature : « Un membre agissant à titre de cosignataire doit fournir au membre qui demande la désignation une **supervision adéquate et raisonnable** et des services consultatifs. » Les NUPPEC déclarent qu'il est contraire à l'éthique :

- Pour un membre de l'ICE de signer ou cosigner un rapport sans accepter la responsabilité pour le contenu du rapport entier, à moins que le membre n'indique clairement la(les) portion(s) du rapport dont il accepte ou non la responsabilité.
- Pour les membres stagiaires de l'ICE de signer un rapport à moins que celui-ci ne soit cosigné par un membre dûment désigné et assuré, avec qui il est dûment inscrit dans le Registre de cosignature des stagiaires.

La cosignature et le Programme d'assurance-responsabilité professionnelle de l'ICE

Les membres doivent être désignés et adéquatement qualifiés et compétents pour signer ou cosigner un rapport.

- Les rapports rédigés par un stagiaire requièrent la signature d'un membre désigné CRA ou AACI, selon le cas.
- Le signataire aussi bien que le cosignataire doivent être couverts par une assurance appropriée au moment où :
 - le rapport est complété, et
 - la réclamation est faite.
- Un membre désigné n'aurait pas de couverture d'assurance s'il cosignait un rapport rédigé par :
 - Un membre désigné non assuré,
 - Un stagiaire qui n'est pas dûment inscrit dans le Registre de cosignature des stagiaires, ou
 - Des évaluateurs qui ne sont pas membres de l'ICE.

Les cosignataires et leurs stagiaires doivent être familiers avec :

- La Politique de cosignature des stagiaires,

Est-ce nouveau ?

NON ! Les responsabilités des cosignataires ont toujours été clairement décrites dans les NUPPEC. Pour préciser et renforcer les exigences dans les NUPPEC, le Conseil d'administration de l'ICE a approuvé une Politique de cosignature des stagiaires, préparée par le CAA et entrant en vigueur le 1^{er} mars 2020.

- Le Registre de cosignature,
- Outil de recherche des stagiaires.

La Politique de cosignature des stagiaires – points clés

La Politique de cosignature des stagiaires a deux objectifs :

1. Assurer que les rapports des membres stagiaires respectent les exigences des *NUPPEC*; et
2. Assurer qu'une relation de cosignature fournisse au membre stagiaire une supervision appropriée et un milieu d'apprentissage efficace pour l'aider à obtenir une désignation de l'ICE.

Les responsabilités du cosignataire

Il incombe au cosignataire de :

- s'assurer que lui et le stagiaire soient dûment inscrits dans le Registre de cosignature des stagiaires de l'ICE;
- suivre le ou les cours de cosignature requis :
 - avant l'inspection des nouveaux stagiaires, ou
 - dans les 12 mois de la date réelle de ce document de politique pour les stagiaires préinscrits.
- faire savoir au stagiaire si son statut de membre a changé (c.-à-d. suspension de l'adhésion et/ou de la désignation);
- posséder la compétence, y compris géographique, pour cosigner les rapports du stagiaire;
- assumer la responsabilité du rapport;
- s'assurer que tous les rapports sont conformes aux *NUPPEC*, en :
 - vérifiant si le stagiaire possède la compétence nécessaire;
 - confirmant que tous les rapports décrivent l'aide professionnelle que le stagiaire peut avoir fourni dans la production du rapport;
 - précisant les déficiences du rapport et en s'assurant que le stagiaire les corrige de façon satisfaisante avant d'apposer sa cosignature; et
 - confirmant que le stagiaire accepte et comprend les raisons des modifications apportées au rapport avant qu'il ne soit remis au client.
 - un cosignataire n'est pas tenu d'effectuer toutes les tâches

d'un contrat de service comme l'inspection, l'établissement des coûts, la dépréciation, l'analyse, etc. Cependant, le cosignataire doit superviser et guider le stagiaire dans l'accomplissement de ces tâches.

