

Canadian Property
ÉVALUATION
Immobilière au Canada

**SHAPING
OUR FUTURE**

"Your voice,
your choice"

See page 7

**DÉFINIR
NOTRE AVENIR**

« Votre avenir
se dessine
maintenant »

Voyez la page 12



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



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

Interested in building value?

We are actively seeking experienced commercial appraisers ready to take their careers to the next level.

Be inspired.

At Colliers, we provide you with the tools to grow your business, whether you want to build a team and/or become an asset type expert. Our renowned educational platform, Colliers University, mentorship structure and innovative business model are just a few ways we can help you build your career.

Be collaborative.

Work with a fun and supportive team of professionals across North America who are ready to lend a hand and share their expertise. This gives you the opportunity to work on a variety of asset classes with the support of our specialty asset type leaders.

Be entrepreneurial.

We give you the freedom and flexibility to build and manage your career. Our role is to give you every advantage necessary to accomplish your work efficiently so you can take that next step.

collierscanada.com/vas

Colliers International Canada
Valuation & Advisory Services

14 Offices
90 Professionals
4,500 Appraisals Each Year
1,250 Tax Appeals

Accelerating success.

Ready?

Contact Brandi Heidler at:
canada.careers@colliers.com
for a confidential chat to learn
more about our competitive
compensation packages and
the benefits of joining the
Colliers Team.

Aon®

BEST EMPLOYER
PLATINUM | CANADA | 2018





07

Shaping our Future

Faconner notre avenir



16

An Analysis of Partial Takings and Contributory Value in the Context of Various Court Decisions

Analyse de l'expropriation partielle et de la valeur contributive en fonction des décisions des tribunaux



46

The commercial real estate market is changing... but are appraisers?

Le marché de l'immobilier commercial est en pleine évolution... mais les évaluateurs le sont-ils aussi?

COLUMNS

- 50** A Professional Appraiser's Perspective
The Corridor Valuation textbook – the Canadian experience
- 56** Legal Matters
Why can the public file complaints against Members?
- 60** Professional Practice Matters
Launch of CUSPAP 2020

- 64** Marketing & Communications
Take back control of your email
- 67** Advocacy
2019 Federal Election Results
- 69** News
• In Memoriam
• AIC Exchange Blog
- 70** Designations, Candidates, Students

The articles printed in this issue represent authors' opinions only and are not necessarily endorsed by the Appraisal Institute of Canada. Copyright 2019 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 2019 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

CHRONIQUES

- 52** Point de vue d'un évaluateur professionnel
Le manuel d'évaluation des corridors - l'expérience canadienne
- 58** Questions juridiques
Pourquoi le public peut-il porter plainte contre un membre?
- 62** Parlons de la pratique professionnelle
Lancement des NUPPEC 2020
- 65** Marketing et Communications
Reprenez le contrôle de vos courriels
- 68** Défense
Résultats des élections fédérales de 2019
- 69** Nouvelles
• En mémoire
• Le blogue Échange de l'ICE
- 70** Désignations, stagiaires, étudiants

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



MIX
Paper from
responsible sources
FSC® C103094



FORESIGHT VISION 2020

GATEWAYS TO OPPORTUNITY

PORTE OUVERTE AUX OPPORTUNITÉS

AIC 2020 ICE VANCOUVER JUNE 3-6 JUIN

SAVE THE DATE!

RÉSERVEZ LA DATE !

SHAPING OUR FUTURE

BY BRAD BREWSTER, AACI, P.APP. AND DAN BREWER, AACI, P.APP., FELLOW



BREWSTER



BREWER

The Appraisal Institute of Canada (AIC) Board of Directors recently struck a Task Force to undertake a wholesale examination of the disruptors facing our industry, analyze the impact of those disruptors, and develop recommendations regarding how the organization can facilitate Members' adaptation to the new marketplace with strategies that will allow them to thrive. Given the magnitude of the market changes facing the membership, the importance of the Task Force's work cannot be overstated.

We are honored to have been named co-chairs of the Task Force and we look forward to leading this multi-year project; the very success of our industry may hinge upon getting this right. The Task Force's kickoff meeting was held on October 27, 2019 and the work is already underway.

One of the guiding principles identified by the Task Force was that the entire membership be engaged and that their input be solicited throughout the process of this important work. We will be communicating the progress of the Task Force's work on a regular basis and will always advise you of your opportunities to provide input.

In this, the first of a regular column in the CPV about the Task Force's progress, we wanted to provide some context that we feel relates well to the position in which the AIC and the membership find themselves. As you will see, we are far from being the only industry having to deal with disruption and change.

Throughout history, products, services, even entire industries have had a finite lifespan. Commercial offerings are inevitably displaced by disruptive technology or

SHAPING THE FUTURE

rendered obsolete by other changes in the marketplace. Their lifespans can vary greatly in length, from the relatively short, such as Sony BetaMax VCRs, or very long, as with the horse and buggy. However, in each of these cases, the product was either displaced by emerging technology; in the case of the horse and buggy it was the automobile, and with BetaMax, it was VHS' ability to flood the marketplace despite the superiority of the Sony products. From prehistoric stone tools, to the Blackberry, the lifespans of products and services are, in a significant way, subject to displacement by emerging technologies or obsolescence due to external marketplace changes.

INDUSTRIES UNDER SIEGE

Most recently, we have seen dramatic disruption in the marketplace with the advent of Artificial Intelligence (AI). Two examples of industries facing disruption include real estate and insurance.

1. Real estate

In 2018, real estate accounted for about 12.75%, or \$250 billion, of Canadian GDP, as reported by Statistics Canada. That is more than any other industry, including manufacturing at \$174 billion. Real estate, as a whole, covers a number of market segments, including commercial industries such as retail construction and rentals to the residential market. Real estate construction alone contributed more than \$80 billion to the Canadian economy last year, while apartment rental properties are worth north of \$100 billion.

The real estate industry provides a huge market for opportunity. A US example of AI in this space is from Compass, a startup that uses AI to connect potential homebuyers and renters with properties that best meet their needs. While there are multiple websites that offer a similar service, Compass perfected the art by breaking the mold and standing out. According to a representative of SoftBank Vision Fund, which invested \$450 million in Compass, it is well positioned for future growth for building a "differentiated end-to-end tech platform that aggregates across diverse data streams to support agents and homebuyers through the entire process."

2. Insurance

Insurance companies and their leaders have a lot to deal with lately, as reported by Deloitte's latest market research report called Fintech by the numbers. As reported by Deloitte, "Political and regulatory upheavals around the world are changing some of the ground rules about how carriers are allowed to operate. An accelerating evolution in the way business is conducted is being driven by innovation and higher customer expectations, while disruptive newcomers are looking to take market share from incumbent insurers in the insurance industry."

Upheaval and changes create opportunities for savvy entrepreneurs, which is exactly what Lemonade is capitalizing on. Without relying on legacy players in the space, Lemonade blends insurance with tech and digitally transforms the user experience by appealing to consumers of all ages, removing costs and expediting claims. The data that is gathered helps drive efficiency and quantify risks.

In December 2016, Lemonade set the world record for settling a claim in three seconds using its AI-powered claims bot, which ran 18 fraud algorithms simultaneously. Its technology understands the nature, severity and urgency of most claims. If any claim is too complex, it gets handed over to human counterparts for further manual analysis.

ADAPT TO SURVIVE AND THRIVE

Some products and services, however, manage to adapt or reinvent themselves in order to thrive, despite threats from competition, technology or a changing marketplace. Today's business landscape is often in a state of flux. Whether these changes are cultural, economic, or technological, companies are challenged to keep their businesses relevant in the face of an evolving market. No matter how successful a company may be, they can be vulnerable to new trends or rapidly advancing technology.

Fortunately, a number of business leaders are able to adapt in times of change. Some are not only able to adapt, but they are also able to use changing habits and game-changing new technology that eventually gave way to enormous growth.

1. Netflix: online streaming

Now an online streaming juggernaut, Netflix started as a DVD rental home delivery service. At the peak of its popularity in 2010, Netflix's DVD-by-mail service had 20 million subscribers.

Netflix has since been pulling in substantial growth in revenue and subscriber numbers in recent years. Its online streaming business unit is booming, with \$6.1 billion in revenue and 75 million subscribers in 50 countries, and its DVD-by-mail business is also alive and well, with 5.3 million subscribers still paying for their monthly DVD delivery service.

Netflix's reinvention shows that innovation does not necessarily mean forsaking the old in favor of the new. By retaining its DVD-by-mail business while growing its online streaming unit, the company has been able to retain a loyal customer base while reaching out to new audiences.

2. National Geographic: integration of new media

The yellow-bordered *National Geographic* magazine has come a long way. Founded 128 years ago, the magazine was at risk of dying out along with some of its peers in print publication because of digitalization. Their subscription revenue fell from \$289 million in 1999 to \$211 million in 2009.

National Geographic embarked on a massive restructuring and sought to diversify its media platforms. The publication struck a \$100 million cable programming deal with Fox in 2012 and made editorial changes to improve and integrate its content. Its website was redesigned to have better navigation and more intuitive access to the editorial team's stories, photography and videos. *National Geographic* also successfully utilized social media to reach new audiences that actively and visibly engage with the brand.

As a result, the company made a total of \$569 million in revenue in 2013 with both its print and digital business units thriving. *National Geographic* currently has almost 53 million followers on its Instagram account and its Facebook page has more than 40 million fan page likes. As of 2014, the print magazine had 6.8 million subscribers, while its website garnered 41 million page views.

THE APPRAISAL INDUSTRY IN A DISRUPTED MARKETPLACE

The appraisal industry is not immune to the types and scale of change discussed above. Disruptors like Artificial

SHAPING THE FUTURE

Intelligence, Blockchain, Proptech, Open Banking and many more are already having an impact on the appraisal industry, and the pace and breadth of change will only increase over time.

SHAPING OUR FUTURE

The appraisal profession and market landscape have changed dramatically over the past number of years. In the face of this changing landscape, AIC is constantly working to ensure that, as an organization, we continue to meet and anticipate the needs of Members. In fact, one of our primary objectives is to ensure the continued viability of the appraisal profession and to help our Members thrive, regardless of market conditions. To that end, the AIC Board of Directors, along with the leadership of all

of the provincial affiliates assembled on February 24, 2019 in Toronto. The group conducted a facilitated issue analysis, visioning and brainstorming exercise aimed at defining how AIC can continue to best meet the needs of its membership in light of ongoing and anticipated changes in the marketplace. The process included a detailed issue analysis to identify and articulate all the factors and changes that are impacting the appraisal profession. The day also included a brainstorming exercise to identify a list of potential measures that AIC can take to work with Members in addressing and adapting to the changing landscape.

The work that was begun by the working group in February 2019 has now been assigned to a Task Force that was struck by the AIC Board in

August 2019. The Task Force has been charged to develop organizational recommendations to the AIC Board regarding how AIC can continue to best meet the needs of its membership in light of ongoing and anticipated changes in the marketplace. Specifically, the Task Force will:

- explore the impact of technology and other industry disruptors on the profession;
- analyze various scenarios of the changing landscape for appraisals;
- conduct a review of AIC's governance, organizational and operational structure(s) to provide more efficient and effective delivery of services and programs; and
- identify how AIC can best focus its resources to facilitate Members' ability to diversify their services.

The Task Force's work has been branded '**Shaping our Future**' because that is exactly what the resulting recommendations are intended to do.

The Task Force held its first meeting in October 2019, with Shaping our Future expected to be a multi-year project. As co-chairs of the Task Force, we commit to you, the membership of AIC, to continually work to solicit your input and participation in the process and we further commit to being fully transparent with you throughout the process. This will include a regular update in this magazine, in the monthly communiqué, and more often, as required.

You, the membership, will have multiple opportunities to provide your input; you will be notified once the consultation period begins, and we strongly encourage you to participate – it is your future!

We welcome the opportunity to guide this project, as it is of critical importance to the future of our profession.

If you have any questions about the Task Force, please contact the AIC National Office at future@aicanada.ca.

CANADIAN RESOURCE VALUATION GROUP INC.
Suite 101, 24 Inglewood Drive, St. Albert, AB T8N 6K4



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

-Now-
HIRING

AACI & Candidates

Please send resumes to: info@crvg.com

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

www.crvg.com



Find your path at BCQS.



If you are looking for an exciting opportunity and career progression in valuations, BCQS is seeking dynamic and driven appraisers to join our market leading Caribbean Consultancy located in our Barbados office.



BCQS is an independent firm offering client focused property valuation and appraisal services to individual, financial, commercial and government clients.

Join our team and experience a lifestyle and work-style enhanced by ocean and sunshine.

Learn more about the exciting careers we have available right now at bcqs.com/careers, or email us at candidates@bcqs.com.

Your future awaits.

bcqs.com

Regulated by RICS

FACONNER NOTRE AVENIR

PAR BRAD BREWSTER, AACI, P.APP. ET DAN BREWER, AACI, P.APP., FELLOW



BREWSTER



BREWER

Récemment, le Conseil d'administration de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) a mis sur pied un Groupe de travail chargé d'entreprendre un examen exhaustif des perturbateurs auxquels notre industrie fait face, d'analyser l'impact de ces perturbateurs et de formuler des recommandations sur la façon dont l'organisation pourrait faciliter l'adaptation des membres au nouveau marché par l'adoption de stratégies qui leur permettront de se développer. Étant donné l'ampleur des changements du marché auxquels sont confrontés les membres, on ne saurait trop insister sur l'importance du mandat de ce groupe de travail.

Nous sommes honorés d'avoir été nommés coprésidents du Groupe de travail et nous avons hâte de diriger ce projet pluriannuel; le succès même de notre industrie peut dépendre de la réussite de ce projet. La réunion de lancement du Groupe de travail a eu lieu le 27 octobre 2019 et les travaux sont déjà en cours.

L'un des principes identifiés par le Groupe de travail était que tous les membres doivent être impliqués et que leurs commentaires doivent être sollicités tout au long du processus de cet important travail. Nous vous tiendrons régulièrement au courant de l'avancement des travaux du Groupe de travail et nous vous aviserons toujours des occasions de nous faire part de vos commentaires.

Dans cet article, le premier d'une chronique régulière dans EIC consacrée aux progrès du Groupe de travail, nous nous proposons de vous donner un aperçu du contexte de la position dans laquelle l'ICE et ses membres se trouvent.

Comme vous le constaterez, nous sommes loin d'être la seule industrie à devoir faire face à des perturbations et à des changements.

Tout au long de l'histoire, les produits, les services, voire des industries entières ont eu une durée de vie limitée. Inévitablement, les offres commerciales sont supplantées par des technologies perturbatrices ou sont rendues désuètes par d'autres changements sur le marché. Leur durée de vie peut varier considérablement, allant d'une durée relativement courte, comme les magnétoscopes BetaMax de Sony, ou très longue, comme ce fut le cas pour le cheval et la charrette. Cependant, dans chacun de ces cas, le produit a été remplacé par une technologie émergente; dans le cas du cheval et de la charrette, ce fut l'automobile, et pour BetaMax, ce fut la capacité du VHS à inonder le marché malgré la supériorité des produits Sony. Depuis les outils en pierre préhistoriques jusqu'au Blackberry, la durée de vie des produits et services est, d'une manière significative, sujette au déplacement par les technologies émergentes ou à l'obsolescence due aux changements externes du marché.

DES INDUSTRIES ASSIÉGÉES

Plus récemment, nous avons été témoins de bouleversements spectaculaires sur le marché avec l'avènement de l'intelligence artificielle (IA). L'immobilier et l'assurance sont deux exemples d'industries confrontées à de profondes perturbations.

1. L'immobilier

Selon Statistique Canada, l'immobilier représentait environ 12,75 % du PIB canadien, soit 250 milliards de dollars, en 2018. C'est plus que n'importe quelle autre industrie, y compris le secteur manufacturier, qui se chiffre à 174 milliards de dollars. Dans l'ensemble, l'immobilier couvre un certain nombre de segments du marché, y compris les industries commerciales comme la construction de commerces de détail et la location au marché résidentiel. La construction immobilière à elle seule a contribué pour plus de 80 milliards de dollars à l'économie canadienne l'an dernier, tandis que les propriétés locatives d'appartements valent plus de 100 milliards de dollars.

L'industrie de l'immobilier offre un énorme potentiel d'affaires. Un exemple américain de l'impact de l'IA dans cet espace est celui de Compass, une jeune entreprise qui utilise l'IA pour mettre en relation les acheteurs et les locataires potentiels avec les propriétés qui répondent le mieux à leurs besoins. Bien qu'il existe de nombreux sites Web qui offrent un service similaire, Compass a perfectionné l'art en brisant le moule et en se démarquant. Selon un représentant de SoftBank Vision Fund, qui a investi 450 millions de dollars dans Compass, l'entreprise est bien positionnée pour la croissance future grâce à la construction d'une « plate-forme technologique différenciée de bout en bout qui regroupe les divers flux de données pour encadrer les agents et les acheteurs de maison tout au long du processus ».

2. L'assurance

Les compagnies d'assurance et leurs dirigeants ont beaucoup à faire ces derniers temps, comme l'indique le dernier rapport d'étude de marché de Deloitte intitulé *Fintech by the numbers*. Comme le rapporte Deloitte, « les bouleversements politiques et réglementaires dans le monde entier modifient certaines des règles de base sur la manière dont les assureurs sont autorisés à opérer. L'innovation et les attentes plus élevées des clients sont à l'origine d'une évolution accélérée de la façon dont les affaires sont menées, tandis que les nouveaux venus perturbateurs cherchent à soutirer des parts de marché aux assureurs en place dans l'industrie de l'assurance ». Les bouleversements et les changements créent des opportunités pour les entrepreneurs avisés, et c'est exactement ce sur quoi Lemonade capitalise. Sans s'appuyer sur les joueurs chevronnés en place sur le marché, Lemonade allie l'assurance à la technologie et transforme numériquement l'expérience de l'utilisateur en séduisant les consommateurs de tous âges, en éliminant les coûts et en accélérant le règlement des réclamations. Les données recueillies contribuent à accroître l'efficacité et à quantifier les risques.

En décembre 2016, Lemonade a établi le record du monde pour le règlement d'un sinistre en trois secondes grâce à son robot intelligent de traitement des réclamations. Ce robot a exécuté simultanément 18 algorithmes de fraude. Sa technologie tient compte de la nature, de la gravité et de l'urgence de la plupart des réclamations. Si une réclamation est trop complexe, elle est transmise à des homologues humains pour une analyse manuelle plus poussée.

S'ADAPTER POUR SURVIVRE ET PROSPÉRER

Certains produits et services parviennent cependant à s'adapter ou à se réinventer pour prospérer, malgré les menaces de la concurrence, de la technologie ou d'un marché en évolution. La conjoncture des affaires d'aujourd'hui est souvent en pleine mutation. Qu'il s'agisse de changements culturels, économiques ou technologiques, les entreprises doivent relever le défi de maintenir la pertinence de leurs activités face à l'évolution du marché. Quelle que soit la réussite d'une entreprise, elle peut être vulnérable aux nouvelles tendances ou à l'évolution rapide de la technologie.

Heureusement, un certain nombre de chefs d'entreprise sont capables de s'adapter en période de changement. Certains sont non seulement capables de s'adapter, mais ils sont aussi capables, en utilisant des habitudes changeantes et de nouvelles technologies, à se positionner pour une croissance énorme.

1. Netflix : diffusion en continu (online streaming)

Netflix, qui est maintenant un véritable géant du streaming en ligne, a commencé comme service de livraison à domicile pour la location de DVD. Au sommet de sa popularité en 2010, le service DVD par courrier de Netflix comptait 20 millions d'abonnés.

Netflix a depuis lors enregistré une croissance considérable de ses revenus et du nombre d'abonnés au cours des dernières années. Son activité de streaming en ligne est en plein essor, avec 6,1 milliards de dollars de chiffre d'affaires et 75 millions d'abonnés dans 50 pays, et son activité de livraison de DVD par courrier est également bien vivante, avec 5,3 millions d'abonnés qui continuent à payer leur service mensuel de distribution de DVD.

La réinvention de Netflix montre que l'innovation ne signifie pas nécessairement abandonner l'ancien au profit du nouveau. En conservant son activité de livraison de DVD par courrier tout en développant son unité de streaming en ligne, l'entreprise a su fidéliser sa clientèle tout en s'adressant à de nouveaux publics.

2. National Geographic : intégration des nouveaux médias

Le *National Geographic*, publication aux bordures jaunes distinctives, a parcouru un long chemin. Fondé il y a 128 ans, le magazine risquait, il y a quelques années, de disparaître avec certains de ses

pairs de la presse écrite en raison de la numérisation. Les revenus d'abonnement baissaient, passant de 289 millions de dollars en 1999 à 211 millions en 2009.

National Geographic s'est lancé dans une restructuration massive et a cherché à diversifier ses plateformes médiatiques. La publication a conclu une entente de programmation par câble de 100 millions de dollars avec Fox en 2012 et a apporté des changements rédactionnels pour améliorer et intégrer son contenu. Son site Web a été remanié pour permettre une meilleure navigation et un accès plus intuitif aux articles, photographies et vidéos de l'équipe de production. *National Geographic* a également utilisé avec succès les médias sociaux pour atteindre de nouveaux publics qui s'engagent activement et visiblement avec la marque.

Par conséquent, l'entreprise a réalisé des revenus totaux de 569 millions de dollars en 2013 grâce à l'essor de ses unités d'affaires imprimées et numériques. *National Geographic* compte actuellement près de 53 millions d'adeptes sur son compte Instagram et sa page Facebook compte plus de 40 millions de visiteurs assidus. En 2014, le magazine imprimé comptait 6,8 millions d'abonnés, tandis que son site Web a enregistré 41 millions de pages vues.

L'industrie de l'évaluation dans un marché perturbé

L'industrie de l'évaluation n'est pas à l'abri des types et de l'ampleur des changements décrits ci-dessus.

FAÇONNER NOTRE AVENIR

Des perturbateurs comme l'intelligence artificielle, Blockchain, Proptech, Open Banking et bien d'autres ont déjà un impact sur l'industrie de l'évaluation, et le rythme et l'ampleur du changement ne feront qu'augmenter avec le temps.

Façonner notre avenir

La profession d'évaluateur et le paysage du marché ont radicalement changé au cours des dernières années. Face à ce paysage changeant, l'ICE travaille sans relâche à s'assurer que, en tant qu'organisation, nous continuons de répondre et d'anticiper les besoins des membres. En fait, l'un de nos principaux objectifs est d'assurer la viabilité continue de la profession d'évaluateur et d'aider nos membres à prospérer, peu importe les conditions du marché. À cette fin, le Conseil d'administration de l'ICE et les dirigeants de tous les affiliés provinciaux se sont réunis le 24 février 2019 à Toronto. Le groupe a mené un exercice animé d'analyse des enjeux, de visualisation et de remue-méninges visant à définir comment l'ICE peut continuer à répondre le mieux possible aux besoins de ses membres à la lumière des changements actuels et prévus sur le marché. La démarche comprenait une analyse détaillée de la question afin d'identifier et d'articuler tous les facteurs et les changements qui ont une incidence sur la profession d'évaluateur. La journée comprenait également un exercice de remue-méninges visant à dresser une liste

de mesures que l'ICE pourrait prendre pour travailler avec les membres à mieux faire face à l'évolution du paysage et à mieux s'y adapter.

Les travaux entrepris en février 2019 par le Groupe de travail ont été confiés à une nouvelle entité qui a été créée par le Conseil d'administration de l'ICE en août 2019. Le Groupe de travail a été chargé d'élaborer des recommandations organisationnelles à l'intention du Conseil d'administration de l'ICE sur la façon dont l'ICE peut continuer à mieux répondre aux besoins de ses membres à la lumière des changements en cours et prévus sur le marché. Plus précisément, le Groupe de travail est chargé :

- d'explorer l'impact sur la profession de la technologie et d'autres perturbateurs de l'industrie;
- d'analyser divers scénarios de l'évolution du paysage pour les évaluations;
- d'examiner la ou les structures de gouvernance, organisationnelles et opérationnelles de l'ICE afin d'assurer une prestation plus efficiente et efficace des services et des programmes; et
- de déterminer la meilleure façon pour l'ICE de concentrer ses ressources afin de faciliter la capacité de ses membres à diversifier leurs services.

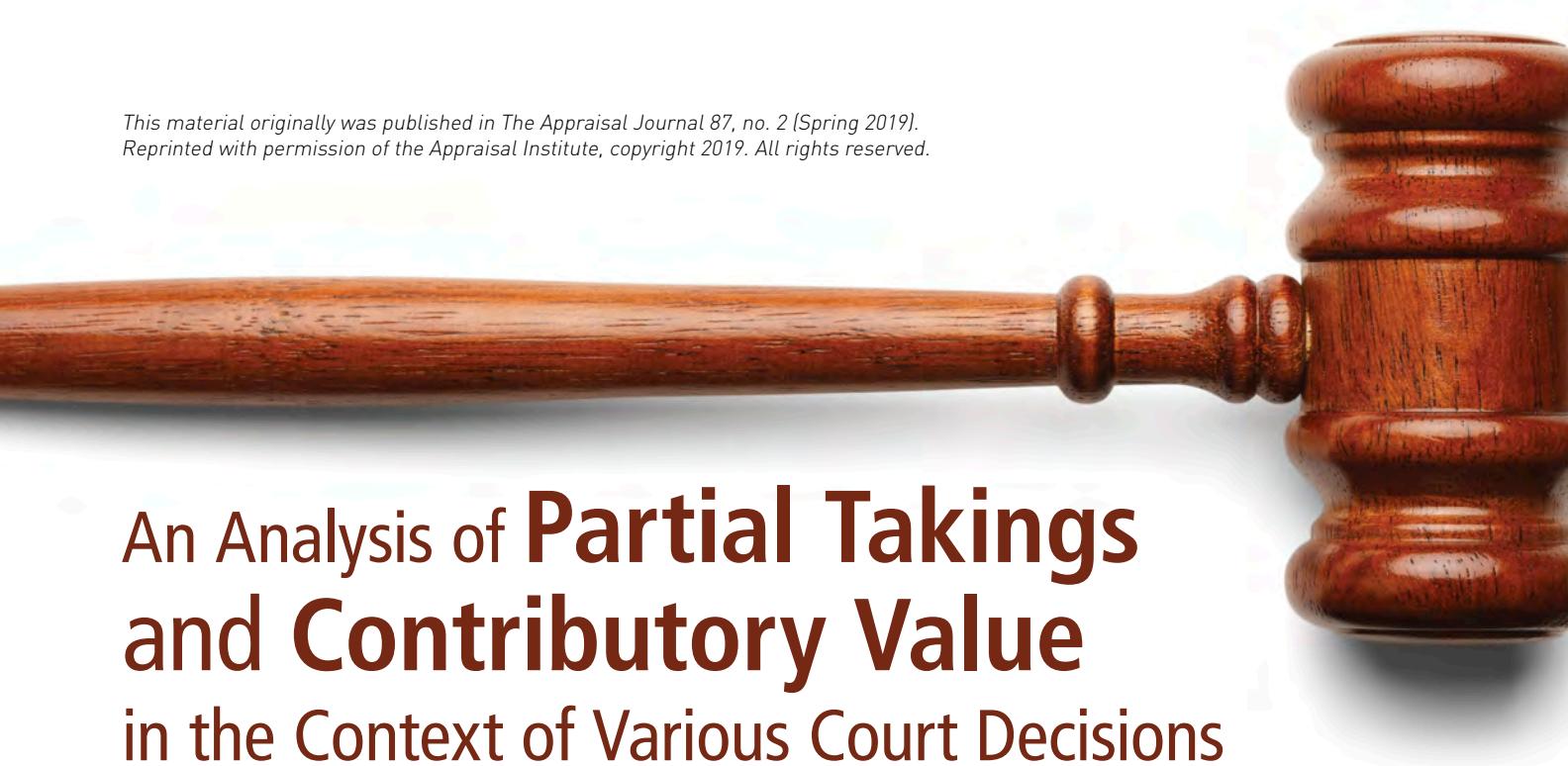
Le mandat du Groupe de travail a été intitulé « **Façonner notre avenir** » parce que c'est exactement ce que les recommandations qui en découlent visent à faire.

Le Groupe de travail a tenu sa première réunion en octobre 2019, et on s'attend à ce que Façonner notre avenir soit un projet pluriannuel. En tant que coprésidents du Groupe de travail, nous nous engageons envers vous, les membres de l'ICE, à travailler continuellement pour solliciter vos commentaires et votre participation au processus et nous nous engageons aussi à être entièrement transparents avec vous tout au long du processus. Cela comprendra une mise à jour régulière dans ce magazine, dans le communiqué mensuel et plus souvent, si nécessaire.

Vous, les membres, aurez de multiples occasions de nous faire part de vos commentaires; vous serez avisés dès le début de la période de consultation, et nous vous encourageons fortement à participer - votre avenir en dépend!

Nous sommes heureux d'avoir l'occasion de guider ce projet, car il est d'une importance cruciale pour l'avenir de notre profession.

Si vous avez des questions au sujet du Groupe de travail, veuillez communiquer avec le bureau national de l'ICE à future@aicanada.ca. □



An Analysis of Partial Takings and Contributory Value in the Context of Various Court Decisions

By Tony Sevelka, MAI, SRA, AI-GRS, AACI, P.App

ABSTRACT

This article addresses condemnation and expropriation; the tests required to establish the existence of a partial taking; and the methods of calculating the contributory value of land taken when it is impossible or not practical to assign market value directly to the land taken. Measuring the contributory value requires an understanding of the concept of the larger parcel in the context of highest and best use, both before and after the taking. Any damages or benefits occasioned by a taking can be measured by applying the before and after method, with the pre- and post-taking valuations prepared separately and independently of one another. This article offers examples of court analyses in partial takings cases.

INTRODUCTION

The value of a partial taking for public use can be measured in terms of the taken parcel's contribution to the whole or larger parcel in its highest and best use, rather than its value as a separate parcel.¹ A component of real property that cannot be severed and sold on the open market for an economic use is not a viable entity. A partial taking of real property that has no independent highest and best use or that is not part of an integrated highest and best use can only be analyzed by its relationship to the market value of a defined larger parcel in its highest and best use.²

Compensation for a nonviable partial taking can be determined by first estimating the market value of the larger parcel, including the nonviable partial taking, followed by an estimate of the market value of the larger parcel, absent the nonviable partial taking. The difference between the two independent estimates of market value reflects the contributory value of the nonviable partial taking or the loss in value occasioned by the partial taking. *The Dictionary of Real Estate*, sixth edition, defines *contributory value* as

1. A type of value that reflects the amount a property or component of a property contributes to the value of another asset or to the property as a whole.

2. The change in the value of a property as a whole, whether positive or negative, resulting from the addition or deletion of a property component.³ The concept of contributory value applies to both unimproved and improved land and has application in all three approaches to value: (1) sales comparison approach, (2) income capitalization approach, and (3) cost approach.

