

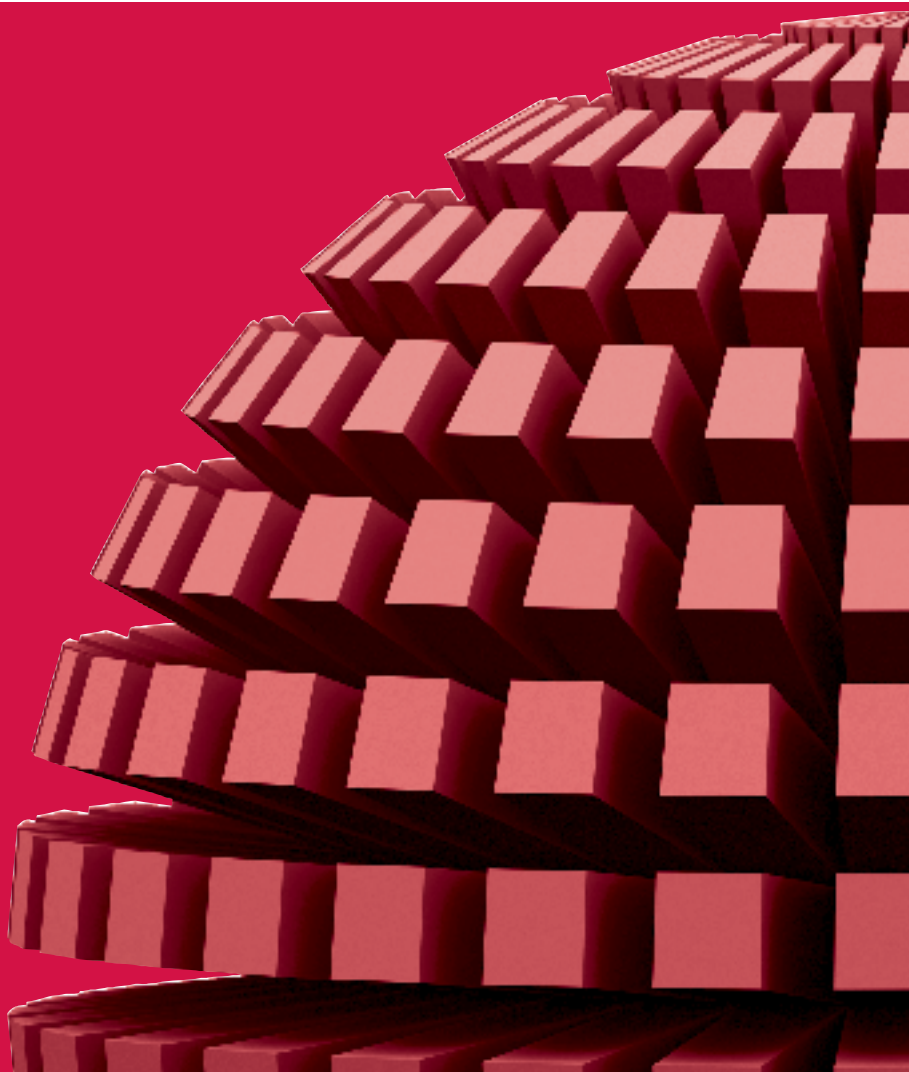


Met daarin geïntegreerd de  
International Valuation  
Standards

RICS professionele standaarden en richtlijnen, wereldwijd

# RICS Wereldwijde taxatiestandaarden

In werking getreden per 31 januari 2020



[rics.org/standards](https://rics.org/standards)

# RICS Wereldwijde taxatiestandaarden

## Met daarin geïntegreerd de IVSC International Valuation Standards

In werking getreden per 31 januari 2020



### Copyrightverklaring: International Valuation Standards

De International Valuation Standards Council, de auteurs en de uitgevers aanvaarden geen verantwoordelijkheid voor verlies schade veroorzaakt aan een persoon die handelt of nalaat op te treden in vertrouwen op het materiaal in deze publicatie, ongeacht of dit verlies wordt veroorzaakt door nalatigheid of anderszins.

Copyright © 2019 International Valuation Standards Council (IVSC).

Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard door de IVSC of door de RICS voor de nauwkeurigheid van de informatie in de tekst zoals opnieuw gepubliceerd of vertaald. De goedgekeurde tekst van de International Valuation Standards is die welke is gepubliceerd door de IVSC in de Engelse taal en kopieën kunnen worden verkregen bij de IVSC, 1 King Street, London EC2V 8AU, Verenigd Koninkrijk. Internet: <http://www.ivsc.org>.

### Gepubliceerd door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square  
Londen  
SW1P 3AD VK  
[www.rics.org](http://www.rics.org)

Noch de auteurs, noch RICS accepteren enige aansprakelijkheid voor verlies of schade geleden door personen die handelen of nalaten te handelen naar aanleiding van het in deze publicatie opgenomen materiaal.

Opgesteld door de Valuation Professional Group van de Royal Institution of Chartered Surveyors.

ISBN 978 1 78321 383 2

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) november 2019. Het auteursrecht op [gedeelten van] deze publicatie berust bij RICS. Tenzij en voor zover dat in dit document uitdrukkelijk wordt toegestaan, mag dit werk niet zonder schriftelijke toestemming van RICS of in overeenstemming met de voorschriften van een bestaande licentie geheel of gedeeltelijk worden gereproduceerd of gebruikt in enige vorm of met enig middel, waaronder grafisch, elektronisch of mechanisch, waaronder begrepen door middel van fotokopie, opname, of verspreiding via internet.

Opgemaakt door Canopy [Multilingual Resources Group SL].

# Inhoud

---

<b>Dankwoord</b>	<b>iii</b>
<b>Voorwoord</b>	<b>1</b>
<b>Deel 1: Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>Deel 2: Verklarende woordenlijst</b>	<b>7</b>
<b>Deel 3: Professionele standaarden</b>	<b>13</b>
PS 1 Naleving van standaarden wanneer een taxatie wordt verricht.....	13
PS 2 Ethiek, deskundigheid, objectiviteit en openbaarmakingen.....	19
<b>Deel 4: Taxatietechnische en uitvoeringsstandaarden</b>	<b>31</b>
VPS 1 Opdrach voorwaarden (uit te voeren werk).....	32
VPS 2 Inspecties, onderzoeken en dossiers.....	43
VPS 3 Taxatierapporten.....	47
VPS 4 Bases van waarde, uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.....	59
VPS 5 Taxatiebenaderingen en -methoden.....	68
<b>Deel 5: Taxatietoepassingen</b>	<b>70</b>
VPGA 1 Taxatie ten behoeve van de jaarverslaggeving .....	71
VPGA 2 Taxatie ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen .....	75
VPGA 3 Taxatie van bedrijven en bedrijfsbelangen .....	82
VPGA 4 Taxatie van individuele bedrijfsgerelateerde objecten .....	92
VPGA 5 Taxatie van installaties en apparatuur .....	100
VPGA 6 Taxatie van immateriële activa.....	106
VPGA 7 Taxatie van persoonlijke eigendommen inclusief kunst en antiek.....	115
VPGA 8 Taxatie van vastgoedbelangen.....	121
VPGA 9 Identificatie van portefeuilles, collecties en groepen objecten.....	127
VPGA 10 Kwesties die kunnen leiden tot materiële taxatieonzekerheid .....	129
<b>Deel 6: International Valuation Standards</b>	<b>131</b>

# Dankwoord

---

RICS bedankt de volgende personen voor hun bijdrage aan deze vertaling:

## **Technisch beoordelingspanel**

Joël Scherrenberg MRICS (review group coordinator)

Koen Sauerbron MRICS

Koniwin Domen MRICS

## **Vertaald door**

Vertaalbureau Alinea Lingua

## **Gezet door**

Real Estate Translations

## **Proefgelezen door**

Rosemary Mitchell-Schuitevoerder

## **RICS Publishing:**

Head of Publishing and Content: Sarah Crouch

Standards Publishing Manager: Antonella Adamus

Translations Project Manager: Georgia Brambilla



# Voorwoord

---

In deze bijgewerkte wereldwijde editie van de *RICS Wereldwijde taxatiestandaarden*, ofwel het RICS 'Red Book Global', wordt onder meer aandacht besteed aan de recente wijzigingen die zijn aangebracht en opgenomen in de *International Valuation Standards (IVS)* en aan de vooruitgang die recentelijk is geboekt bij de ontwikkeling van internationale standaarden voor ethiek en voor meting. Overige verbeteringen zijn onder andere:

- het Red Book Global nog beter afstemmen op de standaarden voor uitvoering en levering die uiteengezet worden in het verplichte uitvoeringskader (MPF, ofwel Mandatory Performance Framework) voor jaarverslaggeving;
- een aanvulling van VPGA 7, waardoor kunst en antiek beter vertegenwoordigd worden
- verbetering en/of verduidelijking van de bestaande tekst in het Red Book Global met het oog op ervaring, alsook de zich ontwikkelende behoeften

In het Red Book Global wordt ingegaan op het groeiende belang van het succesvol combineren van professionele, technische en uitvoeringsstandaarden om hoogwaardig taxatieadvies te kunnen geven dat voldoet aan de verwachtingen en behoeften van opdrachtgevers, regeringen, regelgevende instanties en andere normeringsorganisaties, en het publiek.

Transparantie, consistentie en het vermijden van belangenconflicten zijn belangrijker dan ooit. Ook is er meer vraag dan ooit naar technische expertise en praktische vaardigheden, zoals het inzicht en de ervaring die nodig zijn om de dynamiek en trends van de markt te interpreteren en te beoordelen en – met betrekking tot vastgoedactiva – om het toenemende belang van *duurzaamheid* als marktbeïnvloedende factor te erkennen. RICS-gekwalficeerde taxateurs spelen een voortrekkersrol in het taxateursberoep en het Red Book Global is hun definitieve implementatiehandleiding.

De wijzigingen in deze bijgewerkte editie blijven gericht op het vergroten van de duidelijkheid en het gebruiksgemak, en de verwijzingen naar andere brondocumenten zijn verbeterd. Net als in eerdere edities wordt ook in deze editie verwezen naar de *International Valuation Standards*, die integraal zijn opgenomen in deel 6.

Alle leden die een taxatie verrichten, moeten de in deze bijgewerkte editie vastgestelde standaarden in acht nemen. Met andere woorden: ze zijn **verplicht**, tenzij anders vermeld. De taxatieaanbevelingen – toepassingen (VPGA's), die ook in deze editie zijn opgenomen, gaan dieper in op de praktische toepassing van de standaarden in specifieke contexten, hetzij voor een bepaald taxatiedoel, hetzij met betrekking tot een bepaald type object. Ze hebben een adviserend karakter en worden **aanbevolen**. De status van de verschillende componenten van het Red Book Global wordt nader toegelicht in de navolgende inleiding en in de tweede sectie van de verklarende woordenlijst.

# Deel 1: Inleiding

---

## Algemeen doel

- 1 Consistentie, objectiviteit en transparantie zijn essentieel om het publieke vertrouwen in *taxatie* te versterken en te behouden. Prestaties zijn echter voor een groot deel afhankelijk van de beschikbaarheid en inzet van de juiste vaardigheden, kennis, ervaring en ethisch gedrag om zowel een verantwoord oordeel te kunnen vormen, als om waardeoordelen helder en ondubbelzinnig aan opdrachtgevers en andere taxatiegebruikers te kunnen rapporteren overeenkomstig wereldwijd erkende normen.
- 2 Aangezien de eisen van overheden en regelgevende instanties steeds hoger worden en de verwachtingen van taxatiegebruikers blijven toenemen, zijn de wereldwijde standaarden voor *taxatie* verder uitgewerkt. Er zijn nu drie verschillende maar nauw met elkaar samenhangende vormen:
  - a **professionele** standaarden – gericht op ethiek en gedrag, onderbouwd door kennis en deskundigheid;
  - b **technische** standaarden – gericht op gemeenschappelijke definities en verdragen, onderbouwd door consistente toepassing middels erkende benaderingen;
  - c **uitvoerings- of leverings**standaarden – gericht op nauwgezetheid in de analyse en objectiviteit van de oordeelsvorming, ondersteund door adequate documentatie en een duidelijke rapportage.
- 3 Deze bijgewerkteeditie van de *RICS Wereldwijde taxatiestandaarden*, ook wel het RICS Red Book Global genoemd, is gericht op praktische implementatie en hanteert de nieuwste internationale standaarden, aangevuld met extra eisen en 'best practice'-richtlijnen die gecombineerd de hoogste mate van zekerheid bieden met betrekking tot professionaliteit en kwaliteit.
- 4 In deze editie staan de opname en toepassing van de door de International Valuation Standards Council (IVSC) gepubliceerde *International Valuation Standards (IVS)* centraal. RICS is reeds lange tijd voorstander van de ontwikkeling van dergelijke universele technische standaarden voor alle typen activa en draagt daar ook actief aan bij. RICS onderschrijft niet alleen deze standaarden door RICS-leden te verplichten zich daaraan te houden, maar ondersteunt ook proactief hun verdere ontwikkeling en invoering door anderen over de hele wereld.
- 5 Deze technische standaarden zijn onderdeel van een breder kader van RICS-standaarden, ofwel professionele verklaringen (*professional statements*) zoals ze nu individueel worden genoemd, en hebben betrekking op ethiek, vaardigheden en gedrag, met inbegrip van expliciete eisen ten aanzien van het handhaven van vertrouwelijkheid en het vermijden van belangenconflicten. Dit RICS-kader heeft ook betrekking op de International Ethics Standards (IES), die voor het eerst gepubliceerd zijn in december 2016. Ten slotte moeten RICS-leden bij het verrichten van werkzaamheden in verband met vastgoed ook rekening houden met de International Property Measurement Standards (IPMS), indien van toepassing, die eveneens aan ontwikkeling onderhevig zijn.
- 6 De naleving van professionele, technische en uitvoeringsstandaarden wordt nog versterkt door een goed functionerend systeem van regelgeving en waar nodig handhaving; en door de progressieve invoering van een systeem voor de registratie van RICS-taxateurs (RICS Valuer Registration). Dit alles zorgt ervoor dat RICS-leden en gereguleerde *bedrijven* wereldwijd toonaangevend zijn op het gebied van IVS-conforme *taxaties*.

- 7 Eenvoudig gezegd: het doel is om vertrouwen te wekken bij en zekerheid te verschaffen aan opdrachtgevers en erkende gebruikers dat een *taxatie* die door een RICS-gekwalificeerde taxateur waar ook ter wereld wordt verricht, aan de hoogste professionele standaarden voldoet.

## Reikwijdte

### Vanuit het oogpunt van de taxateur

- 8 Voor **leden** bevatten deze wereldwijde standaarden procedurele regels en richtlijnen die:
- a aan individuele taxateurs en bedrijven die voor regulering door RICS zijn geregistreerd dwingende verplichtingen opleggen ten aanzien van deskundigheid, objectiviteit, transparantie en prestaties;
  - b een kader vormen voor uniformiteit en 'best practice' in de uitvoering en levering van taxatieopdrachten door toepassing van de IVS;  
 expliciet voldoen aan de gedragscode van RICS (Rules of Conduct).
- 9 Deze wereldwijde standaarden:
- a bevatten geen instructies voor *leden* over de uitvoering van taxaties in individuele gevallen;
  - b schrijven geen specifieke indeling van rapporten voor: mits aan de verplichte voorschriften in deze standaarden wordt voldaan, moeten rapporten altijd afgestemd zijn op en in verhouding staan tot de opdracht;
  - c hebben geen voorrang op standaarden die specifiek zijn voor en verplicht zijn in individuele jurisdicties.

### Vanuit het oogpunt van de taxatiegebruiker

- 10 Deze wereldwijde standaarden garanderen aan opdrachtgevers en andere taxatiegebruikers dat taxatieopdrachten worden uitgevoerd overeenkomstig de *International Valuation Standards* en staan borg voor:
- a consistentie in benadering, een beter begrip van het taxatieproces en daarmee van de gerapporteerde waarde;
  - b geloofwaardige en consistente waardeoordelen door adequaat opgeleide taxateurs met passende kwalificaties en voldoende ervaring voor de opdracht, inclusief actuele kennis van en inzicht in de relevante markt;
  - c onafhankelijkheid, objectiviteit en transparantie in de benadering van de taxateur;
  - d duidelijkheid over de *opdrachtvoorwaarden* (uit te voeren werk), waaronder zaken waaraan aandacht moet worden besteed en openbaar te maken informatie;
  - e duidelijkheid over de *basis van waarde*, waaronder alle *uitgangspunten* en materiële overwegingen waarmee rekening moet worden gehouden;
  - f duidelijkheid van de rapportage, waaronder passende en adequate bekendmaking van relevante zaken zodat een derde op de *taxaties* kan vertrouwen.

## Indeling en status van de wereldwijde RICS-voorschriften

- 11 De wereldwijde RICS-voorschriften in deze editie zijn gegroepeerd in drie afzonderlijke secties (deel 3, 4 en 5), zoals in detail uiteengezet in onderstaande paragrafen 12 tot en met 17. In de eerste twee secties wordt ingegaan op zaken die relevant zijn voor



taxatieopdrachten in het algemeen, in de derde sectie komen zaken aan de orde die verband houden met specifieke taxatietoepassingen. Het doel is aan de leden duidelijk te maken wat verplicht is en wat wordt aanbevolen: het verplichte materiaal is samengevoegd in de eerste twee secties en het aanbevolen materiaal in de derde sectie.

### Professionele standaarden – verplicht

- 12** Wereldwijde professionele en ethische standaarden die uitdrukkelijk van toepassing zijn op taxateurs worden aangeduid met een **PS**-referentienummer en zijn **verplicht** (tenzij anders vermeld) voor alle leden die *taxaties* verrichten. Ze definiëren de parameters voor naleving van het Red Book Global, inclusief de toepassing van de *International Valuation Standards*; beschrijven de bijbehorende RICS-regelgeving (RICS regulatory requirements); en verduidelijken de gedetailleerde toepassing van de gedragscode van RICS (Rules of Conduct) wanneer leden taxatiewerkzaamheden uitvoeren. Deze standaarden omvatten:

**PS 1** – Naleving van standaarden wanneer een taxatie wordt verricht;

**PS 2** – Ethiek, deskundigheid, objectiviteit en openbaarmakingen.

### Taxatietechnische en uitvoeringsstandaarden – verplicht

- 13** Wereldwijde taxatietechnische en uitvoeringsstandaarden worden aangeduid met een **VPS**-referentienummer en bevatten specifieke **verplichte** (tenzij anders vermeld) eisen en bijbehorende implementatierichtlijnen voor het verrichten van een *taxatie* conform IVS. Deze standaarden omvatten:

**VPS 1** – Opdrachtvoorwaarden (uit te voeren werk);

**VPS 2** – Inspecties, onderzoeken en dossiers;

**VPS 3** – Taxatierapporten;

**VPS 4** – Bases van waarde, uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;

**VPS 5** – Taxatiebenaderingen en -methoden

- 14** VPS 1, 4 en 5 zijn met name gericht op technische standaarden, terwijl VPS 2 en 3 meer gericht zijn op uitvoerings- en leveringsstandaarden. Een verdere categorisering zou echter niet zinvol zijn. De huidige volgorde sluit aan bij die van de International Valuation Standards, die in de VPS's worden overgenomen en toegepast.

### RICS wereldwijde taxatieaanbevelingen – toepassingen (VPGA's) – aanbevolen

- 15** RICS-taxatieaanbevelingen – toepassingen worden aangeduid met een **VPGA**-referentienummer en verschaffen aanvullende implementatierichtlijnen voor de specifieke vermelde situaties. Onderwerpen die aan de orde komen zijn onder meer *taxaties* voor specifieke doeleinden (waarvan financiële verslaglegging en zekerheidsstelling voor leningen het meest voorkomen) en *taxaties* van bepaalde typen activa, waarbij expliciet rekening moet worden gehouden met specifieke kwesties en/of praktische overwegingen. Deze VPGA's belichamen 'best practice', dat wil zeggen procedures die naar het oordeel van RICS aan een hoge standaard van vakbekwaamheid voldoen.
- 16** Hoewel de VPGA's zelf niet verplicht zijn, bevatten ze wel koppelingen en verwijzingen naar het materiaal in de *International Valuation Standards* en naar materiaal in deze wereldwijde standaarden dat verplicht is. De bedoeling hiervan is om leden te ondersteunen bij het identificeren van materiaal dat relevant is voor de specifieke taxatieopdracht die ze uitvoeren.

- 17** De VPGA's omvatten:
- VPGA 1** – Taxatie ten behoeve van de jaarverslaggeving;
  - VPGA 2** – Taxatie ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen;
  - VPGA 3** – Taxatie van bedrijven en bedrijfsbelangen;
  - VPGA 4** – Taxatie van individuele bedrijfsgerelateerde objecten;
  - VPGA 5** – Taxatie van installaties en apparatuur;
  - VPGA 6** – Taxatie van immateriële activa;
  - VPGA 7** – Taxatie van persoonlijke eigendommen, inclusief kunst en antiek;
  - VPGA 8** – Taxatie van vastgoedbelangen;
  - VPGA 9** – Identificatie van portefeuilles, collecties en groepen objecten;
  - VPGA 10** – Kwesties die kunnen leiden tot materiële taxatieonzekerheid.

### Nationale of jurisdictionele standaarden

- 18** RICS publiceert tevens – onafhankelijk van, maar in aanvulling op deze wereldwijde standaarden – een aantal nationale aanvullingen (gewoonlijk aangeduid als het *Red Book Global Jurisdictional Applications*, *National Association Valuation Standards of Application of RICS Valuation: Professional Standards*) waarin wordt ingegaan op de toepassing van deze standaarden in individuele jurisdicties en in het algemeen een bijdrage wordt geleverd aan de interpretatie in lokale contexten. Deze kunt u inzien op de **website van RICS**. Hoewel deze aanvullingen over het geheel genomen aansluiten bij de relevante internationale standaarden, zijn ze ontworpen voor specifieke wettelijke of regelgevende vereisten in die jurisdicties. Deze benadering is volledig in overeenstemming met de vrijwillige richtlijnen van de Verenigde Naties, waarin jurisdicties worden gestimuleerd om de transparantie en de algemene consistentie bij taxaties te verbeteren. De naleving van standaarden in lokale jurisdicties wordt uitvoeriger behandeld in **PS 1** hieronder.
- 19** Nationale of jurisdictionele standaarden en bijbehorende richtlijnen zijn rechtstreeks verkrijgbaar bij RICS via [www.rics.org/redbook](http://www.rics.org/redbook).

### Ingangsdatum, duur en wijzigingen van de wereldwijde RICS-voorschriften

#### Ingangsdatum

- 20** De in deze editie opgenomen RICS-voorschriften treden in werking op 31 januari 2020 en zijn van toepassing op alle *taxaties* waarbij de *waardepeildatum* op of na deze datum valt. Wijzigingen die na die datum in werking treden, zullen duidelijk worden aangegeven.

#### Geldigheid van de tekst

- 21** De definitieve tekst van het RICS Red Book Global die op een bepaalde datum geldig is, is de tekst die vermeld is op de RICS-website [www.rics.org/redbook](http://www.rics.org/redbook). Gebruikers van deze publicatie dienen altijd rekening te houden met wijzigingen die later worden gepubliceerd.

#### Wijzigingen en voorlopige bekendmakingen

- 22** De inhoud van deze standaarden wordt regelmatig herzien en indien en voor zover nodig zullen wijzigingen en toevoegingen worden gepubliceerd. *Leden* worden op deze wijzigingen gewezen door middel van de gebruikelijke elektronische communicatiekanalen

van RICS. Dergelijke wijzigingen worden direct in de online publicatie op [rics.org](http://rics.org) aangebracht, maar worden pas in een latere editie van de gedrukte versie opgenomen.

- 23** Wanneer wijzigingen aanzienlijke gevolgen kunnen hebben, bijvoorbeeld herschrijving van een taxatietechnische en uitvoeringsstandaard (**VPS**) of een taxatieaanbeveling – toepassing (**VPGA**), dan kunnen deze als een voorlopige bekendmaking worden gepubliceerd. Een voorlopige bekendmaking bevat de tekst zoals die door de Global Valuation Standards Board van RICS is goedgekeurd voor publieke consultatie, zie [www.rics.org/redbook](http://www.rics.org/redbook).
- 24** Het doel van een voorlopige bekendmaking is om leden en anderen de mogelijkheid te bieden opmerkingen over de voorgestelde tekst te maken en eventueel tekortkomingen aan te geven voordat de tekst in het Red Book Global wordt opgenomen. Na behandeling van de gemaakte opmerkingen en definitieve goedkeuring door de Global Valuation Standards Board van RICS zal de tekst van een voorlopige bekendmaking verplicht worden op de ingangsdatum van de eerstvolgende herziening van het Red Book Global na publicatie. Ook hier geldt dat de *leden* uitdrukkelijk op deze wijzigingen zullen worden gewezen door middel van de gebruikelijke elektronische communicatiekanalen van RICS.
- 25** De Global Valuation Standards Board van RICS ziet suggesties voor opname van aanvullend materiaal of verzoeken om verduidelijking van de tekst gaarne tegemoet.

## IVSC International Valuation Standards

### *Ingangsdatum, duur en wijzigingen van de International Valuation Standards*

- 26** De volledige *International Valuation Standards*, welke met toestemming van de IVSC in deel 6 van deze editie van het Red Book Global zijn opgenomen, zijn de door de IVSC Standards Board goedgekeurde standaarden met als ingangsdatum 31 januari 2020.
- 27** *Leden* worden eraan herinnerd dat de IVSC zich het recht voorbehoudt om op elk gewenst moment verdere wijzigingen in IVS aan te brengen. Alle daaropvolgende wijzigingen in deze editie van het Red Book Global zullen zo spoedig mogelijk worden aangebracht en zijn te raadplegen op de **RICS-website** (zie onder 'Geldigheid van de tekst' en 'Wijzigingen en voorlopige bekendmakingen' hierboven).
- 28** De IVS zijn opgenomen in en worden toegepast via deze wereldwijde standaarden van RICS. Voor het gemak van de leden zijn in deel 3 tot en met 5 verwijzingen naar deze IVS opgenomen.

### **Belangrijk**

Het is de verantwoordelijkheid van het *lid* om op de hoogte te blijven van wijzigingen sinds de datum van publicatie van deze editie in de wetgeving of in de interpretatie ervan door middel van jurisprudentie – en tevens om op de hoogte te blijven van wijzigingen in de **International Valuation Standards** en in andere taxatiestandaarden die relevant zijn voor de specifieke taxatieopdracht. Taxateurs dienen de RICS-website te raadplegen voor updates met betrekking tot RICS-voorschriften, met inbegrip van aanpassingen naar aanleiding van wijzigingen in de **International Valuation Standards**. Meer in het algemeen worden *leden* herinnerd aan hun verantwoordelijkheid om permanente educatie (PE) te volgen om te waarborgen dat ze blijven voldoen aan de verwachte bredere eisen inzake kennis, ervaring en deskundigheid, die in de navolgende wereldwijde standaarden zijn opgenomen.

## Deel 2: Verklarende woordenlijst

### Verklarende woordenlijst van RICS met technische termen

In deze woordenlijst worden termen gedefinieerd die in deze wereldwijde standaarden worden gebruikt en een specifieke of beperkte betekenis hebben. Woorden of zinnen die niet in de woordenlijst voorkomen volgen hun gebruikelijke 'woordenboekbetekenis'. Wanneer een hieronder gedefinieerde term in het vervolg van dit deel wordt gebruikt, wordt deze term in de tekst *gecursiveerd*.

*Leden* worden erop gewezen dat IVS (opgenomen in deel 6 van deze editie) een korte specifieke woordenlijst met bepaalde aanvullende definities bevat die speciaal bedoeld is om het inzicht in en de toepassing van de IVS te bevorderen, inclusief de door de IVSC gehanteerde conventie om de status van individuele IVS-inhoud aan te geven, bijvoorbeeld of deze verplicht is, een adviserend karakter heeft, enz. Deze zijn hier niet opgenomen. De individuele IVSC-standaarden bevatten tevens definities die specifiek zijn voor de betrokken IVS, waarnaar taxateurs in voorkomende gevallen moeten verwijzen.

De nationale of jurisdictionele standaarden van RICS kunnen aanvullende gedefinieerde termen bevatten: deze worden aangegeven en gedefinieerd in de context van de specifieke standaard.

<b>Uitgangspunt</b>	Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de benadering van een <i>taxatie</i> met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure. Een <i>uitgangspunt</i> wordt doorgaans gehanteerd wanneer geen specifiek onderzoek door de taxateur vereist is om te bewijzen dat iets waar is.
<b>Basis van waarde</b>	Een beschrijving van de fundamentele <i>uitgangspunten</i> van een <i>taxatie</i> .
<b>Kostenbenadering</b>	Een benadering die een indicatie van de waarde geeft op basis van het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verwerven, hetzij door aankoop, hetzij door bouw.
<b>Rapportdatum</b>	De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent.
<b>Datum van waardering</b>	Zie <i>waardepeildatum</i> .
<b>Afwijking</b>	Bijzondere omstandigheden waarin de verplichte toepassing van deze wereldwijde standaarden ongepast of ondoenlijk kan zijn. (Zie <b>PS 1 sectie 6.</b> )
<b>Gecorrigeerde vervangingswaarde</b>	De actuele kostprijs van vervanging van een object en overige activa door een modern equivalent na toepassing van een aftrek voor fysieke slijtage en alle relevante vormen van veroudering en optimalisering.

<b>Evenwichtswaarde</b>	De geschatte prijs voor de overdracht van een object of recht c.q. verplichting tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige geïdentificeerde partijen, welke waarde de respectievelijke belangen van die partijen uitdrukt (zie IVS 104 paragraaf 50.1).
<b>Externe taxateur</b>	Een taxateur die, samen met eventuele partners, geen materiële banden heeft met de opdrachtgever, een agent die namens de opdrachtgever optreedt of het onderwerp van de opdracht.
<b>Reële waarde</b>	‘De prijs die bij verkoop van een object zou worden ontvangen of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waardepeildatum.’ (Deze definitie is ontleend aan de International Financial Reporting Standard IFRS 13.)
<b>Jaarverslaggeving</b>	Schriftelijke verklaringen van de financiële positie van een persoon of bedrijf en officiële financiële gegevens met een voorgeschreven inhoud en vorm. Deze worden gepubliceerd om informatie te verstrekken aan een breed spectrum van niet-gespecificeerde <i>derden</i> -gebruikers. Aan de <i>jaarverslaggeving</i> is een zekere mate van publieke verantwoording verbonden die ontwikkeld wordt binnen een regelgevend kader van standaarden voor financiële verslaggeving en de wet.
<b>Bedrijf</b>	Het <i>bedrijf</i> of de organisatie waarvoor het <i>lid</i> werkt of via welke het <i>lid</i> optreedt.
<b>Goodwill</b>	Elk toekomstig economisch voordeel dat voortvloeit uit een bedrijf, een belang in een bedrijf of uit het gebruik van een groep activa die niet gescheiden kan worden.
<b>Inkomstenbenadering</b>	Een benadering die een indicatie van de waarde geeft door toekomstige kasstromen om te zetten naar één enkele actuele kapitaalwaarde.
<b>Inspectie</b>	Een bezoek aan een object of <i>inspectie</i> van een actief om dit te onderzoeken en relevante informatie te verkrijgen om een professioneel advies over de waarde ervan te kunnen geven. Fysiek onderzoek van een actief dat geen vastgoedobject is, bijvoorbeeld een kunstvoorwerp of antiek, wordt niet als ‘ <i>inspectie</i> ’ beschouwd.
<b>Immateriële activa</b>	Een niet-monetair actief dat zich manifesteert door zijn economische eigenschappen. Het heeft geen fysieke vorm maar verleent rechten en/of economische voordelen aan de eigenaar ervan.
<b>Interne taxateur</b>	Een taxateur die in dienst is van de onderneming die de activa in eigendom heeft of het accountantskantoor dat verantwoordelijk is voor het opstellen van de jaarrekening en/of het jaarverslag van de onderneming. Een <i>interne taxateur</i> is over het algemeen in staat te voldoen aan de vereisten van onafhankelijkheid en professionele objectiviteit overeenkomstig <b>PS 2 sectie 3</b> , maar kan mogelijk niet altijd voldoen aan de aanvullende criteria voor onafhankelijkheid die specifiek zijn voor bepaalde soorten opdrachten, bijvoorbeeld op grond van <b>PS 2 paragraaf 3.4</b> .
<b>International Financial Reporting Standards (IFRS)</b>	Standaarden die door de International Accounting Standards Board (IASB) zijn vastgesteld met het doel om uniformiteit in boekhoudbeginselen te realiseren. De standaarden worden ontwikkeld binnen een conceptueel kader, zodat elementen van de <i>jaarverslaggeving</i> worden benoemd en behandeld op een wijze die universeel toepasbaar is.

<b>Beleggingsvastgoed</b>	Vastgoed (grond of een gebouw of een deel van een gebouw of beide) dat door de eigenaar wordt aangehouden om huuropbrengsten, een waardestijging of beide te realiseren, en niet voor: <ul style="list-style-type: none"> <li><b>a</b> gebruik in de productie of levering van goederen of diensten of voor bestuurlijke doeleinden; of</li> <li><b>b</b> verkoop in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening.</li> </ul>
<b>Beleggingswaarde, of worth</b>	De waarde van een object voor de eigenaar of een potentiële eigenaar in verband met individuele beleggings- of operationele doeleinden (zie IVS 104 paragraaf 60.1). (De beleggingswaarde wordt ook wel <i>worth</i> genoemd.)
<b>Vergelijkingsmethode</b>	Een benadering die een indicatie van de waarde geeft door het te taxeren object te vergelijken met identieke of vergelijkbare activa waarvan prijsinformatie beschikbaar is.
<b>Markthuur</b>	Het geschatte bedrag waarvoor een object op de <i>waardepeildatum</i> verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld. (zie IVS 104 paragraaf 40.1).
<b>Marktwaarde</b>	Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de <i>waardepeildatum</i> tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (zie IVS 104 paragraaf 30.1).
<b>Synergiewaarde</b>	Een aanvullend waarde-element van waarde dat ontstaat door de combinatie van twee of meer activa of belangen waarbij de gecombineerde waarde meer bedraagt dan de som van de afzonderlijke waarden.
<b>Lid</b>	Een 'Fellow', professioneel <i>lid</i> , kandidaat- <i>lid</i> of honorair <i>lid</i> van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
<b>Persoonlijke eigendommen</b>	Onder <i>persoonlijke eigendommen</i> worden activa (of passiva) verstaan die niet duurzaam verbonden zijn met grond of gebouwen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>met inbegrip van</b>, maar niet beperkt tot, decoratieve kunst, antiek, schilderijen, edelstenen en juwelen, verzamelobjecten, inrichting en meubilair, en andere algemene inboedel;</li> <li>• <b>met uitzondering van</b> handelsinrichting en -inventaris, <i>installaties en apparatuur</i>, bedrijven of bedrijfsbelangen, en <i>immateriële activa</i>.</li> </ul>

<b>Installaties en apparatuur</b>	<p><i>Installaties en apparatuur</i> kan ruwweg in de volgende categorieën worden ingedeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>installaties:</b> activa die worden gecombineerd met andere activa en die onderdelen kunnen bevatten die deel uitmaken van de industriële infrastructuur, voorzieningen, gebouwinstallaties, gespecialiseerde gebouwen, en machines en apparatuur die een speciale constructie vormen;</li> <li>• <b>machines:</b> individuele machines of een verzameling of een groep of systeem van geconfigureerde machines/ technologie (waaronder mobiele activa zoals motorvoertuigen, railvoertuigen, schepen en luchtvaartuigen) die kunnen worden gebruikt, geïnstalleerd of op afstand bediend in samenhang met de industriële of commerciële processen, het beroep of het bedrijf van een gebruiker (een machine is een apparaat dat voor een specifiek proces wordt gebruikt) of</li> <li>• <b>apparatuur:</b> overkoepelende term voor andere activa zoals diverse machines, gereedschappen, inrichting, meubilair en stoffering, handelsinrichting en -inventaris, diverse apparatuur en technologie en losse gereedschappen die worden gebruikt voor de activiteiten van de onderneming of entiteit.</li> </ul>
<b>Vastgoed</b>	Grond en alle zaken die een natuurlijk onderdeel van de grond vormen (bv. bomen, mineralen) en zaken die met de grond zijn verbonden (bv. gebouwen en verbeteringen van terreinen) en alles wat aard- en nagelvast met een gebouw is verbonden (bv. mechanische en elektrische installaties die dienstbaar zijn aan een gebouw), zowel boven- als ondergronds. (N.B. Een recht van eigendom, controle, gebruik of bewoning van grond en gebouwen wordt in paragraaf 20.2 van IVS 400 gedefinieerd als een vastgoedbelang ( <i>real property interest</i> ))
<b>Geregistreerd voor regulering door RICS</b>	<p><b>a</b> een <i>bedrijf</i> dat geregistreerd is voor regulering door RICS overeenkomstig de statuten van RICS;</p> <p><b>b</b> een <i>lid</i> dat als taxateur geregistreerd is overeenkomstig de RICS-taxateursregistratie (VR).</p>
<b>Bijzonder uitgangspunt</b>	Een <i>uitgangspunt</i> dat gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum of dat door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd bij een transactie op de waardepeildatum.
<b>Koper met een bijzonder belang</b>	Een specifieke koper voor wie een bepaald object een <i>bijzondere waarde</i> heeft vanwege aan het bezit ervan verbonden voordelen die niet voor andere kopers in een markt beschikbaar zouden zijn.
<b>Bijzondere waarde</b>	Een bedrag dat bepaalde aspecten van een object weerspiegelt die alleen van waarde zijn voor <i>een koper met een bijzonder belang</i> .
<b>Bijzonder vastgoed</b>	Een object dat zelden of nooit op de markt wordt verkocht, anders dan door middel van verkoop van het bedrijf of de entiteit waarvan het deel uitmaakt, vanwege de uniciteit die voortvloeit uit de specifieke aard en het specifieke ontwerp, de configuratie, de omvang, de locatie of andere kenmerken van het object.

<b>Duurzaamheid</b>	<p>Onder <i>duurzaamheid</i> wordt in het kader van deze standaarden verstaan het rekening houden met zaken zoals (maar niet beperkt tot) het milieu en klimaatverandering, gezondheid en welzijn, en maatschappelijk verantwoord ondernemen die van invloed zijn of kunnen zijn op de <i>taxatie</i> van een object. In algemene termen is het een wens om activiteiten uit te voeren zonder hulpbronnen uit te putten of schadelijke gevolgen te veroorzaken.</p> <p>(<b>Opmerking:</b> Er is nog geen algemeen erkende en wereldwijd gehanteerde definitie van '<i>duurzaamheid</i>' en daarom moeten <i>leden</i> voorzichtigheid betrachten bij het gebruik van de term zonder nadere toelichting.)</p>
<b>Opdrachtvoorwaarden</b>	Schriftelijke bevestiging van de voorwaarden die door het <i>lid</i> worden voorgesteld of die door het <i>lid</i> en de opdrachtgever zijn overeengekomen als zijnde van toepassing op de uitvoering en rapportage van de <i>taxatie</i> . In IVS aangeduid als uit te voeren werk ('scope of work') – zie IVS 101 paragraaf 10.1.
<b>Derde</b>	Iedere partij, anders dan de opdrachtgever, die mogelijk een belang kan hebben bij de <i>taxatie</i> of de uitkomst daarvan.
<b>Bedrijfsgerelateerde objecten</b>	Elk type vastgoed dat ontworpen is voor een specifiek bedrijfstype waarbij de waarde van het object het handelspotentieel van dat bedrijf weerspiegelt.
<b>Handelsvoorraad</b>	Voorraad die voor verkoop in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening wordt aangehouden, bijvoorbeeld met betrekking tot object, grond en gebouwen die door aannemers en ontwikkelingsmaatschappijen voor verkoop worden aangehouden.
<b>Taxatie</b>	Een advies over de waarde van een object of recht c.q. verplichting op een vermelde basis en op een vastgestelde datum. Tenzij in de <i>opdrachtvoorwaarden</i> beperkingen worden overeengekomen, wordt de <i>taxatie</i> voorafgegaan door een <i>inspectie</i> en eventuele verdere onderzoeken die passend zijn en waarbij rekening wordt gehouden met de aard van het object en het doel van de <i>taxatie</i> .
<b>Waardepeildatum</b>	De datum waarop het waardeoordeel van toepassing is. De <i>waardepeildatum</i> omvat tevens het tijdstip waarop het oordeel van toepassing is als de waarde van het type object in de loop van één dag substantieel kan veranderen.
<b>Worth</b>	Zie <i>beleggingswaarde</i> .



## Toelichting op de naamgevingsconventies voor standaarden en richtlijnen

Beschrijving	Status	Opnemingen	Commentaar
<b>Standaarden</b>	Verplicht	De <i>International Valuation Standards</i> [IVS] zoals die zijn vastgesteld door de International Valuation Standards Council [IVSC].  RICS professionele standaarden – aangeduid met het voorvoegsel PS  RICS taxatietechnische en uitvoeringsstandaarden – aangeduid met het voorvoegsel VPS	De IVS worden in de standaarden van het Red Book Global door RICS aangenomen en toegepast. In het hele document wordt ernaar verwezen.
<b>Richtlijnen</b>	Aanbevolen	RICS wereldwijde taxatieaanbevelingen – toepassingen – zoals aangeduid met het voorvoegsel VPGA.	VPGA's hebben een adviserend karakter en zijn niet verplicht. Ze wijzen <i>leden</i> (indien van toepassing) echter wel op relevant verplicht materiaal elders van het Red Book Global, waaronder op de relevante IVS, doordat passende kruisverwijzingen zijn opgenomen.

Daarnaast publiceert RICS los daarvan geregeld richtlijnen over andere taxatiekwesties in de vorm van guidance notes. Dit materiaal heeft een adviserend karakter. Het is beschikbaar op de [website van RICS](#).

## Deel 3: Professionele standaarden

### PS 1 Naleving van standaarden wanneer een taxatie wordt verricht

Deze verplichte standaard:

- hanteert International Valuation Standard (IVS) 102 sectie 10 Algemeen principe (Naleving van IVS) en sectie 40 Naleving van andere standaarden;
- erkent de International Ethics Standards en de International Property Measurement Standards;
- bevat aanvullende verplichte voorschriften voor RICS-leden.

**Alle leden, ongeacht of ze individueel werkzaam zijn of bij een RICS-gereguleerd of niet-gereguleerd bedrijf werken, die een taxatie verrichten, zijn verplicht om te voldoen aan de hieronder beschreven internationale standaarden en wereldwijde standaarden van RICS.**

**De leden moeten tevens voldoen aan de eisen van de RICS-taxateursregistratie (VR).**

#### 1 Verplichte toepassing

- 1.1** Alle leden en gereguleerde bedrijven, ongeacht waar ze hun beroep of bedrijf uitoefenen, moeten voldoen aan de professionele, taxatietechnische en uitvoeringsstandaarden (aangeduid met de voorvoegsels PS en VPS) die opgenomen zijn in deel 3 en 4 van deze wereldwijde editie.
- 1.2** Overeenkomstig artikel B5.2.1(b) Aansprakelijkheid van leden en B5.3.1 Aansprakelijkheid van bedrijven van de statuten van RICS zijn deze wereldwijde standaarden dan ook verplicht toepasbaar op alle leden van RICS en alle door RICS gereguleerde bedrijven die betrokken zijn bij de uitvoering van of het toezicht op taxatiediensten door het verstrekken van schriftelijk taxatieadvies. Samen met de richtlijnen met betrekking tot specifieke taxatieaanbevelingen – toepassingen (VPGA's) in deel 5 van deze wereldwijde editie worden ze gewoonlijk aangeduid als het RICS 'Red Book Global'.
- 1.3** De tekst 'uitvoering van of toezicht op taxatiediensten' omvat alle personen die verantwoordelijk zijn voor of de verantwoordelijkheid aanvaarden voor het analyseren en communiceren van een schriftelijk waardeoordeel. Hierbij kan het gaan om individuele personen die binnen hun organisatie wel taxatierapporten opstellen maar niet ondertekenen, en omgekeerd om individuele personen die bij wijze van toezicht of zekerheid binnen hun organisatie wel taxatierapporten ondertekenen maar niet opstellen. 'Schriftelijk' binnen deze context betekent overgedragen op papier, via elektronische of digitale weg of vorm van opgenomen media (zie voor puur mondelinge waardeoordelen sectie 1.6 hieronder).
- 1.4** Voor alle duidelijkheid, het verstrekken van een output op basis van een geautomatiseerd taxatiemodel (AVM) of op basis van een taxatiemodelleringsstool (zie **VPS 5, paragraaf 4**) wordt in het kader van deze standaarden beschouwd als het verrichten van een taxatie.

