

THE LAND VALUE APPRAISAL COMMISSION

1144 - 363 Broadway
Winnipeg, Manitoba R3C 3N9

COMMISSION DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE

363, Broadway, bureau 1144
Winnipeg (Manitoba) R3C 3N9

TABLE OF CONTENTS

TABLE DES MATIÈRES

Section

Article

RULES OF PROCEDURE

RÈGLES DE PROCÉDURE

1	Definitions
2	Place of Hearings
3	Vice-Chairman Pro Tem
4	Application for Hearings
5	Repealed
6-9	Hearing Dates
10	Outline of Claim and Documentary Evidence
11	Order of Presentation
12	Adjournments
13-14	Evidence at Hearings
15	Subpoenas, Oaths, Recording of Evidence, Views
16	Previous Certificates
17	Further Evidence and Argument
18	Decisions to be Based on Record
19	Majority Decisions and Certificates
20	Reasons
21	Agreements
22-23	Function
24	Record Available to Public
25	Waiving the Rules
26	Repeal of Prior Rules

1	Définition
2	Lieu des audiences
3	Vice-président suppléant
4	Demande d'audience
5	Abrogé
6-9	Dates d'audience
10	Résumé de la demande et de la preuve documentaire
11	Ordre de présentation
12	Ajournements
13-14	Preuve à l'audience
15	Assignations, serments, enregistrement de la preuve, inspection des lieux
16	Certificats antérieurs
17	Preuve et observations supplémentaires
18	Décisions fondées sur le dossier
19	Décisions prises à la majorité et certificats
20	Motifs
21	Ententes
22-23	Attributions
24	Dossier à la disposition du public
25	Renonciation à l'application des règles
26	Abrogation des règles antérieures

SCHEDULE

ANNEXE

All persons making use of this consolidation are reminded that it has no legislative sanction. This consolidates the Rules made November 24, 1987, re-enacted on December 22, 1988 and amended on the following dates: December 23, 1993; November 15, 1994; March 16, 1995; March 13, 1997; February 24, 2000; March 19, 2015.

La présente codification n'a aucune valeur officielle. Elle n'a pour but que de codifier les règles adoptées le 24 novembre 1987, réadoptées le 22 décembre 1988 et modifiées aux dates suivantes : 23 décembre 1993; 15 novembre 1994; 16 mars 1995; 13 mars 1997; 24 février 2000; 19 mars 2015.

THE LAND VALUE APPRAISAL COMMISSION

1144 - 363 Broadway
Winnipeg, Manitoba R3C 3N9

Provision of the existence of The Land Value Appraisal Commission is to be found in *The Land Acquisition Act*, R.S.M. 1987, c. L40 Part II. The rules of procedure hereinafter set out were made by the Commission pursuant to s. 13(1), bearing in mind ss. 13(6)-(11) of the Act.

RULES OF PROCEDURE

Definitions

1 "Claimant" means a person having an interest in the land which is the subject of a hearing, including an ownership interest, a leasehold interest, a mortgage interest, and an easement interest.

Place of Hearings

2 Hearings concerning matters in connection with which there is a tentative settlement will usually be held in Winnipeg. Contentious hearings involving land situated in the environs of Winnipeg will be held in Winnipeg; contentious hearings involving land not situated in the environs of Winnipeg, will usually be held in the vicinity of the land.

Vice-Chairman Pro Tem

3 The Chairman may designate a Vice-Chairman pro tem for any meeting of the Commission at which the Chairman or Vice-Chairman is not in attendance, as may be required for the purpose of carrying out the work of the Commission.

COMMISSION DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE

363, Broadway, bureau 1144
Winnipeg (Manitoba) R3C 3N9

L'existence de la Commission de l'évaluation foncière est prévue à la partie II de la *Loi sur l'acquisition foncière*, L.R.M. 1987, c.L40. Les règles de procédure énoncées ci-après ont été établies par la Commission en application du paragraphe 13(1), sous réserve des paragraphes 13(6) à (11) de la *Loi*.

