

Extract EVS2020

voor de Nederlandse vastgoedtaxateur

NEDERLANDSE VERTALING

INHOUD

Voorwoord	4
EVS 1 Marktwaarde	5
1. Inleiding.....	6
2. Toepassingsgebied	6
3. Europese taxatienorm 1 - Definitie van marktwaarde.....	7
4. Toelichting.....	8
EVS 2 Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde	20
1. Inleiding.....	21
2. Toepassingsgebied	21
3. Grondslag voor de waarde	21
4. Reële waarde.....	21
5. Bijzondere waarde	23
6. Beleggingswaarde	24
7. Hypotheekwaarde.....	26
8. Verzekerbare waarde.....	27
9. Waarde ten behoeve van lokale en landelijke belastingen	27
10. Waarden voor onteigening en/of compensatie.....	27
EVS 3 De bevoegde taxateur	28
1. Inleiding.....	29
2. Toepassingsgebied	29
3. Algemeen	29
4. De bevoegde taxateur.....	29
5. Toelichting.....	31
EVS 4 Het taxatieproces.....	35
1. Inleiding.....	36
2. Toepassingsgebied	36
3. Opdrachtvoorwaarden.....	36
4. Contacten met adviseurs en accountants van opdrachtgever en anderen	37
5. Toelichting.....	38
6. Onderbouwing van de taxatie.....	42
7. Taxatiebeoordeling	43
EVS 5 Rapportage inzake taxatie	45
1. Inleiding.....	46
2. Toepassingsgebied	46
3. Taxatierapport - Definitie.....	46
4. Het taxatierapport	46
5. Het EVS taxatierapport voor residentieel vastgoed.....	48

EVS 6	Taxatie en energie-efficiëntie	49
	1. Inleiding.....	50
	2. Toepassingsgebied	51
	3. Europese taxatienormen 6 – Taxatie en energie-efficiëntie.....	51
	4. Toelichting.....	52
EVIP 7	Geavanceerde statistische modellen	53
	1. Definitie.....	55
	2. Inleiding.....	55
	3. Toelichting.....	57
	4. Criteria van de Europese Bankautoriteit voor geavanceerde statistische.....	58
	modellen voor taxatie en toelichting vanuit EVS.....	58
	5. Het gebruik van statistische hulpmiddelen door de taxateur	59
VI.	TEGOVA Gedragscode	62
	Woordenlijst.....	64

Voorwoord

Deze Nederlandse vertaling is een Extract van de 9^{de} editie van de [European Valuation Standards 2020](#) gepubliceerd door The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA).¹

Voor de Nederlandse vastgoedtaxateurs zijn de belangrijkste hoofdstukken vertaald in opdracht van TEGOVA Netherlands en Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Wij bedanken de Nederlandse TEGOVA-leden voor het meelesen, zijnde: Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (NVM), Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO), Vastgoedpro en Waarderingskamer.

De Europese taxatiestandaarden EVS 1 t/m EVS 6 uit deel IA zijn integraal opgenomen in dit Extract. De bijlage EVS 5 taxatierapport woonruimte is niet opgenomen omdat er voor de Nederlandse markt een eigen model taxatierapport woonruimte bestaat. Ook de bijlage met voorbeelden van verplichte duurzaamheidsmaatregelen per land bij EVS 6 is niet opgenomen, maar voor een ieder terug te lezen in de Engelse versie van [EVS2020](#).

Daarnaast is de European Valuation Information Paper EVIP 7 naar het Nederlands vertaald en opgenomen in dit Extract. In dit hoofdstuk zijn de relevante passages opgenomen uit het eindverslag van de EBA — Richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen; 7 Waardering van roerende en onroerende goederen; 7.1 Waardering ten tijde van initiëring — 29 mei 2020.

Tot slot is deel VI The European Valuers' Code of Conduct, vertaald en is deze gedragscode in dit Extract opgenomen.

De andere delen uit de 9^{de} editie van de EVS2020 zijn niet vertaald naar het Nederlands aangezien deze te specifiek zijn of ingaan op situaties uit de verschillende deelnemende landen. Voor deze delen verwijzen wij naar de Engelse versie van [EVS2020](#).

Hieronder is kort uiteengezet om welke delen dit gaat:

IB - European Valuation Guidance Notes. Het gaat om de volgende hoofdstukken:

- EVGN 1 – Portfolio Valuation
- EVGN 2 – Fair Value for Financial Reporting
- EVGN 3 – Valuation for Insurance Purposes
- EVGN 4 – Apportionment of Value between Land and Buildings

II. Valuation Methodology

III. Valuation and Sustainability

IV. European Information Papers: EVIP 1, 2, 3, 4, 5 en 6

V. Measurement, Education and Qualifications

VII. European Union Legislation and Property Valuation

¹ Zie de website van TEGOVA – <https://tegoval.org/books>

EVS 1 Marktwaarde

Taxateurs moeten de volgende definitie van marktwaarde hanteren die overeenkomt met de definitie in de Verordening Kapitaalvereisten:

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”

Met het oog op de uiteenlopende interpretaties van 'zakelijke transactie' in de verschillende taalversies van de CRR-definitie, hanteert TEGOVA een universeel toepasbare, algemene definitie als leidraad:

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper die onafhankelijk van elkaar handelen na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

Taxateurs moeten de volgende definitie van markthuur hanteren:

“Het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum na behoorlijke marketing onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder die onafhankelijk van elkaar handelen, waarbij iedere partij met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zou hebben gehandeld.”

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Europese taxatienorm 1 - Definities van marktwaarde en markthuur
4. Toelichting

1. Inleiding

- 1.1. Marktwaaarde is een belangrijk begrip bij het vaststellen van een onderbouwde verwachting voor de prijs van een zaak; een die neutraal is in de relatie tussen koper en verkoper. De aard van de markt waarin die waarde wordt bepaald zal afhangen van het voorwerp van de transactie, terwijl marktomstandigheden zullen variëren onder invloed van het wisselende evenwicht tussen vraag en aanbod, wijziging van inzichten, mode, regels, verwachtingen, kredietomstandigheden, winstverwachtingen en andere omstandigheden.
- 1.2. 'Waarde' betekent niet de daadwerkelijke som die uiteindelijk wordt betaald bij een bepaalde transactie tussen specifieke partijen. Op individueel niveau geeft de waarde van een actief, zoals een vastgoedobject, voor de persoon het nut van dat actief voor die persoon weer afgezet tegen zijn/haar middelen en mogelijkheden. In het kader van een markt met concurrerende partijen is de waarde eerder een schatting van het bedrag waarvan in redelijkheid kan worden verwacht dat het wordt betaald; de meest waarschijnlijke prijs onder de marktomstandigheden op de waardepeildatum. Hoewel het mogelijk is dat diverse personen het betreffende vastgoedobject anders waarden, is de marktwaaarde van het object de geschatte prijs in de huidige markt op basis van uitgangspunten die doelbewust neutraal zijn om tot een standaard beoordelingsgrondslag te komen voor zowel kopers als verkopers.
- 1.3. Deze uitgangspunten komen hieronder in artikel 4 nader aan de orde.
- 1.4. De ultieme toets voor de marktwaaarde, hoe die ook wordt bepaald, is of de partijen op de markt in de praktijk daadwerkelijk kunnen worden geacht de berekende waarde te betalen. Daarom is het zo belangrijk om waar dat voorhanden is hoogwaardig vergelijkingsmateriaal aan een degelijke analyse te onderwerpen. Een taxatie die wordt bereikt op zuiver theoretische basis moet deze eindtoets ondergaan. Dit geldt vooral voor taxaties van vastgoed, gezien de gebruikelijke individuele aard van de betrokken activa en markten, in het bijzonder wanneer die volop in beweging zijn.
- 1.5. EVS 1 beziet marktwaaarde in het kader van vastgoed, met inbegrip van belangen in en rechten op grond en gebouwen.

2. Toepassingsgebied

- 2.1. In Europese wetgeving wordt enkele malen verwezen naar "*marktwaaarde*". De meeste van deze verwijzingen doelen op financiële instrumenten of de totale kapitalisatie van ondernemingen. Deze zijn in het algemeen gebaseerd op transactiepreizen of -waarden die door officiële beurzen en andere markten worden gerapporteerd voor, in het algemeen, homogene, fungibele en veel verhandelde activa die vaak onmiddellijk tegen een bepaalde prijs kunnen worden verkocht.

- 2.2.** In EVS 1 wordt specifiek ingegaan op de toepassing van de marktwaarde voor:
- Vastgoed en verwante eigendomsrechten die als beleggingscategorie minder homogeen zijn en waarvoor die directe, liquide en gerapporteerde marktomstandigheden slechts zelden bestaan, maar waarvoor marktwaarden vaak moeten worden vastgesteld;
 - Die courant zijn, dat wil zeggen juridisch en fysiek verkoopbaar;
 - Het doel hiervan is om zowel te beoordelen welke waarde geacht wordt te worden betaald voor het bezit van een actief als te beoordelen welke huursom bij verhuur van het object zou kunnen worden gevraagd.
- 2.3.** Geheel anders dan veel financiële instrumenten is vastgoed gewoonlijk individueel van zowel juridische als fysieke aard, wordt vastgoed minder vaak verhandeld, heeft vastgoed kopers en verkopers met verschillende motieven, gelden voor vastgoed hogere transactiekosten, duurt het langer om vastgoed te verkopen en te kopen, en is het moeilijker om samen te voegen of te splitsen. Deze kenmerken maken de taxatie van vastgoed tot een kunst die zorg vereist, evenals ervaring op de specifieke markt, onderzoek en het gebruik van marktbewijs, objectiviteit, inzicht in de vereiste uitgangspunten en beoordelingsvermogen - kortom: professionele vaardigheden.
- 2.4.** De definities van marktwaarde en markthuur in respectievelijk paragraaf 3.1 en paragraaf 3.4 zijn gebaseerd op de reeks uitgangspunten die in hoofdstuk 4 nader aan de orde komen.

3. Europese taxatienorm 1 - Definitie van marktwaarde

3.1. De definitie van de EU Verordening Kapitaalvereisten

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”

Met het oog op de uiteenlopende interpretaties van 'zakelijke transactie' in de verschillende taalversies van de CRR-definitie, hanteert TEGOVA een universeel toepasbare, algemene definitie als leidraad:

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper die onafhankelijk van elkaar handelen na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

- 3.2.** De door TEGOVA gehanteerde definitie van marktwaarde dient te worden gebruikt als basisdefinitie en te worden geïnterpreteerd overeenkomstig de opmerking in hoofdstuk 4 hierna.

3.3. Markthuur- Op de vastgoedmarkt wordt niet alleen gekocht en verkocht maar ook gehuurd en verhuurd. Waar de marktwaarde een geschikt criterium biedt voor het bepalen van de waarde van vastgoedbezit is markthuur dit voor het bepalen van de huursom die voor een object kan worden gevraagd.

3.4. 'Markthuur'

“Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum na behoorlijke marketing onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder die onafhankelijk van elkaar handelen, waarbij iedere partij met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zou hebben gehandeld.”

3.5. De markthuur wordt doorgaans op jaarbasis vastgesteld.

3.6. De door TEGOVA gehanteerde definitie van markthuur is afgeleid van, en in overeenstemming met, de door TEGOVA gehanteerde definitie van marktwaarde en dient te worden gebruikt als basisdefinitie en te worden geïnterpreteerd overeenkomstig de opmerking in hoofdstuk 4 hierna.

3.7. Tenzij specifiek uit hoofde van wetgeving, contractvoorwaarden of aanwijzingen van een klant anders is bepaald, dienen taxateurs uit te gaan van de marktwaarde (of, indien van toepassing, de markthuur), als waardegrondslag in plaats van op de in EVS 2 besproken alternatieve grondslagen.

4. Toelichting

4.1. Algemeen

4.1.1. Het voordeel van de definitie van marktwaarde zoals die wordt gehanteerd in EVS 1 boven andere beschikbare EU-definities is dat in de definitie van EVS 1 duidelijker uiteengezet wordt wat de belangrijkste relevante concepten zijn, namelijk:

- Het resultaat;
- Het te taxeren vastgoed;
- De transactie;
- De waardepeildatum;
- De bereidwillige en concurrerende aard van de hypothetische partijen;
- De benodigde marketing;
- De reflectie op de markt door de partijen.

4.2. Het resultaat

- 4.2.1. "Het *geschatte bedrag*..."**- Dit duidt op een prijs, uitgedrukt in geld (gewoonlijk in de plaatselijke valuta), die verschuldigd is voor het vastgoed in een transactie tussen onafhankelijk van elkaar handelende partijen. De marktwaarde wordt gemeten als de meest waarschijnlijke prijs die in redelijkheid kan worden verkregen op de markt op de waardepeildatum op basis van de uitgangspunten van de definitie van marktwaarde. Het gaat hier om de beste prijs die in redelijkheid door verkoper kan worden verkregen, en de voordeligste prijs die in redelijkheid door koper kan worden verkregen.
- 4.2.2.** Deze schatting sluit uitdrukkelijk een geschatte prijs uit die kunstmatig wordt verhoogd of verlaagd door bijzondere voorwaarden of omstandigheden, zoals ongebruikelijke financiering, sale-and-leaseback-regelingen, bijzondere tegenprestaties of concessies die worden verleend door een van de bij de verkoop betrokken partijen, of elementen van bijzondere waarde.
- 4.2.3.** De markthuur wordt gemeten als de meest waarschijnlijke huurprijs die in redelijkheid kan worden verkregen op de markt op de waardepeildatum op basis van de uitgangspunten van de definitie van markthuur. Het gaat hier om de beste huurprijs die in redelijkheid door de verhuurder kan worden verkregen, en de voordeligste huurprijs die in redelijkheid door de geïnteresseerde huurder kan worden verkregen.
- 4.2.4.** Bijzondere waarde wordt besproken bij verwante kwesties onder EVS 2 - Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde.

4.3. Het te taxeren vastgoed

- 4.3.1. "... een *vastgoedobject*..."** - Dit is waar het vastgoed zelf, dat elk juridisch belang in vastgoed kan zijn, met zijn juridische, fysieke, economische en andere waarden, moet worden geanalyseerd, met alle daadwerkelijke mogelijkheden en moeilijkheden.
- 4.3.2.** Bij de beoordeling van markthuur volgens de definitie in 3.4 definiëren de voorwaarden van de feitelijke of voorgestelde huurovereenkomst, behoudens eventuele andere relevante wettelijke bepalingen, de juridische aard van het vastgoedobject met de bijbehorende duur, mogelijkheden, beperkingen en aansprakelijkheden enz. en vormen daarmee, in combinatie met het fysieke eigendom, het te taxeren actief. Als de markthuur wordt vastgesteld voordat er een huurovereenkomst voorligt, dient de taxateur de materiële voorwaarden van de huurovereenkomst aan te merken als uitgangspunten, waarbij doorgaans de conventies voor dat type vastgoed op desbetreffende markt worden aangehouden. De taxateur dient er gewoonlijk vanuit te gaan dat de voorwaarden van de huurovereenkomst geen premie vereisen en beperkingen stellen of clausules bevatten die voor gemiddelde marktdeelnemers weinig acceptabel zijn. Als een of meer van genoemde punten zich voordoen, zou de huurwaarde moeten worden bijgesteld.
- 4.3.3.** Taxateurs moeten goed in de gaten houden of de koopsom van een vastgoed tevens bijkomende zaken omvat, of het nu gaat om toebehoren, roerende zaken, prikkels om tot de transactie over te gaan of andere zaken.

4.3.4. Het concept 'meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik' (HABU = Highest And Best Use) maakt een wezenlijk deel uit van de marktwaarde en is het gebruik van een vastgoedobject dat fysiek mogelijk, redelijkerwijs waarschijnlijk en legaal is of dit naar alle waarschijnlijkheid zal worden, en dat op de datum van de taxatie de hoogste waarde van het vastgoed oplevert.

4.3.4.1. 'Fysiek mogelijk' — Een redelijk waarschijnlijk en legaal gebruik dat de hoogste waarde voor het vastgoed biedt kan bestaan, maar dit is niet uitvoerbaar als, bijvoorbeeld, slechte bodemkwaliteit betekent dat de fundering de omvang van de beoogde constructie niet kan dragen.

4.3.4.2. 'Redelijkerwijs waarschijnlijk' - Dit houdt in dat specialistisch gebruik dat slechts relevant is voor een enkele bidder wordt genegeerd. Het staat ook toe dat gebruik in aanmerking wordt genomen dat in de toekomst waarschijnlijk mogelijk wordt, doordat bijvoorbeeld infrastructurele of andere beperkingen worden weggenomen (door bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe weg of maatregelen tegen overstromingen).

4.3.4.3. 'Legaal of naar alle waarschijnlijkheid legaal in de toekomst' — Potentiële kopers zijn van mening dat:

- Het bevoegd gezag in de voorzienbare toekomst waarschijnlijk een wijziging in het gebruik zal toestaan of een vergunning voor een voorgestelde ontwikkeling zal afgeven; of
- De wetgeving waarschijnlijk zal worden gewijzigd, zodat een momenteel onwettig gebruik of een onwettige ontwikkeling wettig wordt;
- Een vergunningstelsel naar verwachting strenger of minder streng wordt.

4.3.4.4. 'De hoogste waarde' - Dit weerspiegelt een beoordeling van de waarschijnlijkheid dat de markt verwacht dat het gebruik of de ontwikkeling die de hoogste waarde oplevert wordt behaald, alsmede de waarschijnlijk te maken kosten en, indien relevant, het waarschijnlijk hiermee te verdienen investeringsrendement, de tijd en alle overige met de uitvoering hiervan samenhangende factoren.

Een taxatie die rekening houdt met een "*waarschijnlijk*" of "*redelijkerwijs waarschijnlijk*" gebruik zal uitsluitend een deel van de verhoging van de waarde weerspiegelen die naar verwachting zal worden behaald zodra dergelijk gebruik volledig is toegestaan of, indien relevant, andere beperkingen zijn opgeheven.

4.3.5. In de meeste gevallen zullen taxateurs snel constateren dat HABU hetzelfde is als het bestaande gebruik. Soms kunnen zij een waardevoller gebruik vaststellen, maar concluderen dat de kosten van een dergelijke wijziging van het gebruik te hoog zouden zijn en dat daarom het HABU nog steeds dezelfde waarde heeft als het op de datum van de taxatie bestaande gebruik.