- 1.5** Een geraamde vervangingswaarde voor activa anders dan *persoonlijke eigendommen* die in een schriftelijk rapport of afzonderlijk voor verzekeringsdoeleinden wordt verstrekt, is geen 'schriftelijk waardeoordeel' in de zin van de 'uitvoering van taxatiediensten' zoals in paragraaf 1.3 hierboven gedefinieerd.
- 1.6** Voor alle duidelijkheid, ook wanneer – bij wijze van uitzondering – taxatieadvies geheel mondeling wordt verstrekt, moeten de beginselen van dit deel zoveel mogelijk in acht worden genomen. Leden worden eraan herinnerd dat het feit alleen dat advies mondeling wordt verstrekt niet betekent dat het daarom zonder aansprakelijkheid wordt verstrekt. De verantwoordelijkheden en verplichtingen van de taxateur zullen altijd afhangen van de feiten en omstandigheden van het individuele geval. In sommige jurisdicties moet bij het verstrekken van mondeling taxatieadvies in elk geval worden voldaan aan de eisen van jurisdictie specifieke standaarden. Bovendien moeten taxateurs die als getuige-deskundige optreden, in alle jurisdicties erop bedacht zijn dat voor mondeling en schriftelijk advies dezelfde criteria gelden – zie bijvoorbeeld de RICS UK methodeverklaring en richtlijn *Surveyors acting as expert witnesses*, 4e editie (2014).
- 1.7** Deze wereldwijde standaarden zijn geschreven voor toepassing op het individuele *lid*. Wanneer moet worden beoordeeld of ze van toepassing zijn op een *bedrijf dat geregistreerd is voor regulering door RICS*, dienen ze dienovereenkomstig te worden geïnterpreteerd.

## 2 Naleving binnen bedrijven

- 2.1** Alle *leden* zijn individueel verantwoordelijk voor de naleving van deze wereldwijde standaarden, ongeacht of ze individueel werkzaam zijn of binnen een *bedrijf*. In het laatste geval is de wijze waarop deze verantwoordelijkheid in de praktijk wordt gebracht tot op zekere hoogte afhankelijk van de aard van het *bedrijf*:
- **Door RICS geregleerde bedrijven:** Het *bedrijf* en alle RICS-*leden* binnen het *bedrijf* dienen ervoor te zorgen dat alle processen en *taxaties* volledig in overeenstemming zijn met de verplichte voorschriften van deze wereldwijde standaarden. Dit geldt ook voor *taxaties* die niet onder de verantwoordelijkheid van een RICS-*lid* vallen.
  - **Niet door RICS geregleerde bedrijven:** Hoewel deze *bedrijven* hun eigen bedrijfsprocessen kunnen hebben waarover RICS geen zeggenschap heeft, moeten individuele leden in deze *bedrijven* die voor *taxaties* verantwoordelijk zijn, voldoen aan de verplichte voorschriften van deze wereldwijde standaarden.
- 2.2** Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de processen van het *bedrijf* de naleving van een bepaald aspect van deze wereldwijde standaarden expliciet verhinderen. Het lid mag in zulke gevallen van de specifieke standaard afwijken, maar moet:
- zich ervan hebben vergewist dat de niet-naleving niet leidt tot misleiding van opdrachtgevers of tot onethisch gedrag;
  - in de *opdrachtvoorwaarden* (zie **VPS 1**) en het rapport (zie **VPS 3**) aangeven op welke specifieke gebieden een element van de standaarden niet is nageleefd en wat de reden voor deze niet-naleving is en
  - aan alle andere aspecten van deze wereldwijde standaarden voldoen.
- 2.3** Wanneer het *lid* aan een *taxatie* meewerkt, moet ook worden verwezen naar **PS 2 sectie 2, Kwalificatie van leden**.

## 3 Naleving van internationale standaarden

### *International Valuation Standards [IVS]*

- 3.1** RICS erkent de International Valuation Standards Council (IVSC) als opsteller van de *International Valuation Standards (IVS)*, die internationaal aanvaarde taxatieprincipes

en definities omvatten. In deze wereldwijde standaarden worden de IVS aangenomen en toegepast en zijn specifieke eisen en aanvullende richtlijnen vastgelegd voor hun praktische implementatie. De volledige tekst van de met ingang van 31 januari 2020 geldende IVS is opgenomen in deel 6 van deze wereldwijde standaarden.

- 3.2** Wanneer bij een individuele taxatieopdracht expliciet vereist wordt dat de taxatie aan IVS voldoet en dit duidelijk gemaakt moet worden in de *opdrachtvoorwaarden* en in het rapport, dan kan de bevestigingsvorm van **VPS 1 paragraaf 3.2(n)** en **VPS 3 paragraaf 2.2(k)** worden gehanteerd. In andere gevallen kan de algemene bevestigingsvorm van **VPS 1** en **VPS 3** worden gebruikt, namelijk dat de *taxatie* zal worden/is uitgevoerd overeenkomstig het RICS Red Book Global (formeler de *RICS Wereldwijde taxatiestandaarden*).
- 3.3** *Leden* worden eraan herinnerd dat wanneer wordt verklaard dat een *taxatie* overeenkomstig de IVS zal worden of is uitgevoerd, daaruit impliciet volgt dat aan alle relevante individuele IVS-standaarden wordt voldaan. Wanneer een afwijking van IVS nodig is, moet dit duidelijk worden toegelicht.

### *International Ethics Standards (IES)*

- 3.4** RICS is lid van de internationale coalitie van beroepsorganisaties die is opgericht om de eerste reeks wereldwijd erkende ethische standaarden voor vastgoeddiensten en aanverwante professionele diensten te ontwikkelen en te implementeren. De wereldwijde standaarden in dit deel sluiten aan bij de ethische beginselen die tot op heden zijn gepubliceerd door de IES-coalitie en omvatten tevens aanvullende en meer gedetailleerde eisen waaraan alle *leden* moeten voldoen.

### *International Property Measurement Standards (IPMS)*

- 3.5** RICS is tevens lid van de internationale coalitie van beroepsorganisaties die is opgericht om consistente en transparante meetstandaarden voor onroerende zaken (d.w.z. *vastgoed*) te ontwikkelen en te implementeren. Wanneer *leden* taxatiewerkzaamheden voor *vastgoed* activa of -passiva uitvoeren, moeten ze waar van toepassing rekening houden met de International Property Measurement Standards. Nadere bijzonderheden zijn opgenomen in de RICS professionele verklaring *Property Measurement* (zie [www.rics.org/propertymeasurement](http://www.rics.org/propertymeasurement)).

## 4 Naleving van jurisdictionele of andere taxatiestandaarden

- 4.1** Erkend wordt dat een *lid* kan worden gevraagd een rapport te verstrekken dat voldoet aan andere standaarden dan de standaarden van het Red Book Global. Dit zal gewoonlijk het geval zijn met betrekking tot de specifieke eisen die van toepassing zijn binnen individuele jurisdicties. Het is geen enkel probleem dat *leden* voldoen aan dergelijke eisen, die een *basis van waarde* kunnen omvatten die niet voorkomt in **VPS 4** hieronder, mits volstrekt duidelijk is welke standaarden worden toegepast.
- 4.2** In deze gevallen moet in de *opdrachtvoorwaarden* en in het rapport worden vermeld dat aan de genoemde standaarden is voldaan. Als in de betrokken jurisdictie naleving verplicht is (d.w.z. op grond van wettelijke, regelgevende of andere verplichte voorschriften), dan sluit dit niet uit dat de *taxatie* toch als uitgevoerd in overeenstemming met het Red Book Global en – waar van toepassing – de IVS wordt verklaard.
- 4.3** Om *leden* te ondersteunen bij toepassing van de taxatiestandaarden in een lokale context, publiceert RICS voor een aantal jurisdicties nationale aanvullingen op de wereldwijde standaarden van het Red Book Global. Deze aanvullingen kunnen eventueel worden uitgegeven als gezamenlijke publicaties met lokale beroepsorganisaties van taxateurs (VPO's) of afzonderlijk worden gepubliceerd maar wel volgens de eisen van die VPO's als deze niet in strijd zijn met de eisen van RICS.

- 4.4** Wanneer de naleving van andere taxatiestandaarden vrijwillig is, d.w.z. niet onder **paragraaf 4.2** hierboven of deze paragraaf valt, dan is er sprake van een afwijking – zie **sectie 6** hieronder. Naleving van deze standaarden kan geen voorrang hebben op de verplichte voorschriften van **PS 1** en **PS 2**, waaraan de leden altijd moeten voldoen.
- 4.5** Wanneer bij de *taxatie* activa in twee of meer landen met verschillende taxatiestandaarden zijn betrokken, moet het *lid* met de opdrachtgever overeenkomen welke standaarden op de opdracht van toepassing zijn.

## 5 VPS 1–5 uitzonderingen

- 5.1** Voor **alle** taxatieadviezen die door *leden* in schriftelijke vorm worden verstrekt, gelden ten minste enkele van de eisen van het Red Book Global – er zijn **geen uitzonderingen (PS 1 paragraaf 1.1)**. Evenzo geldt dat wanneer taxatieadvies geheel mondeling wordt verstrekt, de beginselen van de wereldwijde standaarden van het Red Book Global toch zoveel mogelijk moeten worden nageleefd (**PS 1 paragraaf 1.6**). **PS 1** en **PS 2** zijn dan ook in **alle** gevallen verplicht (zie **Inleiding paragraaf 12** en **PS 1 paragraaf 7.1**). Met andere woorden: ze zijn van toepassing op alle *leden*, ongeacht het soort taxatiewerkzaamheden dat ze uitvoeren.
- 5.2** Gezien de enorme verscheidenheid aan werkzaamheden die *leden* uitvoeren en de verscheidenheid aan jurisdictionele contexten waarin *taxaties* en taxatieadviezen worden verstrekt, is er behoefte aan differentiatie tussen bepaalde soorten opdrachten waarbij verplichte toepassing van **VPS 1–5** niet geschikt of niet passend kan zijn. Hoewel niet verplicht in dergelijke omstandigheden, wordt toepassing van de relevante standaarden toch aangemoedigd wanneer dit niet wordt belet door de specifieke eis of context. Deze **uitzonderingen** met betrekking tot **VPS 1–5** worden hieronder uitvoeriger beschreven. Het is echter niet praktisch om elk mogelijk scenario te beschrijven, en daarom is het beter om bij twijfel **VPS 1–5** als verplicht te beschouwen.
- 5.3** Taxateurs dienen zich ervan bewust te zijn dat **uitzonderingen** doorgaans niet specifiek betrekking hebben op individuele gevallen, maar op bepaalde categorieën of aspecten van taxatiewerkzaamheden (zie **PS 1 paragraaf 6.2**). In dergelijke gevallen worden *leden* eraan herinnerd dat ze niet mogen verklaren dat de *taxatie* uitgevoerd is overeenkomstig de IVS. (Zie het IVS-kader.)
- 5.4** De uitzonderingen ten aanzien van **VPS 1–5** zijn van toepassing wanneer een *lid*:
- bemiddelings- of makelaarsdiensten verleent in verband met de verwerving of vervreemding van één of meer activa, op welke activiteiten de RICS wereldwijde methodeverklaring en richtlijn *Real estate agency and brokerage guidance*, 3e editie (2016) van toepassing is. Deze uitzondering betreft het verstrekken van advies in de verwachting van of bij de uitvoering van een bemiddelingsopdracht om een belang in een object te verwerven of te vervreemden. De uitzondering geldt ook voor advies over de vraag of een bepaald bod moet worden gedaan of geaccepteerd, maar niet voor een aankooprapport waarin een *taxatie* is opgenomen.
  - optreedt of zich voorbereidt om op te treden als getuige-deskundige. De reden voor de uitzondering is om te erkennen dat een *lid* dat als getuige-deskundige optreedt, zich stipt moet houden aan de specifieke regels en procedures die zijn vastgesteld door de rechtbank of een andere gerechtelijke instantie waarvoor het *lid* zal of kan verschijnen. Daarnaast moet het *lid* zeer hoge normen op het gebied van onpartijdigheid en objectiviteit naleven en in acht nemen. Het kan zinvol zijn te verwijzen naar de RICS UK methodeverklaring en richtlijn *Surveyors acting as expert witnesses*, 4e editie (2014).
  - wettelijke functies vervult, waarbij de relevante wettelijke bepalingen de taak definiëren en vaak ook regelen hoe deze moet worden uitgevoerd. Bij deze uitzondering ligt de nadruk op het woord functie, d.w.z. de vervulling van een wettelijke taak of plicht waarbij bevoegdheden worden uitgeoefend of gehandhaafd

die uitdrukkelijk in de wetgeving zijn vastgelegd of worden erkend en waarbij doorgaans een formele benoeming van een bepaalde persoon in die specifieke functie plaatsvindt. Het enkele feit dat een *taxatie* wordt verricht in overeenstemming met of met inachtneming van, dan wel naar aanleiding van de wetgeving is niet het punt. Zo valt bijvoorbeeld het verrichten van een *taxatie* ten behoeve van een belastingaangifte, waarbij de wet wel in acht wordt genomen maar niet wordt uitgeoefend of gehandhaafd, niet onder deze uitzondering.

- voor een opdrachtgever *taxaties* verricht die uitsluitend voor interne doeleinden bestemd zijn, zonder aansprakelijkheid en zonder mededeling aan een *derde*. De uitzondering voor interne doeleinden is bedoeld om te erkennen dat er situaties zijn waarin een opdrachtgever – vaak een opdrachtgever voor reguliere portfeuilletaxatie – aan een taxateur advies vraagt waaraan geen aansprakelijkheid verbonden is en dat niet aan *derden* wordt doorgegeven (bijvoorbeeld in verband met voorgenomen assetmanagement initiatieven of voorgenomen overnames). Wanneer *leden* dergelijke werkzaamheden verrichten is het essentieel dat in de *opdrachtvoorwaarden* en het schriftelijke advies zelf expliciet melding wordt gemaakt van het verbod op mededeling aan andere partijen en/of gebruik voor andere doeleinden en van de uitsluiting van aansprakelijkheid. Voor een dergelijk advies is vaak geen extra vergoeding verschuldigd en dit element van de taxatiedienst kan in de *opdrachtvoorwaarden* voor een reguliere portfeuilletaxatie al dan niet expliciet worden vermeld. Het enkele feit dat de *taxatie* wordt uitgevoerd door een *interne taxateur* betekent niet dat de taxatieopdracht onder de uitzondering valt. De focus ligt hier op het 'uitsluitend interne' doel van de *taxatie* en niet op het proces of de middelen waarmee de *taxatie* wordt uitgevoerd. Het is dus mogelijk dat een *externe taxateur* een *taxatie* 'voor interne doeleinden' verricht, maar wanneer dat het geval is wordt het nog belangrijker om in de *opdrachtvoorwaarden* en het schriftelijke advies absoluut duidelijk te zijn over de geheimhouding tegenover *derden* en over de uitsluiting van aansprakelijkheid.
- het taxatieadvies uitdrukkelijk verstrekt ter voorbereiding op of in de loop van onderhandelingen of gerechtelijke procedures, ook wanneer de taxateur als advocaat optreedt.

De uitzondering voor onderhandelingen betreft taxatieadvies over de waarschijnlijke uitkomst van lopende of ophanden zijnde onderhandelingen, of verzoeken om cijfers die moeten worden verstrekt in verband met deze onderhandelingen. Erkend wordt derhalve dat:

- hoewel er mogelijk nog geen sprake is van een onopgelost geschil, het advies uitdrukkelijk wordt verstrekt ter voorbereiding op of in de loop van onderhandelingen die ofwel tot overeenstemming kunnen leiden ofwel tot een onopgelost geschil dat (waar de context dat toelaat) uitmondt in een formele procedure voor beslechting (bijvoorbeeld doorverwijzing naar de rechter, naar arbitrage, enz.);
- het onderhandelingsadvies betrekking kan en vaak ook zal hebben op zaken zoals tactiek en/of waarschijnlijke uitkomsten en/of opties om tot een oplossing te komen zonder een beroep te doen op gerechtelijke of andere formele procedures.

Bij de uitzondering voor gerechtelijke procedures wordt erkend dat:

- er een formeel geschil bestaat, ongeacht hoe het is ontstaan, en dat de procedure daarom onderworpen is aan de relevante wetgeving, regelgeving, regels of gerechtelijke verordeningen die van kracht of uitgevaardigd kunnen zijn en die altijd voorrang hebben op het Red Book Global;
- advies dat aan een opdrachtgever is verstrekt op verschillende zaken betrekking kan hebben en verder kan gaan dan het geven van advies over waarde, bijvoorbeeld advies over tactiek en/of de waarschijnlijke uitkomst van een gerechtelijke procedure en/of opties voor beslechting van het geschil of beperking van de kosten.

**5.5** Voor alle uitzonderingen (behalve die waarbij de activiteit expliciet onder andere RICS-standaarden of richtlijnen valt) geldt dat het feit dat **VPS 1–5** niet verplicht zijn, niet betekent dat ze simpelweg moeten worden genegeerd. In het kader van best practice moeten ze worden gevolgd wanneer dat niet wordt belet door de specifieke eis of context.

## 6 Afwijkingen

**6.1** Er zijn geen afwijkingen van **PS 1** toegestaan wanneer een taxatie wordt verricht of van **PS 2** in deze wereldwijde standaarden, die onder alle omstandigheden verplicht zijn.

**6.2** Als er los van en onafhankelijk van de hierboven beschreven specifieke uitzonderingen of van opdrachten die binnen het toepassingsgebied van **sectie 4** hierboven vallen, speciale omstandigheden zijn waarin het niet passend wordt geacht om geheel of gedeeltelijk te voldoen aan **VPS 1 tot en met VPS 5**, dan moeten deze omstandigheden worden bevestigd en als *afwijking* met de opdrachtgever worden overeengekomen en moet dat duidelijk worden vermeld in de *opdrachtvoorwaarden*, het rapport en alle gepubliceerde verwijzingen daarnaar.

**6.3** Voor alle duidelijkheid:

- Als de *taxatie* moet worden verricht overeenkomstig voorgeschreven wettelijke of juridische procedures of andere verplichte voorschriften, dan vormt de naleving daarvan op zich geen *afwijking*, mits die eisen verplicht zijn in de specifieke context of jurisdictie. De noodzaak tot naleving moet echter wel duidelijk worden gemaakt.
- Voor de meeste taxatiedoelinden zal één van de in **paragraaf 2.2 van VPS 4** omschreven *bases van waarde* passend zijn. Wanneer een andere basis wordt gehanteerd, moet dat duidelijk worden omschreven en vermeld in het rapport. Als toepassing van die basis verplicht is in de specifieke context of jurisdictie, dan vormt de toepassing op zich geen *afwijking*, maar moet de verplichting daartoe wel duidelijk worden gemaakt. RICS moedigt het vrijwillige gebruik van een niet in **VPS 4** omschreven *basis van waarde* niet aan en zal een dergelijk vrijwillig gebruik altijd beschouwen als een *afwijking* van het Red Book Global.

**6.4** Van een *lid* dat van het Red Book Global afwijkt, kan worden verlangd de redenen daarvoor te rechtvaardigen.

## 7 Regulering: controle op naleving van deze wereldwijde standaarden

**7.1** Als zelfregulerend orgaan heeft RICS de verantwoordelijkheid om de naleving van deze wereldwijde standaarden door haar *leden* en gereguleerde *bedrijven* te controleren en te waarborgen. RICS heeft op grond van haar statuten het recht om informatie op te vragen bij *leden* of *bedrijven*. De procedures op grond waarvan dergelijke bevoegdheden met betrekking tot *taxaties* worden uitgeoefend, zijn beschreven op [www.rics.org/regulation](http://www.rics.org/regulation).

**7.2** *Leden* moeten, waar van toepassing, tevens voldoen aan de eisen van de RICS-taxateursregistratie. Alle bijzonderheden over de eisen zijn te vinden op [www.rics.org/vrs](http://www.rics.org/vrs).

## 8 Toepassing op leden van andere beroepsorganisaties van taxateurs

**8.1** Deze wereldwijde standaarden kunnen ook formeel worden overgenomen door andere beroepsorganisaties van taxateurs (VPO's) na voorafgaande goedkeuring en toestemming van RICS.

**8.2** Tenzij RICS formeel heeft ingestemd met het gebruik van het Red Book Global door ter zake gekwalificeerde leden van een andere VPO, mag een taxateur die geen *lid* is van RICS niet verklaren dat zijn of haar *taxatie* is uitgevoerd in volledige overeenstemming met het RICS Red Book Global.

# PS 2 Ethiek, deskundigheid/competentie, objectiviteit en openbaarmakingen

Deze verplichte standaard:

- hanteert het International Valuation Standards (IVS) Framework;
- erkent de International Ethics Standards en de International Property Measurement Standards;
- bevat aanvullende verplichte voorschriften voor RICS-leden.

**Aangezien het essentieel is voor de integriteit van het taxatieproces, moeten alle leden die als taxateur werkzaam zijn over voldoende ervaring, deskundigheid en beoordelingsvermogen voor de desbetreffende taak beschikken en altijd op professionele en ethische wijze handelen, vrij van ongepaste beïnvloeding, vooroordelen of belangenconflicten.**

## 1 Professionele en ethische standaarden

- 1.1 RICS-leden werken volgens de hoogste professionele en ethische standaarden. De criteria voor het lidmaatschap van RICS en voor kwalificatie en beroepsuitoefening als taxateur, waaronder waar van toepassing de eisen van de RICS-taxateursregistratie (zie **PS 1 sectie 1**), voldoen ten minste aan de standaarden voor gedrag en bekwaamheid van professionele taxateurs die door de IVSC worden bevorderd.
- 1.2 Deze wereldwijde standaarden zijn ook volledig in overeenstemming met de ethische beginselen die tot op heden gepubliceerd zijn door de International Ethical Standards Coalition, waarvan RICS lid is (meer informatie is te vinden op [www.ies-coalition.org](http://www.ies-coalition.org)).
- 1.3 Alle RICS-leden moeten aan deze beginselen en eisen van hoog niveau voldoen en zijn daarnaast onderworpen aan de hierna vermelde aanvullende, en in veel gevallen strengere eisen. De naleving wordt gecontroleerd en gehandhaafd in het kader van de RICS Regulation.
- 1.4 De eisen van deze wereldwijde standaarden zijn nadrukkelijk gericht op leden die taxatiewerkzaamheden uitvoeren, d.w.z. leden die waardeoordelen geven en beschikken over de benodigde technische vaardigheden, ervaring en kennis van het onderwerp van de *taxatie*, de markt en het doel van de *taxatie*.
- 1.5 Leden moeten te allen tijde integer handelen en handelingen en situaties vermijden die in strijd zijn met hun professionele verplichtingen. Ze moeten de vereiste mate van onafhankelijkheid en objectiviteit hanteren tijdens individuele opdrachten en een professioneel scepticisme toepassen op informatie en gegevens, wanneer die als bewijs fungeren. Professioneel scepticisme is een houding die een onderzoekende geest verlangt, waarbij bewijs waarop vertrouwd wordt in het taxatieproces kritisch beoordeeld wordt en men alert is op omstandigheden die ervoor kunnen zorgen dat de verstrekte informatie misleidend is. Leden moeten PS 2 Ethiek, deskundigheid, objectiviteit en openbaarmakingen voorkomen dat belangenconflicten een rol spelen op hun professionele of zakelijke oordeelsvorming en verplichtingen, en mogen geen vertrouwelijke informatie bekendmaken. Alle leden zijn gebonden aan de gedragscode van RICS (Rules of Conduct) en moeten voldoen aan de RICS professionele verklaring *Conflicts of interest*. Meer informatie is beschikbaar op [www.rics.org/ethics](http://www.rics.org/ethics).



## 2 Kwalificatie van leden

- 2.1** Om te beoordelen of een persoon voldoende gekwalificeerd is om de verantwoordelijkheid voor een *taxatie* te aanvaarden of het toezicht op de inputparameters voor de *taxatie*, moet worden nagegaan of aan de volgende criteria wordt voldaan:
- passende academische/professionele kwalificaties, waaruit de technische bekwaamheid blijkt;
  - lidmaatschap van een beroepsorganisatie, waaruit de verplichting blijkt om volgens ethische standaarden te handelen;
  - voldoende actuele lokale, nationale en (waar nodig) internationale kennis van het type object en de specifieke markt hiervoor, en de benodigde vaardigheden en kennis van zaken die nodig zijn om de *taxatie* vakbekwaam uit te voeren;
  - naleving van nationale wettelijke voorschriften waarin het recht om *taxaties* te verrichten is geregeld en
  - voor zover van toepassing, naleving van de vereisten van de RICS-Taxateurs Registratie (VR).
- 2.2** Aangezien de *leden* actief zijn in een breed spectrum van specialismen en markten betekent het lidmaatschap (en het bezit van een kwalificatie) van RICS of de registratie als taxateur niet per se dat een persoon over de noodzakelijke praktische ervaring op het gebied van *taxaties* in een bepaalde sector of markt beschikt: dit moet altijd worden geverifieerd door middel van een relevante bevestiging.
- 2.3** In sommige jurisdicties wordt van taxateurs vereist dat zij gecertificeerd zijn of over een vergunning beschikken om bepaalde *taxaties* te mogen uitvoeren. In dergelijke gevallen is **PS 1 sectie 4** van toepassing. Daarnaast kunnen door de opdrachtgever of in de nationale eisen van RICS strengere eisen worden vastgesteld. In deze gevallen moet in de *opdrachtvoorwaarden* en in het rapport worden vermeld dat aan de genoemde standaarden is voldaan conform – **PS 1 paragraaf 4.2**.
- 2.4** Indien het *lid* niet het vereiste deskundigheidsniveau heeft om een bepaald onderdeel van de *taxatieopdracht* naar behoren uit te voeren, dan dient hij of zij te bepalen welke ondersteuning nodig is. Vervolgens dient het *lid* in voorkomend geval met de uitdrukkelijke instemming van de opdrachtgever relevante informatie van andere professionals, zoals gespecialiseerde taxateurs, milieutechnisch ingenieurs, accountants en juristen, te verzamelen en te interpreteren.
- 2.5** Aan de vereisten voor persoonlijke kennis en bekwaamheid kan tezamen worden voldaan door meer dan één *lid* binnen een *bedrijf*, mits ieder van hen aan alle andere vereisten van deze standaard voldoet.
- 2.6** Er moet toestemming van de opdrachtgever verkregen worden als het *lid* voorstelt om een ander *bedrijf* in te schakelen om delen of alle *taxaties* uit te voeren die het onderwerp van de opdracht vormen (zie ook **VPS 3, paragraaf 2.2(a)**).
- 2.7** Indien de *taxatie* is uitgevoerd of wanneer daaraan is bijgedragen door meer dan één taxateur, moet een lijst van de betrokken taxateurs in het *taxatiedossier* worden opgenomen, met een bevestiging dat elk van de genoemde taxateurs heeft voldaan aan de vereisten van **PS 1**.
- 2.8** Een *lid* dat verantwoordelijk is voor het toezicht (zie **PS 1 paragraaf 1.3**) moet kunnen aantonen dat hij of zij:
- beschikt over een adequaat niveau van toezicht in alle fasen van de *taxatieopdracht* dat met passende bewijzen wordt gestaafd en op een later tijdstip kan worden getoetst en betwist, in het bijzonder wanneer de *taxatieopdracht* afgelegde locaties en/of meerdere landen omvat;

- de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor het taxatierapport en de inhoud ervan heeft aanvaard en het rapport kan toelichten en verdedigen als dat nodig is. Het is essentieel dat het proces niet wordt beschouwd als het simpelweg automatisch verlenen van goedkeuring zonder voldoende afweging.

### 3 Onafhankelijkheid, objectiviteit, geheimhouding en onderkenning en beheersing van belangenconflicten

- 3.1** Onafhankelijkheid en objectiviteit zijn onlosmakelijk verbonden met inachtneming van de vertrouwelijkheid van informatie en met het bredere onderwerp van het besef en beheersing van belangenconflicten. *Leden* moeten aan de verplichte voorschriften in de RICS professionele verklaring *Conflicts of interest* voldoen en de bijbehorende richtlijnen zorgvuldig in acht nemen. De tekst in het vervolg van deze sectie is specifiek gericht op taxatiewerkzaamheden en heeft een aanvullend karakter.
- 3.2** Taxateurs worden gewezen op twee fundamentele vereisten betreffende *Conflicts of interest*:
- a** Het is *leden* niet toegestaan een opdrachtgever te adviseren of te vertegenwoordigen wanneer dit een belangenconflict of een significant risico van een belangenconflict met zich mee zou brengen, tenzij alle betrokkenen en potentiële betrokkenen hun voorafgaande toestemming hebben gegeven. (De betrokken partij kan alleen toestemming geven als de persoon die de situatie aan haar uitlegt volledig transparant is en als deze persoon er zeker van is dat de betrokken partij begrijpt wat zij doet – met inbegrip van de risico's en eventuele beschikbare alternatieve opties – en dit uit vrije wil doet). Er mag alleen om toestemming worden gevraagd wanneer het *lid* zich ervan heeft vergewist dat uitvoering van de taxatie ondanks een belangenconflict in het belang van alle betrokkenen en potentiële betrokkenen is.
- b** *Leden* dienen een registratie bij te houden van de beslissingen die zijn genomen over het al dan niet accepteren van (en waar relevant doorgaan met) individuele professionele opdrachten, het verkrijgen van toestemming, en maatregelen die zijn genomen om belangenconflicten te voorkomen.
- 3.3** Het toepassen van de vereiste mate van onafhankelijkheid en objectiviteit op individuele opdrachten, inachtneming en handhaving van vertrouwelijkheid, onderkenning en beheersing van potentiële of feitelijke belangenconflicten zijn van cruciaal belang. Taxatiewerkzaamheden brengen vaak een zekere complexiteit of sensitiviteit ten aanzien van deze zaken met zich mee en het is een vereiste dat *leden* zich strikt houden aan de volgende algemene standaarden en taxatiespecifieke criteria.
- 3.4** Voor bepaalde doeleinden kunnen wetten, verordeningen, voorschriften van toezichthoudende instanties of speciale eisen van opdrachtgevers (zoals *taxaties* ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen – zie VPGA 2) specifieke criteria bevatten waaraan het *lid* moet voldoen (in aanvulling op de hieronder vermelde algemene vereisten) om een bepaald vastgesteld niveau van onafhankelijkheid te bereiken. Deze aanvullende criteria geven vaak een definitie van het aanvaardbare niveau van onafhankelijkheid en kunnen termen bevatten zoals 'onafhankelijke deskundige', 'deskundige taxateur', 'onafhankelijke taxateur', 'vaste onafhankelijke taxateur' of 'geschikte taxateur'. Het is belangrijk dat het *lid* bevestigt dat hij aan deze criteria voldoet, zowel bij bevestiging van de aanvaarding van de opdracht als in het rapport, zodat de opdrachtgever en *derden* die op het rapport vertrouwen ervan verzekerd kunnen zijn dat aan de aanvullende criteria is voldaan.
- 3.5** Vertrouwelijke informatie wordt in de RICS professionele verklaring *Conflicts of interest* gedefinieerd als 'vertrouwelijke informatie, ongeacht of deze elektronisch, mondeling of op papier wordt bewaard of verspreid'. Er is sprake van een algemene verplichting om informatie met betrekking tot een opdrachtgever als vertrouwelijk te behandelen indien

deze informatie verkregen wordt als gevolg van de professionele relatie en deze informatie niet openbaar is. Informatie die tijdens taxatiewerkzaamheden wordt verzameld kan marktgevoelig zijn en daarom is deze verplichting van bijzonder belang.

- 3.6** Er wordt een grote mate van voorzichtigheid gevraagd om schending van de geheimhoudingsverplichting te voorkomen bij rapportage aan opdrachtgevers overeenkomstig **VPS 3 paragraaf 2.2(h)** met betrekking tot de 'gehanteerde primaire inputparameters'. Op grond van de RICS professionele verklaring *Conflicts of interest* heeft de geheimhoudingsverplichting altijd voorrang op de informatieverplichting, behalve wanneer wettelijke bepalingen dit verhinderen.
- 3.7** Het risico dat vertrouwelijke informatie bekend wordt is ook een materiële factor waarmee de taxateur rekening moet houden indien vastgesteld moet worden of er al dan niet sprake is van een potentieel belangenconflict, of in de termen van de professionele verklaring van RICS een '*Confidential Information Conflict*' (definitie 4.2(c)). Soms is het noodzakelijk om een aantal details over de betrokkenheid van de taxateur bij het onderwerp van de taxatie bekend te maken. Als adequate bekendmaking niet mogelijk is zonder de geheimhoudingsverplichting te schenden, moet de opdracht worden afgewezen.
- 3.8** De geheimhoudingsverplichting is continu en doorlopend van toepassing en geldt voor huidige, voormalige en zelfs potentiële opdrachtgevers.
- 3.9** Het is niet mogelijk een limitatieve lijst van situaties in een taxatiecontext op te nemen waarin de onafhankelijkheid of objectiviteit van een *lid* in het gedrang dreigt te komen, maar de volgende gevallen moeten altijd worden beschouwd als een potentiële of feitelijke dreiging die passende maatregelen vereisen zoals bepaald in de professionele verklaring van RICS:
- handelen namens de koper en de verkoper van een object of actief in dezelfde transactie;
  - handelen namens twee of meer partijen die met elkaar concurreren;
  - taxeren voor een geldverstrekker waarbij ook advies wordt gegeven aan de geldnemer of de makelaar;
  - taxeren van een object of actief dat eerder voor een andere opdrachtgever van dezelfde taxateur of hetzelfde bedrijf werd getaxeed;
  - uitvoeren van een *taxatie* voor gebruik door *derden* terwijl het *bedrijf* van de taxateur een andere zakelijke relatie met de opdrachtgever heeft en
  - taxeren van de belangen van beide partijen in een erfpachttransactie.

*Leden* worden er tevens aan herinnerd dat het belang van *derden* bij de *taxatie* en het vertrouwen dat ze daarin kunnen stellen, eveneens een relevante overweging is.

- 3.10** De objectiviteit van het *lid* kan in gevaar komen wanneer de uitkomst van een *taxatie* vóór voltooiing ervan met de opdrachtgever of een andere partij met een belang bij de *taxatie* wordt besproken. Hoewel dergelijke besprekingen niet ongepast zijn en zelfs waardevol kunnen zijn voor zowel het *lid* als de opdrachtgever, moet het *lid* wel bedacht zijn op de potentiële invloed van dergelijke besprekingen op zijn of haar fundamentele plicht om objectief advies uit te brengen. Wanneer dergelijke gesprekken plaatsvinden moet het *lid* alle vergaderingen en besprekingen schriftelijk vastleggen, en wanneer het *lid* besluit om naar aanleiding daarvan een voorlopige *taxatie* te wijzigen, moeten de redenen daarvoor nauwkeurig worden vermeld.
- 3.11** Het is mogelijk dat het *lid* een aantal zaken wil bespreken, zoals de verificatie van feiten en andere relevante informatie (bijvoorbeeld bevestiging van de uitkomst van huurherzieningen of verduidelijking van de perceelgrenzen van een object), voordat hij tot een voorlopige opinie van de waarde komt. In elke fase van het taxatieproces bieden dergelijke besprekingen de opdrachtgever de gelegenheid inzicht te krijgen in het standpunt en het bewijsmateriaal van het *lid*. Er wordt verwacht dat de opdrachtgever

feiten of informatie openbaar maakt – inclusief informatie over transacties in het object, activa of passiva – die relevant zijn voor de taxatieopdracht.

**3.12** Als voorafgaand aan het definitieve advies aan een opdrachtgever een voorlopig advies of een conceptrapport of taxatie voorafgaand aan de voltooiing wordt verstrekt, moet het *lid* vermelden dat:

- het advies voorlopig is en afhankelijk is van de voltooiing van het definitieve rapport.;
- het advies uitsluitend wordt verstrekt voor interne doeleinden van de opdrachtgever, en
- een concept in geen geval mag worden gepubliceerd of bekendgemaakt.

Als zaken die van fundamenteel belang zijn niet worden besproken, moet het achterwege laten worden toegelicht.

**3.13** Wanneer besprekingen met een opdrachtgever plaatsvinden nadat voorlopig materiaal of advies is verstrekt, is het belangrijk dat dergelijke besprekingen niet de indruk wekken – en dat dit ook kan worden aangetoond – dat het advies van het *lid* door deze besprekingen is beïnvloed, behalve om onjuistheden te corrigeren of om beschikbaar gestelde aanvullende informatie op te nemen.

**3.14** Om aan te tonen dat de besprekingen niet van invloed zijn geweest op de onafhankelijkheid van het *lid*, moeten aantekeningen in het dossier van de besprekingen met de opdrachtgever over conceptrapporten of concepttaxaties de volgende punten bevatten:

- de verstrekte informatie of de gedane suggesties met betrekking tot de *taxatie*;
- hoe deze informatie is gebruikt om een aanpassing in belangrijke zaken of adviezen te overwegen, en
- de redenen waarom de *taxatie* al dan niet is aangepast.

**3.15** Dit verslag moet op verzoek beschikbaar worden gesteld aan accountants of andere partijen met een gerechtvaardigd en materieel belang bij de *taxatie*.

## 4 Strikte scheiding tussen adviseurs

**4.1** RICS hanteert strikte richtlijnen voor de minimumstandaarden die door organisaties moeten worden nageleefd – nadat toestemming is verkregen overeenkomstig de RICS professionele verklaring *Conflicts of interest* – wanneer een scheiding wordt aangebracht tussen adviseurs die werken voor ‘conflicterende’ opdrachtgevers. Iedere regeling (in sommige jurisdicties ook wel ‘Chinese muur’ genoemd) die wordt opgesteld, moet sterk genoeg zijn om te voorkomen dat informatie of gegevens worden uitgewisseld tussen de ene groep adviseurs en de andere groep. Dat is een strikte vereiste; het nemen van ‘redelijke stappen’ om tot een effectieve scheiding te komen is niet voldoende.

**4.2** Elke richtlijn die wordt geïntroduceerd en door de betrokken opdrachtgevers wordt geaccepteerd, moet daarom onder toezicht van een ‘compliance officer’ staan zoals hieronder beschreven en aan alle volgende eisen voldoen:

- a** de persoon of personen die optreedt of optreden voor conflicterende opdrachtgevers moeten verschillende personen zijn; dit geldt ook voor medewerkers op het secretariaat en andere ondersteunende afdelingen;
- b** deze personen of teams moeten fysiek gescheiden zijn, dat wil zeggen ten minste in verschillende delen van een gebouw zijn ondergebracht, zo niet in verschillende gebouwen;

- c geen enkele informatie of gegevens, hoe dan ook bewaard, mag op enig moment toegankelijk zijn voor 'de andere kant', en informatie in schriftelijke vorm moet in afzonderlijke, afgesloten ruimten worden bewaard tot genoegen van de compliance officer of een andere onafhankelijke leidinggevende binnen het bedrijf;
- d de compliance officer of de andere onafhankelijke leidinggevende:
  - i moet toezicht houden op het opzetten en handhaven van de regeling zolang deze van kracht is en moet passende maatregelen en controles instellen om de effectiviteit ervan te waarborgen;
  - ii mag bij geen van de opdrachten betrokken zijn en
  - iii dient binnen de organisatie voldoende status te hebben om zijn taak zonder enige beperking te kunnen uitoefenen en
- e binnen het *bedrijf* moet passende opleiding en training worden verzorgd over de beginselen en praktijken met betrekking tot het omgaan met belangenverstrengelingen.

4.3 Een effectieve regeling heeft weinig kans van slagen zonder een gedegen planning, aangezien de organisatie ervan verankerd moet zijn in de bedrijfscultuur. Voor kleinere bedrijven of kantoren zal het daarom moeilijker en vaak onmogelijk zijn om dergelijke regelingen uit te voeren.

## 5 Openbaarmakingen waarbij een publiek belang speelt of waarop derden kunnen vertrouwen

### 5.1 Openbaarmakingseisen

5.1.1 Bepaalde typen *taxatie* kunnen worden gebruikt door andere partijen dan de opdrachtgever die opdracht voor het rapport heeft gegeven of aan wie het rapport is gericht. Voorbeelden van dit type *taxatie* zijn *taxaties* voor:

- een gepubliceerde jaarrekening;
- een effectenbeurs of soortgelijke instantie;
- publicatie, prospectus of circulaire;
- beleggingsplannen (in Noord- en Zuid-Amerika, waar van toepassing: beleggingsprogramma's), die in individuele jurisdicties verschillende vormen kunnen aannemen;
- overnames of fusies.

Wanneer de *taxatie* een object betreft dat eerder voor welk doel dan ook is getaxeerd door de taxateur of het *bedrijf* van de taxateur, moet de volgende informatie worden opgenomen in de *opdrachtvoorwaarden*, in het rapport en in elke gepubliceerde verwijzing naar de *taxatie*, naargelang het geval, zoals hieronder beschreven:

- de relatie met de opdrachtgever en eerdere betrokkenheid;
- rotatiebeleid;
- periode als ondertekenend taxateur;
- aandeel van het honorarium.

5.1.2 De informatie die volgens deze standaard openbaar moet worden gemaakt, kan worden aangepast of uitgebreid met eisen die gelden voor een specifiek land of een specifieke staat, of die zijn opgenomen in de relevante nationale standaarden (wanneer **PS 1 sectie 4** van toepassing is).

- 5.1.3** Zie voor aangepaste of aanvullende eisen ten aanzien van *taxatie* ten behoeve van gedekte leningen VPGA 2.

## 5.2 Zorgvuldigheidplicht jegens derden

- 5.2.1** Wanneer van een *taxatie* gebruik kan worden gemaakt door een *derde* (zoals gedefinieerd in de verklarende woordenlijst van RICS) die vanaf het begin identificeerbaar is, moet de overeenkomstig deze sectie bekend te maken informatie onmiddellijk aan die partij worden meegedeeld voordat de *taxatie* wordt uitgevoerd. Naast deze informatie moeten ook alle omstandigheden bekend worden gemaakt waarin de taxateur of het *bedrijf* in verband met de benoeming een hogere dan normale vergoeding of provisie ontvangt. Dit biedt *derden* de gelegenheid om tegen de benoeming bezwaar te maken als zij van mening zijn dat de onafhankelijkheid en objectiviteit van het *lid* in het gedrang kunnen komen.
- 5.2.2** In veel gevallen zullen de *derden* echter een groep personen zijn, bijvoorbeeld de aandeelhouders van een vennootschap, waarbij bekendmaking bij aanvang aan alle belanghebbende *derden* duidelijk ondoenlijk zou zijn. In dergelijke gevallen zal de eerste concrete mogelijkheid tot bekendmaking zich voordoen in het rapport of in gepubliceerde verwijzingen daarnaar. Daarom rust op het lid een grotere verantwoordelijkheid om alvorens de opdracht te aanvaarden te overwegen of de derden die op de *taxatie* vertrouwen, zullen aanvaarden dat de bekend te maken betrokkenheid de objectiviteit en onafhankelijkheid van het *lid* niet te zeer in gevaar brengt. Zie **sectie 8** hieronder voor nadere bijzonderheden over openbaarmakingen met betrekking tot specifieke *taxatie*categorieën.
- 5.2.3** *Taxaties* in het publieke domein of waarop *derden* zullen vertrouwen, zijn veelal onderworpen aan wet- of regelgeving. Vaak gelden er specifieke bepalingen waaraan het *lid* moet voldoen om geschikt te worden geacht om een werkelijk objectief en onafhankelijk oordeel te geven. Is dit niet het geval, dan is het de verantwoordelijkheid van het *lid* om na te gaan of er sprake is van potentiële belangenconflicten en andere bedreigingen voor de onafhankelijkheid en objectiviteit.

## 5.3 Relatie met de opdrachtgever en eerdere betrokkenheid

- 5.3.1** Hoewel de eis dat het *lid* onafhankelijk, integer en objectief handelt zoals hierboven beschreven duidelijk is, betekent dit niet dat alle zakelijke relaties tussen het *lid* en de opdrachtgever openbaar moeten worden gemaakt. Het *lid* dient de beginselen van de RICS professionele verklaring *Conflicts of interest* in acht te nemen en zich daaraan te houden. In geval van twijfel wordt aanbevolen de relaties openbaar te maken.
- 5.3.2** Om mogelijke belangenverstremming vast te stellen waarbij het *lid* of het bedrijf van het *lid* binnen een periode van twaalf maanden voorafgaand aan de datum waarop de opdracht is verstrekt of de datum waarop de *opdrachtvoorwaarden* zijn overeengekomen (afhankelijk van wat zich het eerste voordoet), of binnen een in een bepaalde jurisdictie voorgeschreven of vastgestelde specifieke langere periode betrokken is geweest bij de aankoop van één of meer objecten voor de opdrachtgever, dan moet het *lid* met betrekking tot deze objecten de volgende informatie openbaar maken:
- ontvangst van een introductievergoeding of
  - onderhandelingen ten aanzien van die aankoop namens de opdrachtgever.
- 5.3.3** Bij het bepalen van de informatie die op grond van deze professionele verklaring openbaar moet worden gemaakt, moeten de 'opdrachtgever' en het 'bedrijf' worden geïdentificeerd.