RÈGLES DE PROCÉDURE

Définition

1 « Réclamant » s'entend d'une personne qui possède un intérêt afférent au bien-fonds qui fait l'objet d'une audience, y compris un intérêt à titre de propriétaire, un intérêt à bail, un intérêt hypothécaire et un droit de servitude.

Lieu des audiences

2 Les audiences relatives à des questions à l'égard desquelles a été conclue une entente provisoire auront normalement lieu à Winnipeg. Les audiences contestées qui concernent un bien-fonds situé dans les environs de Winnipeg auront lieu à Winnipeg; les audiences contestées concernant un bien-fonds qui n'est pas situé dans les environs de Winnipeg auront normalement lieu dans les environs du bien-fonds.

Vice-président suppléant

3 Dans les cas où cela est nécessaire pour assurer la bonne marche des travaux de la Commission, le président peut désigner un vice-président suppléant pour toute réunion de la Commission où le président et le vice-président sont absents.

Application for Hearings

4 In making an application for a hearing by the Commission, the applicant shall give:

(a) the correct name and mailing address of the claimant(s); where the claimant is a corporation, the names of the officers should be given;

(b) the name and correct mailing address of the acquiring authority;

(c) the legal description or municipal address of the land being acquired;

(d) the amount of land being acquired; and

(e) the interest in the land being acquired.

M.R. Feb. 24/00

5 [Repealed]

M.R. Feb. 23/93; March 16/95; March 19/15

Hearings Dates

6 Ordinarily the date(s) for a hearing will only be fixed with the concurrence of all parties.

7 Upon the fixing of the date(s) for a hearing the Secretary of the Commission shall cause a notice to be sent forthwith to all parties concerned advising of the land and interest being acquired, the parties involved, the date(s), time, place, and consequences of the scheduled hearing, and that the Commission may proceed with the hearing even though persons to whom notice is sent fail to respond.

8 The initial notice to the claimant(s) of a hearing shall be sent by "certified" mail with an acknowledgement of receipt card attached. All other notices and correspondence may be sent by regular mail.

9 No hearing shall be conducted unless the Commission is satisfied that the parties to the hearing have been duly notified of the hearing.

Demande d'audience

4 Le requérant qui présente une demande d'audience à la Commission doit fournir les renseignements suivants :

(a) le nom et l'adresse postale exacts du réclamant; si le réclamant est une corporation, le nom de ses dirigeants;

(b) le nom et l'adresse postale exacte de l'autorité acquérante;

(c) la description légale ou l'adresse du bien-fonds qui fait l'objet de l'acquisition;

(d) la superficie du bien-fonds qui fait l'objet de l'acquisition;

(e) l'intérêt afférent au bien-fonds qui fait l'objet de l'acquisition.

R.M. du 24 février 2000

5 [Abrogé]

R.M. du 23 décembre 1993, du 16 mars 1995 et du 19 mars 2015

Dates d'audience

6 Normalement, la date d'audience ne sont fixées qu'avec l'accord de toutes les parties.

7 Une fois la date d'audience fixée, le secrétaire de la Commission fait immédiatement envoyer à toutes les parties concernées un avis faisant état du bien-fonds et de l'intérêt qui font l'objet de l'acquisition, des parties en cause, des date, heure et endroit de l'audience prévue, des conséquences de celle-ci, ainsi que du fait que la Commission peut tenir l'audience même si des personnes à qui l'avis a été envoyé n'y répondent pas.

8 Le premier avis d'audience doit être envoyé au réclamant par poste certifiée, accompagné d'un avis de réception. Tout autre avis et courrier peut être envoyé par la poste ordinaire.

9 Les audiences ne peuvent avoir lieu que si la Commission est convaincue que les parties à l'audience ont été dûment avisées de la tenue de celle-ci.

Outline of Claim and Documentary Evidence

10

(a) At least 10 working days prior to the commencement of a hearing, the claimants shall file with the Commission four copies of an outline of the (their) claim(s) and deliver one copy to the respondent.

(b) At least 10 working days prior to the commencement of a hearing, each party shall file with the Commission four copies of any documentary evidence, including any appraisal report, that will be tendered at the hearing, and deliver one copy to the other party.