When analyzing market value, the objective of comparative analysis is to bring the price of each comparable sale, expressed as an appropriate unit of comparison, in line with the subject property by adjusting only for elements (or factors) that deviate from the subject property and for which there is recognition in the marketplace. *The Appraisal of Real Estate*, fourteenth edition, describes comparative analysis as follows:

Comparative analysis of properties and transactions focuses on similarities and differences that affect value, called elements of comparison, which may include variations in property rights, financing terms, market conditions, and physical characteristics, among others. Appraisers examine market evidence using paired data analysis, trend analysis, statistics, and other techniques to identify which elements

of comparison within the data set of comparable sales are responsible for value differences.⁴

Contributory value is consistent with the unit rule⁵ and argues against reliance on the summation method, an additive property component approach that has been frowned upon by the courts in analyzing market value and damages in condemnation proceedings.⁶ Contributory value is also consistent with the “principle of contribution,” which states “the value of a particular component is measured in terms of its contribution to the value of the whole property or as the amount that its absence would detract from the value of the whole. The cost of an item does not necessarily equal its value.”⁷ According to the *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (UASFLA)*, application of the unit rule as a means of analyzing the value of property is consistent with the principle of contribution. UASFLA states that in the unit rule, “It is the contribution of the improvements (and all of its components) to the market value of the whole that is being measured.” [Section 1.5.3.1.4; also Section 4.4.3.1.] *UASFLA* also advises that “Property must be valued as a whole for federal acquisition purposes, with due consideration of all of the components that make up its value. Its constituent parts are considered only in light of how they diminish the value of the whole, with care being exercised to avoid so-called cumulative or summation appraisals.” [Section 1.10.1.] Likewise, analyzing the value of a property as a whole under single ownership cannot be based on the summing of separate values for various property components.⁸

TAKING LESS THAN THE WHOLE

An opinion of market value must be predicated on highest and best use of a defined larger parcel. A partial taking that is incapable of being defined as a larger parcel and satisfying the concurrent test of highest and best use includes takings that are less than the property ownership as a whole, such as those listed below:

- A taking of a watercourse traversing a property.
- A taking of embankment land from a property.
- A taking of land to which there is no direct legal access.
- A taking of land for a surface, subsurface or overhead easement, either temporary or permanent.
- A taking of a narrow linear strip of land along the frontage of a property for a road widening.⁹
- A taking of a right-of-way.
- A taking of land which forms part of leased land that extends beyond the part taken.
- A taking of an existing easement with or without embedded infrastructure.
- A taking of one property that impacts the utility or use (i.e., unity of use) of other noncontiguous property, both under the same ownership.¹⁰

TESTING FOR HIGHEST AND BEST USE

A partial taking of a section that has no independent highest and best use or is not part of an integrated highest and best use of a larger parcel is effectively a nonviable partial taking. The highest and best use analysis need go no further than the initial tests of *physical possibility* and *legal permissibility* in order to identify a partial taking. A negative response to any one of the following questions is confirmation of a partial taking:

- **Physical Possibility**

- Is the area of the taking large enough to support any probable economic use?
- Is the configuration of the taking sufficient to support any probable economic use?
- Is the topography of the taking suitable for any probable economic use?
- Is the soil capacity of the taking capable of supporting any probable economic use?
- Is the area of the taking physically accessible from a public road?
- Is the land taken, if encumbered by an easement, capable of accommodating any probable economic use?

- **Legal Permissibility**

- Is the area of the taking large enough to support any legally permissible use?
- Is the configuration of the taking sufficient to support any legally permissible use?
- Is the topography suitable for any legally permissible use?
- Is the soil capacity of the taking capable of supporting any legally permissible use?
- Is the soil quality of the taking clean enough to support any legally permissible use?
- Is the area of the taking legally accessible from a public road?
- Is the taking, if encumbered by a restrictive covenant, capable of accommodating any legally permissible use?
- Is the taking, if encumbered by an easement, able to accommodate any legally permissible use?

Furthermore, land taken that bisects buildings or structures or that is encumbered by a lease or life estate encumbering part or all of the land not taken also fails the two initial tests of highest and best use and must be treated as a partial taking.

An analysis of all probable economic uses of the part taken that fails the initial highest and best use test of physical possibility or legal permissibility precludes further analysis of those uses in the context of marketability, supply and demand, and financial feasibility. Accordingly, the highest and best use analysis must be expanded beyond the partial taking to incorporate some or all of the land not taken to define notional boundary limits of a larger parcel or an economic unit and identify economic uses that satisfy the complete spectrum of the four-prong test of highest



and best use: physical possibility, legal permissibility, financial feasibility, and maximum productivity. Some key considerations of highest and best use analysis include the following, as described in "Partial Taking Expropriation."¹¹

- Title restrictions: Legal use precluded by restrictive covenant or use limited to a specific legal use.¹²
- Legal permissibility: Use must be legal or capable of being achieved (i.e., rezoning and/or official/master plan amendment) within a reasonable time frame.¹³
- Physical adaptability: Site and/or improvements, including off-site infrastructure, must be capable of supporting the use.¹⁴
- Externalities: Impact on use by external forces that effect property values.¹⁵
- Probability of use: Must have a greater than 50% chance of being achieved.¹⁶
- Timing of use: Must be achieved within a reasonable time frame.¹⁷
- Demand: There must be an active market for the use.
- Financial feasibility: Prices and/or rents must be sufficient to support the use.
- Sustainability: The use must be maximally productive over a long period.
- Purchaser/user: The most likely purchaser or user must be identified.

In *State ex rel. Ordway v. Buchanan*,¹⁸ the court identified two methods of analyzing the value of a partial taking, either as part of the whole parcel or as a separate economic unit, and it stressed the importance of highest and best use analysis in making that determination:

In partial taking cases, generally the land taken is valued as part of the whole tract and not as if it stood alone... The rule protects the condemnee by assuring a just award, because in many cases the part taken would be useless and valueless if considered alone. [case citation omitted]

Ultimately, whether a partial taking is a separate economic unit or should be analyzed as part of the whole property is a matter of highest and best use analysis. The *Ordway* court stated:

[T]he determination of whether the land taken should be valued separately or as part of the whole is based on a determination of the highest and best use of the land. Where the part taken has a market value based on a separate economic use and commands a higher value as a separate entity than as a part of a larger tract, such value has been allowed. Conversely, the highest and best use of the part taken may be so related to its use with the entire property that the value of the part taken is dependent upon the value of the entire tract. [case citations omitted]¹⁹

In addition, the owner or beneficial owner of the land taken must also own contiguous land or land close by, the value of which

is enhanced by unified ownership with the land taken to the extent that,

Such a connection or relation of adaptation, convenience, and actual and permanent use, as to make the enjoyment of the parcel taken reasonably and substantially necessary to the enjoyment of the parcel left, in the most advantageous and profitable manner in the business for which it is used.²⁰ Consequently, is it only possible to commence the actual valuation after notional boundaries have been drawn to define the larger parcel as an economic unit, incorporating the part taken and supporting its own highest and best use.

LARGER PARCEL OR PARENT TRACT

When ownership of an entire tract or whole property does not constitute the larger parcel, there must be a determination of the tract that constitutes the larger parcel and a notional redrawing of the boundary limits based on a number of factors. UASFLA notes that the larger parcel has the following attributes:

That tract or those tracts of land that possess a unity of ownership and have the same, or an integrated highest and best use. Elements of consideration by the appraiser in making a determination in this regard are contiguity, or proximity, as it bears on the highest and best use of the property, unity of ownership, and unity of highest and best use.²¹

These attributes – unity of title, unity of use, and contiguity – are referred to as the larger parcel trinity.

Valuation of a partial taking through expropriation may require consideration of the "larger parcel" and injurious affection (loss in value [or betterment--increase in value] to the remainder).²² Assemblage establishes the effect, if any, on value of the "larger parcel" [where a separate and contiguous parcel is under the same ownership].²³

In general, to be considered as the larger parcel, the tract(s) must be owned by the same individual(s). The form of ownership is not the determining factor, as "ownership (possession) can be held in fee simple, a lesser estate, a combination thereof or under a partnership agreement."²⁴ Ownership can be confirmed through title searches. Ownership maps prepared by the condemning authority also are useful in determining ownership.

Another term that expresses the concept of the larger parcel is *economic unit*. *Black's Law Dictionary* defines *economic unit* as follows:

In a partial-condemnation case, the property that is used to determine the fair-market value of the portion that is taken by eminent domain. The land taken may be a large or small portion of the entire property. To determine how much property to include in an economic unit, three factors are weighed: (1) unity of use, (2) unity of ownership, and (3) contiguity. Of these, the most important is unity of use.²⁵



An economic unit is a self-contained property, the boundaries of which are defined entirely by the partial taking. This distinguishes it from a larger parcel, which encompasses the land taken, is defined as less than the boundary limits of the whole property ownership, and allows for consideration of both the contributory value of the land taken and the prospect of damages or benefits (or neither) to the remainder. An economic unit is a self-sufficient, separate economic unit that is independent of the parent tract with a different highest and best use. Its market value can be determined without reference to the remaining land.²⁶ Support for a separate and independent economic unit requires that the tract be marketable:

In order for the land to be valued as a separate unit, the law requires only that the parcel taken be of a size and shape that is capable of a separate and independent use in the market.²⁷

Other terms that assist in understanding and applying the concept of the larger parcel include:

- **Parcel** – A tract of land; esp., a continuous tract or plat of land in one possession, no part of which is separated from the rest by intervening land in another's possession.²⁸
- **Property** – The right to possess, use, and enjoy a determinate thing (either a tract of land or a chattel); the right of ownership – the institution of private property is protected from undue governmental interference. Also termed bundle of rights.²⁹
- **Partial taking** – The acquisition of a part of a real estate parcel or a real property interest for public or quasi-public use under eminent domain; acquisition by Condemnation of only part of the property or some property rights.³⁰
- **Remainder** – The portion of a parcel that is retained by the owner after a partial taking.³¹
- **Nonviable remainder** – A nonviable remainder has no independent highest and best use, and has limited marketability. Unless it can be tied to an adjoining property as part of a larger parcel, for which a highest and best use can be established, a nonviable remainder will have nominal or no market value. Only land from an adjoining property that is not part of any other land expropriated [or condemned] can be considered in defining the larger parcel.³²

Courts in the United States and Canada recognize the concept of the larger parcel or parent tract, a concept that is confined almost exclusively to condemnation and expropriation. Defining the larger parcel is required whether the partial taking of the real property is whole or partial. It matters not that the larger parcel, when it is defined as constituting less than the whole, has no actual legal boundaries, because they are effectively defined by highest and best use analysis.

When ownership involves only one property in the highest and best use test of the larger parcel analysis, the larger parcel functions as a separate economic unit. "An economic unit may be

defined as the smallest, marketable, and sustainable portion of a property," according to the Texas Department of Transportation's *ROW Appraisal and Review Manual*.³³

Where a partial taking does not possess the same physical characteristics or highest and best use of the land as a whole, the unit rule is modified to reflect the disproportionate contribution of the partial taking to the value of the property as a whole. As noted by the Illinois appellate court in *Department of Transportation v. Kelley*, it is recognized that

"[n]ot every part of a tract will be as valuable as other parts, and different highest and best uses may be used in valuing the tract as a whole," [case citations omitted] and "[i]t may be proper to assign a highest and best use for one portion of the property and a different highest and best use for another." [case citations omitted]³⁴

In *Kelley*, the property in question was acquired for the purpose of widening an intersection. The two appraisers representing the landowner valued different portions of the land separately, claiming that the partial taking should not be subject to the unit rule. The court decided it was not appropriate to deviate from the unit rule,³⁵ and expressed concern over the arbitrariness of delineating the "zones of value."

[T]he facts in this case do not provide... clearly delineated boundaries. Even the defendants' appraisers could not agree as to where one "zone of use" began and another ended... [The appraisals] bring into focus the import and intent of the unit rule, that is, to prevent misrepresentation of the value of condemned property.

In another Illinois case, *Illinois Dept. of Transp. v. Raphael*,³⁶ there was a partial taking of land from a parcel improved with a two-story, single-family dwelling and attached three-car garage. The taking consisted of an 871-square-foot strip across the frontage that included portions of the front lawn, the driveway, and the turnaround area. The valuation method applied by both the property owner's appraiser and the condemnor's appraiser were found to be improper for failing to properly account for the contributory value of improvements. The property owner's appraiser valued the whole property at \$475,000. He then proceeded to address the value of the partial taking, stating "[t]he value of the take lies in its contribution to the whole property, functioning as an integral part of the whole" valuing the part taken as follows:

In calculating the value of the part taken, the whole property value of \$475,000 divided by the whole land area of 13,175 square feet = [\$]36.05 per square foot of land improved. Applying the unit value to the part taken is calculated as 871 square feet × \$36.05 = \$31,402, rounded to \$31,000.

The appraiser then turned his attention to the remainder, and concluded that the remainder had suffered a diminution in value of \$34,000, based on the following reasoning:



He opined that the "road-widening project will have a significant impact on the subject property's remainder."... [He] explained that Route 53 will be closer to the residence and that the paved parking and turnaround area will be restricted to a one-car parking area or a turnaround area, but not both... [The appraiser] wrote: "This loss results in a diminution in the value of the remaining property." He valued that loss at \$34,000, based on comparable sales.

The appeals court ruled that the appraiser's valuation method was improper for failing to distinguish characteristics of the partial taking that contributed disproportionately to the value of the property as a whole, commenting as follows:

To determine the value of the part taken,...[the appraiser] assigned a uniform square-foot value to the entire property... [He] assumed that every part of the property was as valuable as every other part, despite the fact that the remainder contained a single-family home and the part taken was a 10-foot strip containing only parts of a lawn, an asphalt-paved driveway, and an asphalt-paved turnaround area. Because the part taken could not be used for any other purpose, i.e., it was non-buildable,...[The appraiser's] valuation method misrepresented the value of the "specific land portion to be taken." [case citations omitted] [He] assumed, without basis, that the part taken was as valuable as the remainder... The owner's claim that the unit rule requires a determination based upon a uniform square-foot valuation misapplies the unit rule in this case. Such a calculation would be appropriate were the entire property, the part taken and the remainder, homogeneous.

Appraisal evidence presented by the condemnor was also rejected as improper for failing to consider the contributory value of the improvements contained in the remainder.³⁷

Similarly,... [the condemnor's appraiser] failed to consider the contributory value of the improvements within the remainder when valuing the part taken. Contrary to her own opinion that the highest and best use of the whole property was residential,...[the appraiser] estimated the value of the part taken as vacant....then valued the part taken on a per acre basis, based only on comparable vacant-land sales... [The condemnor's appraiser] added \$1.50 per acre [sic] for the contributory value of the improvements contained only on the part taken: asphalt and grass. She testified that, when she valued the part taken, she did not consider the contributory value of the single-family home, because it was "not part of the acquisition." Thus, ...[the] valuation method was improper.

In *State v. Chana*, the Texas appeals court affirmed the "separate economic unit" methodology advanced by the landowners' appraiser.³⁸ The case involved a dispute over the market value of partial taking acquired for the purpose of constructing a detention pond. The landowners' property consisted of a rectangular 7.765-acre tract. It was bounded by FM 529 to the north, by Dinner

Creek to the east, and a subdivision to the south. Originally, the state planned to take 2.385 acres for a detention pond, but at the request of the landowners the state agreed to shift the back boundary of the partial taking thirty feet forward to the north. This allowed the landowners to connect the remainder of the property to Dinner Creek, allowing for future drainage and water detention, and reduced the partial taking to 2.072 acres. The court accepted the landowners' appraiser's opinion that the highest and best use of the 7.765-acre tract was division into three separate, independent parcels or economic units for commercial development, and the taking would be part of a 2.385-acre self-sufficient unit (the same land the state originally planned to take) with a high probability of severance to which the appraiser confined his estimate of value.

COMINGLING VALUATION METHODS – SEPARATE ECONOMIC UNIT AND DAMAGES

At times, the courts have comingled valuation methods, improperly applying methods for valuation of the partial taking and larger parcel; the following presents some examples.

In *State ex rel. Ordway v. Buchanan*,³⁹ a partial taking adjacent to the road was part of a five-acre rectangular interior parcel with a frontage of 330 feet. Before the partial taking, the five-acre parcel was flat, undeveloped acreage, physically homogenous throughout. The property was vacant and unused, with no turnouts from the street.

[Buchanan's appraiser] testified that the land taken was capable of being used independently for some use, possibly a gas station, although earlier he also testified that it was not probable that the land taken had an independent value by itself in the market. The State's expert testified that the property taken was "probably usable," but that it was "not a rational, marketable size property in this market" because of the frontage-to-depth ratio. Essentially, the State's expert agreed that the square footage of the property was sufficient to support an independent use, but questioned its usability because of the shape of the land taken.

In upholding the lower court's award of \$110,000 for the partial taking based on Buchanan's appraiser's larger parcel theory, the appeals court ruled there was sufficient basis for the trial court to admit evidence on the value of the parcel taken as a separate and independent unit. Yet, the appraiser testified that it was not probable that the land taken had an independent value by itself in the market. The two positions adopted by the appraiser were incompatible with each other, as a partial taking that cannot be marketed on its own is not a standalone parcel, a critical factor disregarded by the majority in upholding the award for the partial taking as a separate economic unit. As noted by the majority in the appeals court's ruling addressing the value of the partial taking:



Determination of whether the land taken should be valued separately or as part of the whole is based on a determination of the highest and best use of the land. Where the part taken has a market value based on a separate economic use and commands a higher value as a separate entity than as a part of a larger tract, such value has been allowed. [case citations omitted] Conversely, the highest and best use of the part taken may be so related to its use with the entire property that the value of the part taken is dependent upon the value of the entire tract.

As for the remainder property, the lower court's award of \$37,000 for severance damages was reversed as the appraiser had comingled two mutually exclusive approaches recognized in valuing a partial taking, thus resulting in double compensation.

The appeals court said:

Using the proper valuation process, severance damages may be appropriate even though the part taken is valued as a separate unit. In a partial taking where the land taken is valued separately, severance damages to the remainder also should be determined by considering only the before and after value of the remaining property as a separate unit and not its value as a part of the larger parcel. [case citation omitted] Thus, the before value of the remainder should not be dependent in any way upon the remainder's use as a part of the larger parcel. This method of valuation will protect against duplicative damage awards where the land taken is valued as a separate unit.

It is axiomatic that a party must be consistent in the valuation method it utilizes for valuing both the part taken and the severance damages to the remainder. A party is not precluded from arguing the "whole parcel" and "separate unit" values as alternative theories. However, he cannot attempt to combine the methods and value the land taken separately but then consider the remainder as part of the larger parcel for the determination of severance damages.

The claim for severance damages was based on:

1. damage to the remainder resulting from the inability to develop the front in conjunction with the back of the property (underutilization);
2. reduced visibility as a result of being set back 80 feet from the main street; and
3. damages caused by altered traffic flow as a result of the change in the street on the land taken.

The value of the separate unit included the ownership's frontage, its access to traffic flow, and its ability to be developed separate and apart from the rest of the parcel. In this instance, the so-called damages to the remainder were artificially created as a consequence of the separate unit selected by the appraiser. The court found severance damages would have been a relevant consideration only if the "whole parcel method" of valuation had been adopted by the appraiser:

Under the "separate use" method of valuation, neither the utilization of the remainder, its visibility from the road, nor the traffic flow around it were affected by the taking. Viewed as a separate parcel, the remainder could not be used in conjunction with the condemned land before the taking. Consequently, the ways in which the remainder could be used did not change after the taking. Similarly, visibility was not affected by the taking. Before the taking, the northern boundary of the remainder was 80 feet from the main street. After the taking the visibility of the remainder was unaffected—the boundary was still 80 feet back from the main road. If anything, the visibility of the remainder was enhanced by the taking because the frontage road brought traffic closer to the remainder. Finally, in this case the remainder, considered as a separate unit, had no traffic flow in front of it before the taking. After the taking, the frontage road bordered the remainder so that the remainder actually benefitted from increased traffic flow.

The dissent in *Buchanan* rejected the "separate use" method of valuing the land taken, concluding the result "defies common sense" for failing to recognize the practical effect of the partial taking that simply replaced old frontage with new frontage. The dissent noted, "That frontage still will have the same use which Buchanan claims was acquired by the state. ...By the magic of the majority's valuation process, Buchanan has been paid for the taking of valuable commercial frontage, but still has the same frontage and will profit from the same commercial value."

In *City of Phoenix v. Wilson*, the Arizona appeals court awarded remainder damages and reversed the lower court's finding that defined a larger parcel as less than the whole property. The Wilsons owned a 23.24-acre parcel from which a 1.4-acre parcel was taken from the corner. At the time of the partial taking, the entire 23.24-acre parcel was being used for farming but was residentially zoned to permit one house per acre. The city's General Plan indicated that the area should be developed for high-density uses such as apartments. The trial court awarded \$80,000 for the partial taking and \$99,000 in severance damages based on the testimony of the landowner's appraiser.

The landowner's appraiser opined that the highest and best use was to hold the property as though vacant for future investment with the anticipation of splitting the property into two economic units. According to the appraiser, a 5-acre portion around the corner, which included the 1.4-acre partial taking, could form a separate economic unit commanding a price proportionately higher than the remaining property. He thought the 5-acre separate economic unit was suitable for various institutional uses such as a school or place of worship, or for nonresidential but residential-compatible economic uses such as mini-storage, offices, bank branch, dependent care facility, mortuary, and hotel or motel. The latter economic uses would require rezoning, but the landowner's appraiser thought rezoning



would be reasonably possible. Based on comparable sales, which included a school site, and a church and school site, he estimated the market value of the 5-acre economic unit at \$272,250 (\$1.25 per square foot), with the 1.4-acre partial taking assigned a proportionate value of \$80,000, rounded. He then concluded that the remaining 3.6 acres of the (hypothetical) 5-acre separate economic unit had lost its economic advantage due to the impact of the partial taking on access, visibility, and frontage to the adjoining 18.24 acres, claiming severance damages of \$99,000.

At trial, the landowner's appraiser acknowledged that his hypothetical 5-acre parcel could have been drawn in other ways and that his selection of the precise size and location of the parcel was a matter of judgment. According to the appeals court, the boundaries and size of the hypothetical 5-acre parcel selected for analysis were arbitrary. In reversing the lower court's judgment, the appeals court ruled that,

no authority sanctions a method of evaluation that would allow the part taken [1.4 acres] to be valued as part of a hypothetical [5-acre] parcel within a whole parcel. The [1.4-acre taking] should have been valued either as a separate [economic] unit or as part of the whole parcel [consisting of 23.24 acres]. Only after one of these approved methods was selected could it then be determined whether there were severance damages to be calculated.

On further appeal, the Arizona Supreme Court in *City of Phoenix v. Wilson* reinstated the trial court's decision, finding the facts were materially different in this case and did not support a rigid rule that "the property taken [1.4 acres] should have been valued either as a separate unit or as part of the whole parcel 923.24 acres]."

The court said that, premised on a proper foundation

The jury concluded that a 5-acre intersection corner, which could probably be rezoned for [a] different and higher use than the rest of the tract, would have a different and higher value than the remainder of the property. Once that is accepted, the owner is entitled to that higher value when the property is taken, whether the taking is all or only a part of the more valuable [5-acre] portion [a separate economic unit].⁴⁰

In *Russell Inns Ltd. v. Manitoba*,⁴¹ a Canadian appeals court upheld a commission's ruling that the larger parcel did not extend to include an abutting lot, where the partial taking was confined to only one of two contiguous lots on a registered plan of subdivision held under the same ownership.

The appeals court concluded the province had not provided sufficient evidence justifying application of the larger parcel theory. The commission awarded damages confined strictly to an analysis of Lot 2 (the presumed partial taking). However, the commission conceded situations can arise where the partial taking approach would be appropriate, without apparently realizing that by confining the partial taking analysis to Lot 2, the commission effectively determined Lot 2 to be the larger parcel.

At the commission hearing, the owner testified that Lot 1 was purchased because it was the only way to obtain Lot 2. Presumably, the purchaser as a knowledgeable developer, acted in his best interests when he chose to acquire both lots simultaneously. The ruling in this case did not consider a larger parcel analysis in the after-taking scenario, as there is no post-taking highest and best analysis of the balance of Lot 2 combined with part or all of Lot 1, which is underimproved with a forty-year old, 1,000-square-foot residence occupied as a rental.

Both the balance of Lot 2 and Lot 1 have the same commercial zoning, are physically contiguous and under the same ownership, and were purchased at the same time. On this new potential larger parcel a highest and best use analysis should have been conducted to determine whether the existing use or a use permitted under the commercial zoning represented the highest and best use. The partial taking reduced the frontage of Lot 2 from approximately 147 feet to 87 feet, but when combined with adjoining Lot 1 could be increased to a maximum of 387 feet, which, in effect, reestablished the diminished commercial potential of Lot 2 occasioned by the partial taking. The absence of a comprehensive post-taking analysis incorporating part or all of Lot 1 resulted in compensation being paid twice: once for the partial taking and again as remainder damages.

The property owner was awarded a total of \$145,000, which at \$3.50 per square foot represented the market value of Lot 2 before the partial taking[1/m]—yet the owner retained ownership of the remaining portion of Lot 2, which could be combined with part or all of his adjoining ownership of Lot 1. Even if adjoining Lot 1 were under different ownership, the market would still attribute some value to the remainder of Lot 2 in contribution to Lot 1, with the owner of Lot 1 being the most likely purchaser in a bilateral market.⁴²ftnt

In *State v. Silver*,⁴³ the New Jersey appeals court was confronted with a unique situation involving a partial taking for road widening that involved a taking from each of two contiguous properties under the same ownership. Each property had an independent highest and best use and was treated as a separate larger parcel before the partial taking. One property had been operated as a clothing store, and the other property was improved with gas pumps, a shed, and a bungalow. The clothing store had a 70-foot frontage, and the abutting gas station had a frontage of 100 feet, with a secondary frontage along a side street.

The partial taking consisted of a 45-foot-wide strip along the frontage of each property, and a 3-foot-wide strip along the side street. Virtually all the clothing store parking area was taken, substantially reducing the functional utility of the parcel as a clothing store. The partial taking also effectively destroyed the use of the other parcel as a gas station by eliminating its gasoline pumps, storage tanks, and structures. Based on the before and after rule, the trial court awarded \$80,000 for the partial taking



from the clothing store, and \$26,200 for the partial taking from the gasoline station. Combined, the total awarded for the two partial takings was \$106,200. The awards were affirmed by the appellate division.

Having ruled that each of the two parcels must be valued separately, their common ownership was considered irrelevant and disregarded in the award of severance damages attributed to each property. On appeal, the condemning authority successfully argued the larger parcel theory in relation to the two contiguous remainders under common ownership, a position it was precluded from advancing at trial:

[T]he "unity of use" test was not for the purpose of determining whether the taking of all or a part of one parcel can be considered a 'partial' taking in relation to the other parcel...

Here, we are concerned with the valuation of property remaining after the...[taking].

The condemning authority sought to demonstrate the optimum use of the remainder of the gas station parcel as a parking area for the remainder of the store parcel because without parking, the economic value of the store property as a retail store would be severely diminished. The appraiser for the condemning authority calculated that the combined use of the two remainders would reduce damages by \$26,400.

The New Jersey Supreme Court acknowledged that statutorily each parcel required a separate award, but it ruled that there was no legal requirement to disregard market factors such as potential combined use and common ownership of two contiguous remainders in reaching appropriate awards for each separate parcel.

PARTIAL TAKING VALUATION METHODOLOGY

Regardless of the methodology applied in analyzing the value of a partial taking, barring unique situations, independent pre-taking and post-taking appraisals are mandatory.⁴⁴ The two methods relied on to analyze the impact of a partial taking in the context of the pre- and post-taking market values of the property can be summarized as follows:

- In one group of cases, it has been held that the measure of damages is the market value (contributory value)⁴⁵ of the part taken as a function of the whole plus the difference before and after the taking in market value of the remainder area. This concept of the measure of damages to the remainder is illustrated by the following equation:

$$\text{Value of land taken} + (\text{Value of remainder area before taking} - \text{Value of remainder area after taking}) = \text{Damages}$$

- The second rule enunciated by some courts is the before and after rule, wherein damages are computed as the difference between the value before the taking and the value of the remainder area after the taking. This approach is illustrated in the following formula:

$$\text{Value of entire parcel before taking} - \text{Value of remainder area after taking} = \text{Damages}^{46}$$

It is the difference between the pre-taking value (uninfluenced by the project or scheme) and post-taking value (influenced by the project or scheme) that effectively determines what, if any, monetary impact the partial taking has had on the property, and whether the property owner has sustained a financial loss or gain. In those jurisdictions in which a property owner is always entitled to at least the contributory value of the part taken, further analysis of the pre-taking value (uninfluenced by the project or scheme) is required. Analyzing the contributory value of the part taken in relation to the pre-taking value of the property as a whole unaffected by the post-taking value of the remainder or residue ensures that the property owner always receives at least the contributory value of the part taken. Some of the difficulties encountered in analyzing the value of a partial taking in conformity with the unit rule include the presence of improvements on the part taken and the lack of direct comparables.

In *City of Chicago v. Anthony*,⁴⁷ the testimony of an appraiser concerning future rental income that could be derived from a portion of the subject property leased to a billboard company was rejected as violating the unit rule. The Illinois Supreme Court stated:

The motion judge found the property must be valued as a whole, and a lease may not be separately valued as one part to be added to another part. This ruling is consistent with the unit rule of valuation in eminent domain cases, which requires that property be valued as a whole. Because the "measure of recovery for damage to private property caused by a public improvement is the loss which concerns the property itself...the fair market value of improved property is not the sum of the value of the building and the value of the land computed separately."⁴⁸ The unit rule is applied in eminent domain cases to avoid misleading the jury.

A failure to conduct an independent post-taking appraisal can result in a gross overstatement of damages, double compensation, errors in logic, failure to expose questionable appraisal practices.

An independent post-taking appraisal serves many practical purposes in partial taking assignments:

- Eliminates any preconceived notion of a damage-oriented mindset that the remainder must have sustained damages, i.e., suspicion without proof.
- Compels an appraiser to analyze the remainder as a new property, in a post-taking environment, and to repeat all the steps of the valuation process.⁴⁹
- Guards against intentionally or unintentionally overlooking a change in highest and best use or diminished highest and best use, or disregarding a post-taking larger parcel analysis.
- Compels an appraiser to consider comparable sales (or comparable rentals) that reflect the post-taking characteristics of the remainder in a changed environment.



- Provides insight into the reasonableness of the contributory value of the part taken, and the reasonableness of any claimed damages. [Not all physical property characteristics contribute to value, and some contribute disproportionately to the value of the whole].⁵⁰
- Provides insight as to whether, overall, the taking has damaged or enhanced the value of the remainder property. If there is an overall enhancement in the value of the remainder, any alleged damages would be invalidated. As observed by the appeals court in *State v. Silver*, Because there is property remaining subsequent to the taking that must be valued, an examination of all of the characteristics of such remaining property *after* the time of the taking, as opposed solely to facts in existence at or immediately before condemnation, is inescapable. Therefore, in the case of a partial taking, the market value of property remaining after a taking should be ascertained by a wide factual enquiry into *all* material facts and circumstances – both past and prospective – that would influence a buyer or seller interested in consummating a sale of the [remainder] property. [Emphasis in original]

Appraisers are professionally obligated to complete valuations in a meaningful, relevant, comprehensive, understandable and transparent manner. "In developing a real property appraisal, an appraiser must be aware of, understand, and correctly employ those recognized methods and techniques that are necessary to produce a credible appraisal."⁵¹

Most jurisdictions allow or mandate application of the before and after method in the analysis of a partial taking.⁵² According to *Utah Department of Transportation v. Target Corporation*, prior to the state supreme court ruling in *Admiral Beverage*,⁵³ appraisers could not simply state their conclusions in straightforward before-and-after terms of market value. Instead, they had to attempt to assign a specific value to each of the numerous factors affecting market value:

[The Utah] supreme court noted that this task was "extreme[ly] difficult[], if not impossibl[e]," for appraisers to accomplish without resorting to "rank speculation."...Ever since *Admiral Beverage*, condemnation claimants have been able to assert claims to a full complement of severance damages, measured using a simple before-and-after-metric, and limited only by general notions of causation and evidentiary proof.

In a Kentucky case, the court⁵⁴ bemoaned the fact that no appraisal witness for either party sought to undertake a post-taking valuation analysis of two noncontiguous remainders, each its own larger parcel, and occasioned by the land taken. The court stated,

It is unfortunate that no witness on either side was asked to express an opinion as to the market value of the two remainder tracts if sold separately...[I]n the absence of evidence to the

contrary it may be assumed that the highest and best use of a farm cut in two by a condemnation remains the same after the taking as before, and that its highest and best use is still as a single unit, [but] this case is different....The case presents a classic instance in which the remainder tracts should have been evaluated separately.