4.4. De transactie

- 4.4.1.** "*...zou worden overgedragen...*" - Het gaat om een geschat bedrag en niet om een vooraf bepaalde of daadwerkelijke verkoopprijs. Het is de prijs waartegen de markt verwacht dat een transactie zal worden afgerond per waardepeildatum, die voldoet aan alle andere elementen van de definitie van marktwaarde.
- 4.4.2.** Voor markthuur gaat het wederom om een geschat bedrag en niet om een vooraf bepaalde of daadwerkelijke huurprijs. Het is de huurprijs waarvan de markt verwacht dat de huur zal opbrengen op het moment van de waardepeildatum en die voldoet aan alle andere elementen van de definitie van markthuur. Er zou toch al een andere daadwerkelijke huurprijs worden verwacht indien er aan het aangaan van een huurovereenkomst kapitaalkosten, bijvoorbeeld een premie, verbonden zouden zijn.
- 4.4.3.** Uit het gebruik van "zou" blijkt dat gevoel van redelijke verwachting. De taxateur mag zich niet baseren op onrealistische uitgangspunten over marktomstandigheden of uitgaan van een marktwaarde die meer bedraagt dan wat redelijk kan worden verkregen.
- 4.4.4.** Volgens de definitie zoals die wordt gehanteerd in de staatssteunregels hoort de prijs het bedrag te zijn waartegen de gronden en gebouwen "*bij onderhandse overeenkomst zouden kunnen worden verkocht*". Uit het gebruik van "*zouden kunnen*" blijkt de hypothetische aard van de transactie. Dit wordt niet geacht de best mogelijke prijs te zijn die men zich kan voorstellen, maar eerder de redelijke verwachting van de overeen te komen prijs.
- 4.4.5.** De hypothetische verkoop vindt plaats "*bij onderhandse overeenkomst*" en geldt dus onder voorbehoud van onderhandelingen.
- 4.4.6.** Bij de beoordeling van de markthuur voor een object zou het gebruikelijk zijn om daarbij uit te gaan van het gegeven dat er door geen van de partijen ook een aanvullende premie met betrekking tot de huur wordt betaald, zodat louter de huurwaarde wordt vastgesteld. Waar volgens de voorwaarden van de huurovereenkomst een - positieve of negatieve - premie wordt verwacht, dient dit duidelijk te worden vermeld om meerduidigheid te voorkomen.

4.5. De waardepeildatum

- 4.5.1.** "*... op de waardepeildatum ...*" - Hiervoor geldt als vereiste dat de geschatte marktwaarde of markthuur aan een specifieke datum is gekoppeld; een waarde is een oordeel dat is verbonden aan een specifiek tijdstip. Gewoonlijk is dit de datum waarop de hypothetische verkoop geacht wordt plaats te vinden. Dat is dus normaal gesproken niet de datum waarop de taxatie daadwerkelijk wordt opgesteld. Aangezien markten en marktomstandigheden kunnen veranderen, kan de geschatte waarde op een ander moment onjuist of ongepast zijn. Het taxatiebedrag weerspiegelt de daadwerkelijke staat en omstandigheden van de markt op de vereiste waardepeildatum - niet op een eerdere of latere datum. De waardepeildatum en de datum van het taxatierapport kunnen verschillen, maar de laatstgenoemde datum kan niet vóór de eerstgenoemde liggen. De definitie gaat ook uit van gelijktijdige bindende overeenkomst over de voorwaarden en afronding van de

koopovereenkomst zonder enig verschil in prijs dat anders op de waardepeildatum in een marktwaardetransactie zou kunnen optreden.

- 4.5.2.** De marktwaarde is uitdrukkelijk geen beoordeling van de waarde op langere termijn, maar uitsluitend op het moment van de hypothetische transactie.
- 4.5.3.** Het begrip "*waardepeildatum*" wordt gebruikt voor de datum waarop de taxatie wordt vastgesteld (en waarvoor het ondersteunende bewijs relevant is), en niet voor de, gewoonlijk later liggende, datum waarop de taxatie wordt opgesteld en overwogen met het taxatierapport dat op dat moment voor de opdrachtgever wordt afgerond. De afronding van het taxatierapport vindt nooit plaats vóór de waardepeildatum, aangezien er dan omstandigheden in ogenschouw zouden worden genomen die nog niet hebben plaatsgevonden en die wellicht niet zullen plaatsvinden en waarvoor nog belangrijk bewijs kan worden gevonden. Het rapport dient zowel de waardepeildatum te vermelden als de datum waarop het rapport is afgerond.
- 4.5.4.** De waardepeildatum ligt nooit na de datum van het taxatierapport. Door te bepalen dat de hypothetische bindende overeenkomst over de voorwaarden van de transactie geacht wordt plaats te vinden op de waardepeildatum wordt ervoor gezorgd dat de taxatie gebaseerd is op die factoren die partijen verwachten voor wat betreft de waarde op dat moment. Op grond van nationale regelgeving kan echter vereist zijn dat de waardepeildatum onder specifieke omstandigheden kan samenvallen met een latere referentiedatum ten behoeve van de beoordeling van de kwaliteit en de ligging van het vastgoed (bijvoorbeeld wettelijke compensatieregelingen in verband met onteigening).

4.6. De partijen – hypothetisch, bereidwillig en concurrerend

- 4.6.1.** "*... tussen een bereidwillige koper ...*" - Dit veronderstelt een hypothetische koper, niet de daadwerkelijke koper. Een dergelijke persoon is gemotiveerd, maar niet verplicht, om het vastgoed te kopen. Deze persoon is niet al te gretig om te kopen noch vastbesloten om te kopen tegen elke prijs.
- 4.6.2.** Dezelfde bepalingen zijn van toepassing op markthuur, waarin een hypothetische potentiële huurder bereid is om te huren, maar niet tegen elke prijs.
- 4.6.3.** Deze bereidwillige koper of potentiële huurder is ook iemand die tot een transactie overgaat in overeenstemming met de realiteit van de actuele markt met actuele marktverwachtingen, en niet een die koopt of huurt op een denkbeeldige of hypothetische markt, waarvan het bestaan niet kan worden aangetoond of aangenomen. Deze persoon zou geen hogere prijs betalen dan die welke de markt van hem verlangt. Onder de personen die de markt uitmaken, is ook de huidige eigenaar (of, in het geval van huur, huurder) van het object begrepen.
- 4.6.4.** Evenzo mag van de gemotiveerde bidder niet worden verondersteld dat hij terughoudend of onwelwillend is. Hij of zij stelt zich in dezen zakelijk op.
- 4.6.5.** De staatssteunregels spreken van een van de verkoper onafhankelijke "*zakelijke koper*".

- 4.6.6. "... en een bereidwillige verkoper..."** - Ook hier gaat het om een hypothetische verkoper, en niet om een daadwerkelijke eigenaar. Ook deze wordt niet geacht al te gretig te zijn noch een gedwongen verkoper die bereid is tegen elke prijs te verkopen, maar ook niet een die bereid is net zo lang te wachten totdat hij een prijs krijgt die op de markt van dat moment niet redelijk geacht wordt. De bereidwillige verkoper is gemotiveerd om het object na behoorlijke marketing op marktconforme voorwaarden te verkopen tegen de beste in de markt verkrijgbare prijs, wat die prijs ook is. De feitelijke omstandigheden van de daadwerkelijke eigenaar maken geen deel uit van deze beschouwing, omdat de 'bereidwillige verkoper' een hypothetische eigenaar is. Het vastgoedobject staat te koop.
- 4.6.7.** Wederom geldt, voor wat betreft markthuur, dat de verhuurder een hypothetische persoon is en niet de daadwerkelijke eigenaar. Hij of zij is weliswaar bereid om te verhuren maar voelt zich noch gedwongen om het object te verhuren noch om vast te houden aan een prijs die gezien de marktomstandigheden op dat moment niet als redelijk worden gezien.
- 4.6.8.** Zodoende zijn de veronderstelde koper en verkoper (of verhuurder en huurder), hoewel het te taxeren object moet worden getaxeerd in overeenstemming met de reële wereld, hypothetische partijen, zij het dat zij handelen onder de op dat moment geldende marktomstandigheden. De eis dat zij beiden bereidwillig moeten zijn om de transactie aan te gaan, creëert tussen hen de spanning waarbinnen de marktwaarde (of markthuur) kan worden beoordeeld.
- 4.6.9.** Aldus zijn de marktwaarde en de markthuur onafhankelijk van, en worden deze niet beïnvloed door, de doelstellingen van de opdrachtgever van de taxatie.
- 4.6.10. "... in een zakelijke transactie..."** - Een zakelijke transactie is een transactie tussen partijen die niet in een bepaalde of bijzondere relatie tot elkaar staan (zoals dit het geval zou kunnen zijn bij bijvoorbeeld moeder- en dochterondernemingen, of huurder en verhuurder of gezinsleden), waardoor het prijsniveau niet kenmerkend zou zijn voor de markt of die dat prijsniveau kunstmatig zou verhogen als gevolg van een element van bijzondere waarde. De marktwaardetransactie en markthuurstansactie worden geacht plaats te vinden tussen niet-verwante partijen die onafhankelijk van elkaar optreden.

4.7. De marketing

- 4.7.1. "...na behoorlijke marketing..."** - Het object moet op de meest geëigende wijze in de markt worden gezet om te kunnen worden vervreemd tegen de beste prijs die in redelijkheid kan worden gerealiseerd in overeenstemming met de definitie van marktwaarde. De periode dat het object op de markt is, kan afhangen van marktomstandigheden, maar moet voldoende zijn om ervoor te zorgen dat het object onder de aandacht wordt gebracht van een voldoende aantal potentiële kopers. De periode van de marketing wordt verondersteld voor de waardepeildatum te liggen.
- 4.7.2.** Als voor een object de markthuur moet worden vastgesteld, dan wordt wederom verondersteld dat het object de meest geëigende wijze in de markt wordt gezet om te kunnen worden vervreemd tegen de beste huurprijs die in redelijkheid kan worden gerealiseerd in overeenstemming met de definitie van markthuur. De periode dat het object op de markt is, kan afhangen van marktomstandigheden, maar moet voldoende zijn

om ervoor te zorgen dat het object onder de aandacht wordt gebracht van een voldoende aantal potentiële huurders.

4.8. Overweging van de zaak door partijen

4.8.1. "... *waarbij de partijen met kennis van zaken zouden hebben gehandeld...*" - Dit veronderstelt bij zowel de bereidwillige koper als de bereidwillige verkoper redelijke kennis van zaken met betrekking tot de aard en de kenmerken van het vastgoed, het daadwerkelijke en het potentiële gebruik daarvan, en de staat van de markt op de waardepeildatum. Hetzelfde uitgangspunt is voor wat betreft markthuur van toepassing op de bereidwillige verhuurder en huurder.

4.8.2. Partijen zullen aldus beoordelen wat op die datum in redelijkheid voorzienbaar is. In het bijzonder kan de hypothetische koper beter op de hoogte zijn voor deze beoordeling dan sommige of alle daadwerkelijke bidders. Het gaat hier niet alleen om kennis van het vastgoed maar ook van de markt en dus van het bewijs (met inbegrip van alle beschikbare vergelijkbare objecten) op basis waarvan de waarde van het vastgoed moet worden beoordeeld.

4.8.3. "...*prudent...*" - Elk der partijen wordt verondersteld te handelen in zijn eigen belang met die kennis, en prudent de beste prijs voor zijn eigen positie in de transactie te bewerkstelligen. Die prudentie wordt beoordeeld op basis van de staat van de markt op de waardepeildatum, niet achteraf gezien op een latere datum. Een verkoper is niet per definitie niet prudent als hij een vastgoedobject verkoopt op een markt met dalende prijzen die lager liggen dan voorgaande marktniveaus. In die gevallen, net als bij andere transacties op markten met fluctuerende prijzen, zal de prudente persoon handelen in overeenstemming met de beste marktinformatie die op dat moment beschikbaar is.

4.8.4. "... *en zonder dwang...*" - Hiermee wordt vastgesteld dat elk der partijen gemotiveerd is, maar niet onder dwang of ongepaste druk staat, om de transactie aan te gaan. Beide partijen gaan uit vrije wil een zakelijke transactie aan en ronden deze af.

4.9. Uitgangspunten

4.9.1. De taxatieopdracht kan meebrengen dat de taxateur zich moet baseren op een uitgangspunt, bijvoorbeeld over de tijd die beschikbaar is voor de marketing in het kader van een taxatie bij gedwongen verkoop (*zie 4.10.7 onderstaand*). De taxateur kan bepaalde uitgangspunten moeten hanteren om de taxatie doelmatig af te ronden, vaak bij gebrek aan bepaalde informatie. In beide gevallen dienen die uitgangspunten duidelijk te worden vermeld.

4.9.2. Taxateurs hanteren een uitgangspunt wanneer zij uitgaan (of opdracht krijgen uit te gaan) van een bepaald feit dat hen onbekend is of niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijs niet door hen kan worden vastgesteld.

4.9.3. De taxateur dient keuringen en onderzoeken uit te voeren voor zover die nodig zijn om een professionele taxatie op te leveren voor het doel daarvan. Indien de verstrekte of beschikbare informatie beperkt is, kan het nodig zijn dat de taxateur uitgangspunten

hanteert om zich een oordeel te kunnen vormen over de te rapporteren waarde bij gebrek aan volledige gegevens of kennis. Uitgangspunten kunnen betrekking hebben op feiten, omstandigheden of situaties die van invloed zijn op de taxatie en die, door het ontbreken van volledige informatie, het meest waarschijnlijk worden geacht. Voor zaken als eigendomsrecht of asbest, die de taxateur wellicht niet zelfstandig kan controleren, kan het uitgangspunt vergezeld gaan van een advies aan de opdrachtgever om de feiten te laten vaststellen door personen die wel over de vereiste specialistische vaardigheden beschikken. Indien uitgangspunten vervolgens onjuist blijken te zijn, kan het nodig zijn dat de taxateur de gerapporteerde cijfers herziet en de mogelijkheid van een onnauwkeurigheid in het rapport vermeldt.

4.9.4. De onderstaande indicatieve, niet-limitatieve opsomming omvat onderwerpen die vermeld kunnen worden ten aanzien van uitgangspunten die gehanteerd zijn om tot de waardering te komen:

- Wellicht is geen gedetailleerde omschrijving van de titel beschikbaar waarin eventuele bezwaren, beperkingen of verplichtingen vermeld zijn die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. In een dergelijk geval dient de taxateur de positie die hij het meest aannemelijk acht tot uitgangspunt te nemen en ook te vermelden dat hij geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaardt voor de juiste interpretatie van de verklaring omtrent de titel.
- De omvang van de inspectie dient duidelijk in de verklaring vermeld te worden en aan te sluiten bij de aard van de opdracht en het soort object. Het kan nodig zijn het als uitgangspunt te nemen dat er behalve de gebleken gebreken ook andere gebreken kunnen bestaan die nopen tot nader onderzoek of dat deskundigen moeten worden benoemd die hun bevindingen rapporteren. Dit kan worden gevolgd door de opmerking dat de waardering onder de vermelde voorwaarde wordt uitgevoerd en dat eventuele nadere gebreken kunnen leiden tot een aanpassing in de cijfers.
- Uitgangspunten kunnen nodig zijn voor de vereiste wettelijke goedkeuringen van bestaande gebouwen en het bestaande gebruik hiervan, onder de vermelding dat eventuele regelingen of voorstellen van wetgevende organen een positieve of negatieve invloed op de waarde kunnen hebben.
- De competentie van de taxateur om een mogelijk risico op vervuiling of de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen te omschrijven dient in overweging te worden genomen. Het kan noodzakelijk zijn om bij de waardering te vermelden dat het uitgangspunt aangehouden is dat dergelijke risico's niet aanwezig zijn.
- De taxateur kan in voorkomende gevallen ervan uitgaan dat alle geboden nutsvoorzieningen functioneren en toereikend zijn voor het beoogde doel.
- Het kan noodzakelijk zijn het uitgangspunt te hanteren dat het vastgoed niet is overstroomd of het niet te verwachten is dat het object zal overstromen of andere milieufactoren het oordeel omtrent de waarde zullen beïnvloeden.
- Als het vastgoed wordt verhuurd en als zodanig moet worden getaxeerd, kan het nodig zijn ervan uit te gaan dat er bij gedetailleerde navraag naar de financiële status van huurders geen zaken aan het licht komen met een nadelig effect op de taxatie.
- De taxateur moet mogelijk het uitgangspunt hanteren dat er geen bouwplannen of voorstellen voor de aanleg van een snelweg liggen waarbij wettelijke bevoegdheden worden aangewend of die anderszins rechtstreeks van invloed zijn op het vastgoed.

- De taxateur kan ervan uitgaan dat onderdelen van installaties en apparatuur die doorgaans worden beschouwd als integraal onderdeel van de voorzieningen van een gebouw samen met het vastgoed worden overgedragen.

De vereiste uitgangspunten bij een taxatie waarvoor een inspectie niet verplicht is, worden besproken in EVS 4 onder 6.2.3.

4.10. Bijzondere uitgangspunten, waaronder waarde bij alternatief gebruik en waarde bij gedwongen verkoop

4.10.1. In tegenstelling tot een (gebruikelijk) uitgangspunt dat een taxateur nu eenmaal moet hanteren om zijn taak te vervullen, wordt een bijzonder uitgangspunt gebruikt wanneer de taxateur, gewoonlijk in opdracht, een feit of omstandigheid als uitgangspunt neemt dat afwijkt van wat op de waardepeildatum verifieerbaar is. Als gevolg daarvan is de marktwaarde op dat bijzondere uitgangspunt gebaseerd.

4.10.2. Dit moet in het taxatierapport worden vermeld teneinde de opdrachtgever over de taxatie onder deze afwijkende omstandigheden te informeren. Voorbeelden hiervan zijn wanneer de taxateur de opdracht krijgt om bijzondere uitgangspunten te hanteren voor wat betreft de waarde van het vastgoed:

- Als het onbewoond zou zijn terwijl het in werkelijkheid is verhuurd;
- Als er een vergunning voor een bepaald gebruik zou worden verkregen.

4.10.3. Twee specifieke voorbeelden worden hieronder besproken:

- Waarde bij alternatief gebruik (*onder 4.10.6*);
- Waarde bij gedwongen verkoop (*onder 4.10.7*).

4.10.4. Op grond van specifiek - veelal landelijk - dwingend recht kunnen bijzondere uitgangspunten moeten worden gehanteerd, bijvoorbeeld voor taxaties voor bepaalde belastingen of in het kader van onteigening.

4.10.5. Indien er van bijzondere uitgangspunten moet worden uitgegaan, dienen deze in de opdrachtvoorwaarden en in het taxatierapport te worden vastgelegd (*zie ook EVS 4 onder 5.8*).

4.10.6. Waarde bij alternatief gebruik

4.10.6.1. Definitie — De waarde van het vastgoed bij een ander dan het huidige gebruik.

4.10.6.2. Toelichting - Waar de marktwaarde de best beschikbare waarde aangeeft voor een vastgoed, ongeacht het gebruik daarvan, kan het voor sommige taxaties nodig zijn om uitsluitend van het bestaande gebruik uit te gaan, bijvoorbeeld als een onderneming wordt beoordeeld als lopend bedrijf. Als het van wezenlijk belang is om alternatieve gebruiksvormen voor het vastgoed in overweging te nemen, waarbij het bestaande bedrijf wellicht niet wordt voortgezet, dan zou dat de alternatieve gebruikswaarde van het vastgoed zijn, een marktwaarde. In die waarde is geen rekening gehouden met eventuele kosten van bedrijfsstaking.

- 4.10.6.3.** Deze grondslag kan ook van belang zijn als uitgegaan wordt van een gecorrigeerde vervangingswaarde daar de klant mogelijk een indicatie van de waarde van een specialistisch vastgoed voor ander gebruik.