- 5.3.4** Er zijn veel verschillende relaties die onder het identificatievereiste voor de opdrachtgever en het bedrijf kunnen vallen. Om consistent te zijn met de minimale *opdrachtvoorwaarden* (zie **VPS 1**) en de rapportage (zie **VPS 3**) wordt onder de opdrachtgever de entiteit verstaan die akkoord gaat met de *opdrachtvoorwaarden* en aan wie het rapport is gericht. Onder het bedrijf wordt de entiteit verstaan die in de bevestiging van de *opdrachtvoorwaarden* en in het rapport wordt genoemd.
- 5.3.5** Ondernemingen die nauw met elkaar verbonden zijn binnen een groep, dienen strikt genomen als één enkele opdrachtgever of één enkel bedrijf te worden beschouwd. Vanwege de complexiteit van het moderne bedrijfsleven komt het echter regelmatig voor dat er andere entiteiten zijn die slechts een afstandelijke juridische of commerciële relatie hebben met de opdrachtgever voor wie het *bedrijf* van het *lid* ook optreedt. Ook kunnen zich praktische problemen voordoen bij het identificeren van deze relaties, bijvoorbeeld tussen de partners van het *bedrijf* van het *lid* in andere landen of staten en de opdrachtgever. Soms is het de commerciële relatie van het *lid* met een andere partij dan de opdrachtgever die een vermeende bedreiging voor zijn onafhankelijkheid kan vormen.
- 5.3.6** Het *lid* wordt geacht in relatie tot de omstandigheden navraag te doen. Het is echter niet nodig om elke mogelijke relatie vast te stellen, mits het *lid* zich aan de beginselen van deze standaard houdt.
- 5.3.7** Hieronder volgen enkele voorbeelden van situaties waarin de openbaarmakingseisen betrekking hebben op en gelden voor andere partijen dan de entiteit die de taxatieopdracht verstrekt:
- dochterondernemingen van een houdstermaatschappij die de opdracht verstrekt;
  - wanneer de opdracht afkomstig is van een dochteronderneming, de andere ondernemingen die door dezelfde houdstermaatschappij zijn verbonden, of
  - een *derde* die opdracht tot taxatie geeft als agent namens verschillende rechtspersonen, bijvoorbeeld de beheerders van een vastgoedfonds.
- 5.3.8** Soortgelijke overwegingen zijn van toepassing bij het identificeren van de omvang van het *bedrijf* van het *lid* voor openbaarmakingsdoeleinden, indien er sprake is van afzonderlijke rechtspersonen met verschillende locaties en/of verschillende activiteiten. Het is mogelijk niet relevant om alle organisaties te noemen die verbonden zijn aan het *bedrijf* dat de *taxatie* uitvoert, wanneer de activiteiten op afstand plaatsvinden of immaterieel zijn – bijvoorbeeld omdat ze geen betrekking hebben op het verstrekken van activawaardering of soortgelijk advies omvatten. Als echter sprake is van een aantal nauw met elkaar verbonden entiteiten die onder dezelfde naam actief zijn, dan moet de omvang van de relatie tussen de opdrachtgever en al deze rechtsvormen bekend worden gemaakt – bijvoorbeeld bij een *bedrijf* waarvan het ene deel *taxaties* uitvoert en het andere alle overige activiteiten op het gebied van vastgoedbeheer en -advies.
- 5.3.9** Nationale of jurisdictionele taxatiestandaarden of lokale regelingen kunnen een uitbreiding van deze eis inhouden door aanvullende eisen op te leggen.

## 5.4 Rotatiebeleid

- 5.4.1** De verplichting tot openbaarmaking van het rotatiebeleid is alleen aan de orde indien het *lid* gedurende een bepaalde periode een reeks *taxaties* heeft verricht. In geval van een eerste of eenmalige opdracht is het niet nodig om in te gaan op een algemeen rotatiebeleid.
- 5.4.2** Indien het *lid* dat verantwoordelijk is voor de *taxatie* overeenkomstig deze standaard die verantwoordelijkheid vele jaren blijft behouden, zou zijn vertrouwdschap met

de opdrachtgever of het getaxeerde object de indruk kunnen wekken dat de onafhankelijkheid en objectiviteit van het *lid* in het geding zijn. Dit risico kan worden beperkt door het *lid* dat de verantwoordelijkheid voor de *taxatie* aanvaardt af te wisselen.

**5.4.3** De wijze waarop een *bedrijf* de rotatie van de voor *taxaties* verantwoordelijke personen regelt is aan het *bedrijf* om te beslissen, eventueel na overleg met de opdrachtgever. RICS beveelt echter aan om de persoon die verantwoordelijk is voor ondertekening van het rapport, ongeacht de positie van dat *lid* binnen het *bedrijf*, deze verantwoordelijkheid slechts voor een beperkt aantal jaren te laten dragen. De exacte periode zal afhangen van:

- de frequentie van de *taxaties*;
- bestaande controle- en beoordelingsprocedures, zoals 'taxatiepanels', die bijdragen aan zowel de juistheid als de objectiviteit van het *taxatie*proces en
- goede zakelijke praktijken.

RICS beschouwt het als een goede praktijk, hoewel dit geen verplichting is, om taxateurs met tussenpozen van niet meer dan zeven jaar te roteren.

**5.4.4** Als een *bedrijf* niet groot genoeg is om de ondertekenende taxateur te roteren of om over 'taxatiepanels' te beschikken, kunnen andere regelingen worden getroffen om aan de beginselen van deze standaard te voldoen. Wanneer bijvoorbeeld regelmatig dezelfde *taxatie*opdracht wordt uitgevoerd, dan zou een regeling voor periodieke controle van de *taxatie* door een ander *lid* met intervallen van maximaal zeven jaar helpen om aan te tonen dat het *lid* stappen onderneemt om zijn objectiviteit te waarborgen en zo het vertrouwen van degenen die op de *taxatie* vertrouwen te handhaven.

## 5.5 Periode als ondertekenend taxateur

**5.5.1** Het doel van dit vereiste is informatie te verstrekken aan *derden* over de duur van de periode dat een *lid* continu *taxaties* heeft ondertekend voor hetzelfde doel. Een soortgelijke bekendmaking is vereist omtrent de duur van de periode dat het *bedrijf* van het *lid* *taxaties* van dat object heeft uitgevoerd voor dezelfde opdrachtgever, alsmede de omvang en duur van hun relatie.

**5.5.2** Wat het *lid* betreft, dient de bekendmaking betrekking te hebben op de aaneengesloten periode van verantwoordelijkheid voor de *taxatie* tot aan de *rapportdatum*. Het is mogelijk dat het *lid* eerder rapporten voor hetzelfde doel heeft ondertekend, maar dat er als gevolg van het rotatiebeleid van het *bedrijf* (zoals hierboven uiteengezet) een periode is geweest waarin het *lid* deze verantwoordelijkheid niet had. Deze eerdere periode hoeft niet bekend te worden gemaakt.

**5.5.3** Het *lid* hoeft geen uitvoerige beschrijving te geven van alle werkzaamheden die het *bedrijf* van het *lid* ooit voor de opdrachtgever heeft uitgevoerd. Er kan worden volstaan met een eenvoudig, beknopt overzicht waarin de aard van andere verrichte werkzaamheden en de duur van de relatie worden vermeld.

**5.5.4** Als er geen andere relatie is dan de *taxatie*opdracht in kwestie, dan moet dat worden vermeld.

## 5.6 Eerdere betrokkenheid

**5.6.1** Deze vereiste heeft tot doel potentiële belangenverstremming vast te stellen waarbij het *lid* of het *bedrijf* van het *lid* het object voor hetzelfde doel heeft getaxeed of betrokken is geweest bij de aankoop van hetzelfde object voor de opdrachtgever



gedurende de periode van twaalf maanden voorafgaand aan de *waardepeildatum* of binnen een andere periode en andere criteria die voorgeschreven kunnen zijn of toegepast kunnen worden in een bepaalde staat of een bepaald land.

**5.6.2** Wanneer de *taxatie* wordt verricht om te worden opgenomen in een publicatie waarmee een publiek belang is gediend of waarop *derden* kunnen vertrouwen, dient het lid de volgende informatie bekend te maken:

- a** wanneer een *taxatie* een object betreft dat door het *lid* of het *bedrijf* van het *lid* eerder is getaxeerd voor hetzelfde doel:
  - een verklaring in de *opdrachtvoorwaarden* over het beleid van het *bedrijf* ten aanzien van de rotatie van de taxateur die verantwoordelijk is voor de *taxatie* en
  - een verklaring in het rapport en in gepubliceerde verwijzingen naar het rapport over de duur van de periode dat de taxateur zonder onderbreking *taxaties* voor de opdrachtgever heeft ondertekend voor hetzelfde doel als het rapport, en de duur van de periode dat het *bedrijf* van de taxateur de taxatieopdracht voor de opdrachtgever zonder onderbreking heeft uitgevoerd;
- b** de omvang en duur van de relatie van het *bedrijf* van de taxateur met de opdrachtgever voor elk doel;
- c** wanneer het rapport en gepubliceerde verwijzingen naar het rapport één of meer objecten bevat die de opdrachtgever binnen de in **paragraaf 5.6.1** hierboven bedoelde periode heeft verworven, en het *lid* of het *bedrijf* van het *lid* voor deze objecten:
  - een introductievergoeding heeft ontvangen of
  - namens de opdrachtgever over die aankoop heeft onderhandeld;
 moet een verklaring hieromtrent worden opgenomen, met inbegrip van, indien relevant, een bevestiging van de melding zoals bedoeld in **paragraaf 5.7** hieronder.

**5.6.3** In nationale taxatiestandaarden of lokale regelingen kan deze eis worden uitgebreid door het vaststellen van aanvullende criteria.

**5.6.4** Zie voor aanvullende of aangepaste eisen ten aanzien van *taxatie* ten behoeve van gedekte leningen VPGA 2.

## 5.7 Aandeel van het honorarium

**5.7.1** Er dient verklaard te worden of het aandeel van het door de opdrachtgever verschuldigde totale honorarium in het voorgaande jaar ten opzichte van de totale inkomsten uit honoraria van het *bedrijf* van het *lid* in het voorgaande jaar minimaal, significant of substantieel is.

**5.7.2** Een aandeel van het honorarium van minder dan 5% kan als 'minimaal' worden beschouwd. Tussen 5% en 25% kan als significant worden beschouwd en meer dan 25% is substantieel.

**5.7.3** In nationale taxatiestandaarden of lokale regelingen kan deze eis worden uitgebreid door het vaststellen van aanvullende criteria.

## 5.8 Andere openbaarmakingen

**5.8.1** Er moet nauwkeurig op worden toegezien dat naast de diverse openbaarmakingen die verplicht zijn op grond van **VPS 1 tot en met VPS 3** ook alle andere

openbaarmakingen worden gedaan die voor een bepaalde *taxatie* of een bepaald doel vereist zijn. Openbaarmakingseisen waarvoor meer specifieke informatie over het doel van de *taxatie* moet worden verstrekt, zijn onder andere:

- materiële betrokkenheid;
- de status van het *lid*;
- specifieke eisen ten aanzien van onafhankelijkheid;
- kennis en vaardigheden van het *lid*;
- reikwijdte van het onderzoek;
- omgang met belangenconflicten;
- de taxatiebenadering;
- door regelgevende instanties vereiste openbaarmakingen over het doel van de *taxatie*.

## 6 Beoordeling van de taxatie van een andere taxateur

**6.1** Een taxateur kan worden gevraagd om een *taxatie* van een andere taxateur geheel of gedeeltelijk te beoordelen, onder meer in de volgende omstandigheden (de lijst is niet limitatief):

- ondersteuning bij de risicobeoordeling;
- geven van commentaar op een gepubliceerde *taxatie*, bijvoorbeeld in een overnamesituatie;
- becommentariëren van *taxaties* voor gebruik in gerechtelijke procedures;
- ondersteuning bij een auditonderzoek.

**6.2** Het is van belang om een duidelijk onderscheid te maken tussen een kritische beoordeling van een *taxatie* en een audit van een *taxatie* of een onafhankelijke *taxatie* van een object, actief of passief dat is opgenomen in een rapport van een andere taxateur.

**6.3** Bij de uitvoering van een beoordeling wordt op basis van de *waardepeildatum* en de op dat moment voor het object relevante feiten en omstandigheden van het *lid* verwacht dat hij of zij:

- zich een oordeel vormt over de vraag of de analyse in het beoordeelde werk juist is;
- nagaat of de adviezen en conclusies geloofwaardig zijn, en
- nagaat of het rapport juist en niet misleidend is.

**6.4** De beoordeling moet worden uitgevoerd in de context van de eisen die van toepassing zijn op de beoordeelde werkzaamheden, en het *lid* moet adviezen en conclusies opstellen en rapporteren alsmede de redenen voor eventuele meningsverschillen aangeven.

**6.5** Een *lid* mag geen kritische beoordeling van een *taxatie* van een andere taxateur uitvoeren die bestemd is voor openbaarmaking of publicatie, tenzij het *lid* beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich heeft gebaseerd.

## 7 Opdrachtvoorwaarden [uit te voeren werk]

**7.1** Om aan de verschillende hierboven beschreven eisen te voldoen en te waarborgen dat aan alle relevante zaken voldoende aandacht is of zal worden besteed, is het essentieel dat op het moment dat de *taxatie* wordt afgerond, maar voordat het rapport wordt uitgebracht, alle zaken die van materieel belang zijn voor het rapport, volledig bekend zijn bij de opdrachtgever en naar behoren zijn gedocumenteerd. Hiermee moet worden

voorkomen dat het rapport andere dan de oorspronkelijke *opdrachtvoorwaarden* bevat waarvan de opdrachtgever zich niet bewust is.

- 7.2** *Leden* moeten ervoor zorgen dat ze volledig inzicht hebben in de behoeften en eisen van hun opdrachtgevers, en moeten er rekening mee houden dat er situaties kunnen zijn waarin ze opdrachtgevers moeten begeleiden om het meest geschikte advies voor de gegeven omstandigheden te kiezen.
- 7.3** De standaarden voor de minimale *opdrachtvoorwaarden* zijn omschreven in **VPS 1**. Wanneer **VPS 1** niet verplicht is (bijvoorbeeld **PS 1 sectie 5**), moeten niettemin passende *opdrachtvoorwaarden* voor het specifieke geval worden opgesteld. Gezien de enorme verscheidenheid aan taxatiewerkzaamheden die de *leden* uitvoeren en de verscheidenheid aan juridictionele contexten waarin *taxaties* worden verricht en taxatieadviezen worden verstrekt, wordt erkend dat de *opdrachtvoorwaarden* in overeenstemming zullen zijn met de behoeften van de opdrachtgever – maar in alle gevallen dienen *leden* ervoor te zorgen dat alle zaken die van belang zijn voor het rapport, onder de aandacht van de opdrachtgever zijn gebracht.
- 7.4** Aangezien er vele jaren na de afronding van een *taxatie* nog geschillen kunnen ontstaan, is het belangrijk dat de *overeengekomen* opdrachtvoorwaarden worden opgenomen in of blijken uit uitgebreide documentatie die in een erkend en aanvaardbaar bedrijfsformat wordt bewaard.

## 8 Verantwoordelijkheid voor de taxatie

- 8.1** Voor alle duidelijkheid: zodra op de diverse hierboven genoemde inleidende punten voldoende is ingegaan, moet elke opdracht waarop deze wereldwijde standaarden van toepassing zijn worden voorbereid door of onder toezicht van een ter zake gekwalificeerde en geïdentificeerde taxateur die de verantwoordelijkheid daarvoor aanvaardt.
- 8.2** Wanneer de taxatie is opgesteld met input van andere *leden* of taxateurs of als een afzonderlijk taxatierapport over een specifiek aspect is opgenomen, blijft de uiteindelijke *taxatie* de verantwoordelijkheid van de geïdentificeerde taxateur op grond van **paragraaf 7.1** hierboven. De andere betrokkenen kunnen echter worden erkend, mits alle op grond van **VPS 3 paragraaf 2.2(a)** nadrukkelijk voorgeschreven informatie wordt verstrekt.
- 8.3** RICS staat niet toe dat een *taxatie* wordt opgesteld door een '*bedrijf*' (hoewel dit wordt toegestaan door de IVS). Het gebruik van 'voor en namens' onder de handtekening van de verantwoordelijke taxateur is een aanvaardbaar alternatief.
- 8.4** *Leden* wordt afgeraden een *taxatie* of een rapport aan te duiden als 'formeel' of 'informeel', aangezien deze termen tot misverstanden kunnen leiden, met name wat betreft de reikwijdte van het onderzoek en/of de uitgangspunten die het *lid* al dan niet heeft gehanteerd.
- 8.5** *Leden* moeten uiterst voorzichtig zijn alvorens toestemming te geven om *taxaties* te verrichten voor andere dan de oorspronkelijk overeengekomen doeleinden. Het is mogelijk dat een ontvanger of lezer zich niet ten volle bewust is van het beperkte karakter van de *taxatie* en eventuele kwalificaties in het rapport, en dat het rapport uit zijn context wordt gehaald en onjuist wordt geciteerd. Bovendien kan een belangenconflict ontstaan dat voor de oorspronkelijke opdracht niet relevant zou zijn geweest. Het is daarom essentieel dat in de *opdrachtvoorwaarden* en de rapportage op passende wijze met dit risico rekening wordt gehouden. Zie ook sectie **4 Strikte scheiding tussen adviseurs** hierboven.

## Deel 4: Taxatietechnische en uitvoeringsstandaarden

---

Zoals uiteengezet in paragraaf 13 en 14 van de Inleiding zijn de door de *leden* na te leven wereldwijde technische en uitvoeringsstandaarden beschreven in VPS 1–5, die hierna aan de orde komen. VPS 1, 4 en 5 zijn sterker gericht op technische standaarden, terwijl VPS 2 en 3 meer gericht zijn op uitvoerings- en leveringsstandaarden. Een verdere categorisering zou echter niet zinvol zijn. De huidige volgorde sluit aan bij die van de *International Valuation Standards*, die in de VPS's worden overgenomen en toegepast. Zie het tekstvak aan het begin van elke VPS.

# VPS 1 Opdrachtvoorwaarden [omvang werkzaamheden]

Deze verplichte standaard:

- hanteert International Valuation Standard (IVS) 101 Omvang werkzaamheden;
- bevat aanvullende verplichte voorschriften voor RICS-leden die bedoeld zijn om:
- het inzicht van de opdrachtgever in de te verlenen diensten te vergroten en duidelijkheid te verschaffen over de grondslag voor de berekening van het honorarium;
- te waarborgen dat de door RICS-leden uitgevoerde werkzaamheden voldoen aan hoge professionele standaarden op basis van effectieve regelgeving;
- in te gaan op bepaalde aspecten van implementatie die zich in individuele gevallen kunnen voordoen.

## 1 Algemene beginselen

- 1.1 De *opdrachtvoorwaarden* zullen doorgaans tussen de opdrachtgever en de taxateur worden geregeld wanneer voor het eerst instructies worden ontvangen en geaccepteerd (de eerste bevestiging van de instructies). Erkend wordt echter dat een taxatieopdracht kan variëren van één enkel object tot een substantiële portefeuille. Daarom kan de mate waarin alle minimale *opdrachtvoorwaarden* vooraf bevestigd kunnen worden ook verschillen.
- 1.2 Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat ze volledig inzicht hebben in de behoeften en eisen van hun opdrachtgevers, en moeten er rekening mee houden dat zich situaties zullen voordoen waarin ze opdrachtgevers moeten begeleiden om het meest geschikte advies voor de gegeven omstandigheden te kiezen.
- 1.3 Kortom, de *opdrachtvoorwaarden* moeten een duidelijk beeld geven van de taxatievereisten en het taxatieproces en moeten zodanig worden geformuleerd dat ze kunnen worden gelezen en begrepen door iemand zonder voorafgaande kennis van het object of van het taxatieproces.
- 1.4 De indeling en gedetailleerdheid van het voorgestelde taxatierapport wordt tussen de taxateur en de opdrachtgever overeengekomen en schriftelijk vastgelegd in de *opdrachtvoorwaarden*, en moet altijd in verhouding staan tot de opdracht en – wat de *taxatie* zelf betreft – professioneel geschikt zijn voor het beoogde doel. Voor de duidelijkheid zijn de standaarden waaraan uitdrukkelijk moet worden voldaan bij het uitbrengen van een taxatierapport opgenomen in **VPS 3**. Deze standaarden komen in het algemeen overeen met de hier vermelde eisen, maar zijn iets gedetailleerder.
- 1.5 Wanneer de taxateur of de opdrachtgever vaststelt dat bij een *taxatie* mogelijk rekening moet worden gehouden met een feitelijke of verwachte marketingbeperking, dan moeten de details van die beperking worden overeengekomen en in de *opdrachtvoorwaarden* worden vastgelegd. De term ‘waarde bij gedwongen verkoop’ of ‘executiewaarde’ mag niet worden gebruikt (zie **VPS 4 sectie 10**).
- 1.6 Op het moment dat de *taxatie* wordt afgerond, maar voordat het rapport wordt uitgebracht, moeten alle relevante zaken volledig onder de aandacht van de opdrachtgever zijn gebracht en naar behoren zijn gedocumenteerd. Hiermee moet worden voorkomen dat het rapport andere dan de oorspronkelijke *opdrachtvoorwaarden* bevat waarvan de opdrachtgever niet op de hoogte is.

## 2 Vorm van de opdrachtvoorwaarden

- 2.1** *Bedrijven* kunnen een standaardvorm voor de *opdrachtvoorwaarden* of vaste *opdrachtvoorwaarden* hanteren die een aantal van de minimumvoorwaarden van deze wereldwijde standaard kunnen bevatten. De taxateur moet waar nodig deze vorm aanpassen om te verwijzen naar zaken die op een later tijdstip verduidelijkt zullen worden.
- 2.2** Hoewel de precieze vorm van de *opdrachtvoorwaarden* kan variëren – zo kunnen bijvoorbeeld voor sommige ‘interne’ *taxaties* vaste instructies of andere interne beleidslijnen of procedures worden gehanteerd – moeten taxateurs voor alle taxatiewerkzaamheden schriftelijke *opdrachtvoorwaarden* opstellen. De risico’s die zich kunnen voordoen als naderhand vragen worden gesteld en de parameters voor de taxatieopdracht onvoldoende gedocumenteerd zijn, kunnen niet genoeg worden benadrukt.

## 3 Opdrachtvoorwaarden [omvang werkzaamheden;]

- 3.1** In de *opdrachtvoorwaarden* moeten de volgende zaken aan de orde komen:
- a** identificatie en status van de taxateur;
  - b** identificatie van de opdrachtgever(s);
  - c** identificatie van andere beoogde gebruikers;
  - d** identificatie van het getaxeerde object (de getaxeerde objecten) of recht(-en) c.q. verplichting(-en);
  - e** de gehanteerde valuta;
  - f** doel van de taxatie;
  - g** gekozen basis(es) van waarde;
  - h** waardepeildatum;
  - i** aard en omvang van de werkzaamheden van de taxateur – met inbegrip van onderzoek – en eventuele daaraan verbonden beperkingen;
  - j** aard en bron(nen) van de informatie waarop de taxateur zich baseert;
  - k** alle te hanteren uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
  - l** indeling van het rapport;
  - m** beperkingen op het gebruik, de verspreiding en de publicatie van het rapport;
  - n** bevestiging dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig de IVS;
  - o** grondslag voor de berekening van het honorarium;
  - p** waar het bedrijf geregistreerd is voor regulering door RICS, een verwijzing naar de klachtenregeling van het bedrijf, waarvan op verzoek een kopie moet worden verstrekt;
  - q** verklaring dat op de naleving van deze standaarden toezicht kan worden uitgeoefend op grond van de gedrags- en tuchtregels van RICS;
  - r** verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet.

- 3.2** Op elke rubriek wordt hieronder nader ingegaan. De vetgedrukte tekst geeft de belangrijkste beginselen aan. In de begeleidende tekst wordt aangegeven hoe de beginselen in individuele gevallen moeten worden geïnterpreteerd en geïmplementeerd.

#### a) *Identificatie en status van de taxateur*

Neem een verklaring op waarin wordt bevestigd:

- dat de **taxatie** de verantwoordelijkheid is van een geïdentificeerde individuele taxateur. RICS staat niet toe dat een *taxatie* wordt opgesteld door een '**bedrijf**';
- dat de taxateur in staat is om een objectieve en onbevooroordeelde **taxatie** te verrichten;
- of er sprake is van een materiële connectie of betrokkenheid van de taxateur bij het te taxeren object of een significante relatie met de andere bij de taxatieopdracht betrokken partijen. Als er andere factoren zijn die voor de taxateur een belemmering kunnen vormen om een onpartijdige en onafhankelijke **taxatie** te verrichten, moeten deze factoren bekend worden gemaakt;
- dat de taxateur competent is om de taxatieopdracht uit te voeren. Als de taxateur materiële ondersteuning van anderen nodig heeft met betrekking tot enig onderdeel van de opdracht, moeten de aard van die ondersteuning en het belang ervan duidelijk zijn en worden overeengekomen en vastgelegd.

#### Implementatie

- 1** Het gebruik van 'voor en namens' een bedrijf door een geïdentificeerde ondertekenende taxateur is een aanvaardbaar alternatief wanneer een rapport wordt uitgebracht. Als een *lid* de *taxatie* heeft uitgevoerd onder toezicht van een ter zake gekwalificeerde taxateur, dient de taxateur die met het toezicht belast is ervoor te zorgen en ervan overtuigd te zijn dat de uitgevoerde werkzaamheden aan dezelfde minimumstandaarden voldoen als wanneer hij of zij als enige voor de opdracht verantwoordelijk was geweest.
- 2** Voor bepaalde doeleinden kan de taxateur worden gevraagd te verklaren of hij of zij als *intern* of *extern* taxateur optreedt. Wanneer de taxateur verplicht is te voldoen aan aanvullende eisen ten aanzien van onafhankelijkheid, is **PS 2 sectie 3** van toepassing.
- 3** Bij het vaststellen van de mate van materiële betrokkenheid – hetzij eerdere, hetzij huidige of mogelijke toekomstige betrokkenheid – moet de taxateur deze betrokkenheid vermelden in de *opdrachtvoorwaarden*. Wanneer er geen sprake is van eerdere materiële betrokkenheid, moet dat in de *opdrachtvoorwaarden* en het taxatierapport worden vermeld (zie **VPS 3 paragraaf 2.2(a)(4)**). Uitgebreidere richtlijnen over onafhankelijkheid en objectiviteit zijn te vinden in **PS 2**.
- 4** Met betrekking tot de deskundigheid van de taxateur kan de verklaring worden beperkt tot een bevestiging dat de taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en (waar nodig) internationale kennis van de specifieke markt beschikt en voldoende ontwikkelde vaardigheden en inzicht bezit om de *taxatie* vakkundig uit te voeren. Het is niet nodig om nadere informatie te verstrekken. Wanneer de bepalingen van **PS 2 sectie 3** van toepassing zijn, dient een passende bekendmaking te worden gedaan.

#### b) *Identificatie van de opdrachtgever[s]*

Bevestiging van degenen voor wie de taxatieopdracht wordt uitgevoerd is belangrijk wanneer de vorm en de inhoud van het rapport worden vastgesteld om te waarborgen dat de informatie die erin staat aan hun behoeften voldoet. Eventuele beperkingen ten aanzien van degenen die op de taxatieopdracht kunnen vertrouwen, moeten met de opdrachtgever worden overeengekomen en vastgelegd.

#### Implementatie

- 1 Verzoeken om *taxaties* zullen vaak worden ontvangen van vertegenwoordigers van de opdrachtgever, in welk geval de taxateur ervoor moet zorgen dat de opdrachtgever correct wordt geïdentificeerd. Dit is met name van belang wanneer:
  - het verzoek wordt gedaan door de directeuren van een vennootschap, maar de opdrachtgever de vennootschap is en de directeuren een aparte juridische status hebben, of
  - de *taxatie* nodig is voor een lening en, hoewel de opdracht is gegeven door de geldnemer of een entiteit die de geldgever vertegenwoordigt (bijvoorbeeld een beheermaatschappij), het rapport bestemd kan zijn voor bijvoorbeeld de geldgever, zijn dochterondernemingen of leden van een syndicaat, en de werkelijke opdrachtgever dus moet worden geïdentificeerd of
  - de *taxatie* nodig is voor de aangifte van inkomsten uit vastgoedmanagement of aan vastgoed gerelateerde inkomsten en, hoewel de opdracht is gegeven door een financieel adviseur of een advocaat, het rapport bestemd kan zijn voor het vastgoed, de werkelijke opdrachtgever.

### c) Identificatie van andere beoogde gebruikers

Het is van belang om te weten of er andere beoogde gebruikers van het taxatierapport zijn, wie zij zijn en wat hun behoeften zijn, om te waarborgen dat de inhoud en indeling van het rapport aan de behoeften van die gebruikers voldoen.

#### Implementatie

- 1 De taxateur moet aangeven of andere partijen dan de opdrachtgever op de *taxatie* kunnen vertrouwen.
- 2 In veel gevallen zal alleen de opdrachtgever van de taxateur van de *taxatie* gebruik willen maken. Toestemming voor gebruik door *derden* kan de risico's voor de taxateur significant verhogen.
- 3 Taxateurs dienen in hun *opdrachtvoorwaarden* standaard te verklaren dat ze *derden* geen toestemming geven om het taxatierapport te gebruiken. Elk toegestaan gebruik van de *taxatie* door een *derde* moet zorgvuldig overwogen worden en de voorwaarden waaronder gebruik is toegestaan moeten worden gedocumenteerd. Bijzondere zorg is vereist om te voorkomen dat de taxateur ongewild wordt blootgesteld aan het risico dat *derden* stellen dat de zorgplicht ook voor hen geldt en dat alle relevante algemene voorwaarden (zoals beperkingen van aansprakelijkheid) van toepassing zijn op *derden* die toestemming hebben om gebruik te maken van een *taxatie*. Taxateurs dienen te overwegen daarover juridisch advies in te winnen.
- 4 Taxateurs dienen de nodige voorzichtigheid in acht te nemen wanneer zij overwegen toestemming te geven voor overdracht van de *taxatie*overeenkomst (in tegenstelling tot het geven van toestemming aan *derden* om de *taxatie* te gebruiken), aangezien taxateurs daardoor aan extra risico's kunnen worden blootgesteld. Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat de voorwaarden van hun beroepsaansprakelijkheidsverzekering de vereiste dekking bieden wanneer overdracht wordt toegestaan.

### d) Identificatie van het getaxeerde object [de getaxeerde objecten] of recht[-en] c.q. verplichting[-en]:

Het object of recht c.q. verplichting in de *taxatie*opdracht moet duidelijk worden geïdentificeerd en er moet zorgvuldig onderscheid worden gemaakt tussen een object of recht c.q. verplichting en een belang in of gebruiksrecht op dat object of recht c.q. verplichting, al naargelang van het geval.



Als de **taxatie** een object of recht c.q. verplichting betreft dat in samenhang met andere objecten of recht(-en) c.q. verplichting(-en) wordt gebruikt, moet worden verduidelijkt of deze objecten of recht(-en) c.q. verplichting(-en):

- in de taxatieopdracht zijn opgenomen;
- niet zijn opgenomen maar verondersteld worden beschikbaar te zijn of
- niet zijn opgenomen en verondersteld worden niet beschikbaar te zijn.

Als de **taxatie** een fractioneel belang in een object of recht c.q. verplichting betreft, moeten de verhouding van het getaxeerde fractionele belang tot alle andere fractionele belangen en de eventuele verplichtingen van de houders van het fractionele belang aan andere houders van een fractioneel belang worden verduidelijkt.

Er moet met name aandacht worden besteed aan het identificeren van portefeuilles, collecties en groepen objecten. Het is van essentieel belang om na te denken over 'verkaveling' of 'groepering', het identificeren van verschillende categorieën objecten of activa en alle **uitgangspunten** of **bijzondere uitgangspunten** met betrekking tot de omstandigheden waaronder de objecten, activa, rechten of collecties op de markt kunnen worden gebracht.

### Implementatie

- 1 Het juridische belang in elk object of recht c.q. verplichting moet worden vermeld. Verduidelijking is essentieel om onderscheid te maken tussen de kenmerken van het object als geheel en het desbetreffende recht of belang dat wordt getaxeed.
- 2 Bij het taxeren van een vastgoedbelang dat wordt verhuurd, kan het nodig zijn om door huurders aangebrachte verbeteringen te identificeren en duidelijk te maken of deze verbeteringen bij verlenging of herziening van de huurovereenkomst al dan niet buiten beschouwing moeten worden gelaten, en ook of ze aanleiding kunnen geven tot een verzoek ter compensatie door de huurder bij het ontruimen van het object.
- 3 Bij het taxeren van een fractioneel (percentage van het geheel) belang in een vastgoedobject moet de taxateur ook de mate van zeggenschap vaststellen die aan het getaxeerde aandeel is verbonden, alsmede eventuele aan andere fractionele belangen verbonden rechten die van invloed zijn op de verhandelbaarheid van het getaxeerde belang (zoals een voorkeursrecht bij aankoop ingeval het getaxeerde belang wordt verkocht).
- 4 Wanneer er twijfel bestaat over wat onder een afzonderlijk object of actief wordt verstaan, moet de taxateur de te taxeren objecten 'verkavelen', ofwel groeperen, op een wijze die in geval van een werkelijke verkoop van het (de) getaxeerde belang(en) naar alle waarschijnlijkheid zal worden gehanteerd. De taxateur moet de opties echter altijd met de opdrachtgever bespreken en moet de gekozen benadering bevestigen in de *opdrachtvoorwaarden* en vervolgens in het taxatierapport.
- 5 Voor meer informatie over portefeuilles, collecties en groepen objecten, waaronder de indeling van de rapportage, wordt verwezen naar VPGA 9.
- 6 Voor niet-financiële aansprakelijkheden, zie IVS 220.

### e) De gehanteerde valuta

De valuta waarin de **taxatie** van het object of recht c.q. verplichting wordt uitgedrukt, moet worden vastgesteld.

Deze vereiste is met name van belang voor taxatieopdrachten waarbij objecten of rechten in meerdere jurisdicties en/of kasstromen in verschillende valuta's betrokken zijn.

## Implementatie

- 1 Als een *taxatie* moet worden omgerekend in een andere valuta dan de valuta van het land waarin het object gelegen is, moet de basis van de wisselkoers worden overeengekomen.

### f) Doel van de taxatie

Het doel van de taxatieopdracht moet duidelijk worden geïdentificeerd en vermeld, aangezien het belangrijk is dat taxatieadvies niet buiten zijn context of voor andere dan de boogde doeleinden wordt gebruikt.

Het doel van de *taxatie* zal doorgaans ook van invloed zijn op of bepalend zijn voor de te hanteren *basis(es) van waarde*.

## Implementatie

- 1 Als de opdrachtgever weigert het doel van de *taxatie* te onthullen, dienen taxateurs zich ervan bewust te zijn dat het moeilijk kan worden om aan alle aspecten van deze wereldwijde standaarden te voldoen. Als de taxateur bereid is de *taxatie* uit te voeren, moet de opdrachtgever er schriftelijk op worden gewezen dat deze omissie in het rapport zal worden vermeld. In dat geval mag het rapport niet worden gepubliceerd of bekendgemaakt aan *derden*.
- 2 Als een ongebruikelijk gekwalificeerde *taxatie* moet worden verricht, moet in de *opdrachtvoorwaarden* worden vermeld dat deze niet voor andere doeleinden dan het oorspronkelijk met de opdrachtgever overeengekomen doel mag worden gebruikt.

### g) Basis(es) van waarde:

De taxatiegrondslag moet geschikt zijn voor het doel van de *taxatie*. De herkomst van de definitie van een *basis van waarde* moet worden gerapporteerd of de basis moet worden uitgelegd. Deze vereiste is niet van toepassing op een taxatiebeoordeling waarbij geen waardeoordeel hoeft te worden verstrekt en de beoordelaar geen commentaar hoeft te geven op de gehanteerde *basis van waarde*.

## Implementatie

- 1 Wanneer in deze wereldwijde standaarden (daaronder begrepen in IVS gedefinieerde bases) uitdrukkelijk een taxatiegrondslag wordt gedefinieerd, moet deze definitie volledig worden opgenomen. Wanneer de definitie wordt aangevuld met een gedetailleerd conceptueel kader of ander verklarend materiaal, hoeft dat kader of materiaal niet te worden opgenomen. Het kan echter wel worden opgenomen wanneer de taxateur van oordeel is dat het de opdrachtgever een beter inzicht geeft in de motivering van de gehanteerde *basis van waarde*.
- 2 Voor bepaalde doeleinden, zoals financiële verslaglegging volgens de International Financial Reporting Standards, of naar aanleiding van individuele jurisdictionele eisen, kan een specifieke *basis van waarde* worden vastgesteld. In alle andere gevallen dient de bepaling van de juiste basis(es) te worden overgelaten aan het professionele oordeel van de taxateur.
- 3 Erkend wordt dat voor bepaalde doeleinden naast een actuele *taxatie* ook een toekomstige waarde nodig kan zijn. Een dergelijke raming dient te voldoen aan de toepasselijke jurisdictionele en/of nationale standaarden. Zie **VPS 4**.

### h) Waardepeildatum

De *waardepeildatum* kan afwijken van de datum waarop het taxatierapport moet worden uitgebracht of de datum waarop het onderzoek moet worden uitgevoerd of moet zijn afgerond. In voorkomende gevallen moeten deze data duidelijk worden onderscheiden.

## Implementatie

- 1 De specifieke *waardepeildatum* moet worden overeengekomen met de opdrachtgever – een *uitgangspunt* dat de *waardepeildatum* de rapportdatum is, is niet aanvaardbaar.
- 2 Wanneer bij wijze van uitzondering het verstrekte advies betrekking heeft op een toekomstige datum, wordt verwezen naar **VPS 3 paragraaf 2.2(f)** en **VPS 4 sectie 11** betreffende de rapportagevereisten.

### *i) Aard en omvang van de werkzaamheden van de taxateur – met inbegrip van onderzoek – en eventuele daaraan verbonden beperkingen*

Eventuele beperkingen of restricties op de *inspectie*, het onderzoek en/of de analyse in het kader van de taxatieopdracht moeten worden geïdentificeerd en vastgelegd in de **opdrachtvoorwaarden**.

Als er geen relevante informatie beschikbaar is omdat de voorwaarden van de opdracht het onderzoek beperken, moeten deze beperkingen en de *uitgangspunten* of *bijzondere uitgangspunten* die als gevolg van de beperking nodig zijn in geval van aanvaarding van de opdracht worden geïdentificeerd en vastgelegd in de **opdrachtvoorwaarden**.

## Implementatie

- 1 Een opdrachtgever kan een beperkte dienst verlangen. Zo kan een korte deadline voor de rapportage het bijvoorbeeld onmogelijk maken feiten vast te stellen die gewoonlijk door *inspectie* of door het inwinnen van gewone inlichtingen zouden worden geverifieerd; of het verzoek betreft een *taxatie* op basis van de output van een geautomatiseerd taxatiemodel (AVM). Er zij op gewezen dat het verstrekken van een op een AVM gebaseerde output in het kader van deze standaarden als een *taxatie* zou worden beschouwd (zie **PS 1 paragraaf 1.4**). Taxateurs moeten daarom alert zijn op en zich bewust zijn van de gevolgen van het accepteren of handmatig aanpassen van een AVM-output. Een beperkte dienst zal ook beperkingen inhouden ten aanzien van de *uitgangspunten* van **VPS 2**.
- 2 Er wordt aanvaard dat een opdrachtgever in sommige gevallen dit niveau van dienstverlening kan verlangen, maar het is de plicht van de taxateur om voorafgaand aan de rapportage de eisen en behoeften van de opdrachtgever te bespreken. Dergelijke instructies worden wanneer ze betrekking hebben op *vastgoed* vaak aangeduid als 'drive-by', 'desk-top' - of 'pavement(gevel) -*taxaties*.
- 3 De taxateur dient te beoordelen of de beperking redelijk is met het oog op het doel waarvoor de *taxatie* wordt verlangd. De taxateur kan overwegen de opdracht onder bepaalde voorwaarden te aanvaarden, bijvoorbeeld dat de *taxatie* niet wordt gepubliceerd of bekendgemaakt aan *derden*.
- 4 Als de taxateur van mening is dat het niet mogelijk is een *taxatie* te verrichten, ook niet op een beperkte basis, dan dient de opdracht te worden afgewezen.
- 5 De taxateur moet bij bevestiging van de aanvaarding van dergelijke instructies duidelijk maken dat de aard van de beperkingen en de resulterende *uitgangspunten* en de gevolgen voor de nauwkeurigheid van de *taxatie* in het rapport zullen worden vermeld. (Zie ook **VPS 3**.)
- 6 **VPS 2** bevat algemene eisen met betrekking tot *inspecties*.

### *j) Aard en bron(nen) van de informatie waarop de taxateur zich baseert*

De aard en de bron van de relevante informatie waarop de taxateur zich moet baseren en de omvang van de verificatie die tijdens het taxatieproces moet worden uitgevoerd, moeten worden geïdentificeerd, overeengekomen en vastgelegd.

In dit verband wordt ‘informatie’ zodanig geïnterpreteerd dat daaronder ook gegevens en soortgelijke inputparameters worden verstaan.

### Implementatie

- 1 Wanneer de opdrachtgever informatie verstrekt waarop de taxateur zich moet baseren, heeft de taxateur de verantwoordelijkheid om deze informatie en waar mogelijk de bron ervan duidelijk te vermelden in de *opdrachtvoorwaarden*. In elk geval moet de taxateur beoordelen in hoeverre de te verstrekken informatie betrouwbaar is. Hij moet de beperkingen van zijn kwalificatie en deskundigheid in dit opzicht erkennen en mag deze niet overschrijden.
- 2 De opdrachtgever mag van de taxateur verwachten dat deze advies geeft (en omgekeerd kan de taxateur advies willen geven) over maatschappelijke, ecologische en juridische kwesties die van invloed zijn op de *taxatie*. De taxateur moet daarom in het rapport alle informatie vermelden die door de juridische adviseurs van de opdrachtgever of andere belanghebbenden moet worden geverifieerd voordat op de *taxatie* kan worden vertrouwd en deze kan worden gepubliceerd.

### k) Alle te hanteren uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Alle bij de uitvoering en rapportage van de taxatieopdracht te hanteren **uitgangspunten** en **bijzondere uitgangspunten** moeten worden geïdentificeerd en vastgelegd:

- **Uitgangspunten** zijn zaken die in de context van de taxatieopdracht redelijkerwijs als feit kunnen worden geaccepteerd zonder specifieke onderzoeken of verificaties. Het betreft zaken die na vermelding moeten worden geaccepteerd om inzicht te verwerven in de taxatie of ander verstrekt advies.
- Een **bijzonder uitgangspunt** is een **uitgangspunt** dat gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de **waardepeildatum** of dat door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd bij een transactie op de **waardepeildatum**.

Er mogen alleen **uitgangspunten** en **bijzondere uitgangspunten** worden gehanteerd die redelijk en relevant zijn met betrekking tot het doel waarvoor de taxatieopdracht wordt verlangd.

### Implementatie

- 1 *Bijzondere uitgangspunten* worden vaak gehanteerd om de gevolgen van gewijzigde omstandigheden voor de waarde aan te geven. Voorbeelden van *bijzondere uitgangspunten* zijn:
  - dat een beoogd gebouw op de *waardepeildatum* daadwerkelijk was voltooid;
  - dat op de *waardepeildatum* een specifiek contract bestond dat nog niet van kracht was;
  - dat een financieel instrument wordt gewaardeerd aan de hand van een rendementscurve die verschilt van de curve die door een marktpartij zou worden gehanteerd.
- 2 Verdere informatie over *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten*, waaronder toekomstige waarden (d.w.z. de toekomstige staat van het object of van factoren die relevant zijn voor de *taxatie* ervan), is te vinden in **VPS 4**.

### l) Indeling van het rapport

De taxateur moet de indeling van het rapport vaststellen en bepalen hoe de taxatie zal worden gecommuniceerd.