In *United States v. 2.33 Acres of Land*,⁵⁵ the appeals court found that the property owner had been overcompensated for a partial taking because a separate allowance for severance damages for the part taken was inappropriate when the diminution in market value was reflected by the difference in the pre-taking and post-taking market value estimates. There the court stated,

[If the before and after method of valuation] is properly employed when there is a partial taking, severance damages should not be allowed. This is so because if the fair market value of the property after the taking is subtracted from its fair market value before the taking, presumably the fair market value of the taking would reflect any diminution in value by reason of the taking so that a separate allowance for severance damages is unnecessary in order for the landowner to recover just compensation.

Presumably, any entitlements, costs, and entrepreneurial effort associated with developing the land would have been reflected in the value estimate before the taking, as well as in the after-situation, had a valuation been undertaken.

In *United States v. 9.20 Acres of Land in Polk County*,⁵⁶ the court explained that it was incorrect to think of severance damages as a separate item to be treated in isolation without regard to the pre- and post-taking market values of the property:

It is incorrect to think of "severance damages" as a separate and distinct item of just compensation apart from the difference between the market value of the entire tract immediately before the taking and the market value of the remainder immediately after the taking. In the case of a partial taking if the "before and after" measure of compensation is properly [applied], there is no occasion...to talk about "severance damages" as such, and indeed it may be confusing to do so. The matter is taken care of automatically in the 'before and after' submission.

Analyzing damages as separate components of a property rather than in relation to the value of the property as a whole is analogous to the ruling in *Department of Public Works & Buildings v. Lotta*,⁵⁷ which rejected testimony based on a cost approach that combined land and building components without regard to the value of the property as a whole.

Numerous condemning authorities have explicit appraisal policies that mandate post-taking appraisals whenever there is a partial taking. Typical appraisal requirements for partial taking assignments prepared on behalf of condemning authorities are quoted below:



Merely subtracting the value of the part acquired from the estimate of before value to arrive at the after value renders the [appraisal] report unacceptable [Section 5.219].⁵⁸

The appraiser develops two opinions of value: (1) valuing the pre-acquisition scenario and (2) valuing the post-acquisition scenario [Chapter 11].⁵⁹

No comparison of the “remainder after” to the “remainder before” will be made for determining the “remainder after’s” value [emphasis in original].⁶⁰

In Texas, the general rule for determining fair-market value is the before-and-after rule. However, when only part of the land is taken for an easement, the before-and-after rule still applies, but compensation is measured by the market value of the part taken plus any diminution in value to the remainder of the land.⁶¹ The valuation of the remainder after the acquisition cannot be valued by a mathematical process of deducting the value of the part acquired from the whole property.⁶²

A scholarly paper⁶³ describing application of the two methods employed in analyzing a partial taking concludes that the before-and-after method (BAA) better reflects the monetary impact of a taking:

Although at least one theorist has stated that BAA may simply be another way of expressing the VPD (Value Plus Damages Method) without any actual difference, he later noted that the application seems to take a more realistic value of the damages, rather than the artificial nature of the VPD. With the VPD method, ‘an appraiser is more prone to exaggerate both elements of compensation...

[T]he formula encourages him to make allowances for damages though none in fact may have been sustained. Instead the BAA method, by definition, efficiently incorporates any damages into the final valuation, leaving less room for human error. As a result,

BAA ensures more accurate and fair results. [citations omitted]

When the before-and-after method is properly applied by making provision for the contributory value of the part taken as an interim step in the pre-taking valuation of the property as a whole, the property owner is assured of receiving at least the amount that the partial taking contributes to the market value of the property as a whole.

PROJECT INFLUENCE

Project influence in condemnation or influence of the scheme in expropriation refers to a positive or negative impact on the pre-taking value of a property as a result of the same public project for which all or part of a property is taken. Project influence is often apparent in advance of the government's acquisition, and usually starts to materialize when the project is publicly announced or when it becomes public knowledge, sometimes years in advance of the acquisition. Depending on the nature and scale of the public improvement, the magnitude of a positive or negative impact on

real estate prices will be reflected by the market's view of the public project.

In analyzing the pre-taking value of a property as a whole (larger parcel), project influence or influence of the scheme must be ignored. The rationale for ignoring the project or scheme in analyzing the pre-taking value is one of fundamental fairness to both the property owner and the condemning or expropriating authority. The US Supreme Court noted that the dual purpose of the scope of the project rule is “to protect a property owner who has had real property condemned or expropriated from being penalized by receiving less compensation than would have been warranted but for the fact that property prices within the area had been depressed by the government's planned project, and to safeguard a condemning or expropriating authority (i.e., taxpayer) against overcompensating a property owner whose real property has been enhanced in value, when property prices within the area have been inflated by the government's planned project.”⁶⁴

Once a government project is announced or becomes public knowledge, the property or property owner ought not be exposed to either negative or positive impacts flowing from the anticipated public works. Until government funds are actually appropriated for an announced public project and design and engineering details completed, impacted lands ripe for development remain temporarily sterilized. Property owners caught in this situation are likely to incur retrospective costs (sunk costs), unanticipated holding costs, and missed marketing opportunities.

As more time passes between the announcement of the planned public project and the actual partial taking for the project, it may become increasingly difficult to distinguish between the influence of the planned government project and market conditions that are strictly a function of supply and demand, and inflationary and deflationary trends.

When analyzing the pre-taking value, the influence over time of the project, scheme, or public improvements or works must be screened out, except for items of physical deterioration. According to *Principles of Right of Way*,⁶⁵

With only the rarest of exceptions, in valuing the larger parcel “before” a taking, the appraiser must disregard decreases or increases in value due to the public improvement project.

The exception is for items of physical deterioration within the reasonable control of the property owner.

And, according to the Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions, screening out the influence of the project applies when valuing the larger parcel pre-taking, and excludes value-influencing factors unrelated to the project, except for items of physical deterioration within the control of the owner (Section 1.2.7.3.3.):

In partial acquisitions, the scope of the project rule typically excludes consideration of government project influence on the value of the larger parcel before the acquisition, and includes consideration of government project influence on the value of the



remainder after the acquisition. [See UASFLA Sections 4.5 and 4.6 (especially 4.6.1, 4.62, and 4.63)]

The extent of the impact of an announcement of a public project on value pre- and post-taking can vary significantly depending on the type and scale of the public works, which are to be ignored pre-taking and accounted for post-taking.

A Washington appeals court upheld a jury instruction to disregard any value enhancement prior to the taking due to the scope of the project and confirmed the setoff of special benefits against both the value of the taking and the remainder,⁶⁶ which resulted in a condemnation award of zero.⁶⁷

Any increase in the fair market value of the real property to be acquired prior to the date of valuation caused by the public improvement for which such property is acquired will be disregarded in determining the compensation for the property.... There was considerable testimony regarding the annexation, rezone, and city plans to extend utilities to the property, all taking place after 1975 [when the property was purchased], and that these events were a direct result of the proposed highway project. [The landowner] may have "lost" its [1975] purchase price per acre for the 66.73 acres taken, but the after value of its land [\$3,226,700] had increased sevenfold due to the State's improvement....[The appeals court ruled that] [i]f... the... market value of the...[remainder is enhanced as a result of the project], then that increase is a special benefit.

REMAINDERS AND BENEFITS

A partial taking that disproportionately enhances the value of the property that remains (remainder or residue) in comparison to the contributory value of the part taken as a function of the pre-taking value of the property as a whole enjoys benefits.

Benefits result from the construction of public improvements for which property is taken and fall into two categories:

- General benefits
- Special or specific benefits

The recognition and treatment of benefits differs from one jurisdiction to the next,⁶⁸ and appraisers operating in different jurisdictions must be aware of how the governing statutes apply to property taken in a specific jurisdiction. The current status of benefits is summarized in a scholarly paper by Harrison.⁶⁹

While the characterization of special benefits is fact-specific, there is a growing consensus among a number of states and legal scholars that all benefits should be considered in estimating the market value of a remainder, effectively moving to a strict adherence of the concept of market value, and that nonspeculative increases in value should be acknowledged.

In *Borough of Harvey Cedars v. Karan*,⁷⁰ the New Jersey Supreme Court overturned an appellate court ruling that had affirmed a jury award of \$375,000 in damages, premised mostly on the loss of oceanfront view. A portion of the landowner's beachfront property

was taken as part of a massive public works project to construct a dune that connects with other dunes running the entire length of Long Beach Island in Ocean County. The dunes serve as a barrier wall, protecting the beachfront homes and businesses from the "destructive fury of the ocean." The trial court had prohibited the jury from considering the project-related benefits.

In overturning the lower courts' decision, the New Jersey Supreme Court adopted an approach that allows all non-conjectural factors, positive and negative, to be considered in analyzing the market value of a remainder. In its decision, the state Supreme Court reasoned as follows:

In a partial-takings case, homeowners are entitled to the fair market value of their loss, not to a windfall, not to a payout that disregards the home's enhanced value resulting from a public project. To calculate that loss, we must look to the difference between the fair market value of the property before the partial taking and after the taking.

The Supreme Court found that the trial court had erroneously instructed the jury on the calculation of just compensation, and consequently it remanded the case for a new trial.

CONCLUSION

Partial takings continue to present appraisers with unique valuation challenges,⁷¹ especially when a taking requires a larger parcel determination pre-taking or post-taking. Nonviable takings have no market value per se and must always be analyzed in the context of contributory value as part of a defined larger parcel, consisting of ownership of the property as a whole or less than the whole, but including the land taken, with notional boundaries defining the larger parcel. Attempting to directly value a nonviable partial taking piecemeal by arbitrarily assigning a value to each property component or element identified in the partial taking can lead to an estimate of value lacking credibility and reasonableness. Whether a taking is of the larger parcel itself or only part of a larger parcel can only be determined by conducting a highest and best use analysis. A failure to satisfy the initial tests of legal permissibility and physical possibility is indicative of a partial taking.

The damages or benefits in a nonviable partial taking are best measured by the before and after method, which requires a pre-taking market value estimate and a post-taking market value estimate, each prepared independently.⁷² A partial taking that results in a nonviable remainder can be tied to a contiguous property that is under the same ownership as part of a post-taking larger parcel determination. If jurisdictionally permitted, a nonviable remainder may also be attached to other ownership, if there is adjoining property and its value can be enhanced,⁷³ with the contributory value of the remainder discounted, if appropriate, to reflect a bilateral market.⁷⁴

An appraisal report should be comprehensive, prepared in compliance with recognized appraisal standards and meet statutory



requirements, and be conveyed in a straightforward and easy to understand format. Moreover, sound appraisal theory and practice should be applied in every appraisal assignment, whether it is prepared for condemnation or expropriation or for any other function regardless of the jurisdiction in which the real property is situated. Often the trier of fact will have little or no understanding of the valuation process, and that is an extremely important consideration in the preparation and presentation of the appraisal report.

END NOTES

1. See for example, Illinois Pattern Jury Instructions, 300.44, "In arriving at the fair cash market value of the property taken, you should determine its value considered as a part of the whole tract before the taking and not its value as a piece of property separate and disconnected from the rest of the tract." <http://bit.ly/IPI-300>. The specific legal requirements in jurisdictions vary.
2. Appraisers do not estimate just compensation in takings, but *market value* is a measure of just compensation. Appraisers must utilize the definition of *market value* relevant to taking of the subject property. The Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (UASFLA), 2016 edition, defines market value as "the amount in cash, or on terms reasonably equivalent to cash, for which in all probability the property would have sold on the effective date of value, after a reasonable exposure time on the open competitive market, from a willing and reasonably knowledgeable seller to a willing and reasonably knowledgeable buyer, with neither compelled to buy or sell, giving due consideration to all available economic uses of the property." Interagency Land Conference, *Uniform Standards for Federal Land Acquisitions*, 2016 ed. (Washington, DC: US Government Printing Office, 2016), available at <http://bit.ly/UASFLA>.
3. *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2015), s.v. "contributory value."
4. *The Appraisal of Real Estate*, 14th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2013), 378.
5. The *unit rule* in condemnation is "a valuation rule with two aspects, the first dealing with ownership interests and the second dealing with physical components. The first aspect of the rule, also referred to as the *undivided fee rule*, requires that property be valued as a whole rather than by the sum of the values of the various interests into which it may have been carved (such as lessor and lessee, life tenant and remainderman, and mortgagor and mortgagee, etc.). This is an application of the principle that it is the property, not the interests, that is being acquired. The second aspect of the rule is that different physical elements or components of a tract of land (such as the value of timber and the value of minerals on the same land) are not to be separately valued and added together." *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6th ed., s.v. "unit rule."
6. See for example, the Supreme Court of Kansas opinion in *Pener v. King* (Kan. 2017), quoting *Rostine v. City of Hutchinson*, 219 Kan. 320 (1976) stating, "The 'summation method' denotes a process of appraisal whereby each of several items that contribute to the value of real estate are valued separately and the total represents the market value thereof. Use of this method of appraisal has generally been rejected since it fails to relate the separate value of the improvements to the total market value of the property."
7. *The Appraisal of Real Estate*, 14th ed., 32[1/n]-33.
8. See UASFLA Section 1.2.7.3.2., and the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), 2019[1/n]-2019 ed..
9. Strip takings for road widenings are the most common nonviable takings where it is self-evident that the takings have no economic utility and are incapable of being sold in the open market.
10. See for example, *Barton v. City of Norwalk*, 326 Conn. 139, 161 A.3d 1264 (2017), where the city condemned a privately owned surface parking lot that had been used by tenants in a commercial building not taken by the city. Both properties were under the same ownership, and the owner was awarded \$310,000 for the taking of the parking lot, and \$899,480 in damages for the loss of income sustained by the commercial building.
11. Tony Sevelka, "Partial Taking Expropriation: The Remainder," *Canadian Property Valuation* 58, no. 1 (2014), available to Appraisal Institute members through the Y. T. and Louise Lee Lum Library's External Resources.
12. *Burmont Holdings Ltd. v. Chilliwack [District]*, 1994 CanLII 3326 (BC SC), recognizing that use restriction negatively impacts market value.
13. *Farlinger Developments Ltd. v. Borough of East York* [1975] Ont. C.A. In considering the prospect of rezoning, the appeals court ruled that "highest and best use must be based on something more than a possibility of rezoning...[P]robability denotes something higher than 50% possibility."
14. *Guido v. Ontario Ministry of Transportation* (1977) Ont. H.C.J. The Divisional Court upheld the rejection of motel use as the highest and best use of the legally permitted uses, as motel use was considered physically impossible, financially imprudent, and lacking tourist demand.
15. A nearby airport or crematorium would likely have a negative impact and preclude residential development even if it were a legally permissible use.
16. *Farlinger Developments Ltd.*
17. In *Higgins and Tuddenham v. Province of N.B.*, 2005 NBQB 237, the court recognized that "while residential development was possible for the road frontage,...there was little, if any, demand for it at the time of this expropriation...."
18. *State ex rel. Ordway v. Buchanan*, 154 Ariz. 159, 741 P.2d 292 (1987).
19. *Ordway v. Buchanan*
20. *Commonwealth Transp. Comm'r v. Glass*, 270 Va. 138, 148, 613 S.E.2d 411, 417 (2005).
21. Section § 1.2.7.3.1, footnote 27, Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions, 2016 ed.
22. Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (August 1, 2018), Section 18.21.2.
23. Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (August 1, 2018), Section 7.19.2.
24. Tony Sevelka, "Expropriation and Condemnation: The Larger Parcel," *The Appraisal Journal* (January 2003): 76.
25. *Black's Law Dictionary*, 9th ed. (2009), s.v. "economic unit."
26. See for example, discussion in *State v. Chana*, 464 S.3d 769 (TX Ct of Appeals 2015), quoting Zwahr, 88 S.W.3d at 628.
27. *Ordway v. Buchanan*.
28. *Black's Law Dictionary*, 9th ed., "parcel."
29. *Black's Law Dictionary*, 9th ed., "property."
30. *Principles of Right of Way*, 4th ed. (Gardena, CA: International Right of Way Association, 2012), 355.
31. *Principles of Right of Way*, 4th ed., 362.
32. Sevelka, "Partial Taking Expropriation," *Canadian Property Valuation*.
33. Texas Dept. of Transportation, *ROW Appraisal and Review Manual*, updated November 2018, Chapter 3-27. "The existence of an economic



unit should be justified by market sales of similar properties that defines the size and shape of the subject parcel and have the same highest and best use. The existence of economic units may also be justified by the presence of similar tracts in the market area and by physical divisions in the property such as roads, streets, creeks, rivers, and topographical differences. It must be remembered that in the valuation of a property with separate economic units, that the sum of the values of the parts of a property cannot exceed the market value of the whole property.”

34. *Department of Transportation v. Kelley*, 352 Ill. App.3d 278, 815 NE 2d 1214 (2004).
35. According to Section 1.2.7.3.2. of the Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions, “The unit rule requires valuing property as a whole rather than by the sum of the values of the various interests into which it has been carved.”
36. *Illinois Dept. of Transp. v. Raphael*, 381 Ill. Dec. 1, 2014 IL App (2d) 130029, 9 NE 3d 1120 (2014).
37. See *Department of Transportation v. Zabel*, 47 Ill. App.3d 1049, 1056, 6 Ill. Dec. 52, 362 N.E.2d 687 (1977).
38. “Texas law permits landowners to introduce testimony that the condemned land is a self-sufficient separate economic unit, independent from the remainder of the parent tract with a different highest and best use and different value from the remaining land. In this situation, the market value of the severed land can be determined without reference to the remaining land. But when the portion of the land taken by eminent domain cannot be considered as a separate economic unit, the before-and-after method requires determining market value by evaluating the taken land as a proportionate part of the remaining land.” *State v. Chana*.
39. *Ordway v. Buchanan*.
40. Arizona Court of Appeals decision, *City of Phoenix v. Wilson*, 4 P.3d 999 (1999) 197 Ariz. 456; Arizona Supreme Court decision, *City of Phoenix v. Wilson*, 21 P.3d 388 (2001) 200 Ariz. 2.
41. *Russell Inns Ltd. v. Manitoba*, 2016 MBCA 43 (CanLII) – 2016-04-25.
42. When estimating the contributory value of a nonviable remainder to an adjoining property, value in contribution is based on the highest and best use of the larger parcel. See Ontario Ministry of Transportation, *Real Property Appraisal Guidelines* (December 2008, 26). Also, in *Gilbert v. State of New York*, 2009-013-502, Claim No 107457, the judge found “the subject property’s highest and best use after the taking to be for sale to adjoining owners, noting that that may include a multitude of purposes consistent with the zoning at the time of the taking which...allow[ed] commercial and residential development.”
43. *State v. Silver*, 92 N.J. 507 (1983) 457 A.2d 463.
44. See chapter 11, “The Appraisal of Partial Interests,” in *Principles of Right of Way*, 4th ed., 205[1/n]-214. Regardless of which appraisal procedure is followed, a second post-taking appraisal is always required. “Because this [second post-taking] appraisal is new, it is important for the appraiser to consider a possible change in highest and best use, and data that are different from that which was previously considered [in the pre-taking appraisal].” (page 208). “Appraisers should note that these are two separate appraisals within the same assignment and require the appraiser to perform a new analysis and valuation of the remainder after the acquisition,” *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*, 2016 ed., 17. See also *United States v. 2.33 Acres of Land, More or Less*, 704 F.2d 728, 732 (4th Cir. 1983) (dissenting opinion), in describing the two appraisal procedures, “although the two methods differ, it is important to note that, in any given case, if both methods are applied correctly, they will yield the same result.” In *Gardiner Burton Agencies Ltd. v. N.S. Power Corp.*, 1986 Carswell NS 136, the Nova Scotia Trial Division, ruled that the Expropriation Compensation Board erred by applying a percentage reduction from the before-taking value to derive an after-taking value while relying on the “before-and-after-method” to calculate a loss in property value.
45. It is not possible to estimate the market value of the part taken when it is has no independent highest and best use, and allocating a value to the part taken as a function of the whole property is akin to estimating contributory value.
46. *Nichols on Eminent Domain*, 3rd ed. 1975, 4A §14.23.
47. *City of Chicago v. Anthony*, 136 Ill.2d 169, 554 N.E.2d 1381 (1990).
48. *Department of Public Works & Buildings v. Lotta*, 27 Ill.2d 455, 189 N.E.2d 238, 240 (1963).
49. See Figure 4.1, “The Valuation Process,” in *The Appraisal of Real Estate*, 14th ed., 37.
50. *State, Dept. of Transp. v. Grathol*, 158 Idaho 38, 343 P.3d 480 (2015). Grathol paid \$1,450,000 in May 2008 for the entire 56.8 acres, with the market subsequently declining until November 11, 2010, the date of the taking. Yet he sought \$2,295,360 for the 16.314-acre taking and severance damages of \$3,527,140.32 for increased cost of future development. As noted by the state supreme court, “[j]ust from a fairly plain common sense standpoint...the compensation award of \$675,000 for less than one-third of the property...purchased for \$1,450,000...just before the collapse in real estate prices, was eminently reasonable.”
51. USPAP, 2018-2019, Standards Rule 1-1, Lines 428[1/n]-431.
52. See discussion in *United States v. 33.92356 Acres*, 585 F.3d 1 (1st Cir. 2009). Also see *Nichols on Eminent Domain*, rev. 3d. ed. 1981, 4A § 14.02[4], “Virtually all jurisdictions allow the use of the before and after methodology, and many of them mandate its use or even its sole use. The before and after method is particularly advantageous where either it is difficult to value fairly the condemned tract as a separate parcel or one of the parties contends that the remainder was harmed or benefitted by the condemnation.”
53. *Utah Dept. of Transp. v. Target Corp.*, 2018 UT App 24, 414 P.3d 1080 (UT Ct. App. 2018); *Utah Dept. of Transp. v. Admiral Beverage*, 2011 UT 62, 275 P.3d 208 (2011).
54. *Commonwealth, Dep’t of Highways v. Rowland*, 420 S.W.2d 657, 600 (Ky. 1967), cited in J. D. Eaton, *Real Estate Valuation in Litigation* (Chicago: Appraisal Institute, 1995), 305[1/n]-306.
55. *United States v. 2.33 Acres of Land*, 704 F.2d 728 (4th Cir. 1983), citing *United States v. 38.60 Acres of Land*, 625 F.2d 196, 201 (8th Cir. 1980).
56. *United States v. 9.20 Acres of Land in Polk Cty.*, 638 F.2d 1123, 1127 (8th Cir. 1981), quoting *United States v. 91.90 Acres of Land in Monroe Cty. (Cannon Dam)*, 586 F.2d 79, 86 (8th Cir. 1978); see additional cases cited in *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*, 2016 ed., 155.
57. *Lotta*, 240.
58. North Carolina Dept. of Transportation, *Real Estate Appraisal Standards and Legal Principles*, revised 2018.05.31.
59. New York State Dept. of Transportation, *Appraisal Manual*, revised November 2015.
60. Texas Dept. of Transportation, *ROW Appraisal and Review Manual*, revised November 2018, Chapter 5-11.
61. *State of Texas v. Chana*, 464 S.W.3d 769 (2015).
62. Texas Dept. of Transportation, *ROW Appraisal and Review Manual*, revised November 2018, Chapter 3-28.
63. Scott Salmon, “Necessary Change: Re-Calculating Just Compensation for Environmental Benefits,” *Washington and Lee Journal of Energy, Climate, and the Environment* 6, no. 2 (March 2015): 552[1/n]-591, available at <http://bit.ly/2YZJPfJ>.



64. See *United States v. Miller*, 317 U.S. 369 [1943] at 376-377, 379, available at <http://bit.ly/2lb8CQx>.
65. *Principles of Right of Way*, 4th ed., 195.
66. The Washington Pattern Jury Instructions provide, "Special benefits are those that add value to the remaining property as distinguished from those arising incidentally and enjoyed by the public generally. Benefits may be special even though other owners received similar benefits. [WPI 150.07.01] See also, *State v. Green*, 90 Wn.2d 52, 578 P.2d 855 [1978]; *State v. Kelley*, 108 Wash. 245, 182 P. 942 [1919]; *Spokane Traction Co. v. Granath*, 42 Wash. 506, 85 P. 261 [1906]. In *Spokane Traction*, the court held that a new bridge and highway improvements could constitute a special benefit to an abutting owner, regardless of whether there are several abutting owners enjoying like benefits. Only special benefits need be defined for the jury; it is not necessary to define general benefits and then instruct the jury to disregard them.
67. *State v. Templeman*, 39 Wn. App. 218, 221, 693 P.2d 125 [Div. 3 1984].
68. See *Real Property Valuation in Condemnation* (Chicago: Appraisal Institute, 2018), Table 3.3 "Benefit Offset Rules," for treatment of benefits in each jurisdiction.
69. Brittany Harrison, "The Compensation Conundrum in Partial Takings Cases and the Consequences of Borough of Harvey Cedars," *Cardozo Law Review De Novo* (2015), 31[1/n]-56, available at <http://bit.ly/2XmqFcK>.
70. *Borough of Harvey Cedars v. Karan*, 214 N.J. 384, 70 A.3d 524 [2013].
71. For a discussion of the challenges in valuation of condemned rural property, see Kirk Corson, "Rural Settings Valuation of Partial Takings and Damages," *Right of Way* [May/June 2008]: 18[1/n]-22, available at <http://bit.ly/30Y76Kh>.
72. Sevelka, "Partial Taking Expropriation," *Canadian Property Valuation*.
73. Sevelka, "Partial Taking Expropriation," *Canadian Property Valuation*, recommends a "title search of each abutting property that has the potential to form part of a larger parcel, in concert with a nonviable remainder, to identify any legal constraints (title restrictions on use) and physical constraints (registered easements) relating to highest and best use analysis."
74. A bilateral market is one with a single seller and single buyer. Transactions under this circumstance do not meet the *market value* requirement of a competitive market. See *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6th ed., s.v. "market value."

ABOUT THE AUTHOR

Tony Sevelka, MAI, SREA, FRICS, AACI, P.App, is the founder of International Forensic & Litigation Appraisal Services Inc. and International Valuation Consultants Inc. He has been an appraiser since 1972, specializing in forensic appraisal and review, litigation support, and arbitration in rent reset disputes. He holds a BGS in real estate studies from Thompson Rivers University. Contact: www.intval.com

Altus Group

Realize your potential at Altus Group

350+ appraisers economists market researchers advisors

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

Follow us on [Linkedin](#)

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.



Ce contenu a été publié précédemment dans *The Appraisal Journal* 87, no 2 (printemps 2019).
Réimprimé avec la permission d'Appraisal Institute, droit d'auteur 2019. Tous droits réservés.

Analyse de l'expropriation partielle et de la valeur contributive en fonction des décisions des tribunaux

Par Tony Sevelka, MAI, SRA, AI-GRS, AACI, P.App

RÉSUMÉ

Cet article traite de la désappropriation condamnation et de l'expropriation; des tests nécessaires pour établir la présence d'une expropriation partielle; et des méthodes de calcul de la valeur contributive des terrains expropriés lorsqu'il est impossible ou peu pratique d'attribuer une valeur marchande directement aux terrains expropriés. Pour mesurer la valeur contributive, il faut bien comprendre ce qu'est la parcelle mère dans le contexte de l'usage optimal, avant comme après l'expropriation. Les dommages ou avantages résultants d'une expropriation se mesurent en appliquant la méthode « avant et après », en s'assurant que chaque évaluation soit faite séparément et indépendamment des autres. Cet article donne des exemples de jurisprudence pour des affaires d'expropriation partielle.

INTRODUCTION

La valeur d'une expropriation partielle destinée à un usage public se mesure selon la contribution qu'apporte la parcelle expropriée à l'ensemble, ou à la parcelle mère, dans son usage optimal, plutôt que selon sa valeur en tant que parcelle séparée.¹ Tout élément d'un bien immobilier qui ne peut pas être divisé et vendu sur le marché libre à des fins économiques n'est pas une entité viable. L'expropriation partielle d'un bien immobilier qui n'a pas d'usage optimal ou qui ne fait pas partie d'un usage optimal ne peut être analysée que dans le cadre de la valeur marchande d'une parcelle mère définie qui fait l'objet d'un usage optimal.²

La compensation pour une expropriation partielle non viable se détermine en estimant d'abord la valeur marchande de la parcelle mère, y compris l'expropriation partielle non viable, suivie d'une estimation de la valeur marchande de la parcelle mère, mais sans l'expropriation partielle non viable. La différence entre les deux estimations indépendantes de la valeur marchande constitue la valeur contributive de l'expropriation partielle non viable ou la perte de valeur occasionnée par l'expropriation partielle. La sixième édition du *Dictionary of Real Estate* définit la valeur contributive comme suit :

1. Un type de valeur qui reflète le montant qu'un terrain ou la composante d'un terrain contribue à la valeur d'un autre actif ou de la terre dans son ensemble.

2. Variation de la valeur d'un terrain dans son ensemble, qu'elle soit positive ou négative, résultant de l'ajout ou de la suppression d'un composant du terrain.³ [traduction]

Le concept de valeur contributive s'applique tant aux terrains non améliorés qu'aux terrains améliorés, et a son utilité dans les trois approches d'évaluation de la valeur : (1) méthode de la comparaison des ventes (2) méthode de la capitalisation des revenus et (3) méthode des coûts.