4.10.7. Waarde bij gedwongen verkoop

- 4.10.7.1. Definitie** - Een bedrag dat voor het vastgoed zou kunnen worden verkregen als, om welke reden ook, de verkoper verplicht is het vastgoed van de hand te doen onder omstandigheden die zich niet richten naar de definitie van marktwaarde.

- 4.10.7.2. Toelichting** - De waarde bij gedwongen verkoop is een marktwaarde op basis van een bijzonder uitgangspunt met betrekking tot de marketing-omstandigheden. De noodzaak van een taxatie kan zich voordoen indien de verkoper verplicht is tot verkoop over te gaan of wanhopig wenst te verkopen, of indien er een andere strikte tijdslimiet is opgelegd. Deze situatie kan zich vooral voordoen indien de periode waarbinnen het vastgoed moet worden verkocht, te kort is om behoorlijke marketing mogelijk te maken die nodig is om verzekerd te zijn van de beste biedingen. Meer in het algemeen kunnen potentiële kopers zich ervan bewust zijn dat aan de verkoper beperkingen zijn opgelegd en dus hun biedingen matigen in vergelijking met wat zij anders zouden hebben geboden. De aard van deze specifieke beperkingen bepaalt de situatie waarin de hypothetische overdracht plaatsvindt - zonder die beperkingen zou het gewoon gaan om de marktwaarde.

- 4.10.7.3.** Op sommige markten zijn er onder de financiële omstandigheden na 2008 nog meer specifieke problemen ontstaan bij inbeslagname van vastgoed. De kredietverstrekker, die thans in bezit is van het vastgoed, wil het misschien zo snel mogelijk van de hand doen of staat onder enige druk om het van de hand te doen. Indien het object door de vorige eigenaar in goede staat wordt achtergelaten, kan het zijn dat er geen sprake is van verdere factoren. Indien het object in slechte staat wordt achtergelaten, misschien zelfs zo dat de meeste aard- en nagelvaste zaken en toebehoren zijn weggehaald, zal dit bij inspectie blijken en potentieel relevant zijn voor de taxatie. In elk van beide gevallen kan van de taxateur worden gevraagd om een marktwaarde van het vastgoed vast te stellen op basis van een bijzonder uitgangspunt ten aanzien van de periode voor marketing.

- 4.10.7.4.** Soms komt het voor dat de eerdere eigenaar de inbeslagname aanvecht. Indien echter de kredietverstrekker het vastgoed in bezit heeft, is het goed mogelijk dat de taxateur geen weet heeft van een geschil en niet in staat is om de uitkomst daarvan in te schatten. Het waardeadvies kan in zo'n geval gewoonlijk worden vermeld uitgaande van het eigendomsrecht van de kredietverstrekker.

4.10.7.5. De waarde bij gedwongen verkoop is geen taxatiegrondslag. Zodra alle relevante beperkingen zijn vastgesteld, kan dit begrip worden gezien als een marktwaardebeoordeling onder het bijzondere uitgangspunt van een vastgestelde maar beperkte periode voor de verkoop van het vastgoed. De taxateur dient dus geen taxatieopdracht aan te nemen op basis van gedwongen verkoop maar op basis van de marktwaarde, onder vastgestelde specifieke bijzondere uitgangspunten die van belang zijn in desbetreffend geval.

4.10.7.6. De taxateur dient te weten welke tijd beschikbaar is voor verkoop en welke relevante beperkingen zijn opgelegd aan de verkoper en deze te vermelden. Aangezien de waarde die zeer specifieke omstandigheden van het opgelegde uitgangspunt zullen weerspiegelen, dienen ze te worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden en in het taxatierapport. Het resultaat is geen marktwaarde, aangezien het hier niet gaat om een hypothetische bereidwillige verkoper, maar om een verkoper met opgelegde beperkingen.

4.11. Overige zaken

4.11.1. Documentatie - Hoewel de marktwaarde en markthuur onafhankelijk van documentatie bestaan, dient een professionele taxatie op grond van deze standaard correct en schriftelijk te worden vastgelegd op een wijze die doorzichtig en helder is voor de opdrachtgever en voor ieder ander die daarop in redelijkheid een beroep wil doen of deze wil beoordelen conform EVS 4.

4.11.2. De definitie van marktwaarde (of, in het geval van verhuur, markthuur) dient zowel in de opdrachtvoorwaarden als in het taxatierapport te worden vastgelegd.

4.11.3. Transactiekosten en belastingen - De marktwaarde hoort de geschatte waarde van een object te zijn en sluit daarmee de aanvullende kosten die eventueel met de koop of verkoop samenhangen alsmede eventueel over de transactie geheven belastingen uit. De marktwaarde geeft het effect weer van alle factoren die van invloed zijn op marktdeelnemers en geeft daarmee ook invloeden weer die transactiekosten en -belastingen mogelijk uitoefenen maar, als deze moeten worden geïdentificeerd, dient dit te zijn als bedrag boven op de marktwaarde. Deze factoren kunnen de waarde weliswaar beïnvloeden maar maken er geen deel van uit.

4.11.4. De marktwaarde is in het bijzonder de waarde vóór alle belastingen die van toepassing kunnen zijn op een daadwerkelijke transactie met betrekking tot het te taxeren vastgoed. Transactiebelastingen of belasting toegevoegde waarde (btw) zullen, gezien ze van invloed kunnen zijn op sommige of alle potentiële partijen, deel uitmaken van het bredere marktkader en beïnvloeden dus, samen met andere factoren, de waarde, hoewel de vanwege een transactie geheven specifieke belasting boven op de marktwaarde komt.

4.11.5. De stellingname op dit punt kan echter verschillen (misschien wel in het bijzonder in het kader van verslaggeving) voor verschillende nationale wetgeving. Onder bepaalde omstandigheden hanteert ook de EU-wetgeving een andere benadering. Artikel 49 lid 5 van Richtlijn 91/674/EEG van 19 december 1991 betreffende de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van verzekeringsondernemingen bepaalt:

“Wanneer op de dag waarop de jaarrekening wordt opgesteld, terreinen en gebouwen zijn verkocht of het voornemen bestaat deze op korte termijn te verkopen, wordt de berekende waarde verminderd met de gemaakte of geschatte realisatiekosten.”

4.11.6. In die gevallen kan de taxateur ervoor kiezen de marktwaarde te vermelden zowel vóór als na deze kosten van vervreemding. In beide gevallen dient hij duidelijk te maken of die kosten in mindering zijn gebracht en, zo ja, te specificeren hoeveel hij in mindering heeft gebracht voor elk van de gespecificeerde kosten.

EVS 2 Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde

De taxateur dient het doel vast te stellen waarvoor de taxatie nodig is alvorens een andere waarderingsgrondslag dan de marktwaarde te hanteren.

Behoudens voor zover dat in een specifiek geval is voorgeschreven op grond van Europese en nationale wet- en regelgeving, moet de taxateur uitsluitend erkende taxatiegrondslagen hanteren die in overeenstemming zijn met het doel van de taxatie en dient hij daarbij de beginselen van transparantie, samenhang en consistentie te respecteren.

Het is mogelijk dat dergelijke andere waarderingsgrondslagen moeten worden gehanteerd in overeenstemming met de vereisten van de wet, de omstandigheden of de aanwijzingen van een opdrachtgever voor zover de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de marktwaarde niet passend zijn of daaraan niet kan worden voldaan. Het resultaat is dan geen marktwaarde.

- 1.** Inleiding
- 2.** Toepassingsgebied
- 3.** Grondslag voor de waarde
- 4.** Reële waarde
- 5.** Bijzondere waarde
- 6.** Beleggingswaarde
- 7.** Hypotheekwaarde
- 8.** Verzekerbare waarde
- 9.** Waarden ten behoeve van plaatselijke en landelijke belastingen
- 10.** Waarden voor onteigening en/of compensatie

1. Inleiding

Hoewel de meeste professionele taxaties zullen plaatsvinden op basis van marktwaarde, kan er sprake zijn van omstandigheden waarin andere grondslagen mogelijk noodzakelijk of meer geëigend kunnen zijn. Het is van essentieel belang dat zowel de taxateur als de gebruikers van taxaties duidelijk begrijpen wat het onderscheid is tussen de marktwaarde en andere taxatiegrondslagen, alsmede wat de gevolgen kunnen zijn van verschillen tussen deze concepten voor de wijze waarop de taxateur de taxatie benadert en voor de daaruit voortvloeiende gerapporteerde waarde.

2. Toepassingsgebied

In deze Standaard worden taxatiegrondslagen anders dan de marktwaarde gedefinieerd, toegelicht en onderscheiden.

3. Grondslag voor de waarde

3.1. Definitie - Een overzicht van de fundamentele uitgangspunten voor het beoordelen van een taxatie voor een gedefinieerd doel.

3.2. Toelichting

3.2.1. Een grondslag voor waarde bij wijze van overzicht dient te worden onderscheiden van de methoden of technieken die worden gehanteerd om een gekozen grondslag door te voeren. Vastgestelde begrippen en methoden zoals die worden gebruikt bij de taxatie dienen te worden gedefinieerd in het taxatierapport.

3.2.2. Indien geen van de grondslagen in de EVS 2020 geschikt zijn voor de uitvoering van een opdracht, dient een duidelijke en heldere definitie van de gehanteerde grondslag uitdrukkelijk te worden vermeld, en moet de taxateur toelichten waarom hij afwijkt van een erkende grondslag. Indien de resulterende taxatie geen uitkomst weergeeft die gelijk te stellen zou zijn aan een op basis van de marktwaarde opgestelde taxatie, dient dit te worden vermeld. Alle (bijzondere) uitgangspunten die zijn gehanteerd dienen te worden vermeld in het taxatierapport.

4. Reële waarde

4.1. Definitie - Het begrip reële waarde wordt in twee specifieke, maar te onderscheiden, contexten gebruikt, waarbij het verschillende toepassingen heeft:

4.1.1. Een algemene definitie - De reële waarde kan in het algemeen worden gebruikt als taxatiegrondslag voor onroerende zaken in de relatie tussen specifieke geïdentificeerde deelnemers aan een (potentiële) transactie, in plaats van op basis van het uitgangspunt van een bredere (vastgoed)markt met mogelijke bidders. Als zodanig kan de reële waarde vaak resulteren in een andere waarde dan de marktwaarde van een vastgoedobject. In dit kader wordt het begrip als volgt gedefinieerd:

“De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een vastgoedobject of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een passief in een ordelijke transactie tussen geïdentificeerde bereidwillige marktpartijen met volledige kennis van alle relevante feiten, die hun beslissing nemen in overeenstemming met hun respectievelijke doelen.”

Hetzelfde concept kan worden gehanteerd voor het vaststellen van een reële huurprijs tussen twee specifieke geïdentificeerde partijen onderling. In deze samenhang wordt reële huurprijs als volgt gedefinieerd:

“De huurprijs die ontvangen zou worden bij de verhuur van een vastgoedobject in een ordelijke huurtransactie tussen geïdentificeerde bereidwillige marktpartijen met volledige kennis van alle relevante feiten, die hun beslissing nemen in overeenstemming met hun respectieve doelen.”

Als de taxateur de reële huurprijs rapporteert, dient hij dit te doen met vermelding van de uitgangspunten die hij heeft gehanteerd ten aanzien van de belangrijkste huurvoorwaarden, aangezien deze van invloed kunnen zijn op de hoogte van de huur.

Mogelijk heeft de term *“reële huurprijs”* in sommige rechtsgebieden een andere betekenis, afhankelijk van wet- of regelgeving.

4.1.2. Boekhoudkundige definitie - Het begrip reële waarde wordt specifiek vastgesteld als begrip op grond van de International Financial Reporting Standards dat, zij het met enigszins minder gedetailleerde uitgangspunten dan de volledige definitie van marktwaarde, vaak dezelfde resultaten kan opleveren als de marktwaarde. Dit komt uitgebreider aan de orde in EVGN 2. In dit kader wordt het begrip als volgt gedefinieerd:

“De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een passief in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum.”

(International Accounting Standards Board (IASB), International Financial Reporting Standards (IFRS) 13, par. 1)

Deze definitie is geïntroduceerd door IFRS 13 'Fair Value Measurement' en is sinds 1 januari 2013 van kracht.

De reële waarde van een niet-financieel actief, zoals een onroerende zaak, houdt rekening met het vermogen van een marktdeelnemer om economische voordelen te behalen met het vastgoedobject bij het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik daarvan, d.w.z. het gebruik van het vastgoed dat per waardepeildatum fysiek mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is.

In deze niet-financiële context kan de reële waarde afwijken van een taxatie die is opgesteld in overeenstemming met de definitie van marktwaarde (*zie EVS 1 voor marktwaarde en EVGN 2.8 voor een bespreking van mogelijke verschillen tussen marktwaarde en reële waarde*).

4.2. Toelichting – Reële waarde voor financiële verslaglegging

- 4.2.1.** Ten aanzien van financiële verslaglegging volgens IFRS 13 (*zie EVGN 2*), is reële waarde een verplichte taxatiegrondslag, zoals gedefinieerd in 4.1 hierboven. Hoewel de definitie verschilt van die van de marktwaarde, doordat daarin minder gedetailleerde uitgangspunten worden gehanteerd ten aanzien van eerdere gelegenheden waarbij het vastgoed te koop heeft gestaan, zal de gerapporteerde waarde dikwijls niet te onderscheiden zijn van de marktwaarde. Er kunnen zich echter gevallen voordoen, met name waarbij sprake is van potentiële toekomstige ontwikkeling en verwachtingswaarde, waar de twee waarden van elkaar afwijken.
- 4.2.2.** Zie voor een gedetailleerdere bespreking van het vaststellen van de reële waarde EVGN 2, Reële waarde ten behoeve van financiële verslaglegging. Hier dient te worden opgemerkt dat het thans, sinds de publicatie van IFRS 13, duidelijk is dat reële waarde is bedoeld als schatting van de verkoopprijs (of “*uitstapkoers*”) die zou kunnen worden gerealiseerd. Bij de schatting van de reële waarde moet worden uitgegaan van het perspectief van de actoren op de markt. Voorbijgegaan dient te worden aan alle eventuele bijzondere waarde die de huidige eigenaar aan het object hecht indien van de actoren op de markt niet wordt verwacht dat zij die extra waarde bij hun bieding zullen meewegen.
- 4.2.3.** De reële waarde wordt in het algemeen vastgesteld op basis van het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik van het vastgoed zoals gedefinieerd in IFRS 13, d.w.z. het gebruik van het vastgoed dat per waardepeildatum fysiek mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is. Deze definitie verschilt van de EVS-definitie van HABU (= Highest And Best Use = meest doeltreffend en meest doelmatig gebruik).

5. Bijzondere waarde

5.1. Definities

- 5.1.1. Bijzondere waarde** wordt gedefinieerd als een waardeadvies waarbij rekening wordt gehouden met kenmerken die een specifieke waarde hebben voor een bijzondere koper.
- 5.1.2.** Een **Bijzondere Koper** is een persoon voor wie het vastgoedobject een hogere waarde heeft dan voor andere spelers in de markt.

5.2. Toelichting

- 5.2.1.** Indien één verkrijgende partij specifieke kwaliteiten of kenmerken van een vastgoedobject hoger taxeert dan de marktwaarde, kan die partij worden beschreven als een bijzondere koper en vertegenwoordigen gerapporteerde cijfers die overeenkomen met een bedrag die de opvatting van waarde weergeeft voor die koper, een bijzondere waarde. Zo kan een bepaalde telecomexploitant bereid zijn om een hogere prijs dan de marktprijs te betalen om een antenne op een specifieke locatie te kunnen installeren als deze locatie de laatste is die nodig is om het netwerk te voltooien.

5.2.2. Bijzondere waarde zou kunnen worden geassocieerd met elementen van de waarde als lopend bedrijf. De taxateur dient ervoor te zorgen dat die criteria worden onderscheiden van de marktwaarde, onder duidelijke vermelding van eventuele bijzondere uitgangspunten.

5.3. Synergetische waarde (in sommige landen ook wel “marriage value” genoemd)

5.3.1. Dit is een specifieke categorie van bijzondere waarde die taxateurs vaak zullen tegenkomen.

5.3.2. Het betreft een hogere waarde, die tot stand is gekomen wanneer de totale waarde van meerdere vastgoedobjecten (of van meerdere juridische belangen in hetzelfde object) bij elkaar genomen hoger is dan de waarde van de som der afzonderlijke delen.

5.3.3. Toelichting - Indien een bijzondere waarde ontstaat waarbij een combinatie van belangen resulteert in een hogere waarde dan het totaal van die belangen bij afzonderlijke taxatie, wordt deze waarde vaak beschreven als een synergetische waarde. In de opdrachtbeschrijving en de taxatierapporten dient duidelijk te worden gespecificeerd waar die waarden nodig zijn of zich voordoen, en ook de marktwaarde dient te worden gerapporteerd om het verschil tussen de twee grondslagen aan te geven.

5.3.4. Dit kan zich vaak voordoen in situaties waarin de verkrijging van een vastgoedobject, meestal een naastgelegen object, extra waarde voor de koper oplevert. Dit kan van belang zijn voor transacties tussen huurder en verhuurder. Indien een vastgoedobject echter dezelfde synergetische waardemogelijkheden biedt voor verschillende potentiële bidders (doordat het een of meer van hen een zekere schaalvergroting biedt), dan dient die waarde te worden beschouwd als de marktwaarde van dat object.

6. Beleggingswaarde

6.1. Definities

6.1.1. De waarde van een vastgoedobject voor een eigenaar of een toekomstige koper berekend op basis van hun individuele beleggingscriteria. Terwijl iedere toekomstige koper de beleggingswaarde van een vastgoedobject zelf zal berekenen met als doel een prijs vast te stellen die hij voor het vastgoedobject kan bieden, kan de op deze wijze berekende waarde gelijk zijn aan de marktwaarde van het vastgoedobject, maar deze kan ook hoger of lager dan de marktwaarde zijn.

6.1.2. Beleggingswaarde wordt meestal gebruikt voor het meten van het rendement van een belegging in vastgoed.

6.2. Toelichting

6.2.1. Dit subjectieve concept heeft betrekking op een specifiek vastgoedobject voor een specifieke belegger, groep van beleggers of entiteit met identificeerbare beleggingsdoeleinden en/of -criteria. Aangezien taxaties op deze grondslag vaststellen wat

een individuele koper zou kunnen willen bieden, zijn zij geen maatstaf voor de algehele beoordeling van het vastgoed op de markt. Aldus worden ze niet geacht in overeenstemming te zijn met of gelijkwaardig te zijn aan taxaties op een andere grondslag, zoals de marktwaarde. Dergelijke taxaties:

- Dienen ter vaststelling van de waarde die een specifieke individuele belegger aan een vastgoedobject toekent met zijn/haar eigen daadwerkelijke aandachtspunten, en niet voor een hypothetische partij;
- Nemen de overdracht van het vastgoed tussen partijen niet als uitgangspunt.

6.2.2. Het is belangrijk om een manier te kunnen vaststellen voor het bepalen van de waarde van het te verwerven vastgoed voor specifieke beleggers.

