

**CALGARY
ASSESSMENT REVIEW BOARD
REVISED DECISION WITH REASONS**

In the matter of the complaint against the property assessment as provided by the *Municipal Government Act*, Chapter M-26, Section 460(4).

between:

Altus Group Ltd., COMPLAINANT

and

The City Of Calgary, RESPONDENT

before:

B. Horrocks, PRESIDING OFFICER

J. O'Hearn, MEMBER

D. Pollard, MEMBER

This is a complaint to the Calgary Assessment Review Board in respect of a property assessment prepared by the Assessor of The City of Calgary and entered in the 2010 Assessment Roll as follows:

HEARING NUMBER	ROLL NUMBER	LOCATION ADDRESS	ASSESSMENT
60004	067970723	248V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970749	249V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970764	250V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970780	251V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971549	289V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971986	311V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067972349	329V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067966861	55V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067966887	56V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967984	111V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968008	112V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969766	200V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970202	222V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970228	223V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970244	224V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970269	225V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967026	63V 881 15 AV SW	\$25,000

HEARING NUMBER	ROLL NUMBER	LOCATION ADDRESS	ASSESSMENT
60004	067967042	64V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967067	65V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967083	66V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967109	67V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967125	68V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967141	69V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967166	70V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967182	71V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967208	72V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967224	73V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967240	74V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970640	224V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967505	87V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967521	88V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967547	89V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967562	90V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967588	91V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967604	92V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967620	93V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967646	94V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967661	95V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967687	96V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967703	97V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967729	98V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971200	272V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971226	273V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971242	274V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971267	275V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968024	113V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968040	114V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968065	115V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968081	116V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968107	117V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968123	118V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968149	119V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968164	120V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968180	121V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968883	156V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968909	157V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968925	158V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968941	159V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968966	160V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968982	161V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969006	162V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969022	163V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969048	164V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969063	165V 881 15 AV SW	\$25,000

HEARING NUMBER	ROLL NUMBER	LOCATION ADDRESS	ASSESSMENT
60004	067969089	166V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969329	178V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969345	179V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969360	180V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969386	181V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969402	182V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969428	183V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969444	184V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969469	185V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969485	186V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969501	187V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969527	188V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969782	201V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969808	202V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969824	203V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969840	204V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969865	205V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969881	206V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969907	207V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969923	208V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969949	209V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969964	210V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970285	226V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970301	227V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970327	228V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970343	229V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970368	230V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970384	231V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970400	232V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970806	252V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970822	253V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970848	254V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971283	276V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968263	125V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968289	126V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968305	127V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968321	128V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968347	129V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968362	130V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968388	131V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968404	132V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969980	211V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970004	212V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970020	213V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067966903	57V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067966929	58V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067966945	59V 881 15 AV SW	\$25,000

HEARING NUMBER	ROLL NUMBER	LOCATION ADDRESS	ASSESSMENT
60004	067966960	60V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067966986	61V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967000	62V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970426	233V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970442	234V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970467	235V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970483	236V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970509	237V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970525	238V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967265	75V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967281	76V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967307	77V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967323	78V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967349	79V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967364	80V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967380	81V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967406	82V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967422	83V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967448	84V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967463	85V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967489	86V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970863	255V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970889	256V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970905	257V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970921	258V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970947	259V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970962	260V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970988	261V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971002	262V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971028	263V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967745	99V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967760	100V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967786	101V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967802	102V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967828	103V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967844	104V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967869	105V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967885	106V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967901	107V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967927	108V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967943	109V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067967968	110V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971309	277V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971325	278V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971341	279V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971366	280V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971382	281V 881 15 AV SW	\$25,000

HEARING NUMBER	ROLL NUMBER	LOCATION ADDRESS	ASSESSMENT
60004	067971408	282V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971424	283V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971440	284V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067971465	285V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969105	167V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969121	168V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969147	169V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969162	170V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969188	171V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969204	172V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969220	173V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969246	174V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969261	175V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969287	176V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969303	177V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969543	189V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969568	190V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969584	191V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969600	192V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969626	193V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969642	194V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969667	195V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969683	196V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969709	197V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969725	198V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067969741	199V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970046	214V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970061	215V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970087	216V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970103	217V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970129	218V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970145	219V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970160	220V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970186	221V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970541	239V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970566	240V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970582	241V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970608	242V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067970624	243V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968206	122V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968222	123V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968248	124V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968420	133V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968446	134V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968461	135V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968487	136V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968503	137V 881 15 AV SW	\$25,000

HEARING NUMBER	ROLL NUMBER	LOCATION ADDRESS	ASSESSMENT
60004	067968529	138V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968545	139V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968560	140V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968586	141V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968602	142V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968628	143V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968768	150V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968784	151V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968800	152V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968826	153V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968842	154V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968867	155V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968644	144V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968669	145V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968685	146V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968701	147V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968727	148V 881 15 AV SW	\$25,000
60004	067968743	149V 881 15 AV SW	\$25,000

This complaint was heard on the 18th day of November, 2010 at the office of the Assessment Review Board located at Floor Number 4, 1212 – 31 Avenue NE, Calgary, Alberta, Boardroom 1

Appeared on behalf of the Complainant:

- Mr. D. Mewha (Altus Group Ltd.)
- Mr. A. Izard (Altus Group Ltd.)