Dans l'analyse de la valeur marchande, l'objectif de l'analyse comparative est d'aligner le prix d'une vente comparable, exprimé dans une unité de comparaison appropriée, sur la propriété en question en ne prenant en compte que les éléments (ou facteurs) qui s'écartent de cette propriété et qui ont une valeur reconnue sur le marché. La quatrième édition de *The Appraisal of Real Estate* décrit l'analyse comparative comme suit :

L'analyse comparative des propriétés et des transactions se concentre sur les similitudes et les différences qui ont un effet sur la valeur. Ces éléments de comparaison peuvent

inclure des différences dans les droits de propriété, les conditions de financement, les conditions du marché et les caractéristiques physiques, entre autres. L'évaluateur étudie le marché en faisant une analyse couplée des données, une analyse des tendances et des statistiques, ainsi qu'en utilisant d'autres techniques afin de dégager quels sont les éléments de comparaison, dans l'ensemble des données de ventes comparables, qui sont responsables des différences de valeur.⁴

La valeur contributive est cohérente avec la règle de l'unité⁵ et plaide contre le recours à la méthode de la somme, une approche additive de la propriété qui est désapprouvée par les tribunaux pour l'analyse de la valeur marchande et des dommages-intérêts dans les procédures de désappropriation.⁶ La méthode de la valeur contributive est également conforme au « principe de contribution », qui stipule que « la valeur d'un composant est fonction de sa contribution à la valeur de l'ensemble de la propriété ou du montant dont l'absence ferait diminuer la valeur de la totalité. Le coût d'un article n'est pas nécessairement égal à sa valeur. »⁷ Selon l'*Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* (UASFLA), l'application de la règle de l'unité comme moyen d'analyser la valeur du terrain est conforme au principe de la contribution. L'UASFLA déclare qu'avec la règle de l'unité, « c'est la contribution qu'apportent les améliorations (et leurs composants) à la valeur marchande de l'ensemble qui est mesurée. » [Articles 1.5.3.1.4 et 4.4.3.1.] L'UASFLA déclare également que « les terrains doivent être évalués dans leur ensemble aux fins d'acquisition par le gouvernement fédéral, en tenant dûment compte de tous les composants qui constituent sa valeur. Ses éléments constitutifs ne sont considérés que dans la mesure où ils diminuent la valeur de l'ensemble, en prenant soin d'éviter toute évaluation dite cumulative ou sommative. » [Article 1.10.1.] De même, l'analyse de la valeur d'une propriété à propriétaire unique dans son ensemble ne peut pas être fondée sur la somme des valeurs séparées des divers composants de la propriété.⁸

PRENDRE UNE PARTIE DE L'ENSEMBLE

Toute opinion énoncée sur la valeur marchande doit être fondée sur l'usage optimal d'une parcelle mère délimitée. Une expropriation partielle qui ne peut se définir comme étant une parcelle mère, mais qui répond aux critères d'usage optimal, comprend des expropriations qui valent moins que la propriété dans son ensemble, tels que les suivants :

- L'expropriation d'un cours d'eau traversant une propriété.
- L'expropriation d'un remblai sur une propriété.
- L'expropriation d'un terrain qui n'a pas d'accès légal direct
- L'expropriation d'un terrain pour une servitude superficielle, souterraine ou aérienne, temporaire ou permanente.
- L'expropriation d'une bande de terrain linéaire étroite le long de la façade d'une propriété pour l'élargissement d'une route.⁹

- L'expropriation d'un droit de passage.
- L'expropriation d'un terrain qui fait partie d'une terre louée qui s'étend au-delà de la partie expropriée.
- L'expropriation d'une servitude existante avec ou sans infrastructure intégrée.
- L'expropriation d'une propriété qui a un impact sur l'utilité ou l'usage (c.-à-d. l'unité d'usage) d'autres propriétés non contigües, chacune appartenant au même propriétaire.¹⁰

TEST D'USAGE OPTIMAL

L'expropriation partielle d'une section qui n'a pas d'usage optimal ou qui ne fait pas partie d'une utilisation intégrée optimale de la parcelle mère est, dans les faits, une expropriation partielle non viable. L'analyse de l'usage optimal n'a pas besoin d'aller plus loin que les tests initiaux de *possibilité matérielle* et *d'admissibilité* sur le plan légal pour identifier une expropriation partielle. Une réponse négative à l'une des questions suivantes confirme qu'il s'agit d'une expropriation partielle :

- **Possibilité matérielle**

- La zone d'expropriation est-elle suffisamment grande pour permettre un éventuel usage économique ?
- La configuration de la zone d'expropriation permet-elle un éventuel usage économique ?
- La topographie de la zone d'expropriation permet-elle un éventuel usage économique ?
- Le sol de la zone d'expropriation peut-il supporter un éventuel usage économique ?
- La zone d'expropriation est-elle accessible depuis une voie publique ?
- Le terrain exproprié, s'il est grevé d'une servitude, permet-il un usage économique futur ?

- **Admissibilité**

- La zone d'expropriation est-elle suffisamment grande pour permettre les usages qui sont admissibles légalement ?
- La configuration de la zone d'expropriation permet-elle les usages admissibles légalement ?
- La topographie permet-elle un usage admissible légalement ?
- La qualité du sol de la zone d'expropriation permet-elle un usage admissible légalement ?
- Le sol de la zone d'expropriation est-il suffisamment propre pour en faire un usage admissible légalement ?
- La zone d'expropriation est-elle accessible depuis une voie publique légale ?
- Le terrain exproprié, s'il est grevé d'une clause restrictive, permet-il d'en faire les usages qui sont admis par la loi ?
- Le terrain exproprié, s'il est grevé d'une servitude, permet-il d'en faire les usages qui sont admis par la loi ?



De plus, une terre expropriée qui divise en deux des bâtiments ou des constructions, ou qui est grevée d'un bail ou d'un domaine viager occupant une partie ou la totalité du terrain non exproprié, échoue également aux deux premiers tests d'usage optimal et doit donc être traitée comme une expropriation partielle.

Une analyse de toutes les utilisations économiques probables de la partie expropriée qui échoue au test initial de la possibilité matérielle ou de l'admissibilité par l'usage optimal interdit toute analyse ultérieure de ces utilisations dans le contexte du potentiel commercial, de l'offre et de la demande ainsi que de la faisabilité financière. Par conséquent, l'analyse de l'usage optimal doit dépasser les limites de l'expropriation partielle de façon à intégrer en partie ou en totalité les terres non expropriées afin de définir les limites notionnelles d'une parcelle plus grande ou d'une unité économique, et de déterminer les usages économiques qui satisfont les quatre objectifs du test prolongé d'usage optimal : possibilité matérielle, admissibilité, faisabilité financière et productivité maximale. Voici les principales considérations relatives à l'analyse de l'usage optimal décrites à la section « Expropriation partielle ».¹¹

- Restrictions sur les titres : Usage légal frappé d'une convention restrictive ou usage limité à un usage légal précis.¹²
- Admissibilité : L'usage doit être légal ou légalisable (c.-à-d., modification du zonage ou du plan original/directeur) dans un délai raisonnable.¹³
- Adaptabilité : Le site ou les améliorations, y compris les infrastructures hors site, doivent être capables de supporter l'usage qui en sera fait.¹⁴
- Effets externes : Répercussions sur la capacité d'usage de forces externes affectant la valeur du terrain.¹⁵
- Usage probable : La probabilité de la réalisation d'un usage doit être de plus de 50 %.¹⁶
- Délai d'usage : L'usage doit être réalisé dans un délai raisonnable.¹⁷
- Demande : Il doit exister un marché actif pour l'usage en question.
- Faisabilité économique : Les prix ou loyers doivent supporter l'usage.
- Durabilité : L'usage doit pouvoir produire un maximum sur une longue période.
- Acheteur/utilisateur : L'acheteur ou utilisateur le plus probable doit être identifié.

Dans l'affaire *State ex rel. Ordway c. Buchanan*,¹⁸ la cour relève deux méthodes d'analyse de la valeur d'une expropriation partielle soit comme partie intégrante de toute la parcelle, soit en tant qu'entité économique distincte, et elle souligne l'importance de l'analyse de l'usage optimal pour faire cette détermination :

Dans les cas d'expropriations partielles, les terrains occupés sont généralement considérés comme faisant partie de

l'ensemble et non comme des parties isolées[...] La règle protège l'exproprié en garantissant une décision juste, car dans de nombreux cas la partie expropriée serait inutile et sans valeur considérée individuellement. [Référence omise]

En fin de compte, pour déterminer si une expropriation partielle est une unité économique en soi ou si elle doit être analysée avec l'ensemble de la propriété, il faut s'en remettre à l'analyse d'usage optimal. Le tribunal d'*Ordway* déclare ce qui suit :

Pour ce qui est de déterminer si les terres expropriées doivent être évaluées séparément ou comme partie d'un ensemble, il s'agit de déterminer l'usage optimal des terres. Là où la valeur marchande d'une partie expropriée était basée sur un usage économique distinct et que la valeur en tant qu'entité distincte était plus grande que si elle faisait partie d'une parcelle mère, cette valeur a été admise. Inversement, il est possible de déterminer l'usage optimal de la partie expropriée en la liant à son usage avec la propriété entière de sorte que la valeur de la partie expropriée dépend de la valeur de l'ensemble de la parcelle. [référence omise]¹⁹

En outre, le propriétaire ou le titulaire bénéficiaire du terrain exproprié doit également posséder un terrain contigu ou un terrain voisin dont la valeur sera augmentée par l'ajout de la propriété aux terrains expropriés dans la mesure où :

Un tel lien ou relation d'adaptation, de commodité, d'utilisation réelle ou permanente est nécessaire pour permettre de jouir raisonnablement et substantiellement de la parcelle restante de la manière la plus avantageuse et la plus rentable dans le cadre de l'activité pour laquelle elle est utilisée.²⁰

Par conséquent, l'évaluation réelle ne peut commencer qu'une fois les limites fictives définies de façon à déterminer quelle est la parcelle mère en tant qu'entité économique, en intégrant la partie expropriée et en tenant compte de la valeur de son usage optimal.

PARCELLE PLUS GRANDE OU PARCELLE MÈRE

Lorsque la propriété d'une parcelle ou d'une propriété au complet ne constitue pas la parcelle mère, il s'agit de déterminer quelle est la parcelle la plus grande et de redéfinir les limites notionnelles en fonction de certains facteurs. L'UASFLA précise qu'une parcelle mère possède les attributs suivants :

Il s'agit des parcelles ou des parcelles de terre qui ont un seul propriétaire et qui ont le même usage ou usage optimal. Les éléments que l'évaluateur prend en compte pour prendre une décision à cet égard sont la contiguïté ou la proximité, car ils portent sur l'usage optimal de la propriété, sur le fait qu'il n'y qu'un seul propriétaire et sur l'usage optimal.²¹ [traduction]

Ces attributs — un propriétaire, un usage et la contiguïté — sont désignés dans le milieu comme la « trinité des parcelles mères ».

L'évaluation d'une expropriation partielle peut nécessiter l'étude de la « parcelle mère » et d'une possible atteinte préjudiciable ou non (perte de valeur [ou amélioration -



augmentation de valeur] du reste).²² L'assemblage établit l'effet, le cas échéant, sur la valeur de la « parcelle mère » [lorsqu'une parcelle séparée, mais contiguë est régie par un même droit de propriété].²³

En général, pour être considérée comme parcelle mère, la parcelle doit appartenir à une même personne. Le type de propriété n'est pas le facteur déterminant, car « la propriété (la possession) peut être détenue en propriété absolue, dans le cadre d'un domaine moindre, dans le cadre d'une combinaison des deux ou d'un contrat d'association ».²⁴ Les titres de propriété peuvent être confirmés par une recherche de titres. Les cartes de propriété établies par l'autorité expropriante sont également utiles pour déterminer la propriété.

Un autre terme qui exprime le concept de la parcelle mère est l'*unité économique*. Le *Black's Law Dictionary* définit l'*unité économique* comme suit :

Dans une affaire de désappropriation condamnation partielle, c'est la propriété utilisée pour déterminer la juste valeur marchande de la portion expropriée en vertu du pouvoir d'expropriation. Le terrain exproprié peut constituer une grande ou une petite part de la propriété. Pour déterminer la taille de la propriété à inclure dans une unité économique, trois facteurs sont pris en compte : (1) l'unité d'usage (2) l'unité de propriété et (3) la contiguïté. Le plus important étant l'unité d'usage.²⁵

Une unité économique est une propriété autonome dont les limites sont entièrement définies par l'expropriation partielle. Cela la distingue d'une parcelle mère, qui englobe les terrains expropriés, qui se définit comme inférieure aux limites de l'ensemble de la propriété et qui permet de prendre en compte à la fois la valeur contributive des terrains expropriés et les dommages ou avantages éventuels (ou absence de) subis par le reste. Une unité économique est autonome, distincte et indépendante de la parcelle mère dont l'usage optimal est différent. Sa valeur marchande est déterminée sans se référer aux terrains restants.²⁶ Pour que l'unité économique soit considérée comme séparée et indépendante, il faut que la parcelle soit commercialisable :

Pour que le terrain soit évalué comme une unité distincte, la loi exige seulement que la parcelle expropriée ait une taille et une forme qui permettent un usage séparé et indépendant sur le marché.²⁷

Voici d'autres termes utiles pour comprendre et appliquer le concept de la parcelle mère :

- **Parcelle** — un lopin de terre; en particulier, un lopin de terre continu appartenant à un même propriétaire, dont aucune partie n'est séparée du reste par un terrain détenu par un tiers.²⁸
- **Droit de propriété** — le droit de posséder, de faire usage et de jouir d'un objet précis (bande de terre ou biens meubles);

l'institution de la propriété privée est protégée de toute ingérence gouvernementale indue. Aussi appelé « ensemble de droits ».²⁹

- **Expropriation partielle** — l'acquisition d'une partie d'une parcelle ou d'un intérêt immobilier à des fins d'usage public ou quasi public en vertu du pouvoir d'expropriation; acquisition par désappropriation d'une partie seulement de la propriété ou de certains droits de propriété.³⁰
- **Reste** — la partie d'une parcelle qui est conservée par le propriétaire après une expropriation partielle.³¹
- **Reste non viable** — un reste non viable n'a pas d'usage optimal et sa valeur marchande est limitée. À moins de pouvoir être relié à un droit de propriété adjacent dans le cadre d'une parcelle plus grande, pour laquelle un usage optimal peut être établi, le reste non viable aura une valeur marchande nominale ou nulle. Seuls les terrains d'une propriété adjacente qui ne font pas partie d'autres terres expropriées (ou désappropriées) peuvent être pris en compte pour déterminer la parcelle mère.³²

Les tribunaux tant aux États-Unis qu'au Canada reconnaissent le concept de parcelle mère, ou « parcelle la plus grande », concept qui se limite presque exclusivement à la désappropriation et à l'expropriation. Il est nécessaire de déterminer quelle est la parcelle mère, que l'expropriation partielle du bien immobilier soit totale ou partielle. Lorsqu'il est établi qu'elle constitue moins que le tout, il n'est pas nécessaire que la parcelle mère ait des frontières légales réelles, car celles-ci seront définies par l'analyse d'usage optimal.

Lorsque la propriété ne concerne qu'un seul bien aux fins du test d'usage optimal de la parcelle mère, la parcelle mère fonctionne comme une unité économique séparée. « Une unité économique peut se définir comme la partie la plus petite, la plus commercialisable et la plus durable d'une propriété » [traduction], selon le *ROW Appraisal and Review Manual* du ministère des transports du Texas.³³

Lorsqu'un terrain visé par une expropriation partielle n'a pas les mêmes caractéristiques physiques ou d'utilisation optimale que le terrain dans son ensemble, la règle de l'unité est modifiée de façon à refléter la contribution disproportionnée de l'expropriation partielle à la valeur de la propriété dans son ensemble. Comme le mentionne la cour d'appel de l'Illinois dans l'affaire *Department of Transportation v. Kelley*, il est reconnu que :

« [...] les parties d'une parcelle n'ont pas toutes la même valeur et différents usages optimaux peuvent être pris en compte pour évaluer la parcelle dans son ensemble » [références omises]. « [...] il pourrait être pertinent d'attribuer un usage optimal à une partie de la propriété et un usage optimal différent à une autre ».³⁴ [références omises]



Dans l'affaire *Kelley*, une propriété avait été acquise dans le but d'élargir une intersection. Les deux évaluateurs représentant le propriétaire foncier ont évalué différentes parties du terrain séparément, affirmant que l'expropriation partielle ne devrait pas être soumise à la règle de l'unité. Le tribunal a décidé qu'il n'était pas pertinent de déroger à la règle de l'unité³⁵ et s'est inquiété que la délimitation des « zones de valeur » soit arbitraire.

[...] Dans le cas présent, les faits ne permettent pas [...] de déterminer des limites définies. Même l'évaluation du défendeur n'a pas su déterminer le début et la fin des « zones d'usage » [...] [Les évaluations] se concentrent sur l'importance et le but de la règle de l'unité afin d'éviter toute mauvaise interprétation de la valeur d'une propriété expropriée.

Dans une autre affaire, *Illinois Dept. of Transp. c. Raphael*,³⁶ il y a eu expropriation partielle d'une parcelle bonifiée par une maison unifamiliale à deux étages et un garage attenant pour trois voitures. L'expropriation visait une bande de 871 pieds carrés de part et d'autre de la façade, comprenant des parties de la cour avant, de l'entrée et du chemin prévu pour tourner. La méthode d'évaluation appliquée à la fois par l'évaluateur du propriétaire et par l'évaluateur de l'expropriant s'est révélée inadéquate, car elle ne tenait pas bien compte de la valeur contributive des améliorations. L'évaluateur du propriétaire a évalué l'ensemble de la propriété à 475 000 \$. Il a ensuite traité la valeur de l'expropriation partielle en précisant que « la valeur de l'expropriation réside dans sa contribution à l'ensemble de la propriété, qui est partie intégrante de l'ensemble » et a évalué la partie expropriée comme suit :

Dans le calcul de la valeur de la partie expropriée, la valeur totale de la propriété de 475 000 \$ a été divisée par la superficie totale de 13 175 pieds carrés, ce qui donne 36,05 \$ le pied carré de terrain amélioré. La valeur unitaire appliquée à la partie expropriée correspond à 871 pieds carrés × 36,05 \$ = 31 402 \$, arrondi à 31 000 \$.

L'évaluateur a ensuite examiné le reste et a conclu qu'il avait subi une diminution de valeur de 34 000 \$, selon le raisonnement suivant :

Il déclare que « le projet d'élargissement de la route aura un impact important sur le reste de la propriété en question ». Il explique que la route 53 serait plus près de la résidence et que la zone pavée prévue pour stationner et tourner ne permettrait plus les deux usages [...] [L'évaluateur] écrit : « Cette perte entraîne une diminution de la valeur du reste de la propriété. » Il estime cette perte à 34 000 \$, fondée sur des ventes comparables.

La cour d'appel a jugé que la méthode d'évaluation de l'évaluateur était inappropriée, car elle ne permet pas de distinguer les caractéristiques de l'expropriation partielle qui ont contribué exagérément à la valeur de la propriété dans son ensemble :

Pour déterminer la valeur de la partie expropriée [...] [l'évaluateur] attribue une valeur au pied carré qui est uniforme pour toute la propriété... [Il] suppose que chaque partie de la propriété a la même valeur que les autres, malgré le fait que le reste contient une maison unifamiliale et que la partie expropriée consiste en une bande de 10 pieds qui ne contient que des parties d'une cour, une entrée asphaltée et une allée asphaltée pour tourner. Étant donné que la partie expropriée ne peut être utilisée à aucune autre fin, c'est-à-dire qu'elle est non constructible [...] la méthode d'évaluation [de l'évaluateur] fait un compte inexact de la valeur de la « portion de terrain à exproprier ». [références omises] [Il] suppose sans raison valable que la partie expropriée vaut autant que le reste [...] L'affirmation du propriétaire selon laquelle la règle de l'unité exige de faire une détermination fondée sur une évaluation uniforme du pied carré est une mauvaise application de la règle de l'unité dans ce cas. Un tel calcul serait approprié si toute la propriété, la partie expropriée et le reste étaient homogènes.

Les preuves d'évaluation présentées par l'expropriant ont également été rejetées, car elles ne tiennent pas compte de la valeur contributive des améliorations apportées au reste.³⁷

De même, [l'évaluation de l'expropriant] ne tient pas compte de la valeur contributive des améliorations apportées au reste dans son évaluation de la partie expropriée. Contrairement à sa propre évaluation selon laquelle l'usage optimal de l'ensemble de la propriété est résidentiel [...] [l'évaluation] estime la valeur de la partie considérée comme si elle était vacante [...] puis la partie expropriée est évaluée à l'acre en fonction de données de vente de terrains vacants comparables [...] [L'évaluation de l'expropriant] ajoute 1,50 \$ US par acre [sic] pour tenir compte de la valeur contributive des améliorations apportées uniquement dans la partie expropriée : asphalte et gazon. L'évaluation indique qu'à l'occasion de l'évaluation de la partie expropriée, la valeur contributive de la maison unifamiliale n'a pas été prise en compte, car celle-ci « ne faisait pas partie de l'acquisition ». [...] la méthode d'évaluation était donc inappropriée.

Dans l'affaire *State c. Chana*, la cour d'appel du Texas confirme la méthode de « l'unité économique distincte » proposée par l'évaluateur des propriétaires fonciers.³⁸ L'affaire concernait un différend sur la valeur marchande de l'expropriation partielle effectuée en vue de construire un bassin de rétention. La propriété des propriétaires fonciers consistait en un terrain rectangulaire de 7 765 acres, délimité par le FM 529 au nord, par Dinner Creek à l'est et par une subdivision au sud. À l'origine, l'État envisageait de prendre 2 385 acres pour le bassin de rétention, mais à la demande des propriétaires fonciers, l'État a accepté de déplacer la limite arrière de l'expropriation partielle de trente pieds vers le nord. Cela a permis aux propriétaires fonciers de relier le reste de leur



propriété à Dinner Creek pour assurer le drainage ultérieur et la rétention d'eau, et a réduit l'étendue de l'expropriation partielle à 2 072 acres. Le tribunal a accepté l'avis de l'évaluateur des propriétaires fonciers que l'usage optimal des 7 765 acres permet de les diviser en trois parcelles indépendantes et séparées, ou unités économiques destinées au développement commercial, et que l'expropriation ferait partie d'une unité autonome de 2 385 acres (le même terrain que l'État avait initialement prévu d'exproprier) avec une probabilité élevée de disjonction à laquelle l'évaluateur limitait son estimation de la valeur.

MÉTHODES D'ÉVALUATION COMBINÉES : UNITÉ ÉCONOMIQUE DISTINCTE ET DOMMAGES

Parfois, les tribunaux ont combiné les méthodes d'évaluation, appliquant ainsi de façon inappropriée les méthodes d'évaluation de l'expropriation partielle et de la parcelle mère; voici quelques exemples.

Dans l'affaire *State ex rel. Ordway c. Buchanan*,³⁹ une expropriation partielle adjacente à la route faisait partie d'une parcelle intérieure rectangulaire de 5 acres avec une façade de 330 pieds. Avant l'expropriation partielle, la parcelle de 5 acres était une superficie plate, non développée, physiquement homogène. La propriété était vacante et inutilisée, sans voie d'arrêt sur la rue.

[L'évaluateur de Buchanan] a expliqué que le terrain exproprié pouvait faire l'objet d'un usage indépendant, comme une station-service par exemple, malgré qu'il ait déclaré précédemment qu'il est peu probable que le terrain exproprié ait une valeur indépendante sur le marché. L'expert de l'État déclare que le bien saisi est «probablement utilisable», mais qu'il «ne s'agit pas d'une propriété rationnelle, de taille marchande» en raison du ratio façade-profondeur. Pour résumer, l'expert de l'État reconnaît que la superficie en pieds carrés de la propriété est suffisante pour permettre une utilisation indépendante, mais s'interroge sur l'usage qu'il est possible d'en faire en raison de la forme du terrain exproprié. En confirmant le montant de 110 000 \$ octroyé par le tribunal inférieur pour une expropriation partielle fondée sur la théorie de l'expert de Buchanan sur la parcelle mère, la cour d'appel juge que le tribunal de première instance disposait de suffisamment d'éléments pour admettre des preuves de la valeur de la parcelle expropriée en tant qu'unité distincte et indépendante. Cependant, l'évaluateur a témoigné qu'il était peu probable que le terrain exproprié ait en soi une valeur sur le marché. Les deux positions adoptées par l'évaluateur sont incompatibles, car une expropriation partielle qui ne peut être commercialisée n'est pas une parcelle distincte – un facteur essentiel qui a été négligé par la majorité afin de maintenir l'attribution de l'expropriation partielle en tant qu'unité économique distincte. Comme l'indique la majorité dans la décision de la cour d'appel concernant la valeur de l'expropriation partielle :

Pour savoir si le terrain exproprié doit être évalué séparément ou comme partie de l'ensemble, il faut définir l'usage optimal du terrain. Lorsque la valeur marchande de la partie expropriée est fondée sur une utilisation économique distincte dont la valeur est supérieure en tant qu'entité séparée qu'en tant que partie d'une parcelle mère, cette valeur a été admise. [références omises] Inversement, l'usage optimal de la partie expropriée peut être lié à son utilisation avec la propriété entière, de sorte que la valeur de la partie expropriée dépend de la valeur de l'ensemble de la parcelle.

En ce qui concerne les biens restants, l'attribution de 37 000 \$ par le tribunal inférieur pour dommages-intérêts a été annulée parce que l'évaluateur a combiné deux approches reconnues pour valoriser une expropriation partielle, mais qui s'excluent mutuellement, aboutissant ainsi à une double indemnisation.

La cour d'appel déclare :

En utilisant le bon processus d'évaluation, le versement de dommages-intérêts peut être pertinent même si la partie expropriée est évaluée comme une unité séparée. Dans une expropriation partielle où le terrain exproprié est évalué séparément, les dommages-intérêts causés au reste doivent également être déterminés en considérant uniquement la valeur du reste avant et après, comme une unité séparée, et non sa valeur comme partie intégrante de la parcelle mère. [références omises] Ainsi, la valeur antérieure du reste ne devrait pas dépendre de son utilisation en tant que partie de la parcelle mère. Cette méthode d'évaluation permet d'éviter les dédoublements de dommages lorsque le terrain exproprié est évalué comme une unité séparée.

Il est évident que chaque partie doit utiliser une méthode d'évaluation cohérente pour évaluer à la fois la partie expropriée et les dommages-intérêts du reste. Il n'est pas interdit à une partie de faire valoir la valeur de la «parcelle entière» et de «l'unité séparée» comme hypothèses de recharge. On ne peut cependant tenter de combiner les méthodes et évaluer le terrain exproprié séparément, puis considérer ensuite le reste comme faisant partie de la parcelle mère pour déterminer les dommages-intérêts.

La réclamation en dommages-intérêts était fondée sur :

1. Les dommages au reste résultant de l'impossibilité d'aménager l'avant en fonction de l'arrière de la propriété (sous-utilisation);
2. La visibilité réduite en raison de la distance de 80 pieds de la rue principale;
3. Les dommages causés par une modification de la circulation à la suite du changement de rue sur le terrain exproprié.

La valeur de l'unité séparée inclut la façade de la propriété, son accès à la circulation ainsi que la possibilité qu'elle soit développée séparément et à part du reste de la parcelle. Dans ce cas, les dommages supposés qui auraient été causés au reste



ont été créés artificiellement par le choix de l'évaluateur de faire un calcul séparé. La cour conclut que les dommages-intérêts auraient constitué un facteur pertinent si l'évaluateur avait fait son calcul avec la «méthode de la parcelle entière» :

Selon la méthode d'évaluation de «l'usage séparé», ni l'utilisation du reste, ni sa visibilité depuis la route et ni la circulation autour ne sont affectées par l'expropriation. Considéré comme une parcelle distincte, le reste ne pouvait pas être utilisé conjointement avec le terrain exproprié avant l'expropriation. Par conséquent, l'usage possible du reste n'a pas changé après l'expropriation. De même, la visibilité n'a pas été diminuée par l'expropriation. Avant l'expropriation, la limite nord du reste était à 80 pieds de la rue principale. Après l'expropriation, la visibilité du reste n'était pas diminuée — la limite était toujours à 80 pieds de la route principale. La visibilité du reste a en fait été améliorée, car la route rapproche la circulation du reste. Enfin, le reste, dans ce cas considéré comme une unité distincte, ne bénéficiait pas du passage de la circulation avant l'expropriation. Depuis l'expropriation, la route borde le reste de sorte que le reste profite en fait de l'augmentation de la circulation.

L'opinion dissidente dans l'affaire *Buchanan* rejette la méthode de «l'usage séparé» pour évaluer le terrain exproprié, concluant que le résultat «déifie le bon sens», car il ne tient pas compte de l'effet concret de l'expropriation partielle qui remplace tout simplement l'ancienne façade par une nouvelle. La dissidence mentionne que : «Cette façade aura toujours le même usage que celui qui, selon Buchanan, a été acquis par l'État. [...] Grâce à la méthode d'évaluation de la majorité, Buchanan a été dédommagé pour l'expropriation de façades commerciales ayant une valeur, mais a toujours la même façade et bénéficie de la même valeur commerciale».

Dans l'affaire *City of Phoenix c. Wilson*, la cour d'appel de l'Arizona alloue des dommages-intérêts pour le reste et infirme la décision du tribunal inférieur qui définit une parcelle mère comme étant moindre que l'ensemble de la propriété. Les Wilson possédaient une parcelle de 23,24 acres dont une parcelle de 1,4 acre dans un coin a été expropriée. Au moment de l'expropriation partielle, toute la parcelle de 23,24 acres servait à l'agriculture, mais elle était zonée «résidentiel» pour permettre la construction d'une maison par acre de terrain. Le plan d'urbanisation de la ville indique que le secteur devrait servir à un usage intensif, comme un parc d'appartements. Le tribunal de première instance a octroyé 80 000 \$ pour l'expropriation partielle et 99 000 \$ en dommages-intérêts sur la base du témoignage de l'évaluateur du propriétaire foncier.

L'évaluateur du propriétaire foncier estime que l'usage optimal consiste à évaluer la propriété comme si elle était vacante, en attente d'investissements qui pourraient scinder la propriété en deux unités économiques. Selon l'évaluateur, une portion de 5

acres du coin de la rue, comprenant l'expropriation partielle de 1,4 acre, pourrait constituer une unité économique séparée à un prix proportionnellement plus élevé que celui de la propriété restante. Il s'est dit que l'unité économique séparée de 5 acres convenait à divers usages institutionnels, tels qu'une école ou un lieu de culte, ou à un usage économique non résidentiel, mais compatible avec le logement, tel que de petits entrepôts, des bureaux, une succursale bancaire, un établissement de soins, un salon funéraire, un hôtel ou un motel. Ces derniers usages économiques nécessitent un changement de zonage, mais l'évaluateur du propriétaire foncier estime qu'il serait facile à changer. En se fondant sur des ventes comparables qui comprennent aussi une école ou une école et une église, il estime la valeur marchande de l'unité économique de 5 acres à 272 250 \$ (1,25 \$ par pied carré), la valeur arrondie de 1,4 acre ayant été évaluée proportionnellement à 80 000 \$. Il conclut ensuite que les 3,6 acres restants de l'unité économique (hypothétique) distincte de 5 acres ont perdu leur avantage économique en raison de l'impact de l'expropriation partielle de l'accès, de la visibilité et de la façade des 18,24 acres adjacents, réclamant ainsi des dommages-intérêts de 99 000 \$.

Au procès, l'évaluateur du propriétaire foncier a reconnu que son hypothétique parcelle de 5 acres aurait pu être tracée autrement et que le choix de la taille et de l'emplacement de la parcelle était une question de jugement. Selon la cour d'appel, les limites et la taille de la parcelle hypothétique de 5 acres qui a été sélectionnée pour l'analyse sont arbitraires. En infirmant le jugement de la cour inférieure, la cour d'appel statue ce qui suit :

Aucune autorité ne peut approuver une méthode d'évaluation qui permet d'évaluer la partie expropriée [1,4 acre] dans le cadre d'une parcelle hypothétique [5 acres] qui fait partie d'une parcelle complète. [L'expropriation de 1,4 acre] aurait dû être évaluée soit comme une unité [économique] séparée, soit comme une partie de la parcelle entière [de 23,24 acres]. Ce n'est qu'après avoir sélectionné une de ces méthodes approuvées que l'on peut déterminer s'il faut prévoir des dommages-intérêts.

Dans un appel subséquent, la Cour suprême de l'Arizona dans l'affaire *City of Phoenix c. Wilson* rétablit la décision du tribunal de première instance, concluant que les faits exposés sont substantiellement différents et n'appuie pas de façon rigide la règle selon laquelle «la propriété expropriée [1,4 acre] aurait dû être évaluée soit en tant qu'unité séparée ou en tant que partie de la totalité de la parcelle [23,24 acres]». La cour, qui se fonde sur des prémisses adéquates, déclare ce qui suit :

Le jury conclut qu'un coin d'intersection de 5 acres, dont le zonage pourrait être modifié pour faire un meilleur et différent usage du reste de la parcelle, a une valeur différente et supérieure à celle du reste de la propriété. Une fois ce fait accepté, le propriétaire a droit à cette bonification de valeur au



moment de l'expropriation, que celle-ci soit totale ou qu'elle ne vise qu'une partie de la portion de plus grande valeur [5 acres] [une unité économique séparée].⁴⁰

Dans l'affaire *Russell Inns Ltd. c. Manitoba*,⁴¹ une cour d'appel canadienne confirme la décision de la commission selon laquelle la parcelle mère n'inclut pas un lot contigu, l'expropriation partielle se limitant à un seul des deux lots contigus d'un plan de lotissement enregistré détenu par un même propriétaire.