6.2.3. Vanuit een kwantitatief oogpunt gezien, is beleggen in onroerend goed gelijk aan beleggen in de kapitaalmarkten: voor een succesvolle belegging in onroerend goed beoordelen beleggers de waarde van de vastgoedobjecten die ze kopen door een verantwoorde inschatting te maken van hoeveel winst die beleggingen zullen opleveren, ongeacht of deze door middel van waardestijging van het vastgoed, huurinkomsten, overheidssubsidie of een combinatie hiervan wordt behaald. Daarom zullen de uitgangspunten van de belegger betreffende de winstgevendheid van het actief en de mogelijke vermogenswinst, gecombineerd met de verwachte retentieperiode en de specifieke vereisten betreffende het investeringsrendement belangrijk zijn bij het vaststellen van de beleggingswaarde van een actief.

6.2.4. Deze waardegrondslag wordt gebruikt voor het beoordelen van de beleggingswaarde van een vastgoedobject voor een bekende individuele belegger. Dit proces dient te worden onderscheiden van de vaststelling van de marktwaarde: terwijl de marktwaarde de beste prijs is die redelijkerwijs in de markt wordt verwacht, rekening houdend met alle verschillende soorten waarschijnlijke bidders, is beleggingswaarde de maximumprijs die een bekende individuele bidder volgens zijn/haar specifieke beleggingsvereisten zou bieden.

6.2.5. Dit is van toepassing als een belegger de maximaal voor een vastgoedobject te betalen prijs moet beoordelen, rekening houdend met de te ontvangen voordelen die voortvloeien uit het bezit van het actief.

6.2.6. Te verzamelen informatie — Voor het beoordelen van de beleggingswaarde heeft de taxateur het volgende nodig:

- Alle specifieke eigenschappen van de zakelijke of vastgoedportefeuille van de opdrachtgever die de toekomstige door het betreffende vastgoedobject te genereren kasstromen kunnen beïnvloeden;
- De criteria van de opdrachtgever voor beleggen, aankopen of verhuren (zoals een streefrendement of de retentieperiode).

6.2.7. Verslaglegging — Het conform EVS 5 opgestelde taxatierapport moet vermelden dat de gebruikte waardegrondslag de beleggingswaarde is en dat de marktwaarde hiervan kan afwijken.

- 6.2.8.** Het rapport moet duidelijk maken dat het uitsluitend is opgesteld voor de betreffende opdrachtgever aan wie het is gericht, dat het specifieke vereisten en uitgangspunten bevat die uitsluitend op die opdrachtgever van toepassing zijn en dat eventuele externe partijen zich hierop niet kunnen beroepen.
- 6.2.9.** Het rapport moet de vereiste criteria en de door de opdrachtgever verschaft informatie vermelden.

7. Hypotheekwaarde

- 7.1. Definitie** — De waarde van het onroerende goed die is vastgesteld op grond van een voorzichtige prognose van de toekomstige verhandelbaarheid van het goed, rekening houdend met duurzame langetermijnaspecten van het goed, de normale en plaatselijke marktvoorwaarden, het gebruik dat op dit ogenblik van het goed wordt gemaakt en eventueel andere doeleinden waarvoor het geschikt is.
- 7.1.1.** De definitie van hypotheekwaarde (Mortgage Lending Value of MLV) verschilt tussen landen en zelfs binnen landen als gevolg van verschillende werkwijzen van financiële instellingen. Taxateurs die gebruikmaken van MLV moeten vermelden welke definitie en/of wetgeving zij toepassen.
- 7.2. Toelichting**
- 7.2.1.** Bovenstaande definitie is opgenomen in Verordening (EU) nr. 575/2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen (Verordening Kapitaalvereisten [CRR – Capital Requirements Regulation]).
- 7.2.2.** In de CRR wordt de hypotheekwaarde erkend als taxatiegrondslag voor de berekening van de risicogewogen blootstellingen van kredietinstellingen die worden gedekt door hypotheek op onroerend goed. Nauwkeuriger geformuleerd houdt dit in dat de CRR onroerende zaken erkent als zekerheid, al dan niet ter beperking van het risico, waardoor een lager risicogewicht ontstaat, zodat kredietinstellingen lagere kapitaalvereisten moeten toewijzen.
- 7.2.3.** Het concept hypotheekwaarde (Mortgage Lending Value of MLV) is vooral van waarde in bepaalde Europese landen in het kader van programma's voor langetermijnleningen. Het is een taxatiebenadering op basis van het risico om de risicopositie van kredietinstellingen te beheersen, rekening houdend met bijzondere veiligheidseisen. Het is met name van toepassing op de taxatie van vastgoed voor financieringsdoeleinden, d.w.z. taxatie van toelaatbare activa van de *cover pool* waarmee de uitgifte van gedekte obligaties wordt geborgd. Banktoezichthouders zien MLV als een instrument voor risicobeheer waarbij alleen rekening wordt gehouden met de langetermijnaspecten van het vastgoed en speculatieve elementen buiten beschouwing worden gelaten. Anderzijds wordt het concept marktwaarde algemeen gezien als een weerspiegeling van een contante waarde, een marktbeoordeling van de waarde op een bepaald moment (*zie EVS 1*).

- 7.2.4. Verslaglegging** — Het taxatierapport, opgesteld conform EVS 5, moet vermelden dat de vastgestelde waarde is gebaseerd op MLV en dat de marktwaarde hiervan kan afwijken.

8. Verzekerbare waarde

8.1. Definitie

- 8.1.1.** Verzekerbare waarde omvat de kosten van het vervangen van het beschadigde vastgoedobject met gebruikmaking van soortgelijke materialen van een vergelijkbare kwaliteit zonder enige aftrek voor afschrijving.

8.2. Toelichting

- 8.2.1.** De verzekerbare waarde moet, onder andere, eventuele toepasselijke bijkomende kosten zoals, onder andere, vergoedingen voor architecten, technici en dienstverleners, stedenbouwkundige vergunningen, licenties en goedkeuringen omvatten. Behalve indien anders opgedragen, dienen installaties en machines en eventuele andere materialen die geen geïntegreerd onderdeel van de constructie uitmaken te worden uitgesloten (aangezien deze doorgaans door een andere verzekering worden gedekt).
- 8.2.2.** Taxatie van de ondergrond is niet nodig, tenzij dit onder een door de verzekeringspolis gedekt vastgesteld risico valt (bijvoorbeeld overstroming, verontreiniging of een modderstroom). In sommige landen vallen dergelijke schadevergoedingen onder een aparte dekking.
- 8.2.3.** Het rapport dient aan de betreffende vereisten van het EVS taxatierapport voor residentieel vastgoed te voldoen.

9. Waarde ten behoeve van lokale en landelijke belastingen

In veel landen gelden onroerende eigendommen als grondslag voor lokale en/of landelijke belastingen. Er zijn eenmalige belastingen (bijvoorbeeld bij de koop of verkoop van het vastgoed, of bij overlijden van de eigenaar) en periodieke belastingen, vaak op jaarbasis. Aangezien de voor taxaties te hanteren waardegrondslag doorgaans wordt omschreven in de betreffende landelijke of lokale wet- en regelgeving, zijn deze EVS niet de geschikte plaats om hier nader op in te gaan.

10. Waarden voor onteigening en/of compensatie

Indien de landelijke of de lokale overheid eigendom onteigent ten behoeve van het algemeen belang, wordt de eigenaar (en worden eventuele gebruikers) in passende mate gecompenseerd. Hoewel de compensatie bij onteigeningen dikwijls wordt gebaseerd op de marktwaarde, kan er wegens landelijke en lokale wetgeving en wegens precedentwerking van dit beginsel worden afgeweken. Als zodanig zijn deze EVS niet de geschikte plaats om dit onderwerp nader te bespreken.

EVS 3 De bevoegde taxateur

Elke taxatie die plaatsvindt in overeenstemming met deze standaarden dient te worden uitgevoerd door een bevoegde taxateur.

Taxateurs dienen te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit te hanteren en hun werkzaamheden te verrichten op een wijze die hun opdrachtgevers, het publiek, hun beroepsgroep of de desbetreffende landelijke beroepsorganisatie voor taxateurs niet schaadt.

De taxateur moet kunnen aantonen dat hij beschikt over professionele vaardigheden, kennis, inzet en ethisch gedrag die passen bij het soort en de omvang van de taxatie en dient openheid van zaken te geven ten aanzien van alles wat een objectieve beoordeling in de weg zou kunnen staan. Elke taxatie dient een onderbouwd en onafhankelijk waardeadvis te geven op basis van een of meer erkende taxatiegrondslagen.

- 1.** Inleiding
- 2.** Toepassingsgebied
- 3.** Algemeen
- 4.** De bevoegde taxateur
- 5.** Toelichting

1. Inleiding

Een opdrachtgever kan alleen vertrouwen op een taxatie als die professioneel is opgesteld door een taxateur die beschikt over passende vaardigheden, competenties, ervaring en objectiviteit.

2. Toepassingsgebied

Deze standaard vereist dat het taxatierapport door een bevoegde taxateur wordt opgesteld. Alle taxateurs die bijdragen aan een rapport dienen te beschikken over voldoende deskundigheid en te werken volgens professionele normen en, wanneer zij zich met taxatievraagstukken bezighouden, te voldoen aan de verwachtingen van deze standaard.

3. Algemeen

- 3.1. Een taxatie moet worden uitgevoerd door een bevoegde taxateur met de professionele vaardigheden, kennis, competenties en onafhankelijkheid volgens de vereisten van EVS inclusief de Gedragscode van Europese Taxateurs. Het werk moet aan de eisen van een professionele dienst voldoen. Een professionele dienstverlening vereist dat de vaardigheden, kennis en competenties van de taxateur passen bij het soort en de omvang van de taxatie. Ook dient elke factor, die een objectieve beoordeling in de weg zou kunnen staan, bekend te worden gemaakt.
- 3.2. De voorwaarden voor de opdracht aan de taxateur dienen te worden afgestemd en schriftelijk te worden vastgelegd alvorens over te gaan tot rapportage inzake de taxatie. Taxaties die openbaar gemaakt zullen worden of waarop derden zich zullen baseren, worden veelal beheerst door wet- of regelgeving. Vaak gelden er specifieke eisen waaraan een taxateur moet voldoen om geschikt geacht te worden om een waarlijk objectief en onafhankelijk oordeel te geven. Voor de meeste taxaties bestaan er echter geen specifieke wettelijke of regelgevende criteria. Het is derhalve aan de taxateur om zelf per opdracht te beoordelen of hij over de vereiste vaardigheden, kennis, competenties en onafhankelijkheid beschikt (*zie EVS 4 voor aanvullende informatie*).
- 3.3. In alle gevallen is het de verantwoordelijkheid van de taxateurs om na te gaan of er mogelijke belangenverstremming op de loer ligt en zich ervan te vergewissen dat zij beantwoorden aan de vereiste van onafhankelijkheid.

4. De bevoegde taxateur

(Alle verwijzingen naar 'taxateur' in dit boek betreffen een 'bevoegde taxateur')

- 4.1. **Definitie** — Een bevoegde taxateur is een natuurlijke persoon, al dan niet zelfstandig of in dienst van een taxatiebedrijf of een andere wettelijke entiteit, die verantwoordelijk is voor het uitvoeren van taxaties en die kan aantonen:

ofwel:

- Te beschikken over een universitaire graad, een postacademisch diploma; of
- Te beschikken over een ander erkend getuigschrift van een universiteit of hogeschool met betrekking tot taxaties in overeenstemming met de Minimum Opleidingsvereisten (Minimum Educational Requirements of MER) van TEGOVA, alsmede ten minste twee jaar werkervaring op het gebied van taxatie van vastgoed; ofwel
- Te beschikken over langdurige relevante ervaring.

4.2. Competenties - Bevoegde taxateurs zijn competent als zij kunnen aantonen:

- Te beschikken over voldoende ervaring met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en passende assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken;
- Voor zover dat is vereist op grond van nationale wet- en regelgeving van het eigen land, in het bezit te zijn van een benodigde vergunning om het taxateursberoep te mogen uitoefenen of een lidmaatschap van een beroepsorganisatie;
- Alle wet- en regelgeving en ethische en contractuele eisen met betrekking tot de taxatie na te leven;
- Te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit te zullen hanteren en hun werkzaamheden te verrichten op een wijze die niet schadelijk is voor hun opdrachtgevers, het publiek, de beroepsgroep of de desbetreffende nationale beroepsorganisaties voor taxateurs. Alle bevoegde taxateurs en hun vertegenwoordiging door professionele of technische organisaties dienen zich te houden aan een ethische code die net zo strikt is als de TEGOVA Gedragscode van Europese Taxateurs;
- Te beschikken over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering die passend is voor de taxatiewerkzaamheden die hij/zij op zich heeft genomen (tenzij de Lidorganisatie dat niet voorschrijft);
- Hun beroepskennis op peil te hebben gehouden en verbeterd door het volgen van een relevant programma voor permanente educatie.

4.3. Verbeterde competenties - Bevoegde taxateurs bereiken dit niveau als zij verbeterde vaardigheden kunnen aantonen door:

- Te voldoen aan de vereisten die worden gesteld door het Recognised European Valuer (REV)- programma van TEGOVA; of
- Door te voldoen aan de vereisten van het Residential Valuer (TRV)-programma van TEGOVA.

(zie deel 4 van deze standaarden en de website van TEGOVA)

- 4.4. Recognised European Valuer (REV)** - TEGOVA heeft het Recognised European Valuer (REV)-programma ontwikkeld om individuele taxateurs via hun beroepsorganisaties een verhoogde status te kunnen toekennen boven de Minimum Opleidingsvereisten van TEGOVA, om opdrachtgevers, met name die uit andere landen, te verzekeren van hun deskundigheid op het gebied van taxatie. Van het REV-programma staat een samenvatting in deel 5 en een gedetailleerder overzicht van de eisen van het programma is te vinden op www.tegova.org.
- 4.5. TEGOVA Residential Valuer (TRV)** — Het TEGOVA Residential Valuer-programma maakt erkenning van kwalificaties, kennis en beroepservaring voor afzonderlijke taxateurs die zich toeleggen op woningtaxatie mogelijk. Als deze erkenning wordt gerealiseerd, kan dit helpen waarborgen dat *“interne en externe taxateurs vakbekwaam en voldoende onafhankelijk van het kredietaanvaardingsproces zijn, opdat zij een onpartijdige en objectieve waardebeoordeling kunnen opstellen...”* (Richtlijn 2014/17/EU, art. 19, lid 2). Van het TRV-programma staat een samenvatting in deel 5 en een gedetailleerder overzicht van de eisen van het programma is te vinden op de website van TEGOVA www.tegova.org
- 4.6. Door TEGOVA gestelde minimale opleidingsvereisten (MER)** - In het kader van haar opleidingsstrategie ter ondersteuning van standaarden van beroepsdeskundigheid stelt TEGOVA minimale opleidingsvereisten (MER) die haar lidorganisaties aan hun bevoegde leden moeten opleggen, zodat deze gelden voor iedere taxateur die na 1 januari 2003 zijn beroep uitoefent. De door TEGOVA gestelde minimale opleidingsvereisten worden samengevat in deel 5 en een gedetailleerder overzicht daarvan is te vinden op de website van TEGOVA www.tegova.org.
- 4.7. Continue professionele ontwikkeling** - Bevoegde taxateurs dienen hun deskundigheid bij te houden door op de hoogte te blijven van alle relevante ontwikkelingen in de wetgeving, techniek of anderszins, die van invloed zijn op opdrachten die moeten worden uitgevoerd, zodat zij blijven beschikken over de commerciële en professionele deskundigheid die nodig is voor het opstellen en afgeven van taxaties.

5. Toelichting

5.1. Algemeen

- 5.1.1.** Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De bijzonderheden van de opdracht dienen schriftelijk te worden bevestigd door middel van het produceren van en akkoord gaan met de opdrachtvoorwaarden (*zie EVS 4*). De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

5.2. Belangenverstrengelingen

- 5.2.1.** De eisen die aan de taxateurs worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit houden in dat zij zich bewust moeten zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dienen zij de opdrachtgever te vragen alle andere belanghebbende of verbonden partijen op te geven, zodat zij kunnen vaststellen of sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.
- 5.2.2.** Indien sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.
- 5.2.3.** Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.

5.3. Onafhankelijkheid van de taxateur

- 5.3.1.** Er zijn verschillende omstandigheden waarin de relatie met de opdrachtgever of een andere partij vereist dat de taxateur niet alleen in staat moet zijn en moet worden geacht te zijn op te treden, maar ook onafhankelijk moet zijn en niet verwickeld in potentiële daadwerkelijke of mogelijke belangenverstrengelingen die niet bekendgemaakt zijn en die konden worden voorzien op het moment van acceptatie van de opdracht. Elke verbondenheid, andere mogelijke belangenverstrengelingen of andere gevaren voor de onafhankelijkheid en objectiviteit van de taxateur dienen schriftelijk aan de opdrachtgever te worden meegedeeld en te worden vastgelegd in het taxatierapport.
- 5.3.2.** Indien er gezamenlijke taxateurs worden benoemd, gelden voor elk van hen afzonderlijk dezelfde eisen met betrekking tot onafhankelijkheid en objectiviteit als die welke hiervoor zijn vermeld.

5.3.3. EU-definitie

- 5.3.3.1.** In artikel 19(2) van de Richtlijn hypothecair krediet 2014/17/EU (MCD) staat het volgende te lezen:

“De lidstaten zorgen ervoor dat de interne en externe taxateurs vakbekwaam en voldoende onafhankelijk van het kredietaanvaardingsproces zijn, opdat zij een onpartijdige en objectieve waardebeoordeling kunnen opstellen, die op een duurzame drager wordt opgeslagen en waarvan de kredietgever een exemplaar bewaart.”