## Implementatie

- 1 In **VPS 3** zijn de bindende rapportagevereisten uiteengezet. Wanneer bij wijze van uitzondering wordt overeengekomen dat een of meer van de minimale rapportagepunten buiten beschouwing moeten worden gelaten, kunnen deze als *afwijkingen* worden behandeld. Voorwaarde daarvoor is dat ze in de *opdrachtvoorwaarden* worden overeengekomen, op passende wijze in het taxatierapport worden vermeld en niet leiden tot een rapport dat misleidend is en/of vanuit professioneel oogpunt ongeschikt is voor het beoogde doel.
- 2 Een rapport dat is opgesteld overeenkomstig deze standaard en **VPS 3** mag zelf niet als certificaat of verklaring worden aangeduid, aangezien het gebruik van deze termen een garantie of een mate van zekerheid impliceert die vaak ongepast is. Een taxateur mag de term 'gecertificeerd' of woorden van gelijke strekking echter wel in de tekst van een rapport opnemen wanneer bekend is dat de *taxatie* moet worden overgelegd voor een doel waarvoor formele certificering van een waardeoordeel vereist is.
- 3 Taxateurs dienen zich ervan bewust te zijn dat de termen 'waardecertificaat', 'taxatiecertificaat' en 'waardeverklaring' in bepaalde landen een specifieke betekenis hebben bij het karakteriseren van wettelijke documenten. Wat die documenten met elkaar gemeen hebben is dat ze een eenvoudige bevestiging van de prijs of de waarde vereisen, zonder dat inzicht in de context, de daaraan ten grondslag liggende *uitgangspunten* of de analytische processen achter het verstrekte cijfer nodig is. Een taxateur die eerder een *taxatie* heeft verricht of heeft geadviseerd over een transactie met betrekking tot het object kan een dergelijk document opstellen wanneer de opdrachtgever wettelijk verplicht is dit document te verstrekken.

### *m) Beperkingen op het gebruik, de verspreiding en de publicatie van het rapport*

Wanneer het nodig of wenselijk is om beperkingen te stellen aan het gebruik van het taxatieadvies of aan wie de taxatie mogen gebruiken, moeten de beperkingen duidelijk worden gecommuniceerd.

## Implementatie

- 1 De taxateur moet melding maken van het toegelaten gebruik en de toegestane verspreiding en publicatie van het taxatierapport.
- 2 Beperkingen zijn alleen geldig als ze vooraf aan de opdrachtgever worden meegedeeld.
- 3 De taxateur mag niet uit het oog verliezen dat elke verzekering die bescherming biedt tegen vorderingen wegens nalatigheid op grond van beroepsaansprakelijkheidspolissen, kan vereisen dat de taxateur bepaalde kwalificaties heeft en in elk rapport en elke *taxatie* bepaalde beperkende clausules opneemt. Als dat het geval is, moeten de relevante woorden worden herhaald, tenzij de verzekeraars instemmen met een wijziging of weglating daarvan. In geval van twijfel dienen taxateurs hun verzekeringspolis te raadplegen alvorens opdrachten te accepteren.
- 4 Sommige *taxaties* worden verricht voor doeleinden waarbij de uitsluiting van aansprakelijkheid jegens *derden* bij wet of door een externe toezichthouder is verboden. In andere gevallen dient dit te worden verduidelijkt of overeengekomen met de opdrachtgever, waarbij ook rekening wordt gehouden met het oordeel van de taxateur.
- 5 Met name bij taxatieopdrachten in verband met gedekte leningen dient aandacht te worden geschonken aan aansprakelijkheid jegens *derden*.

### *n) Bevestiging dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig de IVS*

De taxateur dient te bevestigen:

dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig de **International Valuation Standards (IVS)** en dat de taxateur de geschiktheid van alle significante inputparameters zal beoordelen

of (afhankelijk van de specifieke eisen van de opdrachtgevers)

dat de **taxatie** zal worden uitgevoerd overeenkomstig de **RICS Wereldwijde taxatiestandaarden**, waarin de IVS en (indien van toepassing) de relevante nationale of jurisdictionele aanvulling van RICS zijn opgenomen. Waar passend kan deze bevestiging worden ingekort en kan eenvoudigweg naar het RICS Red Book Global worden verwezen.

In beide gevallen moeten een begeleidende notitie en een toelichting op eventuele **afwijkingen** van de IVS of het RICS Red Book Global worden opgenomen. Een dergelijke **afwijking** moet worden vermeld en de **afwijking** moet worden gerechtvaardigd. Een **afwijking** zou niet gerechtvaardigd zijn als deze tot een misleidende **taxatie** leidt.

### Implementatie

- 1 Er is geen wezenlijk verschil in uitkomst tussen de bovengenoemde vormen van bevestiging, die kunnen worden gebruikt overeenkomstig de specifieke eisen van de taxatieopdracht. Sommige opdrachtgevers zullen expliciet bevestigd willen zien dat de **taxatie** is uitgevoerd overeenkomstig de IVS, en het spreekt voor zich dat deze bevestiging kan worden gegeven. In alle andere gevallen brengt de bevestiging dat de **taxatie** overeenkomstig het RICS Red Book Global is uitgevoerd, de dubbele zekerheid met zich mee dat aan de IVS technische standaarden en aan de RICS professionele standaarden is voldaan.
- 2 Verwijzingen naar het RICS Red Book Global zonder verwijzing naar het jaar van uitgifte zullen worden opgevat als verwijzingen naar de versie van de RICS-standaarden die van kracht is op de **waardepeildatum**, mits deze datum op of voor de **rapportdatum** ligt. Wanneer een 'toekomstige waarde' moet worden vastgesteld (d.w.z. met betrekking tot een datum na de **rapportdatum**) zal de **rapportdatum** de beslissende factor zijn wat betreft de versie van het RICS Red Book Global die van toepassing is.
- 3 In de verklaring van overeenstemming moet worden gewezen op eventuele **afwijkingen** (zie **PS 1 sectie 6**). Wanneer een **afwijking** wordt gehanteerd die niet verplicht is, zal het niet mogelijk zijn te bevestigen dat aan de IVS is voldaan.
- 4 Wanneer andere taxatiestandaarden worden gevolgd die specifiek voor een bepaalde jurisdictie gelden, moet dat worden bevestigd bij het overeenkomen van de **opdrachtvoorwaarden**.

### *o) Grondslag voor de berekening van het honorarium*

#### Implementatie

- 1 De hoogte van het honorarium moet met de opdrachtgever worden geregeld, tenzij een honorariumgrondslag voorgeschreven is door een extern orgaan dat beide partijen bindt. RICS publiceert geen schaal van aanbevolen honoraria.

*p) Waar het bedrijf geregistreerd is voor regulering door RICS, een verwijzing naar de klachtenregeling van het bedrijf, waarvan op verzoek een kopie moet worden verstrekt*

#### Implementatie

- 1 Deze vereiste is opgenomen om te benadrukken dat bedrijven die *voor regulering door RICS zijn geregistreerd*, moeten voldoen aan de RICS Gedragscode voor bedrijven.

*q) Verklaring dat op de naleving van deze standaarden toezicht kan worden uitgeoefend op grond van de gedrags- en tuchtregels van RICS*

#### Implementatie

- 1 Het doel van deze verklaring is om de opdrachtgever te wijzen op de mogelijkheid dat kan worden onderzocht of de *taxatie* in overeenstemming is met deze standaarden.
- 2 Richtlijnen voor toepassing van de toezichtregeling, met inbegrip van kwesties die verband houden met vertrouwelijkheid, zijn beschikbaar op [www.rics.org/regulation](http://www.rics.org/regulation).
- 3 Opdrachtgevers dienen zich ervan bewust te zijn dat deze verklaring niet geldig kan worden gedaan door een taxateur die niet *lid* is van of werkzaam is bij een door RICS gereguleerd *bedrijf* of onder een regeling van **PS 1 sectie 8** valt.

*r) Verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet*

#### Implementatie

- 1 De kwesties van risico, aansprakelijkheid en verzekering zijn nauw met elkaar verbonden. In afwachting van richtlijnen die wereldwijd van toepassing zijn, dienen *leden* de meest recente RICS richtlijnen voor hun jurisdictie te raadplegen op [www.rics.org/uk/regulation1/firm-and-individual-guidance/professional-indemnity-insurance-pii/pii-and-valuation-guidance/](http://www.rics.org/uk/regulation1/firm-and-individual-guidance/professional-indemnity-insurance-pii/pii-and-valuation-guidance/).

# VPS 2 Inspecties, onderzoeken en vastlegging

Deze verplichte standaard:

- hanteert International Valuation Standard (IVS) 102 Onderzoeken en naleving;
- bevat aanvullende verplichte voorschriften voor RICS-leden die bedoeld zijn om het inzicht van de opdrachtgever in het taxatieproces en het taxatierapport te vergroten;
- gaat in op bepaalde aspecten van de implementatie die zich in individuele gevallen kunnen voordoen.

## 1 Inspecties en onderzoeken

**Inspecties** en onderzoeken moeten altijd worden uitgevoerd voor zover ze noodzakelijk zijn om een **taxatie** te verrichten die professioneel geschikt is voor het beoogde doel. De taxateur moet redelijke stappen ondernemen om de informatie waarop hij zich bij het opstellen van de **taxatie** baseert te verifiëren en, als daarover nog geen afspraken zijn gemaakt, samen met de opdrachtgever de noodzakelijke **uitgangspunten** vaststellen.

Deze algemene beginselen worden aangevuld met de volgende extra vereisten van **VPS 1** en **VPS 3**:

- Eventuele beperkingen of restricties op de **inspectie**, het onderzoek en de analyse in het kader van de taxatieopdracht moeten worden geïdentificeerd en vastgelegd in de **opdrachtvoorwaarden** (VPS 1 paragraaf 3.2(i)) en ook in het rapport (VPS 3 paragraaf 2.2(h)).
- Als er geen relevante informatie beschikbaar is omdat de voorwaarden van de opdracht het onderzoek beperken, moeten deze beperkingen en de noodzakelijke **uitgangspunten** of **bijzondere uitgangspunten** die vanwege de beperking worden gehanteerd in geval van aanvaarding van de opdracht worden geïdentificeerd en vastgelegd in de **opdrachtvoorwaarden** (VPS 1 paragraaf 3.2(i)) en in het rapport (VPS 3 paragraaf 2.2(h)).

### Implementatie

- 1.1** Bij het vaststellen van de **opdrachtvoorwaarden** moet de taxateur met de opdrachtgever overeenkomen in hoeverre het te taxeren object moet worden geïnspecteerd en een onderzoek moet worden uitgevoerd – zie **VPS 1**.
- 1.2** Bij het bepalen van de omvang van het benodigde bewijs is een professioneel oordeel vereist om te waarborgen dat de in te winnen informatie geschikt is voor het doel van de **taxatie** en in overeenstemming is met de gehanteerde **basis van waarde**. In elk geval moet de taxateur beoordelen in hoeverre de te verstrekken informatie betrouwbaar is. Bij deze beoordeling moet hij de beperkingen van zijn kwalificatie en deskundigheid erkennen en voorkomen dat hij deze overschrijdt.
- 1.3** Wanneer een object of een ander fysiek actief wordt geïnspecteerd of onderzocht, zal de passende omvang van het onderzoek variëren afhankelijk van de aard van het object en het doel van de **taxatie**. Behalve in de omstandigheden die in onderstaande sectie 'Hertaxatie zonder inspectie' zijn beschreven, worden taxateurs eraan herinnerd dat het vrijwillig afzien van een **inspectie** of onderzoek van fysieke objecten tot een onaanvaardbaar hoog risico in het te verstrekken taxatieadvies kan leiden. De taxateurs moeten dat risico dan ook zorgvuldig



beoordelen alvorens tot *taxatie* over te gaan: zie **VPS 1 paragraaf 3.2(i)** met betrekking tot 'beperkte diensten', waaronder het gebruik van geautomatiseerde taxatiemodellen.

- 1.4 Wanneer een meting moet worden uitgevoerd of gecontroleerd, moeten *leden* waar van toepassing rekening houden met de International Property Measurement Standards. Nadere bijzonderheden zijn opgenomen in de professionele verklaring *RICS property measurement* (zie [www.rics.org/propertymeasurement](http://www.rics.org/propertymeasurement)).
- 1.5 In VPGA 8 wordt een uitgebreide toelichting gegeven op zaken die evident zijn of waarmee tijdens een *inspectie* van *vastgoed* rekening moet worden gehouden, met inbegrip van zaken die onder de algemene noemer 'duurzaamheid en milieukwesties' vallen. Deze factoren worden steeds belangrijker als het gaat om marktperceptie en invloed en het is dan ook essentieel dat taxateurs voldoende rekening houden met hun relevantie en significantie met betrekking tot individuele taxatieopdrachten.
- 1.6 Op grond van **PS 2 paragraaf 2.4** en **VPS 1 paragraaf 3.2(j)** moet de taxateur redelijke stappen ondernemen om de informatie waarop hij zich baseert bij het opstellen van de *taxatie* te verifiëren en, als daarover nog geen afspraken zijn gemaakt, samen met de opdrachtgever de noodzakelijke *uitgangspunten* vaststellen. Een opdrachtgever kan verzoeken om of instemmen met het hanteren van een bepaald *uitgangspunt*. Maar als de taxateur – na een *inspectie* of onderzoek – een dergelijk *uitgangspunt* in strijd acht met de waargenomen feiten, kan dat *uitgangspunt*, mits het realistisch, relevant en geldig is voor de specifieke omstandigheden van de *taxatie*, een *bijzonder uitgangspunt* worden als het bij de *taxatie* wordt gehanteerd (zie **VPS 4 sectie 9**).
- 1.7 Als er geen relevante informatie beschikbaar is omdat de voorwaarden van de opdracht een *inspectie* onmogelijk maken of wanneer wordt overeengekomen dat *inspecties* en onderzoeken beperkt kunnen zijn, dan zal de *taxatie* – als de opdracht wordt geaccepteerd – worden uitgevoerd op basis van beperkte informatie en is **VPS 1 paragraaf 3.2(j)** van toepassing. Alle beperkingen ten aanzien van de *inspectie* of het onderzoek en het ontbreken van relevante informatie moeten worden vermeld in de *opdrachtvoorwaarden* en het taxatierapport. Als de taxateur van mening is dat het niet mogelijk is een *taxatie* te verrichten, ook niet op beperkte basis, dan dient de opdracht te worden afgewezen.
- 1.8 Wanneer bij een taxatieopdracht informatie wordt gebruikt die door een andere partij dan de taxateur is verstrekt, moet de taxateur nagaan of de informatie geloofwaardig is en hij zich daarop kan baseren zonder de geloofwaardigheid van het waardeoordeel te schaden. In dat geval kan de opdracht worden uitgevoerd. Significante inputparameters die aan de taxateur zijn verstrekt (bijvoorbeeld door het management of de eigenaren) en een aanmerkelijke invloed op de *taxatie*-uitkomst hebben maar waarover naar het oordeel van de taxateur een zekere twijfel bestaat, moeten naargelang van het geval worden beoordeeld, onderzocht en/of bevestigd. In gevallen waarin de geloofwaardigheid of de betrouwbaarheid van de verstrekte informatie niet kan worden onderbouwd, mag deze informatie niet worden gebruikt.
- 1.9 De taxateur moet redelijke maatregelen treffen om alle verstrekte of verkregen informatie te verifiëren en alle beperkingen ten aanzien van dit vereiste moeten duidelijk worden vermeld. (Zie **VPS 1**.) Bij het opstellen van een *taxatie* voor de *jaarverslaggeving* moet de taxateur bereid zijn om de geschiktheid van de *uitgangspunten* te bespreken met de accountant, een andere professionele adviseur of de toezichthouder van de opdrachtgever.
- 1.10 Een taxateur die voldoet aan de criteria van **PS 2 sectie 2** zal bekend zijn met, zo niet deskundig zijn in veel van de zaken die van invloed zijn op het type object, in voorkomend geval ook de locatie. Wanneer een probleem of potentieel probleem dat van invloed kan zijn op de waarde bekend is bij de taxateur of naar voren komt bij een *inspectie* of onderzoek van het object, in voorkomend geval ook de onmiddellijke omgeving, of uit routinematig ingewonnen inlichtingen blijkt, dan dient dit in gevallen waarin de invloed

aanzienlijk is uiterlijk bij het uitbrengen van het rapport en idealiter voorafgaand aan het rapport onder de aandacht van de opdrachtgever te worden gebracht.

## 2 Hertaxatie zonder inspectie van vastgoed dat eerder is getaxeerd

### Implementatie

- 2.1 Een hertaxatie zonder *inspectie* van een door de taxateur of het *bedrijf* eerder getaxeerd vastgoedbelang is niet toegestaan, tenzij de taxateur zich ervan heeft vergewist dat zich sinds de laatste opdracht geen materiële veranderingen in de fysieke kenmerken van het object of de aard van de locatie hebben voorgedaan.
- 2.2 Erkend wordt dat de opdrachtgever kan verlangen dat de *taxatie* van zijn object met regelmatige tussenpozen wordt geactualiseerd en dat *inspectie* bij elke gelegenheid onnodig kan zijn. Een hertaxatie zonder *inspectie* kan worden uitgevoerd, mits de taxateur het object eerder heeft geïnspecteerd en de opdrachtgever heeft bevestigd dat zich geen materiële veranderingen hebben voorgedaan in de fysieke kenmerken van het object en het gebied waarin het is gelegen. In de *opdrachtvoorwaarden* moet worden vermeld dat dit *uitgangspunt* is gehanteerd.
- 2.3 De taxateur moet bij de opdrachtgever informatie inwinnen over huidige of verwachte wijzigingen in de huurinkomsten uit beleggingsobjecten en eventuele materiële veranderingen in de niet-fysieke kenmerken van elk object, zoals andere huurvoorwaarden, bouwvergunningen, wettelijke opzegtermijnen, enzovoort. De taxateur moet ook nagaan of eventuele *duurzaamheidsfactoren* die van invloed zijn op de *taxatie* zijn gewijzigd.
- 2.4 Wanneer de opdrachtgever laat weten dat zich materiële veranderingen hebben voorgedaan of als de taxateur anderszins verneemt of goede redenen heeft om aan te nemen dat dergelijke veranderingen hebben plaatsgevonden, dan moet de taxateur het object inspecteren. In alle andere gevallen wordt de periode tussen *inspecties* overgelaten aan het professionele oordeel van de taxateur, die onder meer rekening zal houden met het type en de locatie van het object.
- 2.5 Als de taxateur van mening is dat het vanwege materiële veranderingen, het verstrijken van de tijd of om andere redenen niet passend is een hertaxatie zonder *inspectie* uit te voeren, kan de taxateur niettemin een opdracht tot taxatie zonder *inspectie* aanvaarden, mits de opdrachtgever voorafgaand aan de levering van het rapport schriftelijk bevestigt dat het uitsluitend voor interne managementdoeleinden bestemd is, dat geen publicatie of bekendmaking aan *derden* zal plaatsvinden en dat de opdrachtgever de verantwoordelijkheid voor het daaraan verbonden risico accepteert. Een verklaring waarin dit standpunt is vastgelegd en waarin vermeld is dat het rapport niet mag worden gepubliceerd, moet ondubbelzinnig in het rapport worden opgenomen.

## 3 Vastlegging [Taxatiedossier]

**Van *inspecties* en onderzoeken en van andere primaire inputparameters moet een adequate registratie worden bijgehouden in een passend bedrijfsformat.**

### Implementatie

- 3.1 De details van de *inspectie* en alle onderzoeken moeten duidelijk en correct worden geregistreerd op een wijze die niet dubbelzinnig of misleidend is en geen verkeerde indruk wekt.
- 3.2 Om een adequate audit trail bij te houden en in de toekomst effectief op vragen te kunnen reageren, moeten leesbare aantekeningen (waaronder eventueel foto's of andere afbeeldingen) worden gemaakt van de bevindingen en met name de beperkingen van de *inspectie* en van de omstandigheden waaronder deze werd uitgevoerd. De aantekeningen moeten ook de

primaire inputparameters en alle berekeningen, onderzoeken en analyses bevatten die zijn meegenomen in de *taxatie*.

- 3.3** Hoewel het niet verplicht is, wordt taxateurs sterk aangeraden om passende en toereikende *duurzaamheidsgegevens* te verzamelen en te registreren wanneer deze beschikbaar komen om ze in de toekomst voor vergelijkingsdoeleinden te kunnen gebruiken, ook als ze nog niet van invloed zijn op de waarde. Dit kan met name zinvol zijn wanneer de taxateur regelmatig rapporten aan een opdrachtgever moet verstrekken.
- 3.4** Alle aantekeningen en registraties moeten in een passend bedrijfsformat worden bewaard. De passende bewaartermijn is afhankelijk van het doel van de *taxatie* en de omstandigheden van het geval, maar moet voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving en eisen van toezichthoudende instanties.

# VPS 3 Taxatierapporten

Deze verplichte standaard:

- hanteert International Valuation Standard (IVS) 103 Rapportage;
- bevat aanvullende verplichte voorschriften voor RICS-*leden* die bedoeld zijn om het inzicht in en het gebruik van de rapporten door de opdrachtgever te verbeteren;
- gaat in op bepaalde aspecten van de implementatie die zich in individuele gevallen kunnen voordoen.

## 1 Algemene beginselen

Het rapport moet:

- de conclusies van de **taxatie** duidelijk en nauwkeurig weergeven op een wijze die niet dubbelzinnig of misleidend is en geen verkeerde indruk wekt. In voorkomende gevallen moet de taxateur aandacht vragen voor en een toelichting geven op kwesties die van invloed zijn op de mate van zekerheid of onzekerheid van de **taxatie** onder punt (o) hieronder.
- ingaan op alle zaken die tussen de opdrachtgever en de taxateur zijn overeengekomen in de **opdrachtvoorwaarden** (omvang werkzaamheden, zie VPS 1).

- 1.1** Kortom, het taxatierapport moet een duidelijk beeld geven van de adviezen van de taxateur en moet zodanig worden geformuleerd dat het kan worden gelezen en begrepen door iemand zonder voorafgaande kennis van het desbetreffende object of recht c.q.verplichting.
- 1.2** De indeling en gedetailleerdheid van het rapport wordt tussen de taxateur en de opdrachtgever overeengekomen in de *opdrachtvoorwaarden*, en moet altijd in verhouding staan tot de opdracht en – wat de *taxatie* zelf betreft – professioneel geschikt zijn voor het beoogde doel. Wanneer het rapport moet worden verstrekt op een formulier of in een format dat door de opdrachtgever is bepaald en waarin een of meer van de hierna vermelde rubrieken niet voorkomen, dan moeten deze zaken duidelijk worden geregeld in de oorspronkelijke dienstenovereenkomst of de *opdrachtvoorwaarden*, of in een geschikte combinatie van beide. Wordt dit nagelaten, dan zou dat tot gevolg hebben dat de *taxatie* niet is uitgevoerd overeenkomstig deze wereldwijde standaarden. Zie in dit verband ook **VPS 1(l)**.
- 1.3** Wanneer voor één opdrachtgever over een bepaalde periode meerdere rapporten met identieke *opdrachtvoorwaarden* moeten worden opgesteld, moet aan de opdrachtgever en aan anderen die zich op het verstrekte taxatieadvies kunnen baseren duidelijk worden gemaakt dat de *opdrachtvoorwaarden* en het rapportageformulier altijd samen moeten worden gelezen.
- 1.4** Een taxateur kan aan de opdrachtgever een voorlopig taxatieadvies of een conceptrapport of concept*taxatie* verstrekken voordat het definitieve rapport wordt afgerond – zie **PS 2 paragraaf 3.12–3.15**. Het is echter essentieel dat de voorlopige status duidelijk wordt gemaakt in afwachting van het formele en definitieve rapport.
- 1.5** *Leden* worden eraan herinnerd dat elk taxatieadvies dat in welke vorm dan ook wordt verstrekt, een potentiële aansprakelijkheid jegens de opdrachtgever of in bepaalde omstandigheden jegens één of meer *derden* met zich meebrengt. Er is dan ook grote zorgvuldigheid geboden om vast te stellen en inzichtelijk te maken wanneer en hoe een

dergelijke aansprakelijkheid ontstaat of kan ontstaan en wat de waarschijnlijke omvang daarvan is. Zie **paragraaf 2.2(p)** hieronder.

- 1.6** De termen ‘waardecertificaat’, ‘taxatiecertificaat’ en ‘waardeverklaring’ mogen niet worden gebruikt in verband met het verstrekken van taxatieadvies. Een taxateur mag de term ‘gecertificeerd’ of woorden van gelijke strekking echter wel in de hoofdtekst van het rapport gebruiken wanneer bekend is dat de *taxatie* moet worden overgelegd voor een doel waarvoor formele certificering van een waardeoordeel vereist is. (Zie **VPS 1(l)**.)

## 2 Inhoud van het rapport

- 2.1** In taxatierapporten moet worden ingegaan op de volgende zaken, waarmee voldaan wordt aan de in **VPS 1** opgenomen vereisten voor de *opdrachtvoorwaarden* (uit te voeren werk). Hoewel rapporten vaak beginnen met de identificatie van het object (of recht c.q. verplichting) en de bevestiging van het doel van de *taxatie*, wordt taxateurs sterk aangeraden om bij de rapportage waar mogelijk onderstaande rubrieken aan te houden en te volgen om te waarborgen dat alle relevante zaken aan bod komen:

- a** identificatie en status van de taxateur;
- b** identificatie van de opdrachtgever en andere beoogde gebruikers;
- c** doel van de taxatie;
- d** identificatie van het getaxeerde object (de getaxeerde objecten) of recht(-en) c.q. verplichting(-en);
- e** gekozen basis(es) van waarde;
- f** waardepeildatum;
- g** reikwijdte van het onderzoek;
- h** aard en de bron(nen) van de informatie waarop de taxateur zich baseert;
- i** uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
- j** beperkingen op het gebruik, de verspreiding en de publicatie van het rapport;
- k** bevestiging dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de IVS;
- l** taxatiebenadering en motivering;
- m** bedrag van de taxatie(s);
- n** datum van het taxatierapport;
- o** toelichting op eventuele materiële onzekerheid met betrekking tot de taxatie wanneer het essentieel is om duidelijkheid te verschaffen aan de taxatiegebruiker;
- p** verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet.

- 2.2** Op elke rubriek van het rapport wordt hieronder nader ingegaan. De vetgedrukte tekst geeft de belangrijkste beginselen aan. In de begeleidende tekst eronder wordt aangegeven hoe de beginselen in individuele gevallen moeten worden geïnterpreteerd en geïmplementeerd.

### a) Identificatie en status van de taxateur

De taxateur kan een persoon of een *lid* van een *bedrijf* zijn. In het rapport moeten de volgende gegevens worden opgenomen:

- de handtekening van de persoon die voor de taxatieopdracht verantwoordelijk is;
- een verklaring waarin bevestigd wordt dat de taxateur in staat is om een objectieve en onpartijdige *taxatie* te verrichten en bevoegd is om de taxatieopdracht uit te voeren.

Als de taxateur in verband met enig onderdeel van de opdracht materiële assistentie van anderen heeft gekregen, moeten de aard van die assistentie en het belang ervan worden vermeld in het rapport.

### Implementatie

- 1 Een *taxatie* is de verantwoordelijkheid van een individueel *lid*. RICS staat niet toe dat een *taxatie* wordt opgesteld door een '*bedrijf*', maar het gebruik van 'voor en namens' onder de handtekening van de verantwoordelijke taxateur is een aanvaardbaar alternatief.
- 2 In alle gevallen moet de beroepstitel van de ondertekenende taxateur (bv. MRICS) of een andere relevante beroepskwalificatie duidelijk worden gemaakt.
- 3 Wanneer dit specifiek wordt vereist, moet de taxateur aangeven of hij of zij optreedt als *interne* of als *externe taxateur* zoals gedefinieerd in de verklarende woordenlijst van RICS. Voor bepaalde doeleinden kunnen in individuele jurisdicties echter andere definities van deze termen van toepassing zijn, die in de *opdrachtvoorwaarden* moeten worden erkend (aangenomen dat de taxateur voldoet aan de criteria van de definitie) en expliciet in het rapport moeten worden vermeld. Wanneer andere criteria voor de status van een taxateur zijn gehanteerd, moeten deze opnieuw worden bevestigd en moet worden verklaard dat de taxateur aan de criteria voldoet.
- 4 Bij het vaststellen van de mate van (materiële) betrokkenheid – hetzij eerdere, hetzij huidige of mogelijke toekomstige betrokkenheid – moet de taxateur rekening houden met de vereisten van **PS 2 sectie 8**. Alle openbaarmakingen of verklaringen overeenkomstig **VPS 1 paragraaf 3.2(a)(3)** moeten in het taxatierapport worden herhaald. Wanneer er geen sprake is van eerdere (materiële) betrokkenheid, dient dit in het taxatierapport te worden vermeld. Zie ook **PS 2**, waarin wordt ingegaan op het oplossen van belangenconflicten.
- 5 Er dient vermeld te worden dat de taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en (waar nodig) internationale kennis van de specifieke markt beschikt en de vaardigheden en het inzicht bezit die nodig zijn om de *taxatie* vakbekwaam uit te voeren. Wanneer meer dan één taxateur binnen een *bedrijf* bij de taxatie betrokken is geweest, moet bevestigd worden dat is voldaan aan **PS 2 paragraaf 2.7**. Nadere bijzonderheden hoeven echter niet te worden verstrekt.
- 6 Wanneer de taxateur in het rapport een *taxatie* opneemt die is opgesteld door een andere taxateur of een ander *bedrijf* – hetzij als onderaannemer, hetzij als deskundige derde op een of meer onderdelen – wordt verwezen naar **(j) subparagraaf 4–5** hieronder.
- 7 In sommige landen of staten kan in de relevante taxatiestandaarden die specifiek voor die jurisdictie gelden, bepaald zijn dat aanvullende informatie over de status van de taxateur openbaar moet worden gemaakt.

### b) Vermelding van de opdrachtgever en andere beoogde gebruikers

Vastgesteld wordt welke partij opdracht tot taxatie heeft gegeven en welke andere beoogde partijen kunnen vertrouwen op de resultaten van de opdracht (zie ook (j) Beperkingen op het gebruik, de verspreiding of de publicatie van het rapport, hieronder).

## Implementatie

- 1 Het rapport moet gericht worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordigers. De bron van de opdracht en de identiteit van de opdrachtgever moeten worden vermeld als deze verschillen van de geadresseerde. Andere bekende gebruikers van het rapport moeten worden genoemd.
- 2 Voor bepaalde doeleinden kunnen taxateurs aansprakelijkheid jegens *derden* mogelijk niet uitsluiten (zie **PS 2 sectie 5**). Eventuele beperkingen aan openbaarmaking van een *taxatie* op grond van beperkte informatie of een beperkte opdracht dienen te worden opgenomen (zie **VPS 1 paragraaf 3.2(j)**).

### *c) Doel van de taxatie*

Het doel van de taxatieopdracht moet duidelijk worden vermeld.

## Implementatie

- 1 Het rapport moet ondubbelzinnig zijn. Wanneer het doel van de *taxatie* door de opdrachtgever niet bekend wordt gemaakt, dient de taxateur na te gaan wat de reden daarvan is. In het taxatierapport moet een passende verklaring worden opgenomen waarin de omstandigheden worden verduidelijkt.

### *d) Identificatie van het getaxeerde object (de getaxeerde objecten) of recht(-en) c.q. verplichting(-en)*

Het object of recht c.q. verplichting waarop de taxatieopdracht betrekking heeft moet duidelijk worden geïdentificeerd. Mogelijk is er verduidelijking nodig om onderscheid te maken tussen een object en een belang in of het recht op het gebruik van dat object.

Als de *taxatie* een object betreft dat in samenhang met andere objecten wordt gebruikt, moet worden verduidelijkt of die objecten:

- in de taxatieopdracht zijn opgenomen;
- niet zijn opgenomen maar verondersteld worden (beschikbaar) **aanwezig** te zijn of
- niet zijn opgenomen en verondersteld worden niet (beschikbaar) **aanwezig** te zijn.

Als de *taxatie* een fractioneel belang in een object of recht c.q. verplichting betreft, moeten de verhouding van het getaxeerde fractionele belang tot alle andere fractionele belangen en de eventuele verplichtingen van de houders van het fractionele belang aan andere houders van een fractioneel belang worden verduidelijkt.

Er moet met name aandacht worden besteed aan het identificeren van portefeuilles, collecties en groepen objecten. Het is van essentieel belang om na te denken over 'verkaveling' of 'groepering', het identificeren van verschillende categorieën objecten of activa en alle **uitgangspunten** of **bijzondere uitgangspunten** met betrekking tot de omstandigheden waaronder de objecten, activa, passiva of collecties op de markt kunnen worden gebracht.

## Implementatie

- 1 Het juridische belang in elk object of passief recht c.q. verplichting moet worden vermeld. Verduidelijking is essentieel om onderscheid te maken tussen de kenmerken van het object als geheel en het specifieke recht of belang dat wordt getaxeed. Wanneer het actief een object betreft, moet tevens worden vermeld in hoeverre lege aanvaarding mogelijk is (indien vereist).
- 2 Wanneer de objecten in meer dan één land gelegen zijn, moeten de objecten in elk land afzonderlijk in het rapport worden vermeld en moet het rapport in de regel zodanig worden

ingedeeld dat alle objecten in hetzelfde land worden samengevoegd. Het juridische belang in elk object of passief recht c.q. verplichting moet worden vermeld.

- 3 Wanneer in de *opdrachtvoorwaarden* is bepaald dat object of passief recht c.q. verplichting afzonderlijk worden geïdentificeerd naar gebruik, categorie of klasse, moet het rapport dienovereenkomstig worden ingedeeld.
- 4 Wanneer er twijfel bestaat over wat onder een afzonderlijk object of actief wordt verstaan, moet de taxateur in het algemeen de te taxeren objecten 'verkavelen', ofwel groeperen, op een wijze die in geval van een werkelijke verkoop van het (de) getaxeerde belang(en) naar alle waarschijnlijkheid zal worden gehanteerd. De taxateur dient de opties echter met de opdrachtgever te bespreken en moet de gekozen benadering bevestigen in zowel de *opdrachtvoorwaarden* als het rapport. Voor meer informatie over portefeuilles, collecties en groepen objecten, waaronder de indeling van de rapportage, wordt verwezen naar VPGA 9.

### e) Basis(es) van waarde

De **basis van waarde** moet geschikt zijn voor het beoogde doel. De herkomst van de definitie van een gehanteerde **basis van waarde** moet worden gerapporteerd of de basis moet worden uitgelegd.

Deze vereiste is niet van toepassing op een taxatiebeoordeling waarbij geen waardeoordeel hoeft te worden verstrekt of geen commentaar op de gehanteerde **basis van waarde** hoeft te worden gegeven.

#### Implementatie

- 1 De *basis van waarde* moet samen met de bijbehorende definitie (maar zonder ondersteunend conceptueel kader of ander verklarend materiaal met betrekking tot deze definitie) integraal in het rapport worden opgenomen.
- 2 Tenzij anders is overeengekomen in de *opdrachtvoorwaarden*, hoeft de taxateur geen *taxatie* te verrichten op grond van een alternatieve *basis van waarde*. Wanneer de *basis van waarde* echter een niet op markt gebaseerd *taxatiecijfer* is en de *taxatie* wezenlijk verschilt van de *marktwaarde*, dan kan een toelichting daarop zinvol zijn, waar nodig om de gebruiker van de *taxatie* erop te wijzen dat, hoewel relevant voor het specifieke doel, de *taxatie* mogelijk niet in verhouding staat tot de prijs die verkregen zou kunnen worden als het object of passief recht c.q. verplichting voor verkoop op de markt zou worden gebracht.
- 3 Wanneer bij wijze van uitzondering een *taxatie* wordt verricht die betrekking heeft op een toekomstige datum, dan moet dit expliciet worden vermeld (zie **paragraaf (f)** hieronder en **VPS 4 paragraaf 2.5**). Dit dient altijd afzonderlijk te worden gerapporteerd met de bevestiging dat deze *taxatie* voldoet aan alle toepasselijke jurisdictionele en/of nationale standaarden. Een prognose kan verschillende vormen aannemen en vormt in de regel op zichzelf geen aparte *basis van waarde*. Maar aangezien prognoses voornamelijk gebaseerd zijn op *bijzondere uitgangspunten*, die al dan niet door feitelijke gebeurtenissen worden ondersteund, hebben deze een ander karakter dan advies met betrekking tot een actuele datum of een datum in het verleden. Een prognose mag dan ook niet als daaraan gelijkwaardig worden voorgesteld en mag in het bijzonder nooit worden aangeduid of (voorgesteld) *gepresenteerd* als '*marktwaarde*'.

### f) Waardepeildatum

De **waardepeildatum** kan afwijken van de datum waarop het taxatierapport wordt uitgebracht of de datum waarop het onderzoek moet worden uitgevoerd of moet zijn afgerond. In voorkomende gevallen moeten deze data duidelijk worden onderscheiden in het rapport.



Deze vereiste is niet van toepassing op een taxatiebeoordeling, tenzij de beoordelaar commentaar moet geven op de **waardepeildatum** die in de beoordeelde **taxatie** wordt gebruikt.

### Implementatie

- 1 De **waardepeildatum** moet worden vermeld (zie **VPS 1 paragraaf 3.2(h)**).
- 2 Als zich in de marktomstandigheden of in de omstandigheden van een object, actief of portefeuille een (materiële) verandering heeft voorgedaan tussen de **waardepeildatum** (wanneer deze eerder valt dan de rapportdatum) en de rapportdatum, dan moet de taxateur daarop wijzen. In voorkomende gevallen kan het bovendien raadzaam zijn dat de taxateur de opdrachtgever wijst op het feit dat waarden in de loop van de tijd veranderen en dat een **taxatie** die op een bepaalde datum is verricht mogelijk niet geldig is op een eerdere of latere datum.
- 3 Bij het verstrekken van een waardeprognose moet extra zorgvuldig te werk worden gegaan, zodat de opdrachtgever begrijpt dat de daadwerkelijke waarde op de toekomstige datum, ongeacht welke basis wordt gehanteerd, kan afwijken van de gerapporteerde waarde en daarvan bijna zeker zal afwijken als de toestand van het object of de situatie van de markt op dat moment verschillen van de **bijzondere uitgangspunten** op het moment van de prognose. Zie ook **paragraaf (e)(3)** hierboven.

### g) Reikwijdte van het onderzoek

De reikwijdte van het uitgevoerde onderzoek, inclusief de beperkingen aan dat onderzoek zoals vastgelegd in de **opdrachtvoorwaarden** (uit te voeren werk) **omvang van de opdracht**, moet in het rapport worden vermeld.

### Implementatie

- 1 Wanneer het actief een vastgoedbelang is, moeten in het rapport de datum en de omvang van de **inspectie** worden vermeld, en moeten ook de delen van het object worden genoemd waartoe geen toegang mogelijk was (zie **VPS 2**). Soortgelijke stappen, die passen bij de betrokken activaklasse, moeten worden ondernomen met betrekking tot materiële **persoonlijke eigendommen**.
- 2 Als de **taxatie** is verricht zonder de mogelijkheid om een adequate **inspectie** (zie **VPS 2 paragraaf 1.2 en 1.7**) of gelijkwaardige controle uit te voeren, dan moet de taxateur dat duidelijk maken.
- 3 In geval van een hertaxatie moet in het rapport tevens melding worden gemaakt van eventuele overeenkomsten over een uit te voeren **inspectie** van het object of over de frequentie van de inspectie (zie **VPS 2**).
- 4 Wanneer een substantieel aantal objecten wordt getaxeerd, is een algemene verklaring over deze aspecten (d.w.z. met betrekking tot de **inspectie**) aanvaardbaar, mits de verklaring niet misleidend is.
- 5 Wanneer het actief geen vastgoedobject of materiële **roerende zaak** is, moet in het rapport met name worden vermeld in hoeverre een onderzoek mogelijk was.
- 6 Wanneer de **taxatie** wordt uitgevoerd op basis van beperkte informatie of een hertaxatie zonder **inspectie** betreft, moeten in het rapport alle bijzonderheden van de beperking worden opgenomen (zie ook **VPS 1 paragraaf 3.2(i)**).

### h) Aard en de bron(nen) van de informatie waarop de taxateur zich baseert

De aard en de bron van de relevante informatie waarvan in het taxatieproces is uitgegaan en de mate waarin stappen zijn ondernomen om die informatie te verifiëren, dienen openbaar gemaakt te worden.

Voor zover de door de opdrachtgever of een andere partij verstrekte informatie niet door de taxateur is geverifieerd, moet dit duidelijk worden vermeld onder verwijzing, voor zover van toepassing, naar een eventuele verklaring van die partij.

In dit verband wordt 'informatie' zodanig geïnterpreteerd dat daaronder ook gegevens en soortgelijke inputparameters worden verstaan.

#### Implementatie

- 1 Wanneer de opdrachtgever informatie heeft verstrekt waarop de taxateur zich moet baseren, heeft de taxateur de verantwoordelijkheid om duidelijk aan te geven dat de informatie in overeenstemming is met of opgenomen is in de *opdrachtvoorwaarden* (zie **VPS 1**) en, waar mogelijk, om de bron ervan te vermelden. In elk geval moet de taxateur beoordelen in hoeverre de te verstrekken informatie betrouwbaar is en of verdere redelijke stappen nodig zijn om dit te verifiëren.
- 2 Als de *taxatie* is uitgevoerd zonder informatie die normaliter beschikbaar is of beschikbaar wordt gesteld, dan moet de taxateur dat duidelijk maken. De taxateur moet in het rapport tevens aangeven of verificatie (indien mogelijk) nodig is van informatie of *uitgangspunten* waarop de *taxatie* is gebaseerd, dan wel of informatie die als essentieel wordt beschouwd niet is verstrekt.
- 3 Als dergelijke te verifiëren informatie of *uitgangspunten* essentieel zijn voor het bedrag van de *taxatie*, moet de taxateur duidelijk maken dat de *taxatie* zonder verificatie niet betrouwbaar is (zie **VPS 1 paragraaf 3.2(j)**). In geval van hertaxatie moet een overzicht worden opgenomen van alle door de opdrachtgever gemelde materiële veranderingen of een verklaring dat het *uitgangspunt* is gehanteerd dat er geen materiële veranderingen zijn geweest.
- 4 De opdrachtgever mag van de taxateur verwachten dat deze advies geeft en omgekeerd kan de taxateur advies willen geven over juridische kwesties die van invloed zijn op de *taxatie*. In deze omstandigheden moet de taxateur dan ook alle informatie in het rapport vermelden die door de juridische adviseurs van de opdrachtgever of andere belanghebbenden moet worden geverifieerd voordat op de *taxatie* kan worden vertrouwd en deze kan worden gepubliceerd.
- 5 In het rapport moet alle aanvullende informatie worden vermeld die beschikbaar is voor of is vastgesteld door de taxateur en die als cruciaal wordt beschouwd om de opdrachtgever in staat te stellen de *taxatie* te begrijpen en te gebruiken. Daarbij moet rekening worden gehouden met het doel waarvoor de *taxatie* is opgesteld.

### i) Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

**Alle uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten moeten duidelijk worden vermeld.**

#### Implementatie

- 1 Alle *uitgangspunten* en eventuele *bijzondere uitgangspunten* moeten in het rapport worden opgenomen, samen met eventuele voorbehouden die nodig kunnen zijn en een verklaring dat ze met de opdrachtgever zijn overeengekomen. Zowel in de conclusie van de taxatie als in de samenvatting (indien opgenomen) moeten alle *bijzondere uitgangspunten* die zijn gehanteerd om tot het gerapporteerde bedrag te komen, expliciet worden vermeld. Wanneer de *uitgangspunten* in verschillende landen of staten variëren, moet dat in het rapport duidelijk worden gemaakt.

### j) Beperkingen op het gebruik, de verspreiding en de publicatie van het rapport

Wanneer het nodig of wenselijk is om beperkingen te stellen aan het gebruik van de taxatie of aan wie de taxatie mogen gebruiken, moet dit worden vermeld.