La cour d'appel conclut que la province n'a pas donné suffisamment de preuves pour justifier l'application de la théorie de la parcelle mère. La commission accorde des dommages-intérêts limités strictement à une analyse du lot 2 (expropriation partielle présumée). Toutefois, la commission reconnaît que, dans certaines situations, l'approche de l'expropriation partielle est appropriée, sans se rendre compte qu'en limitant l'analyse de l'expropriation partielle au lot 2, la commission détermine effectivement que le lot 2 serait la parcelle mère.

À l'audience de la commission, le propriétaire a révélé que le lot 1 avait été acheté dans le seul but d'obtenir le lot 2. Il semble que l'acheteur, en tant que développeur averti, ait agi dans son intérêt en choisissant d'acquérir les deux lots en même temps. La décision dans cette affaire n'a pas tenu compte de l'analyse hypothétique après expropriation de la parcelle mère, puisqu'aucune analyse d'usage optimal n'a été faite après l'expropriation pour le reste du lot 2 combiné à une partie ou à la totalité du lot 1, qui est sous-amélioré par une résidence de 40 ans louée et qui occupe 1 000 pieds carrés.

Le reste du lot 2 et du lot 1 conserve le même zonage commercial, sont contigus, appartiennent au même propriétaire et ont été achetés au même moment. Sur cette nouvelle parcelle potentiellement plus grande, une analyse d'usage optimal aurait dû être faite pour déterminer si l'usage existant ou un usage autorisé par le zonage commercial pouvait constituer un usage optimal. L'expropriation partielle fait passer la façade du lot 2 de 147 à 87 pieds environ, mais lorsqu'elle est combinée au lot 1 adjacent, elle peut être portée jusqu'à 387 pieds, ce qui rétablit dans les faits le potentiel commercial du lot 2, diminué par l'expropriation partielle. L'absence d'analyse complète intégrant le lot 1 en tout ou en partie après l'expropriation aboutit à une double indemnisation : une fois pour l'expropriation partielle et une autre pour le reste.

Le propriétaire a reçu une somme de 145 000 \$, ce qui correspond à la valeur marchande du lot 2 avant l'expropriation partielle [1/m], c'est-à-dire 3,50 \$ le pied carré. Le propriétaire a cependant conservé la propriété de la partie restante du lot 2, qui pourrait être combinée à une partie ou à la totalité de sa propriété attenante au lot 1. Même si le lot 1 adjacent avait un propriétaire différent, le marché attribuerait quand même une certaine valeur au reste du lot 2 sous forme de contribution au lot 1, le propriétaire du lot 1 étant l'acheteur le plus probable sur un marché bilatéral.⁴²

Dans l'affaire *State c. Silver*,⁴³ la cour d'appel du New Jersey a été confrontée à une situation unique mettant en jeu une expropriation partielle pour élargir une route et impliquant l'expropriation de chacune des deux propriétés contiguës appartenant à un même propriétaire. Chaque propriété avait un usage optimal indépendant et était traitée comme une parcelle mère séparée avant l'expropriation partielle. Une propriété était exploitée comme boutique de vêtements et l'autre comportait des améliorations comme des pompes à essence, un hangar et un bungalow. La façade de la boutique de vêtements était de 70 pieds et celle de la station-service était de 100 pieds, avec une façade secondaire le long d'une rue transversale.

L'expropriation partielle consistait en une bande de 45 pieds de large le long de la façade de chaque propriété et une bande de 3 pieds de large le long de la rue transversale. Presque toute la surface de stationnement de la boutique de vêtements a été expropriée, ce qui réduit considérablement l'usage fonctionnel de la parcelle en tant que boutique de vêtements. L'expropriation partielle empêche aussi concrètement l'usage de l'autre parcelle en tant que station-service en éliminant les pompes à essence, les réservoirs de stockage et les structures qui s'y trouvent. En se fondant sur la règle « avant et après », le tribunal de première instance avait octroyé 80 000 \$ US pour l'expropriation partielle de la boutique de vêtements et 26 200 \$ US pour l'expropriation partielle de la station-service. La somme allouée pour les deux expropriations partielles s'élevait à 106 200 \$. Les attributions ont été validées par un tribunal d'appel.

Ayant décidé que chacune des deux parcelles doit être évaluée séparément, leur propriété commune n'a pas été considérée comme pertinente et n'a donc pas été prise en compte dans l'attribution des dommages-intérêts pour chaque propriété. En appel, l'autorité expropriante a plaidé avec succès la théorie de la parcelle mère pour les deux restes de propriété commune contigus, une position qui n'avait pas pu être avancée au procès :

Le critère d'« unité d'usage » ne visait pas à déterminer si l'expropriation d'une partie ou de la totalité d'une parcelle pouvait être considérée comme une expropriation « partielle » par rapport à l'autre parcelle [...] Dans le cas présent, nous sommes préoccupés par l'évaluation de la propriété restante après [expropriation].

L'autorité expropriante a cherché à démontrer l'usage optimal du reste de la parcelle de la station-service en tant qu'aire de stationnement pour le reste de la parcelle de la boutique, car sans stationnement, la valeur économique de la propriété en tant que commerce de détail serait sérieusement diminuée. L'évaluateur de l'autorité expropriante a calculé que l'utilisation combinée des deux restes réduirait le montant des dommages de 26 400 \$.



La Cour suprême du New Jersey reconnaît qu'en vertu de la loi, chaque parcelle nécessite une attribution séparée, mais déclare qu'il n'existe aucune obligation légale d'exclure des facteurs du marché tels que le potentiel usage combiné et la propriété commune de deux restes contigus pour obtenir les attributions appropriées pour chaque parcelle individuellement.

MÉTHODE D'ÉVALUATION D'UNE EXPROPRIATION PARTIELLE

Peu importe la méthodologie appliquée pour analyser la valeur d'une expropriation partielle, sauf dans des cas exceptionnels, les évaluations avant et après l'expropriation sont obligatoires.⁴⁴ Les deux méthodes évoquées pour analyser l'impact d'une expropriation partielle dans le contexte de la valeur marchande de la propriété avant et après l'expropriation se résument comme suit :

- Dans un groupe de cas, il a été jugé que la mesure des dommages-intérêts est la valeur marchande (valeur contributive)⁴⁵ de la partie expropriée en fonction de l'ensemble plus la différence avant et après l'expropriation en valeur de marché de la superficie restante. La notion de mesure des dommages causés au reste est illustrée par l'équation suivante : Valeur des terrains expropriés + [valeur de la superficie restante avant expropriation - valeur de la superficie restante après expropriation] = valeur des dommages
- La deuxième règle énoncée par certains tribunaux est la règle « avant-après », selon laquelle les dommages-intérêts sont calculés à partir de la différence entre la valeur avant l'expropriation et la valeur de la superficie restante après l'expropriation. Cette approche est illustrée par la formule suivante : Valeur de la parcelle entière avant expropriation - valeur de la superficie restante après expropriation = valeur des dommages⁴⁶

C'est la différence entre la valeur avant expropriation (non influencée par le projet d'expropriation) et la valeur après expropriation (influencée par le projet) qui détermine dans les faits l'impact financier, le cas échéant, de l'expropriation sur la propriété, et si le propriétaire a subi une perte ou un gain financier. Dans les juridictions où un propriétaire a toujours le droit à au moins la valeur contributive de la partie expropriée, une analyse plus approfondie de la valeur avant expropriation (sans l'influence du projet) est requise. L'analyse de la valeur contributive de la partie expropriée par rapport à la valeur avant expropriation de la propriété dans son ensemble, et non influencée par la valeur après expropriation du reste ou du résidu, garantit que le propriétaire reçoit toujours au moins la valeur contributive de la partie expropriée. Les difficultés rencontrées dans l'analyse de la valeur d'une expropriation partielle conforme à la règle de l'unité incluent la présence d'améliorations sur la partie expropriée et le manque de comparables directs.

Dans l'affaire *City of Chicago c. Anthony*,⁴⁷ le témoignage d'un évaluateur au sujet de futurs revenus locatifs qui pourraient être dérivés d'une partie de la propriété en question si elle était louée à une société de panneaux publicitaires a été rejeté, car il enfreint la règle de l'unité. La Cour suprême de l'Illinois déclare :

Le juge de la motion conclut que la propriété doit être évaluée dans son ensemble et qu'un bail ne peut être évalué séparément en tant que partie à ajouter à une autre partie. Cette décision est conforme à la règle de l'unité d'évaluation dans les affaires visées par un pouvoir d'expropriation et qui exige que la propriété soit évaluée dans son ensemble. Parce que le « montant de la réparation des dommages causés à une propriété privée par des travaux publics est fonction de la perte qui vise la propriété elle-même [...] la juste valeur marchande d'une propriété améliorée ne saurait être la somme de la valeur du bâtiment et la somme de la valeur du terrain calculées séparément ».⁴⁸ La règle de l'unité est appliquée au domaine public pour éviter de tromper le jury. L'absence d'évaluation indépendante après expropriation peut donner lieu à une surestimation des dommages, à une double indemnisation, à des erreurs de logique et peut cacher des pratiques d'évaluation douteuses.

- Une évaluation indépendante faite après l'expropriation remplit de nombreuses fonctions pratiques dans les cas d'expropriation partielle :
- Permet de compenser la présomption fréquente que les autres ont nécessairement subi des dommages (soupçons sans preuve).
- Permet d'obliger un évaluateur à analyser le reste en tant que nouvelle propriété, après l'expropriation, et à répéter toutes les étapes du processus d'évaluation.⁴⁹
- Permet de se protéger contre certains oubli, intentionnels ou non, comme un changement ou une diminution de l'usage optimal, ou encore le non-respect d'une analyse postérieure à l'expropriation d'une parcelle mère.
- Permet d'obliger un évaluateur à étudier des ventes comparables (ou des loyers comparables) qui reflètent les caractéristiques avant expropriation du reste dans un environnement qui a été modifié.
- Permet de voir si la valeur contributive de la partie expropriée et des dommages réclamés est raisonnable. (Les caractéristiques des propriétés physiques ne contribuent pas toutes à la valeur et certaines contribuent de façon disproportionnée à la valeur de l'ensemble.)⁵⁰
- Permet de déterminer si, dans l'ensemble, l'expropriation a réduit ou amélioré la valeur de la propriété restante. S'il y a augmentation globale de la valeur du reste, tous les dommages présumés sont annulés, comme le mentionne la cour d'appel dans l'affaire *State c. Silver*.



Puisqu'il reste des biens à évaluer après l'expropriation, il faudra inévitablement examiner toutes les caractéristiques de ces biens *après* expropriation, par opposition aux seuls faits existant au moment de la désappropriation ou immédiatement avant. Par conséquent, dans le cas d'une expropriation partielle, la valeur marchande des biens restants après expropriation devrait être établie par une vaste enquête factuelle sur tous les faits et circonstances importants — passés et futurs — susceptibles d'inciter un acheteur ou un vendeur intéressé à la vente du [reste] de la propriété. [souligné dans l'original]

Les évaluateurs sont également tenus d'être conscients, de s'assurer que leurs évaluations sont pertinentes, complètes, compréhensibles et transparentes. « Pour faire l'évaluation d'un bien immobilier, l'évaluateur doit connaître, comprendre et utiliser correctement les méthodes et techniques reconnues pour produire une évaluation crédible. »⁵¹

La plupart des tribunaux autorisent ou prescrivent l'application de la méthode « avant et après » pour l'analyse d'une expropriation partielle.⁵² Selon l'affaire *Utah Department of Transportation c. Target Corporation*, avant la décision de la Cour suprême de l'État dans l'affaire *Admiral Beverage*,⁵³ les évaluateurs ne pouvaient pas simplement énoncer leurs conclusions en termes de valeur marchande avant et après. Au lieu de cela, ils ont dû tenter d'attribuer une valeur précise à chacun des nombreux facteurs modifiant la valeur marchande :

La Cour suprême [de l'Utah] mentionne que cette tâche est « extrême[ment] difficile [...] », voire impossible[...] pour les évaluateurs sans recourir à des « spéculations indues ». [...] Depuis l'affaire *Admiral Beverage*, les demandeurs de désappropriation ont pu revendiquer des dommages-intérêts complets, calculés à l'aide de simples données avant-après, et limités uniquement par des notions générales de causalité et de preuve.

Dans une affaire du Kentucky, le tribunal⁵⁴ déplore que les témoins des deux parties n'aient pas cherché à faire une analyse d'évaluation après expropriation de deux restes non contigus, occasionnés par l'expropriation de terrains et chacun ayant sa parcelle mère. Le tribunal déclare ce qui suit :

Il est regrettable qu'aucun témoin, de part et d'autre, n'ait été invité à exprimer son opinion sur la valeur marchande des deux parcelles restantes vendues séparément [...].

En l'absence de preuve du contraire, on peut présumer que l'usage optimal d'une ferme coupée en deux par une désappropriation reste le même après l'expropriation et que son usage optimal est toujours considéré comme une seule unité, [mais] ce cas est différent [...] Il s'agit d'un cas classique dans lequel les parcelles restantes doivent être évaluées séparément.

Dans l'affaire *United States c. 2,33 Acres of Land*,⁵⁵ la cour d'appel constate que le propriétaire a été surcompensé pour une expropriation partielle, car une allocation séparée pour les dommages-intérêts de la partie expropriée était inappropriée une fois la diminution de la valeur marchande reflétée par la différence d'estimation de la valeur marchande avant et après l'expropriation. Le tribunal déclare ce qui suit :

[Si la méthode d'évaluation « avant-après »] est bien utilisée en présence d'une expropriation partielle, aucun dommages-intérêts ne devraient être versés. En effet, si la juste valeur marchande du bien après expropriation est soustraite de sa juste valeur au marché avant l'expropriation, on peut supposer que la juste valeur marchande de l'expropriation refléterait toute diminution de valeur causée par l'expropriation, de sorte qu'un versement séparé de dommages-intérêts n'est pas nécessaire pour permettre au propriétaire d'obtenir une indemnisation juste.

On peut présumer que les droits, les coûts et les efforts entrepreneuriaux associés à la mise en valeur du terrain auraient été pris en compte dans l'estimation de la valeur avant expropriation ainsi qu'après, si une évaluation avait été faite.

Dans l'affaire *United States c. 9,20 Acres of Land in Polk County*,⁵⁶ la cour explique qu'il est erroné de considérer les dommages-intérêts comme un élément à traiter isolément, sans tenir compte des valeurs marchandes avant et après l'expropriation de la propriété :

Il est erroné de considérer les « dommages-intérêts » comme un élément séparé d'une indemnisation juste, mis à part la différence entre la valeur marchande de l'ensemble de la parcelle immédiatement avant expropriation et la valeur marchande du reste immédiatement après expropriation. Dans le cas d'une expropriation partielle, si la mesure d'indemnisation « avant-après » est bien [appliquée], il n'y a aucune raison [...] de parler de « dommages-intérêts » comme tels, cela risque même de porter à confusion. La question est traitée automatiquement dans la soumission « avant-après ».

Analyser les dommages séparément d'une propriété plutôt que par rapport à la valeur de la propriété dans son ensemble est analogue à la décision rendue dans l'affaire *Department of Public Works & Buildings c. Lotta*,⁵⁷ où a été rejeté le témoignage basé sur une approche de coût combinant des composants de terrains et de bâtiments sans tenir compte de la valeur de la propriété dans son ensemble.

De nombreuses autorités expropriantes ont des politiques d'évaluation détaillées qui exigent des évaluations après chaque expropriation partielle. Voici les exigences types d'évaluations partielles préparées pour le compte d'autorités expropriantes : Le simple fait de soustraire la valeur de la partie acquise de l'estimation de valeur avant pour obtenir la valeur après rend le rapport [d'évaluation] inacceptable [Article 5.219].⁵⁸



L'évaluateur émet deux opinions de valeur : (1) valeur du scénario avant acquisition et (2) valeur du scénario après acquisition [chapitre 11].⁵⁹

Le « reste après » ne peut être comparé au « reste avant » pour déterminer la valeur du « reste après » [souligné dans l'original].⁶⁰

Au Texas, la règle générale pour déterminer la juste valeur marchande est la règle « avant-après ». Toutefois, lorsque seule une partie du terrain est cédée pour une servitude, la règle avant-après est toujours applicable, mais la compensation se mesure par la valeur marchande de la partie expropriée, plus toute perte de valeur du reste du terrain.⁶¹ L'évaluation du reste après l'acquisition ne peut se faire par un processus mathématique consistant à déduire la valeur de la partie acquise de l'ensemble de la propriété.⁶²

Une publication scientifique⁶³ décrivant l'application des deux méthodes utilisées pour analyser une expropriation partielle conclut que la méthode « avant-après » (BAA) reflète mieux l'impact financier d'une expropriation :

Bien qu'au moins un théoricien ait déclaré que la méthode BAA peut être simplement une façon différente d'exprimer la VPD (méthode valeur plus dommages) sans aucune différence réelle, celui-ci a ensuite expliqué que son application semble donner une valeur plus réaliste aux dommages, plus que la valeur artificielle que donne la VPD. Avec la méthode VPD, un évaluateur est plus enclin à exagérer les deux éléments de la compensation [...] La formule encourage à prendre en compte les dommages, même si aucun n'a pu être accordé. Par définition, la méthode BAA intègre efficacement les dommages dans l'évaluation finale, laissant ainsi moins de place à l'erreur humaine. Ainsi, la méthode BAA garantit un résultat plus précis et équitable. [références omises]

Lorsque la méthode « avant-après » est bien appliquée, qu'elle prévoit bien la valeur contributive de la partie expropriée à titre d'étape intermédiaire dans l'évaluation préliminaire de la propriété dans son ensemble, le propriétaire est assuré de recevoir au moins le montant que l'expropriation partielle contribue à la valeur marchande de la propriété dans son ensemble.

INFLUENCE DU PROJET

L'influence du projet dans la désappropriation, ou l'influence du régime d'expropriation, désigne l'impact positif ou négatif sur la valeur avant expropriation d'un bien immobilier résultant du même projet de travaux publics pour lequel la totalité ou une partie d'un bien immobilier est expropriée. L'influence du projet est souvent apparente avant l'acquisition par le gouvernement et commence généralement à se matérialiser lorsque le projet est annoncé publiquement ou lorsqu'il devient de notoriété publique, parfois des années avant l'acquisition. En fonction de la nature et

de l'ampleur des travaux publics, l'impact positif ou négatif sur les prix de l'immobilier sera reflété par l'opinion du marché sur le projet de travaux publics.

En analysant la valeur initiale d'une propriété dans son ensemble (la parcelle mère), l'influence du projet doit être ignorée. Le fait de ne pas prendre en compte le projet dans l'analyse de la valeur avant expropriation se justifie par un principe fondamental de justice pour le propriétaire comme pour l'autorité de désappropriation ou d'expropriation. La Cour suprême des États-Unis souligne que la règle du projet a pour double objectif de « protéger un propriétaire dont un bien immobilier a été désapproprié ou exproprié de façon à ce qu'il ne soit pas pénalisé par une indemnisation inférieure à celle qui aurait été justifiée avant que les prix de l'immobilier dans la région ne diminuent en raison du projet du gouvernement, et de protéger une autorité de désappropriation ou expropriante (c.-à-d. le contribuable) contre la surcompensation d'un propriétaire dont le bien immobilier a pris de la valeur quand le projet gouvernemental a fait grimper les prix de l'immobilier dans la région. »⁶⁴

Une fois qu'un projet gouvernemental est annoncé ou devient public, le bien immobilier ou son propriétaire ne sauraient être exposés à des effets négatifs ou positifs à la suite des travaux publics prévus. Tant que les fonds publics ne sont pas affectés officiellement à un projet annoncé, tant que la conception et les dessins d'ingénierie ne sont pas terminés, les terrains visés, prêts au développement, restent temporairement stériles. Les propriétaires pris dans une telle situation risquent de subir des coûts irrécupérables (coûts rétrospectifs), des coûts de possession imprévus et de manquer des occasions de marketing.

À mesure que le temps passe entre l'annonce du projet public et l'expropriation partielle des terrains, il pourrait devenir de plus en plus difficile de faire la distinction entre l'influence du projet gouvernemental, les conditions du marché (qui sont strictement en fonction de l'offre et de la demande), et les tendances inflationnistes et déflationnistes.

En analysant la valeur avant expropriation et l'influence du projet à moyen terme, les améliorations ou travaux publics futurs doivent être écartés, mais pas les éléments de détérioration physique. Selon *Principles of Right of Way*,⁶⁵

À quelques très rares exceptions près, dans l'évaluation de la parcelle mère « avant » expropriation, l'évaluateur doit ignorer les baisses ou augmentations de valeur dues au projet gouvernemental. L'exception vise les objets de détérioration physique sur lesquels le propriétaire a un contrôle raisonnable.

Et, selon les normes d'évaluation uniformes pour les acquisitions de terres fédérales, le fait d'exclure l'influence qu'a un projet est pertinent dans l'évaluation de la parcelle mère avant expropriation et ne tient pas compte des facteurs qui influencent



la valeur non liée au projet, à l'exception des éléments de détérioration physique sur lesquels le propriétaire a un contrôle raisonnable (article 1.2.7.3.) :

Dans une acquisition partielle, la portée de la règle de projet empêche généralement de prendre en compte l'influence du projet gouvernemental sur la valeur de la parcelle mère avant l'acquisition et prend en compte l'influence du projet gouvernemental sur la valeur du reste après l'acquisition. [Voir les articles 4.5 et 4.6 de l'UASFLA (en particulier les articles 4.6.1, 4.6.2 et 4.6.3)]

L'ampleur de l'impact de l'annonce d'un projet gouvernemental sur la valeur avant et après expropriation peut varier considérablement en fonction du type et de l'ampleur des travaux publics, et qui doivent être ignorés avant, mais pris en compte après l'expropriation.

Une cour d'appel de Washington confirme la pertinence d'indiquer au jury de ne tenir compte d'aucune amélioration de valeur due à l'ampleur d'un projet avant expropriation et confirme la compensation d'avantages spéciaux sur la valeur de l'expropriation comme du reste,⁶⁶ qui aboutit dans les faits à une compensation de zéro pour la désappropriation :⁶⁷

Toute augmentation de la juste valeur marchande du bien immobilier à acquérir avant la date d'évaluation qui est causée par les travaux publics pour lesquels le bien est acquis ne saurait être prise en compte dans la détermination de l'indemnité pour le bien immobilier [...] Nous avons entendu de nombreux témoignages sur l'annexion, le rezonage et le projet de la ville d'amener les services publics à la propriété, tous ayant eu lieu après 1975 [année d'achat de la propriété], et sur le fait que ces événements sont une conséquence directe du projet d'autoroute proposé.

[Le propriétaire foncier] a peut-être «perdu» son prix d'achat de 1975 par acre pour les 66,73 acres expropriés, mais la valeur résiduelle de son terrain [3 226 700 \$] a été multipliée par sept en raison des travaux d'amélioration de l'État [...] [La Cour d'appel statue que] si la [...] valeur marchande du [...] [reste est améliorée par un projet], cette augmentation constitue un avantage particulier.

RESTES ET AVANTAGES

Une expropriation partielle qui augmente de façon disproportionnée la valeur de la propriété restante (reste ou résidu) par rapport à la valeur contributive de la partie expropriée en fonction de la valeur avant expropriation de la propriété dans son ensemble bénéficie d'avantages.

Ces avantages résultent de travaux publics d'amélioration pour lesquels une propriété est expropriée et se divisent en deux catégories :

- Avantages généraux
- Avantages spéciaux ou spécifiques

La reconnaissance et le traitement des avantages diffèrent d'une juridiction à l'autre,⁶⁸ et les évaluateurs qui œuvrent dans des juridictions différentes doivent savoir comment les lois s'appliquent aux biens régis par une juridiction donnée. Le statut actuel des avantages est résumé dans une publication scientifique d'Harrison.⁶⁹

Bien que la caractérisation des avantages spéciaux doive se faire en fonction des faits, de nombreux États et juristes s'entendent de plus en plus pour dire que tous les avantages devraient être pris en compte dans l'estimation de la valeur marchande du reste (ce qui constitue en fait un strict respect du concept de valeur marchande) et que les augmentations de valeur non spéculative devraient être reconnues.

Dans l'affaire *Borough of Harvey Cedars c. Karan*,⁷⁰ la Cour suprême du New Jersey annule une décision de la cour d'appel dont le jury avait approuvé le versement de 375 000 \$ en dommages-intérêts, fondé principalement sur la perte de la vue sur l'océan. Une partie de la propriété en bord de mer du propriétaire a été expropriée dans le cadre d'un vaste chantier de travaux publics pour la construction d'une dune qui reliera les dunes qui longent Long Beach Island dans le comté d'Ocean. Les dunes servent de barrière de protection contre les «fureurs destructrices de l'océan» pour les maisons et les commerces en bord de mer. Le tribunal de première instance avait interdit au jury de prendre en compte les avantages liés au projet.

En annulant la décision de la cour inférieure, la Cour suprême du New Jersey adopte une approche qui permet de prendre en compte les facteurs conjecturaux, positifs et négatifs, dans l'analyse de la valeur marchande d'un reste. La Cour suprême de l'État motive sa décision comme suit :

Dans le cas d'une expropriation partielle, les propriétaires n'ont droit qu'à la juste valeur marchande de leur perte, et non à des profits ni à une indemnisation qui négligerait l'augmentation de valeur de la maison résultant des travaux publics. Pour calculer cette perte, il faut étudier la différence entre la juste valeur marchande de la propriété avant l'expropriation partielle et après l'expropriation.

La Cour suprême estime que le tribunal de première instance avait donné au jury des instructions erronées sur le calcul de l'indemnité juste et avait donc recommandé un nouveau procès.

CONCLUSION

L'expropriation partielle continue de poser aux évaluateurs un défi unique dans leurs évaluations,⁷¹ surtout quand une expropriation nécessite une détermination plus grande de la parcelle avant ou après expropriation. Une expropriation non viable n'a pas de valeur marchande en soi et doit toujours être analysée dans le contexte de sa valeur contributive en tant que partie d'une parcelle mère définie, consistant en la propriété du bien en tout ou en partie, mais incluant le terrain exproprié,



avec les limites spéculatives pour définir la parcelle mère. Tenter d'évaluer directement une expropriation partielle non viable en pièces détachées en attribuant arbitrairement une valeur à chaque élément détaché de la propriété identifiée à l'expropriation partielle peut conduire à une estimation de valeur peu raisonnable et peu crédible. Pour savoir s'il s'agit d'une expropriation d'une parcelle mère ou d'une partie seulement d'une parcelle mère, il faut absolument faire une analyse d'usage optimal. Une expropriation qui ne satisfait pas aux critères initiaux d'admissibilité et de possibilité matérielle indique qu'il s'agit d'une expropriation partielle.

Les dommages ou les avantages d'une expropriation partielle non viable se mesurent mieux avec la méthode « avant-après », qui nécessite une estimation de la valeur marchande avant expropriation et une évaluation après expropriation, chacune faite indépendamment.⁷² Une expropriation partielle qui laisse un reste non viable peut être rattachée à une propriété contiguë appartenant au même propriétaire dans le cadre d'une évaluation de la parcelle mère après expropriation. Si la collectivité locale le permet, un reste non viable peut également être rattaché à une autre propriété s'il existe une propriété adjacente et si sa valeur peut être augmentée,⁷³ tout en réduisant la valeur contributive du reste, le cas échéant, pour refléter le marché bilatéral.⁷⁴

Un rapport d'évaluation doit être complet, préparé conformément aux normes d'évaluation reconnues, fait dans le respect des obligations juridiques, et présenté dans un format clair et facile à comprendre. En outre, les bonnes pratiques et les bons principes d'évaluation devraient être employés à chaque évaluation, que l'évaluation soit faite en vue d'une désappropriation ou d'une expropriation, ou pour toute autre fonction – peu importe la juridiction dans laquelle se trouve le bien immobilier. Comme le juge des faits comprend souvent peu – ou pas du tout – le processus d'évaluation, cet élément devient extrêmement important dans la préparation et la présentation d'un rapport d'évaluation.

À PROPOS DE L'AUTEUR

Tony Sevelka, MAI, SREA, FRICS, AACI, P.App. est le fondateur d'International Forensic & Litigation Appraisal Services Inc. et d'International Valuation Consultants Inc. Il est évaluateur depuis 1972 et se spécialise dans le réexamen et la vérification d'évaluations foncières, dans l'assistance aux litiges et dans l'arbitrage de litiges en matière de réévaluation de loyers. Il est titulaire d'un baccalauréat général en études immobilières de la Thompson Rivers University. **Ressource :** www.intval.com

FOOTNOTES

1. See for example, Illinois Pattern Jury Instructions, 300.44, “In arriving at the fair cash market value of the property taken, you should determine its value considered as a part of

the whole tract before the taking and not its value as a piece of property separate and disconnected from the rest of the tract.” <http://bit.ly/IPI-300>. The specific legal requirements in jurisdictions vary.