Appeared on behalf of the Respondent:

- Mr. D. Grandbois

Board's Decision in Respect of Procedural or Jurisdictional Matters:**Issue:** Classification

At the outset, the parties agreed that the following properties should have their classification changed from 100% NR to 100% RE:

Roll Number	Address
067970723	248V 881 15 AV SW
067970749	249V 881 15 AV SW
067970764	250V 881 15 AV SW
067970780	251V 881 15 AV SW
067971549	289V 881 15 AV SW
067971986	311V 881 15 AV SW
067972349	329V 881 15 AV SW

The merit hearing proceeded.

Property Description:

The subject properties are Titled Parking Units located in the Beltline community in SW Calgary. The parking units are located below a 5 storey mixed use structure consisting of a two storey commercial building and a 3 storey, 55 unit condominium apartment complex. There are 316 underground parking stalls in total. The building is located immediately North (across the lane) of what is commonly known as Mount Royal Village Mall.

Issues:

The Assessment Review Board Complaint form contained 6 Grounds for Appeal. At the outset of the hearing the complainant advised that there were 2 outstanding issues, namely:

1. The assessed value of the subject properties is inequitable with similar properties.
2. The assessment reflects double taxation due to parking requirements under the land use bylaw. The parking stalls are required for the associated retail space and as such are already captured in the assessments of those properties.

Complainant's Requested Value: \$750

Board's Decision in Respect of Each Matter or Issue:**Issue** Double Taxation

The Complainant submitted Evidence Submission labelled C-1.

The Complainant, at page 35, provided the parking layout on the site and pointed out the physical separation between the parking stalls provided for the residential tenants and the parking stalls that are provided for the retail and commercial uses in the same building. He explained that within the parkade there are a total of 316 parking stalls. Of the 316 parking stalls provided, 106 stalls are required by caveat to meet the development permit conditions for Mount

Royal Village to the south and 188 stalls are required for development on the 5 storeys above. Similarly, of the 188 stalls required for the development there are 54 stalls required by caveat for the residential units and 22 stalls required for London Drugs as calculated by the complainant.

The Complainant, at page 26, provided a copy of a validated parking claim and suggested that London Drugs essentially provides free parking for their customers by reimbursing them for the first 1 hour. He argued that the value of the subject, individually Titled parking stalls, has been captured thru the leases in Mount Royal Village and London Drugs and therefore in order to be treated equitably with other parking lots associated with retail developments, they should receive a nominal assessed value of \$750/stall.

The complainant is requesting a nominal value of \$750 per stall for those stalls that are required to meet the development conditions for the Mount Royal Village retail(106) and the London Drugs retail(22).

The Respondent submitted Assessment Brief labelled R-1.

The Respondent, at pages 16 thru 27, provided photographs to demonstrate that patrons of the parking garage are required to pay a fee (hourly, daily) for the use of a parking stall. He argued that parking stalls generate revenue and therefore have value.

The Respondent, at page 60, provided the ARFI for Mount Royal Village where the owner had indicated there was "no parking" which the City interpreted as meaning there was no income for parking attributed to Mount Royal Village.

The Respondent conceded, that because the Complainant had demonstrated that London Drugs reimbursed patrons for parking, an argument could possibly be made that their parking could receive the \$750 nominal value assessment. However, there is no way to identify which 22 stalls that value would be assigned to, because the parking is not assigned to London Drugs. The Complainant rebutted that the Board could reduce the first 128 of the 223 under appeal, if a decision was made in their favour.

The Board finds no evidence to support the allegation that the value of the Titled parking stalls has been assessed twice.

Issue Equity

The Complainant, at page 162, provided purported equity comparables in support of his request for the nominal value of \$750/stall and argued that it is inequitable to assess for parking separately in the subject, when parking associated with other retail in the city is not assessed separately.

The Respondent, at pages 74 thru 82, provided evidence that every individually titled stall within the Beltline has an assessed value of \$25,000.

The Respondent, at pages 88 thru 93, demonstrated that the only individually titled parking stall located in the Beltline to receive a nominal value is Unit 77V within the subject, and it is too small to park a car and is actually used for bicycle storage.

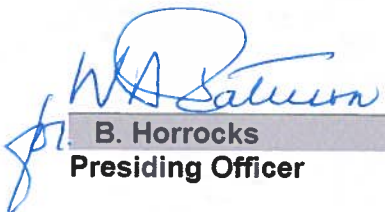
The Board finds the evidence from the Respondent to be more compelling.

Board's Decision:

The assessments are confirmed as the Complainant failed to provide evidence that the value of the individually Titled parking stalls was included in the assessment of either Mount Royal Village or London Drugs.

The 2010 assessments are confirmed at \$25,000.

DATED AT THE CITY OF CALGARY THIS 28th DAY OF DECEMBER 2010.



B. Horrocks

Presiding Officer

An appeal may be made to the Court of Queen's Bench on a question of law or jurisdiction with respect to a decision of an assessment review board.

Any of the following may appeal the decision of an assessment review board:

- (a) the complainant;*
- (b) an assessed person, other than the complainant, who is affected by the decision;*
- (c) the municipality, if the decision being appealed relates to property that is within the boundaries of that municipality;*
- (d) the assessor for a municipality referred to in clause (c).*

An application for leave to appeal must be filed with the Court of Queen's Bench within 30 days after the persons notified of the hearing receive the decision, and notice of the application for leave to appeal must be given to

- (a) the assessment review board, and*
- (b) any other persons as the judge directs.*