(c) An appraisal report must contain a brief, but comprehensive summary of the report which may be submitted in the form set out in the attached Schedule. The summary shall include:

- (i) the valuation date,
- (ii) the valuation method used,
- (iii) the market value of the land,
- (iv) the dimensions of the land,
- (v) the amounts of other compensation (if any) involved.

M.R. Feb. 24/00

Order of Presentation

11 Notwithstanding on whom may be the burden of proof, ordinarily the acquiring authority will be expected to present its evidence first; if the acquiring authority requests that the claimant(s) precede the acquiring authority in the presentation of evidence, the Commission will ordinarily accede to the request; if the acquiring authority is going to make such a request it shall give reasonable notice of its intention prior to the hearing to the claimant(s) and to the Commission.

Adjournments

12

(a) Upon request, the Commission will grant such adjournments as in the opinion of the Commission the circumstances warrant.

Résumé de la demande et de la preuve documentaire

10

a) Au moins 10 jours ouvrables avant le début de l'audience, le réclamant dépose auprès de la Commission quatre copies d'un résumé de sa demande et en délivre une copie à l'intimé.

b) Au moins 10 jours ouvrables avant le début de l'audience, chacune des parties dépose auprès de la Commission quatre copies de tout élément de preuve documentaire, notamment le rapport d'évaluation, devant être présenté à l'audience et en délivre une copie à l'autre partie.

c) Le rapport d'évaluation contient un résumé, bref mais complet, du rapport qui peut être soumis selon la forme établie dans l'annexe au présent règlement. Le résumé fait état :

- (i) de la date d'évaluation,
- (ii) de la méthode d'évaluation utilisée,
- (iii) de la valeur marchande du bien-fonds,
- (iv) de la superficie du bien-fonds,
- (v) du montant des autres compensations, s'il y a lieu.

R.M. du 24 février 2000

Ordre de présentation

11 Quelle que soit la partie qui a le fardeau de la preuve, l'autorité acquérante doit habituellement présenter sa preuve la première, mais si cette dernière demande que le réclamant présente d'abord sa preuve, la Commission accueillera normalement la demande. Si l'autorité acquérante entend présenter une telle demande, elle est tenue de donner un préavis raisonnable de son intention à cet effet au réclamant et à la Commission avant l'audience.

Ajournements

12

a) Sur demande à cet effet, la Commission accorde les ajournements qui, à son avis, sont justifiés par les circonstances.

(b) If prior to the commencement of a hearing a party realizes that it will or may be necessary to request an adjournment either at the outset or during the course of a hearing, the party shall give notice to the Commission as soon as possible before the date fixed for the hearing to commence.

Evidence at Hearings

13(1) Bearing in mind subsection 13(11) of *The Land Acquisition Act*, all parties to a hearing shall have a full opportunity not only to adduce evidence and present argument, but also to cross-examine witnesses testifying on behalf of other parties.

13(2) Ordinarily, a party will be allowed to call, and will be compensated for the cost of, only one expert witness per issue.

13(3) If a party wishes to call more than one expert witness to testify respecting an issue, the party shall seek the permission of the Commission, with notice to the other party, prior to the commencement of the hearing.

M.R. March 13/97; Feb. 24/00

14

(a) As much as possible, without detracting from other statutory rules and internal rules herein set out, the Commission shall conduct its hearings in an informal manner; the rules of evidence regarding admissibility, cross-examination, and rebuttal shall not be strictly applied.

(b) Ordinarily, during a hearing, the chairman shall make rulings concerning the admissibility of evidence and matters of procedure, unless a party requests a ruling by the panel.

M.R. Nov. 15/94

b) Si, avant le début d'une audience, une partie se rend compte qu'il sera ou qu'il pourrait être nécessaire de demander un ajournement au début ou en cours d'audience, elle est tenue d'en donner avis à la Commission, aussitôt que possible avant la date fixée pour le début de l'audience.