5.4. Aansprakelijkheid van de taxateur

- 5.4.1.** De taxateur heeft opdracht gekregen om een professionele taak uit te voeren, waarbij hij een advies geeft over de waarde van vastgoed, of een of meer juridische belangen in desbetreffend vastgoed waarop de opdrachtgever geacht mag worden zijn beslissing te kunnen baseren. Aldus is de rol van de taxateur er een die aansprakelijkheid meebrengt en kunnen onvolkomenheden leiden tot verlies voor de opdrachtgever en rechtsmaatregelen tegen de taxateur.
- 5.4.2.** Afhankelijk van de omstandigheden en het nationale rechtssysteem kan die aansprakelijkheid optreden indien een verlies het gevolg is van verzuim om vaardigheden en zorg te betrachten, schending van de overeenkomst of anderszins.
- 5.4.3.** De omvang van die aansprakelijkheid kan zijn bepaald door de schriftelijke instructies en de opdrachtvoorwaarden, alsmede door het opstellen van en de voorbehouden in het taxatierapport.
- 5.4.4.** Taxateurs kunnen trachten hun aansprakelijkheid te beperken in de voorwaarden van hun overeenkomsten met de opdrachtgevers. Tenzij duidelijk is dat een derde inzage moet hebben in het rapport (bijvoorbeeld indien het vastgoed moet dienen als zekerheid), zou het gebruik daarvan kunnen worden beperkt tot de opdrachtgever en zou aansprakelijkheid jegens derden uitdrukkelijk kunnen worden uitgesloten.
- 5.4.5.** In een aantal landen gelden echter strikte (wettelijke) beperkingen voor de beperking van aansprakelijkheid. Taxateurs wordt dan ook aangeraden, alvorens te trachten daartoe strekkende bepalingen op te stellen, juridisch advies in te winnen over de waarschijnlijke gevolgen van beperkende bepalingen.
- 5.4.6.** Als beroepsbeoefenaars hebben de taxateurs allereerst een plicht jegens hun opdrachtgevers. Beperkingen van hun aansprakelijkheid mogen niet ten koste gaan van de professionaliteit van de taxatie.
- 5.4.7.** Taxateurs dienen taken op zich te nemen die binnen hun competentie vallen en deze professioneel binnen de grenzen van hun instructies uit te voeren, waarbij zij het vastgoed beoordelen en al het relevante bewijsmateriaal trachten te vinden alvorens over te gaan tot vaststelling van de waarde, en deugdelijke bescheiden bijhouden en op professionele wijze rapporteren.
- 5.4.8. Beperkingen aan de deskundigheid onderkennen** - Taxateurs mogen geen opdrachten aannemen op gebieden waarop zij niet deskundig zijn. In complexere gevallen is het mogelijk dat de taxateur incidenteel niet over de nodige specialistische deskundigheid beschikt om de opdracht correct tot een goed einde te kunnen brengen. Men denke bijvoorbeeld aan geologie, milieuvraagstukken, mineralen, accountancy of een juridische kwestie. Onder die omstandigheden dient de taxateur de opdrachtgever daarvan op de hoogte te stellen en specialistische professionele assistentie in te roepen om de opdracht af te ronden. Om verwarring omtrent verantwoordelijkheden en mogelijke problemen op het gebied van contractuele aansprakelijkheid te voorkomen, wordt taxateurs aangeraden

om de opdrachtgever, waar mogelijk, de deskundige rechtstreeks opdracht te laten geven in plaats van dat de taxateur de deskundige opdracht geeft.

5.4.9. Beroepsaansprakelijkheidsverzekering - Aangezien de omvang van de aansprakelijkheid voor de taxateur, die kan voortvloeien uit een taxatie (samen met kosten van daarmee samenhangende rechtsmaatregelen of rente die hangende een geschil wordt opgebouwd) vaak groter kan zijn dan het persoonlijke of zakelijke vermogen van de taxateur, is het in veel landen mogelijk om een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Omdat zij erkennen dat die dekking de opdrachtgever zekerheid biedt, stellen veel beroepsorganisaties het aanhouden van passende dekking als voorwaarde voor bevoegd lidmaatschap. Deze is echter niet in elk land beschikbaar en in sommige landen waar deze wel beschikbaar is, niet verplicht.

EVS 4 Het taxatieproces

De opdrachtvoorwaarden en de grondslag voor de taxatie dienen schriftelijk te worden vastgelegd en overeengekomen voordat de taxatierapportage wordt opgesteld.

De taxatie dient te worden onderzocht, opgesteld en schriftelijk gepresenteerd volgens een professionele standaard. De uitgevoerde werkzaamheden dienen genoegzaam te zijn om het advies van de gerapporteerde waarde te onderbouwen.

De gegevens die zijn verkregen nadat een taxatie is afgegeven moeten voldoende mogelijkheid bieden om na te gaan of de analyse en beoordeling in de benaderingswijze(n) om tot een advies van de gerapporteerde waarde voldoende waren voor het soort en de omvang van de taxatie.

- 1.** Inleiding
- 2.** Toepassingsgebied
- 3.** Opdrachtvoorwaarden
- 4.** Contacten met adviseurs en accountants van opdrachtgever en anderen
- 5.** Toelichting
- 6.** Onderbouwing van de taxatie
- 7.** Taxatiebeoordelingen

1. Inleiding

Een taxatie dient professioneel te worden uitgevoerd, waarbij het vastgoed wordt beoordeeld en al het beschikbare bewijs wordt meegewogen, zodat het resultaat verdedigbaar is in geval van betwisting.

2. Toepassingsgebied

In deze Standaard komen de procedurele stappen aan de orde die worden gevolgd bij het opstellen van het taxatierapport - te beginnen met de opdrachtvoorwaarden. Vervolgens komen de beoordeling en de inspectie van het vastgoed aan de orde en daarna wordt het Taxatierapport en het bewaren van gegevens onder de loep genomen. Ten slotte worden de mogelijke overwegingen besproken indien een taxateur de opdracht krijgt om een bestaande taxatie te beoordelen.

3. Opdrachtvoorwaarden

- 3.1. De opdrachtvoorwaarden zijn de specifieke voorwaarden die in het contract tussen de taxateur of het taxatiebedrijf en de opdrachtgever zijn overeengekomen. Deze voorwaarden worden voorgelegd aan de (potentiële) opdrachtgever zodra de taxateur mondelinge of schriftelijke instructies heeft ontvangen voor een taxatie. Per instructie worden specifieke voorwaarden opgesteld. Deze dienen een duidelijke en accurate weergave te zijn van de aard en het doel van de taxatie en van de omvang van het uit te voeren onderzoek waarop het daaropvolgende gerapporteerde waardeadvies wordt gebaseerd.
- 3.2. De gedetailleerde opdrachtvoorwaarden moeten schriftelijk voorafgaand aan het uitvoeren van de taxatie worden overeengekomen.
- 3.3. De overeengekomen opdrachtvoorwaarden dienen mogelijk later te worden bijgesteld. Alle eventuele bijgestelde voorwaarden dienen schriftelijk te worden vastgelegd om misverstanden en daaruit voortvloeiende geschillen te voorkomen.
- 3.4. De opdrachtvoorwaarden dienen regelmatig te worden beoordeeld aan de hand van feedback van de klanten of wijzigingen van de door de klant gestelde eisen; recente wetgeving, voorschriften, vereisten van de beroepsvereniging van de taxateur en eventuele updates of een nieuwe uitgave van EVS.
- 3.5. Als het produceren van schriftelijke voorwaarden wordt nagelaten, dan geldt dit als niet naleving van de EVS en van de door TEGOVA in de Gedragscode voor Europese Taxateurs voorgeschreven vereisten. Dit zou bovendien kunnen leiden tot een ontoereikend verweer bij mogelijke rechtszaken in verband met vergoedingen, onachtzaamheid of prestatie.
- 3.6. Indien er voor een en dezelfde klant regelmatig taxaties van dezelfde aard worden uitgevoerd, bijvoorbeeld taxaties voor leningen, en de taxateur heeft bij een eerdere gelegenheid de opdrachtvoorwaarden reeds verstrekt, dan dient de taxateur schriftelijk te bevestigen dat deze voorwaarden blijven gelden tenzij er met de opdrachtgever iets anders

is overeengekomen. Als er vervolgens wijzigingen in de opdrachtvoorwaarden optreden, dient de opdrachtgever hiervan schriftelijk te worden geïnformeerd zodra deze gewijzigde voorwaarden in werking treden.

3.7. Minimaal moeten de volgende voorwaarden worden overlegd en overeengekomen:

- De identiteit van de opdrachtgever;
- Het doel van de taxatie;
- Het te taxeren fysieke vastgoed;
- De eigendomssituatie;
- De taxatiegrondslag(en);
- Een specifieke waardepeildatum;
- Bevestiging dat geen sprake is van belangenverstrengeling. Verklaring inzake een eventuele eerdere betrokkenheid bij het vastgoed of de betrokken partijen;
- De identiteit en status van de taxateur;
- Uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en afwijkingen van EVS;
- De reikwijdte en omvang van onderzoeken;
- Gebruikmaking van door de opdrachtgever verstrekte informatie;
- Alle eventuele beperkingen op publicatie;
- De mate waarin er sprake is van een zorgplicht;
- Naleving van Europese taxatiestandaarden;
- De grondslag voor de in rekening te brengen vergoeding;
- Standaardverklaring van afwijzing van aansprakelijkheid;
- Tijdschema voor de werkzaamheden.

(zie de tabel onder 5.10)

4. Contacten met adviseurs en accountants van opdrachtgever en anderen

- 4.1.** Het kan nodig zijn dat de taxateur contact heeft met andere adviseurs van de opdrachtgever om de benodigde informatie te verzamelen. Indien de taxatie nodig is voor opname in jaarrekeningen, is het van belang om nauw contact te onderhouden met de accountants om er zeker van te zijn dat de uitgevoerde werkzaamheden overeenkomen met wat nodig is en om zich te verzekeren van consistentie en het gebruik van passende taxatiegrondslagen.
- 4.2.** De taxateur zal op zijn professionele oordeel afgaan of hij/zij gebruikmaakt van de verstrekte of openbaargemaakte informatie. De overeengekomen opdrachtvoorwaarden moeten, als er gebruik wordt gemaakt van informatie die is verstrekt door de opdrachtgever, diens vertegenwoordigers of derden, expliciet vermelden in hoeverre daarvan is gebruikgemaakt.

5. Toelichting

- 5.1. Het is de absolute verantwoordelijkheid van taxateurs dat zij (kunnen worden geacht te) beschikken over competenties en kwalificaties en niet gehinderd worden door een daadwerkelijke, potentiële of in de beleving bestaande belangenverstremming, of anderszins hebben verklaard dat er sprake is van een daadwerkelijke of schijnbare tekortkoming, en maatregelen hebben genomen om die te verhelpen, zodat zij de voorgenomen opdracht kunnen uitvoeren.
- 5.2. Onverwachte gebeurtenissen, zoals juridische geschillen, kunnen zich nog vele jaren na afronding van de oorspronkelijke taxatieopdracht voordoen. De historische context en de motivering achter bijzondere voorwaarden kunnen dan moeilijk te achterhalen zijn, tenzij deze op hetzelfde moment schriftelijk zijn vastgelegd. Uit die vastlegging blijkt dan ook of de taxatie is gebruikt voor andere doeleinden dan die waarvoor de taxatie was opgesteld.
- 5.3. Naast de voordelen voor de taxateur van een duidelijk en beknopt document dat vóór aanvang van de opdracht is opgesteld en afgestemd, zorgt dit ervoor dat de opdrachtgever en diens adviseurs weten wat ze kunnen verwachten en kunnen beoordelen of wat ze krijgen is wat ze wilden en verwachtten.
- 5.4. **Uitbestede taxaties** - Het uitbesteden van werkzaamheden aan andere specialistische taxateurs of het inroepen van aanzienlijke professionele assistentie van derden behoeft de voorafgaande goedkeuring van de opdrachtgever. Die goedkeuring van de opdrachtgever dient schriftelijk te worden vastgelegd en in het taxatierapport te worden opgenomen.
- 5.5. **Taxaties die aan een derde worden doorgegeven** - Het risico bestaat dat taxaties die voor het ene doel worden opgesteld worden doorgegeven aan een derde en gebruikt voor een ander doel dat daarvan losstaat. Daarom moet in de opdrachtvoorwaarden elke aansprakelijkheid jegens derden worden uitgesloten en de beperkte aard van de taxatie, die uitsluitend bedoeld is voor het doel van de opdrachtgever, worden vermeld.
- 5.6. **Taxaties die niet conform de EVS zijn** - Indien een taxateur wordt gevraagd een taxatie uit te voeren op een grondslag die niet in overeenstemming is of die in strijd is met deze standaarden, dient de taxateur de opdrachtgever bij aanvang van de opdracht op de hoogte te stellen dat het rapport geldt onder het voorbehoud van afwijking van de EVS.
- 5.7. **Taxaties die worden uitgevoerd met beperkte informatie of waar bijzondere uitgangspunten nodig zijn** — Er kan zich een situatie voordoen waarin beperkte informatie, ontoereikende inspectiemogelijkheden of beperkte tijd beschikbaar is voor de taxateur. Zo kan bijvoorbeeld in sommige gevallen het rapport nodig zijn voor intern gebruik door het management, terwijl het in andere gevallen nodig kan zijn in verband met een fusie of overname, waarbij de factor tijd van essentieel belang is. In die gevallen dient de taxateur ervoor te zorgen dat de opdrachtvoorwaarden bevestigen dat het rapport alleen is bedoeld voor gebruik door de opdrachtgever en niet wordt gepubliceerd.

5.8. Een taxateur kan **bijzondere uitgangspunten** moeten hanteren of de opdrachtgever kan van hem verlangen dat hij de taxatie uitvoert op basis van bijzondere uitgangspunten. Men kan hierbij denken aan bijvoorbeeld:

- Het uitgangspunt van bezit in onbewoonde staat waar het vastgoed verhuurd is;
- Taxatie op basis van het uitgangspunt van een bouwvergunning die afwijkt van de daadwerkelijke vergunning;
- Uitgangspunten waarbij een grondslag wordt geboden voor de taxatie van vastgoed met brandschade;
- Bijzondere uitgangspunten bij de taxatie van verhandelbaar vastgoed.

Onder die omstandigheden is het van essentieel belang dat in de opdrachtvoorwaarden duidelijk wordt vermeld dat in het taxatierapport, en alle publicaties op basis daarvan, in duidelijke bewoordingen de instructies moeten worden opgenomen in verband met de taxatie en het doel en de context van die taxatie, de mate van beperking van de inlichtingen en de gehanteerde uitgangspunten, de afhankelijkheid van de juistheid van de gebruikte informatiebronnen, het advies dat de taxatie weergeeft en de mate van afwijking van deze Standaarden.

5.9. In uitzonderlijke gevallen kan het passend en raadzaam zijn om taxaties met passende voorbehouden uit te brengen in situaties waarin de volgende beperkte omstandigheden gelden:

- De taxateur heeft het desbetreffende vastgoed reeds geïnspecteerd en is bekend met dat vastgoed en met de markt en de ligging daarvan; of
- De taxateur heeft voldoende gedetailleerde aanvullende informatie ontvangen van het management en/of interne taxateurs van de onderneming om de hiaten in de eigen inlichtingen van de taxateur te ondervangen.

5.10. Toelichting op minimale opdrachtvoorwaarden

Voorwaarden	Gegevens
De identiteit van de opdrachtgever	
Het doel van de taxatie	De taxateur moet verklaren dat de taxatie uitsluitend van toepassing is op het specifieke vermelde doel.
Het te taxeren fysieke vastgoed	<p>Het adres moet worden vermeld.</p> <p>Het volgende moet in overweging worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waar de grenzen van het te taxeren vastgoed niet gedefinieerd zijn, kan het nodig zijn om te verwijzen naar een plattegrond of ander vast object; • Indien het vastgoed aard- en nagelvaste zaken, toebehoren, installaties of machines omvat, dient te worden gespecificeerd van welke daarvan wordt aangenomen dat die deel blijven uitmaken van het vastgoed;

	<ul style="list-style-type: none"> Indien een vastgoedobject dat wordt getaxeerd, wordt verhuurd, kunnen verbeteringen die door de huurders zijn aangebracht bij verlenging of herziening van een huurovereenkomst buiten beschouwing worden gelaten. Dit kan gevolgen hebben voor de waarde.
De eigendomssituatie	Specificeer indien sprake is van meerdere juridische belangen of zakelijke rechten welke moeten worden getaxeerd.
De taxatiegrondslag(en)	De gerapporteerde taxatiegrondslag(en) dient/dienen te worden gespecificeerd. Er dient een in de EVS erkende taxatiegrondslag te worden gebruikt. Deze kan worden bepaald door de opdrachtgever, de beroepsorganisatie of door wet- en regelgeving.
Een specifieke waardepeildatum	
Bevestiging dat geen sprake is van belangenverstrengeling. Verklaring inzake een eventuele eerdere betrokkenheid bij het vastgoed of de betrokken partijen	<i>(zie EVS 3.5.2)</i>
De identiteit en status van de taxateur	<p>Verklaren dat de taxateur in een externe, onafhankelijke hoedanigheid handelt. Bevestiging dat de voorschriften van de beroepsorganisaties waarbij de taxateur is aangesloten en de gedrags- en beroepscode van TEGOVA voor Europese taxateurs worden nageleefd.</p> <p>Eventuele aan de taxateur toegekende kwalificaties en titels dienen te worden vermeld, waaronder ook REV of TRV.</p>
Uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en afwijkingen van EVS	<p>Alle uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten die door de opdrachtgever worden vereist bij het opstellen van de taxatie of het taxatierapport dienen te worden gespecificeerd. Daar waar wordt afgeweken van de EVS dienen deze afwijking en de daaraan ten grondslag liggende redenering en rechtvaardiging te worden vermeld.</p> <p><i>(zie EVS 1)</i></p>
De reikwijdte en de omvang van het onderzoek	De reikwijdte en de omvang van het door de taxateur uit te voeren onderzoek dienen duidelijk te worden beschreven. De omvang van de inspectie (intern en extern) moet worden vermeld.