- superviser, instruire, guider et conseiller le stagiaire et :
 - accompagner le stagiaire :
 - dans au moins 10 inspections de propriétés, jusqu'à ce que le stagiaire possède la compétence nécessaire pour faire des inspections non supervisées pour un type donné de propriété;
 - dans l'inspection de tout type de propriété subséquent avec lequel le stagiaire n'est pas familier, jusqu'à ce qu'il possède la compétence nécessaire pour faire des inspections non supervisées pour ce type de propriété;
 - un cosignataire ne doit pas nécessairement inspecter la propriété visée. Mais, le rapport doit indiquer qu'elle n'a pas été inspectée par le cosignataire et préciser dans la certification que le stagiaire a fait l'inspection.
- confirmer que le stagiaire comprend clairement :
 - le but et l'utilisation prévue d'un contrat de service;
 - l'envergure des travaux requis pour un contrat de service;
 - les problèmes, contraintes ou enjeux présents dans un contrat de service;
 - les exigences ou limites législatives (fédérales, provinciales et/ou municipales) qui peuvent influencer sur un contrat de service; et
 - les pratiques exemplaires d'évaluation et d'inspection, incluant la bonne prise de notes, les pratiques de mesurage et les exigences visant l'obtention du consentement pour prendre des photographies.

- travailler avec le stagiaire pour qu'il réussisse à devenir un évaluateur professionnel compétent et respectueux de l'éthique, en :
 - donnant des instructions sur les premiers principes de la valeur et sur le développement et l'application des compétences professionnelles;
 - soulignant les points faibles de l'écriture du stagiaire dans son rapport, et en l'aidant à s'améliorer dans ce domaine;
 - apportant du soutien au stagiaire, incluant l'examen de son dossier pour le Rapport d'avancement de l'expérience pratique.
- cultiver une relation de travail respectueuse et productive avec le stagiaire; et
- fournir un milieu d'apprentissage professionnel, exempt de harcèlement et sécuritaire.

Les responsabilités du stagiaire

Il incombe au stagiaire de :

- garantir l'exactitude de son information;
- s'assurer que lui et son cosignataire sont dûment inscrits au Registre de cosignature des stagiaires;
- faire savoir au(x) cosignataire(s) si son statut de membre a changé (c.-à-d. suspension de l'adhésion et/ou de la désignation);
- assumer la responsabilité des rapports qu'il rédige, sous réserve des limites de responsabilité spécifiées dans la certification;
- faire tout son travail conformément aux *NUPPEC* et à toute autre norme professionnelle qui peut s'appliquer;
- apporter de manière satisfaisante toutes les corrections nécessaires signalées par son cosignataire dans ses rapports;
- recevoir et suivre l'orientation et les conseils de son cosignataire respectueusement et de bonne foi;
- cultiver une relation de travail respectueuse et productive avec son cosignataire; et
- contribuer à un milieu d'apprentissage professionnel, exempt de harcèlement et sécuritaire. 

What? Me... a blogger?

Yes you! Any Member of AIC or member of the real estate community is encouraged to contribute to our *AIC Exchange Blog*. We invite you to share your industry experience with others.

What is the Purpose of the Blog? The AIC blog serves as a vehicle to enhance understanding among the valuation community and the larger real estate industry. It's a place to present new ideas, challenge status quo, and encourage readers to think outside the box. It's a way to get discussions going, advance the profession and educate the public.

What can I write about? Any topic related to real estate, business or market trends is welcome. All articles are the writers' opinions; you will have editorial freedom to present any ideas and views that may be contrary to popular opinion but presented in a respectable way. An editorial board reviews the content to ensure readability and appropriateness of content.

What is in it for me? Once published, you can share your article with your clients, colleagues and friends to enhance their understanding of what an appraiser does. It's a completely free and it will help you stand out from the crowd, get published and build credibility. It will also help you increase your network, boost your business and advance your resume.

How do I make a submission? Simply send an email to aicexchange@aicanada.ca with your name, telephone number, blog topic and a brief synopsis or the full articles. Feel free to send us any questions you might have.

Moi? Un blogueur? Sérieux?

Oui, oui, vous! Tous les membres de l'ICE ou les intervenants du secteur de l'immobilier peuvent contribuer au blogue Échange de l'ICE. Nous vous invitons à venir partager ici vos expériences de l'industrie.