Preuve à l'audience

13(1) Sous réserve du paragraphe 13(11) de la *Loi sur l'acquisition foncière*, doit être fournie aux parties à une audience l'occasion, non seulement de présenter des éléments de preuve ainsi que des observations, mais aussi de contre-interroger les témoins des autres parties.

13(2) Normalement, les parties ne sont autorisées à appeler qu'un seul témoin expert à témoigner relativement à chacun des points en litige et ne peuvent être indemnisées que des frais occasionnés par ce témoin.

13(3) La partie qui désire appeler plus d'un témoin expert à témoigner relativement à un point en litige demande à la Commission la permission de le faire, en donnant un préavis à l'autre partie, avant le début de l'audience.

R.M. du 13 mars 1997

14

(a) Autant que possible, sans porter atteinte aux autres règles internes prévues aux présentes et aux autres règles prévues par la loi, la Commission doit tenir ses audiences sans formalités. Les règles de preuve relatives à l'admissibilité, au contre-interrogatoire et au droit de présenter une contre-preuve ne sont pas appliquées de façon stricte.

b) Au cours de l'audience, le président se prononce sur l'admissibilité de la preuve et sur les questions de procédure, à moins qu'une des parties ne demande une décision de l'ensemble des commissaires chargés d'instruire l'affaire.

R.M. du 15 novembre 1994

**Subpoenas, Oaths, Recording of Evidence, Views
15**

Pursuant to subsection 13(6) of *The Land Acquisition Act* and sections 90 and 91 of *The Evidence Act* of Manitoba:

(a) Upon a party requesting a subpoena indicating to the Commission the scope of the evidence being sought and persuading the Commission of its relevance, the Commission may summon by subpoena witnesses to testify before the Commission or to submit documentary evidence to the Commission; any witnesses so required to testify shall be entitled to counsel;

(b) Unless the Commission otherwise provides, witnesses shall be required to give their testimony under oath or affirmation;

(c) The oral evidence adduced and oral submissions made on behalf of the parties may be recorded by an audio recording device; upon request a transcript of the proceedings shall be made available by the Commission for judicial review purposes; the Commission may charge for the cost of providing the transcript;

(d) The Commission may inspect any premises which are the subject of a hearing, but the Commission shall give notice of the date and approximate time of the viewing so as to afford the parties an opportunity to be present.

M.R. Feb. 24/00

Previous Certificates

16 The Secretary may at the outset of a hearing advise the parties and the Commission of any previously issued certification on record that may be relevant to the hearing.

Further Evidence and Argument

17

(a) At the conclusion of a hearing the Commission may request further evidence or argument from the parties or evidence from persons who are not parties to the proceedings.

**Assignations, serments, enregistrement de la
preuve, inspection des lieux**

15 Conformément au paragraphe 13(6) de la *Loi sur l'acquisition foncière* et aux articles 90 et 91 de la *Loi sur la preuve au Manitoba*, les règles suivantes s'appliquent :

a) si la partie qui demande la délivrance d'une assignation indique à la Commission la portée du témoignage ou de la preuve qu'elle cherche à présenter et convainc celle-ci de sa pertinence, la Commission peut assigner des témoins à venir déposer devant elle ou soumettre des éléments de preuve documentaire; les témoins ainsi assignés à venir déposer ont le droit d'être représentés par avocat;

b) sauf décision contraire de la Commission, les témoins déposent sous serment ou sur affirmation solennelle;

c) la preuve orale et les observations orales présentées pour le compte des parties peuvent être enregistrées au moyen d'un dispositif d'enregistrement sonore; la Commission met à la disposition des parties qui en font la demande, la transcription officielle de l'instance aux fins de révision judiciaire; la Commission peut faire payer le coût de la transcription;

d) la Commission peut inspecter les lieux qui font l'objet de l'audience, mais elle doit aviser les parties des date et heure approximatives de la visite afin de leur donner l'occasion d'être présentes.

Certificats antérieurs

16 Le secrétaire peut, au début d'une audience, aviser les parties et la Commission de l'existence de tout certificat délivré antérieurement, qui peut être pertinent à l'audience.