Gebruikmaking van door de opdrachtgever verstrekte informatie	<p>Indien de opdrachtgever informatie heeft verstrekt met betrekking tot het vastgoed of indien de opdrachtgever de taxateur adviseert om informatie bij een specifieke derde op te vragen, dan moet in de voorwaarden worden vermeld dat de taxateur afgaat op die informatie en niet zal nagaan of de verstrekte informatie accuraat is.</p> <p>De taxateur accepteert geen aansprakelijkheid als de opdrachtgever informatie heeft achtergehouden of onjuiste informatie heeft verstrekt.</p>
Alle eventuele beperkingen op publicatie	Eventueel overeengekomen beperkingen met betrekking tot publicatie, reproductie, openbare verwijzing of circulatie van het taxatierapport moeten worden vermeld.
De mate waarin er sprake is van een zorgplicht	De identiteit van de partijen ten aanzien van wie een zorgplicht bestaat, moet worden gespecificeerd. Mogelijk is het passend om te specificeren dat er geen verantwoordelijkheid of zorgplicht jegens andere partijen bestaat.
Naleving van Europese taxatiestandaarden	Indien is bewezen dat de taxatie aan de vereisten van EVS voldoet, dient hieraan te worden gerefereerd onder vermelding van de titel Europese Taxatiestandaarden.
De grondslag voor de in rekening te brengen vergoeding	<p>Alle door de opdrachtgever te dragen relevante kosten en vergoedingen dienen te worden gespecificeerd. Als er onkosten in rekening worden gebracht, moet tevens worden vermeld waarop de onkosten zijn gebaseerd. Als de vermelde bedragen exclusief btw of overige belastingen zijn, dan dient dit erbij te worden vermeld.</p> <p>Als de opdrachtgever geen btw-nummer heeft (bijvoorbeeld als hij een particulier is), dient het totale bedrag inclusief btw te worden vermeld. Indien vergoedingen worden vastgesteld door derden of wettelijk zijn voorgeschreven, dient het daadwerkelijk in rekening te brengen bedrag te worden vermeld.</p>
Standaardverklaring van afwijzing van aansprakelijkheid	
Tijdschema voor de werkzaamheden	

6. Onderbouwing van de taxatie

- 6.1.** Voor een professionele taxatie is het nodig dat de taxateur het desbetreffende vastgoed in de context beoordeelt en onderzoek doet naar alle zaken die van belang zijn voor de waarde van het vastgoed en deze controleert. De kwaliteit van de taxatie hangt deels af van de kwaliteit van de informatie die wordt gebruikt bij het opstellen daarvan, zodat de taxateur alle bronnen en de datum van die informatie zal moeten controleren. Ook de marktomstandigheden die van belang zijn voor het desbetreffende vastgoed moeten worden bestudeerd, aangezien die, als ze deugdelijk zijn beoordeeld, deel uitmaken van de grondslag waarop beslissingen kunnen worden genomen. De gegevens die zijn verkregen nadat een taxatie is afgegeven moeten voldoende mogelijkheid bieden om na te gaan of de analyse en beoordeling in de benaderingswijze(n) om tot een advies van de gerapporteerde waarde voldoende waren voor het soort en de omvang van de taxatie.
- 6.2. Vastgoedinspectie** - In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed moet de taxateur die het rapport ondertekent of een door de taxateur die het rapport ondertekent bij naam genoemde geschikte en gevolmachtigde persoon dit zelf gaan inspecteren. Daarbij zullen het interieur van de gebouwen, de ligging en de omgeving worden geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang lijken te zijn voor de waarde van het vastgoed.
- 6.2.1.** Het taxatierapport moet de volgende informatie betreffende de inspectie bevatten:
- Datum van inspectie;
 - Te ontvangen en te bestuderen informatie: een lijst van documenten en andere informatie afkomstig van externe partijen, zoals kadastrale gegevens, oppervlakken, huidige bezetting, huurovereenkomsten, enz., inclusief de bron van gegevens en ondersteunend bewijs;
 - Bevestiging dat de inspectie door de taxateur of door een hiervoor geschikte, bevoegde persoon onder de verantwoordelijkheid van de taxateur is uitgevoerd;
 - De naam en kwalificaties van de persoon die het vastgoed fysiek heeft geïnspecteerd en de mate van inspectie, moeten worden vermeld. Als de inspectie minder volledig is geweest dan doorgaans voor dit type taxatie is vereist, moet dit worden vermeld;
 - Verantwoordelijkheid voor de inspectie: wordt gedragen door de taxateur die het rapport ondertekent;
 - In hoeverre het vastgoed kon worden geïnspecteerd.
- 6.2.2.** De aard van de inspectie op locatie hangt af van het vastgoed en nationale wetgeving, gebruiken en praktijken, maar de taxateur dient de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de locatie die van invloed zijn op de waarde vast te leggen.
- 6.2.3.** De aard en de omvang van de vastgoedinspectie(s) zullen afhangen van het doel van de taxatie en de met de opdrachtgever overeengekomen grondslag. Er kunnen zich omstandigheden voordoen, zoals de verstrekking van een portefeuilletaxatie, waarbij het passend is om de inspectie(s) te beperken, bijvoorbeeld tot alleen de buitenzijde en de ligging of een bureautaxatie. Indien geen inspectie heeft plaatsgevonden, of indien deze niet naar behoren is uitgevoerd teneinde alle benodigde informatie te verzamelen, moet dit feit en de reden voor de beperking in het taxatierapport worden vermeld, aangezien

factoren die van aanzienlijke invloed zouden kunnen zijn op de waarde van het vastgoed wellicht niet zijn aangegeven.

- 6.3. Er dient aandacht te worden gegeven aan het vaststellen van relevante punten van financiële, juridische of regelgevende aard met betrekking tot het vastgoed.
- 6.4. Na inspectie van het vastgoed dienen taxateurs te proberen beschikbare (verkocht of te koop respectievelijk verhuurd of te huur staande) vergelijkbare objecten te vinden en te bestuderen, en deze uitgebreid te analyseren op een gewone grondslag voor wat betreft bewijs van prijzen en/of rendementen.
- 6.5. Voor taxaties ten behoeve van kredietverlening op onderpand is een objectieve beoordeling vereist van vastgoedspecifieke risicofactoren die verband houden met de structuur en de duur van het voorgenomen krediet.
- 6.6. De gerapporteerde cijfers moeten niet alleen worden vermeld maar ook onderbouwd. De taxatie is het eindresultaat van het door de taxateurs uitgevoerde onderzoek, waaruit blijkt dat zij over de vaardigheid beschikken om gegevens vanuit verschillende bronnen te vergaren, die informatie efficiënt te gebruiken en een weloverwogen advies te verstrekken.
- 6.7. De inhoud van een taxatierapport wordt bepaald door het doel en de overeengekomen voorwaarden. In EVS 5 wordt de taxatierapportage behandeld.
- 6.8. Indien de taxateur op de hoogte is van marktonzekerheid, volatiliteit of andere aangelegenheden die een risico meebrengen voor de waarde, dienen deze te worden bestudeerd en in de beoordeling te worden gerapporteerd.

7. Taxatiebeoordeling

- 7.1. Een taxatiebeoordeling is een beoordeling van het rapport van een andere taxateur, geen hertaxatie.
- 7.2. De term taxatiebeoordeling kan verschillende betekenissen hebben:
 - Een beoordeling van het rapport van een andere taxateur in de vorm van een Taxatiebeoordelingsrapport;
 - Een controle van de algehele nauwkeurigheid van een reeks taxaties (*zie EVGN 1*) op basis van een representatieve steekproef van vastgoedobjecten, inclusief de belangrijkste bevindingen van de uitgevoerde beoordelingen en uitgangspunten;
 - De door banken conform artikel 208 paragraaf 3 lid b van Verordening (EU) 575/2013 uitgevoerde beoordeling die EVS als een 'hertaxatie' interpreteert.
- 7.3. Deze standaard omvat een taxatiebeoordeling zoals gedefinieerd onder 7.2, eerste inspringing.

7.4. De doelstellingen van de beoordeling zijn:

- Een beoordeling verschaffen of de taxatie aan de Europese Taxatiestandaarden voldoet;
- De toegepaste documenten onderzoeken en beoordelen of deze op de juiste manier en nauwkeurig zijn gebruikt;
- Eventuele onvolkomenheden en het effect hiervan op de conclusies vaststellen.

Opmerking — Het doel is niet om een nieuw taxatiebedrag te verschaffen, aangezien dit een nieuwe taxatie zou vereisen.

7.5. Naast de onderdelen die nodig zijn om de doelstellingen van de beoordeling te behalen, dient het Taxatiebeoordelingsrapport minimaal het volgende te vermelden:

- De identiteit van de opdrachtgever en overige beoogde gebruikers;
- Het beoogde doel van de beoordeling en het beoogde gebruik van de resultaten van de beoordeling;
- De vereisten betreffende professionele onafhankelijkheid op basis waarvan de beoordelende taxateur een onbevooroordeelde, niet door enige externe partij beïnvloede mening dient te geven;
- Of besprekingen met de oorspronkelijke taxateur hebben plaatsgevonden;
- De uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten in de taxatiebeoordeling.

7.6. De aard en omvang van de werkzaamheden betreffende de beoordeling moet duidelijk worden vermeld op een manier die niet misleidend mag zijn voor de partijen die de overeenkomst aangaan of enige onafhankelijke bevoegde externe partij die wettelijk toegang heeft tot de overeenkomst betreffende de omvang van de werkzaamheden.**7.7.** Het beoordelingsrapport moet duidelijk worden gepresenteerd en voldoende informatie bevatten, om te voorkomen dat de opdrachtgever en de beoogde gebruikers van de beoordeling worden misleid.**7.8.** De beoordelende taxateur moet:

- Een Bevoegde Taxateur zijn, zoals gedefinieerd in EVS3;
- Onafhankelijk zijn van de taxateur die de taxatie oorspronkelijk heeft uitgevoerd;
- Beschikken over (ten minste) alle feiten en informatie die relevant zijn met betrekking tot het object op de waardepeildatum waarvan de eerste taxateur is uitgegaan. Als de beoordelende taxateur niet over deze informatie beschikt, of slechts gedeeltelijk, dan moet dit duidelijk worden vermeld.

7.9. De vereisten waaraan de beoordelende taxateur moet voldoen:

- De beoordelende taxateur moet beoordelen of er overeenstemming is met de taxatiestandaarden die gelden op de waardepeildatum;
- Terwijl de beoordelende taxateurs kunnen verwijzen naar secties van het beoordeelde rapport die als relevant worden beschouwd ter ondersteuning van hun beoordeling, moeten zij aangeven in welke mate zij zich baseerden op het beoordeelde rapport onder 'bijzondere uitgangspunten'.

EVS 5 Rapportage inzake taxatie

De taxatie dient te worden gepresenteerd in een duidelijke schriftelijke vorm volgens een professionele norm, transparant voor wat betreft de opdracht, het doel, de grondslag, de methode, de conclusie en het beoogde gebruik van de taxatie zoals vermeld in de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

- 1. Inleiding**
- 2. Toepassingsgebied**
- 3. Taxatierapport - Definitie**
- 4. Het taxatierapport**
- 5. Het EVS taxatierapport voor residentieel vastgoed**

1. Inleiding

De waarde zoals die door de taxateur wordt beoordeeld, moet helder en effectief aan de klant worden gecommuniceerd. Het taxatierapport is het document op basis waarvan de klant zijn beslissingen zal nemen. Dit moet dus nauwkeurig, transparant en voor de opdrachtgever te begrijpen zijn.

2. Toepassingsgebied

Deze standaard betreft het taxatierapport waarin de taxateur de klant informeert over de vastgestelde waarde.

3. Taxatierapport - Definitie

Het taxatierapport is de uitgebreide mededeling van het professionele oordeel van de taxateur betreffende de marktwaarde aan de opdrachtgever. Dit document bevat een gedetailleerde beschrijving van de reikwijdte, de belangrijkste uitgangspunten, de waardebepalingsmethoden en de conclusies van een opdracht. Het rapport geeft een professioneel waardeadvies, gebaseerd op een erkende taxatiegrondslag, of erkende taxatiegrondslagen, binnen het kader van de Europese taxatiestandaarden.

4. Het taxatierapport

4.1. Algemeen

- 4.1.1. Een taxatierapport dient schriftelijk te zijn en op een betrouwbare en voor de gebruikers en klanten begrijpelijke wijze te zijn opgesteld en gepresenteerd. Dit geldt zowel voor een rapport waarin de marktwaarde wordt gecommuniceerd als voor rapporten betreffende alle overige taxatiegrondslagen, aangezien dit zowel de taxateur als de klant zekerheid biedt.
- 4.1.2. Het taxatierapport dient de instructies voor de opdracht te vermelden, de grondslag en het doel van de taxatie en de resultaten van de analyse die heeft geleid tot het waardeadvies, inclusief de gehanteerde vergelijkingswaarden. Ook moet het rapport een toelichting bevatten op de gehanteerde analytische processen tijdens de taxatie en de onderbouwende informatie uiteenzetten.
- 4.1.3. Het taxatierapport dient een heldere en ondubbelzinnige mening te geven over de waarde op de waardepeildatum, waarbij alle zaken die in de voorwaarden en bepalingen van de opdrachtovereenkomst met de klant zijn overeengekomen en alle overige belangrijke punten voldoende gedetailleerd staan vermeld en eventuele misverstanden ten aanzien van de reële toestand van het object worden uitgesloten.

- 4.1.4.** Het rapport mag niet voor tweeërlei uitleg vatbaar zijn, mag de lezer op geen enkele wijze op het verkeerde been zetten of een verkeerde indruk wekken. Om deze en andere redenen dient het rapport zo te zijn geschreven dat het begrijpelijk is voor een persoon zonder kennis van het betreffende object of van taxaties.
- 4.1.5.** Het rapport moet objectief zijn. Op basis van de inhoudelijke kracht van het rapport worden besluiten genomen en financiering toegezegd of ingetrokken. Als de taxateur een uitgesproken mening heeft over de pluspunten of minpunten van het object, dan moet die op een beredeneerde en objectieve wijze worden geformuleerd zodat de lezer de uiteindelijke conclusie begrijpt.
- 4.1.6.** Als de taxateur met een taxatie is belast waarbij belangenverstrengeling op de loer ligt, moet die potentiële belangenverstrengeling worden vermeld met een schriftelijk bewijs van het feit dat de klant hiervan op de hoogte is gebracht en inclusief vermelding van de maatregelen die zijn getroffen om te waarborgen dat de potentiële belangenverstrengeling de objectiviteit van de taxateur niet heeft geschaad.

4.2. Inhoud van een taxatierapport

- 4.2.1.** Het staat de taxateur vrij om zelf de vorm en inhoud van het rapport te bepalen, mits de specifieke instructies die hij van de klant heeft ontvangen worden opgevolgd en relevant zijn voor het doel van de taxatie en het door de klant beoogde gebruik van de taxatie.
- 4.2.2.** Een taxatierapport dient op adequate wijze verslag te doen van alle zaken die staan vermeld in de opdrachtvoorwaarden (*zie EVS 4, deel 3*).
- 4.2.3.** Taxaties worden verricht voor diverse verschillende klanten om diverse verschillende redenen en voor diverse verschillende gelegenheden. In sommige gevallen zal de klant het object goed kennen, in andere gevallen kan hij het leren kennen door erover te lezen in het verslag van de taxateur. In sommige gevallen zal het rapport worden gebruikt in het kader van het besluitvormingsproces voor een grote investering of desinvestering, terwijl in andere gevallen de klant slechts van de huidige waarde van de portefeuille op de hoogte wil blijven. In sommige gevallen zal het rapport worden doorgegeven aan derden, terwijl in andere gevallen de klant als enige van de inhoud kennisneemt.
- 4.2.4.** Dit alles in ogenschouw nemende hangt de inhoud, de lengte en de gedetailleerdheid van het taxatierapport noodzakelijkerwijs af van het doel van de taxatie en het profiel en behoeften van de klant. Welke vorm en inhoud het rapport krijgt dient derhalve met de klant te worden overeengekomen aan het begin van de opdracht en schriftelijk in de opdrachtvoorwaarden te worden bevestigd.
- 4.2.5.** Het rapport moet ook aanvullend relevant materiaal omvatten indien het object als belegging wordt of zal worden gebruikt, volledig is of zal worden uitgerust als handelsentiteit, voor ontwikkelingsactiviteiten wordt of zal worden gebruikt of wordt of zal worden verbouwd of gerenoveerd.

- 4.2.6.** Taxateurs moeten vermelden of zij tijdens de uitvoering van de taxatie kennis hebben gekregen van zaken die de gerapporteerde cijfers zouden kunnen beïnvloeden. Dergelijke zaken zouden onder meer potentiële verontreiniging op of nabij het betreffende vastgoed, de aanwezigheid van schadelijke materialen of kwesties in verband met titel kunnen omvatten.
- 4.2.7.** In gevallen waarbij de markt voor het object dat wordt getaxeed te maken heeft met ongebruikelijke onzekerheid en die onzekerheid relevantie heeft voor de taxatie, dan moet de taxateur behoedzaam te werk te gaan, de kwestie onder de aandacht van de klant brengen en in het rapport overeenkomstige verklaringen opnemen.
- 4.2.8.** Geldigheidsduur van de gerapporteerde waarde - Taxaties worden opgesteld onder verwijzing naar een specifieke waardepeildatum. Als zodanig kan de waarde strikt genomen op de dag na de waardepeildatum zijn gewijzigd. Niettemin zullen klanten er over het algemeen van uitgaan dat ze gedurende een bepaalde periode na de waardepeildatum kunnen afgaan op een taxatie. Het kan zijn dat de taxateur onder bepaalde omstandigheden een termijn wil vermelden waarna de taxatie niet langer als geldig mag worden gezien. Dit kan voornamelijk relevantie hebben wanneer waarden volatiel zijn. Dit kan in sommige landen of in de vereisten van de overeenkomst zijn gespecificeerd.
- 4.2.9.** Alle taxatierapporten moeten een verklaring bevatten dat de gekwalificeerde taxateur die jegens de klant voor de taxatie verantwoordelijk is, heeft voldaan aan de vereisten van deze Europese taxatiestandaarden. De taxateur moet vermelden in welke mate en om welke redenen eventueel van de standaarden is afgeweken of in voorkomende gevallen verklaren waarom een belangrijk onderdeel van het taxatieproces achterwege is gelaten.

5. Het EVS taxatierapport voor residentieel vastgoed

EVS 6 Taxatie en energie-efficiëntie

Een wettelijke verplichting om een gebouw tot een hoger energie-efficiëntieniveau te brengen voor een vaste datum of op een bepaald moment (bijv. verhuur, verkoop) brengt onvermijdelijke hoge kosten met zich mee die de marktwaarde beïnvloeden, omdat de eigenaar op de betreffende datum of op het keerpunt de renovatiewerkzaamheden moet betalen.

Taxateurs moeten van deze wettelijke eisen op de hoogte zijn en wanneer deze zich voordoen moeten zij de kosten van de te nemen maatregelen grondig genoeg schatten om aan het vereiste nieuwe energie-efficiëntieniveau of de toekomstige eisen te voldoen die binnen voldoende afzienbare tijd van kracht zullen worden. Bovendien moeten zij rekening houden met de mate waarin deze kosten de marktwaarde op de taxatiedatum beïnvloeden.

- 1.** Inleiding
- 2.** Toepassingsgebied
- 3.** Europese taxatienormen 6 – Taxatie en energie-efficiëntie
- 4.** Toelichting

1. Inleiding

- 1.1. Beperking van de opwarming van de aarde is inmiddels de belangrijkste prioriteit voor de korte, middellange en lange termijn van de Europese Unie. Alle relevante EU-beleidslijnen — energie-efficiëntie, hernieuwbare grondstoffen, milieu, transport, interne markt, concurrentie, staatssteun, economisch en monetair beleid, economisch bestuur, taxatie, digitalisering, landbouw, visserij, regionaal beleid, onderzoek en innovatie, toetredingsonderhandelingen, nabuurschapsbeleid, internationaal handelsverkeer, buitenlandse zaken, ontwikkelingssamenwerking, COVID-19 herstellfinanciering en het EU-budget (het 2021-2027 Meerjarig Financieel Kader) — moeten zonder uitzondering worden opgesteld of herzien om bij te dragen aan reductie van de koolstofemissie en aan de koolstofafvang.
- 1.2. Onder de huidige EU-wetgeving moeten de lidstaten in 2030 een verbetering van de energie-efficiëntie ten opzichte van de prognoses van 32,5% hebben behaald en 32% van het bruto-eindverbruik van energie binnen de EU moet afkomstig zijn van hernieuwbare bronnen. Dit is gelijk aan een reductie van de koolstofemissie van 40% in 2030 en een reductie van 60% in 2050.
- 1.3. Echter, de Europese Klimaatwet die op het moment dat deze standaarden naar de drukker gaan in behandeling is, stelt nieuwe EU-doelen van een reductie van de emissie van broeikasgassen van minimaal 55% in 2030 en een netto koolstofneutraliteit in 2050 ('netto' betekent een reductie van de koolstofemissie in combinatie met koolstofafvang).
- 1.4. Dit kan niet worden bereikt zonder een door regelgeving gestuurde economische paradigma-omslag. Regelgeving gaat de markt bepalen en dit geldt nergens meer dan in de onroerend goedeconomie, omdat gebouwen 36% van de koolstofemissie in de EU voor hun rekening nemen, veel meer dan alle andere sectoren, en de algemene EU-doelen niet kunnen worden behaald zonder snelle loskoppeling van het gebouwenbestand van fossiele brandstoffen en koppeling hiervan aan groene stroom samen met versnelde renovatie.
- 1.5. De EU heeft van oudsher de energie met betrekking tot het gebouwenbestand via richtlijnen geregeld en de belangrijkste effecten hiervan zijn:
 - De verplichting tot renovatie gericht op energie-efficiëntie als de eigenaar uit vrije wil besluit tot het uitvoeren van een belangrijke renovatie;
 - Alle nieuwe gebouwen moeten nagenoeg energieneutraal zijn;
 - Lidstaten moeten jaarlijks renovaties uitvoeren gericht op een energiebesparing van 3% betreffende gebouwen van de centrale overheid;
 - Voor verhuur of verkoop aangeboden gebouwen moeten een energieprestatiecertificaat (EPC) met een energielabel hebben;
 - Regelmatige inspectie van verwarmings- en koelsystemen.