À quoi sert ce blogue? Le blogue de l'ICE est une courroie de transmission qui permet d'améliorer les connaissances de la communauté des évaluateurs et de l'industrie de l'immobilier. C'est l'endroit idéal pour présenter de nouvelles idées, de mettre au défi les idées reçues et inciter les lecteurs à aller hors des sentiers battus. Ce médium permet à la fois de lancer des discussions, faire avancer la profession et renseigner le public.

Quels sujets puis-je aborder? Tout sujet qui touche l'immobilier, les affaires ou les tendances du marché. Tous les articles représentent l'opinion de celui ou celle qui l'écrit; vous avez toute la liberté éditoriale nécessaire pour présenter des idées et points de vue qui confrontent l'opinion généralement acceptée, si bien sûr, vous les présentez de manière respectueuse. Un comité éditorial révisé les contenus pour s'assurer de leur clarté et de leur pertinence.

Qu'est-ce que ça m'apporte? Lorsque vous êtes publiés, vous pouvez partager vos articles avec vos clients, vos collègues et vos amis pour améliorer leur compréhension de la profession d'évaluateur. C'est totalement gratuit et c'est une possibilité de vous démarquer, d'être publié et de bâtir votre crédibilité. Vous avez aussi la possibilité d'étendre votre réseau, de faire avancer vos affaires et de faire valoir votre expérience.

Comment soumettre un article? Vous n'avez qu'à envoyer un courriel à aicexchange@aicanada.ca avec votre nom, votre numéro de téléphone, le sujet de votre article de blogue et un résumé de l'article ou même l'article lui-même. N'hésitez pas à nous adresser vos questions.