Preuve et observations supplémentaires

17

a) La Commission peut, au terme d'une audience, demander aux parties de soumettre des éléments de preuve ou des arguments supplémentaires, ou encore demander à des personnes qui ne sont pas parties aux procédures de soumettre des éléments de preuve supplémentaires.

(b) All parties to a hearing shall be advised by the Secretary of the Commission of any request for further evidence or argument; the parties shall receive reasonable notice of any subsequent session set for the receiving of further evidence or argument; all parties shall be entitled to copies of any additional evidence or argument submitted to the Commission; all parties shall be afforded a full opportunity to cross-examine witnesses supplying such further evidence and to comment on such further evidence or argument.

Decisions to be Based on Record

18 The Commission shall base its decisions upon the evidence, other than evidence of which the Commission can take official notice, that has been adduced at a hearing or in accordance with rule 17.

Majority Decisions and Certificates

19

(a) A decision of the majority of the members participating in a duly constituted hearing shall be a decision of the Commission.

(b) Compensation decisions of the Commission shall be manifested by a Certificate signed by the Chairman, or the Vice-Chairman, or one of the members who participated in the making of the decision.

Reasons

20 The Commission may give reasons for its decision on the written request of the acquiring authority or any claimant.

Agreements

21 Where an application for a hearing involves a tentative agreement between the parties, stated to be subject to the amount of compensation agreed upon being certified by the Commission, the Commission shall conduct a hearing to determine and certify the amount of due compensation to be payable.

Function

22

(a) The Commission is an independent adjudicative tribunal.

b) Le secrétaire de la Commission avise toutes les parties à une audience en cas de demande d'éléments de preuve ou d'argumentation supplémentaires; les parties doivent recevoir un préavis raisonnable de la tenue de toute séance subséquente prévue pour recevoir des éléments de preuve ou des arguments supplémentaires; les parties ont droit à des copies de tout élément de preuve ou d'argumentation supplémentaire soumis à la Commission; les parties doivent avoir l'occasion de contre-interroger les témoins qui fournissent cette preuve supplémentaire et de commenter cette preuve ou ces arguments supplémentaires.

Décisions fondées sur le dossier

18 La Commission fonde ses décisions sur la preuve, outre celle dont elle peut prendre connaissance d'office, qui a été présentée à l'audience ou conformément à la règle 17.

R.M. du 24 février 2000

Décisions prises à la majorité et certificats

19

a) La décision de la majorité des membres participant à une audience dûment constituée constitue la décision de la Commission.

b) Les décisions dans lesquelles la Commission accorde une compensation doivent être attestées au moyen d'un certificat signé par le président, le vice-président ou l'un des membres qui a pris part à la décision.

Motifs

20 La Commission peut, à la demande écrite à cet effet de l'autorité acquérante ou d'un réclamant, donner les motifs de sa décision.

Ententes

21 Lorsqu'une demande d'audience comprend une entente provisoire entre les parties, stipulée sous réserve de l'attestation par la Commission du montant de la compensation sur lequel les parties se sont entendues, la Commission tient une audience pour fixer le montant de la compensation payable.

Attributions

22

a) La Commission est un tribunal indépendant de nature judiciaire.

(b) Subject to section 7.2 of Subject Number PP-20-12 of the General Manual of Administration of the Province of Manitoba, the sole function of the Commission is to determine pursuant to section 14 of *The Land Acquisition Act* and section 15 of *The Expropriation Act* the due compensation payable to claimants for land acquired; it is not the function of the Commission to act as an advisor or mediator.

M.R. Feb. 24/00

23 The Commission may in writing through its Chairman report allegations of improprieties or complaints concerning the acquisition of the land which are brought to its attention during a hearing to the Minister responsible.

Record Available to Public

24 The record of a hearing, being composed of the application for the hearing, the notice of the hearing, the documentary evidence tendered at the hearing, the viva voce evidence if recorded, the written arguments if any, the certificate, and the reasons if any, shall ordinarily be available to the public.

Waiving the Rules

25 Regarding entitlements under these rules any party to a hearing may explicitly or implicitly waive compliance with the rules.