- 1.6.** Dit is lang niet voldoende om de EU-doelen te behalen, maar toch zijn er grote praktische en politieke bezwaren tegen iedere meer gedetailleerde EU-verordening dan deze. Daarom is het nieuwe EU-beleid gericht op de EU-doelen en geeft dit de lidstaten veel vrijheid in de keuze van de exacte instrumenten om deze te behalen. De nieuwe EU-wet verplicht de lidstaten echter om een gedetailleerde uiteenzetting van de nationale regelgeving die wordt ingezet om de doelen te behalen bij de Europese Commissie in te dienen.
- 1.7.** In 2020 moest iedere lidstaat een Integraal Nationaal Energie- en Klimaatplan indienen met betrekking tot de overkoepelende klimaatstrategie en een Lange Termijn Renovatiestrategie (LTRS) specifiek voor gebouwen bij de Europese Commissie.
- 1.8.** Deze LTRS'en, die sinds 01.10.2020 beschikbaar zijn, tonen de opkomst van:
- Verdergaande verplichtingen tot maatregelen gericht op energiebesparing voor eigenaars die besluiten tot het uitvoeren van belangrijke renovaties;
 - Verplichtingen tot renovatie onafhankelijk van het besluit hiertoe door de eigenaar;
 - Meer toepassing van EPC's voor het initiëren van de verplichting tot renovatie met een overeenkomstige inspanning om deze betrouwbaarder en beter uitvoerbaar te maken;
 - Verhoogde en vereenvoudigde subsidies en belastingvoordelen en;
 - Versnelde renovatie van het gebouwenbestand van de centrale en lokale overheid.
- 1.9.** Taxateurs moeten van al deze factoren op de hoogte zijn, maar de eerste drie hebben het meest waarneembare effect op de marktwaarde.

2. Toepassingsgebied

Deze standaard omvat de verplichtingen die effect hebben op de marktwaarde als gevolg van de nationale regelgeving voor gebouwen met als doel de emissiedoelen van de EU voor broeikasgassen te behalen.

3. Europese taxatienormen 6 – Taxatie en energie-efficiëntie

- 3.1.** Een wettelijke verplichting om een gebouw tot een hoger energie-efficiëntieniveau te brengen voor een vaste datum of op een bepaald moment (bijv. verhuur, verkoop) brengt onvermijdelijke hoge kosten met zich mee die de marktwaarde beïnvloeden, omdat de eigenaar op de betreffende datum of op het keerpunt de renovatiewerkzaamheden moet betalen.
- 3.2.** Taxateurs moeten van deze wettelijke eisen op de hoogte zijn en wanneer deze zich voordoen moeten zij de kosten van de te nemen maatregelen grondig genoeg schatten om aan het vereiste nieuwe energie-efficiëntieniveau of de toekomstige eisen te voldoen die binnen voldoende afzienbare tijd van kracht zullen worden. Bovendien moeten zij rekening houden met de mate waarin deze kosten de marktwaarde op de taxatiedatum beïnvloeden.

- 3.3.** Tot nu toe kozen kopers vaak, en liet de regelgeving betreffende gebouwen dit toe, voor gedeeltelijke renovatie met slechts een marginaal effect op de energie-efficiëntie en minimale kosten, maar de nieuwe wettelijke verplichtingen creëren een situatie waarin deze gedeeltelijke oplossingen niet langer toereikend zijn.

4. Toelichting

- 4.1.** Sommige van de in 2020 door de lidstaten bij de Europese Commissie ingediende Lange Termijn Renovatiestrategieën kondigen de automatische verplichtingen tot renovatie gericht op energiebesparing aan die de marktwaarde beïnvloeden.
- 4.2.** Sommige hiervan bevatten plannen ter verbetering van de kwaliteit van het EPC en zien het hierin toegekende energielabel als een uitvoerbare drempel voor de renovatie-eis.
- 4.3.** De meeste strategieën zijn gebaseerd op het behalen van de bestaande EU doelen voor energie-efficiëntie en voor hernieuwbare grondstoffen en niet op de veel strengere doelen voor broeikasgasemissies in de Europese Klimaatwet die momenteel als wetgeving in de maak is. Dit betekent waarschijnlijk dat de overheden die dachten dat ze automatische verplichtingen tot renovatie volgens de oude doelen konden vermijden allemaal verplicht zullen worden deze in de nabije toekomst in te stellen.
- 4.4.** Hierbij volgen voorbeelden van nationale automatische renovatieverplichtingen uit de per 01.10.2020 ingediende LTRS'en. Taxateurs uit deze landen moeten zich op de hoogte stellen van alle voor hen nuttige ontbrekende details.

EVIP 7 Geavanceerde statistische modellen

1. Definitie
2. Inleiding
3. Toelichting
4. Criteria van de Europese Bankautoriteit voor geavanceerde statistische modellen voor
taxatie en toelichting vanuit EVS
5. Het gebruik van statistische hulpmiddelen door de taxateur

EVS volgt de richtsnoeren van de Europese Bankautoriteit.

Relevante passages uit het eindverslag van de EBA — Richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen; 7 Waardering van roerende en onroerende goederen; 7.1 Waardering ten tijde van initiëring — 29 mei 2020

209. Instellingen dienen ervoor te zorgen dat de waarde van alle zekerheden in de vorm van onroerend goed voor leningen aan consumenten en micro-, kleine, middelgrote en grote ondernemingen ten tijde van de initiëring wordt beoordeeld door een interne of externe taxateur op basis van een volledig bezoek met interne en externe beoordeling van het onroerend goed.

210. In afwijking van het bepaalde in punt 209 kan, met het oog op de waardering van niet-zakelijk onroerend goed in goed ontwikkelde en volwassen onroerendgoedmarkten, de waarde worden beoordeeld aan de hand van een door een interne of externe taxateur uitgevoerde en door middel van geavanceerde statistische modellen ondersteunde taxatie op afstand. De taxateur blijft verantwoordelijk voor de waardering, terwijl de geavanceerde statistische modellen als ondersteunende instrumenten zouden moeten worden gebruikt, die voldoen aan de voorwaarden van afdeling 7.4, met een betrouwbaarheidsmaatstaf de robuustheid van het waardevoorstel aangeven en andere relevante voor het onroerend goed specifieke informatie bieden. In dit geval moet het waardevoorstel worden beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd door de interne of externe taxateur, die alle input en aannames die in het model in aanmerking zijn genomen, moet begrijpen. Indien de betrouwbaarheidsmaatstaf van het ondersteunende geavanceerde statistische model wijst op een lage robuustheid en/of andere voor het onroerend goed specifieke informatie leidt tot onzekerheid over het waardevoorstel, moet de taxateur kiezen voor een andere waarderingmethode dan taxatie op afstand.

[...]

225. Wanneer aan de voorwaarden voor een herziening overeenkomstig artikel 208, lid 3, onder b), van Verordening (EU) nr. 575/2013 is voldaan, moeten instellingen de waarde van de zekerheden in de vorm van onroerend goed actualiseren door middel van een herwaardering door een taxateur die mogelijk wordt ondersteund door passende geavanceerde statistische modellen die voldoen aan de voorwaarden van afdeling 7.4 en die rekening houden met de individuele kenmerken van het onroerend goed en het geografische gebied. Instellingen mogen deze modellen niet gebruiken als enig middel voor de herwaardering.

1. Definitie

- 1.1. Geavanceerde statistische modellen zijn de modernste en meest verfijnde geautomatiseerde taxatiemodellen (Automated Valuation Model = AVM), op statistiek gebaseerde computerprogramma's die gebruikmaken van informatie over een vastgoedobject voor het genereren van waarden of geschatte waarden van het vastgoedobject.
- 1.2. Een statistische taxatiemethode streeft naar het direct benaderen van de waarde van een vastgoedobject door toepassing van een mathematisch algoritme op een database van transactieprizen en kenmerken van vastgoedobjecten, waarbij geen kwalitatief onderzoek naar de waarde door een professionele taxateur plaatsvindt.

Daarom is in de context van taxatie van onroerend goed een AVM enkel de mechanische toepassing van een algoritmische procedure op de ingevoerde gegevens zonder rekening te houden met de zienswijze van een taxateur betreffende andere relevante informatie, zonder een fysieke inspectie van het vastgoed en zonder inachtneming van hoe een taxateur de relevante informatie zou wegen.

- 1.3. Een op zichzelf staande AVM-schatting is geen taxatie en kan geen marktwaarde zoals gedefinieerd door EVS 1 afgeven. Het kan door bevoegde taxateurs als één element in hun uitgebreide analyse van de markt worden gebruikt, onder de voorwaarde dat zij voldoende kennis hebben kunnen krijgen over de in het AVM ingevoerde data en het model.

2. Inleiding

- 2.1. Bij gebruik als hulpmiddel bij het snel en tegen lage kosten taxeren van vastgoedobjecten hebben AVM's intrinsieke beperkingen:
 - Zij kunnen uitsluitend werken op basis van de cijfers uit de gerapporteerde transacties zonder informatie over of inzicht in de context hiervan;
 - Een inspectie van het vastgoedobject wordt niet uitgevoerd. Zij moeten vertrouwen op een impliciete aanname dat het vastgoedobject in een verkoopbare staat is;
 - Beperkte beschikbaarheid van relevante gegevens voor sommige gebieden;
 - Beperkte beschikbaarheid van relevante recente gegevens over sommige vastgoedobjecten;
 - Een beperkt vermogen tot het tot uitdrukking brengen van meer unieke kenmerken van het vastgoedobject;
 - Zij zijn waarschijnlijk niet relevant voor speciale vastgoedobjecten.

Er zijn weinig harde en neutrale bewijzen in het openbare domein of onafhankelijke beoordelingen van de nauwkeurigheid van AVM's bij individuele vastgoedobjecten, omdat Europese leveranciers van AVM's terughoudend zijn in het vrijgeven van details en van de onderliggende gegevens of de structuur van de gebruikte algoritmen worden niet beschikbaar gesteld voor analyse².

² http://www.tegova.org/data/bin/a591190c05b2c3_Geoge_Matysiak_Valuation_Report.pdf

2.2. Deze beperkingen hebben minder potentieel negatieve consequenties voor de standaardtoepassing van AVM's bij het beschouwen van groepen vastgoedobjecten met betrekking tot:

- Banken die vastgoedobjecten selecteren die hertaxatie vereisen;
- Beoordeling bij banken achteraf;
- Identificatie van frauduleuze handelingen bij banken;
- Controle van volledige taxaties bij banken;
- Het bepalen van solvabiliteitsratio's bij banken;
- Mark-to-market-portefeuille van vastgoedobjecten bij banken;
- Massale waardebepaling voor lokale belastingen door de overheid;
- Het schatten van de vergoeding voor verhuiskosten door de overheid;
- Kosten-batenanalyse voor mogelijke overheidsuitgaven.

2.3. De afgelopen jaren zijn AVM's veel gangbaarder geworden als gevolg van een streven naar rationalisatie in de vastgoedsector en de financiële sector. Verkeerd gebruik van AVM's was één van de redenen van de financiële crisis, zoals vermeld in het eindrapport van de parlementaire onderzoekscommissie van 27 januari 2016 met betrekking tot de Ierse bankencrisis³:

"Breder gezien echter nam de vraag naar taxaties van activa aanzienlijk toe, omdat de hausse op de vastgoedmarkt aanhield en vertrouwen in informele taxatiestandaarden, zoals geveltaxaties of taxaties van achter het bureau, werden steeds gangbaarder. Hierbij werden geen fysieke inspecties van het vastgoedobject uitgevoerd, maar ging het om een beperkt (en soms volautomatisch of door de computer gegenereerd) proces voor het schatten van de waarde. Een onderzoek van de Centrale Bank bij financiële instellingen wees uit dat velen van hen deze informele taxaties toepasten alsof het formele taxaties waren.

[74 — Central Bank Report, Valuation Processes in the Banking Crisis — Lessons Learned — Guiding the Future, 18 december 2012, PUB00252-008]

Een aantal ontwikkelaars liet weten dat zij bleven vertrouwen op professionele taxaties.

Taxaties hebben een aanzienlijke invloed op het kredietrisicobeheer van een financiële instelling. Om het risico te verlagen, is het noodzakelijk dat het taxatieproces solide is en dat op de aan de onderliggende activa toegekende waarde kan worden vertrouwd bij het volledig beoordelen van het risico van een kredietacceptatie of het doorlopende beheer van de lening. Daarom staat een betrouwbaar taxatierapport centraal bij het beslissen over een kredietrisico."

[75 — Central Bank Report, Valuation Processes in the Banking Crisis — Lessons Learned — Guiding the Future, 18 december 2012, PUB00252-016]

2.4. Omdat AVM's uitsluitend kunnen werken door voorspellingen te doen op basis van gegevens uit het verleden, is de kans groot dat zij een procyclisch effect hebben op momenten dat de betreffende markt een omslag maakt.

³ <https://inquiries.oireachtas.ie/banking/wp-content/uploads/2016/01/02106-HOI-BE-Report-Volume1.pdf>

- 2.5. Deze intrinsieke nadelen en hun bijdrage aan de financiële crisis leidden tot de beperkingen voor het gebruik van AVM's zoals besloten door de EU-wetgever.

3. Toelichting

- 3.1. *"209. Instellingen dienen ervoor te zorgen dat de waarde van alle zekerheden in de vorm van onroerend goed voor leningen aan consumenten en micro-, kleine, middelgrote en grote ondernemingen ten tijde van de initiëring wordt beoordeeld door een interne of externe taxateur op basis van een volledig bezoek met interne en externe beoordeling van het onroerend goed."*

- 3.1.1. Dit is het basisprincipe.

- 3.2. *"210. In afwijking van het bepaalde in punt 209 kan, met het oog op de waardering van niet-zakelijk onroerend goed in goed ontwikkelde en volwassen onroerendgoedmarkten, de waarde worden beoordeeld aan de hand van een door een interne of externe taxateur uitgevoerde en door middel van geavanceerde statistische modellen ondersteunde taxatie op afstand. De taxateur blijft verantwoordelijk voor de waardering, terwijl de geavanceerde statistische modellen als ondersteunende instrumenten zouden moeten worden gebruikt, die voldoen aan de voorwaarden van afdeling 7.4, met een betrouwbaarheidsmaatstaf de robuustheid van het waardevoorstel aangeven en andere relevante voor het onroerend goed specifieke informatie bieden. In dit geval moet het waardevoorstel worden beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd door de interne of externe taxateur, die alle input en aannames die in het model in aanmerking zijn genomen, moet begrijpen. Indien de betrouwbaarheidsmaatstaf van het ondersteunende geavanceerde statistische model wijst op een lage robuustheid en/of andere voor het onroerend goed specifieke informatie leidt tot onzekerheid over het waardevoorstel, moet de taxateur kiezen voor een andere waarderingsmethode dan taxatie op afstand."*

- 3.2.1. Dit is een afwijking van het basisprincipe en uitsluitend toegestaan onder drie cumulatieve voorwaarden:

- Het is uitsluitend toegestaan voor woningen. Alle overige vormen van vastgoed vereisen een volledig bezoek met een interne en externe beoordeling van het vastgoedobject;
- De geavanceerde statistische modellen zijn op zichzelf nooit voldoende. Zij zijn beperkt tot het gebruik als ondersteunend hulpmiddelen voor een taxateur die een bureauwaardering uitvoert en die verantwoordelijk blijft voor de taxatie;
- Als de verplichte betrouwbaarheidsmaatstaf van het AVM niet solide is en/of andere voor het vastgoed specifieke informatie reden geeft tot onzekerheid over het waardevoorstel van het AVM, dan "dient de taxateur een andere taxatiemethode dan bureauwaardering te kiezen". Dit betekent noodzakelijkerwijs een volledig bezoek met interne en externe beoordeling van het vastgoedobject of een beoordeling door een externe inspectie (geveltaxatie).

3.3. *"225. Wanneer aan de voorwaarden voor een herziening overeenkomstig artikel 208, lid 3, onder b), van Verordening (EU) nr. 575/2013 is voldaan, moeten instellingen de waarde van de zekerheden in de vorm van onroerend goed actualiseren door middel van een herwaardering door een taxateur die mogelijk wordt ondersteund door passende geavanceerde statistische modellen die voldoen aan de voorwaarden van afdeling 7.4 en die rekening houden met de individuele kenmerken van het onroerend goed en het geografische gebied. Instellingen mogen deze modellen niet gebruiken als enig middel voor de herwaardering."*

3.3.1. Verwezen wordt naar de Verordening Kapitaalvereisten en naar de herziening van de taxatie "als bij de instellingen beschikbare informatie aangeeft dat de waarde van het vastgoed ten opzichte van de algemene marktprijzen aanzienlijk kan zijn afgenomen".

3.3.2. De hertaxatie wordt uitgevoerd door een taxateur met mogelijke ondersteuning van hiervoor geschikte geavanceerde statistische modellen.

3.3.3. Ook hier mogen de modellen niet als "het enige middel voor de hertaxatie" worden toegepast. Een taxateur moet de verantwoordelijkheid dragen.

4. Criteria van de Europese Bankautoriteit voor geavanceerde statistische modellen voor taxatie en toelichting vanuit EVS

(volledige reproductie van de EBA Richtlijnen over de initiëring en monitoring van leningen; 7 Taxatie van onroerende en roerende goederen; paragraaf 7.4)

4.1. *"236. De instellingen dienen in hun beleid en procedures de criteria te vermelden voor het gebruik van geavanceerde statistische modellen ten behoeve van de waardering, de herwaardering en de monitoring van de waarde van zekerheden. Bij deze beleidslijnen en procedures moet rekening worden gehouden met de aantoonbare goede prestaties van deze modellen, de in aanmerking genomen specifieke variabelen voor het onroerend goed, het gebruik van de minimaal beschikbare en nauwkeurige informatie en de onzekerheid van modellen."*

4.1.1. Toelichting EVS — Kredietinstellingen moeten de externe en interne taxateurs van deze beleidslijnen, procedures en criteria op de hoogte stellen.