Read the AIC Exchange at <http://aicexchange.ca/aic-blog/>

Consultez le blogue Échange de l'ICE sur <http://échangeice.ca/magazine-ice/>



In Memoriam/En mémoire

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

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

Gilbert Benvenuti, AACI, P.App
Niagara-On-Lake, ON

Donald Horne, AACI, P.App, Fellow
Dartmouth, NS

Vincent Bogdanski, CRA, P.App
London, ON

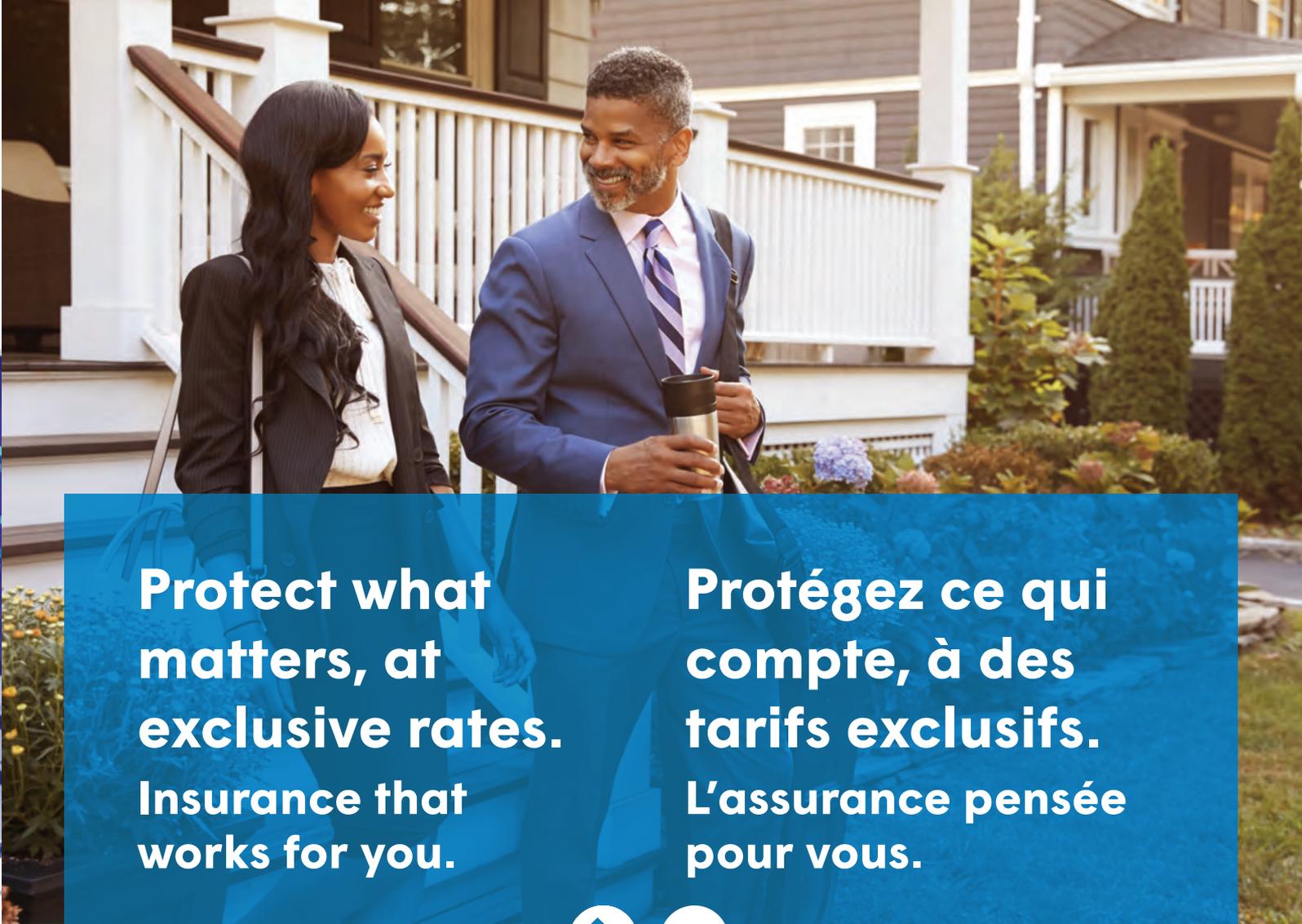
Andy Pollock, CRA, P.App
Kelowna, BC

Graham Downey, AACI, P.App
Edmonton, AB

André St-Arnaud, CRA, P.App
Repentigny, QC

Joseph Gombas, AACI, P.App
Vancouver, BC

William Schinkel, AACI, P.App
Hamilton, ON



Protect what matters, at exclusive rates. Insurance that works for you.

Protégez ce qui compte, à des tarifs exclusifs. L'assurance pensée pour vous.



The **Appraisal Institute of Canada's** partnership with The Personal gives you access to exclusive home and auto insurance rates, not available to the general public. **That's group buying power at work.**

Le partenariat entre l'**Institut canadien des évaluateurs** et La Personnelle vous donne accès à des tarifs exclusifs, non offerts au grand public, pour vos assurances auto et habitation. **C'est la force du groupe en action!**



thePersonal
Home and Auto Group Insurer
Group rates. Preferred service.



Appraisal Institute
of Canada
Institut canadien
des évaluateurs



laPersonnelle
Assureur de groupe auto et habitation
Tarifs de groupe. Service unique.

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

Demandez une soumission.
lapersonnelle.com/aicanada
1 888 476-8737

The Personal refers to The Personal Insurance Company. Certain conditions, limitations and exclusions may apply. Auto insurance is not available in MB, SK and BC due to government-run plans.

La Personnelle désigne La Personnelle, compagnie d'assurances. 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.

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 October 23, 2019 to February 14, 2020:

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 23 octobre, 2019 au 14 février, 2020 :

AACI, P.App

Accredited Appraiser Canadian Institute

Alberta

Zheng Liang Chan
Robert John Irwin
Scott M. Strang

British Columbia / Colombie-Britannique

Kerri Byers
Jaclyn Chiu
Tommy C. Cote
Darryl Machan
Jayme Teare

New Brunswick / Nouveau-Brunswick

Rob Newman

Ontario

Carolina Guzman
Chris Karniej
Igor Larin
Lindsey Lippert
Luciano Rossetti
Jordan Russell
Bryan J. Sevelka
Jennifer Skinn
Alexander Tyutyunnik
Sam Van Houtte
Ivan Vojinovic
Michael J. Wisz
Alex Zheng

CRA, P.App

Canadian Residential Appraiser

Alberta

Dustin Wiebe

British Columbia / Colombie-Britannique

Eleanor Chow
Heather A. Getz
Brad Schmitz
Danielle Sutherland
Kristi Yzerman
Wen Zhu