Repeal of Prior Rules

26 These rules repeal and replace the rules of the Commission as they existed on November 23, 1987.

b) Sous réserve de l'article 7.2 du numéro PP-20-12 du « General Manual of Administration » de la province du Manitoba, la Commission a pour seule attribution de fixer, conformément à l'article 14 de la *Loi sur l'acquisition foncière* et à l'article 15 de la *Loi sur l'expropriation*, la compensation payable aux personnes qui présentent une réclamation en cas d'acquisition d'un bien-fonds; il n'entre pas dans les attributions de la Commission d'agir comme conseiller ou médiateur.

23 La Commission peut, par l'entremise de son président, signaler par écrit au ministre responsable, toute allégation d'irrégularités ou plainte relativement à l'acquisition d'un bien-fonds, portée à son attention au cours d'une audience.

Dossier à la disposition du public

24 Le dossier de l'audience, qui est composé de la demande d'audience, de l'avis d'audience, de la preuve documentaire soumise à l'audience, de la preuve orale si elle a été enregistrée, de l'argumentation écrite le cas échéant, du certificat et des motifs, s'il y a lieu, doit normalement être mis à la disposition du public.

Renonciation à l'application des règles

25 Les parties à une audience peuvent renoncer, explicitement ou implicitement, aux droits prévus aux présentes règles.

Abrogation des règles antérieures

26 Les présentes règles abrogent et remplacent les règles de la Commission qui existaient le 23 novembre 1987.

November 24, 1987
24 novembre 1987

**The Land Value Appraisal Commission/
Pour la Commission de l'évaluation foncière,**

Cameron Harvey, Q.C./Cameron Harvey, c.r.
Chairman/président

Re-enacted December 22, 1988
Date de réadoption : 22 décembre 1988

SCHEDULE

Appraiser: _____ L.M.S. File No. _____

Date: _____ LVAC File No. _____

SUMMARY OF APPRAISAL REPORT

Project: _____

Owner's Name & Address: _____

Encumbrances: _____

Legal Description: _____

Street Address or Property Location: _____

Area of Land Required: _____ Size of Parent Parcel: _____

Total Cultivated Acreage Owned: _____ Total Acreage Owned: _____

Type of Building: _____

Zoning: _____ Assessment: Land _____

Highest & Best Use: _____ Buildings _____

Date of Valuation: _____ Property Rights Expired: _____
(Expropriation not instituted)

Date of Declaration _____ Possession Date: _____

Method of Valuation:	Cost Approach	-	[] Unit Value	_____
	Income Approach	-	[] Unit Value	_____
	Direct Sales Comparison Approach	-	[] Unit Value	_____

Recommended Compensation: _____ Total

Land: _____ Buildings: _____

Disturbance: (Please Itemize) _____

Injurious Affection: (Please Itemize) _____

Final Estimate of Value/Compensation: _____

M.R. Feb. 24/00

ANNEXE

Évaluateur : _____ N° de dossier des S.G.F. : _____

Date : _____ N° de dossier de la C.E.F. : _____

RÉSUMÉ DU RAPPORT D'ÉVALUATION

Projet : _____

Nom et adresse du propriétaire : _____

Charges : _____

Description officielle : _____

Adresse ou lieu du bien : _____

Superficie de terre requise : _____ Taille de la parcelle originale : _____

Total de la superficie cultivée possédée : _____ Total de la superficie possédée : _____

Type de bâtiment : _____

Zonage : _____ Valeur du terrain : _____

Usage maximal et optimal : _____ Valeur des bâtiments : _____

Date de l'évaluation : _____ Expiration des droits de propriété : _____
(expropriation non instituée)

Date de la déclaration : _____ Date de prise de possession : _____

Méthode d'évaluation :	technique du coût	-	[] valeur unitaire	_____
	technique du revenu	-	[] valeur unitaire	_____
	comparaison directe	-	[] valeur unitaire	_____

Compensation recommandée : _____ Total

Terrain : _____ Bâtiments : _____

Trouble : (préciser) _____

Effet préjudiciable : (préciser) _____

Évaluation ou compensation finale : _____

R.M. du 24 février 2000