2. Appraisers do not estimate just compensation in takings, but *market value* is a measure of just compensation. Appraisers must utilize the definition of *market value* relevant to taking of the subject property. The Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (UASFLA), 2016 edition, defines market value as “the amount in cash, or on terms reasonably equivalent to cash, for which in all probability the property would have sold on the effective date of value, after a reasonable exposure time on the open competitive market, from a willing and reasonably knowledgeable seller to a willing and reasonably knowledgeable buyer, with neither compelled to buy or sell, giving due consideration to all available economic uses of the property.” Interagency Land Conference, *Uniform Standards for Federal Land Acquisitions*, 2016 ed. (Washington, DC: US Government Printing Office, 2016), available at <http://bit.ly/UASFLA>.
3. *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2015), s.v. “contributory value.”
4. *The Appraisal of Real Estate*, 14th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2013), 378.
5. The *unit rule* in condemnation is “a valuation rule with two aspects, the first dealing with ownership interests and the second dealing with physical components. The first aspect of the rule, also referred to as the *undivided fee rule*, requires that property be valued as a whole rather than by the sum of the values of the various interests into which it may have been carved (such as lessor and lessee, life tenant and remainderman, and mortgagor and mortgagee, etc.). This is an application of the principle that it is the property, not the interests, that is being acquired. The second aspect of the rule is that different physical elements or components of a tract of land (such as the value of timber and the value of minerals on the same land) are not to be separately valued and added together.” *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6th ed., s.v. “unit rule.”
6. See for example, the Supreme Court of Kansas opinion in *Pener v. King* (Kan. 2017), quoting *Rostine v. City of Hutchinson*, 219 Kan. 320 (1976) stating, “The ‘summation method’ denotes a process of appraisal whereby each of several items that contribute to the value of real estate are valued separately and the total represents the market value thereof. Use of this method of appraisal has generally been rejected since it fails to relate the separate value of the improvements to the total market value of the property.”
7. *The Appraisal of Real Estate*, 14th ed., 32[1/n]-33.
8. See UASFLA Section 1.2.7.3.2., and the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), 2019[1/n]-2019 ed., Standards Rule 1-4(e) and its related Comment, which states “The value of the whole must be tested by reference to appropriate data and supported by an appropriate analysis of



- such data." Lines 547[1/n]-548.
9. Strip takings for road widenings are the most common nonviable takings where it is self-evident that the takings have no economic utility and are incapable of being sold in the open market.
 10. See for example, *Barton v. City of Norwalk*, 326 Conn. 139, 161 A.3d 1264 (2017), where the city condemned a privately owned surface parking lot that had been used by tenants in a commercial building not taken by the city. Both properties were under the same ownership, and the owner was awarded \$310,000 for the taking of the parking lot, and \$899,480 in damages for the loss of income sustained by the commercial building.
 11. Tony Sevelka, "Partial Taking Expropriation: The Remainder," *Canadian Property Valuation* 58, no. 1 (2014), available to Appraisal Institute members through the Y. T. and Louise Lee Lum Library's External Resources.
 12. *Burmont Holdings Ltd. v. Chilliwack (District)*, 1994 CanLII 3326 (BC SC), recognizing that use restriction negatively impacts market value.
 13. *Farlinger Developments Ltd. v. Borough of East York* [1975] Ont. C.A. In considering the prospect of rezoning, the appeals court ruled that "highest and best use must be based on something more than a possibility of rezoning...[P]robability denotes something higher than 50% possibility."
 14. *Guido v. Ontario Ministry of Transportation* (1977) Ont. H.C.J. The Divisional Court upheld the rejection of motel use as the highest and best use of the legally permitted uses, as motel use was considered physically impossible, financially imprudent, and lacking tourist demand.
 15. A nearby airport or crematorium would likely have a negative impact and preclude residential development even if it were a legally permissible use.
 16. *Farlinger Developments Ltd.*
 17. In *Higgins and Tuddenham v. Province of N.B.*, 2005 NBQB 237, the court recognized that "while residential development was possible for the road frontage,...there was little, if any, demand for it at the time of this expropriation...."
 18. *State ex rel. Ordway v. Buchanan*, 154 Ariz. 159, 741 P.2d 292 (1987).
 19. *Ordway v. Buchanan*
 20. *Commonwealth Transp. Comm'r v. Glass*, 270 Va. 138, 148, 613 S.E.2d 411, 417 (2005).
 21. Section § 1.2.7.3.1, footnote 27, Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions, 2016 ed.
 22. Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (August 1, 2018), Section 18.21.2.
 23. Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (August 1, 2018), Section 7.19.2.
 24. Tony Sevelka, "Expropriation and Condemnation: The Larger Parcel," *The Appraisal Journal* (January 2003): 76.
 25. *Black's Law Dictionary*, 9th ed. (2009), s.v. "economic unit."
 26. See for example, discussion in *State v. Chana*, 464 S.3d 769 (TX Ct of Appeals 2015), quoting *Zwahr*, 88 S.W.3d at 628.
 27. *Ordway v. Buchanan*.
 28. *Black's Law Dictionary*, 9th ed., "parcel."
 29. *Black's Law Dictionary*, 9th ed., "property."
 30. *Principles of Right of Way*, 4th ed. (Gardena, CA: International Right of Way Association, 2012), 355.
 31. *Principles of Right of Way*, 4th ed., 362.
 32. Sevelka, "Partial Taking Expropriation," *Canadian Property Valuation*.
 33. Texas Dept. of Transportation, *ROW Appraisal and Review Manual*, updated November 2018, Chapter 3-27. "The existence of an economic unit should be justified by market sales of similar properties that defines the size and shape of the subject parcel and have the same highest and best use. The existence of economic units may also be justified by the presence of similar tracts in the market area and by physical divisions in the property such as roads, streets, creeks, rivers, and topographical differences. It must be remembered that in the valuation of a property with separate economic units, that the sum of the values of the parts of a property cannot exceed the market value of the whole property."
 34. *Department of Transportation v. Kelley*, 352 Ill. App.3d 278, 815 NE 2d 1214 (2004).
 35. According to Section 1.2.7.3.2. of the Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions, "The unit rule requires valuing property as a whole rather than by the sum of the values of the various interests into which it has been carved."
 36. *Illinois Dept. of Transp. v. Raphael*, 381 Ill. Dec. 1, 2014 IL App (2d) 130029, 9 NE 3d 1120 (2014).
 37. See *Department of Transportation v. Zabel*, 47 Ill. App.3d 1049, 1056, 6 Ill. Dec. 52, 362 N.E.2d 687 (1977).
 38. "Texas law permits landowners to introduce testimony that the condemned land is a self-sufficient separate economic unit, independent from the remainder of the parent tract with a different highest and best use and different value from the remaining land. In this situation, the market value of the severed land can be determined without reference to the remaining land. But when the portion of the land taken by eminent domain cannot be considered as a separate economic unit, the before-and-after method requires determining market value by evaluating the taken land as a proportionate part of the remaining land." *State v. Chana*.
 39. *Ordway v. Buchanan*.
 40. Arizona Court of Appeals decision, *City of Phoenix v. Wilson*, 4 P.3d 999 (1999) 197 Ariz. 456; Arizona Supreme Court decision, *City of Phoenix v. Wilson*, 21 P.3d 388 (2001) 200 Ariz. 2.
 41. *Russell Inns Ltd. v. Manitoba*, 2016 MBCA 43 (CanLII) – 2016-04-25.
 42. When estimating the contributory value of a nonviable remainder to an adjoining property, value in contribution is based on the highest and best use of the larger parcel. See Ontario Ministry of Transportation, *Real Property Appraisal Guidelines* (December 2008, 26). Also, in *Gilbert v. State of New York*, 2009-013-502, Claim No 107457, the judge found



"the subject property's highest and best use after the taking to be for sale to adjoining owners, noting that that may include a multitude of purposes consistent with the zoning at the time of the taking which...allow[ed] commercial and residential development."

43. *State v. Silver*, 92 N.J. 507 [1983] 457 A.2d 463.
44. See chapter 11, "The Appraisal of Partial Interests," in *Principles of Right of Way*, 4th ed., 205[1/n]-214. Regardless of which appraisal procedure is followed, a second post-taking appraisal is always required. "Because this [second post-taking] appraisal is new, it is important for the appraiser to consider a possible change in highest and best use, and data that are different from that which was previously considered [in the pre-taking appraisal]." (page 208). "Appraisers should note that these are two separate appraisals within the same assignment and require the appraiser to perform a new analysis and valuation of the remainder after the acquisition," *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*, 2016 ed., 17. See also *United States v. 2.33 Acres of Land, More or Less*, 704 F.2d 728, 732 [4th Cir. 1983] (dissenting opinion), in describing the two appraisal procedures, "although the two methods differ, it is important to note that, in any given case, if both methods are applied correctly, they will yield the same result." In *Gardiner Burton Agencies Ltd. v. N.S. Power Corp.*, 1986 Carswell NS 136, the Nova Scotia Trial Division, ruled that the Expropriation Compensation Board erred by applying a percentage reduction from the before-taking value to derive an after-taking value while relying on the "before-and-after-method" to calculate a loss in property value.
45. It is not possible to estimate the market value of the part taken when it is has no independent highest and best use, and allocating a value to the part taken as a function of the whole property is akin to estimating contributory value.
46. *Nichols on Eminent Domain*, 3rd ed. 1975, 4A §14.23.
47. *City of Chicago v. Anthony*, 136 Ill.2d 169, 554 N.E.2d 1381 [1990].
48. *Department of Public Works & Buildings v. Lotta*, 27 Ill.2d 455, 189 N.E.2d 238, 240 [1963].
49. See Figure 4.1, "The Valuation Process," in *The Appraisal of Real Estate*, 14th ed., 37.
50. *State, Dept. of Transp. v. Grathol*, 158 Idaho 38, 343 P.3d 480 [2015]. Grathol paid \$1,450,000 in May 2008 for the entire 56.8 acres, with the market subsequently declining until November 11, 2010, the date of the taking. Yet he sought \$2,295,360 for the 16.314-acre taking and severance damages of \$3,527,140.32 for increased cost of future development. As noted by the state supreme court, "[j]ust from a fairly plain common sense standpoint...the compensation award of \$675,000 for less than one-third of the property...purchased for \$1,450,000...just before the collapse in real estate prices, was eminently reasonable."
51. USPAP, 2018-2019, Standards Rule 1-1, Lines 428[1/n]-431.
52. See discussion in *United States v. 33.92356 Acres*, 585 F.3d 1 [1st Cir. 2009]. Also see *Nichols on Eminent Domain*, rev. 3d.

ed. 1981, 4A § 14.02[4], "Virtually all jurisdictions allow the use of the before and after methodology, and many of them mandate its use or even its sole use. The before and after method is particularly advantageous where either it is difficult to value fairly the condemned tract as a separate parcel or one of the parties contends that the remainder was harmed or benefitted by the condemnation."

53. *Utah Dept. of Transp. v. Target Corp.*, 2018 UT App 24, 414 P.3d 1080 [UT Ct. App. 2018]; *Utah Dept. of Transp. v. Admiral Beverage*, 2011 UT 62, 275 P.3d 208 [2011].
54. *Commonwealth, Dep't of Highways v. Rowland*, 420 S.W.2d 657, 600 [Ky. 1967], cited in J. D. Eaton, *Real Estate Valuation in Litigation* [Chicago: Appraisal Institute, 1995], 305[1/n]-306.
55. *United States v. 2.33 Acres of Land*, 704 F.2d 728 [4th Cir. 1983], citing *United States v. 38.60 Acres of Land*, 625 F.2d 196, 201 [8th Cir. 1980].
56. *United States v. 9.20 Acres of Land in Polk Cty.*, 638 F.2d 1123, 1127 [8th Cir. 1981], quoting *United States v. 91.90 Acres of Land in Monroe Cty. (Cannon Dam)*, 586 F.2d 79, 86 [8th Cir. 1978]; see additional cases cited in *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*, 2016 ed., 155.
57. *Lotta*, 240.
58. North Carolina Dept. of Transportation, *Real Estate Appraisal Standards and Legal Principles*, revised 2018.05.31.
59. New York State Dept. of Transportation, *Appraisal Manual*, revised November 2015.
60. Texas Dept. of Transportation, *ROW Appraisal and Review Manual*, revised November 2018, Chapter 5-11.
61. *State of Texas v. Chana*, 464 S.W.3d 769 [2015].
62. Texas Dept. of Transportation, *ROW Appraisal and Review Manual*, revised November 2018, Chapter 3-28.
63. Scott Salmon, "Necessary Change: Re-Calculating Just Compensation for Environmental Benefits," *Washington and Lee Journal of Energy, Climate, and the Environment* 6, no. 2 [March 2015]: 552[1/n]-591, available at <http://bit.ly/2YZJPFJ>.
64. See *United States v. Miller*, 317 U.S. 369 [1943] at 376-377, 379, available at <http://bit.ly/2lb8CQx>.
65. *Principles of Right of Way*, 4th ed., 195.
66. The Washington Pattern Jury Instructions provide, "Special benefits are those that add value to the remaining property as distinguished from those arising incidentally and enjoyed by the public generally. Benefits may be special even though other owners received similar benefits. [WPI 150.07.01] See also, *State v. Green*, 90 Wn.2d 52, 578 P.2d 855 [1978]; *State v. Kelley*, 108 Wash. 2d 245, 182 P. 942 [1919]; *Spokane Traction Co. v. Granath*, 42 Wash. 506, 85 P. 261 [1906]. In *Spokane Traction*, the court held that a new bridge and highway improvements could constitute a special benefit to an abutting owner, regardless of whether there are several abutting owners enjoying like benefits. Only special benefits need be defined for the jury; it is not necessary to define general benefits and then instruct the jury to disregard them."
67. *State v. Templeman*, 39 Wn. App. 218, 221, 693 P.2d 125 [Div. 3 1984].



68. See *Real Property Valuation in Condemnation* (Chicago: Appraisal Institute, 2018), Table 3.3 "Benefit Offset Rules," for treatment of benefits in each jurisdiction.
69. Brittany Harrison, "The Compensation Conundrum in Partial Takings Cases and the Consequences of Borough of Harvey Cedars," *Cardozo Law Review De Novo* (2015), 31[1/n]-56, available at <http://bit.ly/2XmqFcK>.
70. *Borough of Harvey Cedars v. Karan*, 214 N.J. 384, 70 A.3d 524 (2013).
71. For a discussion of the challenges in valuation of condemned rural property, see Kirk Corson, "Rural Settings Valuation of Partial Takings and Damages," *Right of Way* (May/June 2008): 18[1/n]-22, available at <http://bit.ly/30Y76Kh>.
72. Sevelka, "Partial Taking Expropriation," *Canadian Property Valuation*.
73. Sevelka, "Partial Taking Expropriation," *Canadian Property Valuation*, recommends a "title search of each abutting property that has the potential to form part of a larger parcel, in concert with a nonviable remainder, to identify any legal constraints (title restrictions on use) and physical constraints (registered easements) relating to highest and best use analysis."
74. A bilateral market is one with a single seller and single buyer. Transactions under this circumstance do not meet the *market value* requirement of a competitive market. See *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6th ed., s.v. "market value."



By **Dave Black, AACI, P.App**
Senior Vice President & National Lead
Advisory and Appraisal Services, JLL

The commercial real estate market is changing... but are appraisers?

Some of the young analysts at JLL still laugh at me when I tell them it was not that long ago I had to remember to pack a camera and a road map before going on inspection. It is amazing how much can change in only a few years.

We have not had to provide indications of value in challenging market conditions like today's since the global financial crisis of 2009. Even though conditions are not nearly as poor today, Stephen Schwarzman, Blackstone Group LP's CEO, said that up to 45% of the world's wealth was destroyed in a little less than a year and a half at that time. My career-long mentor Gordon Coffell has always stressed that real estate values typically climb slow and fall quickly. This could not have been more apparent in 2009.

Now, we are at the end of 2019, and we have experienced a decade-long stretch where appraisers were fairly popular – or at least, as popular as an appraiser can be.

► THE MARKET IS CHANGING

Over the last 10 years, most transactional evidence has suggested significant investment metric compression across traditional asset types, coupled with strong operational fundamentals, including good growth in market rent. This has been particularly true in the major cities across Canada and points to some favourable findings from a valuation perspective. We have been the 'bearers of good news,' if you will. Now, we are witnessing some investor hesitancy that is challenging value in certain asset types. To highlight these market conditions, I would like to reference some takeaways from JLL's most recent Capital Markets Insight, authored by Thomas Forr and Scott Figler in our Research group:

With pricing at all-time highs and suspicion of a business cycle at its peak, investors are doubling down on three strategies:

1) Investing in gateway geographies. The 'MTV'

markets of Montréal, Toronto, and Vancouver have accounted for nearly 75% of all investment activity this year. In fact, four downtown office transactions – Vancouver's Bentall Centre, Toronto's Atrium on Bay and Dynamic Funds Tower, and Montréal's 1250 René Lévesque – accounted for 15% of all deal flow.

2) Investing in core assets like urban office, high quality industrial, and high-density multi-family, which together accounted for two thirds of all purchases.

3) Investing in development land. With extremely low vacancy in the office, industrial, and multi-family sectors, municipalities are eager to streamline the permitting process and alleviate shortages for these uses, and developers are responding. Land transactions so far this year have accounted for over 20% of all deal flow, compared with an average of 8% over the past decade.

The report suggests that markets are changing. Typically, changing markets push investors to reflect and revise their strategy. When this happens, what does it mean for us appraisers? Your clients, more likely than ever, could be putting your values to the test. How confident are you in that number?

► THE WAY WE APPRAISE IS ALSO CHANGING

In my day-to-day, I am a fee appraiser and focus on valuation assignments of major institutional grade assets (primarily retail, office and industrial) across the country. Valuation is becoming a tougher gig these days as investors become more cautious and the gap between the bid and ask price widens. Our market value estimates are defined by having willing buyers and sellers, but what happens when a price gap exists between these two groups?

Earlier this year, I also became part of the leadership team focusing on the growth and strategy surrounding JLL's Canadian valuation platform. In October, I had the chance to sit down with our Global Valuation Executive to discuss valuation practices and approaches used around the world. Appraisers globally are facing the same issues: values are moving, and our clients are looking for more frequent indications and opinions. A constant theme is the requirement for trusted, quality, professional valuers, and reliable book values.

► LOOKING THROUGH THE FRONT WINDSHIELD AS OPPOSED TO JUST THE REAR-VIEW MIRROR

I would like to believe today's appraisers are getting better. The technological tools we have at our disposal are constantly evolving and improving, making us more efficient in our practice. The data we have at our fingertips is unparalleled with multiple databases

allowing us instant access to sales records and up-to-date transaction information. Even with these improvements, an appraiser still needs to display sound judgement. Does that 2017 sales comp you are providing have any relevance or applicability to your 2019 market value estimate? In most cases, likely not. So, what do you do?

You look ahead. We are professional practitioners with our standards to guide us and our ethics to follow. We have our resources to get the job done. But we cannot be caught looking in the rear-view mirror. At JLL, we focus on also looking through the front windshield: connecting with professionals in capital markets and retail, office or industrial leasing to get an idea of current activity, what is selling and what is not. We conduct surveys and interviews to gauge investor sentiment, metric trends, etc. In a time where the perfect comp may not exist, we have to be forward thinking. We are not just appraisers – we are advisors

For more info, please visit jll.ca/value or email Dave.Black@am.jll.com. 



**Proud Professional Liability
Insurance Partner of the Appraisal
Institute of Canada**

 **TRISURA®**
a step above

Learn more at www.trisura.com

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



Par **Dave Black, AACI, P.App**

Premier vice-président et Directeur nationale
Services de conseil et d'évaluation, JLL

Le marché de l'immobilier commercial est en pleine évolution... mais les évaluateurs le sont-ils aussi?

Certains jeunes analystes de JLL se moquent encore de moi quand je leur dis qu'il n'y a pas si longtemps, je devais me rappeler d'emporter une caméra et une carte routière avant de partir en inspection. Il est étonnant de constater à quel point les choses peuvent avoir changé en quelques années seulement.

Nous n'avons pas eu à donner d'indices de valeur dans des conditions de marché actuelles aussi difficiles depuis la crise financière mondiale de 2009. Même si les conditions ne sont pas aussi mauvaises aujourd'hui, Stephen Schwarzman, PDG de Blackstone Group LP, a déclaré que jusqu'à 45 % de la richesse mondiale a été détruite en un peu moins d'un an et demi à cette époque. Mon mentor Gordon Coffell a toujours insisté sur le fait que les valeurs immobilières grimpent lentement et chutent rapidement. Cela n'aurait pas pu être plus évident en 2009.

Aujourd'hui, nous sommes à la fin de 2019, et nous avons connu une période de dix ans au cours de laquelle les évaluateurs étaient assez populaires - ou du moins, aussi populaires que peut l'être un évaluateur.

► LE MARCHÉ ÉVOLUE

Au cours des dix dernières années, la plupart des données transactionnelles ont révélé une compression importante des paramètres d'investissement entre les types d'actifs traditionnels, conjuguée à de solides fondamentaux opérationnels, notamment une bonne croissance du marché locatif. Cela a été particulièrement vrai dans les grandes villes du Canada et a fait ressortir certains résultats favorables du point de vue de l'évaluation. Nous avons été les « porteurs de bonnes nouvelles », si vous voulez. Aujourd'hui, nous assistons à une certaine hésitation de la part des investisseurs, hésitation qui remet en question la valeur de certains types d'actifs.

Pour mettre en lumière ces conditions du marché, j'aimerais

citer quelques extraits de la plus récente publication de JLL intitulée Capital Markets Insight, rédigée par Thomas Forr et Scott Figler, de notre groupe de recherche :

Avec des prix à des sommets sans précédent et le doute croissant que le cycle économique est à son apogée, les investisseurs se tournent vers trois stratégies :

1) Investir dans les portes d'entrée géographiques.

Les marchés de Montréal, Toronto et Vancouver [MTV] ont représenté près de 75 % de toutes les activités de placement cette année. En fait, quatre transactions de bureaux au centre-ville - le Bentall Centre de Vancouver, l'Atrium on Bay et la Dynamic Funds Tower de Toronto et le 1250, René-Lévesque de Montréal - ont représenté 15 % de toutes les transactions.

2) Investir dans des actifs de base comme les bureaux urbains, les immeubles industriels de haute qualité et les immeubles multifamiliaux à haute densité, qui représentent ensemble les deux tiers de tous les achats.

3) Investir dans des terrains destinés à

l'aménagement. Comme le taux d'inoccupation est extrêmement faible dans les secteurs des bureaux, de l'industrie et des immeubles multifamiliaux, les municipalités sont pleinement disposées à alléger le processus de délivrance des permis afin d'atténuer les pénuries pour ces utilisations, et les promoteurs réagissent en conséquence. Depuis le début de l'année, les transactions foncières ont représenté plus de 20 % de l'ensemble des transactions, comparativement à une moyenne de 8 % au cours de la dernière décennie.

Le rapport suggère que les marchés sont en train de changer. Généralement, l'évolution des marchés pousse les investisseurs à réfléchir et à réviser leur stratégie. Lorsque cela se produit, qu'est-ce que cela signifie pour nous, les évaluateurs? Cela signifie que nos clients, plus que jamais, pourraient soumettre nos évaluations à des tests rigoureux. À quel point sommes-nous confiants des chiffres que nous avançons?

► NOS MÉTHODES D'ÉVALUATION ÉVOLUENT ÉGALEMENT

Dans mon travail quotidien, je suis également évaluateur à honoraires et je me concentre sur des contrats de service d'évaluation d'importants actifs institutionnels (principalement des complexes immobiliers de détail, de bureaux et industriels) à l'échelle du pays. L'évaluation devient de plus en plus difficile de nos jours, car les investisseurs

deviennent plus prudents et l'écart entre le cours acheteur et le cours vendeur s'élargit. Nos estimations de la valeur marchande sont définies par la présence d'acheteurs et de vendeurs consentants, mais que se passe-t-il lorsqu'il existe un grand écart de prix entre ces deux groupes?

Plus tôt cette année, j'ai fait partie de l'équipe de direction qui s'est concentrée sur la croissance et la stratégie entourant la plateforme d'évaluation canadienne de JLL. En octobre, j'ai eu l'occasion de m'entretenir avec notre responsable mondial de l'évaluation pour discuter des pratiques et des approches d'évaluation utilisées ailleurs dans le monde. Les évaluateurs du monde entier sont confrontés aux mêmes problèmes: les valeurs évoluent et nos clients recherchent plus fréquemment des indications et des opinions. Un thème constant est le besoin d'évaluateurs professionnels de confiance, offrant un travail de qualité et des valeurs comptables fiables.

► REGARDER À TRAVERS LE PARE-BRISE PLUTÔT QUE DANS LE RÉTROVISEUR

J'aimerais croire que les évaluateurs d'aujourd'hui s'améliorent. Les outils technologiques dont nous disposons évoluent et s'améliorent constamment, ce qui nous rend plus efficaces dans notre pratique. Les données que nous avons à portée de main sont d'une richesse incomparable, disposant de multiples bases de données qui nous permettent d'accéder instantanément aux dossiers des ventes et aux renseignements à jour sur les transactions. Malgré ces améliorations, l'évaluateur doit quand même faire preuve d'un bon jugement. Est-ce que les comparables vendus en 2017 que vous fournissez sont pertinents ou applicables à votre estimation de la valeur marchande de 2019 ? Dans la plupart des cas, probablement pas. Alors, que faites-vous?

Vous regardez devant vous. Nous sommes des praticiens professionnels avec nos normes pour nous guider et une éthique à respecter. Nous avons les ressources nécessaires pour faire le travail. Mais nous ne pouvons pas être pris en train de regarder en arrière. Chez JLL, nous nous efforçons également de regarder à travers le pare-brise: nous nous connectons avec des professionnels des marchés financiers et de la location au détail, de bureaux ou industrielle pour avoir une idée de l'activité actuelle, ce qui se vend et ce qui ne se vend pas. Nous menons des sondages et des entrevues pour évaluer le sentiment des investisseurs, les tendances mesurables, etc. À une époque où la comparaison parfaite n'existe peut-être pas, nous devons être avant-gardistes. Nous ne sommes pas seulement des évaluateurs - nous sommes des conseillers.

Pour de plus amples renseignements, veuillez visiter jll.ca/value ou envoyer un courriel à Dave.Black@am.jll.com. 



The Corridor Valuation textbook – the Canadian experience



BY DANIEL DOUCET, AACI, P.APP, FELLOW

Daniel Doucet Appraisal Services, Grand Valley, ON

My experience as a member of the Board of Directors of the Appraisal Institute of Canada (AIC) from 2012 to 2017 was very rewarding. While many initiatives were in the works and came to fruition during my tenure on the Board, I must say that participating on the Steering Committee was in the top five most rewarding initiatives. When I was asked to write this article to share my experience on the Steering Committee that would oversee the Corridor Valuation textbook, I relied on my personal journals to refresh my memory about the ‘who, what, where, when and why’ of this endeavour. In the following article, I will provide insight on these questions and conclude with what I see as the benefit of this textbook to our members.

WHO – The proponents and users of the textbook

I believe that the successful completion of this textbook can be partly attributed to the excellent relationships that developed over the years between the Executive Directors and Executive Committee members of these three like-minded professional organizations: the Appraisal Institute (AI), the AIC, and the International Right of Way Association (IRWA).

These relationships paved the way for decisions to be made for the advancement of the Corridor Valuation textbook in a timely manner. These individuals were on board from the beginning and, as such, were able to present the benefits of tripartite investment in this textbook to their respective Boards of Directors and receive the green light to proceed. Several of these influential members were eager to join the Steering Committee to make sure this project became a reality.

The Steering Committee was comprised of experienced valuators from all three organizations. The eight-member committee was comprised of Richard Marchitelli, MAI, CRE, FRICS (Chair); Bonnie D. Roerig, MAI, AI-GRS, MRICS (Co-vice Chair); Randy Williams, MAI, SR/WA, FRICS (Co-Vice Chair); Timothy J. Holzhauer, MAI, SR/WA, MRICS; Dallas Maynard, AACI, P.App.; Donald J. Sherwood, MAI, SR/WA; Michael V. Tankersley, MAI, SRA, AI-RRS, R/W-AC; and yours truly. All committee members have memberships in the IRWA and either the AI or AIC. With its significant experience in the business of valuation industry publishing, the AI was responsible for publishing the textbook. AI staff member Tep Shea-Joyce was responsible for overseeing the project and



The successful completion of this textbook can be partly attributed to the excellent relationships that developed over the years between the AI, the AIC, and the IRWA.

I can say with conviction that Tep, who has a very polite way of making things happen, kept us on track.

WHAT – The textbook’s meat and potatoes

The initial idea was to write a textbook in an academic format, but, after receiving submissions from members of our organizations, it was found that the topic was far too diverse and controversial, as was stated in the foreword of the book: “Original drafts created for the book were reviewed, debated and revised, and 10 were eventually approved as relevant and representative of the many important issues related to corridors that face valuation professionals today.”

The Steering Committee vetted numerous submissions and decided on the following 10 chapters in the book:

- Chapter 1 Corridor Valuation and the Appraisal Profession: A Brief History
- Chapter 2 Valuation of Pipeline Corridors: Use of ATF and Alternative Methods
- Chapter 3 Property Rights and Legal Issues
- Chapter 4 Rails to Trails Valuation
- Chapter 5 Valuation of Corridors
- Chapter 6 Conservation Corridors: Valuation Issues
- Chapter 7 Pitfalls in the Corridors
- Chapter 8 Valuing Telecommunication Corridors
- Chapter 9 Transmission Corridor Valuation and Renewal Generation: A North American Perspective
- Chapter 10 Determining Off-Corridor Effects on Property Prices and Values in Corridor Assignments

Valuers in Canada and the United States are subject to similar valuation techniques and approaches, land titles, and legal structures, yet there are differences. The authors discuss the various Canadian and American Acts and Regulations that govern the way corridor development in each country has taken place in the past and continues to do so today.

As the AIC's representatives on the Steering Committee, it was the responsibility of Dallas Maynard, AACI, P.App and I to ensure that the text reflected the Canadian experience. Since nine of the 10 chapters were written by our American colleagues, it was not unexpected to see limited Canadian content when the first drafts were submitted (thanks to Steven Thair, AACI, P.App, the lone Canadian author of Chapter 7). Not to tread on the editorial integrity of various authors, we augmented the Canadian content by adding sidebar discussions throughout the book. Larry Dybvig, AACI, P.App, MAI, FRICS, who is a well known contributor on

valuation articles, textbooks and courses in Canada and the US, and who is a member of all three valuation organizations contributing to the textbook, was instrumental in assisting us 'Canucks' in preparing these sidebars. Where required, they appear as areas highlighted in blue throughout the book. We acknowledge and thank Larry for his contribution.

WHERE – Geographical representation

The AI and IRWA have a large global membership. To appeal to the broad membership, their initial thoughts were to create a 'global' corridor valuation textbook. However, the geopolitical diversity would simply make this impractical and, therefore, the focus was limited to Canada and the US. The Steering Committee members and the contributors are spread throughout the US and Canada and they offer a broad breadth and depth of expertise on the topic. This does leave an opening for a future expanded sequel to the textbook, but only time will tell.

WHEN and WHY – A long-awaited text

AI and IRWA staff and members recognized the need for a Corridor Valuation textbook. This was partly fuelled by what was viewed as the inconsistent use of corridor valuation methods such as the Across the Fence (ATF) method. Since the inception of the AIC, AI and IRWA, valuation experts have been provided guidance on controversial valuation topics. Numerous textbooks and articles written by academics and individual valuation experts on everything from riparian rights, hotel and golf course valuations have been published by these professional organizations. As explained in Chapter 1, corridor valuations began with the advent of rail and electricity, which pre-dates the formation of the AIC, AI and IRWA. Maybe it slipped through the cracks or the valuation of corridors was too controversial, however, a corridor valuation textbook did not exist.

To the best of my knowledge, the textbook on the topic of corridor valuation has been in the works since about 2014. It seemed to be in somewhat of a disorganized state until June 2016 when presidents, members and staff of the three organizations were invited by key proponents to an impromptu meeting at the IRWA Educational Conference in Nashville. By the end of 2016, the Steering Committee was created, and an equal part funding arrangement was approved by all three organizations. Countless conference calls ensued and, despite some minor setbacks, chapters were written, reviewed and edited, and the textbook was published in the spring of 2019. If I recall correctly, the Steering Committee gave itself two or three years to complete and publish the textbook. We can say that we were basically on time and I am informed that the final cost was under budget.

THE BENEFITS

I see five important things to take away from the production of this textbook.

- It is an assemblage (excuse the pun) of articles/essays on a very important and contemporary valuation topic, one that valuers need to talk about and unite in their valuation approaches.
- It is an excellent source of reference material for valuers and, in today's internet age, most are readily available. I counted over 440 references in the textbook. Although some are repeated and others are simply referencing CUSPAP (*Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*), USPAP (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*), or IVSC (*International Valuation Standards Council*), there are 386 references that may be relevant situations for valuers to consider as resources for their corridor valuation assignments.

Continued on page 54.



Le manuel d'évaluation des corridors - l'expérience canadienne

PAR DANIEL DOUCET, AACI, P.APP, FELLOW

Daniel Doucet Appraisal Services, Grand Valley, ON

Mon expérience en tant que membre du Conseil d'administration de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) de 2012 à 2017 a été très enrichissante. Bien que de nombreuses initiatives étaient en cours d'élaboration et ont abouti au cours de mon mandat au Conseil, je dois dire que ma participation au Comité directeur s'est classée parmi les cinq initiatives les plus gratifiantes. Lorsqu'on m'a demandé d'écrire cet article pour partager mon expérience au sein du Comité directeur chargé de superviser le manuel d'évaluation du corridor, je me suis appuyé sur mes carnets de notes personnels pour me rafraîchir la mémoire sur le « qui, quoi, où, quand et pourquoi » de cette entreprise. Dans l'article qui suit, je donnerai un aperçu de ces questions et conclurai par ce que je considère comme l'avantage que ce manuel offre à nos membres.

QUI – Les promoteurs et les utilisateurs du manuel

Je crois que la réussite de ce manuel peut être attribuée en partie aux excellentes relations qui se sont développées au fil des ans entre les directeurs exécutifs et les membres du Comité exécutif de ces trois organisations professionnelles aux vues similaires : l'Appraisal Institute (AI), l'ICE et l'International Right of Way Association (IRWA). Ces relations ont ouvert la

voie à la prise de décisions pour l'avancement du manuel sur l'évaluation des corridors en temps opportun. Ces personnes se sont jointes à l'équipe dès le début et, à ce titre, ont été en mesure de présenter les avantages d'un investissement tripartite dans ce manuel à leurs Conseils d'administration respectifs et d'obtenir le feu vert pour procéder. Plusieurs de ces membres influents avaient hâte de se joindre au Comité directeur pour faire en sorte que ce projet devienne réalité.