#### Implementatie

- 1 De taxateur moet melding maken van het toegelaten gebruik en de toegestane verspreiding en publicatie van de *taxatie*.
- 2 Wanneer het de bedoeling is dat het taxatierapport moet worden gepubliceerd, moet de taxateur een conceptverklaring verstrekken die in de publicatie wordt opgenomen. Deze verklaring moet worden verstrekt als een afzonderlijk document dat als bijlage bij het rapport kan worden gevoegd.
- 3 Een rapport kan volledig worden gepubliceerd, bijvoorbeeld in de jaarrekening van een bedrijf, maar het is gebruikelijker dat er alleen naar wordt verwezen. In dit geval is het essentieel dat de taxateur nauw bij de gepubliceerde verklaring betrokken is om te waarborgen dat alle verwijzingen juist zijn en dat de lezer niet wordt misleid. Dit is met name van belang als de taxateur wordt gevraagd de verantwoordelijkheid te aanvaarden voor alle gepubliceerde verklaringen of voor een deel van een gepubliceerde verklaring.
- 4 Als niet het hele rapport wordt gepubliceerd, moet de conceptverklaring als een afzonderlijk document worden opgesteld en tegelijk met het rapport aan de opdrachtgever worden verstrekt. De inhoud van de verklaring kan onderworpen zijn aan regels van lokale toezichthoudende instanties, maar de verklaring dient de volgende minimuminformatie te bevatten:
  - de naam en de kwalificatie van de taxateur of het *bedrijf* van de taxateur;
  - de vermelding of de taxateur een *interne* of *externe taxateur* is en indien vereist dat aan de specifieke criteria met betrekking tot deze status is voldaan;
  - de *waardepeildatum* en de *basis (of bases) van waarde*, samen met eventuele *bijzondere uitgangspunten*;
  - toelichting op de mate waarin de waarden rechtstreeks zijn bepaald op basis van marktbevijs of zijn geraamd met behulp van andere taxatiemethoden;
  - bevestiging dat de *taxatie* overeenkomstig deze standaarden is uitgevoerd, of de mate van en de reden(en) voor *afwijking* daarvan en
  - een verklaring waarin wordt aangegeven óf en welke delen van het rapport door een andere taxateur of deskundige zijn opgesteld.
- 5 Bij *taxaties* waarmee een publiek belang is gediend of die kunnen worden gebruikt door andere partijen dan de opdrachtgever die het rapport heeft laten opstellen of aan wie het rapport is gericht, dient de taxateur aanvullende informatie te verstrekken in het taxatierapport en in alle gepubliceerde verwijzingen daarnaar. Deze informatie is vermeld in **PS 2 sectie 5**.
- 6 Onder 'publicatie' wordt niet verstaan dat het rapport of het taxatiecijfer beschikbaar wordt gesteld aan een hypotheekaanvrager of hypotheeknemer of aan personen die een andere lening aanvragen of opnemen.
- 7 De taxateur dient de juistheid van ander te publiceren relevant materiaal met betrekking tot de objecten of de *taxatie* te controleren.
- 8 De taxateur wordt ook aangeraden het hele document te lezen waarin het rapport of de verwijzing moet worden gepubliceerd om te voorkomen dat andere zaken of adviezen waarvan de taxateur op de hoogte kan zijn onjuist worden weergegeven.
- 9 De taxateur moet vóór publicatie een kopie van de laatste drukproef van het document of de verwijzing opvragen en die drukproef bij zijn toestemmingsbrief voegen. Aan druk van

andere partijen of pogingen hem te overreden zijn tekenbevoegdheid te delegeren, moet de taxateur weerstand bieden.

- 10 De taxateur mag commercieel gevoelige informatie weglaten uit een rapport dat volledig wordt gepubliceerd, mits de wettelijke vereisten die in een bepaald land van toepassing zijn in acht worden genomen.
- 11 Er kan een advies worden gegeven dat bij opname in een openbaar document van invloed kan zijn op een zaak die onderwerp van een geschil is, waarover wordt onderhandeld of waarvoor bepaalde rechten tussen de eigenaar en een *derde* zijn overeengekomen (bijvoorbeeld een advies over de huurwaarde of kapitaalwaarde van een object waarvan de huur op korte termijn wordt herzien). Het rapport kan ook informatie over de activiteiten van een bedrijf bevatten die zich in de regel niet in het publieke domein bevindt. Dergelijke informatie is commercieel gevoelig en de opdrachtgever moet beslissen, behoudens goedkeuring van de accountants en regelgevende instanties, of deze moet worden opgenomen in de publicatie.
- 12 In de gepubliceerde verwijzing moet de taxateur verwijzen naar de omissie(s) en vermelden dat de betreffende informatie is weggelaten op uitdrukkelijke aanwijzing van de opdrachtgever en met goedkeuring van de regelgevende instantie en/of de accountants. Zonder deze mededeling kan de taxateur onbedoeld in een situatie terecht komen waarin hij ten onrechte aan kritiek blootstaat.
- 13 Wanneer niet het volledige rapport wordt gepubliceerd, moet in de gepubliceerde verklaring worden verwezen naar eventuele *bijzondere uitgangspunten* en aanvullende *taxaties*. Evenzo dient in gepubliceerde documenten een toereikende verwijzing naar eventuele *afwijkingen* te worden opgenomen.
- 14 In elk geval is het de verantwoordelijkheid van de taxateur om te bepalen wat onder 'toereikende verwijzing' wordt verstaan. Een verwijzing wordt niet als 'toereikend' beschouwd als de lezer niet gewezen wordt op zaken die van wezenlijk belang zijn voor de basis of het bedrag van de *taxatie*, of als het risico bestaat dat de lezer wordt misleid.
- 15 Van een taxateur wordt verwacht dat deze normaliter geen toestemming geeft voor publicatie van een toekomstige waarde. Wanneer in uitzonderingsgevallen toch toestemming wordt gegeven, moet er nauwlettend op worden toegezien dat alle bijbehorende voorbehouden of disclaimers accuraat worden weergegeven.

#### k) *Bevestiging dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de IVS*

De taxateur dient te bevestigen:

dat de *taxatie* is uitgevoerd overeenkomstig de **International Valuation Standards (IVS)** en dat alle significante inputparameters door de taxateur zijn beoordeeld en geschikt zijn bevonden voor de verrichte taxatie

of (afhankelijk van de specifieke eisen van de opdrachtgevers)

dat de *taxatie* is uitgevoerd overeenkomstig de **RICS Wereldwijde taxatiestandaarden**, waarin de IVS en (indien van toepassing) de relevante nationale of jurisdictionele aanvulling van RICS zijn opgenomen. Waar passend kan deze bevestiging worden ingekort en kan eenvoudigweg naar het RICS Red Book Global worden verwezen.

In beide gevallen moeten een begeleidende notitie en een toelichting op eventuele *afwijkingen* van de IVS of het RICS Red Book Global worden opgenomen. *Afwijkingen* zijn niet gerechtvaardigd als deze tot een misleidende *taxatie* leiden.

## Implementatie

- 1 Er is geen wezenlijk verschil in uitkomst tussen de bovengenoemde *verschillende* vormen van bevestiging, die kunnen worden gebruikt overeenkomstig de specifieke eisen van de taxatieopdracht. Sommige opdrachtgevers zullen expliciet bevestigd willen zien dat de *taxatie* is uitgevoerd overeenkomstig de IVS, en het spreekt voor zich dat deze bevestiging kan worden gegeven. In alle andere gevallen brengt de bevestiging dat de *taxatie* overeenkomstig het RICS Red Book Global is uitgevoerd, de dubbele zekerheid met zich mee dat aan de IVS technische standaarden en aan de RICS professionele standaarden is voldaan.
- 2 Verwijzingen naar het RICS Red Book Global zonder verwijzing naar het jaar van uitgifte zullen worden opgevat als verwijzingen naar de versie van de RICS-standaarden die van kracht is op de *waardepeildatum*, mits deze datum op of voor de datum van ondertekening van het rapport ligt.
- 3 In de verklaring van overeenstemming moet worden gewezen op eventuele *afwijkingen* (zie **PS 1 sectie 6**). Wanneer een *afwijking* wordt gehanteerd die niet verplicht is, zal het niet mogelijk zijn te bevestigen dat aan de IVS is voldaan.
- 4 Wanneer taxatiestandaarden zijn gevolgd die specifiek zijn voor een bepaalde jurisdictie, dan kan een formele verklaring van naleving van die jurisdictionele standaarden worden toegevoegd.
- 5 Wanneer de taxateur in het rapport een taxatie opneemt die is opgesteld door een andere taxateur of een ander bedrijf – hetzij als onderaannemer, hetzij als deskundige derde –, dan moet worden bevestigd dat dergelijke taxaties zijn opgesteld overeenkomstig deze wereldwijde standaarden of andere standaarden die in de specifieke omstandigheden van toepassing kunnen zijn.
- 6 De taxateur kan worden gevraagd een *taxatie* op te nemen waarvoor de opdrachtgever rechtstreeks opdracht heeft gegeven. In deze gevallen dient de taxateur zich ervan te hebben vergewist dat een dergelijk rapport is opgesteld overeenkomstig deze standaarden.

### l) Taxatiebenadering en motivering

Om het taxatiecijfer in zijn context te kunnen begrijpen, moeten de gehanteerde benadering of benaderingen, de toegepaste methode(s), de gebruikte **belangrijkste** inputparameters en de hoofdredenen voor de bereikte conclusies in het rapport worden vermeld.

Wanneer het rapport het resultaat van een taxatiebeoordeling betreft, moeten daarin de conclusies van de beoordelaar over de beoordeelde werkzaamheden worden vermeld, alsmede de onderbouwing daarvan.

Deze vereiste is niet van toepassing wanneer specifiek is overeengekomen en in de **opdrachtvoorwaarden** (uit te voeren werk) **omvang van de opdracht** is vastgelegd dat een rapport wordt verstrekt zonder motivering of andere ondersteunende informatie.

## Implementatie

- 1 Wanneer verschillende taxatiebenaderingen en *uitgangspunten* vereist zijn voor verschillende activa, dan is het belangrijk dat deze afzonderlijk worden geïdentificeerd en gerapporteerd.
- 2 Voor een onderscheid tussen benadering en methode, zie **VPS 5 sectie 1**. Hoe uitgebreid deze individuele opdrachten worden beschreven moet in verhouding staan tot de taak en erop gericht zijn de opdrachtgever en andere beoogde gebruikers een beter inzicht te geven. De ondersteunende redenen, ofwel de grondredenen, voor de conclusies

die bereikt worden, moeten, waar relevant, een toelichting bevatten wanneer er wordt afgeweken van de gebruikelijke praktijken binnen de professie.

- 3 In het geval dat er sprake is van activa of passiva die belangen in vastgoed hebben, willen we de aandacht vestigen op **VPS 2 sectie 1.5** en het feit dat de relevantie en het belang van duurzaamheid en milieukwesties, indien van toepassing, een integraal deel uit zouden moeten maken van de taxatiebenadering en de beredenering die achter de opgegeven waarde schuilgaat.

### m) *Bedrag van de taxatie[s]*

**Dit dient te worden uitgedrukt in de toepasselijke valuta.**

**Deze vereiste is niet van toepassing op een taxatiebeoordeling als de taxateur geen eigen waardeoordeel hoeft te geven.**

#### Implementatie

- 1 In de hoofdtekst van het rapport moet het waardeoordeel in woorden en in cijfers worden opgenomen.
- 2 Wanneer de taxatieopdracht een aantal objecten omvat die in verschillende gebruikscategorieën of geografische locaties vallen, is de wijze van rapportage van de *taxatie* – per object of anderszins – afhankelijk van het doel van de *taxatie*, de omstandigheden en de voorkeur van de opdrachtgever. Wanneer een portefeuille objecten met verschillende bezitsvormen bevat, kan een subtotaal van de waarde van de bezitsgroepen en de totale waarde worden vermeld.
- 3 Een entiteit zal in de regel verlangen dat de waarde van activa of passiva wordt uitgedrukt in de valuta van het land waarin zij is gevestigd. In het kader van de *jaarverslaggeving* wordt dit de ‘rapportagevaluta’ genoemd. Ongeacht de locatie van de opdrachtgever moeten *taxaties* worden opgesteld in de valuta van het land waarin het object of recht c.q. verplichting is gelegen.
- 4 Wanneer de opdrachtgever verlangt dat de *taxatie* wordt omgerekend in een andere valuta (bijvoorbeeld de rapportagevaluta), dan is de te hanteren wisselkoers de slotkoers (ook wel ‘spot rate’ genoemd) op de *waardepeildatum*, tenzij anders wordt overeengekomen.
- 5 Wanneer in de taxatieopdracht is vastgelegd dat het waardeoordeel in meer dan één valuta moet worden gerapporteerd (bijvoorbeeld bij grensoverschrijdende portefeuilletaxaties), moeten in het waardeoordeel de gehanteerde valuta's worden vermeld en moet het bedrag in woorden en cijfers worden aangegeven in de hoofdtekst van het rapport. Bovendien moet als wisselkoers de koers op de *waardepeildatum* worden gehanteerd, en dit moet in het taxatierapport worden vermeld.
- 6 Als de individuele activa en hun waarden in één of meer bijlagen bij het rapport worden vermeld, moet een overzicht van de waarden worden opgenomen in de hoofdtekst van het rapport.
- 7 Als zich in de marktomstandigheden of in de omstandigheden van een object of portefeuille een materiële verandering heeft voorgedaan tussen de *waardepeildatum* (wanneer deze eerder valt dan de *rapportdatum*) en de *rapportdatum*, dan moet de taxateur daarop wijzen. In voorkomende gevallen kan het bovendien raadzaam zijn dat de taxateur de opdrachtgever wijst op het feit dat waarden in de loop van de tijd veranderen en dat een *taxatie* die op een bepaalde datum is verricht mogelijk niet geldig is op een eerdere of latere datum.
- 8 Er kan sprake zijn van ‘negatieve waarden’ en verplichtingen. Deze moeten altijd afzonderlijk worden vermeld en mogen niet worden verrekend.

*n) Datum van het taxatierapport*

De datum waarop het rapport wordt uitgebracht moet worden vermeld. Deze datum kan afwijken van de **waardepeildatum** (zie bovenstaand punt f).

*o) Toelichting op eventuele materiële onzekerheid met betrekking tot de taxatie wanneer het essentieel is om duidelijkheid te verschaffen aan de taxatiegebruiker***Implementatie**

- 1 Deze eis is alleen verplicht wanneer de onzekerheid materieel is. In dit verband wordt onder 'materieel' verstaan de mate van onzekerheid in een *taxatie* die buiten alle parameters valt die normaliter kunnen worden verwacht en geaccepteerd.
- 2 Alle *taxaties* zijn professionele (oordelen) *opinions* op een vermelde *basis van waarde*, in combinatie met alle passende *uitgangspunten of bijzondere uitgangspunten*, die eveneens vermeld moeten worden (zie **VPS 4**) – een *taxatie* is geen feit. Zoals bij alle oordelen zal de mate van subjectiviteit onvermijdelijk van geval tot geval verschillen, net als de mate van 'zekerheid'. Zo is het bijvoorbeeld onwaarschijnlijk dat het oordeel van de taxateur over de *marktwaarde* exact overeenkomt met de prijs die bij een daadwerkelijke verkoop op de *waardepeildatum* zou worden gerealiseerd, zelfs als alle omstandigheden waarop de definitie van *marktwaarde* en de *uitgangspunten* voor de taxatie zijn gebaseerd identiek zouden zijn aan de omstandigheden van een daadwerkelijke verkoop. Bij de meeste *taxaties* zal een zekere variatie (een verschil in professioneel oordeel) optreden, een principe dat door de rechterlijke instanties in een groot aantal jurisdicties wordt erkend.
- 3 Om ervoor te zorgen dat de gebruiker de *taxatie* begrijpt en vertrouwt, is duidelijkheid en transparantie nodig. Dat is ook de reden voor de algemene eis in bovenstaande subsectie (m) dat de gehanteerde benadering of benaderingen, de (primaire) *belangrijkste* inputparameters en de hoofdredenen voor de bereikte conclusies in het rapport moeten worden vermeld, zodat de gebruiker het taxatiecijfer in zijn context kan begrijpen. Hoeveel uitleg en detail nodig is als het gaat om het ondersteunende bewijs, de taxatiebenadering en de specifieke marktcontext is een kwestie van inschatting in individuele gevallen.
- 4 *Taxaties* zullen in de regel niet meer uitleg of verduidelijking vereisen dan de in bovenstaande paragraaf 3 bedoelde algemene eis. In sommige gevallen kan de mate van onzekerheid over het gerapporteerde taxatiecijfer echter groter zijn dan normaal, en wanneer die onzekerheid materieel is, wat uitdrukkelijk in het rapport vermeld moet worden, moet nader passend commentaar worden toegevoegd om te voorkomen dat het rapport een verkeerde indruk wekt. Taxateurs mogen een dergelijke verklaring waarin blijkt wordt gegeven van minder vertrouwen in een *taxatie* dan normaal niet beschouwen als een teken van zwakte. Het is geen kritiek op hun professionele vaardigheden of oordeelsvermogen, maar een kwestie die volstrekt terecht openbaar wordt gemaakt. Integendeel, als het niet wijzen op materiële onzekerheid bij een opdrachtgever de indruk zou wekken dat meer gewicht aan het oordeel kan worden toegekend dan gerechtvaardigd is, dan zou het rapport misleidend zijn.

*p) Verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet***Implementatie**

- 1 De kwesties van risico, aansprakelijkheid en verzekering zijn nauw met elkaar verbonden. In afwachting van richtlijnen die wereldwijd van toepassing zijn, dienen *leden* de meest recente RICS richtlijnen voor hun jurisdictie te raadplegen op [www.rics.org/uk/regulation1/firm-and-individual-guidance/professional-indemnity-insurance-pii/pii-and-valuation-guidance/](http://www.rics.org/uk/regulation1/firm-and-individual-guidance/professional-indemnity-insurance-pii/pii-and-valuation-guidance/).

# VPS 4 Bases van waarde, uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Deze verplichte standaard:

- hanteert International Valuation Standard (IVS) IVS 104 Bases van waarde;
- bevat aanvullende verplichte voorschriften voor RICS-leden;
- gaat in op bepaalde aspecten van de implementatie die zich in individuele gevallen kunnen voordoen.

## 1 Bases van waarde

De taxateur dient ervoor te zorgen dat de gehanteerde **basis van waarde** geschikt is voor en in overeenstemming is met het doel van de **taxatie**.

Als een van de in deze wereldwijde standaarden gedefinieerde **bases van waarde** (waaronder in IVS gedefinieerde bases) wordt gehanteerd, moet deze worden toegepast overeenkomstig de relevante definitie en richtlijnen, met inbegrip van de vaststelling van passende **uitgangspunten** of **bijzondere uitgangspunten**.

Als een **basis van waarde** wordt gebruikt die niet in deze wereldwijde standaarden is gedefinieerd (waaronder in IVS gedefinieerde bases), dan moet deze duidelijk worden gedefinieerd en vermeld in het rapport. Daarin moet er ook op worden gewezen dat er sprake is van een afwijking als het gebruik van de basis in de bewuste taxatieopdracht niet verplicht maar vrijwillig is.

Wanneer een **afwijking** wordt gehanteerd die niet verplicht is, is het niet mogelijk aan IVS te voldoen.

## 2 Algemene beginselen

**2.1** Een **basis van waarde** is een verklaring van de belangrijkste **uitgangspunten** van een **taxatie**.

**2.2** De volgende bases zijn gedefinieerd in de *International Valuation Standards* (zie IVS 104 paragraaf 20.1(a)) en de meeste daarvan zijn algemeen gebruikelijk, zij het dat ze niet universeel worden toegepast in alle markten:

- *marktwaarde* (zie sectie 4 hieronder);
- *markthuur* (zie sectie 5 hieronder);
- *beleggingswaarde* (*worth*) (zie sectie 6 hieronder);
- *evenwichtswaarde* (*equitable value*) (voorheen in IVS gedefinieerde reële waarde (*fair value*));
- synergiewaarde en
- liquidatiewaarde.

Bijzondere zorgvuldigheid is geboden om te waarborgen dat, waar gebruikt, de synergiewaarde volledig wordt begrepen door de opdrachtgever.

**2.3** Daarnaast wordt in het kader van de financiële verslaglegging de reële waarde (volgens de International Financial Reporting Standards) in brede kring erkend (ook door RICS) en gebruikt, zij het ook hier niet universeel. Zie voor verdere informatie sectie 7 hieronder.



- 2.4** Voor sommige taxatieopdrachten, met name met betrekking tot specifieke jurisdicties waarin verplichte voorschriften kunnen gelden, kan een andere *basis van waarde* zijn voorgeschreven (bijvoorbeeld in de wetgeving) of passend zijn (*leden* worden erop gewezen dat in paragraaf 20.1 (b) van IVS 104 enkele illustratieve voorbeelden worden gegeven). Waar dit het geval is moet de taxateur duidelijk omschrijven welke basis is gehanteerd en in alle gevallen waarin toepassing van de basis niet verplicht is, in het rapport uitleggen waarom een basis die is opgenomen in deze wereldwijde standaarden (waaronder eventuele jurisdictiespecifieke aanvullingen op deze standaarden) niet passend wordt geacht (zie **PS 1 sectie 4**).
- 2.5** Aangezien markten zich blijven ontwikkelen en de behoeften van opdrachtgevers steeds complexer worden, wordt in toenemende mate van taxateurs verlangd dat het advies dat zij geven, een element van voorspelling of prognose bevat. Grote voorzichtigheid is geboden om te voorkomen dat dergelijk advies verkeerd wordt begrepen of weergegeven en om te waarborgen dat gevoeligheidsanalyses zorgvuldig worden gepresenteerd, teneinde de gehanteerde *basis van waarde* niet te ondermijnen.
- 2.6** Taxateurs worden erop gewezen dat het zonder goede reden hanteren van een niet-erkende of op maat gesneden *basis van waarde* in strijd kan zijn met de eis dat het taxatierapport niet dubbelzinnig of misleidend mag zijn (zie **VPS 3 sectie 1**).
- 2.7** Er wordt gewezen op het feit dat IVS 104 materiaal over ‘waardepremissen’ bevat dat hier niet is opgenomen.

### 3 Bases van waarde

- 3.1** Het is de verantwoordelijkheid van de taxateur dat de gehanteerde *basis van waarde* strookt met het doel van de *taxatie* en past bij de omstandigheden. Deze verantwoordelijkheid is onderworpen aan de naleving van verplichte voorschriften, zoals wettelijke eisen. Het is belangrijk dat de te hanteren basis vooraf met de opdrachtgever wordt besproken en wordt bevestigd in alle situaties waarin onduidelijkheid bestaat.
- 3.2** Het is belangrijk om op te merken dat *bases van waarde* elkaar niet noodzakelijkerwijs uitsluiten. Zo kan bijvoorbeeld de *worth* van een object of actief voor een bepaalde partij, of de *evenwichtswaarde* van een object of actief in een transactie tussen twee specifieke partijen, overeenkomen met de *marktwaarde*, ook al worden er verschillende beoordelingscriteria gehanteerd.
- 3.3** Omdat andere bases dan de *marktwaarde* tot een waarde kunnen leiden die bij een daadwerkelijke verkoop – al dan niet in de algemene markt – niet haalbaar zou zijn, moet de taxateur duidelijk de *uitgangspunten* of *bijzondere uitgangspunten* aangeven die afwijken van of aanvullend zijn op de *uitgangspunten* die passend zouden zijn bij een schatting van de *marktwaarde*. Typische voorbeelden van dergelijke *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten* worden in de desbetreffende rubriek hieronder besproken.
- 3.4** Taxateurs dienen er in alle gevallen voor te zorgen dat de *basis van waarde* wordt weergegeven of duidelijk wordt vermeld in zowel de *opdrachtvoorwaarden* (uit te voeren werk) als het rapport.
- 3.5** Een taxateur kan op legitieme wijze worden geïnstrueerd om taxatieadvies te verstrekken op basis van andere criteria, waardoor andere *bases van waarde* passend kunnen zijn. In dergelijke gevallen moet de gehanteerde definitie volledig worden vermeld en worden toegelicht. Wanneer een dergelijke basis wezenlijk verschilt van de *marktwaarde*, wordt aanbevolen om een korte opmerking te maken waarin de verschillen worden aangegeven.

## 4 Marktwaaarde

**Marktwaaarde** is in IVS 104 paragraaf 30.1 gedefinieerd als:

**'het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting 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 zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.**

- 4.1** *Marktwaaarde* is een *basis van waarde* die internationaal wordt erkend en sinds lange tijd is gedefinieerd. De term beschrijft een overdracht tussen partijen die niet verbonden zijn en die vrij opereren binnen de markt. De *marktwaaarde* is het bedrag dat op de *waardepeildatum* in een hypothetische verkoopovereenkomst of een vergelijkbaar juridisch document zou worden opgenomen en waarin alle factoren worden weerspiegeld die marktpartijen in het algemeen bij het opstellen van hun bod in aanmerking zouden nemen en waarin het maximale en optimale gebruik (*'highest and best use'*) van het object tot uiting komt. Het maximale en optimale gebruik van een object is het gebruik van een object dat de productiviteit van dat object maximaliseert en dat mogelijk, wettelijk toegestaan en financieel haalbaar is. Een uitgebreidere behandeling van deze specifieke waardepremissie is te vinden in sectie 140 van IVS 104.
- 4.2** Hierbij wordt geen rekening gehouden met eventuele prijsverstoringen als gevolg van de *bijzondere waarde* (een bedrag waarin bepaalde kenmerken van een object tot uiting komen die alleen van waarde zijn voor een *koper met een bijzonder belang*) of *synergiewaarde*. *Marktwaaarde* is de prijs die naar alle waarschijnlijkheid voor een object haalbaar zou zijn onder een breed scala van omstandigheden. Bij *markthuur* (zie hieronder) worden soortgelijke criteria gehanteerd voor het schatten van een periodieke betaling in plaats van een bedrag ineens.
- 4.3** Bij toepassing van de *marktwaaarde* moet ook rekening worden gehouden met het vereiste dat het taxatiebedrag de daadwerkelijke staat en omstandigheden van de markt op de effectieve *waardepeildatum* moet weerspiegelen. Het volledige conceptuele kader voor *marktwaaarde* is te vinden in paragraaf 30.2 van IVS 104.
- 4.4** De *bijzondere waarde* mag dan buiten beschouwing worden gelaten, wanneer de door potentiële kopers in het algemeen in de markt geboden prijs een afspiegeling zou zijn van de verwachting dat de omstandigheden van het object in de toekomst zullen veranderen, komt de invloed van die verwachting in de *marktwaaarde* tot uiting. Voorbeelden van situaties waarin de verwachting dat in de toekomst aanvullende waarde wordt gecreëerd of verkregen van invloed kan zijn op de *marktwaaarde*, zijn onder meer:
- het vooruitzicht van ontwikkeling wanneer voor die ontwikkeling nog geen vergunning is verleend en
  - het vooruitzicht van *synergiewaarde* als gevolg van de samenvoeging met een ander object of actief, of van belangen binnen hetzelfde object of actief op een toekomstige datum.
- 4.5** Het effect van een *uitgangspunt* of *bijzonder uitgangspunt* op de waarde mag niet worden verward met de aanvullende waarde die door een *koper met een bijzonder belang* aan een object kan worden toegekend.
- 4.6** In sommige jurisdicties wordt een *basis van waarde* gehanteerd die bekend staat als 'maximaal en optimaal gebruik' (*'highest and best use'*). In individuele landen of staten kan deze *basis van waarde* in de wetgeving zijn omschreven of volgens de gangbare praktijk zijn vastgesteld.

## 5 Markthuur

**Markthuur** is in IVS 104 paragraaf 40.1 gedefinieerd als:

‘het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.’

- 5.1** De *markthuur* zal aanzienlijk variëren afhankelijk van de voorwaarden van de veronderstelde huurovereenkomst. De passende huurvoorwaarden zullen gewoonlijk gebaseerd zijn op de bestaande praktijk in de markt waarin het object gelegen is, hoewel voor bepaalde doeleinden waar nodig ongebruikelijke voorwaarden moeten worden vastgesteld. Zaken zoals de looptijd van de huurovereenkomst, de frequentie van huurherzieningen en de verantwoordelijkheden van de partijen voor onderhoud en uitgaven zullen alle van invloed zijn op de *markthuur*. In bepaalde landen of staten kunnen wettelijke factoren de overeen te komen voorwaarden beperken of het effect van voorwaarden van de overeenkomst beïnvloeden. Met deze factoren moet waar nodig rekening worden gehouden.
- 5.2** De *markthuur* zal gewoonlijk worden gehanteerd als indicatie van het bedrag waarvoor een leegstaand object kan worden verhuurd of waarvoor een verhuurd object opnieuw kan worden verhuurd wanneer de bestaande huurovereenkomst afloopt. De *markthuur* is geen geschikte basis om het huurbedrag vast te stellen dat op grond van een huurherzieningsclausule in een huurovereenkomst verschuldigd is wanneer de in de huurovereenkomst vastgelegde definities en *uitgangspunten* moeten worden gehanteerd.
- 5.3** Daarom dienen taxateurs ervoor te zorgen dat de belangrijkste huurvoorwaarden waarvan bij het verstrekken van een advies over de *markthuur* wordt uitgegaan, duidelijk worden vastgelegd. Als het in de markt gebruikelijk is dat in de huurvergoedingen een betaling of concessie door de ene partij aan de andere partij wordt opgenomen als stimulans om een huurovereenkomst te sluiten en dit in het algemene niveau van de overeengekomen huren tot uiting komt, dan moet de *markthuur* ook op deze basis worden uitgedrukt. De aard van de veronderstelde stimulans moet door de taxateur worden vermeld, samen met de veronderstelde huurvoorwaarden.

## 6 Beleggingswaarde

**Beleggingswaarde (worth)** is in IVS 104 paragraaf 60.1 gedefinieerd als:

‘de waarde van een object voor een bepaalde eigenaar of potentiële eigenaar met betrekking tot individuele beleggingen of operationele doelstellingen.’

Zoals de definitie impliceert, en in tegenstelling tot de *marktwaarde*, houdt deze *basis van waarde* geen verband met een hypothetische transactie, maar is deze een maatstaf voor de waarde van de voordelen van eigendom voor de huidige eigenaar of voor een potentiële eigenaar. Erkend wordt dat deze voordelen kunnen verschillen van de voordelen van een gebruikelijke marktpartij. De *beleggingswaarde* wordt vaak gebruikt om de prestaties van een object te toetsen aan de eigen beleggingscriteria van een eigenaar.

## 7 Reële waarde

**7.1 Reële waarde** (door de International Accounting Standards Board (IASB) gehanteerde definitie in IFRS 13) is:

‘de prijs die zou worden ontvangen om een object te verkopen of die zou worden betaald om een verplichting over te dragen in een regelmatige transactie tussen marktpartijen op de waardepeildatum.’

- 7.2** De richtlijnen in IFRS 13 bevatten een overzicht van de waardering tegen reële waarde.
- 7.3** Het doel van een waardering tegen reële waarde is het schatten van de prijs waartegen een regelmatige transactie om het object te verkopen of de verplichting over te dragen zou plaatsvinden tussen marktdeelnemers op de waardepeildatum in de huidige marktomstandigheden. Waardering tegen *reële waarde* wordt soms dan ook aangeduid als een ‘mark to market’-benadering. Uit de verwijzingen in IFRS 13 naar marktpartijen en een verkoop blijkt inderdaad dat voor de meeste praktische doeleinden het begrip *reële waarde* overeenkomt met het begrip *marktwaarde* en dat er normaal gesproken dus geen verschil is wat betreft het gerapporteerde taxatiecijfer.
- 7.4** Een waardering tegen *reële waarde* vereist dat een entiteit elk van de volgende punten bepaalt:
- het specifieke object of recht c.q. verplichting dat het onderwerp van de waardering is (in overeenstemming met de eenheid van dat object of recht c.q. verplichting);
  - voor een niet-financieel actief, de waarderingpremisse die geëigend is voor de waardering (in overeenstemming met het maximale en optimale gebruik);
  - de belangrijkste (of voordeligste) markt voor het object of recht c.q. verplichting;
  - de taxatietechniek(en) die geschikt is (zijn) voor de waardering, rekening houdend met de beschikbaarheid van gegevens waarmee inputparameters worden ontwikkeld die de veronderstellingen weerspiegelen waarvan marktpartijen zouden uitgaan bij het waarderen van het object of recht c.q. verplichting en het niveau van de *reële waarde*-hiërarchie waarin de inputparameters worden ingedeeld.
- 7.5** Taxateurs die taxaties verrichten ten behoeve van de *jaarverslaggeving* dienen zich vertrouwd te maken met de relevante eisen – zie ook VPGA 1.

## 8 Uitgangspunten

Een ***uitgangspunt*** wordt gehanteerd wanneer het redelijk is dat de taxateur accepteert dat iets waar is zonder de noodzaak van specifiek onderzoek of specifieke verificatie.

Een dergelijk ***uitgangspunt*** moet redelijk en relevant zijn met betrekking tot het doel waarvoor de ***taxatie*** wordt verlangd.

- 8.1** De volledige definitie uit de verklarende woordenlijst van RICS is als volgt:

‘Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een *uitgangspunt* betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de benadering van een *taxatie* met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure. Een *uitgangspunt* wordt doorgaans gehanteerd wanneer specifiek onderzoek door de taxateur niet vereist is om te bewijzen dat iets waar is.’

- 8.2** Het zal bijna altijd noodzakelijk zijn om een *basis van waarde* te koppelen aan geschikte *uitgangspunten* (of *bijzondere uitgangspunten* – zie **sectie 9** hieronder) die de veronderstelde staat of toestand van het object of het actief op de *waardepeildatum* beschrijven.
- 8.3** Een *uitgangspunt* wordt vaak gekoppeld aan een beperking van de omvang van de onderzoeken die door de taxateur kunnen worden uitgevoerd of van zijn inspanningen om informatie in te winnen – zie **VPS 2**. Daarom moeten alle *uitgangspunten* die waarschijnlijk in het rapport worden opgenomen met de opdrachtgever worden overeengekomen en in de *opdrachtvoorwaarden* worden opgenomen. Als het niet mogelijk is om *uitgangspunten* in de *opdrachtvoorwaarden* op te nemen, moeten ze schriftelijk met de opdrachtgever worden overeengekomen voordat het taxatierapport wordt uitgebracht.

**8.4** Als de taxateur na een *inspectie* of onderzoek vaststelt dat een uitgangspunt dat vooraf met de opdrachtgever is overeengekomen waarschijnlijk niet passend is of een *bijzonder uitgangspunt* moet worden, dan moeten de aangepaste *uitgangspunten* en de benadering met de opdrachtgever worden besproken voordat de taxatieopdracht wordt afgerond en het rapport wordt opgesteld.

**8.5** Zie ook VPGA 8 voor de praktische toepassing bij vastgoedbelangen.

## 9 Bijzondere uitgangspunten

Een ***bijzonder uitgangspunt*** wordt door de taxateur gehanteerd wanneer een ***uitgangspunt*** gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum of wanneer een ***uitgangspunt*** door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd bij een transactie op de ***waardepeildatum***.

Wanneer ***bijzondere uitgangspunten*** nodig zijn om de gevraagde ***taxatie*** voor de opdrachtgever te kunnen verrichten, moeten deze uitdrukkelijk worden overeengekomen en schriftelijk aan de opdrachtgever worden bevestigd voordat het rapport wordt uitgebracht.

***Bijzondere uitgangspunten*** mogen alleen worden gehanteerd als ze redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig voor de specifieke omstandigheden van de ***taxatie*** kunnen worden beschouwd.

### Implementatie

- 9.1** De taxateur kan in het rapport een commentaar opnemen of een beoordeling van de waarschijnlijkheid dat aan het ***bijzondere uitgangspunt*** wordt voldaan. Bij het toepassen van een ***bijzonder uitgangspunt***, bijvoorbeeld dat een vergunning voor grondontwikkeling is verleend, moet de invloed van de verbonden voorwaarden op de waarde tot uitdrukking komen.
- 9.2** Een typisch ***bijzonder uitgangspunt*** kan zijn dat een object of actief op een bepaalde manier is veranderd, bijvoorbeeld 'de ***marktwaarde*** op basis van het ***bijzondere uitgangspunt*** dat de werkzaamheden waren voltooid'. Met andere woorden, er worden feiten aangenomen die verschillen van de werkelijk bestaande feiten op de ***waardepeildatum***.
- 9.3** Als een opdrachtgever verzoekt om een ***taxatie*** op basis van een ***bijzonder uitgangspunt*** dat de taxateur als onrealistisch beschouwt, dan moet de opdracht worden afgewezen.
- 9.4** Omstandigheden waarin het passend kan zijn om ***bijzondere uitgangspunten*** te hanteren, zijn bijvoorbeeld:
- een situatie waarin een bod van een ***koper met een bijzonder belang*** is uitgebracht of redelijkerwijs te verwachten valt;
  - een situatie waarin het belang dat wordt getaxeerd niet vrij en leeg in de markt kan worden aangeboden;
  - een eerdere verandering in de fysieke aspecten van het object of actief waarbij de taxateur moet aannemen dat deze veranderingen niet hebben plaatsgevonden;
  - een aanstaande verandering in de fysieke aspecten van het object, zoals een nieuw te bouwen gebouw of een bestaand gebouw dat wordt gerenoveerd of gesloopt;
  - een verwachte verandering in de wijze van gebruik van het object of de activiteiten die in het object plaatsvinden;
  - de behandeling van aanpassingen en verbeteringen die zijn uitgevoerd volgens de voorwaarden van een huurovereenkomst;

- het object kan aangetast zijn door milieufactoren, waaronder natuurlijke factoren (zoals overstroming), niet-natuurlijke factoren (zoals verontreiniging) of bestaande gebruiksproblemen (zoals een gebruiker die niet aan zijn verplichtingen voldoet).

**9.5** Enkele voorbeelden van *bijzondere uitgangspunten* in verband met vastgoedbelangen zijn dat:

- een bouwvergunning is of zal worden verleend (of het bestemmingsplan goedgekeurd) voor de ontwikkeling (inclusief een verandering van gebruik) van het object;
- een gebouw of een ander voorgenomen project is voltooid in overeenstemming met een bepaald plan en een bepaalde specificatie;
- het object op een bepaalde manier is veranderd (bijvoorbeeld verwijdering van procesapparatuur);
- het object leegstaat terwijl het in werkelijkheid op de *waardepeildatum* in gebruik is;
- het object onder gedefinieerde voorwaarden wordt verhuurd, terwijl het in werkelijkheid op de *waardepeildatum* leegstaat, of
- de overdracht plaatsvindt tussen partijen waarbij één of meer van de partijen een bijzonder belang hebben en dat aanvullende waarde (of *synergiewaarde*) wordt gecreëerd als gevolg van de samenvoeging van de belangen.

**9.6** Wanneer een object beschadigd is, kunnen de *bijzondere uitgangspunten* omvatten:

- behandeling van het object alsof het is hersteld (rekening houdend met eventuele verzekeringsclaims);
- taxatie als ontruimd terrein, waarbij aangenomen wordt dat een ontwikkelingsvergunning is verleend voor het bestaande gebruik;
- renovatie of herontwikkeling voor een ander gebruiksdoel, waarin het vooruitzicht tot uitdrukking komt dat de benodigde ontwikkelingsvergunningen worden verkregen.

**9.7** Het hanteren van enkele van deze *bijzondere uitgangspunten* kan toepassing van de *marktwaarde* rechtvaardigen. Ze zijn vaak bijzonder geschikt wanneer de opdrachtgever een geldgever is en *bijzondere uitgangspunten* worden gehanteerd om de potentiële invloed van gewijzigde omstandigheden op de waarde van een object als zekerheid te illustreren.

**9.8** Wanneer *taxaties* worden opgesteld voor de *jaarverslaggeving*, zal bij de normale *basis van waarde* elke aan bijzondere uitgangspunten toe te schrijven aanvullende waarde buiten beschouwing worden gelaten. Als echter (in uitzonderingsgevallen) een *bijzonder uitgangspunt* wordt gehanteerd, moet dat in elke gepubliceerde verwijzing worden vermeld. Zie **VPS 3 paragraaf 2.2(i) en (l)**.

## 10 Taxaties waarin een feitelijke of verwachte marketingbeperking tot uitdrukking komt en gedwongen verkoop

Wanneer de taxateur of de opdrachtgever vaststelt dat in een *taxatie* mogelijk een feitelijke of verwachte marketingbeperking tot uitdrukking moet komen, dan moeten de details van die beperking worden overeengekomen en in de *opdrachtvoorwaarden* worden vastgelegd.

### Implementatie

**10.1** De taxateur kan opdracht krijgen om een *taxatie* uit te voeren waarin een feitelijke of verwachte marketingbeperking tot uitdrukking komt, die verschillende vormen kan aannemen.

- 10.2** Als een object of actief niet vrij of adequaat aan de markt kan worden aangeboden, zal dat waarschijnlijk een negatieve invloed op de prijs hebben. Alvorens een opdracht voor advisering over de waarschijnlijke gevolgen van een beperking te aanvaarden, moet de taxateur nagaan of deze beperking voortvloeit uit een inherent kenmerk van het object of het belang dat wordt getaxeerd of uit de bijzondere omstandigheden van de opdrachtgever, dan wel uit een combinatie van beide.
- 10.3** Als op de *waardepeildatum* een inherente beperking bestaat, dan is het normaal gesproken mogelijk de invloed daarvan op de waarde te beoordelen. De beperking dient te worden vermeld in de *opdrachtvoorwaarden* en er moet duidelijk worden aangegeven dat de *taxatie* op deze basis zal worden verricht. Het kan ook passend zijn een alternatieve *taxatie* te verrichten op grond van het *bijzondere uitgangspunt* dat de beperking op de *waardepeildatum* niet bestond, om de invloed van de beperking te laten zien.
- 10.4** Meer voorzichtigheid is geboden als een inherente beperking op de *waardepeildatum* niet bestaat, maar een voorspelbaar gevolg is van een bepaalde gebeurtenis of reeks gebeurtenissen. Het is ook mogelijk dat de opdrachtgever verzoekt om een *taxatie* op basis van een gespecificeerde marketingbeperking. In beide gevallen zou de *taxatie* worden verricht op grond van het bijzondere uitgangspunt dat de beperking op de *waardepeildatum* al bestond. De precieze aard van de beperking moet worden opgenomen in de *opdrachtvoorwaarden*. Het kan ook passend zijn een *taxatie* te verrichten zonder het *bijzondere uitgangspunt*, om te laten zien welke invloed de beperking zou hebben als deze zich zou voordoen.
- 10.5** Een *bijzonder uitgangspunt* dat eenvoudigweg verwijst naar een tijdslimiet voor verkoop zonder dat de redenen voor die limiet worden vermeld, zou geen redelijk *uitgangspunt* zijn. Zonder duidelijk inzicht in de redenen voor de beperking zou de taxateur de mogelijke invloed ervan op de verkoopbaarheid, de verkooponderhandelingen en de te behalen prijs niet kunnen vaststellen en geen zinvol advies kunnen geven.
- 10.6** Een marketingbeperking mag niet worden verward met een gedwongen verkoop. Een beperking kan leiden tot een gedwongen verkoop, maar kan ook aanwezig zijn zonder dat de eigenaar tot verkoop gedwongen is.
- 10.7** De term 'waarde bij gedwongen verkoop' mag niet worden gebruikt. Een 'gedwongen verkoop' is een beschrijving van de situatie waarin de overdracht plaatsvindt en geen afzonderlijke *basis van waarde*. Gedwongen verkopen doen zich voor wanneer op een bepaalde verkoper druk wordt uitgeoefend om op een specifiek tijdstip te verkopen – bijvoorbeeld vanwege de noodzaak om geld bij elkaar te krijgen of om binnen een bepaalde termijn een schuld af te lossen. Het feit dat een verkoop 'gedwongen' is, betekent dat de verkoper onderworpen is aan externe juridische of persoonlijke commerciële factoren, en de tijdsbeperking is dan ook niet slechts een voorkeur van de verkoper. De aard van deze externe factoren en de gevolgen van het niet verkopen zijn net zo belangrijk bij het bepalen van de prijs die kan worden gerealiseerd binnen de beschikbare periode.
- 10.8** Hoewel een taxateur een verkoper kan helpen een prijs vast te stellen die in een situatie van gedwongen verkoop geaccepteerd zou moeten worden, blijft dit een commercieel oordeel. Elke relatie tussen de prijs die bij een gedwongen verkoop haalbaar is en de *marktwaarde* berust op toeval. Er is geen sprake van een *taxatie* die van tevoren kan worden bepaald, maar van een cijfer dat kan worden gezien als een weergave van de *worth* voor die specifieke verkoper op dat specifieke moment, rekening houdend met de specifieke context. Zoals benadrukt in paragraaf 10.7 hierboven is de term 'gedwongen verkoop' een beschrijving van de situatie waarin de verkoop plaatsvindt – hoewel advies kan worden gegeven over de waarschijnlijke realisatie bij een gedwongen verkoop – en daarom mag deze term niet als *basis van waarde* worden beschreven of gebruikt.

**10.9** Het is een algemene misvatting dat er in een slechte of dalende markt automatisch weinig ‘bereidwillige verkopers’ zijn en dat de meeste transacties in de markt daarom het gevolg zijn van ‘gedwongen verkoop’. De taxateur kan dus worden gevraagd om op die basis advies over gedwongen verkoop te geven. Dit argument heeft weinig waarde omdat het suggereert dat de taxateur het bewijs van wat er in de markt gebeurt moet negeren. De toelichting op *marktwaarde* in **VPS 4 sectie 4** maakt duidelijk dat een bereidwillige verkoper gemotiveerd is om na behoorlijke marketing te verkopen tegen de gunstigste voorwaarden die op de markt beschikbaar zijn, wat die prijs ook moge zijn. De taxateur dient ervoor te waken dat hij geen opdrachten op basis van een misvatting aanvaardt en hij moet aan opdrachtgevers uitleggen dat zonder een bepaalde beperking voor het object of voor de verkoper de *marktwaarde* de juiste basis is. In een ongunstige marktsituatie kan een aanzienlijk deel van de verkopen voor rekening komen van verkopers die gedwongen zijn te verkopen, zoals bewindvoerders, liquidateurs en curatoren. Deze verkopers zijn normaal gesproken echter verplicht de hoogste prijs onder de gegeven omstandigheden te realiseren en kunnen niet naar eigen goeddunken onredelijke marktvoorwaarden of beperkingen opleggen. Deze verkopen zullen normaal gesproken voldoen aan de definitie van *marktwaarde*.