New Brunswick / Nouveau-Brunswick

Allan Currie

Ontario

Rishi Bhalla

Suzanne Boudreau
Drew Butkovich
James Cha
Kulvir S. Gill
Wei Lun Kao
Daejung Winston Kim
Martha Elaine Loewen
Vanessa Mackenzie
Emily C. Murdock
Colin Murray
Bhaumikkumar Pandya
Jacklin Park
Ashvin Patel
Nirmitt Srivastava
Robert Abbatangelo
Saskatchewan
Adebolanle Adelakun
Alireza Nafisi

Candidates / Stagiaires

AIC welcomed the following new Candidate members during the period October 23, 2019 to February 14, 2020:

L'ICE souhaite la bienvenue aux personnes suivantes qui ont joint les rangs des membres stagiaires durant la période du 23 octobre, 2019 au 14 février, 2020 :

Alberta

Sebastien Bergeron
Shaelynn Carson
Terrence (Scott) Scott Elford
David Nicholas Fournier
Inderjeet Grewal
Katie Hendrickson
Hayley Jacobs
Matthew D. Johnson
Mitchell Lee
Colin Murray
Hao Ye

British Columbia / Colombie-Britannique

Braden Scott Armstrong
Macy Burke
Devin John Craig
Olivia Rose Delloco
Daniel Graef
Anton Ivanenko
Dhaval D. Jain
Nicholas Thomas Jang
Tyler Quinn Johnson
Bill Lam
Judith Lynn Leeming

Casie McKay
Michael McNulty
Drayson D. Netzel-Wood
Gesar Saunders
Ramanjit Kaur Sidhu
Stuart Slaven

Manitoba

Nathan Loewen
Gregory Matson
Madeleine Mba
Ryan Myles Oliveros
Riley Philippe
William Sasseville
Dan Simon Theobald

Nova Scotia / Nouvelle-Écosse

Harrison Garnet Brown
Darren Misewich

Ontario

Prerna Aman
Morvarid Basiri
Wayne Bridge
Jin Cho

Tania Dupuis
Eugene Estavillo
Ahmad Farooqi
Scott Forler
Douglas Fung
Robert Glazer
Ryan Gong
Daniel Greco
Julian Andres Grillo
Jun Huang
Arshdeep Karir
Itchelaye Olade
Rodrigue Kochikpa
Robert Law

Mimi Lee
Henry Liu
Chris McAuliffe
Leanne Oefner
Aleksandra Raval
Patrick Riganelli
Victoria Marie Salton
Harman Sohi
Nicole J. St Pierre
Alice Xing Sun
Daniela Tandory

Prince Edward Island / Île-du- Prince-Édouard

Caleb James Daley
Megan Dougan
Ellen R. MacQuarrie

Quebec / Québec

Antoine Betat
Tristan Gribbon
Gabriel Harvey-Hudon
Katrina Paige Silverman
Chartes Theriault

Saskatchewan

Funmilola Dorcas
Oluwole

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

Veronica Boccanfuso
Daniel Graziano
Barbara Silsbe
Steven Ray Vasey
David Vos

British Columbia / Colombie-Britannique

Edward George Powell
Kacie Sawri

Ontario

Adam Burns
Soonyoung Chae
Samson Ejeta
Ju Hee Han

Anna Hrynko
Jiyoung Ju
Gayeong Kim
Youri Kim
Reilly Mawhinney
Mohit Mehan
Virginia Purvis
Carol A. Simmons
Xu Xu

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

Recently updated courses:

- ⇒ CPD 101, Business Enterprise Valuation
- ⇒ CPD 103, Agricultural Valuation
- ⇒ CPD 104, Hotel Valuation
- ⇒ CPD 108, Seniors Housing

To find out more, visit:
realestate.ubc.ca/CPD

tel: 604.822.2227 / 1.877.775.7733

email: cpd@realestate.sauder.ubc.ca



**Make your own path with a team
that believes in you**

Join CBRE's Valuation and Advisory Services Team

At CBRE, you have the ability to take charge of your career and enjoy an inclusive, collaborative environment. Work on an industry-leading team that provides unmatched client services by leveraging best in class research, technology and industry expertise.

Paul Morassutti, AACI, MRICS

Executive Vice President

paul.morassutti@cbre.com

+1 416 495 6235

www.cbre.ca/vas

CBRE *Build on
Advantage*