Le Comité directeur était composé d'évaluateurs expérimentés des trois organismes. Le comité de huit membres était composé de Richard Marchitelli, MAI, CRE, FRICS (président); Bonnie D. Roerig, MAI, AI-GRS, MRICS (co-vice-présidente); Randy Williams, MAI, SR/WA, FRICS (co-vice-président); Timothy J. Holzhauer, MAI, SR/WA, MRICS; Dallas Maynard, AACI, P.App., Donald J. Sherwood, MAI, SR/WA; Michael V. Tankersley, MAI, SRA, SRA, AI-RRS, R/W-AC; et votre tout dévoué. Tous les membres du comité sont membres de l'IRWA et de l'AI ou de l'ICE. Forte de sa vaste expérience en édition dans l'industrie de l'évaluation, l'AI était responsable de l'édition du manuel. Tep Shea-Joyce, membre du personnel de l'AI, était responsable de la supervision du projet et je peux dire avec conviction que Tep, qui a une façon très polie de faire les choses, nous a permis de rester sur la bonne voie.

QUOI – Les ingrédients de base du manuel

L'idée initiale était de rédiger un manuel dans un format académique, mais, après avoir reçu des soumissions de membres de nos organisations, nous avons constaté que le sujet était beaucoup trop diversifié et controversé, comme le dit la préface du livre : « *Les ébauches originales créées pour le livre ont été examinées, débattues et révisées, et 10 ont finalement été approuvées comme étant pertinentes et représentatives des nombreuses questions importantes liées aux corridors auxquels les professionnels de l'évaluation font face aujourd'hui.* » Le Comité directeur a examiné de nombreuses soumissions et a décidé d'inclure les 10 chapitres suivants dans le livre :

- Chapitre 1 L'évaluation des corridors et la profession d'évaluateur : Un bref historique
- Chapitre 2 Évaluation des corridors pipeliniers : Utilisation de la méthode ATF et des méthodes alternatives
- Chapitre 3 Droits de propriété et questions juridiques
- Chapitre 4 Évaluation des rails et des sentiers
- Chapitre 5 Évaluation des corridors
- Chapitre 6 Corridors de conservation : Questions d'évaluation
- Chapitre 7 Les pièges dans les corridors
- Chapitre 8 Évaluation des corridors de télécommunications



La réussite de ce manuel peut être attribuée en partie aux excellentes relations qui se sont développées au fil des ans entre l'AI, l'ICE et l'IRWA.

Chapitre 9 Évaluation des corridors de transport et de la production d'énergie renouvelable : Une perspective nord-américaine
 Chapitre 10 Détermination des effets hors corridor sur les prix et les valeurs des propriétés dans les contrats de service d'évaluation de corridors
 Les évaluateurs au Canada et aux États-Unis sont assujettis à des techniques et à des approches d'évaluation, à des titres fonciers et à des structures juridiques semblables, mais il existe des différences. Les auteurs examinent les divers lois et règlements canadiens et américains qui régissent la façon dont le développement des corridors dans chaque pays s'est déroulé dans le passé et continue d'évoluer aujourd'hui.

En tant que représentants de l'ICE au Comité directeur, il incombaît à Dallas Maynard, AACI, P.App et moi-même de veiller à ce que le texte reflète l'expérience canadienne. Comme neuf des dix chapitres ont été rédigés par nos collègues américains, il n'était pas surprenant de voir un contenu canadien limité lorsque les premières ébauches ont été soumises (un grand merci à Steven Thair, AACI, P.App, auteur du chapitre 7 et seul auteur canadien). Pour ne pas porter atteinte à l'intégrité éditoriale de divers auteurs, nous avons augmenté le contenu canadien en ajoutant des discussions parallèles tout au long du livre. Larry Dybvig, AACI, P.App, MAI, FRICS, qui est un collaborateur bien connu dans les articles, manuels et cours dans le domaine de l'évaluation au Canada et aux États-Unis, et qui est membre des trois organismes d'évaluation qui ont contribué au manuel, nous a aidé à préparer ces encarts à l'intention des lecteurs canadiens. Ces encarts apparaissent en bleu aux endroits opportuns dans l'ensemble du livre. Nous reconnaissons et remercions Larry pour sa contribution.

OÙ – Représentation géographique

L'AI et l'IRWA comptent de nombreux membres dans le monde. Pour susciter l'intérêt de l'ensemble des membres, le Comité directeur a d'abord pensé à créer un manuel d'évaluation des corridors partout dans le monde. Toutefois, la diversité géopolitique rendrait ce projet tout simplement impraticable de sorte que les auteurs se sont limités à la situation au Canada et aux États-Unis. Les membres du Comité directeur et les collaborateurs sont répartis dans l'ensemble des États-Unis et du Canada et ils offrent une expertise étendue et approfondie sur le sujet. Ce premier ouvrage laisse entrevoir la possibilité d'élargir plus tard la couverture du manuel, mais seul l'avenir nous le dira.

QUAND et POURQUOI –

Un texte tant attendu

Le personnel et les membres de l'AI et de l'IRWA ont reconnu la nécessité d'un manuel sur l'évaluation des corridors. Cette situation a été en partie alimentée par ce qui a été considéré comme l'utilisation incohérente de méthodes d'évaluation des corridors telles que la méthode Across the Fence (ATF). Depuis la création de l'ICE, de l'AI et de l'IRWA, des experts en évaluation ont reçu des conseils sur des questions d'évaluation controversées. Ces organisations professionnelles ont publié de nombreux manuels et articles rédigés par des universitaires et des experts en évaluation sur des sujets aussi variés que les droits riverains, les évaluations d'hôtels et de terrains de golf. Comme nous l'avons expliqué au chapitre 1, l'évaluation des corridors a commencé avec l'avènement du rail et de l'électricité, qui précède la création de l'ICE, de l'AI et de l'IRWA. Ce type d'évaluation est peut-être passé inaperçu ou peut-être l'a-t-on évité parce qu'il était trop controversé, quoi qu'il en soit, il n'existe pas de manuel d'évaluation des corridors.

Au meilleur de ma connaissance, le manuel sur le thème de l'évaluation des corridors est en cours d'élaboration depuis 2014 environ. Il semblait être dans un état quelque peu désorganisé jusqu'en juin 2016, lorsque les présidents, les membres et le personnel des trois organisations ont été invités par les principaux promoteurs à une réunion à l'improviste à la Conférence éducative de l'IRWA à Nashville. À la fin de 2016, le Comité directeur a été créé et une entente de financement à parts égales a été approuvée par les trois organismes. D'innombrables conférences téléphoniques ont suivi et, malgré quelques revers mineurs, des chapitres ont été rédigés, révisés et édités, et le manuel a été publié au printemps 2019. Si je me souviens bien, le Comité directeur s'est donné deux ou trois ans pour terminer et publier le manuel. Nous pouvons dire que nous avons livré à temps et on m'informe que le coût final a été inférieur au budget.

LES AVANTAGES

Je retiens cinq choses importantes de la démarche de production de ce manuel.

- Il s'agit d'un recueil d'articles/essais sur un sujet d'évaluation très important et contemporain, à propos duquel les évaluateurs doivent discuter et s'accorder dans leurs méthodes d'évaluation.
- C'est une excellente source de référence pour les évaluateurs et, à l'ère de l'Internet d'aujourd'hui, la plupart sont facilement accessibles. J'ai compté plus de 440 références dans le manuel. Bien que certaines soient répétées et que d'autres fassent simplement référence aux NUPPEC (Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada), aux USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) ou au IVSC (International Valuation Standards Council), il y a 386 références que les

■ POINT DE VUE D'UN ÉVALUATEUR PROFESSIONNEL

- évaluateurs peuvent considérer comme des ressources pertinentes pour leurs contrats de service d'évaluation des corridors.
- Le manuel compare le Canada et les États-Unis et montre à la fois les similitudes et les différences dans la façon dont les corridors ont été créés, en quoi la législation diffère et en quoi les techniques d'évaluation peuvent différer.
 - Le manuel examine l'historique des corridors et de l'évaluation des corridors ainsi que l'évaluation des corridors consacrés aux nouvelles technologies telles que les télécommunications et les énergies renouvelables.
 - Nous avons maintenant la preuve que ces trois associations d'évaluation très respectées peuvent collaborer efficacement afin de publier un livre utile pour leurs membres, les intervenants de l'industrie et le grand public.

Il est important que les membres ne se fient pas uniquement aux connaissances acquises en lisant ce manuel d'évaluation lorsqu'ils envisagent de faire l'évaluation d'un corridor. Comme l'a déclaré Bonnie D. Roerig, co-présidente du Comité directeur, lors d'une discussion en groupe sur le manuel d'évaluation du corridor au cours de la conférence éducative 2019 de l'IRWA à Portland, Oregon : « *Les dispositions et les règles de compétence des USPAP et des NUPPEC doivent être respectées, donc, avant d'accepter un contrat de service avouez-le. Dites à votre client que vous ne savez pas comment évaluer un corridor, mais que vous prendrez des mesures pour apprendre à le faire.* » Notre manuel d'évaluation des corridors est un bon point de départ qui propose d'excellents documents de référence dans lesquels puiser.

J'ai beaucoup aimé travailler avec mes collègues de l'AI et de l'IRWA sur ce projet. Si l'occasion se présente, je recommanderais fortement cette expérience aux autres membres de l'ICE. ■



Il est important que les membres ne se fient pas uniquement aux connaissances acquises en lisant ce manuel d'évaluation lorsqu'ils envisagent de faire l'évaluation d'un corridor...

Les dispositions et les règles de compétence des USPAP et des NUPPEC doivent être respectées.

■ PROFESSIONAL APPRAISER'S PERSPECTIVE *Continued from page 51.*

- It compares Canada and the US and shows both similarities and differences in how corridors were created, how legislation differs, and how valuation techniques can differ.
- It looks at the history of corridors and corridor valuation as well as the valuation of corridors for new technology such as telecommunication and renewable energy.
- It proves that these three well-respected valuation associations can collaborate effectively in order to publish a useful book for their members, industry stakeholders and the general public.

It is important that members do not rely solely on knowledge gained by reading

this valuation textbook when considering a corridor valuation assignment. Bonnie D. Roerig, Co-Chair of the Steering Committee said it best during a panel discussion on the Corridor Valuation textbook at the 2019 IRWA Educational Conference in Portland, Oregon: “*USPAP and CUSPAP competency provisions and rules must be followed, so ‘fess up’ before you take on an assignment. Tell your client that you don’t know how to appraise a corridor, but that you will take measures to learn how to do it.*” Our Corridor Valuation textbook is a good starting point, with excellent reference material from which to draw.

I thoroughly enjoyed working with colleagues at the AI and IRWA on this project. If the opportunity presents itself, I would highly recommend the experience to other AIC Members. ■



It is important that members do not rely solely on knowledge gained by reading this valuation textbook when considering a corridor valuation assignment...

USPAP and CUSPAP competency provisions and rules must be followed.



ADVANCE OUR APPRAISAL PROFESSION BY SHARING YOUR KNOWLEDGE, EXPERTISE AND EXPERIENCE

MODERNISONS NOTRE PROFESSION D'ÉVALUATEUR EN PARTAGEANT CONNAISSANCES, EXPERTISE ET EXPÉRIENCE



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

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

If you are interested in being published in a future issue of **Canadian Property Valuation** and contributing significantly to the advancement of the profession, please contact:
PAUL HÉBERT, Director, Communications,
Appraisal Institute of Canada
paulh@aicanada.ca • 1-888-551-5521

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

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

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

Si vous aimiez faire publier un article dans un prochain numéro de la revue **Évaluation immobilière au Canada** et contribuer de façon significative à l'avancement de la profession, veuillez contacter :
PAUL HÉBERT, directeur, Communications,
Institut canadien des évaluateurs
paulh@aicanada.ca • 1-888-551-5521

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



Why can the public file complaints against Members?

BY JOHN SHEVCHUK

Litigation Counsel, C. Arb., AAIC (Hon.), RI(BC)

Recently, one of the Appraisal Institute of Canada (AIC) Counsellors, Professional Practice noted the increased frequency of being asked why it is that the public can lodge complaints with the AIC against AIC Members, especially if the party complaining is not even a client. One obvious, but superficial answer, is because the governing documents of the AIC allow it. This only leads to the further question, namely, what is the underlying reason for permitting the public to make complaints against AIC Members. One answer is that the AIC and its Members have pledged to safeguard the public.

Laying the context – AIC and Member contractual relationship

The relationship between the AIC and an individual Member is 1) voluntary and 2) contractual. In court cases that considered the right of an AIC Member to expect natural justice and procedural fairness in the discipline process, judges have endorsed both features.

In *Chyz v. Appraisal Institute of Canada*,⁷⁵ the Saskatchewan Court of Appeal relied upon Supreme Court of Canada guidance concerning voluntary associations. The following passage was taken from the Supreme Court of Canada decision:

When an individual decides to join a corporation like the Board, he accepts its constitution and the by-laws then in force, and he undertakes all obligations 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 charges (*sic!*). Additionally, he may generally resign, and, by remaining, he accepts the new by-laws...

In *Lee v. Appraisal Institute of Canada*,⁷⁶ the court again described the relationship between the AIC and a Member as contractual. The Ontario Court of Appeal referred to the contractual nature of the relationship between the AIC and its Members in *Egerton v. Appraisal Institute of Canada*.⁷⁷

Based upon the aforementioned cases, each AIC Member has entered into a contract to abide by the AIC *Letters Patent, By-Laws, Code of Conduct, Regulations*, and the *Canadian Uniform Standard of Professional Appraisal Practice*.⁷⁸ These governing documents focus attention on safeguarding the public and providing an avenue through which members of the public can air their concerns.

Letters Patent

AIC *Letters Patent* dated April 11, 1960 created the Appraisal Institute of Canada. The preamble in the *Letters Patent* contains the following:

WHEREAS, in and by ... the *Companies Act [Canada]* ... the Secretary of State of Canada may by letters patent ... grant a charter [and] thereby create a body corporate ... for the purpose of carrying on, in more than one (1) province of Canada, without pecuniary gain to its members, objects of ... professional ... character

The key concept in the preamble quoted above is the word "professional." The definition of "profession" found in *Black's Law Dictionary*⁷⁹ quotes from a 1939 American court case:

Learned professions are characterized by the need of unusual learning, the existence of confidential relations, the adherence to a standard of ethics higher than that of the market place ...

Among the purposes and objects set out in the *Letters Patent* are two that have some bearing on the present discussion:

(a) to create and maintain an association of appraisers and, for that purpose, to establish, promote and advance the standards of appraisal and valuation of property of all kinds
(d) to create, stimulate and increase public interest in matters of appraisal and valuation

The perspective of the original *Letters Patent* was inward looking – to foster the growth and wellbeing of appraisers and the appraisal profession. This perspective was not isolated to the AIC.

Many professional bodies historically saw themselves as advocates for their respective professions. Over time, however, the public and governments demanded more from the professions. If the professions wanted to maintain their relative independence and right to self-govern, there would have to be a shift toward protecting the public rather than advocating for the profession.

A manifestation of this shift to protection of the public occurred on June 16, 2009, when the AIC amended its *Letters Patent*. Significantly, purpose and object (d) in the original *Letters Patent* was changed so that it now reads as follows:

(c) to protect the public interest by setting standards of learning, professional competence and professional conduct that all members must adhere to

Clearly, the focus has shifted to protecting the public.

By-law No. 1 and the Code of Conduct

By-law No. 1 is the paramount document through which the purposes and objects in the *Letters Patent* are realized. Section 5.6 of By-law No. 1 stipulates that AIC Members must comply with the AIC *Code of Conduct*, they must meet and comply with the AIC *Standards of Professional Appraisal Practice* and they must comply with AIC policies.

Section 11.1 of By-law No. 1 provides that AIC Members may be disciplined for failing to comply with the AIC *Code of Conduct*. The *Code of Conduct* is succinct:

Two hallmarks of a respected and trusted self-regulated organization are the professional conduct and competence of its members.

Members of the Appraisal Institute of Canada (AIC) pledge to conduct themselves in a manner **that is not detrimental to the public**, the AIC or its Members, or the real property appraisal profession. Members' relationships with other Members, the AIC **and the public** shall be governed by courtesy and good faith and respect the AIC and its procedures.

Accordingly, Members shall comply and engage in conduct consistent with AIC *By-laws*, AIC *Consolidated Regulations* and AIC *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*.

[Emphasis added.]

For present purposes, the key words of the *Code of Conduct* are "Members of the Appraisal Institute of Canada (AIC) pledge to conduct themselves in a manner that is not detrimental to the public."

AIC Consolidated Regulations

Having pledged not to conduct themselves in a manner that hurts the public, there implicitly has to be a way to address AIC Member conduct that does hurt the public. This is where the *Regulations* come in.

At the time of writing, the applicable document is entitled *Consolidated Regulations (2014) of the Appraisal Institute of Canada* effective April 30, 2014 ("Regulations").

The *Regulations* provide three definitions pertinent to this discussion:

COMPLAINT – shall mean the formal written allegations made against a Member regarding conduct that breaches the Institute's

By-laws, Code of Conduct, Regulations, Policies or CUSPAP, or other unprofessional conduct.

CONSUMER – shall mean an appraiser's client, intended user of appraisal services, **or any member of the general public.** [Emphasis added.]

CONSUMER INQUIRY – shall mean an inquiry whereby a consumer seeks the assistance of the Director, Professional Practice to resolve any issue in an informal manner, using a Dispute Resolution Process, rather than submitting a formal written Complaint.

Regulations that reflect the concern that the public be protected include section 5.1.2 (AIC members pledge to conduct themselves so as not to be a detriment to the public), section 5.1.5 (regulate and investigate AIC member conduct in a framework that has regard for the best interests of the public), sections 5.68.2.1 and 5.68.2.4 (suspension of designation where the interests of public protection require immediate action), and section 5.76.1 (sanctions for detriment to the public interest).

Closing

So the answer to the question why members of the public can lodge complaints against AIC Members is at least four-fold:

- (a) current views of professions incorporate the concept that the members of a profession serve the public and are obliged to protect the public interest;
- (b) by accepting membership in the AIC, each Member voluntarily pledges to uphold the public interest;
- (c) the public, and the governments the public elects, require self-governing bodies to regulate and, where appropriate, to discipline its members for conduct detrimental to the public interest. If a profession does not undertake this responsibility, government will; and
- (d) it is in the AIC's self-interest to safeguard the public interest.

The reliance upon AIC Members to provide appraisal and valuation services over any other appraisal and valuation service is clearly enhanced if the public can rely upon the AIC to set and enforce high standards among its Members.

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

End notes

¹ *Chyz v. Appraisal Institute of Canada*, 1985 CarswellSask 834 at para. 10

² *Lee v. Appraisal Institute of Canada*, 2000 BCSC 1942 at para. 10

³ *Egerton v. Appraisal Institute of Canada*, 2000 ONCA 390, at para. 17

⁴ See also *Jellis v. Appraisal Institute of Canada*, 1986 CarswellAlta 619 (Alta. QB) at paras. 60-62

⁵ *Black's Law Dictionary*, 9th ed., ed. Bryan A. Garner and others [St. Paul MN: Thomson Reuters, 2009], 1329



Pourquoi le public peut-il porter plainte contre un membre?

PAR JOHN SHEVCHUK

Avocat en litige, C.Arbitr., AACI(Hon), RI(BC)

Un des avocats de l’Institut canadien des évaluateurs (ICE), secteur Pratique professionnelle, mentionne qu’on demande de plus en plus souvent pourquoi le public peut déposer une plainte auprès de l’ICE contre un membre de l’ICE, surtout si le plaignant n’est pas lui-même client. La réponse évidente, mais superficielle est que les statuts de l’ICE le permettent. Ce qui soulève la question suivante : pour quelle raison concrète le public peut-il porter plainte contre un membre de l’ICE? Une des réponses est que l’ICE et ses membres se sont engagés à protéger le public.

Contexte – Lien contractuel entre l’ICE et ses membres

Le lien qui unit l’ICE et chacun de ses membres est 1) volontaire et 2) régit par une entente contractuelle. Dans les affaires qui ont examiné le droit d’un membre de l’ICE de s’attendre à une justice naturelle et à l’équité procédurale dans le processus disciplinaire, les juges valident les deux états de fait.

Dans l’affaire *Chyz c. Appraisal Institute of Canada*,⁸⁰ la Cour d’appel de la Saskatchewan se fonde sur les directives de la Cour suprême du Canada concernant l’association volontaire. Le passage suivant est tiré de la décision de la Cour suprême du Canada :

Celui qui décide de se faire membre d’une société comme le Conseil en accepte les statuts et les règlements administratifs en vigueur, et s’engage à les respecter. En acceptant les statuts, il s’engage d’avance à respecter les règlements administratifs qui seront adoptés par la majorité des membres votants, même s’il n’est pas d’accord avec les accusations (sic). De plus, les membres pouvant démissionner, le fait de ne pas le faire constitue une approbation tacite des nouveaux règlements [...]

Dans l’affaire *Lee c. Appraisal Institute of Canada*,⁸¹ le tribunal décrit encore le lien entre l’ICE et ses membres comme un lien de nature contractuelle. La Cour d’appel de l’Ontario évoque la nature contractuelle des liens entre l’ICE et ses membres dans l’affaire *Egerton c. Appraisal Institute of Canada*.⁸²

À la lumière des cas susmentionnés, chaque membre de l’ICE signe un contrat qui l’oblige à se conformer aux *lettres patentes*, aux *règlements administratifs*, au *code de conduite*, aux *règlements* et aux *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d’évaluation au Canada* de l’ICE.⁸³ Ces documents constitutifs traitent principalement de protection du public et offrent des mécanismes qui permettent aux citoyens d’exprimer leurs préoccupations.

Lettres patentes

Les *lettres patentes* de l’ICE du 11 avril 1960 créent l’Institut canadien des évaluateurs. Le préambule des *lettres patentes* énonce ce qui suit :

ATTENDU QUE, dans et en vertu de [...] la *Loi sur les compagnies* [Canada] [...] le secrétaire d’État du Canada peut, par lettres patentes [...] accorder une charte [et] ainsi créer une personne morale [...] aux fins d’exercer ses activités dans plus d’une (1) province du Canada, sans gain pécuniaire pour ses membres, objets à [...] caractère [...] professionnel [...]

Le concept clé dans le préambule cité ci-dessus est le mot «professionnel». La définition de «profession» trouvée dans le dictionnaire du *Black’s Law Dictionary*⁸⁴ est tirée d’un procès tenu aux États-Unis en 1939 :

La profession apprise se caractérise par un apprentissage inhabituel, par l’existence obligée d’un lien de confiance, par l’obligation de faire preuve d’un niveau d’éthique supérieur à celui du marché [...] [traduction]

Parmi les objectifs énoncés dans les *lettres patentes*, il y en a deux qui ont un impact sur le sujet qui nous occupe :

a) Créer et maintenir une association d’évaluateurs, ce qui oblige à établir, à promouvoir et à faire progresser les normes d’évaluation de toutes sortes de biens.

d) Créer, stimuler et accroître l’intérêt du public envers les questions d’évaluation.

L’objectif des *lettres patentes* originales était tourné vers l’intérieur — il visait à favoriser la croissance et le bien-être des évaluateurs et de leur profession. Il s’agit d’un objectif partagé par d’autres organismes. En effet, de nombreux organismes professionnels se considèrent comme

des défenseurs de leur profession. Avec le temps toutefois, le public et les gouvernements se sont mis à exiger davantage des professionnels. Pour permettre aux professionnels de conserver une indépendance relative avec le gouvernement et leur droit de se gouverner, il fallait changer notre approche de façon à privilégier la protection du public plutôt que la profession.

Un effet de ce changement en faveur de la protection du public s'est manifesté le 16 juin 2009, lorsque l'ICE a modifié ses *lettres patentes*. Surtout le but et l'objet d'*les lettres patentes* originales ont été modifiés pour se lire comme suit :

c) Protéger l'intérêt public en établissant des normes d'apprentissage, de compétence professionnelle et de conduite professionnelle qui devront être respectées par chaque membre.

De toute évidence, la protection du public est devenue la principale préoccupation.

Règlement no 1 et code de conduite

Le Règlement no 1 est le principal document qui concrétise les raisons et les objectifs des *lettres patentes*. L'article 5.6 du Règlement no 1 stipule que les membres de l'ICE doivent se conformer au *code de conduite* de l'ICE, aux *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation* de l'ICE ainsi qu'à ses politiques.

L'article 11.1 du Règlement no 1 prévoit que les membres de l'ICE peuvent faire l'objet de mesures disciplinaires s'ils ne se conforment pas au *code de conduite* de l'ICE. Le *code de conduite* est succinct :

La conduite professionnelle et la compétence des membres sont deux caractéristiques d'un organisme autorégulé respectable et de confiance. Les membres de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) s'engagent à se comporter de manière à **ne pas nuire au public**, à l'ICE, à ses membres ou à la profession d'évaluateur de biens immobiliers. Les rapports qu'ont les membres entre eux, avec l'ICE **et avec le public** sont régis par la courtoisie et la bonne foi, dans le respect de l'ICE et de ses procédures. En conséquence, les membres doivent s'y conformer et adopter un comportement qui est conforme aux *règlements administratifs* de l'ICE, aux *règlements consolidés* de l'ICE et aux *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* (NUPPEC) de l'ICE.

[Caractères gras ajoutés par moi.]

Aux fins de la présente, les mots clés du *code de conduite* sont les suivants : «Les membres de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) s'engagent à se comporter de manière à ne pas nuire au public».

Règlements consolidés de l'ICE

La promesse de ne pas adopter de comportements préjudiciables au public oblige implicitement à prévoir des moyens pour remédier au comportement d'un membre de l'ICE qui ferait du tort au public. C'est là que les Règlements entrent en jeu. Au moment de la rédaction du présent texte, le document en vigueur s'intitule *Règlements consolidés* (2014) de l'Institut canadien des évaluateurs, 30 avril 2014 (les «Règlements»).

Les règlements fournissent trois définitions pertinentes pour le sujet qui nous occupe :

PLAINE – Désigne des allégations formelles par écrit, formulées à l'encontre d'un membre et concernant une conduite contraire aux *règlements administratifs*, au *code de conduite*, aux *règlements consolidés*, aux *politiques* ou aux NUPPEC de l'Institut, ou concernant un autre type de conduite non professionnelle.

CONSOMMATEUR – Désigne le client de l'évaluateur, l'utilisateur prévu des services d'évaluation ou **tout particulier**. [Caractères gras ajoutés par moi.]

ENQUÊTE DU CONSOMMATEUR – Désigne une enquête par laquelle un consommateur demande l'aide du directeur de la pratique professionnelle pour résoudre un problème de façon informelle, en utilisant le processus de résolution des différends plutôt que de déposer une plainte formelle.

Les règlements qui traitent de protection du public incluent l'article 5.1.2 (les membres de l'ICE s'engagent à se comporter de manière à ne pas nuire au public), l'article 5.1.5 (réglementer et enquêter sur la conduite des membres dans l'optique de protéger l'intérêt du public), les articles 5.68.2.1 et 5.68.2.4 (suspension du titre lorsque la protection du public exige une action rapide), et l'article 5.76.1 (sanctions pour les actes posés au détriment de l'intérêt public).

Fermeture

La réponse à la question de savoir pourquoi le public peut déposer une plainte contre un membre de l'ICE a au moins quatre volets :

- a) La définition actuelle d'une profession intègre la notion selon laquelle les membres d'une profession servent le public et sont tenus d'en protéger les intérêts.
- b) En acceptant de devenir membre de l'ICE, chaque membre s'engage de son propre gré à défendre l'intérêt public.
- c) Les gouvernements et la population qui les élit exigent des organes indépendants qu'ils réglementent et, le cas échéant, punissent leurs membres lorsque leur comportement est préjudiciable à l'intérêt public. Si une profession n'assume pas sa responsabilité, c'est le gouvernement qui s'en chargera.
- d) Il est dans l'intérêt de l'ICE de protéger l'intérêt public. La confiance que les membres de l'ICE sont plus à même de fournir un bon service d'évaluation que tout autre service d'évaluation est clairement renforcée si le public peut compter sur l'ICE pour établir et imposer des normes élevées à ses membres.

Cet article vous est fourni dans le but de stimuler la discussion et de sensibiliser les praticiens à l'évolution des lois. Il ne doit pas être considéré comme un avis juridique. Toute question liée à des circonstances particulières découlant de cet article doit être adressée à un praticien du droit et de l'évaluation qualifié.

Notes de bas de page

¹ *Chyz v. Appraisal Institute of Canada*, 1985 CarswellSask 834 at para. 10

² *Lee v. Appraisal Institute of Canada*, 2000 BCSC 1942 at para. 10

³ *Egerton v. Appraisal Institute of Canada*, 2000 ONCA 390, at para. 17

⁴ See also *Jellis v. Appraisal Institute of Canada*, 1986 CarswellAlta 619 (Alta. QB) at paras. 60-62

⁵ *Black's Law Dictionary*, 9th ed., ed. Bryan A. Garner and others [St. Paul MN: Thomson Reuters, 2009], 1329

Launch of CUSPAP 2020

In October 2019, the Appraisal Institute of Canada (AIC) Board of Directors approved the final version of the *2020 Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (*CUSPAP 2020*). The *CUSPAP* and *NUPPEC* (les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada) documents have been posted to the AIC website in order to give Members an opportunity to familiarize themselves with the document before they are required to implement any changes into their practice.

CUSPAP and *NUPPEC 2020* will come into effect on January 1, 2020.

To provide Members with some guidance on the changes introduced in *CUSPAP 2020*, the list below highlights the key changes. It is not an exhaustive list. Members wishing to review a comprehensive list of the changes made in *CUSPAP 2020* may refer to Appendix B in the *CUSPAP 2020* document.

Key changes in *CUSPAP 2020*:

Introduction of a Reporting Standard

In past versions of *CUSPAP*, several Standards had rules and their corresponding comments that were common to all. These Rules and Comments were repeated throughout the *CUSPAP* document.

For 2020, these repeated Rules and Comments have been gathered together in one Reporting Standard to reduce the amount of repetition in the document.

Every report must comply with a set of common rules (Reporting Standard) and with the Standard that is appropriate for the assignment being completed. For example:

- A Real Property Appraisal Assignment must be prepared in compliance with the Reporting Standard **and** the Real Property Appraisal Standard.
- A Review Assignment must be prepared in compliance with the Reporting Standard **and** the Review Standard.
- A Consulting Assignment must be prepared in compliance with the Reporting Standard **and** the Consulting Standard.
- A Reserve Planning Assignment must be prepared in compliance with the Reporting Standard **and** the Reserve Planning Standard.
- A Machinery and Equipment Assignment must be prepared in compliance with the Reporting Standard **and** the Machinery and Equipment Standard.

- A Mass Appraisal Assignment must be prepared in compliance with the Reporting Standard **and** the Mass Appraisal Standard.

Practice Notes separated from *CUSPAP* document

Practice Notes have been taken out of *CUSPAP* and are now a stand-alone document. They continue to be the premier resource for best practices and will continue to be a valuable resource in Members' everyday practice. Removing Practice Notes from *CUSPAP* allows the AIC to update them at any time during a cycle, making them more agile and responsive to the situations Members face in the modern appraisal world.

They are posted on the Member section of the AIC website. Members are encouraged to check them often.

7.12 Reporting Standard

Comment 7.12 Responsibility

The Professional Assistance of inspection by a non-member was introduced in *CUSPAP 2018* at section 7.26, 'Responsibility.' When the exposure draft of *CUSPAP 2020* was released earlier this year, some Members raised concerns about the section despite the fact that it remained unaltered from the previous version.