## 11 Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten in verband met toekomstige waarden

**Alle uitgangspunten, bijzondere of anderszins, met betrekking tot toekomstige waarden moeten met de opdrachtgever worden overeengekomen alvorens een waardeoordeel te rapporteren.**

**In het taxatierapport moet melding worden gemaakt van de hogere mate van onzekerheid die naar verwachting verbonden is aan een toekomstige waarde, waarbij per definitie geen vergelijkbaar bewijs beschikbaar zal zijn.**

### Implementatie

- 11.1** Toekomstige waarden zijn door hun aard geheel gebaseerd op *uitgangspunten*, die ook een aantal significante *bijzondere uitgangspunten* kunnen omvatten. De taxateur kan bijvoorbeeld verschillende *uitgangspunten* hanteren over de toekomstige marktsituatie (rendementen, huurgroei, rentepercentages enz.), die ondersteund moeten worden door geloofwaardige studies of op economische vooruitzichten gebaseerde prognoses.
- 11.2** Grote zorgvuldigheid is geboden om te waarborgen dat alle gehanteerde *uitgangspunten*:
- in overeenstemming zijn met alle toepasselijke nationale of jurisdictionele standaarden;
  - realistisch en geloofwaardig zijn;
  - duidelijk en uitvoerig in het rapport worden uiteengezet.
- 11.3** Wanneer *speciale uitgangspunten* worden gehanteerd, moet ook grote zorgvuldigheid worden betracht als het gaat om de betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van de methoden, instrumenten en gegevens die worden gebruikt voor prognoses en extrapolaties.



# VPS 5 Taxatiebenaderingen en -methoden

Deze verplichte standaard:

- hanteert International Valuation Standard (IVS) 105 Taxatiebenaderingen en -methoden;
- gaat in op bepaalde aspecten van de implementatie die zich in individuele gevallen kunnen voordoen

**Taxateurs zijn verantwoordelijk voor het vaststellen en zo nodig rechtvaardigen van de taxatiebenadering(en) en de taxatiemethoden die worden gehanteerd om individuele taxatieopdrachten uit te voeren. Daarbij moet altijd rekening worden gehouden met:**

- de aard van het object (of recht c.q. verplichting);
- het doel, het beoogde gebruik en de context van de specifieke opdracht en
- alle wettelijke en andere verplichte voorschriften die van toepassing zijn in de betrokken jurisdictie.

Taxateurs dienen ook rekening te houden met de erkende best practise binnen de taxatiediscipline of het vakgebied waarin ze werkzaam zijn, hoewel dit bij individuele taxatieopdrachten geen belemmering mag zijn voor een adequate oordeelsvorming om te komen tot een waardeoordeel dat professioneel geschikt is voor het beoogde doel.

Tenzij uitdrukkelijk voorgeschreven door de wet of door andere verplichte voorschriften, heeft geen enkele taxatiebenadering of taxatiemethode per definitie voorrang op andere benaderingen of methoden. In sommige jurisdicties en/of voor bepaalde doeleinden kunnen meerdere benaderingen worden verwacht of voorgeschreven zijn om tot een afgewogen oordeel te komen. In dit verband moet de taxateur altijd bereid zijn om de gehanteerde benadering(en) en methode(n) toe te lichten.

## Implementatie

- 1 Hoewel er geen formele, universeel erkende definitie van taxatiebenadering bestaat, wordt de term in het algemeen gebruikt voor de wijze waarop de taxatieopdracht wordt uitgevoerd om de waarde van het object of recht c.q. verplichting te bepalen. De term taxatiemethode wordt in het algemeen gebruikt als verwijzing naar de specifieke procedure of techniek die wordt gehanteerd om het resultaat te beoordelen of te berekenen.
- 2 *Taxaties* zijn nodig voor verschillende belangen in verschillende soorten activa voor allerlei verschillende doeleinden. Gezien deze diversiteit is het goed mogelijk dat een benadering van waardeschatting die in het ene geval passend is in het andere geval niet passend is, nog afgezien van de feitelijke methode(n) of techniek(en) die worden gehanteerd. Uitgaande van de werkdefinitie in paragraaf 1 hierboven, wordt de algemene taxatiebenadering gewoonlijk ingedeeld in één van de drie hoofdcategorieën:
  - De *vergelijkingsmethode* is gebaseerd op een vergelijking van het desbetreffende object met identieke of soortgelijke objecten (of rechten c.q. verplichtingen) waarvoor prijsinformatie beschikbaar is, zoals een vergelijking met markttransacties in hetzelfde of een nauw verwant type object (of recht c.q. verplichting) binnen een passende tijdshorizon.
  - De *inkomstenbenadering* is gebaseerd op kapitalisatie of conversie van de huidige en de verwachte inkomsten (kasstromen), die verschillende vormen kunnen aannemen, om te komen tot één huidige kapitaalwaarde. Van de diverse vormen kan zowel kapitalisatie van conventionele marktgebaseerde inkomsten als discontering van specifieke verwachte inkomsten als passend worden beschouwd afhankelijk van het

type object en van de vraag of een dergelijke benadering door de marktpartijen zou worden gehanteerd.

- De *kostenbenadering* is gebaseerd op het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verwerven, hetzij door aankoop, hetzij door bouw.
- 3 Aan elke taxatiebenadering en taxatiemethode ligt de noodzaak ten grondslag om vergelijkingen te maken die praktisch mogelijk zijn, aangezien dit essentieel is om tot een marktvisie te komen. Het is goed mogelijk om tot een waardeoordeel te komen door meerdere benaderingen en meerdere methoden of technieken te hanteren, tenzij de wet of een andere bindende autoriteit een bepaalde verplichting oplegt. Grote voorzichtigheid is geboden wanneer uitgegaan wordt van de *kostenbenadering* als de belangrijkste of enige benadering, aangezien er zelden een direct verband is tussen kosten en waarde.
  - 4 Taxatiemethoden kunnen een reeks analytische instrumenten of technieken en verschillende vormen van modellering omvatten, waarvan vele gebaseerd zijn op geavanceerde numerieke en statistische praktijken. In het algemeen kan worden gesteld dat hoe geavanceerder de methode is, des te meer waakzaamheid is geboden om interne inconsistentie te voorkomen, bijvoorbeeld met betrekking tot de gehanteerde *uitgangspunten*.
  - 5 Nadere informatie over de toepassing van benaderingen en methoden is te vinden in de *International Valuation Standards* onder IVS 105).
  - 6 Er moet echter worden benadrukt dat de taxateur in laatste instantie verantwoordelijk is voor de keuze van de benadering(en) en methode(n) die bij individuele taxatieopdrachten worden gebruikt, tenzij de wet of een andere bindende autoriteit een bepaalde verplichting oplegt.

# Deel 5: Taxatietoepassingen

## Inleiding

Dit deel van het Red Book Global gaat over de toepassing en implementatie van de wereldwijde standaarden in specifieke contexten, voor een bepaald doel of met betrekking tot een bepaald type object.

De hierna volgende RICS-taxatieaanbevelingen – toepassingen (VPGA's) zijn bedoeld als toelichting op de belangrijkste kwesties waarmee rekening moet worden gehouden en zijn meer gericht op de praktische toepassing van de standaarden in specifieke contexten. De VPGA's zelf zijn niet verplicht, maar ze bevatten wel koppelingen en verwijzingen naar belangrijk materiaal in de *International Valuation Standards* en elders in deze wereldwijde standaarden dat verplicht is. Deze koppelingen en verwijzingen zijn bedoeld om *leden* te ondersteunen bij het identificeren van materiaal dat relevant is voor de specifieke taxatieopdracht die ze uitvoeren.

*Leden* worden er uitdrukkelijk aan herinnerd dat de IVS de volgende IVS Asset Standards bevatten, waarvan de volledige tekst is opgenomen in deel 6 van deze wereldwijde standaarden:

- IVS 200 Bedrijven en bedrijfsbelangen
- IVS 210 Immateriële activa
- IVS 220 Niet-financiële aansprakelijkheden
- IVS 300 Installaties en apparatuur
- IVS 400 Vastgoedbelangen
- IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed
- IVS 500 Financiële instrumenten

De volledige lijst van VPGA's van RICS is als volgt:

- VPGA 1 – Taxatie ten behoeve van de jaarverslaggeving
- VPGA 2 – Taxatie ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen
- VPGA 3 – Taxatie van bedrijven en bedrijfsbelangen
- VPGA 4 – Taxatie van individuele bedrijfsgerelateerde objecten
- VPGA 5 – Taxatie van installaties en apparatuur
- VPGA 6 – Taxatie van immateriële activa
- VPGA 7 – Taxatie van persoonlijke eigendommen inclusief kunst en antiek
- VPGA 8 – Taxatie van vastgoedbelangen
- VPGA 9 – Identificatie van portefeuilles, collecties en groepen objecten
- VPGA 10 – Kwesties die kunnen leiden tot materiële taxatieonzekerheid.

# VPGA 1 Taxatie ten behoeve van de jaarverslaggeving

Deze richtlijnen hebben een adviserend karakter en zijn niet verplicht. Waar van toepassing wijzen ze *leden* echter wel op relevant verplicht materiaal elders in deze wereldwijde standaarden, waaronder de *International Valuation Standards*, door middel van vetgedrukte verwijzingen. Deze verwijzingen zijn bedoeld ter ondersteuning van *leden* en veranderen niets aan de status van het materiaal dat hieronder volgt. *Leden* worden eraan herinnerd dat:

- deze richtlijnen niet elke situatie kunnen beschrijven en dat ze bij het vormen van een waardeoordeel altijd rekening moeten houden met de feiten en omstandigheden van individuele opdrachten;
- ze alert moeten blijven op het feit dat in individuele jurisdicties specifieke eisen kunnen gelden die in deze richtlijnen niet aan de orde komen

## 1 Reikwijdte

- 1.1 Onderstaande richtlijnen bevatten een aanvullende toelichting op de *taxatie* van vastgoed, activa en passiva ten behoeve van de *jaarverslaggeving*.
- 1.2 *Taxaties* ten behoeve van de *jaarverslaggeving* vereisen bijzondere aandacht, aangezien deze strikt moeten voldoen aan de toepasselijke standaarden voor de financiële verslaggeving die de entiteit hanteert. Taxateurs wordt dringend aangeraden om vooraf duidelijk te maken welke standaarden hun opdrachtgevers hanteren.
- 1.3 Hoewel de International Financial Reporting Standards (IFRS) tegenwoordig op grote schaal worden toegepast, kunnen in individuele jurisdicties nog steeds andere standaarden voor de financiële verslaggeving van toepassing zijn.
- 1.4 In alle gevallen worden taxateurs eraan herinnerd dat zowel IFRS- als niet-IFRS-standaarden voor de financiële verslaggeving zich verder ontwikkelen. De taxateurs dienen altijd kennis te nemen van de standaarden die van toepassing zijn op de datum waarop de *jaarverslaggeving* betrekking heeft.

## 2 Taxaties die zijn onderworpen aan de International Financial Reporting Standards (IFRS)

- 2.1 Wanneer de entiteit IFRS toepast, zal als *basis van waarde de reële waarde* worden gehanteerd (zie ook **VPS 4 sectie 7**) en is IFRS 13 Fair Value Measurement van toepassing. Het is essentieel dat de taxateur bekend is met de eisen van IFRS 13, met name de openbaarmakingseisen. IFRS 13 is beschikbaar op [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org).

## 3 Taxaties van activa in de publieke sector volgens International Public Sector Accounting Standards (IPSAS)

- 3.1 Wanneer activa in de publieke sector moeten worden opgenomen in de *jaarverslaggeving* die voldoet aan IPSAS, is het belangrijk kennis te nemen van de op de rapportagedatum geldende versie van de standaarden, die beschikbaar is op [www.ifac.org/public-sector](http://www.ifac.org/public-sector).

## 4 Andere gevallen

- 4.1 Wettelijke, regelgevende, boekhoudkundige en jurisdictionele eisen kunnen in sommige landen/staten of onder bepaalde omstandigheden aanpassing van deze toepassing noodzakelijk maken.

## 5 Normen voor uitvoering

**5.1** De jaarverslaggeving, opgesteld volgens de IFRS of anderszids, moet uiterst nauwkeurig worden samengesteld en dat geldt ook voor taxaties van activa (of passiva) die deze verslaggeving onderbouwen. Onderhevig aan de specifieke wettelijke, regulatorische en andere vereisten van toezichthouders (zie **PS 1 paragraaf 4**) die van toepassing zijn op de specifieke taxatieopdracht binnen de desbetreffende jurisdictie, raden we aan om de volgende praktijken in acht te nemen (merk op dat dergelijke praktijken in sommige jurisdicties onderdeel uitmaken van een verplicht uitvoeringskader). Wanneer dergelijke praktijken elementen bevatten die verplicht zijn voor *leden* en *bedrijven* van RICS, worden de juiste verwijzingen hiernaar toegevoegd.

### Vakkundigheid en professionele vaardigheid

- 5.2** De verplichte algemene voorschriften ten aanzien van ethische normen (**PS 2 paragraaf 1**), kwalificaties en professionele vaardigheden van de leden (**PS 2 paragraaf 2**) worden allemaal in gelijke mate toegepast, evenals de voorschriften voor het waarborgen van de vaardigheid, zowel bij het opstellen van de *opdrachtvoorwaarden* (**VPS 1 paragraaf 3**) als bij verslaglegging van de waardeoordelen (**VPS 3 paragraaf 2**).
- 5.3** Een professioneel scepticisme toepassen op de taxatieopdracht is ook essentieel (zie **PS 2 sectie 1 paragraaf 1.5** and **VPS 2 sectie 1 paragraaf 1.2**). Dit is met name belangrijk in de context van de *jaarverslaggeving*, die moet kunnen aantonen vrij te zijn van vooroordelen.
- 5.4** Als het *lid* niet over de vereiste expertise beschikt om bepaalde aspecten van de taxatieopdracht naar behoren af te handelen, dan kan hij of zij – indien nodig of gepast met goedkeuring van de opdrachtgever – gebruikmaken van de expertise van anderen (zie **PS 2 sectie 2 paragraaf 2.4 tot en met 2.7**).
- 5.5** Als een onderaannemer wordt aangetrokken om bij de taxatieopdracht te helpen, moet het *lid* of het *bedrijf* zich ervan verzekeren dat aan de vereisten van **PS 1** voldaan kan worden (zie **PS 2 sectie 2 paragraaf 2.7**). Het is belangrijk dat de mate van verantwoordelijkheid van alle partijen in het contract met de onderaannemer vastgelegd en verduidelijkt worden in het taxatierapport.
- 5.6** In zoverre dat het *lid* met de algehele verantwoordelijkheid voor de taxatieopdracht geen verantwoordelijkheid kan of wil nemen voor de inbreng van een specialist, is het belangrijk dat het rapport van de onderaannemer (en de bijbehorende verstrekte taxatiedossiers) samen met het taxatiedossier van het *lid* bewaard worden, en dat het, indien nodig, aangetoond kan worden dat de onderaannemer tevreden is met de manier waarop zijn of haar oordeel of advies opgenomen of gereproduceerd zal worden in het rapport van het *lid* (zie ook **VPS 3 sectie 2 k) paragraaf 5**).

### Opdrachtvoorwaarden

**5.7** Het is binnen de context van jaarverslagen vooral belangrijk dat er *opdrachtvoorwaarden* worden opgesteld die duidelijk zijn (**PS 2 sectie 7**), waarbij geen twijfel bestaat over de activiteiten van het *lid*, hoe uitgebreid of anderszids de taxatieopdracht zal zijn, met inbegrip van de wijze waarop het waardeoordeel gereproduceerd zal worden (zie **VPS 3 sectie 2 j) paragraaf 2 tot en met 14**). We willen *leden* eraan herinneren dat wijzigingen aan de omvang van de werkzaamheden die later overeengekomen worden of vereist blijken te zijn, voorafgaand aan de uitgifte van het taxatierapport onder de aandacht van de opdrachtgever moeten worden gebracht en goed moeten worden vastgelegd (zie **VPS 1 sectie 1 paragraaf 1.6**).

**5.8** Naast het uitgebreide overzicht van kwesties die in **VPS 1** uiteengezet worden, is het van belang ervoor te zorgen dat de verantwoordelijkheden van de opdrachtgever, in zoverre ze een impact hebben op het voltooiën van de taxatieopdracht en het waardeoordeel, duidelijk omschreven worden. Dit is met inbegrip van, maar niet per definitie beperkt tot, aangeven wat de aard van de informatie is die de opdrachtgever overeenkomt om te verstrekken. Daarnaast moeten de *opdrachtvoorwaarden* specifiek aangeven binnen welk tijdsbestek het rapport geproduceerd en uitgegeven zal worden.

### Bronnen en verificatie van informatie

**5.9 VPS 1 sectie 3 j** en **VPS 3 sectie 2 h**) beschrijven de aard en de bron van de informatie die ter onderbouwing van het rapport dient.

**5.10** Brondocumenten kunnen informatie en gegevens bevatten die door de entiteit worden verstrekt, waaronder ook financiële gegevens van andere bronnen dan haar geauditeerde jaarverslaggeving. Dit kan ook om gegevens gaan die zijn opgesteld door externe adviseurs of specialisten die door de entiteit in dienst zijn genomen. In alle gevallen moet informatie verstrekt door of via het management van de entiteit die verslag uitbrengt als net zo objectief worden beschouwd als informatie van andere bronnen, waarbij professioneel scepticisme wordt toegepast bij het vormen van een oordeel over de geloofwaardigheid ervan (zie **VPS 2 sectie 1 paragraaf 1.8**). Zie tevens **PS 2 sectie 3 paragraaf 3.11 tot en met 3.15** wanneer er gesprekken over informatie met de opdrachtgever of ander soort vraaggesprekken met het management plaatsvinden.

### Documentatie

**5.11** Er moet in het bijzonder zorgvuldig worden omgesprongen met de documentatie, waaronder zowel bron- als onderzoeksdocumenten en andere relevante stukken of gegevens als aantekeningen van de inspecties en onderzoeken vallen (**zie VPS 2 sectie 3**), welke gebruikt worden om tot een waardeoordeel te komen en dat te onderbouwen. Dit is omwille van het vertrouwen dat het management van de entiteit die verslag uitbrengt plaatst in het waardeoordeel bij het opstellen van de *jaarverslaggeving*, welke op juiste wijze moet voldoen aan de in wet- en regelgeving vastgelegde verplichting. We willen de *leden* in het bijzonder wijzen op **PS 2 sectie 5.1**, voor wanneer het publiek een belang heeft en **PS 2 sectie 5.2** (en dan voornamelijk **paragraaf 5.2.2**) voor wanneer een derde op de informatie kan of zal vertrouwen.

### Rapporten

**5.12** Het is essentieel dat de verstrekte taxatierapporten ter ondersteuning van de *jaarverslaggeving* ‘duidelijk en nauwkeurig de conclusies van de taxatie uiteenzetten op een wijze die noch dubbelzinnig, noch misleidend is en geen verkeerde indruk wekt’ – zie **VPS 3**, waarin een uitgebreid overzicht wordt gegeven van de verplichte eis die in het leven geroepen is om aan dit doeleinde te kunnen voldoen. De volgende paragrafen bieden extra richtlijnen voor bepaalde aspecten binnen de specifieke context van *jaarverslaggeving*.

**5.13** Hoe uitgebreid de toegepaste taxatiebenadering(en) en gebruikte methode(s) beschreven worden, dient altijd in verhouding te staan tot de taak (zie **VPS 3 sectie I paragraaf 2**) en dat geldt ook voor de beschrijving van de beredenering. In de specifieke context van taxaties voor jaarverslaggeving gaan we echter uit van een uitgebreidere beschrijving om een beter inzicht door de opdrachtgever en andere beoogde gebruikers te bevorderen. Hierdoor wordt beter gewaarborgd dat de managementbesluiten met betrekking tot het toepassingsgebied en de inhoud van de *jaarverslaggeving* ten aanzien van de desbetreffende activa (of passiva) goed onderbouwd zijn en dat het management van de entiteit op haar beurt verslag uit kan brengen op een wijze die noch dubbelzinnig, noch misleidend is.

- 5.14** *Leden* dienen met name alert te zijn op informatie of gegevens die een tegenstrijdig bewijs lijken te leveren voor het bereikte waardeoordeel en moeten een adequate toelichting in het taxatierapport opnemen over hoe ze werden meegewogen.
- 5.15** Hoewel **VPS 1** en **VPS 3** naar *waardepeildatum* en het bedrag van de *taxatie* verwijzen, zoals deze schuingedrukte termen in de verklarende woordenlijst van RICS gedefinieerd worden, zien leden wellicht dat opdrachtgevers de termen ‘taxatiedatum’ en ‘taxatiewaarde’ hanteren, zoals deze volgens de boekhoudkundige normen worden gebruikt. Zoals wordt opgemerkt in IVS 104 paragraaf 10.1 wordt *basis van waarde* door opdrachtgevers soms de ‘standaard van waarde’ genoemd.
- 5.16** Als er in het rapport naar latere gebeurtenissen wordt verwezen (zie **VPS 3 sectie 2 m) paragraaf 7**), dan wordt doorgaans de relevante datum vermeld.

# VPGA 2 Taxatie ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen

Deze richtlijnen hebben een adviserend karakter en zijn niet verplicht. Waar van toepassing wijzen ze *leden* echter wel op relevant verplicht materiaal elders in deze wereldwijde standaarden, waaronder de *International Valuation Standards*, door middel van vetgedrukte verwijzingen. Deze verwijzingen zijn bedoeld ter ondersteuning van leden en veranderen niets aan de status van het materiaal dat hieronder volgt. *Leden* worden eraan herinnerd dat:

- deze richtlijnen niet elke situatie kunnen beschrijven en dat ze bij het vormen van een waardeoordeel altijd rekening moeten houden met de feiten en omstandigheden van individuele opdrachten;
- ze alert moeten blijven op het feit dat in individuele jurisdicties specifieke eisen kunnen gelden die in deze richtlijnen niet aan de orde komen.

## 1 Reikwijdte

- 1.1** Onderstaande richtlijnen geven een aanvullende toelichting op de *taxatie* van belangen in vastgoed en in andere materiële activa voor zekerheidsstelling voor leningen.
- 1.2** Verplichte voorschriften zijn in deze wereldwijde standaarden gemarkeerd met **vetgedrukte** verwijzingen. Het overige materiaal heeft in de meeste jurisdicties een adviserend karakter, maar voor aanvullende verplichte voorschriften moeten taxateurs altijd kennismaken van de toepasselijke nationale aanvulling (zie **PS 1 sectie 4**).

## 2 Achtergrond

- 2.1** De meest voorkomende voorbeelden van zekerheidsstelling in verband met vastgoedbelangen waarbij vaak het advies van een taxateur wordt gevraagd, zijn:

- a** vastgoed dat door de eigenaar wordt of zal worden gebruikt;
- b** vastgoed dat als belegging wordt of zal worden aangehouden;
- c** vastgoed dat volledig uitgerust is als handelsentiteit en wordt getaxeerd met betrekking tot het handelspotentieel, en
- d** vastgoed dat wordt of zal worden ontwikkeld of gerenoveerd.

Elk van de bovenstaande voorbeelden wordt nader besproken in paragraaf 6.2 van deze VPGA.

- 2.2** In deze VPGA wordt ingegaan op de volgende zaken die specifiek zijn voor taxaties voor gedekte leningen:
- ontvangst van instructies en openbaarmakingen;
  - onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenconflicten;
  - *basis van waarde* en *bijzondere uitgangspunten* en
  - rapportage en openbaarmakingen.



**2.3** In de meeste jurisdicties wordt een grote verscheidenheid van activa als zekerheid aangeboden en is een reeks leningproducten verkrijgbaar, en daarom vergt ieder geval afzonderlijk een iets andere benadering. Het staat de taxateur en de geldgever dan ook vrij om wijzigingen overeen te komen, mits voldaan wordt aan **PS 1 sectie 4**. De belangrijkste doelstelling is dat de taxateur de behoeften en doelstellingen van de geldgever, waaronder de voorwaarden van de beoogde lening, begrijpt en dat de geldgever het verstrekte advies begrijpt. Deze principes zijn zowel op vastgoedbelangen als op andere materiële activa van toepassing.

### 3 Onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenconflicten

**3.1** *Leden* worden eraan herinnerd dat ze overeenkomstig **PS 2 sectie 3** te allen tijde integer, onafhankelijk en objectief moeten handelen en dat ze belangenconflicten en handelingen of situaties die onverenigbaar zijn met hun professionele verplichtingen moeten vermijden. Daarnaast worden *leden* eraan herinnerd dat ze potentiële belangenconflicten – persoonlijk of professioneel – aan alle betrokken partijen moeten meedelen. Er zij op gewezen dat deze eisen met name relevant en belangrijk zijn in het kader van zekerheidsstelling voor leningen.

**3.2** Wanneer dat gevraagd of verlangd wordt, mogen taxateurs die aan de bepalingen voor onafhankelijkheid en objectiviteit van **PS 2 sectie 3** voldoen, bevestigen dat ze als ‘onafhankelijke taxateurs’ handelen, mits ook aan paragraaf 3.3 hieronder wordt voldaan.

**3.3** Bij een *taxatie* voor een zekerheidsstelling voor een lening kan de geldgever aanvullende criteria voor onafhankelijkheid vaststellen. In individuele jurisdicties kunnen specifieke criteria van toepassing zijn. Als er geen nadere eisen zijn vastgesteld, worden de aanvullende criteria geacht een bepaling te bevatten dat de taxateur niet betrokken is of eerder betrokken is geweest en naar verwachting ook in de toekomst niet betrokken zal zijn bij de geldnemer of potentiële geldnemer, het te taxeren object of een andere partij die betrokken is bij een transactie waarvoor de lening nodig is. Onder ‘eerdere betrokkenheid’ wordt in de regel verstaan de periode van 24 maanden voorafgaand aan de datum van de opdracht of de datum van het overeenkomen van de *opdrachtvoorwaarden* (indien deze datum eerder valt), maar in individuele jurisdicties kan een bepaalde langere periode zijn voorgeschreven of worden gehanteerd.

**3.4** Elke eerdere of huidige betrokkenheid bij de geldnemer of het te taxeren object of actief moet aan de geldgever worden meegedeeld alvorens de opdracht te aanvaarden. Ook verwachte toekomstige betrokkenheid moet bekend worden gemaakt. (Verwijzingen naar ‘geldnemer’ zijn ook van toepassing op een potentiële geldnemer en andere partijen die betrokken zijn bij de transactie waarvoor de lening nodig is). Voorbeelden van een dergelijke betrokkenheid die kan resulteren in een belangenconflict zijn onder meer situaties waarin de taxateur of het *bedrijf*:

- een langdurige professionele relatie met de geldnemer of de eigenaar van het object of actief heeft;
- de transactie voorstelt aan de geldgever of de geldnemer en als daarvoor een vergoeding verschuldigd is aan de taxateur of het *bedrijf*;
- een financieel belang in het object of in de geldnemer heeft;
- bij een gerelateerde transactie voor de eigenaar van het object of actief optreedt;
- bij de aankoop van het object of actief voor de geldnemer optreedt (of heeft opgetreden);
- belast is met de verkoop of verhuur van een voltooid bouwproject op of in het te taxeren object of actief;
- kort daarvoor heeft opgetreden bij een markttransactie waarbij het object of actief betrokken was;

- tegen vergoeding professioneel advies over het object of actief heeft gegeven aan de huidige of vorige eigenaren of hun geldgevers, en/of
  - ontwikkelingsadvies verstrekt aan de huidige of vorige eigenaren.
- 3.5** Taxateurs worden eraan herinnerd – overeenkomstig paragraaf 3.1 hierboven – dat ze moeten nagaan of er sprake is van een zodanige eerdere, huidige of verwachte betrokkenheid bij het object of het actief of bij verwante partijen dat deze in strijd is met de verplichting van de taxateur om onafhankelijk en objectief te zijn. Zaken zoals de omvang van een financieel belang in een verbonden partij, de mogelijkheid voor de taxateur of het *bedrijf* om materieel te profiteren van een bepaalde taxatie-uitkomst en de van een verbonden partij ontvangen vergoedingen als percentage van de totale inkomsten uit vergoedingen kunnen allemaal materieel zijn.
- 3.6** Als de taxateur van mening is dat enige betrokkenheid onvermijdelijk in strijd is met zijn of haar verplichting tegenover de potentiële opdrachtgever, dan dient de opdracht te worden afgewezen.
- 3.7** Als de taxateur en de opdrachtgever het erover eens zijn dat potentiële strijdigheden voorkomen kunnen worden met regelingen voor het beheren van de opdracht, dan moeten deze regelingen schriftelijk worden vastgelegd, in de *opdrachtvoorwaarden* worden opgenomen en in het rapport worden vermeld.
- 3.8** Een taxateur kan bij de beoordeling of een recente, huidige of verwachte betrokkenheid tot strijdigheid leidt rekening houden met het standpunt van de potentiële opdrachtgever, maar het blijft de professionele verantwoordelijkheid van de taxateur om te beslissen of hij of zij de opdracht al dan niet aanvaardt en daarbij moet hij of zij de principes van de gedragscode van *RICS (Rules of Conduct)* in acht nemen. Als de opdracht wordt aanvaard terwijl materiële betrokkenheid bekend is gemaakt, kan van de taxateur worden verlangd deze beslissing te rechtvaardigen tegenover RICS. Als er geen bevredigende rechtvaardiging wordt gegeven, kan RICS disciplinaire maatregelen nemen.
- 3.9** Voor meer informatie worden *leden* verwezen naar de RICS wereldwijde professionele verklaring *Conflicts of interest*.

## 4 Aannemen van instructies en openbaarmakingen

- 4.1** Taxateurs worden eraan herinnerd dat in de *opdrachtvoorwaarden* de minimumeisen van **VPS 1 paragraaf 3.1** moeten worden opgenomen. Wanneer de geldgever aanvullende of alternatieve eisen stelt, moeten deze worden bevestigd en moeten met name eventuele *bijzondere uitgangspunten* worden overeengekomen en vastgelegd.
- 4.2** In sommige omstandigheden kan de opdracht voor een *taxatie* ten behoeve van een zekerheidsstelling voor een lening worden verstrekt door een partij die niet de beoogde geldgever is, maar bijvoorbeeld een potentiële geldnemer of makelaar. Als deze partij de identiteit van de beoogde geldgever niet kent of niet bereid is deze bekend te maken, moet in de *opdrachtvoorwaarden* worden vermeld dat de *taxatie* mogelijk niet aanvaardbaar is voor een geldgever. Dit kan zijn omdat sommige geldgevers niet accepteren dat een in opdracht van een geldnemer of een agent uitgevoerde *taxatie* voldoende onafhankelijk is, of omdat de betrokken geldgever specifieke rapportagevereisten heeft.
- 4.3** De taxateur moet nagaan of recentelijk een transactie in één of meer van de te taxeren objecten heeft plaatsgevonden dan wel of voor één of meer van de objecten een voorlopige prijs is overeengekomen. Als dergelijke informatie bekend wordt gemaakt, moeten nadere inlichtingen worden ingewonnen, bijvoorbeeld over de mate van marketing voor het object, het effect van eventuele stimulansen, de gerealiseerde of overeengekomen prijs en of dit de best mogelijke prijs was.
- 4.4** De taxateur dient nadere informatie te vragen over de voorwaarden van de kredietfaciliteiten die door de geldgever worden overwogen.

- 4.5 Taxateurs worden eraan herinnerd dat ze ervoor dienen te zorgen dat alle relevante informatie wordt verstrekt die op grond van de instructies vereist is, overeenkomstig **VPS 1 paragraaf 3.1**, en dat ze rekening moeten houden met de zaken in sectie 6 hieronder.

## 5 Basis van waarde en bijzondere uitgangspunten

5.1 *Marktwaarde* is een *basis van waarde* die algemeen gehanteerd wordt voor *taxaties* of waardebepalingen ten behoeve van gedekte leningen. In sommige jurisdicties kunnen echter alternatieve bases worden erkend of uitdrukkelijk worden vereist, bijvoorbeeld op grond van wetten of verordeningen (een voorbeeld is 'hypotheekwaarde'). Deze alternatieve bases kunnen, en zullen ook vaak, voorgeschreven benaderingen of uitgangspunten omvatten en kunnen daarom resulteren in een waarde ten behoeve van zekerheidsstelling voor leningen die duidelijk afwijkt van de *marktwaarde* zoals gedefinieerd in IVS 104 paragraaf 30.1 en vermeld in **VPS 4**. Deze taxatiebenadering wordt soms aangeduid als 'mark to model' om onderscheid te maken met een 'mark to market'-benadering. De taxatieoutput mag alleen worden gebruikt voor het specifieke doel waarvoor deze wordt verstrekt. De reden daarvoor is dat de gehanteerde basis of het gehanteerde model vaak een risicobeoordelingstool of een onderdeel daarvan is, waarbij het risico voornamelijk vanuit het perspectief van de geldgever gedurende een langere periode wordt gezien. Taxateurs kunnen gerust advies verstrekken op basis van deze alternatieve *bases van waarde*, maar van essentieel belang is dat de gehanteerde specifieke *basis van waarde* altijd duidelijk wordt vermeld.

5.2 Eventuele *bijzondere uitgangspunten* (zie **VPS 4 sectie 9**) die worden gehanteerd om tot de gerapporteerde waarde te komen, moeten vooraf schriftelijk met de geldgever worden overeengekomen en in het rapport worden vermeld.

5.3 Omstandigheden die zich vaak voordoen bij *taxaties* ten behoeve van zekerheidsstelling voor leningen waarbij *bijzondere uitgangspunten* passend kunnen zijn, zijn bijvoorbeeld:

- er is een bouwvergunning verleend voor ontwikkeling in of op het object;
- er is een fysieke verandering aan het object aangebracht, zoals nieuwbouw of renovatie;
- er is een nieuwe huurovereenkomst onder bepaalde voorwaarden afgesloten of er heeft een huurherziening tegen een specifieke huur plaatsgevonden;
- er is een *koper met een bijzonder belang*, die ook de geldnemer kan zijn;
- een beperking die kan verhinderen dat het object op de markt wordt gebracht of op adequate wijze aan de markt wordt aangeboden, moet worden genegeerd;
- er is een nieuwe economische of ecologische aanwijzing van kracht geworden;
- het object is onderworpen aan natuurlijke of niet-natuurlijke beperkingen of aan milieubeperkingen op het bestaande gebruik;
- alle ongebruikelijke volatiliteit in de markt op de *waardepeildatum* moet buiten beschouwing worden gelaten en
- alle huurcontracten tussen verbonden partijen zijn genegeerd.

Bovenstaande lijst is niet uitputtend en welke bijzondere uitgangspunten passend zijn, hangt af van de omstandigheden waaronder de *taxatie* wordt verlangd en de aard van het te taxeren object.

5.4 Elke *taxatie* ten behoeve van een zekerheidsstelling voor een lening die wordt uitgevoerd op basis van een *bijzonder uitgangspunt*, moet vergezeld gaan van een toelichting op eventuele materiële verschillen tussen de gerapporteerde waarde met en zonder dat *bijzondere uitgangspunt*.

## 6 Rapportage en openbaarmakingen

**6.1** Naast de in **VPS 3 paragraaf 2.2** vermelde zaken zullen in een rapport voor een zekerheidsstelling voor een lening de volgende zaken in veel gevallen extra aandacht vragen en een nadere toelichting vereisen:

- bekendmaking van betrokkenheid (zie subsectie 4 van deze VPGA) zoals vermeld in de oorspronkelijke of later gewijzigde *opdrachtvoorwaarden*, en alle regelingen die zijn overeengekomen om een belangenconflict te vermijden. Als er geen sprake is van betrokkenheid van de taxateur, dient daarvan melding te worden gemaakt;
- de gehanteerde taxatiemethode, ondersteund (waar van toepassing of wanneer daarom wordt verzocht) door de toegepaste berekening (in sommige jurisdicties zal de methode of methodologie zelf tot op zekere hoogte zijn voorgeschreven);
- wanneer recentelijk een transactie in verband met het object heeft plaatsgevonden of een voorlopig overeengekomen prijs bekend is gemaakt, de mate waarin die informatie is geaccepteerd als bewijs van de waarde. Wanneer het verzoek om inlichtingen geen informatie oplevert, zal de taxateur dat in het rapport vermelden vergezeld van een verzoek dat als dergelijke informatie aan het licht komt voordat de lening definitief wordt vastgesteld, de zaak moet worden terugverwezen naar de taxateur voor verdere behandeling;
- commentaar op de geschiktheid van het object als zekerheid voor hypothecaire doeleinden, rekening houdend met de looptijd en de voorwaarden van de beoogde lening. Wanneer de voorwaarden niet bekend zijn, dient het commentaar beperkt te blijven tot de algemene verhandelbaarheid van het object;
- alle omstandigheden waarvan de taxateur op de hoogte is en die de prijs kunnen beïnvloeden (deze moeten ook onder de aandacht van de geldgever worden gebracht en er moet een indicatie van het effect van dergelijke omstandigheden worden gegeven);
- alle andere factoren die mogelijk in strijd zijn met de definitie van de *basis van waarde* of de daaraan ten grondslag liggende *uitgangspunten* moeten worden vermeld en het effect ervan moet worden toegelicht;
- het potentieel van en de vraag naar alternatieve toepassingen, of eventuele voorzienbare wijzigingen in de huidige wijze of categorie van gebruik;
- de potentiële gebruiksvraag naar het object;
- slechte staat van onderhoud en of er schadelijke materialen zijn aangetroffen;
- commentaar op een eventuele ecologische of economische aanwijzing;
- commentaar op milieukwesties zoals een potentieel overstromingsrisico, historische verontreiniging of niet-conforme gebruikers;
- vroegere, huidige en toekomstige trends, en eventuele volatiliteit in de lokale markt en/of de vraag naar de categorie vastgoed;
- de huidige verhandelbaarheid van het belang en of het waarschijnlijk is dat deze gedurende de looptijd van de lening gehandhaafd blijft;
- gegevens van significante vergelijkbare transacties waarvan is uitgegaan en hun relevantie voor de *taxatie*;
- andere zaken die bij gewone informatieverzoeken aan het licht zijn gekomen en die een materieel effect op de actueel gerapporteerde waarde kunnen hebben en
- als het object wordt of zal worden ontwikkeld of gerenoveerd voor niet-zakelijke doeleinden, het effect van het geven van stimulansen aan kopers.

De invloed van *duurzaamheidsfactoren* (zie VPGA 8) op de markt wordt steeds groter en bij *taxaties* ten behoeve van zekerheidsstelling voor leningen dient altijd op passende wijze rekening te worden gehouden met hun relevantie voor de specifieke opdracht.

**6.2** In de volgende paragrafen worden zaken behandeld die kunnen worden opgenomen bij het taxeren van belangen in verschillende categorieën vastgoed, zoals vermeld in paragraaf 2.1 van deze VPGA.

a) *Vastgoed dat door de eigenaar wordt of zal worden gebruikt*

Typische *bijzondere uitgangspunten* die gehanteerd kunnen worden bij het taxeren van deze categorie vastgoed zijn dat:

- er een bouwvergunning is of zal worden verleend voor ontwikkeling, inclusief een verandering van gebruik van het object;
- een gebouw of een ander voorgenomen project is voltooid in overeenstemming met een bepaald plan en een bepaalde specificatie;
- alle benodigde licenties en toestemmingen zijn verkregen;
- het object op een bepaalde manier is veranderd (bijvoorbeeld verwijdering van apparatuur of inrichting) en
- het object leegstaat terwijl het in werkelijkheid op de *waardepeildatum* in gebruik is.

b) *Vastgoed dat als belegging wordt of zal worden aangehouden*

i Verder dienen in het rapport te worden opgenomen:

- een samenvatting van de huurovereenkomsten, met de vermelding of de overeenkomsten al dan niet zijn gelezen, en de bron van de informatie waarop de taxateur zich heeft gebaseerd;
- een verklaring van en commentaar op de actuele huurinkomsten en een vergelijking met de huidige markthuur. Wanneer het object bestaat uit verschillende eenheden die individueel verhuurd kunnen worden, dient afzonderlijke informatie over elk van de eenheden te worden verstrekt;
- een *uitgangspunt* wat betreft de kracht van een convenant wanneer er geen informatie beschikbaar is, of commentaar op de visie van de markt op de kwaliteit, geschiktheid en kracht van het convenant van de huurder;
- commentaar op de continuïteit van de inkomsten gedurende de looptijd van de lening (en eventuele risico's voor de continuïteit van de inkomsten), met speciale aandacht voor voortijdige beëindigingen of vaststellingen van huurovereenkomsten en verwachte markttrends – dit moet mogelijk in een bredere context van *duurzaamheid* worden beschouwd en
- commentaar op het potentieel voor herontwikkeling of renovatie aan het einde van de huurovereenkomst(en).

ii Typische *bijzondere uitgangspunten* die gehanteerd kunnen worden bij het taxeren van deze categorie vastgoed zijn onder meer of:

- een andere huur is overeengekomen of vastgesteld, bijvoorbeeld na een huurherziening;
- bestaande huurovereenkomsten zijn vastgesteld en het object leegstaat en verhuurbaar is, dan wel of
- een voorgenomen huurovereenkomst onder bepaalde voorwaarden is afgesloten.

c) *Vastgoed dat volledig uitgerust is als handelsentiteit en wordt getaxeerd met betrekking tot het handelspotentieel*

- i Sluiting van het bedrijf kan een significant effect hebben op de *marktwaarde*. De taxateur moet dit effect dan ook rapporteren, hetzij individueel, hetzij als een combinatie van één of meer van de volgende *bijzondere uitgangspunten*:
- het bedrijf is gesloten en het object staat leeg;

- de handelsinventaris is onbruikbaar of verwijderd;
  - de licenties, toestemmingen, certificaten en/of vergunningen zijn verloren gegaan of zijn in gevaar, en/of
  - de handelsboekhouding en handelsdocumenten zijn niet beschikbaar voor een potentiële koper.
- ii Typische bijzondere uitgangspunten die gehanteerd kunnen worden bij het taxeren van deze categorie vastgoed zijn onder meer:
- *uitgangspunten* over de handelsresultaten en
  - prognoses voor handelsresultaten die significant verschillen van de huidige marktverwachtingen.
- d) *Vastgoed dat wordt of zal worden ontwikkeld of gerenoveerd*
- i Verder dienen in het rapport te worden opgenomen:
- commentaar op kosten en contractaanbesteding;
  - commentaar op de haalbaarheid van het voorgenomen project;
  - als de *taxatie* is gebaseerd op een residuele methode, een beschrijving van de gevoeligheid van de *taxatie* voor de gehanteerde *uitgangspunten*;
  - de gevolgen voor de waarde van eventuele budgetoverschrijdingen of contractvertragingen en
  - commentaar op de verwachte duur van de herontwikkeling of renovatie, aangezien deze van invloed kan zijn op de actuele waarde als gevolg van ongemak en overlast en/of het tijdelijk onbruikbaar zijn van het object;
- ii Typische *bijzondere uitgangspunten* die gehanteerd kunnen worden bij het taxeren van deze categorie vastgoed zijn of:
- de beschreven werkzaamheden op een goede en vakkundige manier zijn voltooid, overeenkomstig alle toepasselijke wettelijke vereisten;
  - het voltooide project was verhuurd, of verkocht, onder gedefinieerde voorwaarden dan wel of
  - een eerder overeengekomen verkoop of verhuur niet is doorgegaan.
- iii Wanneer een *taxatie* wordt verlangd op grond van het *bijzondere uitgangspunt* dat de werkzaamheden voltooid waren op een actuele *waardepeildatum*, dan moet de gerapporteerde waarde worden gebaseerd op de actuele marktomstandigheden. Als een *taxatie* wordt verlangd op grond van het *bijzondere uitgangspunt* dat de werkzaamheden voltooid zijn op een toekomstige datum en de *waardepeildatum* op deze toekomstige datum valt, dan wordt de taxateur herinnerd aan de vereisten voor het ontwikkelen en rapporteren van het waardeoordeel overeenkomstig **VPS 1 paragraaf 3.2(k)** en **VPS 3 paragraaf 2.2(i)**.
- 6.3** Het is goede praktijk om een eventuele opdrachtbrief en de *opdrachtvoorwaarden* bij het rapport te voegen en in de hoofdtekst van het rapport naar deze documenten te verwijzen.

# VPGA 3 Taxatie van bedrijven en bedrijfsbelangen

Deze richtlijnen hebben een adviserend karakter en zijn niet verplicht. Waar van toepassing wijzen ze *leden* echter wel op relevant verplicht materiaal elders in deze wereldwijde standaarden, waaronder de *International Valuation Standards*, door middel van vetgedrukte verwijzingen. Deze verwijzingen zijn bedoeld ter ondersteuning van *leden* en veranderen niets aan de status van het materiaal dat hieronder volgt. *Leden* worden eraan herinnerd dat:

- deze richtlijnen niet elke situatie kunnen beschrijven en dat ze bij het vormen van een waardeoordeel altijd rekening moeten houden met de feiten en omstandigheden van individuele opdrachten;
- ze alert moeten blijven op het feit dat in individuele jurisdicties specifieke eisen kunnen gelden die in deze richtlijnen niet aan de orde komen.