4.2. *"237. Instellingen dienen ervoor te zorgen dat de gebruikte geavanceerde statistische modellen: a. op voldoende gedetailleerde mate specifiek zijn voor het onroerend goed en de locatie (bv. postcode voor zekerheden in de vorm van onroerend goed); b. geldig en nauwkeurig zijn en worden onderworpen aan robuuste en regelmatige backtesting op de feitelijke waargenomen transactiepreizen; c. gebaseerd zijn op een voldoende grote en representatieve steekproef op basis van waargenomen transactiepreizen; d. gebaseerd zijn op actuele gegevens van hoge kwaliteit."*

4.2.1. Toelichting EVS — Kredietinstellingen moeten verzekeren dat externe en interne taxateurs van al deze kenmerken op de hoogte zijn.

4.3. *"238. Bij het gebruik van deze geavanceerde statistische modellen zijn de instellingen uiteindelijk verantwoordelijk voor de geschiktheid en de prestaties van de modellen, en blijft de taxateur verantwoordelijk voor de waardering die wordt gemaakt met behulp van een geavanceerd statistisch model. Instellingen dienen de methodologie, inputgegevens en aannames van de gebruikte modellen te begrijpen. Instellingen dienen erop toe te zien dat de documentatie van modellen actueel is."*

4.3.1. Toelichting EVS — Aangezien de taxateur verantwoordelijk blijft voor de met behulp van een geavanceerd statistisch model uitgevoerde taxatie, moet de kredietinstelling de taxateur ook op de hoogte stellen van de methodologie, invoergegevens en aannames van de toegepaste modellen

4.4. *"239. Instellingen dienen te beschikken over adequate IT-processen, -systemen en -capaciteiten en over toereikende en accurate gegevens ten behoeve van elke statistische modelmatige waardering of herwaardering van zekerheden."*

5. Het gebruik van statistische hulpmiddelen door de taxateur

5.1. Een AVM is nooit meer dan een hulpmiddel dat helpt bij het schatten van de waarde door taxateurs, waarvoor deze verantwoordelijk blijven. Verder is een op zichzelf staande AVM-schatting geen taxatie en kan deze geen marktwaarde zoals gedefinieerd door EVS 1 afgeven. Het kan door bevoegde taxateurs als één element in hun uitgebreide analyse van de markt worden gebruikt, vooropgesteld dat zij voldoende kennis hebben kunnen krijgen van de in het AVM ingevoerde data en het model.

5.2. Statistische technieken

5.2.1. Zoals besproken in EVS 4 - Bij een taxatieproces is een professionele taxatie afhankelijk van de taxateur die het desbetreffende vastgoedobject in zijn context beoordeelt, waarbij alle zaken die van belang zijn voor de waarde van het vastgoedobject worden onderzocht en gecontroleerd.

5.2.2. De kwaliteit van de informatie heeft invloed op de kwaliteit van de taxatie, dus de taxateur moet alle bronnen en de datum van die informatie moeten controleren. De taxatie is het eindresultaat van de door de taxateur uitgevoerde onderzoeken - waarbij het bezoeken en inspecteren van het vastgoedobject een belangrijke rol spelen - en het bestuderen van alle informatie en notities in het dossier, waarmee de taxateur moet laten zien over de vaardigheid te beschikken om gegevens vanuit alle verschillende bronnen te vergaren, die informatie efficiënt te gebruiken en een weloverwogen advies te verstrekken.

5.2.3. EVS Deel II (Taxatiemethodologie) bespreekt het belang van het analyseren van de markt. Het bestuderen, onderzoeken en analyseren van in de markt beschikbare informatie is één van de belangrijkste onderdelen van het taxatieproces. Dit proces stelt de taxateur in staat om te bepalen welke markttransacties het meest relevant zijn en het juiste gewicht aan ieder relevant stuk informatie toe te kennen.

5.2.4. Analyse van marktinformatie is mogelijk met behulp van verfijnde technieken zoals:

- Regressieanalyse, zowel lineair als niet-lineair;
- Tijdreeksanalyse;
- Geografisch gewogen modellen.

5.2.5. Mathematische of statistische technieken kunnen uitsluitend als ondersteuning voor de taxateur dienen. De schatting van taxateurs van de waarde van het vastgoedobject moet zijn gebaseerd op hun beste en solide beoordeling tot stand gebracht door toepassing van hun professionele vaardigheid op hun kennis van de vastgoedmarkt.

5.2.6. Als algemene regel geldt dat de taxateur moet beseffen dat ieder analytisch hulpmiddel slechts zo betrouwbaar is als:

- De hierin ingevoerde gegevens;
- De toegepaste analytische techniek.

5.2.7. Taxateurs moeten heel voorzichtig zijn bij toepassing van enig analytisch hulpmiddel als een geïntegreerd onderdeel van hun taxatierapporten, omdat het uiteindelijke advies omtrent de waarde uitsluitend onder hun verantwoordelijkheid valt.

5.2.8. Als de taxateur voldoende kennis over de ingevoerde gegevens en de relevantie hiervan heeft verkregen, mag hij/zij analytische hulpmiddelen toepassen ter ondersteuning van, bijvoorbeeld:

- Statistische analyse van de prijzen/huren in een bepaald segment van de vastgoedmarkt, onder vermelding van welke gegevens en welk model zijn gebruikt;
- Het opstellen van overzichten en kaarten met geselecteerde verkopen/verhuren.

5.2.9. De taxateur moet ook de ingevoerde gegevens en de bron hiervan uitleggen, waarmee transparantie aan de opdrachtgever wordt geboden.

5.2.10. Heel vaak zal de taxateur gebruikmaken van beschrijvende kengetallen zoals covariantiecoëfficiënt, gemiddelde waarde, mediaan, modus, standaardfout, standaardafwijking, bereik, minimum, maximum, steekproefgrootten.

5.2.10.1. Op basis van een dergelijke uitgebreide marktanalyse kan de taxateur in staat zijn belangrijke kerngegevens af te leiden die worden toegepast als een onderdeel van het taxatieproces van de taxateur conform EVS.

5.3. Modellen

5.3.1. Omdat enorme hoeveelheden gegevens over onroerend goed gemakkelijker beschikbaar komen, neemt het aantal op statistische analyse gebaseerde modellen in de markt toe.

5.3.2. AVM's vormen één klasse statistische modellen, vaak een combinatie van complexe modellen die een prijsschatting van een vastgoedobject op een specifieke peildatum genereren.

5.3.3. AVM's bevatten doorgaans de volgende standaardelementen:

- Invoergegevens;
- Het voorspellende model met de mathematische formules die worden toegepast bij het berekenen van de geschatte prijs (algoritme). Dit is niet meer dan een geautomatiseerde mathematische berekening en geen beoordeling van een taxatie;
- De resultaten van het model (prijsschattingen).

5.3.4. AVM's maken gebruik van grote hoeveelheden gegevens uit verschillende bronnen. Voor toepassing van de door het AVM geselecteerde gegevens moet de taxateur het volgende weten:

- Het bereik van de door het AVM gebruikte gegevensbron (regionaal, nationaal, alle verhandelde vastgoedobjecten, uitsluitend gehypothekeerde vastgoedobjecten ...);
- Het soort gegevens (verkoopprijzen, vraagprijzen, taxatieresultaten);
- Het aantal en de homogeniteit van de gegevens die in het model zijn betrokken;
- Hoe regelmatig de informatiebron wordt geactualiseerd;
- De door de leverancier van het AVM toegepaste criteria voor het opnemen of uitsluiten van gegevens.

en vervolgens nadenken over de relevantie hiervan voor het vastgoedobject.

5.3.5. Taxateurs moeten het toegepaste voorspellende model begrijpen en een inschatting maken van hun vertrouwen in het model en van de sterke en zwakke punten van het model als weergave van de markt.**5.3.6.** Wanneer taxateurs door een externe partij aangeleverde informatie in beschouwing nemen, moeten zij zeker weten dat deze betrouwbaar genoeg is om zich hierop te baseren. Aangezien alleen de taxateurs verantwoordelijk zijn voor het taxatieadvies, moeten zij beslissen of zij op de door het AVM verschaftte gegevens kunnen vertrouwen.**5.3.7.** Bij het taxeren van het vastgoedobject kunnen taxateurs de uitkomsten van het AVM uitsluitend gebruiken als één van de mogelijk elementen in hun overweging betreffende de aanwijzingen voor de waarde.

VI. TEGOVA Gedragscode

TEGOVA verwacht van bij haar lidorganisaties aangesloten taxateurs dat zij het als een persoonlijke verantwoordelijkheid beschouwen zich te houden aan deze Gedragscode, die is gebaseerd op:

- Het principe van professioneel gedrag; en
- De verwachting van opdrachtgevers dat een taxatie professioneel wordt uitgevoerd door een gekwalificeerde taxateur.

Taxateurs dienen er blijk van te geven dat zij professionele standaarden hanteren bij hun werkzaamheden, ter bescherming van het in hen gestelde vertrouwen door opdrachtgevers aan wie een zorgplicht verschuldigd is, door regulerende instanties en, meer in het algemeen, door de maatschappij.

Deze TEGOVA Gedragscode omvat de waarden:

- Eerlijkheid;
- Gepast professioneel respect voor anderen en inachtneming van de standaarden;
- Verantwoordelijkheid en betrouwbaarheid.

Dergelijke beroepsstandaarden gaan verder dan de eisen die de wet stelt (en die voor iedereen gelden) en verlangen zorgvuldigheid jegens de opdrachtgever en respect voor anderen, waarbij naar beste kunnen moet worden gehandeld, zonder personen te discrimineren op grond van hun nationaliteit, afkomst, ras of sociale achtergrond, huidskleur, religie, overtuiging of politieke opvattingen, burgerlijke staat, geslacht, genderexpressie of seksuele geaardheid, leeftijd of handicap.

Een inbreuk op deze Gedragscode door een taxateur kan aanleiding geven tot disciplinaire maatregelen door de betreffende lidorganisatie en mogelijk leiden tot het verlies van de status van de taxateur als 'Recognised European Valuer' (REV) of 'TEGOVA Residential Valuer' (TRV).

De Gedragscode

- A. De taxateur moet te allen tijde eerlijk, integer en zorgvuldig handelen, met een zorgplicht jegens de opdrachtgever en ieder ander waarvan verwacht kan worden dat zij vertrouwen op de taxatie.
- B. De taxateur past bij de uitvoering van zijn werkzaamheden zijn/haar kennis en vaardigheden toe op een objectieve en onafhankelijke wijze en komt, waar van toepassing, professionele verplichtingen jegens gerechtelijke instanties na.
- C. De taxateur houdt zijn/haar professionele kennis en vaardigheden ten minste op het door de lidorganisatie waar de taxateur lid van is vereiste niveau, of, voor taxateurs die REV of TRV zijn, op het daarvoor vereiste niveau te houden en blijft op de hoogte van ontwikkelingen in het vak en daarbuiten, teneinde de vakkundigheid te waarborgen.
- D. De taxateur moet bij de uitvoering van zijn/haar werkzaamheden transparant zijn en verantwoording afleggen aan de opdrachtgever.
- E. De taxateur moet iedere feitelijke of potentiële belangenverstremming vermijden ten aanzien van het object in kwestie, het taxatieproces en het resultaat van de taxatie, mag geen direct of indirect belang hebben in het object en mag geen banden hebben met de koper of de verkoper van het object. De taxateur moet de opdrachtgever schriftelijk informeren wanneer een belangenverstremming zich voordoet en voordat het taxatierapport wordt uitgebracht.
- F. Wanneer de opdrachtgever voor het taxatierapport een kredietinstelling is, mag de taxateur niet betrokken zijn bij de beoordeling, beslissing of administratie van de financieringsaanvraag en mag hij/zij zich niet laten leiden of beïnvloeden door de kredietwaardigheid van de geldnemer.
- G. De taxateur mag geen vertrouwelijke informatie bekendmaken of een geheimhoudingsplicht schenden.
- H. De taxateur dient te beschikken over of onderworpen te zijn aan een procedure voor de behandeling van eventuele klachten betreffende zijn/haar professionele gedrag en dient opdrachtgevers schriftelijk van het bestaan ervan op de hoogte te stellen.

Wanneer een taxatie moet worden ondertekend in naam van een taxatiebedrijf in plaats van door een met name genoemde individuele taxateur, is deze Gedragscode van toepassing op het bedrijf en ook op elke persoon die door het bedrijf in dienst is om taxatiewerkzaamheden uit te voeren.

Woordenlijst

A Afwijking

Omstandigheden waaronder de verplichte toepassing van taxatiestandaarden mogelijk ongepast of ondoenlijk is, of waaronder de taxateur verplicht is om zich aan andere normen dan de EVS te houden.

B Beleggingswaarde

De waarde van een vastgoedobject voor een eigenaar of een toekomstige koper berekend op basis van hun individuele beleggingscriteria.

Bevoegde taxateur

Een natuurlijke persoon, al dan niet zelfstandig of in dienst van een taxatiebedrijf of een andere wettelijke entiteit, die verantwoordelijk is voor het uitvoeren van taxaties en die voldoet aan de door TEGOVA gestelde vereisten.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat wordt gehanteerd in het geval dat de opgegeven instructies afwijken van de daadwerkelijke feiten waarvan sprake is op de waardepeildatum.

D Datum inspectie

De datum waarop de inspectie heeft plaatsgevonden.

Datum rapport

De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent.

H Hypotheekwaarde

De waarde van het onroerende goed die is vastgesteld op grond van een voorzichtige prognose van de toekomstige handelbaarheid van het goed, rekening houdend met duurzame langetermijnaspecten van het goed, de normale en plaatselijke marktvoorwaarden, het gebruik dat op dit ogenblik van het goed wordt gemaakt en eventueel andere doeleinden waarvoor het geschikt is.

J Jaarrekeningen

Schriftelijke verklaringen van de financiële positie van een natuurlijke persoon of rechtspersoon en officiële financiële gegevens met een voorgeschreven inhoud en vorm. Deze verklaringen bieden publieke rekenschap binnen een toezichtskader van standaarden voor financiële verslaggeving en het recht.

K Kosten-batenanalyse

Een techniek die de besluitvorming rondom het vergelijken van alternatieve objecten, locaties of projecten ondersteunt. De techniek omvat het in aanmerking nemen en meten van alle kosten en baten vanuit financieel oogpunt.

M Markthuur

Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum na behoorlijke marketing onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder die afhankelijk van elkaar handelen, waarbij iedere partij met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zou hebben gehandeld.

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Marriage value. Zie synergetische waarde.

Meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik (HABU = Highest And Best Use)

Het concept 'meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik' (HABU = Highest And Best Use) maakt een wezenlijk deel uit van de marktwaarde en is het gebruik van een vastgoedobject dat fysiek mogelijk, redelijkerwijs waarschijnlijk en legaal is of dit naar alle waarschijnlijkheid zal worden, en dat op de datum van de taxatie de hoogste waarde van het vastgoed oplevert.

Minimale opleidingsvereisten (MER).

Een in drie kennisniveaus onderverdeelde syllabus die verplichte kost is voor alle taxateurs die zijn aangesloten bij een lidorganisatie van TEGOVA.

O Opdrachtvoorwaarden

De specifieke voorwaarden die in het contract tussen de taxateur of het taxatiebedrijf en de opdrachtgever zijn overeengekomen.

P Prijs

Het voor een object gevraagde, geboden of betaalde bedrag.

R Recognised European Valuer (REV)

Een taxateur die door de TEGOVA is erkend voor zijn/haar bevoegdheid, kennis en beroepsexpertise.

Reële waarde (algemeen)

De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een vastgoedobject of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een passief in een ordelijke transactie tussen geïdentificeerde bereidwillige marktpartijen met volledige kennis van alle relevante feiten, die hun beslissing nemen in overeenstemming met hun respectievelijke doelen.

Reële waarde (voor financiële verslaggeving)

De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum.

*International Accounting Standards Board (IASB),
International Financial Reporting Standards (IFRS) 13, par. 1.*

Restwaarde

Het geschatte bedrag dat een entiteit op het moment zelf zou ontvangen door het actief te vervreemden, na aftrek van de geschatte vervreemdingskosten op het moment dat het actief de ouderdom heeft dat het wordt geacht zijn gebruiksduur te hebben bereikt en zich in navenante staat bevindt.

S Synergetische waarde

Een hogere waarde, die tot stand is gekomen wanneer de totale waarde van meerdere vastgoedobjecten (of van meerdere rechtsbelangen in hetzelfde object) bij elkaar genomen hoger is dan de waarde van de som der afzonderlijke delen.

T Taxatiebenadering

De fundamentele wijze waarop, rekening houdend met het beschikbare bewijs, de taxateur nadenkt over hoe hij de waarde van het te taxeren vastgoed het beste kan vaststellen.

Taxatiemethode

De specifieke procedure, gebaseerd op een of meer taxatiebenaderingen, aan de hand waarvan de taxateur komt tot een beoordeling van de waarde.

Taxatiemethodiek

De manier waarop de taxateur de taxatie van het vastgoedobject uitvoert, inclusief de keuze die de taxateur maakt ten aanzien van de toe te passen benaderingswijze(n) en van de methode(n) en het gebruik van analyseprocessen of -technieken om tot een interpretatie van de inputparameters voor de taxatie te komen en op basis daarvan tot een conclusie.

Taxatiemodel

Een specifieke techniek van gegevensverwerking die wordt uitgevoerd binnen een waarderingsmethode.

Taxatierapport

Een document waarin de reikwijdte, de belangrijkste uitgangspunten, de taxatiemethoden en de conclusies van een opdracht gedetailleerd worden weergegeven, gebaseerd op een erkende taxatiegrondslag, of erkende taxatiegrondslagen, binnen het kader van de Europese taxatiestandaarden.

TEGOVA Residential Valuer (TRV)

Een taxateur die zich toelegt op woningtaxaties en door TEGOVA is erkend op grond van zijn/haar kwalificatie, kennis en beroepservaring.

U Uitgangspunt

Feiten of omstandigheden waarvan de taxateur uitgaat met betrekking tot het vastgoed (al dan niet op instructie), waarvan hij of zij niet zeker is of kan zijn en die hij niet in redelijkheid kan vaststellen.

V Vastgoed/(vastgoed)object, eigendom, onroerend goed, onroerende zaak

Grond en gebouwen (opstallen) op, onder of boven de grond, met inbegrip van leidingen, kabels en andere installaties die met het vastgoed verbonden zijn.

Vergelijkbaar object

Een vastgoedobject dat door de taxateur wordt beschouwd als vergelijkbaar met het vastgoedobject dat wordt getaxeerd.

Verzekerbare waarde

De kosten van het vervangen van het beschadigde vastgoedobject met gebruikmaking van soortgelijke materialen van een vergelijkbare kwaliteit zonder enige aftrek voor afschrijving.

W Waarde bij alternatief gebruik

De waarde van het vastgoed bij een ander dan het huidige gebruik

Waarde bij gedwongen verkoop

Een bedrag dat voor het vastgoed zou kunnen worden verkregen als, om welke reden ook, de verkoper verplicht is het vastgoed van de hand te doen onder omstandigheden die zich niet richten naar de definitie van marktwaarde.

Waardegrondslag

Een overzicht van de fundamentele uitgangspunten voor het beoordelen van een taxatie voor een gedefinieerd doel.