These Members were particularly concerned with section 7.12.3 addressing professional assistance of inspection received by a non-member, whether that person is an individual or an employee of a company/organization authorized by the AIC to provide inspections.

Their concerns included:

- The potential for a Member to be unable to choose the individual employee of a corporation who performs the inspection.
- The potential tarnishing of the AIC brand/reputation by sending non-members to homes for inspection.
- Homeowners potentially confusing an inspection technician with an appraiser.
- The erosion of contact between an appraiser and clients/homeowners.
- Appraisers losing control over the quality of a component of their product and services.
- Larger corporations having an unfair competitive advantage over sole proprietor appraisers/smaller firms.

AIC considered these concerns and made revisions to this section to address them.

Mass Appraisal Standard

The Mass Appraisal Standard was introduced in *CUSPAP 2018*. After requesting feedback from non-fee Members in assessments offices in every province, the Mass Appraisal Standard was revised and augmented to provide our non-fee Members with more detailed guidance.

Consulting Standard

A consulting assignment type has been added to the Consulting Standard Comments: AVM Output Validation. This is a real property appraisal assignment or consulting assignment where a Member provides professional services in association with reviewing AVM data output.

It is distinct from a mass appraisal assignment as it is considered to be an Appraiser-Assisted AVM. An AVM Output Validation is undertaken to determine if an intended user's particular course of action is or is not supported by market evidence. □

New choices for completing the Professional Practice Seminar (PPS)

In conjunction with the launch of *CUSPAP 2020*, there will be changes to Members' options for completing the Professional Practice Seminar.

The Mandatory PPS will be moving to online, on-demand English and French versions available through our post-secondary education partners.

Provincially hosted classroom sessions may still be available in your province. For those Members who prefer to take the PPS in a classroom setting, please contact your provincial association for information about the availability of classroom PPS sessions in your province.

Continuing Professional Development (CPD) requirements for the PPS are changing as well. In the upcoming 2020/21 CPD Cycle, Members will be required to complete the PPS within 12 months of the date the PPS becomes available. All Members will be notified of the date of availability by communiqué and direct email.

The PPS for 2020/21 will once again include testing. This valuable teaching tool has been absent from the PPS for several years, but will be reinstated in the upcoming 2020/21 CPD Cycle. Members should be prepared to complete several quizzes throughout the course of the PPS.

Interactive Edition available online

Maintenant disponible



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

Lancement des NUPPEC 2020

En octobre 2019, le Conseil d'administration de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) a approuvé la version finale des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada 2020 (NUPPEC 2020)*. Les documents NUPPEC et CUSPAP (les *2020 Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*) ont été affichés sur le site Web de l'ICE afin de permettre aux membres de se familiariser avec le document avant d'être tenus d'apporter des changements à leur pratique pour s'y conformer.

Les *NUPPEC* et les *CUSPAP 2020* entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Afin de fournir aux membres des conseils sur les changements introduits dans les *NUPPEC 2020*, la liste ci-dessous fait ressortir les principaux changements. Cette liste n'est pas exhaustive. Les membres qui souhaitent examiner une liste complète des changements apportés aux *NUPPEC 2020* peuvent consulter l'annexe B du document *NUPPEC 2020*.

Principales modifications aux *NUPPEC 2020* :

Introduction d'une Norme relative à la rédaction de rapports

Dans les versions antérieures des *NUPPEC*, plusieurs normes avaient des règles et leurs commentaires correspondants qui étaient communs à tous. Ces règles et commentaires ont été répétés tout au long du document des *NUPPEC*.

Pour 2020, ces règles et commentaires répétés ont été rassemblés en une seule *Norme relative à la rédaction de rapports* afin de réduire le nombre de répétitions dans le document.

Chaque rapport doit être conforme à un ensemble de règles communes (*Norme relative à la rédaction de rapports*) et à la norme qui convient au contrat de service à accomplir. Par exemple :

- Un contrat de service d'évaluation de biens immobiliers doit être préparé conformément à la *Norme relative à la rédaction de rapports* et à la *Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers*.
- Un contrat de service d'examen doit être préparé conformément à la *Norme relative à la rédaction de rapports* et à la *Norme relative aux activités d'examen*.
- Un contrat de service de consultation doit être préparé conformément à la *Norme relative à la rédaction de rapports* et à la *Norme relative aux activités de consultation*.

la Norme relative à la rédaction de rapports et à la Norme relative aux activités de consultation.

- Un contrat de service de planification du fonds de réserve doit être préparé conformément à la *Norme relative à la rédaction de rapports* et à la *Norme relative à la planification du fonds de réserve*.
- Un contrat de service d'évaluation de machinerie et d'équipement doit être préparé conformément à la *Norme relative à la rédaction de rapports* et à la *Norme relative à l'évaluation de machinerie et d'équipement*.
- Un contrat de service d'évaluation de masse doit être préparée conformément à la *Norme relative à la rédaction de rapports* et à la *Norme relative à l'évaluation de masse*.

Notes relatives à la pratique séparées du document *NUPPEC*

Les Notes relatives à la pratique ont été retirées des *NUPPEC* et sont maintenant un document autonome. Elles continuent d'être la principale ressource en matière de pratiques exemplaires et continueront d'être une ressource précieuse dans la pratique quotidienne des membres. Le retrait des Notes relatives à la

pratique des *NUPPEC* permet à l'ICE de les mettre à jour à tout moment au cours d'un cycle, ce qui les rend plus agiles et mieux adaptées aux situations auxquelles les membres sont confrontés dans le monde moderne de l'évaluation.

Elles sont affichées dans la section Membres du site Web de l'ICE. Les membres sont encouragés à les consulter souvent.

7.12 Norme relative à la rédaction de rapports – Commentaires

7.12 Responsabilité

L'aide professionnelle à l'inspection par un non-membre a été introduite dans les *NUPPEC* 2018 à la section 7.26, « Responsabilité ». Lorsque l'exposé-sondage des *NUPPEC* 2020 a été publié plus tôt cette année, certains membres ont exprimé des préoccupations au sujet de cette section, même si elle n'a pas été modifiée par rapport à la version précédente. Ces membres étaient particulièrement préoccupés par l'article 7.12.3 qui traite de l'aide professionnelle en matière d'inspection reçue par un non-membre, qu'il s'agisse d'un particulier ou d'un employé d'une entreprise ou d'un organisme autorisé par l'ICE à effectuer des inspections.

Parmi leurs préoccupations, mentionnons les suivantes :

- La possibilité qu'un membre ne soit pas en mesure de choisir l'employé d'une société qui effectue l'inspection.
- La possibilité d'une atteinte à l'image de marque ou à la réputation de l'ICE en envoyant des non-membres dans les maisons pour inspection.
- Les propriétaires risquent de confondre un technicien d'inspection avec un évaluateur.
- L'érosion du contact entre un évaluateur et les clients/propriétaires.

- Les évaluateurs perdent le contrôle de la qualité d'une composante de leurs produits et services.
- Les grandes sociétés ayant un avantage concurrentiel déloyal par rapport aux évaluateurs à propriétaire unique et aux petites sociétés.
- L'ICE a tenu compte de ces préoccupations et, pour y répondre, a apporté des modifications à la présente section.

Norme relative à l'évaluation de masse

La Norme relative à l'évaluation de masse a été introduite dans les *NUPPEC* 2018. Après avoir demandé la rétroaction des membres rémunérés dans les cabinets d'évaluation de chaque province, la Norme relative à l'évaluation de masse a été révisée et étayée afin de fournir à nos membres rémunérés des directives plus détaillées.

Norme relative aux activités de consultation

Un type de contrat de service de consultation a été ajouté aux commentaires de la Norme relative aux activités de consultation : Validation de sortie MEA. Il s'agit d'un contrat de service d'évaluation de biens immobiliers ou d'un contrat de service de consultation dans le cadre de laquelle un membre fournit des services professionnels en association avec l'examen des données de sortie d'un MEA.

Ce type de contrat de service se distingue d'un contrat de service d'évaluation de masse car il est considéré comme un MEA assisté par un évaluateur. Une validation de sortie MEA est entreprise pour déterminer si la ligne de conduite particulière d'un utilisateur prévu est ou n'est pas étayée par des preuves du marché. ■

Nouveaux choix pour compléter le Séminaire sur la pratique professionnelle (SPP)

Parallèlement au lancement des *NUPPEC* 2020, des changements seront apportés aux options offertes aux membres pour compléter le Séminaire sur la pratique professionnelle.

Le SPP obligatoire passera à une version en ligne. Des versions en anglais et en français sur demande seront disponibles auprès de nos partenaires en éducation postsecondaire.

Il se peut que des séances en classe organisées par votre association provinciale soient encore disponibles dans votre province. Pour les membres qui préfèrent suivre le SPP en classe, veuillez communiquer avec votre association provinciale pour obtenir des renseignements sur la disponibilité des séances de SPP en classe dans votre province.

Les exigences en matière de Perfectionnement professionnel continu (PPC) pour le SPP évoluent également. Au cours du prochain cycle de PPC 2020-2021, les membres devront suivre le SPP dans les 12 mois suivant la date à laquelle le SPP sera disponible. Tous les membres seront informés de la date de disponibilité par communiqué et par courriel direct.

Le SPP pour 2020-2021 comprendra à nouveau des tests. Ce précieux outil d'enseignement a été absent du SPP pendant plusieurs années, mais il sera réintroduit dans le prochain cycle de PPC 2020-2021. Les membres doivent être prêts à répondre à plusieurs questionnaires tout au long du SPP.



Take back control of your email

BY TERRY NIKKEL, AVP, ITS, UNIVERSITY OF NEW BRUNSWICK

recently let it be known within my circle of colleagues that I had achieved what few others in similar positions have done: I have tamed my email Inbox! The snorts of doubt and looks of suspicion this assertion usually elicits prompts me to explain that no, I am not delusional, **I have actually, permanently, taken back control** of the time-and-energy drain that email has become for many of us. You can accomplish this remarkable achievement as well by following these simple steps.

1. Commit. You have to really want to take control of your Inbox before any strategy is going to work. If you are okay with chaos, inefficiency, and absurdly big backlog of unread messages, by all means continue as you are – thank your lucky stars for the Search function! The rest of us will look on in pity. On the other hand, if you have encountered the depths of email hell and seek a way out, you need to make up your mind to change things up.

2. Be ruthless (or at least be organized). As a former records manager and librarian (my recovery is going nicely, thanks for asking), it comes naturally to me to want to impose order upon my work environment. It turns out it is not that difficult to do – but you really do have to come to grips with discerning between what is actually important and indeed even relevant to your job,



and what is not. For most people, this means purging and cleansing our Inboxes of the flotsam and jetsam the everyday torrent of email leaves behind. The reminder messages. The ads. The things you are copied on, but not expected to respond. The threads that have morphed from their original subject into some misshapen echo of their former selves. The phishing attempts. The endless SPAM. All of it can and must go. If you simply cannot bring yourself to part with your precious nuggets, you need to cultivate the excellent habit of categorizing them and moving them to appropriately named folders. Above all, get them out of your Inbox!

3. Be persistent. If you have thousands of messages clogging your Inbox, it will take time to whittle them down to

a rational level. Do not attempt to do it all at once, but keep at it. Eventually you will conquer! And be persistent in scrubbing your other folders too – the catchall ones, the ones carefully and thoughtfully labeled (then ignored), and the new ones you will create (in Step 2 above). Do not forget to occasionally wipe your Sent folder as well – do you really need to keep a copy of everything stretching back to the Stone Age? I keep the last six months worth in mine – if I have not had to dig out a message that has been around longer than that, chances are slight indeed that I will ever need to. I derive great satisfaction from deleting hundreds of useless messages in a single go. What power.

Continued on page 66.

Reprenez le contrôle de vos courriels

PAR TERRY NIKKEL, AVP, ITS, UNIVERSITÉ DU NOUVEAU-BRUNSWICK

Récemment, j'ai fait savoir à mes collègues que j'avais accompli ce que peu d'autres personnes occupant des postes similaires ont réussi à faire : j'ai maîtrisé ma boîte de réception! Les doutes et les regards soupçonneux qu'ont suscités cette affirmation m'incitent habituellement à expliquer que non, je ne me fais pas d'illusions, **j'ai en fait, de façon permanente, repris le contrôle** de la perte de temps et d'énergie que le courriel est devenu pour plusieurs d'entre nous. Vous pouvez également réussir cet exploit remarquable en suivant les simples étapes suivantes.

1. Engagez-vous. Vous devez vraiment vouloir prendre le contrôle de votre boîte de réception avant que toute stratégie ne fonctionne. Si vous êtes à l'aise avec le chaos, l'inefficacité et l'accumulation absurde de messages non lus, continuez comme si de rien n'était et remerciez votre bonne étoile pour la fonction Recherche! Nous vous regarderons avec pitié. D'un autre côté, si vous avez sombré dans l'abîme infernal du courrier électronique et cherchez une planche de salut, vous devez vous décider à changer les choses.

2. Soyez impitoyable (ou au moins soyez organisé). En tant qu'ancien gestionnaire des documents et bibliothécaire (mon rétablissement va bien, merci de prendre de mes nouvelles), il me vient naturellement

à l'esprit de vouloir imposer l'ordre dans mon environnement de travail. Il s'avère que ce n'est pas si difficile à faire - mais vous devez vraiment faire la distinction entre ce qui est réellement important et même pertinent pour votre travail, et ce qui ne l'est pas. Pour la plupart des gens, cela signifie purger et nettoyer nos boîtes de réception des débris et épaves que le torrent quotidien de courriels laisse derrière lui. Les messages de rappel. Les pubs. Les choses sur lesquelles on vous a envoyé copie, mais sur lesquelles on ne s'attend pas à ce que vous répondiez. Les conversations qui se sont écartées de leur sujet d'origine pour devenir un écho déformé de leur propos d'origine. Les tentatives d'hameçonnage. Le SPAM sans fin. Tout cela peut et doit disparaître. Si vous ne pouvez tout simplement pas vous séparer de vos précieuses pépites, vous devez cultiver l'excellente habitude de les classer par catégories et de les déplacer dans des dossiers bien nommés. Mais d'abord et avant tout, sortez-les de votre boîte de réception!

3. Soyez persévérant. Si vous avez des milliers de messages qui encombrent votre boîte de réception, il vous faudra du temps pour les réduire à un niveau rationnel. N'essayez pas de tout faire d'un coup, persévérez. Vous finirez bien par l'emporter ! Persistez également à purger vos

autres dossiers – les dossiers fourre-tout, ceux qui sont soigneusement étiquetés (puis ignorés) et les nouveaux que vous avez créés (à l'étape 2 ci-dessus). N'oubliez pas de vider de temps en temps votre dossier Envoyé – avez-vous vraiment besoin de garder une copie de tout ce qui remonte à l'âge de pierre? Je garde les six derniers mois dans le mien – si je n'ai pas eu à déterrer un message qui existe depuis plus longtemps que cela, il y a fort à parier que je n'en aurai jamais besoin. J'éprouve une grande satisfaction à effacer des centaines de messages inutiles d'un seul coup. Je me sens puissant.

4. Baissez le volume. Une façon de faire échec à l'afflux de messages consiste à l'arrêter avant qu'il n'arrive. À combien de listes de diffusion et de listes d'abonnement appartenez-vous ? Je parie qu'il y en a beaucoup, dont plusieurs pour lesquels vous vous demandez comment vous les recevez. La plupart des clients de messagerie disposent maintenant de fonctions pratiques de désabonnement qui vous permettent de vous désabonner – voulez-vous vraiment tout savoir sur l'application d'insecticide en aérosol pour traiter une infestation de mouches? Enfin, et s'il vous plaît, **LISEZ MES LÈVRES**, utilisez la fonction **Blocage** ou **Junk** de façon libérale et fréquente. En marquant les messages individuels de cette façon, vous apprendrez à votre système de courrier électronique à reconnaître qui est le maître – vous! Les messages intempestifs d'expéditeurs

inconnus appartiendront au passé, et vous vous demanderez pourquoi vous n'y aviez jamais pensé.

5. **Élargissez vos horizons.** Autrefois [il y a environ deux ans], les services informatiques limitaient les quotas de courriels à un mince gigaoctet pour le personnel enseignant et administratif de notre université. Si vous le demandiez gentiment, et si les dieux vous souriaient, vous courriez la chance de vous voir attribuer à contrecœur un autre gigaoctet, ou dans des cas exceptionnels [c'est-à-dire rarement] un peu plus. Nous sommes passés, pratiquement du jour au lendemain, de cette méthode d'attribution parcimonieuse au moyen d'un petit boyau d'arrosage de jardin à la méthode de la lance d'incendie. Essentiellement, l'espace de quota est maintenant illimité, ce qui devrait

vous exciter, et vous ouvrir l'esprit aux possibilités intrigantes qu'il présente. Par exemple, vous n'avez pas besoin d'être avare en créant de nouveaux dossiers pour contenir toutes vos affaires. Faites-vous plaisir en créant de superbes catégories, sous-dossiers et sous-sous-dossiers – vive la liberté! Et dois-je même mentionner que vous avez maintenant un accès 24/7/365 à tous vos messages et fichiers via n'importe quel appareil de pratiquement n'importe où? Les amis, il n'y a jamais eu de meilleur moment pour déployer vos ailes de courriel; arrêtez une fois pour toutes de tout mettre dans un seul panier! Juste pour que vous le sachiez, j'ai atteint zéro dans ma boîte de réception il y a quelques semaines. Pensez-y bien. Pas un seul message, ouvert ou non, ne vient souiller l'éblouissant espace blanc. ***Il n'y avait absolument rien pour me distraire***

de mon vrai travail. Inévitablement, bien sûr, la réalité s'est rapidement immiscée, et les messages continuent d'affluer tous les jours. Mais je me suis entraîné à être infatigable dans ma résolution à reprendre en main et à garder ma boîte de réception saine et propre. Il n'y a jamais plus de 20 articles dans ma boîte de réception à un moment donné, et ceux-ci sont là servent à me rappeler que je dois faire quelque chose ou répondre à quelqu'un. Les nouveaux articles sont traités aussi rapidement que mon emploi du temps le permet, ce qui me permet d'avoir une boîte de réception impeccable à la fin de chaque journée. Je peux toujours trouver le temps de traiter un, deux ou quelques messages; avant la boîte de réception zéro, j'étais régulièrement confronté à des douzaines, voire des centaines, de courriels, dont plusieurs n'hésitaient pas à venir constamment me narguer et m'intimider. Plus jamais.

Bonne chance... vous pouvez le faire aussi. ☺

MARKETING AND COMMUNICATIONS *Continued from page 64.*

4. **Turn down the volume.** One way to beat the Inbox influx is to stop it before it ever arrives. How many listservs and subscription lists do you belong to? I will bet there are lots, many of which you likely are completely ignorant of how you got on them in the first place. Most email clients now have handy unsubscribe features that allow you to get out from under them – like applying insect spray to deal with an annoying fly infestation. Finally, and please, **READ MY LIPS**, use the **Block** or **Junk** feature liberally and frequently. By marking individual messages in this way, you will train the email system to recognize who is in charge – you! Pesky messages from unknown senders will be a thing of the past, and you will wonder why you never thought of this before.
5. **Broaden your horizons.** In the olden days (circa two years ago), ITS restricted email quotas to a stingy single gigabyte for faculty and staff

at our university. If you asked nicely, and if the gods smiled upon you, you might be grudgingly allocated another gig, or in exceptional cases [i.e., rarely] a bit more. We have gone from this garden hose method of allocation to the firehose method practically over night. Essentially, quota space is now unlimited; this should excite you, and open your mind to the intriguing possibilities it presents. For instance, you do not have to be miserly in creating new folders to hold all your stuff. Knock yourself out coming up with great categories, and sub folders and sub-sub folders – oh my! And do I even need to mention you now have 24/7/365 access to all your messages and files via any device from practically anywhere? There has never been a better time to spread your email wings, folks; stop once and for all putting everything in a single bucket!

Just so you know, I reached zero Inbox a few weeks ago. Think about it. Not a single message, opened or unopened, cluttered the dazzling white space. ***There was absolutely nothing to distract me from my actual job.*** Inevitably, of course, reality quickly intruded, and messages continue to pour in all day every day. But I have trained myself to be unremitting in my resolve to take back and keep my Inbox sane and clean. There are never more than 20 items in my Inbox at any given time, and these are almost always there as reminders that I have to do something or get back to someone. New items are dealt with as quickly as my schedule permits, resulting in a pristine Inbox by the end of each and every day. I can always find time to deal with one, two or a few messages; before zero Inbox, I was routinely faced with dozens or even hundreds, of emails, and many I just left there to eventually mock and intimidate me. No more.

Good luck... you can do it. ☺

2019 Federal Election Results

BY IMPACT PUBLIC AFFAIRS

Canadians went to the polls on October 21 and gave a minority mandate to Justin Trudeau and the Liberal Party with 157 seats in the House of Commons. The Conservatives came out with 121 seats, a 21-seat gain from the 2015 election. That result is driven primarily by where the votes were concentrated, with the Conservatives winning by huge margins across the Prairies and the Liberals spreading their support across different regions, with a strong showing in and around Toronto.

The breakdown of seats looks to give the Liberals enough strength that they will not have to establish any formal coalition to govern. It appears that, with the expensive toll of the campaign, and limited fundraising, the NDP will have very little incentive to fight another campaign in the near future.

Over the past 40 days, campaigns jockeyed for position in 338 ridings from coast-to-coast-to-coast. Parties on the left and the right offered voters starkly different versions of what the future of our country can and should be. Billions of dollars were committed for national programs, millions of Canadians voted, thousands of candidates put their names on the ballot, hundreds of policies were proposed, and dozens of scandals changed the course of the campaign.

The momentum that the Bloc Quebecois experienced over the past several weeks resulted in them having the greatest gain this election, with 32 seats. The NDP, despite last minute momentum driven by Jagmeet Singh, fell back to being the fourth largest party in the legislature, with 24 seats.

The main policy areas discussed during the election included climate change, affordability, Pharmacare and the economy. In the weeks ahead, Members of Parliament will be sworn in, as well as a new Cabinet chosen by the Prime Minister.

Platform promises

Below are promises from the four major political parties as they relate to the appraisal profession. All of the promises should be considered despite the results of the election.

Liberal Party of Canada

- Expand the First-time Home Buyer Incentive for people in Victoria, Vancouver and Toronto. The value of a qualifying home will go from \$500,000 to nearly \$800,000
- Add a 1% annual tax on residential properties owned by those who are not Canadians and who do not live in Canada
- Help people buy newly built homes that are certified zero-emissions by giving them a Net Zero Homes Grant of up to \$5,000



- Create a low-cost national flood insurance program
- Complete all flood maps in Canada and develop an action plan to assist home owner relocation for those at highest risk or repeat flooding

Conservative Party of Canada

- Increase amortization periods on insured mortgages to 30 years for first-time homebuyers
- Launch inquiry into money laundering in real estate
- Remove stress test for mortgage renewals

New Democratic Party of Canada

- Double the Home Buyer's tax credit to \$1,500 for first-time buyers
- Increase amortization periods on insured mortgages to 30 years for first-time homebuyers
- Add \$5 billion to spending on affordable housing in first 18 months in office
- Create 500,000 units of quality, affordable housing in the next 10 years

Green Party of Canada

- Cancel the first-time home buyer grant
- Legislate that housing is a legally protected fundamental human right for all Canadians and permanent residents
- Increase the National Housing Co-investment Fund by \$750 million for new builds, and the Canada Housing Benefit by \$750 million for rent assistance for 125,000 households.

Résultats des élections fédérales de 2019

PAR IMPACT PUBLIC AFFAIRS

Les Canadiens se sont rendus aux urnes hier et ont donné un mandat minoritaire à Justin Trudeau et au Parti libéral avec 157 sièges à la Chambre des communes.

Les conservateurs ont remporté 121 sièges, un gain de 21 sièges par rapport aux élections de 2015. Ce résultat est principalement attribuable à l'endroit où les votes ont été concentrés, les conservateurs l'ayant emporté par d'énormes marges dans l'ensemble des Prairies et les libéraux obtenant l'appui de différentes régions, avec une forte présence à Toronto et dans les environs.

La répartition des sièges semble donner suffisamment de force aux libéraux pour qu'ils n'aient pas à former une coalition officielle pour gouverner. Il semble qu'avec le coût élevé de la campagne et la collecte de fonds limitée, le NPD n'aura que très peu d'incitation à se lancer dans une autre campagne dans un proche avenir.

Au cours des 40 derniers jours, les partis ont cherché à percer dans les 338 circonscriptions à l'échelle du pays. Les partis de gauche et de droite ont offert aux électeurs des versions radicalement différentes de ce que l'avenir de notre pays peut et doit être. Des milliards de dollars ont été engagés pour des programmes nationaux, des millions de Canadiens ont voté, des milliers de candidats ont inscrit leur nom sur les bulletins de vote, des centaines de politiques ont été proposées et des dizaines de scandales ont changé le cours de la campagne.

L'élan que le Bloc québécois a connu au cours des dernières semaines a fait en sorte qu'il a remporté plus de sièges que jamais auparavant, soit 32. Le NPD, malgré l'élan de dernière minute donné par Jagmeet Singh, est retombé au quatrième rang des partis à l'Assemblée législative, avec 24 sièges.

Les principaux domaines politiques abordés au cours de l'élection comprenaient les changements climatiques, l'abordabilité, l'assurance-médicaments et l'économie. Dans les semaines à venir, les députés seront assermentés, de même qu'un nouveau Cabinet choisi par le Premier ministre.

Promesses de la plate-forme

Voici les promesses des quatre principaux partis politiques en ce qui concerne la profession d'évaluateur. Ces promesses devraient être prises en considération quels que soient les résultats des élections.

Parti libéral du Canada

- Élargir l'incentif à l'achat d'une première habitation pour les résidents de Victoria, Vancouver et Toronto. La valeur d'une habitation admissible passera de 500 000 \$ à près de 800 000 \$.

- Ajouter une taxe annuelle de un pour cent sur les propriétés résidentielles appartenant à des personnes qui ne sont pas des Canadiens et qui ne vivent pas au Canada.
- Aider les gens à acheter des maisons nouvellement construites qui sont certifiées zéro émission en leur accordant une subvention pour maison nette zéro pouvant atteindre 5 000 \$.
- Créer un programme national d'assurance-inondation à faible coût.
- Compléter toutes les cartes des zones inondables au Canada et élaborer un plan d'action pour aider les propriétaires à déménager les maisons les plus à risque ou à inondations répétées.

Parti conservateur du Canada

- Augmenter la période d'amortissement des prêts hypothécaires assurés à 30 ans pour les acheteurs d'une première maison.
- Lancer une enquête sur le blanchiment d'argent dans l'immobilier.
- Éliminer le test de résistance pour les renouvellements d'hypothèques.

Nouveau Parti démocratique du Canada

- Doubler le crédit d'impôt pour l'achat d'une habitation à 1 500 \$ pour les acheteurs d'une première maison.
- Augmenter la période d'amortissement des prêts hypothécaires assurés à 30 ans pour les acheteurs d'une première maison.
- Ajouter 5 milliards de dollars aux dépenses consacrées au logement abordable au cours des 18 premiers mois au pouvoir
- Crée 500 000 unités de logements abordables et de qualité au cours des 10 prochaines années.

Parti Vert du Canada

- Annuler la subvention pour l'achat d'une première maison.
- Légiférer que le logement est un droit humain fondamental protégé par la loi pour tous les Canadiens et les résidents permanents.
- Augmenter de 750 millions de dollars le Fonds national d'investissement conjoint dans le logement pour les nouvelles constructions et la Prestation fiscale canadienne pour le logement pour l'aide au loyer de 750 millions de dollars pour 125 000 ménages. 

In Memoriam/ En memoire

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.

Robert Harold Finlay, AACI, P.App

Windsor, ON

Jason T. Fletcher, AACI, P.App

Strathroy, ON

Dale A. Flitton, CRA, P.App

Lethbridge, AB

Gregory H. Krawchuk, AACI, P.App

Edmonton, AB

James W. Racine, AACI, P.App

Québec City, QC



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 révise 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/>

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 July 24, 2019 to October 22, 2019:

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE), en collaboration avec les associations provinciales et les organismes provinciaux affiliés à l'ICE, félicitent les membres suivants qui ont complété le programme rigoureux d'accréditation à titre de membre désigné de l'ICE durant la période du 24 juillet, 2019 au 22 octobre, 2019 :

AACI, P.App

Accredited Appraiser Canadian Institute

Alberta

Baojun Chen

Ontario

Bocalbos Chan

British Columbia / Colombie-Britannique

Julian Hudson

David Kahng
Kristen Ljubicic
Farhan Qurashi

Braden Sentineal
Hrach Shehirian

New Brunswick

Andrea Y. J. Kilpatrick

Quebec / Québec

Nicolas Côté-Simard
Roxanne Gora

Newfoundland / Terre-Neuve

Jonathan Hynes

Saskatchewan

Kendel Wood
Michelle Hilbert

CRA, P.App

Canadian Residential Appraiser

British Columbia / Colombie-Britannique

Derek Funk
Amandeep Singh Sidhu
Moheb Wahba

Ontario

Levar Brewster
Krista Stephanie
Derro-Manocchio
Dylan R. MacDougall
John Michael Mekitiak
Michael Petti
Gurpreet S. Purba
Tejveer S. Walia

Manitoba

Steven Yurkiw

Nova Scotia

Mathieu Chaput

Candidates / Stagiaires

AIC welcomed the following new Candidate members during the period July 24, 2019 to October 22, 2019:

L'ICE souhaite la bienvenue aux personnes suivantes qui ont joint les rangs des membres stagiaires durant la période du 24 juillet, 2019 au 22 octobre, 2019 :

Alberta

Erica Kelley
Jadran Mujcinovic
Isabelle Settle
Owen Tung

British Columbia / Colombie-Britannique

Jackson Biehl
Josue Lloyd Adalid Ferrer
Daniel William McCauley
Courtney Pinkenburg

Manitoba

Carson John Horsburgh
Dan Kajpust
Kenneth Ryan Penner

Newfoundland / Terre-Neuve

Alexe Grace Pelley

Quebec / Québec

Nova Scotia / Nouvelle-Écosse

Dave Kelly
Rory Macdonald
Taylor Woods

Nunavut

David H. Wheler

Ontario

Leslie Carol Barr
Farah Behnam
Jacqueline Bisson
James Bridger
Ashita Chandra
Myuren Chanthirakumar
Adrienne Clapperton
Karen Cliffe
Matthew Colussi
Nancy C. Filippi
Daniel Chee Lon Fung
Lindsay Jarvis
Devisha Khanna
Susan Lin

Ontario

Shaelynn Carson
Joshua Lee

Joseph Macaluso
Ryan J. MacIntosh

Karen McDonnell
Alexandra O'Neill
Bayo Olanrewaju
Birenkumar G. Patel

Timour Petrov
Tyler M. Raytek

Christopher Rober
Cyndy Robleto
Olivia Patrycja Romaniuk
Niall Sloane

Hunter Smith
Duane Lorne Smith

Jodie Stevens
Vahid Tolooei

Peg June VanderMeer
Scott Wood
Rob Yeo

Sandra M. Upson
Joshua Lemay

Quebec / Québec

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

Ashley Rain Black
Dennis Fan

British Columbia / Colombie-Britannique

Nicholas Thomas Jang
Michelle Yu Tung Pang

Ontario

Julian K. Diener
Tania Dupuis
Jun Huang

Quebec / Québec

Mohsen Kalantari Khandani
Matthew McMahon
Steve Najdovski

Sherri Rossi-Chou

Experience the Difference

We are a principal-led commercial real estate firm delivering client-focussed solutions while investing in the success of our people. We offer a unique approach, culture and values with a focus on equality that are leading new employees to join us every day.

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

To inquire about opportunities, email
canada.valuation@avisonyoung.com



**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