## 1 Reikwijdte

- 1.1** Onderstaande richtlijnen bevatten een aanvullende toelichting op de *taxatie* van bedrijven en bedrijfsbelangen en de praktische toepassing van **IVS 200 Bedrijven en bedrijfsbelangen**. Verwijzingen naar verplichte voorschriften worden in **vet** gemarkeerd.

## 2 Inleiding

- 2.1** In het kader van deze toepassing wordt onder een ‘deelbelang’ verstaan de eigendom van minder dan alle rechten op een materieel of *immaterieel actief*, zoals het recht om een actief of object te gebruiken maar niet te verkopen. Onder ‘fractioneel belang’ wordt verstaan de eigendom van een percentage van het recht of de rechten op een materieel of *immaterieel actief* (ongeacht of deze rechten gelden voor het volledige actief of voor een deelbelang in het actief), zoals de eigendom van een actief die bij meerdere partijen berust.
- 2.2** In IVS 200 wordt een bedrijf gedefinieerd als ‘een commerciële, industriële, dienstverlenende of beleggingsactiviteit’. Deze VPGA gaat over de *taxatie* van complete bedrijven – ongeacht of het daarbij gaat om vennootschappen, individuele handelaren of personenvennootschappen (inclusief personenvennootschappen met beperkte aansprakelijkheid) – en belangen daarin, zoals effecten en aandelen van ondernemingen of belangen in personenvennootschappen.
- 2.3** Deze VPGA gaat niet over de *taxatie* van *immateriële activa* (zie daarvoor VPGA 6), *installaties en apparatuur* (zie daarvoor VPGA 5), grond of andere materiële activa die soms deel kunnen uitmaken van een bedrijf. Een bedrijfstaxateur zal zich echter vaak moeten baseren op een *taxatie* van dergelijke activa door andere gespecialiseerde taxateurs, bijvoorbeeld van vastgoed en van minerale rechten.
- 2.4** *Taxatie* van financiële belangen, leenkapitaal, obligaties, opties, warrants, converteerbare obligaties en vastrentende effecten kan deel uitmaken van een opdracht tot bedrijfstaxatie.
- 2.5** Om te voldoen aan **PS 2 sectie 2** is het belangrijk dat de taxateur regelmatig betrokken is bij bedrijfstaxaties, aangezien praktische kennis van de factoren die van invloed zijn op investeringen in een bepaald object, actief, bedrijf of aandeel essentieel is.

### 3 Omvang van de werkzaamheden en opdrachtvoorwaarden

- 3.1** De taxatiekennis van opdrachtgevers zal sterk variëren. Sommigen zullen een grondige kennis van *bedrijfstataties* bezitten, terwijl anderen niet bekend zullen zijn met de termen en begrippen die door bedrijfstatateurs worden gehanteerd.
- 3.2** Het is belangrijk dat zowel de omvang van de uit te voeren werkzaamheden als de *opdrachtvoorwaarden* worden behandeld en voorafgaand aan de opdracht worden overeengekomen tussen de taxateur en de opdrachtgever. Het actief of passief, of het specifieke belang in het actief of passief dat moet worden getaxeerd, of het recht of de rechten daarop die moeten worden gewaardeerd, dienen te worden beschreven. Uit deze beschrijving moet het volgende blijken:
- de rechtsvorm van de bedrijfsentiteit;
  - of het te taxeren actief het hele belang is of een fractioneel belang;
  - of het te taxeren actief beperkt is tot bepaalde activa of passiva, dan wel of bepaalde activa of passiva zijn uitgesloten, en
  - de klasse (of klassen) van de betrokken aandelen.
- 3.3** Eventuele *uitgangspunten* die worden gehanteerd moeten duidelijk worden vermeld overeenkomstig **VPS 4 sectie 8 en 9**. De taxateur dient bijvoorbeeld te vermelden of hij of zij ervan uitgaat dat de eigenaren van aandelen of deelbelangen van plan zijn om deze belangen te verkopen of om ze te behouden, dan wel of bepaalde activa of passiva van het bedrijf buiten beschouwing moeten blijven.
- 3.4** Er kunnen zich situaties voordoen waarin het belang in het te taxeren actief met anderen wordt gedeeld (d.w.z. gemeenschappelijk gebruik of gedeelde eigendom), en in deze gevallen dient dat duidelijk te worden vermeld.
- 3.5** Het is mogelijk dat taxateurs standaard opdrachtbrieven willen opstellen die voor elk type taxatieopdracht kunnen worden gebruikt. Wanneer een *taxatie* moet voldoen aan het Red Book Global van RICS, dan moet de taxateur *opdrachtvoorwaarden* opstellen die voldoen aan de minimumvoorwaarden van **PS 2 sectie 7** en **VPS 1** en deze zo nodig aanpassen aan een eventuele *bedrijfstatatie*.

### 4 Bedrijven en bedrijfsbelangen

- 4.1** Een *bedrijfstatatie* kan alle activiteiten van een entiteit of een deel van de activiteiten omvatten. Het is belangrijk om voorafgaand aan de *taxatie* het noodzakelijke onderscheid te maken tussen de totale waarde, de waarde van een deelbelang (zie paragraaf 2.1 hierboven), de waarden van specifieke activa of passiva van de entiteit en het beoogde gebruik van de *taxatie* (bijvoorbeeld voor fiscale planning of interne doeleinden van het management).
- 4.2** Het is essentieel om duidelijk te zijn over het ‘doel’ van de *taxatie* en het ‘beoogde gebruik’ ervan. Het doel kan betrekking hebben op het geven van een advies overeenkomstig een specifieke *basis van waarde*, bijvoorbeeld *marktwaarde* of *reële waarde*. Beoogd gebruik kan betrekking hebben op een type transactie of activiteit, bijvoorbeeld financiële verslaglegging.
- 4.3** Wanneer individuele activa, divisies en passiva moeten worden getaxeerd en onafhankelijk kunnen worden overgedragen, moeten ze waar mogelijk worden gewaardeerd op hun respectieve *marktwaarde* in plaats van op basis van een verdeling van de totale waarde van het bedrijf.



- 4.4 Bij het taxeren van een bedrijf of een belang in een bedrijf dient de taxateur na te gaan of een hogere waarde kan worden verkregen als een liquidatiebasis wordt gehanteerd en, zo ja, te overwegen om deze waarde te realiseren, rekening houdend met het eigendomsbelang.
- 4.5 Om welk eigendomsbelang het ook gaat (eenmanszaak, personenvennootschap of in rechtsvorm), de aan dat belang verbonden rechten, privileges en voorwaarden moeten bij de *taxatie* in aanmerking worden genomen. Eigendomsbelangen kunnen het complete bedrijf betreffen dan wel een deel daarvan of aandelen daarin. Het kan belangrijk zijn om onderscheid te maken tussen juridische en economische eigendom, rechten en verplichtingen die aan het belang verbonden zijn en de rechten die vastgelegd kunnen zijn in een overeenkomst tussen de bestaande aandeelhouders. Eigendomsrechten zullen gewoonlijk worden vastgelegd in juridisch bindende documenten, zoals statuten, oprichtingsakten, bedrijfsmemoranda, verordeningen, vennootschapsakten of andere overeenkomsten, en in aandeelhoudersovereenkomsten.
- 4.6 In de documenten die in paragraaf 4.5 hierboven zijn genoemd, kunnen overdrachtsbeperkingen zijn opgenomen en kan de *basis van waarde* zijn vermeld die gehanteerd moet worden bij overdracht van het bedrijfsbelang. Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen rechten en verplichtingen die aan het te taxeren belang zijn verbonden. In de eigendomsdocumenten kan bijvoorbeeld de vereiste zijn opgenomen dat de *taxatie* wordt verricht naar evenredigheid van de entiteitswaarde, ongeacht de omvang van het belang. De taxateur moet dan voldoen aan deze eisen en aan de rechten die aan andere klassen van belangen zijn verbonden. In IVS 200 wordt nader ingegaan op eigendomsrechten.
- 4.7 Een minderheidsbelang kan een lagere waarde hebben dan een meerderheidsbelang, hoewel de houder van een meerderheidsbelang niet noodzakelijkerwijs de zeggenschap over de entiteit heeft. Het stemrecht en andere rechten zullen vastgelegd zijn in de juridische raamwerken die vermeld zijn in paragraaf 4.5 hierboven. Op grond van deze rechten kan de zeggenschap of het vetorecht in bepaalde omstandigheden zelfs bij houders van minderheidsbelangen berusten. Er zijn vaak verschillende aandelenklassen in een bedrijf, elk met verschillende rechten.
- 4.8 Het is belangrijk om te begrijpen waarom de taxateur opdracht heeft gekregen een *bedrijfstaxatie* uit te voeren, aangezien de *taxatie* voor uiteenlopende doeleinden nodig kan zijn. Voorbeelden zijn onder meer financiële verslaglegging, belastingheffing, overheidsopdrachten, transacties en beursgangen, fairness opinions, bankovereenkomsten, insolventie en administratie, kennisbeheer en portefeuilleherziening. Afhankelijk van het doel van de *taxatie* zijn verschillende *bases van waarde* mogelijk, waarvan sommige zijn vastgelegd in wetten en jurisprudentie en andere in internationale en nationale standaarden voor de professionele taxatiepraktijk.
- 4.9 *Bases van waarde* die bij deze *taxaties* vaak worden gehanteerd, zijn *reële waarde*, *reële marktwaarde*, *marktwaarde*, *open marktwaarde*, *beleggingswaarde*, *eigenaarswaarde* en *netto realiseerbare waarde*. Het is belangrijk om te controleren of voldaan is aan de precieze voorwaarden van een *basis van waarde*, die bijvoorbeeld beschreven kunnen zijn in aandeelhoudersovereenkomsten en in wet- en regelgeving. Taxateurs dienen rekening te houden met de vereisten van **PS 1 sectie 3, 4 en 7**, die betrekking hebben op de toepassing van een *basis van waarde* die niet erkend wordt in het Red Book Global.
- 4.10 Afhankelijk van de regels en praktijk die met betrekking tot de *basis van waarde* worden gevolgd, kunnen *taxaties* van hetzelfde object verschillend zijn. Zo kan bijvoorbeeld de belastingdienst vanwege de regels voor fiscale *taxaties* een andere opvatting over een *taxatie* hebben dan een procespartij, fusiepartner of *koper met een bijzonder belang*.
- 4.11 De taxateur dient rekening te houden met de verwachte toekomstige rendementen van het bedrijf en met de vaak theoretische aspecten van *taxaties* (met name fiscale factoren). Uiteindelijk is het doel het bedrijf dat daadwerkelijk bestaat of dat op commerciële basis

zou kunnen bestaan te taxeren op de *waardepeildatum*. Daarom moet de taxateur rekening houden met de toekomstverwachtingen voor de activiteiten van het bedrijf. Deze verwachtingen kunnen ten dele gebaseerd zijn op werkelijke historische resultaten en ten dele op fictieve resultaten die niet gerealiseerd zijn. Dat zijn de verwachtingen van de marktpartijen die door de taxateur zijn vastgesteld op basis van behoorlijk onderzoek met betrekking tot het bedrijf en de vooruitzichten voor de bedrijfstak en op basis van besprekingen met de exploitanten van het bedrijf over hun verwachtingen.

- 4.12** Aangezien in het onderliggende concept de nadruk ligt op de winsten die de koper kan verwachten van eigendom, worden deze in het algemeen bepaald na aftrek van de commerciële kosten van het managen van de bedrijfsentiteit. Wanneer een bedrijfsentiteit geen werkelijke managementkosten maakt, zal de taxateur dan ook moeten overwegen om een aftrek voor fictieve managementkosten tegen een markttaarif toe te passen om tot de winstgevendheid ten behoeve van bedrijfstaxaties te komen.
- 4.13** In veel gevallen kan het nodig zijn om meerdere taxatiemethoden toe te passen, met name wanneer de taxateur onvoldoende informatie of bewijs heeft om zich op slechts één methode te baseren. In dergelijke gevallen kan de taxateur aanvullende methoden gebruiken om tot de definitieve *taxatie* te komen en moet hij aangeven waarom hij de voorkeur geeft aan één of meer methoden. De taxateur dient alle taxatiebenaderingen te overwegen en uit te leggen waarom een bepaalde benadering niet is toegepast.

## 5 Informatie

- 5.1** *Bedrijfstaxatie* is vaak afhankelijk van informatie die ontvangen is van de eigenaren en hun adviseurs of vertegenwoordigers. De taxateur dient aan te geven welk vertrouwen in welke informatie is gesteld en te vermelden wat de reden is voor het accepteren en gebruiken, zonder verificatie, van informatie die verstrekt is door de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger. Bepaalde informatie moet mogelijk geheel of gedeeltelijk worden geverifieerd en dit moet in het taxatierapport worden vermeld. Hoewel de waarde voor een groot deel kan afhangen van toekomstverwachtingen, kunnen historische gegevens helpen bepalen welke verwachtingen dat redelijkerwijs kunnen zijn.
- 5.2** De taxateur moet op de hoogte zijn van alle relevante economische ontwikkelingen, bedrijfstaktrends en de context waarin de *taxatie* wordt opgesteld, bijvoorbeeld politieke vooruitzichten, regeringsbeleid, inflatie en rente, en marktactiviteit. Deze factoren kunnen bedrijven in verschillende sectoren op verschillende manieren beïnvloeden.
- 5.3** Het getaxeerde belang zal de financiële situatie van het bedrijf op de *waardepeildatum* weerspiegelen. De aard van de activa en passiva moet begrepen worden en de taxateur wordt geacht te weten welke worden ingezet voor het genereren van inkomsten en welke op de *waardepeildatum* overbodig zijn voor deze activiteiten. De taxateur moet waar nodig tevens rekening houden met activa of passiva die niet in de balans zijn opgenomen.

## 6 Taxatieonderzoek

- 6.1** Als minimum vereiste geldt dat taxateurs geen *taxatie* mogen uitvoeren als ze niet beschikken over gedetailleerde kennis en begrip van de geschiedenis van en de activiteiten die verband houden met het bedrijf en/of het actief of de activa. Taxateurs moeten bovendien een uitgebreid inzicht hebben in, naargelang het geval, managementstructuren en personeel, de situatie van de desbetreffende bedrijfstak, de algemene economische vooruitzichten en politieke factoren. Daarnaast moet rekening worden gehouden met zaken zoals de rechten van minderheidsaandeelhouders. Om deze redenen dienen taxateurs te beschikken over de nodige vakbekwaamheid op het gebied van *bedrijfstaxaties*.
- 6.2** Typische informatievereisten om het inzicht van de taxateur in het desbetreffende bedrijf en/of actief (activa) te vergroten, kunnen onder meer zijn:

- de meest recente *jaarverslaggeving* en gegevens van actuele en eerdere prognoses of voorspellingen;
- beschrijving en geschiedenis van het bedrijf of actief, inclusief rechtsbescherming;
- informatie over het bedrijf of actief en de ondersteunende intellectuele eigendom en immateriële activa (bijvoorbeeld marketing en technische knowhow, onderzoek en ontwikkeling, documentatie, grafisch ontwerp en handleidingen, daaronder begrepen licenties/goedkeuringen/toestemmingen/vergunningen voor handel, enz.);
- statuten, bedrijfsmemoranda, aandeelhoudersovereenkomsten, inschrijvingsovereenkomsten en andere collaterale overeenkomsten;
- exacte activiteiten van het bedrijf en zijn gelieerde ondernemingen en dochterondernemingen;
- specifieke rechten van alle categorieën aandelen en obligaties (zekerheidsrecht op activa);
- eerdere taxatierapporten;
- het product of de producten die het bedrijf verhandelt, ondersteunt of aanbiedt en immateriële activa;
- de markt(en) en concurrenten van het bedrijf, belemmeringen voor de toegang tot deze markten, bedrijfs- en marketingplannen, due diligence;
- informatie over strategische allianties en joint ventures;
- of contractuele regelingen kunnen worden toegewezen of overgedragen in overeenkomsten over *immateriële activa* of royalty's;
- belangrijke klanten en leveranciers;
- doelstellingen, ontwikkelingen en te verwachten trends in de bedrijfstak en hoe deze het bedrijf of het actief naar verwachting zullen beïnvloeden;
- grondslagen voor financiële verslaglegging;
- analyse van sterke punten, zwakke punten, kansen en bedreigingen (SWOT);
- belangrijke marktfactoren (bijvoorbeeld monopolie of dominante marktpositie, marktaandeel);
- verwachte belangrijke kapitaaluitgaven;
- posities van concurrenten;
- seizoensgebonden of cyclische trends;
- technologische veranderingen die van invloed zijn op het bedrijf of actief;
- kwetsbaarheid van grondstoffenbronnen of leverancierovereenkomsten;
- of er recentelijk fusies of overnames in de sector hebben plaatsgevonden rond de *waardepeildatum*, en de criteria die werden toegepast;
- of er belangrijke ontwikkelingen of veranderingen in het bedrijf hebben plaatsgevonden sinds de datum van de laatste jaarrekening (bijvoorbeeld managementinformatie, budgetten, prognoses);
- biedingen om het bedrijf over te nemen en besprekingen met banken en andere sponsors over een beursgang;
- management van onderzoek en ontwikkeling (bijvoorbeeld geheimhoudingsovereenkomsten, onderaannemers, opleiding en stimulansen);
- *taxaties* van onderliggende activa.

**6.3** Een groot deel van de gebruikte informatie zal afkomstig zijn van de opdrachtgever(s) en kan mogelijk niet worden geverifieerd. In dergelijke gevallen dient dit in het taxatierapport te worden vermeld. Dat kan ook gelden voor informatie die verkregen is van andere gespecialiseerde taxateurs of andere opmerkingen of geïnformeerde bronnen, zoals

beschreven in paragraaf 5.1 hierboven. Als van dergelijke informatie gebruik is gemaakt, moet dat worden aangegeven.

## 7 Taxatiebenaderingen en -methoden

- 7.1** In algemene zin worden in de taxatietheorie vier verschillende benaderingen erkend voor de *taxatie* van aandelen en bedrijven. Dat zijn:
- de *vergelijkingsmethode* (ook wel directe marktvergelijkingsmethode genoemd);
  - de *inkomstenbenadering*;
  - de *kostenbenadering* en
  - de activagebaseerde benadering.
- 7.2** De *vergelijkingsmethode* en de *inkomstenbenadering* kunnen worden gebruikt voor de *taxatie* van bedrijven of bedrijfsbelangen. De *kostenbenadering* zal doorgaans niet van toepassing zijn behalve wanneer winsten en kasstromen niet op betrouwbare wijze kunnen worden vastgesteld, bijvoorbeeld bij startende bedrijven en vroege-fase-ondernemingen.
- 7.3** Een alternatieve methode die voor de *taxatie* van bedrijven en belangen in bedrijven kan worden gebruikt, is de activagebaseerde benadering. Deze methode is gebaseerd op het uitgangspunt dat de onderliggende activa zo nodig opnieuw worden getaxeerd en kan bijvoorbeeld worden toegepast bij vastgoed- en beleggingsmaatschappijen en bij beleggingsondernemingen die aandelen in beursgenoteerde vennootschappen houden.
- 7.4** Aanbevolen wordt om waar mogelijk een beroep te doen op marktpartijen die inzicht kunnen verschaffen in transacties en marktomstandigheden die essentieel zijn voor een correct gebruik van de geanalyseerde gegevens.

### Vergelijkingsmethode

- 7.5** Bij de *vergelijkingsmethode* wordt de waarde van een actief vastgesteld door recente verkopen of biedingen van soortgelijk of vervangend vastgoed en gerelateerde marktgegevens te vergelijken met het getaxeerde bedrijf.
- 7.6** De twee belangrijkste *vergelijkingsmethoden* zijn de ‘market multiple-methode’ en de ‘similar transactions-methode’. Deze zijn gebaseerd op gegevens die afkomstig zijn uit drie hoofdbronnen:
- openbare aandelenbeurzen;
  - de overnamemarkt waar complete bedrijven worden verhandeld, en
  - eerdere transacties in de aandelen van de getaxeerde entiteit, of biedingen voor het desbetreffende bedrijf.
- 7.7** De market multiple-methode is gericht op het vergelijken van het desbetreffende actief met soortgelijke, beursgenoteerde ondernemingen en activa. Bij toepassing van deze methode worden waarderingsmultiples afgeleid uit historische en operationele gegevens van vergelijkingsobjecten. Deze worden waar mogelijk geselecteerd uit dezelfde bedrijfstak of uit een bedrijfstak die wordt beïnvloed door dezelfde economische factoren als die van het desbetreffende bedrijf, en worden beoordeeld op basis van kwaliteit en kwantiteit. De gegevens worden vervolgens aangepast, waarbij wordt gekeken naar de sterke en zwakke punten van het desbetreffende actief in vergelijking met de geselecteerde bedrijven, en op de passende operationele gegevens van het desbetreffende actief toegepast om tot een waarde-indicatie te komen. De afgeleide gegevens worden gewoonlijk aangepast (op basis van de in het rapport vermelde marktgerelateerde informatie) om rekening te houden met verschillende eigenschappen of kenmerken. Voorbeelden van dergelijke zaken zijn verschillen in de veronderstelde risico's en toekomstverwachtingen, en verschillen in eigendomsbelang, inclusief de mate van zeggenschap, verhandelbaarheid en omvang van de deelneming.

- 7.8** Bij de similar transactions-methode wordt gebruik gemaakt van waarderingmultiples op basis van historische transacties die hebben plaatsgevonden in de aandelen van het desbetreffende bedrijf en/of de directe of verwante bedrijfstukken van het actief. Deze afgeleide multiples worden vervolgens aangepast en op de passende operationele gegevens van het desbetreffende actief toegepast om tot een waarde-indicatie te komen.
- 7.9** In bepaalde bedrijfstukken worden bedrijven gekocht en verkocht op basis van gevestigde marktpraktijken of vuistregels, vaak (maar niet altijd) afgeleid van multiples of percentages van de omzet, zonder dat een koppeling wordt gemaakt met de winstgevendheid. Wanneer dergelijke vuistregels bestaan en er bewijs is dat kopers en verkopers in de werkelijke markt daarop vertrouwen, moet de bedrijfstaxateur daar waar nodig rekening mee houden. Het zou echter verstandig zijn om de resultaten van deze marktpraktijken te toetsen aan één of meer andere methoden. Er moet op worden gelet dat de 'gevestigde marktpraktijk' niet achterhaald is door veranderingen die in de loop der tijd in de omstandigheden hebben plaatsgevonden.

### Inkomstenbenadering

- 7.10** De *inkomstenbenadering* kent een aantal varianten, maar deze benadering is in wezen gebaseerd op de inkomsten die een actief naar verwachting gedurende de resterende nuttige levensduur of een bepaalde periode zal genereren. Deze schatting wordt bepaald op basis van zowel historische resultaten als prognoses. Wanneer deze niet beschikbaar zijn, kan in plaats daarvan de 'single period'-kapitalisatiemethode worden toegepast.
- 7.11** Bij de single period-kapitalisatiemethode wordt de waarde vaak geschat door de inkomsten te kapitaliseren. In alle gevallen is een grondige kennis van boekhoudkundige en economische winsten, hun historie (gewoonlijk gebaseerd op historische jaarrekeningen) en prognoses vereist. Er worden genormaliseerde winsten na belasting vastgesteld en deze worden zo nodig aangepast om rekening te houden met de verschillen tussen daadwerkelijke historische winsten en kasstromen en winsten en kasstromen die een koper van het bedrijf op de *waardepeildatum* naar verwachting zal ontvangen.
- 7.12** Verdere aanpassingen kunnen zijn: herformulering van niet-marktconforme transacties (en kosten) met verbonden partijen tegen commerciële voorwaarden, en weerspiegeling van het effect van eenmalige gebeurtenissen met betrekking tot inkomsten of kosten. Voorbeelden hiervan zijn eenmalige gedwongen ontslagen en uitzonderlijke winsten of verliezen. Vergelijking van afschrijving en voorraadwaardering dient op basis van gelijke criteria plaats te vinden.
- 7.13** De winsten worden vervolgens gekapitaliseerd volgens de koers-winstratio (P/E ratio). Een soortgelijke berekening kan worden uitgevoerd door een geschikte kapitalisatiemultiple toe te passen op genormaliseerde winsten vóór belastingen. Een geschikte kapitalisatiemultiple zal vaak worden toegepast op inkomsten vóór rente en belastingen (EBIT), of inkomsten vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA). In deze gevallen is het belangrijk dat onderscheid wordt gemaakt tussen:
- ondernemingswaarde (waarbij ook rekening wordt gehouden met de schulden van het bedrijf en eventuele liquide activa van de entiteit die de aankoopprijs van de koper kunnen verminderen) en
  - nettovermogenswaarde (d.w.z. de waarde van de aandelen).
- 7.14** De bedrijfswaarde wordt vaak bepaald door kapitalisatie van winsten of kasstromen vóór kosten van schuldaflossing. Als kapitalisatie- of disconteringspercentage worden daarbij de gewogen gemiddelde kapitaalkosten (WACC) van een vergelijkbare mix van schulden en eigen vermogen gehanteerd. De nettovermogenswaarde is de ondernemingswaarde minus de *marktwaarde* van de nettoschuld. Dit cijfer kan worden vastgesteld door de kasstroom van het eigen vermogen (*equity cash flow*) zelf te bepalen.

- 7.15** Bij contantewaardemethoden wordt de waarde van een actief bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige economische kasstroom van het actief. Dat zijn kasstromen die gedurende een bepaalde periode worden gegenereerd door een actief, een groep activa of een onderneming. Daarbij kan het gaan om inkomsten, kostenbesparingen, belastingaftrek en opbrengsten uit de verkoop daarvan. Bij toepassing op *bedrijfntaxaties* worden waarde-indicaties ontwikkeld door verwachte kasstromen tegen een bepaald rendementspercentage te disconteren tot hun netto contante waarde, waarbij zo nodig ook rekening wordt gehouden met groei en prijsinflatie. Het rendementspercentage omvat de risicovrije rentevoet, het verwachte inflatiepercentage en risico's die samenhangen met de specifieke belegging en de markt. Het gehanteerde disconteringspercentage is doorgaans gebaseerd op rendementen van alternatieve investeringen van een soortgelijk type en een soortgelijke kwaliteit als op de *waardepeildatum*. Uitdrukkingen zoals 'rendementspercentage' kunnen voor verschillende mensen een verschillende betekenis hebben. Taxateurs dienen daarom te overwegen om te definiëren wat onder deze termen wordt verstaan.
- 7.16** De waarde van overbodige of overtollige activa, dat wil zeggen activa die wel eigendom zijn maar niet voor de bedrijfsactiviteiten worden gebruikt, moet in de ondernemingswaarde of de nettovermogenswaarde worden meegenomen.
- 7.17** De *inkomstenbenadering*, waarbij dividend als *basis van waarde* wordt gehanteerd, is gebruikelijk bij *bedrijfntaxaties*, met name als het gaat om minderheidsdeelnemingen. Voor *bedrijfntaxaties* worden waarde-indicatoren ontwikkeld door de toekomstige en verwachte dividenden van een aandeel en een rendementspercentage te bepalen op basis van het dividendverdisconteringsmodel (*dividend discount model*) en het aanvangsrendementsmodel (*initial yield model*).

### Kostenbenadering

- 7.18** De *kostenbenadering* geeft de waarde van een actief aan op basis van de kosten om het actief te vervaardigen of te vervangen door een soortgelijk actief, waarbij uitgegaan wordt van de veronderstelling dat een koper niet meer voor een actief zou betalen dan wat het kost om een actief van gelijkwaardig nut te verwerven. Deze methode wordt vaak gebruikt bij het taxeren van beleggingsmaatschappijen of kapitaalintensieve ondernemingen, maar doorgaans alleen wanneer de andere twee benaderingen zijn onderzocht maar niet geschikt zijn bevonden. In het rapport wordt dan toegelicht waarom dit het geval was.
- 7.19** Bij toepassing op *bedrijfntaxaties* moet rekening worden gehouden met veroudering, onderhoud en de tijdswaarde van geld. Als het getaxeerde actief vanwege ouderdom of veroudering minder aantrekkelijk is dan een modern equivalent, moet de taxateur waar nodig de kosten van het moderne equivalent aanpassen om tot de gecorrigeerde vervangingswaarde te komen.

### Activagebaseerde benadering

- 7.20** Bij de activa gebaseerde benadering wordt de waarde van een bedrijf en een actief bepaald op basis van de waarde van individuele activa en passiva. Deze benadering wordt gewoonlijk toegepast bij vastgoedbeleggings- en aandelenbeleggingsportefeuilles (beleggingsmaatschappijen). Aan deze benadering wordt doorgaans niet de voorkeur gegeven bij handelsbedrijven, behalve wanneer de materiële activa van het bedrijf onvoldoende rendement opleveren of wanneer een handelsbedrijf ook substantiële beleggingsactiviteiten uitvoert of een overschot aan liquide middelen heeft. De netto intrinsieke waarde per aandeel kan worden verminderd met een aftrek of vermeerderd met een opslag.
- 7.21** De *uitgangspunten* en inputparameters voor de *taxatie* kunnen gebaseerd zijn op feitelijke gegevens of op aangenomen informatie. De *vergelijkingsmethode* is doorgaans gebaseerd op werkelijke inputparameters, zoals prijzen die gerealiseerd zijn bij verkoop

van soortgelijke activa of bedrijven en daadwerkelijk behaalde inkomsten of winsten. Aangenomen inputparameters zijn onder meer kasstroomprognoses of -ramingen. Bij *taxaties* waarbij de kostenbenadering wordt gehanteerd, kunnen de werkelijke inputparameters de werkelijke kosten van een actief omvatten, terwijl de aangenomen inputparameters betrekking kunnen hebben op de geschatte kosten van een actief en andere factoren, zoals de veronderstelde houding tegenover risico van andere spelers in de markt.

- 7.22** In het algemeen moet *taxatie* door somming, ook wel *taxatie* door samenstelling genoemd, worden vermeden. Bij het taxeren van het totaal van verschillende activa of onderdelen van een entiteit mag de taxateur de waarde van het geheel niet bepalen door louter de waarden van de verschillende afzonderlijke activa of onderdelen bij elkaar op te tellen.

## 8 Rapporten

- 8.1** Wanneer de *taxatie* moet voldoen aan het Red Book Global van RICS, moet de taxateur een rapport opstellen dat voldoet aan de minimumvoorwaarden van **VPS 3**. Het rapport bevat doorgaans een korte inleiding of een samenvatting waarin de opdracht wordt beschreven, de conclusie wordt samengevat en de basis wordt gelegd voor de inhoud van het rapport. Er moet van het algemene naar het specifieke worden gewerkt met een logische stroom van gegevens en analyse waarin alle noodzakelijke overwegingen kunnen worden opgenomen en met als resultaat de taxatieconclusies.

- 8.2** De meeste rapporten bevatten de volgende hoofdsecties, maar niet noodzakelijkerwijs in deze volgorde:

- inleiding;
- doel en *basis van waarde*;
- *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten*;
- onderwerp van de *taxatie*;
- beschrijving en geschiedenis van het bedrijf;
- boekhouding en grondslagen voor financiële verslaglegging;
- analyse van de *jaarverslaggeving*;
- analyse van het bedrijfsplan en het marketingplan, en vooruitzichten;
- zoekresultaten voor vergelijkingsobjecten en vergelijkbare transacties;
- bedrijfstak waarin het bedrijf actief is, economisch klimaat, opbrengsten en risicobeoordeling;
- milieubeperkingen;
- taxatiemethoden en conclusie;
- waarschuwingen, disclaimers en beperkingen.

- 8.3** Sommige rapporten bevatten een aparte sectie met een algemene bespreking van de taxatiemethode, die vaak na de inleiding volgt. Als nationale, regionale en economische gegevens belangrijk zijn voor het bedrijf en het actief, kan aan elk daarvan een eigen sectie worden gewijd.

- 8.4** Waar nodig moet feitelijke informatie, of bronnen van deze informatie, worden vermeld in de hoofdtekst van het rapport of in de bijlagen. Wanneer het advies van een deskundige nodig is voor een gerechtelijke procedure, moet het rapport voldoen aan de eisen van de lokale jurisdictie en moet het alle relevante informatie bevatten, inclusief de verklaring over de kwalificaties van de deskundige en de waarheidsverklaring.

## 9 Geheimhouding

- 9.1** De informatie over een groot aantal bedrijfsactiva zal vertrouwelijk zijn. Taxateurs moeten naar beste vermogen trachten deze vertrouwelijkheid te waarborgen, met name ten aanzien van informatie die verkregen is over vergelijkbare activa. Wanneer de opdrachtgever zulks vereist, zullen bedrijfstitaxateurs voldoen aan alle verzoeken om geheimhoudingsovereenkomsten of soortgelijke overeenkomsten te sluiten.



# VPGA 4 Taxatie van individuele bedrijfsgerelateerde objecten

Deze richtlijnen hebben een adviserend karakter en zijn niet verplicht. Waar van toepassing wijzen ze *leden* echter wel op relevant verplicht materiaal elders in deze wereldwijde standaarden, waaronder de *International Valuation Standards*, door middel van vetgedrukte verwijzingen. Deze verwijzingen zijn bedoeld ter ondersteuning van leden en veranderen niets aan de status van het materiaal dat hieronder volgt. *Leden* worden eraan herinnerd dat:

- deze richtlijnen niet elke situatie kunnen beschrijven en dat ze bij het vormen van een waardeoordeel altijd rekening moeten houden met de feiten en omstandigheden van individuele opdrachten;
- ze alert moeten blijven op het feit dat in individuele jurisdicties specifieke eisen kunnen gelden die in deze richtlijnen niet aan de orde komen.

## 1 Achtergrond

- 1.1** Bepaalde bedrijfsgerelateerde objecten worden getaxeerd volgens de winstmethode (ook wel bekend als de *inkomstenbenadering*). In onderstaande richtlijnen worden de principes van deze taxatiemethode beschreven. Er wordt echter niet in detail ingegaan op de benadering van een *taxatie*, aangezien deze kan verschillen naar gelang van het te taxeren object.
- 1.2** Deze VPGA heeft alleen betrekking op de *taxatie* van een afzonderlijk object dat gewaardeerd wordt op basis van het handelspotentieel.
- 1.3** Sommige objecten worden gewoonlijk aangekocht en verkocht op basis van hun handelspotentieel. Voorbeelden hiervan zijn hotels, cafés en bars, restaurants, nachtclubs, tankstations, verzorgingstehuizen, casino's, bioscopen en theaters, en diverse andere soorten recreatief vastgoed. Het essentiële kenmerk van dit type vastgoed is dat het ontworpen of aangepast is voor een specifiek gebruiksdoel, en het daaruit voortvloeiende gebrek aan flexibiliteit betekent doorgaans dat de waarde van het vastgoedbelang onlosmakelijk verbonden is met de rendementen die een eigenaar met het gebruik ervan kan behalen. De waarde geeft dus het handelspotentieel van het object weer. Daartegenover staat generiek vastgoed, dat door verschillende soorten bedrijven kan worden gebruikt, zoals een standaard kantoor, een bedrijfspand of een winkelpand.
- 1.4** De voorbeelden in 1.3 hierboven zijn niet uitputtend bedoeld. Andere typen vastgoed (zoals parkeerplaatsen, tuincentra, caravanloodsen, crematoria, enz.) moeten ook bij voorkeur op basis van hun handelspotentieel en een winstgebaseerde benadering beoordeeld worden. Dit wordt overgelaten aan het oordeel van de taxateur.

Daarbij moet rekening worden gehouden met het specifieke type, de vorm en het gebruik van het object en met de op dat moment heersende en zich ontwikkelende marktomstandigheden.

- 1.5** Taxateurs die *taxaties* van *bedrijfsgerelateerde objecten* verrichten, zijn gewoonlijk in deze specifieke markt gespecialiseerd. Kennis van de operationele aspecten van de *taxatie* en van de bedrijfstak als geheel is essentieel voor het inzicht in markttransacties en de vereiste analyse.
- 1.6** Vergelijkbare informatie kan ontleend worden aan een groot aantal uiteenlopende bronnen, niet alleen aan transactioneel bewijs. Met betrekking tot de onderdelen van de *winsttaxatie* kan ook informatie van verschillende operationele entiteiten worden gebruikt.

De taxateur moet in het rapport benadrukken dat bij de *taxatie* rekening is gehouden met het handelspotentieel en hij moet verwijzen naar de werkelijk behaalde winsten. Als het handelspotentieel en/of de werkelijke winsten verschillen, kan dat tot een verandering in de gerapporteerde waarde leiden (zie **VPS 3 paragraaf 2.2(h)(4) en 2.2(o)**).

- 1.7** In deze VPGA wordt ervan uitgegaan dat het actuele commerciële gebruik van het object wordt voortgezet. Wanneer echter duidelijk is dat het object geschikt is voor een alternatief gebruik dat een hogere waarde kan hebben, dan moet daarover een opmerking worden gemaakt in het rapport. Wanneer een dergelijke waarde bij alternatief gebruik wordt vermeld, moet deze vergezeld gaan van een verklaring dat bij de *taxatie* geen rekening is gehouden met de kosten van bedrijfssluiting, verstoring en andere kosten die verbonden zijn aan het realiseren van deze waarde.

## 2 In deze VPGA gebruikte termen

- 2.1** De in deze VPGA gebruikte termen kunnen verschillende betekenissen hebben wanneer ze door andere beroepsgroepen worden gebruikt.

### *Gecorrigeerde nettowinst*

- 2.2** Dit is de raming door de taxateur van de werkelijke nettowinst van een operationele entiteit die handelsactiviteiten uitoefent. De nettowinst is de boekhoudkundige winst nadat correcties zijn aangebracht voor abnormale en eenmalige uitgaven, financieringskosten en afschrijvingen met betrekking tot het object zelf en huur voor zover van toepassing. Dit cijfer betreft de bestaande operationele entiteit en geeft de taxateur een leidraad bij het vaststellen van de reële haalbare bedrijfswinst (FMOP: Fair Maintainable Operating Profit).

### *Inkomsten vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA)*

- 2.3** Deze term heeft betrekking op de werkelijke operationele entiteit en kan verschillen van de door de taxateur geschatte FMOP.

### *Reële haalbare bedrijfswinst (FMOP)*

- 2.4** De winst vóór afschrijvingen en financieringskosten met betrekking tot het actief zelf (en pachtgeld in geval van pachtbezit) die een redelijk efficiënte exploitant (REO: Reasonably Efficient Operator) van de reële haalbare omzet (FMT: Fair Maintainable Turnover) zou verwachten op basis van een beoordeling van de visie van de markt op de potentiële inkomsten van het object. In dit cijfer moeten alle kosten en uitgaven van de REO tot uitdrukking komen, evenals een redelijke jaarlijkse opslag voor periodieke uitgaven, zoals inrichting, renovatie en vervanging van de handelsinventaris.

### *Reële haalbare omzet (FMT)*

- 2.5** Het niveau van handel dat een REO zou verwachten te behalen op basis van het *uitgangspunt* dat het object volledig uitgerust en ingericht is en in goede staat van onderhoud verkeert.

### *Markthuur*

- 2.6** Het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld. Wanneer de *markthuur* wordt aangegeven, moeten de 'passende huurvoorwaarden' die daarin tot uitdrukking komen ook worden vermeld.

### Marktwaaarde

- 2.7** Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting 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 zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

### Operationele entiteit

- 2.8** Een operationele entiteit omvat gewoonlijk:
- het juridische belang in de grond en de gebouwen;
  - de handelsinventaris, die gewoonlijk bestaat uit alle handelsinrichting, inventaris, meubilair en apparatuur en
  - de visie van de markt op het handelspotentieel, evenals de veronderstelde mogelijkheid om bestaande licenties, toestemmingen, certificaten en vergunningen te verkrijgen en te verlengen.

Verbruiksgoederen en handelsvoorraden worden in de regel buiten beschouwing gelaten.

### Persoonlijke goodwill [van de huidige exploitant]

- 2.9** De waarde van de winst die boven de verwachtingen van de markt ligt en bij verkoop van de *bedrijfsgerelateerde* objecten verloren zou gaan, evenals financiële factoren die specifiek verband houden met de huidige exploitant van het bedrijf, zoals belastingen, het afschrijvingsbeleid, financieringskosten en het in het bedrijf geïnvesteerde kapitaal.

### Redelijk efficiënte exploitant (REO)

- 2.10** Een concept waarbij de taxateur ervan uitgaat dat de marktpartijen competente exploitanten zijn van een bedrijf dat op of in het vastgoedobject wordt uitgeoefend en dat ze op een efficiënte manier handelen. Er wordt een schatting gemaakt van het handelspotentieel in plaats van uit te gaan van het werkelijke niveau van de handel onder de bestaande eigenaar, en persoonlijke goodwill wordt buiten beschouwing gelaten.

### Huurderskapitaal

- 2.11** Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om alle verbruiksgoederen, aankoop van de inventaris, voorraden en werkkapitaal.

### Bedrijfsgerelateerde objecten

- 2.12** Elk type vastgoed dat ontworpen of aangepast is voor een specifiek type bedrijf en waarbij de waarde van het object het handelspotentieel voor dat bedrijf weergeeft.

### Handelspotentieel

- 2.13** De toekomstige winst die een REO in de context van een *taxatie* van het object zou verwachten te behalen met het gebruik van het object. Het handelspotentieel kan hoger of lager zijn dan de recente handelsgeschiedenis van het object. Het omvat een reeks factoren (zoals de locatie, het ontwerp en het karakter, de mate van aanpassing en de handelsgeschiedenis van het object in de heersende marktomstandigheden) die inherent zijn aan het vastgoedactief.

## 3 Winstmethode van taxatie

### 3.1 De winstmethode van *taxatie* omvat de volgende stappen:

**Stap 1:** Er wordt een schatting gemaakt van de FMT die een REO in het object zou kunnen behalen.

**Stap 2:** In voorkomend geval wordt een schatting gemaakt van de potentiële brutowinst die wordt behaald op basis van de FMT.

**Stap 3:** Er wordt een schatting gemaakt van de FMOP. In de schatting moeten de kosten en opslagen tot uitdrukking komen die worden verwacht van de REO (de meest waarschijnlijke koper of exploitant van het object als het in de markt zou worden aangeboden).

#### Stap 4:

- a** Om de *marktwaarde* van het object te bepalen, wordt de FMOP gekapitaliseerd tegen een passend rendementspercentage waarin de aan het object verbonden risico's en voordelen en het handelspotentieel ervan tot uitdrukking komen. Bewijs van relevante vergelijkbare markttransacties moet worden geanalyseerd en toegepast.
- b** Bij het vaststellen van de *marktwaarde* kan de taxateur ervan uitgaan dat een nieuwe exploitant verwacht het handelspotentieel te verbeteren door aanpassingen of verbeteringen aan te brengen. Hiermee zal impliciet rekening worden gehouden bij de schatting van de FMT door de taxateur in stap 1. In zulke gevallen moet een passende aftrek op het cijfer uit stap 4 worden toegepast voor de kosten van het aanbrengen van de aanpassingen of verbeteringen en de vertraging bij het behalen van de FMT. Evenzo geldt dat als het object moet worden gerepareerd en/of ingericht om de REO in staat te stellen de FMT te behalen, een passende aftrek op het cijfer uit stap 4(a) moet worden toegepast voor de kosten van deze reparaties en inrichting.
- c** Ter bepaling van de *markthuur* voor een nieuwe verhuring, de bij een huurherziening te betalen huur of de redelijkheid dat de actuele huur doorloopt (met name bij een belegging*taxatie*) moet op de FMOP een aftrek worden toegepast voor het rendement op het kapitaal dat de huurder in de operationele entiteit heeft geïnvesteerd, bijvoorbeeld de kosten van de handelsinventaris, de voorraden en het werkkapitaal. Het resulterende bedrag wordt het verdeelbare saldo genoemd. Dit wordt tussen de verhuurder en de huurder verdeeld, rekening houdend met de respectieve risico's en voordelen. Het aandeel van de verhuurder is de jaarlijkse huur.

**3.2** In sommige gevallen kunnen bepaalde uitgebreidere of gedetailleerdere benaderingen van een winstmethode van *taxatie* zinvol zijn, met name bij sommige grotere of complexere *bedrijfsgerelateerde objecten*. Er kunnen ramingen van gedisconteerde kasstromen en verschillende inkomstenstromen worden gehanteerd. Deze kennis zal helpen bij het analyseren en beoordelen van de historische en de actuele handelsresultaten, en bij prognoses die stijgingen of dalingen ten opzichte van de werkelijke handel te zien kunnen geven. Dit kan helpen om een oordeel te vormen over de FMT en de FMOP die als door een waarschijnlijke koper of REO haalbaar worden beschouwd.

**3.3** Het is belangrijk dat de taxateur regelmatig betrokken is bij de relevante markt voor dit type vastgoed, aangezien praktische kennis van de factoren die van invloed zijn op de specifieke markt noodzakelijk is.

**3.4** Bij het opstellen van een *taxatie van bedrijfsgerelateerde objecten* is het essentieel dat de taxateur het cumulatieve resultaat van de verschillende stappen van het taxatieproces

beoordeelt. De *taxatie* moet worden beschouwd met inachtneming van de algemene ervaring van de taxateur en zijn kennis van de markt.

## 4 Bijzondere uitgangspunten bij de taxatie

- 4.1 Een *bedrijfsgerelateerd object* zal gewoonlijk getaxeerd worden op de *marktwaarde* of de markthuur, maar taxateurs wordt vaak gevraagd een *taxatie* te verrichten op basis van *bijzondere uitgangspunten*.

Typische *bijzondere uitgangspunten* zijn:

- a dat er geen handelsactiviteiten meer plaatsvinden en geen handelsgegevens beschikbaar zijn voor potentiële kopers of huurders;
- b dezelfde basis als (a) maar ook met de aanname dat de handelsinventaris is verwijderd;
- c dat er sprake is van een volledig uitgeruste operationele entiteit die nog geen handelsactiviteiten heeft uitgeoefend (ook wel bekend als 'dag één' taxatie) en
- d dat er handelsprognoses zijn opgesteld en dat ervan uitgegaan wordt dat deze zijn bewezen. Dit is aan de orde wanneer het gaat om ontwikkeling van het object.

## 5 Taxatiebenadering voor een volledig uitgeruste operationele entiteit

- 5.1 Bij *taxatie* van een *bedrijfsgerelateerd object* als een volledig uitgeruste operationele entiteit wordt er per definitie van uitgegaan dat bij de transactie sprake is van verhuur of verkoop van het object samen met de handelsinventaris, licenties, enz. die nodig zijn om de handelsactiviteiten voort te zetten.
- 5.2 Er is echter voorzichtigheid geboden omdat dit *uitgangspunt* niet noodzakelijkerwijs betekent dat alle handelsinventaris in de *taxatie* van het object moet worden opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld sommige apparatuur eigendom zijn van *derden*, waardoor deze geen deel uitmaakt van het te taxeren belang. Elk *uitgangspunt* over de in de *taxatie* opgenomen handelsinventaris moet duidelijk worden beschreven in het rapport.
- 5.3 Soms zijn materiële activa essentieel voor de exploitatie van de operationele entiteit, maar staat de eigendom ervan los van de eigendom van de grond en de gebouwen of zijn ze onderworpen aan afzonderlijke financiële leases of kosten. In dergelijke gevallen kan het *uitgangspunt* moeten worden gehanteerd dat de houders of begunstigen van een zekerheidsrecht zouden instemmen met de overdracht van de activa als onderdeel van een verkoop van de operationele entiteit. Als het niet zeker is dat een dergelijk *uitgangspunt* kan worden gehanteerd, moet de taxateur zorgvuldig nagaan welke gevolgen de potentiële invloed op de *taxatie* van het niet beschikbaar zijn van deze activa zou hebben voor een koper of huurder van de operationele entiteit en daarop een toelichting geven in het rapport.
- 5.4 Wanneer *bedrijfsgerelateerde objecten* als volledig uitgeruste operationele entiteiten worden verkocht of verhuurd, moet de koper of exploitant in de regel licenties of andere wettelijke toestemmingen vernieuwen en bestaande certificaten en vergunningen overnemen. Als de taxateur een ander *uitgangspunt* hanteert, moet dat duidelijk worden aangegeven als een *bijzonder uitgangspunt*.
- 5.5 Wanneer het niet mogelijk is om de licenties, toestemmingen, certificaten en vergunningen met betrekking tot het object te inspecteren of als andere informatie niet kan worden geverifieerd, moeten de gehanteerde *uitgangspunten* in het rapport worden vermeld, evenals een aanbeveling dat het bestaan ervan moet worden geverifieerd door de juridische adviseurs van de opdrachtgever.

## 6 Vaststellen van het handelspotentieel

- 6.1** Er is een verschil tussen de *marktwaaarde* van een *bedrijfsgerelateerd object* en de *beleggingswaarde* – of *worth* – voor een bepaalde exploitant. De exploitant zal de *worth* afleiden van de actuele en potentiële nettowinsten van de operationele entiteit die activiteiten in de gekozen vorm uitoefent. Hoewel de huidige exploitant één potentiële bidder in de markt kan zijn, zal de taxateur inzicht moeten hebben in de vereisten en realiseerbare winsten van andere potentiële bidders en in de dynamiek van de open markt om tot een waardeoordeel voor dat specifieke object te komen.
- 6.2** Een *bedrijfsgerelateerd* object wordt als een individuele handelsentiteit beschouwd en wordt doorgaans getaxeerd op basis van het *uitgangspunt* dat de handelsactiviteiten zullen worden voortgezet.
- 6.3** Bij het schatten van het toekomstige handelspotentieel moet de taxateur alle omzet en kosten die uitsluitend toe te rekenen zijn aan de persoonlijke omstandigheden of aan de vaardigheden, deskundigheid, reputatie en/of merknaam van de bestaande exploitant buiten beschouwing laten. De taxateur moet echter wel rekening houden met aanvullend handelspotentieel dat kan worden gerealiseerd door een REO die het object op de *waardepeildatum* overneemt.
- 6.4** Het werkelijke handelspotentieel moet vergeleken worden met soortgelijke typen *bedrijfsgerelateerde objecten* en exploitatiemethoden. Daarvoor moet de taxateur een goed inzicht hebben in het winstpotentieel van deze typen vastgoed en in de wijze waarop ze zich onderling verhouden. Een taxateur van *bedrijfsgerelateerde objecten* dient op basis van markttransacties en soortgelijke *bedrijfsgerelateerde objecten* te onderzoeken of de bestaande handelsactiviteiten de FMT in de huidige marktomstandigheden weergeven. Wanneer de actuele handelsboekhouding van het te taxeren object en soortgelijke objecten beschikbaar is, moet deze mogelijk worden aangepast aan de omstandigheden van de REO.
- 6.5** Bij veel handelsentiteiten wordt het bedrijf overgedragen door verkoop van de volle eigendom van het object of een recht van erfpacht op het object. Dergelijk transactioneel bewijs kan als vergelijkbaar bewijs worden gebruikt bij de *taxatie* van *bedrijfsgerelateerde objecten*, zolang de taxateur in staat is de waarde van de onderdelen van de transactie die niet relevant zijn buiten beschouwing te laten. Voorbeelden hiervan zijn voorraden, verbruiksmaterialen, contant geld, schulden en *immateriële activa* (zoals merknamen of contracten voor zover deze niet beschikbaar zouden zijn voor de REO).
- 6.6** Veranderingen in de concurrentie kunnen een zeer nadelig effect hebben op de winstgevendheid en daarmee op de waarde. De taxateur moet zich bewust zijn van de invloed van de actuele en de verwachte toekomstige concurrentieniveaus. Als een significante verandering ten opzichte van de bestaande niveaus wordt verwacht, moet de taxateur dit duidelijk vermelden in het rapport en een toelichting te geven op de algemene invloed die deze verandering kan hebben op de winstgevendheid en de waarde.
- 6.7** Externe factoren, zoals de aanleg van een nieuwe weg of veranderingen in de relevante wetgeving, kunnen ook van invloed zijn op het handelspotentieel en daarmee op de waarde van het *bedrijfsgerelateerde object*.
- 6.8** Wanneer het de bedoeling is de kosten van de koper in de *taxatie* weer te geven (gewoonlijk in geval van beleggingstaxaties), dan moet de normale *vergelijkingsmethode* worden gehanteerd en moet dit in het rapport worden toegelicht.
- 6.9** Wanneer in het object handelsactiviteiten worden uitgeoefend en de activiteiten naar verwachting worden voortgezet, moet de *taxatie* als volgt worden gerapporteerd:

‘Marktwaarde [of *markthuur*] als volledig uitgeruste operationele entiteit, rekening houdend met het handelspotentieel en uitgaand van eventuele overeengekomen of bijzondere uitgangspunten... [die duidelijk omschreven moeten worden].’

## 7 Taxatiebenadering voor een object waarin geen handelsactiviteiten plaatsvinden

**7.1** Het taxatieproces voor een object waarin geen handelsactiviteiten plaatsvinden is hetzelfde als beschreven in sectie 5 hierboven. Wanneer het object echter leegstaat na staking van de activiteiten of omdat het een nieuw object is zonder vastgestelde handelsgeschiedenis, moeten andere *uitgangspunten* worden gehanteerd. Zo kan bijvoorbeeld uit een leegstaand object alle of een groot deel van de handelsinventaris zijn weggehaald, of in een nieuw object de handelsinventaris nog niet zijn geïnstalleerd. Toch kan in beide gevallen het object worden getaxeerd rekening houdend met zijn handelspotentieel.

**7.2** De sluiting van een operationele entiteit en de verwijdering van alle of een deel van de handelsinventaris zullen naar alle waarschijnlijkheid van invloed zijn op de waarde van het object. Het zou daarom passend zijn de waarde uit te drukken op basis van een of meer *bijzondere uitgangspunten* en op een basis waarin de status quo tot uitdrukking komt. Dat is vaak een vereiste bij het adviseren van een geldgever over de waarde van *bedrijfsgerelateerde objecten* ten behoeve van zekerheidsstelling voor een lening. De verschillen kunnen bijvoorbeeld voortvloeien uit de kosten en de tijd die samenhangen met het aankopen en installeren van de handelsinventaris, het verwerven van nieuwe licenties, het aanstellen van personeel en het behalen van de FMT.

**7.3** Wanneer het object leegstaat, moet de *taxatie* als volgt worden gerapporteerd:

‘Marktwaarde [of *markthuur*] van het leegstaande object, rekening houdend met het handelspotentieel en uitgaand van de volgende bijzondere uitgangspunten... [die duidelijk omschreven moeten worden].’

## 8 Verdeling

**8.1** De taxateur moet waar nodig of op verzoek een indicatieve verdeling van een *taxatie* of een transactieprijs geven voor:

- analyse als vergelijkingsobject;
- opname in de *jaarverslaggeving* om te voldoen aan de toepasselijke standaarden voor financiële verslaggeving;
- zekerheidsstelling voor leningen of
- fiscale doeleinden.

**8.2** Een dergelijke verdeling van de *marktwaarde* heeft in de regel betrekking op:

- de grond en de gebouwen die het handelspotentieel weergeven en
- de handelsinventaris.

**8.3** Bij de verdeling van een transactieprijs, met name wanneer de verkoop plaatsvindt door overdracht van aandelen in een besloten vennootschap, moet de taxateur zorgvuldig te werk gaan, aangezien de transactie naast het vermelde in paragraaf 8.2 het volgende kan omvatten:

- de *handelsvoorraad*, verbruiksmaterialen en contant geld;
- *immateriële activa* en
- verplichtingen zoals salarissen, belastingen, schulden, enz.

- 8.4 Verdelingen voor fiscale doeleinden moeten plaatsvinden overeenkomstig specifieke wetgeving en vallen buiten het bestek van deze VPGA.

## 9 Taxatie voor beleggingsdoeleinden

- 9.1 De basisbenadering van een beleggingstaxatie van *bedrijfsgerelateerde objecten* is hetzelfde als bij andere categorieën vastgoed. Wanneer de belegging een portefeuille of een groep objecten betreft, is VPGA 9 van toepassing.
- 9.2 Bij het taxeren van een belegging in *bedrijfsgerelateerde objecten* zal de taxateur de waardering van de FMT en de FMOP moeten uitvoeren zoals beschreven in paragraaf 3.1. Bovendien moet de *markthuur* van het object worden vastgesteld om de zekerheid van de inkomstenstroom en het groeipotentieel te bepalen. De te betalen huur en de huurherziening zullen bepaald worden door de voorwaarden van de bestaande of voorgestelde huurovereenkomst.
- 9.3 Het kapitalisatiepercentage dat bij beleggingstaxaties wordt gehanteerd, verschilt van het percentage bij *taxaties* in geval van leegstand. Het beleggingsrendement zal in het algemeen bepaald worden door markttransacties van soortgelijke beleggingen in *bedrijfsgerelateerde objecten*. Het zal duidelijk zijn dat door de verschillende kenmerken van *bedrijfsgerelateerde objecten* en de grote verscheidenheid van huurvoorwaarden een zorgvuldige analyse van vergelijkbare transacties essentieel is.
- 9.4 De taxateur zal de inrichting en inventaris van de verhuurder tot de grond en gebouwen rekenen, maar waarschijnlijk niet de handelsinventaris omdat die meestal eigendom is van de huurder. De taxateur moet echter wel wijzen op het belang van de handelsinventaris voor het handelspotentieel en de waarde van het object.



# VPGA 5 Taxatie van installaties en apparatuur

Deze richtlijnen hebben een adviserend karakter en zijn niet verplicht. Waar van toepassing wijzen ze *leden* echter wel op relevant verplicht materiaal elders in deze wereldwijde standaarden, waaronder de *International Valuation Standards*, door middel van vetgedrukte verwijzingen. Deze verwijzingen zijn bedoeld ter ondersteuning van *leden* en veranderen niets aan de status van het materiaal dat hieronder volgt. *Leden* worden eraan herinnerd dat:

- deze richtlijnen niet elke situatie kunnen beschrijven en dat ze bij het vormen van een waardeoordeel altijd rekening moeten houden met de feiten en omstandigheden van individuele opdrachten;
- ze alert moeten blijven op het feit dat in individuele jurisdicties specifieke eisen kunnen gelden die in deze richtlijnen niet aan de orde komen.

## 1 Reikwijdte

- 1.1 Onderstaande richtlijnen bevatten een aanvullende toelichting op de *taxatie van installaties en apparatuur* en de praktische toepassing van **IVS 300 Installaties en apparatuur**. Verwijzingen naar verplichte voorschriften worden in **vet** gemarkeerd.

## 2 Achtergrond

- 2.1 *Installaties en apparatuur* vormen een belangrijk deel van de activaklasse die materiële vaste activa wordt genoemd, maar hebben bepaalde kenmerken die ze onderscheiden van de meeste andere typen vastgoed. Dit is van invloed op de benadering van de classificatie, meting en rapportage van de waarde van installaties en apparatuur. *Installaties en apparatuur* kunnen ook geheel of gedeeltelijk fysiek verbonden zijn met vastgoed, en worden verplaatst of herplaatst. Sommige activaklassen van *installaties en apparatuur* kunnen sneller of minder lineair worden afgeschreven dan vastgoed als gevolg van de snelle technologische veranderingen in bepaalde marktsectoren. *Installaties en apparatuur* worden vaak getaxeerd als operationele eenheid in combinatie met andere activa, en ook in verband met een bredere *bedrijfstaxatie* van een commerciële entiteit. Dit betekent dat hoewel de aard van *installaties en apparatuur* verschilt van andere activaklassen, taxateurs de plicht hebben om voor zover mogelijk in alle activaklassen consistentie in de rapportage aan te brengen. *Installaties en apparatuur* kunnen ook worden getaxeerd voor huur- of zekerheidsdoeleinden, waarbij extra aandacht nodig is voor de marktwaarde, inclusief het concept van activaverkopen in situ en voor verwijdering van hun werkplek (geheel of gedeeltelijk).

- 2.2 *Installaties en apparatuur* kunnen ruwweg in drie categorieën worden onderverdeeld:

- installaties: activa die worden gecombineerd met andere activa en onderdelen kunnen bevatten die deel uitmaken van de industriële infrastructuur, voorzieningen, gebouwinstallaties, gespecialiseerde gebouwen, en machines en apparatuur die een speciale constructie vormen;
- machines: individuele machines of een verzameling of een groep of systeem van geconfigureerde machines/technologie (waaronder mobiele activa zoals motorvoertuigen, railvoertuigen, schepen en luchtvaartuigen) die kunnen worden gebruikt, geïnstalleerd of op afstand bediend in samenhang met de industriële of

commerciële processen, het beroep of het bedrijf van een gebruiker (een machine is een apparaat dat voor een specifiek proces wordt gebruikt);

- **apparatuur:**  
overkoepelende term voor andere activa zoals diverse machines, gereedschappen, inrichting, meubilair en stoffering, handelsinrichting en -inventaris, diverse apparatuur en technologie en losse gereedschappen die worden gebruikt voor de activiteiten van de onderneming of entiteit.

- 2.3** De grenzen tussen deze categorieën zijn niet altijd eenvoudig te bepalen, en de gehanteerde criteria kunnen variëren naar gelang van de specifieke marktsector van de activa, het doel van de *taxatie* en de relevante nationale en internationale boekhoudkundige conventies. Met name de term '*persoonlijke eigendommen*' wordt in bepaalde jurisdicties gebruikt ter aanduiding van *installaties en apparatuur* (en andere activa die geen deel uitmaken van een vastgoedobject), en in andere jurisdicties wordt de term gebruikt voor kunst en antiek.
- 2.4** Het algemene principe is dat activa die in de eerste plaats geïnstalleerd is om diensten te leveren aan de gebouwen of het personeel, als onderdeel van het vastgoedbelang moet worden getaxeerd als ze normaliter in de verkoop van het object en/of de balansclassificatie opgenomen zouden zijn. Er zullen zich echter vrijwel zeker uitzonderingen op dit algemene principe voordoen wanneer de *taxatie* nodig is ten behoeve van een balans of voor fiscale doeleinden. In deze gevallen kan de opdrachtgever voor bepaalde onderdelen van de technische installaties of aanverwante apparatuur een afzonderlijke *taxatie* verlangen.
- 2.5** Bij een *taxatie* voor de *jaarverslaggeving* zal de behandeling van vaste activa in de jaarrekening van de entiteit normaliter enig houvast bieden met betrekking tot de specifieke onderdelen van *installaties en apparatuur* die afzonderlijk kunnen worden getaxeerd. In veel gevallen zal de taxateur echter met de opdrachtgever en diens adviseurs bespreken welke onderdelen in een *taxatie* van de *installaties en apparatuur* opgenomen moeten worden. In dit verband kan extra aandacht nodig zijn als het gaat om aanpassingen voor zaken zoals marktsectorparameters, activagebruik, inkomstengebaseerde *taxaties* en aanpassingen voor veroudering. Overleg daarover bij het verstrekken van de opdracht wordt ten zeerste aanbevolen.
- 2.6** Wanneer voor de *taxatie* van een bedrijf, object of installatie verschillende taxateurs worden ingeschakeld, zal een goede samenwerking nodig zijn om omissies of dubbeltellingen te voorkomen. Evenzo kan een goede samenwerking verlangd worden door en nodig zijn met bedrijfstaxateurs wanneer *installaties en apparatuur* moeten worden getaxeerd op basis van een *inkomstenbenadering* of als onderdeel van een bredere commerciële entiteit.

## 3 Installaties en apparatuur die gewoonlijk in taxaties van het vastgoedbelang worden opgenomen

- 3.1** Hieronder vallen:
- zaken die verband houden met het verlenen van diensten (gas, elektriciteit, water, drainage, brandbeveiliging en beveiliging) voor het object;
  - apparatuur voor ruimteverwarming, warm water en airconditioning die niet integraal deel uitmaakt van een proces en
  - constructies en vaste voorzieningen die geen integraal onderdeel vormen van procesapparatuur, bijvoorbeeld schoorstenen, apparatuurbehuizing en spoorlijnen.
- 3.2** Incidenteel zullen zaken die gewoonlijk samen met de grond en gebouwen worden getaxeerd aan een *derde* toebehoren, bijvoorbeeld in geval van een financieringsregeling of financiële lease (zie sectie 5 hieronder). In dergelijke gevallen moet de taxateur bijzonder

zorgvuldig te werk te gaan en advies in winnen bij de opdrachtgever en diens adviseurs over de behandeling van deze activa, die kan verschillen naar gelang van de wetgeving en de jurisdictie. Voor de *taxatie* en het rapport kunnen in zulke gevallen *bijzondere uitgangspunten* nodig zijn, die schriftelijk moeten worden overeengekomen bij het verstrekken van de opdracht.

## 4 Installaties en apparatuur die afzonderlijk worden getaxeerd

**4.1** *Installaties en apparatuur* die los van het vastgoedbelang worden getaxeerd, kunnen worden onderverdeeld in brede categorieën activa. ‘Vaste activa’ zijn vaak gedefinieerd in de standaarden voor financiële verslaglegging die van toepassing zijn in het betrokken land. De verschillende categorieën moeten waar nodig afzonderlijk worden geïdentificeerd en getaxeerd, afhankelijk van het doel van de *taxatie*.

**4.2** Voorbeelden van ‘vaste activa’ zijn:

- installaties en machines voor bedrijfsprocessen en productie
- transportinfrastructuur;
- exploratie, mijnbouw en metalen;
- motorvoertuigen, railvoertuigen, schepen en luchtvaartuigen;
- computers, kantoorapparatuur en kantoormeubilair;
- mobiele installaties;
- gezondheidszorg, onderwijs en defensie;
- algemene productie;
- voorzieningen.

**4.3** Veel grensactiva die niet als vaste activa kunnen worden aangemerkt, worden getaxeerd door taxateurs van *installaties en apparatuur*, inclusief:

- technologische en computersoftware, licenties en toestemmingen;
- reserveonderdelen en verbruiksgoederen;
- inventaris (voorraden);
- productspecifieke zaken (bijvoorbeeld matrijzen, mallen en gietvormen);
- onderhanden werk.

**4.4** Hoewel *immateriële* activa buiten de definitie van *installaties en apparatuur* vallen, functioneren de twee activaklassen vaak als één geheel. Dat kan van invloed zijn op hun afzonderlijke en/of samengestelde waarden. In dergelijke gevallen moet de taxateur daartoe passende *uitgangspunten* vaststellen, bij voorkeur in de opdrachtfase en in ieder geval alvorens een *taxatie* te rapporteren. Taxateurs dienen zich er tevens van bewust te zijn dat de definitie van *immateriële activa* kan verschillen naar gelang van de wetgeving, lokale praktijken en boekhoudkundige conventies. Bijzondere aandacht kan nodig zijn wanneer te taxeren *installaties en apparatuur* deel uitmaken van (of verbonden zijn met) immateriële activa, handelsondernemingen, licenties, software, toestemmingen, inkomstenstromen, royalty's en andere intellectuele eigendom, en een combinatie van de *kostenbenadering*, de *inkomstenbenadering* en de *vergelijkingsmethode* nodig kan zijn.

## 5 Installaties en apparatuur waarvoor een financierings-, huur- of zekerheidsovereenkomst is afgesloten

- 5.1** Het is gebruikelijk dat voor *installaties en apparatuur* huur- of financieringsregelingen worden afgesloten. Dergelijke door activa gedekte of op activa gebaseerde regelingen lopen uiteen van een eenvoudige huur-/ huurkoopovereenkomst tot complexe, grensoverschrijdende financieringsovereenkomsten. Daarom moeten taxateurs de rapportagebasis en eventuele *bijzondere uitgangspunten* vaststellen bij het verstrekken van de opdracht of de *uitgangspunten* overeenkomen en documenteren tijdens de uitvoering van de opdracht. In het bijzonder moet rekening worden gehouden met de voorwaarden van de huur-/financieringsovereenkomst, belanghebbenden en de bredere commerciële context. De taxateur zal daarbij waar nodig samenwerken met andere adviseurs.
- 5.2** Nationale en internationale standaarden voor financiële verslaglegging en regels van toezichthouders op kredietverlening met betrekking tot gehuurde/gefinancierde activa worden regelmatig herzien en aangepast. Taxateurs moeten de basis en de omvang van de door hen voorgestelde werkzaamheden met betrekking tot deze regels en standaarden duidelijk vermelden om te waarborgen dat het resulterende taxatieadvies past bij de specifieke rapportageomstandigheden.
- 5.3** Recente wijzigingen in de grondslagen voor financiële verslaglegging vereisen dat *installaties en apparatuur* worden getaxeerd als component van een breder financieel instrument, waarbij ook een oordeel moet worden gegeven over de toewijzing van toekomstige restwaarden. Zo ook moeten in verband met boekhoudkundige voorzieningen voor toekomstige leningverliezen toekomstgerichte ramingen van de *marktwaarden* van *installaties en apparatuur* worden gemaakt als component van bredere financiële voorzieningen. Daarom moet nauw worden samengewerkt met opdrachtgevers, accountants en andere personen met taxatievaardigheden, en in ieder geval moeten taxateurs duidelijk zijn bij het opstellen van hun *opdrachtvoorwaarden*.

## 6 Materiële overwegingen

- 6.1** Wanneer *installaties en apparatuur* worden getaxeerd op basis van *marktwaarde*, dan moet op grond van **VPS 4 sectie 4** worden aangegeven of bij de *taxatie* wordt uitgegaan van de veronderstelling dat de activa op hun werkplek blijven staan of worden getaxeerd voor verwijdering (als één geheel of als individuele zaken). Afhankelijk van het doel van de *taxatie* kunnen nog andere *uitgangspunten* vereist zijn.

Voorbeelden daarvan zijn:

- hoe *installaties en apparatuur* te koop moeten worden aangeboden (bijvoorbeeld als één geheel of als individuele zaken);
  - de veronderstelde verkoopmethode;
  - milieukwesties en -beperkingen;
  - eventuele beperkingen op de verkoopmethode (de huurvoorwaarden kunnen bijvoorbeeld verkoop bij opbod uitsluiten);
  - of de kosten van ontmanteling of verwijdering voor rekening van de koper of de verkoper komen en
  - of rekening wordt gehouden met eventuele kosten voor herstel van het object na verwijdering en zo ja, wie de kosten zal dragen.
- 6.2** Als een *taxatie* wordt uitgevoerd met het oog op de verkoop van *installaties en apparatuur* los van het object waarin ze zich bevinden, kunnen er beperkingen verbonden zijn aan de tijd die beschikbaar is voor marketing en verkoop – bijvoorbeeld wanneer een huurovereenkomst voor het object binnenkort afloopt, of als gevolg van een eerdere gebeurtenis (zoals insolventie). Als de taxateur van mening is dat deze tijdslimiet niet

toereikend is voor een behoorlijke marketing (zoals gedefinieerd in het conceptuele kader voor de *marktwaarde*), dan kan het nodig zijn om in het rapportagekader een *speciaal uitgangspunt* te hanteren. In eerste instantie moet de taxateur echter altijd de *marktwaarde* als benchmark rapporteren, gevolgd door het commerciële advies over de waarschijnlijke verkoopprijs en de bredere context. De taxateur mag deze waarde niet aanduiden als waarde bij 'gedwongen verkoop' (zie **VPS 4 sectie 10, paragraaf 5 tot en met 9**), tenzij deze term vereist is in de jurisdictie waarin de taxateur rapporteert. Taxateurs zal vaak gevraagd worden om *taxaties* bij gedwongen verkoop of liquidatie op te stellen (in IVS gedefinieerde *basis van waarde* – IVS 104 paragraaf 80.1), maar deze termen worden ruim geïnterpreteerd en zullen ook per jurisdictie verschillen. Daarom moet toepassing van de *marktwaarde* op basis van veronderstellingen voor de reguliere markt (die redelijk moeten zijn) de centrale benadering zijn, gevolgd door overeengekomen *bijzondere uitgangspunten* en hun effect op de waarde.

- 6.3** Als er naar de mening van de taxateur op de *waardepeildatum* geen beperking bestaat, maar een opdrachtgever advies verlangt over de invloed die een dergelijke beperking op de periode voor marketing kan hebben, dan kan een *marktwaarde* worden verschaft. In dat geval moet in het rapport een *bijzonder uitgangspunt* worden opgenomen waarin de veronderstelde tijdslijm en de redenen daarvoor worden toegelicht, mits in het rapport in eerste instantie ook de vrije *marktwaarde* wordt vermeld. Dit is met name van belang als het gaat om kredietverlening op onderpand van activa, executieverkoop of insolventiegerelateerde instructies.
- 6.4** Veel van de *inspectievereisten* van **VPS 2** kunnen eenvoudig worden aangepast aan *installaties en apparatuur*. Om een *taxatie* op te stellen, moet de taxateur eerst zaken vaststellen zoals soort, specificatie, capaciteit en doel van de onderdelen en vervolgens kijken naar zaken zoals ouderdom, efficiëntie, toestand, functionele en economische veroudering, en de geschatte totale en resterende economische levensduur. Bij het verstrekken van adviezen over de *marktwaarde* in situ moet de taxateur duidelijk aangeven wat de motivatie daarvoor is en welke methode is gehanteerd, dat wil zeggen of de waarde geheel of gedeeltelijk gebaseerd is op het toekomstige inkomstenpotentieel van de desbetreffende *installaties en apparatuur*. Bij het verstrekken van adviezen over de *marktwaarde* waarbij de *installaties en apparatuur* in het object blijven staan, moet de taxateur duidelijk aangeven wat de motivatie daarvoor is en welke methode(n) is (zijn) gehanteerd. Is de *marktwaarde* in deze omstandigheden gebaseerd op een meerwaarde ten opzichte van de waarde van dezelfde *installaties en apparatuur* voor verwijdering, of een correctie voor economische veroudering?
- 6.5** Evenals bij het taxeren van andere activaklassen en rekening houdend met het dikwijls zeer brede en complexe spectrum van *installaties en apparatuur* (en de desbetreffende marktsectoren) zal het normaliter voor de taxateur ondoenlijk (en soms onmogelijk) zijn om elk materieel feit vast te stellen dat van invloed kan zijn op de *taxatie*. Daarom moeten de omvang van het door de taxateur uit te voeren onderzoek en alle uitgangspunten die hun weerslag vinden in de *taxatie*, met de opdrachtgever worden overeengekomen bij het verstrekken van de opdracht (voor zover dat redelijkerwijs te voorzien is) en vervolgens in het rapport worden vermeld. Dit is vooral belangrijk wanneer *marktwaarden* worden gehanteerd in samenhang met zekerheidsstelling voor leningen of andere vormen van financiering of wanneer een transactie wordt overwogen waarbij de betreffende *installaties en apparatuur* betrokken zijn.
- 6.6** Evenzo zullen zich gelegenheden voordoen waarbij factoren die van invloed zijn op andere activaklassen (zoals grond en gebouwen) ook van invloed zijn op de *taxatie* van *installaties en apparatuur*. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer voor het object een kortdurende huurovereenkomst is afgesloten, als er voorstellen voor herontwikkeling zijn gedaan of als er sprake is van vervuiling van de grond en installaties, waardoor installaties eerst gedecontamineerd moeten worden voordat ze worden verwijderd.

## 7 Regelgevende maatregelen

- 7.1** Industriële activiteiten zijn vaak onderworpen aan specifieke wetgeving en regelgeving. Niet-naleving van deze wettelijke vereisten kan leiden tot opschorting van het recht om de *installaties en apparatuur* te gebruiken. Een groot deel daarvan is specifiek voor de beoordeelde installaties en processen en de bredere nationale en lokale wet- en regelgeving. Taxateurs worden niet geacht deskundig te zijn op het gebied van regelgeving, maar ze moeten wel een algemeen inzicht hebben in regelgevingskwesties rond de desbetreffende activaklasse en ze moeten aanbieden te bespreken en overeen te komen hoe deze zaken van invloed kunnen zijn op de *taxatie*.
- 7.2** In geval van twijfel over de naleving van regelgeving die van invloed is op de waarde van *installaties en apparatuur*, moet de taxateur de zaak met de opdrachtgever en eventuele betrokken adviseurs bespreken en de uitkomst in het rapport vermelden. Dit moet gebeuren door afspraken te maken over het opnemen van *uitgangspunten* in het rapport of over compliance-inspanningen zoals geadviseerd door de opdrachtgever en eventuele betrokken adviseurs.

# VPGA 6 Taxatie van immateriële activa

Deze richtlijnen hebben een adviserend karakter en zijn niet verplicht. Waar van toepassing wijzen ze *leden* echter wel op relevant verplicht materiaal elders in deze wereldwijde standaarden, waaronder de *International Valuation Standards*, door middel van vetgedrukte verwijzingen. Deze verwijzingen zijn bedoeld ter ondersteuning van *leden* en veranderen niets aan de status van het materiaal dat hieronder volgt. *Leden* worden eraan herinnerd dat:

- deze richtlijnen niet elke situatie kunnen beschrijven en dat ze bij het vormen van een waardeoordeel altijd rekening moeten houden met de feiten en omstandigheden van individuele opdrachten;
- ze alert moeten blijven op het feit dat in individuele jurisdicties specifieke eisen kunnen gelden die in deze richtlijnen niet aan de orde komen.

## 1 Reikwijdte

- 1.1** Onderstaande richtlijnen bevatten een aanvullende toelichting op de *taxatie* van *immateriële activa* en de praktische toepassing van **IVS 210 Immateriële activa**. Verplichte voorschriften worden in **vet** gemarkeerd.

Deze richtlijnen gaan in op de *taxatie* van *immateriële activa* met betrekking tot fusies, overnames en verkoop van bedrijven of onderdelen van bedrijven en aankopen en verkopen van *immateriële activa*.

## 2 Inleiding

- 2.1** Een *immaterieel actief* wordt gedefinieerd als een niet-monetair actief dat zich manifesteert door zijn economische eigenschappen. Het heeft geen fysieke vorm maar verleent rechten en/of economische voordelen aan de eigenaar ervan. Een *immaterieel actief* is daarom een actief dat kan worden afgescheiden of losgemaakt van een bedrijfsentiteit en kan worden verkocht, overgedragen, in licentie gegeven, gehuurd of geruild, hetzij individueel, hetzij samen met een gerelateerd actief, passief of contract. Niet-identificeerbare *immateriële activa* die voortvloeien uit contractuele of wettelijke rechten die al dan niet afscheidbaar zijn van de entiteit, of andere rechten en verplichtingen, worden gewoonlijk 'goodwill' genoemd.

- 2.2** Geïdentificeerde *immateriële activa* zijn onder meer:

- aan marketing gerelateerde activa: specifiek geassocieerd met, en voornamelijk gebruikt bij, de marketing of promotie van producten of diensten van een bedrijf (handelsmerken, merknamen, handelsnamen, trade dress, internetdomeinnamen, uitgaverrechten voor kranten, non-concurrentiebedingen);
- aan klanten of leveranciers gerelateerde activa: vloeien voort uit relaties met, of kennis van, klanten en leveranciers en worden gebruikt bij het ontwikkelen, werven, beheren en onderhouden van de klanten van een bedrijf (klantenlijsten, achterstand in de verwerking van opdrachten of productie, klantencontracten en de daaruit voortvloeiende klantenrelaties, niet-contractuele klantenrelaties);
- aan artistieke uitingen gerelateerde activa: vloeien voort uit artistieke producten of diensten die beschermd worden door een contractueel of wettelijk recht (copyright en ontwerp) en leveren voordelen op, waaronder royalty's van kunstwerken (toneelstukken, opera's, balletten, boeken, tijdschriften, kranten, muziekwerken, afbeeldingen, foto's, video's, films, televisieprogramma's);

- aan technologie gerelateerde activa: deze activa geven de waarde van technologische innovatie of ontwikkelingen weer en kunnen voortvloeien uit niet-contractuele rechten op het gebruik van technologie of worden beschermd door wettelijke of contractuele rechten (gepatenteerde technologie, computersoftware, niet-gepatenteerde technologie, databases, handelsgeheimen, lopende onderzoeks- en ontwikkelingsprojecten, productieprocessen en knowhow).

**2.3** *Immateriële activa* kunnen contractueel of niet-contractueel zijn. Op contracten gebaseerde activa weerspiegelen de waarde van rechten die voortvloeien uit contractuele regelingen (licentie-, royalty- en stilstandsovereenkomsten; reclame-, bouw-, management-, diensten- of toeleveringscontracten; huurovereenkomsten; bouwvergunningen; franchiseovereenkomsten; exploitatie- en uitzendrechten; contractuele gebruiksrechten anders dan de rechten die expliciet worden geclassificeerd of worden beschouwd als materiële activa; servicingcontracten en arbeidscontracten).

**2.4** Een belangrijk *immaterieel actief* is *goodwill*. *Goodwill* wordt gedefinieerd als elk toekomstig economisch voordeel dat voortvloeit uit een bedrijf, een belang in een bedrijf of het gebruik van een groep activa die niet scheidbaar is. De voordelen die deel kunnen uitmaken van *goodwill* zijn onder meer synergieën die voortvloeien uit een bedrijfsfusie en bedrijfsspecifiek zijn. Voorbeelden hiervan zijn:

- schaalvoordelen die niet anderszins in de waarde van andere activa tot uitdrukking komen;
- groeikansen, zoals uitbreiding naar andere markten en
- organisatorisch kapitaal, bijvoorbeeld de voordelen die voortvloeien uit een samengevoegd netwerk.

*Goodwill* wordt soms gedefinieerd als het bedrag dat resteert nadat de waarde van alle afscheidbare en identificeerbare activa in mindering is gebracht op de totale waarde van het bedrijf. Deze definitie wordt vaak gebruikt in het kader van de financiële verslaglegging.

**2.5** *Immateriële activa* worden van elkaar onderscheiden op basis van kenmerken zoals eigendom, functie, marktpositie en imago. Zo kunnen bijvoorbeeld merken van damesmodeschoenen worden gekenmerkt door het gebruik van bepaalde kleuren en stijlen en door de prijs. Bovendien zullen *immateriële activa* binnen dezelfde klasse onvermijdelijk soortgelijke kenmerken hebben, maar er zullen ook aspecten zijn die ze onderscheiden van andere soortgelijke activa.

**2.6** Het is belangrijk dat de taxateur regelmatig betrokken is bij taxaties van *immateriële activa*, aangezien praktische kennis van de factoren die van invloed zijn op het investeren in een bepaald actief essentieel is (zie **PS 2 sectie 2**).

## 3 Opdrachtvoorwaarden

**3.1** De taxatiekennis van opdrachtgevers zal sterk variëren. Sommigen zullen over een grondige kennis van immateriële eigendomsrechten en de *taxatie* van *immateriële activa* beschikken, terwijl anderen niet bekend zullen zijn met de termen en concepten die door taxateurs van *immateriële activa* worden gebruikt.

**3.2** Het is absoluut noodzakelijk dat de *opdrachtvoorwaarden* worden begrepen en voorafgaand aan de opdracht worden overeengekomen tussen de taxateur en de opdrachtgever. Alle aanvullende of bijdragende activa moeten worden geïdentificeerd en er moeten afspraken worden gemaakt over de vraag of ze al dan niet moeten worden opgenomen. Bijdragende activa zijn activa die in combinatie met het betreffende actief worden gebruikt om kasstromen te genereren. Wanneer bijdragende activa niet mogen worden getaxeed, is het belangrijk om na te gaan of het dan de bedoeling is dat het hoofdactief op losstaande basis wordt getaxeed.



- 3.3** Er kunnen zich situaties voordoen waarin het belang in het te taxeren actief met anderen wordt gedeeld, en in deze gevallen dient dat duidelijk te worden aangegeven.
- 3.4** Het is mogelijk dat taxateurs standaard opdrachtbrieven willen opstellen die voor elk type taxatieopdracht kunnen worden gebruikt. Wanneer een *taxatie* moet voldoen aan het Red Book Global van RICS, dan moet de taxateur *opdrachtvoorwaarden* opstellen die voldoen aan de minimumvoorwaarden van **PS 2 sectie 7** en **VPS 1**.

## 4 Taxatieconcepten

- 4.1** Het is belangrijk om te begrijpen waarom de taxateur opdracht heeft gekregen om een *taxatie* uit te voeren, aangezien de *taxatie van immateriële activa* voor uiteenlopende doeleinden nodig kan zijn. Voorbeelden zijn onder meer financiële verslaglegging, belasting, overheidsopdrachten, transacties en beursgangen, fairness opinions, bankovereenkomsten, insolventie en administratie, kennisbeheer en portefeuilleherziening. Afhankelijk van het antwoord zijn verschillende concepten van waarde mogelijk, waarvan sommige zijn vastgelegd in wetten en jurisprudentie en andere in internationale en nationale standaarden voor de professionele taxatiepraktijk.
- 4.2** Bases van waarde die vaak worden gehanteerd bij deze typen *taxatie* (die niet allemaal in de IVS of het Red Book worden erkend), zijn *reële waarde*, *reële marktwaarde*, *marktwaarde* en open marktwaarde. Wanneer een *taxatie* wordt verricht, dienen taxateurs rekening te houden met de vereisten van **PS 1 sectie 1**.
- 4.3** Afhankelijk van de regels en praktijk die met betrekking tot het concept worden gevolgd, kan de conclusie van de *taxatie* ten aanzien van hetzelfde actief verschillend zijn. Zo kan bijvoorbeeld de belastingdienst vanwege de regels voor fiscale *taxaties* een andere opvatting over *taxatie* hebben dan een procespartij, fusiepartner of *koper met een bijzonder belang*.
- 4.4** Behalve wanneer er sterke aanwijzingen zijn die op het tegendeel duiden, is het uitgangspunt dat er sprake is van een lopend bedrijf en dat het actief in de voorzienbare toekomst van nut blijft voor de bedrijfsactiviteiten. In sommige gevallen zal deze periode gebaseerd zijn op wettelijke voorschriften of op de voorwaarden van relevante overeenkomsten of protocollen die van toepassing zijn op het actief. Het is echter mogelijk dat in het kader van de financiële verslaglegging rekening moet worden gehouden met de waarde van een *immaterieel actief* dat moet worden afgestoten of verkocht.
- 4.5** In veel gevallen kan het nodig zijn om meerdere taxatiemethoden toe te passen, met name wanneer de taxateur onvoldoende informatie of bewijs heeft om zich op slechts één methode te baseren. In dergelijke gevallen kan de taxateur aanvullende methoden gebruiken om tot de definitieve *taxatie* te komen en moet hij aangeven waarom hij de voorkeur geeft aan één of meer methoden. De taxateur dient alle taxatiebenaderingen te overwegen en uit te leggen waarom een bepaalde benadering niet is toegepast.

## 5 Due diligence bij de taxatie

- 5.1** Taxateurs dienen volgens **PS 2 sectie 2** te beschikken over de nodige vakbekwaamheid op het gebied van *taxatie van immateriële activa*. Als minimumvereiste geldt dat een taxateur geen *taxatie* mag uitvoeren als hij niet beschikt over gedetailleerde kennis en begrip van kwesties zoals:
- de rechten van de eigenaren van het actief of de activa;
  - de geschiedenis van en de activiteiten die verband houden met het actief of de activa;
  - waar nodig de situatie van de desbetreffende bedrijfstak, de algemene economische vooruitzichten en politieke factoren.

## 5.2 Typische informatievereisten om het inzicht van de taxateur in het actief of de activa te vergroten, kunnen onder meer zijn:

- de meest recente winst-en-verliesrekeningen voor het te taxeren actief, en details van actuele en eerdere ramingen of prognoses;
- beschrijving en geschiedenis van het te taxeren actief, waaronder wettelijke beschermingen en rechten die eraan verbonden zijn (er moet bekend worden gemaakt in hoeverre deze wettelijke rechten zijn beoordeeld);
- informatie over het actief en ondersteunende documentatie (bijvoorbeeld registraties, territoriale toepassingen, marketing, technologisch onderzoek en ontwikkeling, documentatie, grafisch ontwerp en handleidingen);
- andere zekerheidsovereenkomsten;
- de exacte activiteiten bij de exploitatie van het *immateriële actief*;
- eerdere taxatierapporten;
- het product of de producten die het bedrijf verhandelt, ondersteunt of aanbiedt en immateriële activa;
- of anderen het (de) *immateriële actief* (activa) mogen gebruiken en of daarvoor plannen bestaan;
- de markt(en) en concurrenten van het bedrijf, belemmeringen voor de toegang tot deze markten, bedrijfs- en marketingplannen, due diligence;
- licenties, strategische allianties en joint ventures;
- of contractuele regelingen kunnen worden toegewezen of overgedragen in overeenkomsten over *immateriële activa* of royalty's;
- belangrijke klanten en leveranciers;
- doelstellingen, ontwikkelingen en te verwachten trends in de bedrijfstak en hoe deze het bedrijf of het actief naar verwachting zullen beïnvloeden;
- grondslagen voor financiële verslaglegging;
- analyse van sterke punten, zwakke punten, kansen en bedreigingen (SWOT);
- belangrijkste marktfactoren (bijvoorbeeld monopolie of dominante marktpositie, marktaandeel);
- verwachte belangrijke kapitaaluitgaven;
- posities van concurrenten;
- seizoensgebonden of cyclische trends;
- technologische veranderingen die van invloed zijn op het actief;
- kwetsbaarheid van grondstoffenbronnen of leveranciersovereenkomsten;
- of er recentelijk fusies of overnames in deze sector hebben plaatsgevonden rond de *waardepeildatum*, en de criteria die werden toegepast;
- management van onderzoek en ontwikkeling (geheimhoudingsovereenkomsten, onderaannemers, opleiding en stimulansen);
- of er een schema voor intellectuele eigendommen bestaat waarin de omvang van de intellectuele eigendomsrechten (IPR) en de eventuele belangen van *derden* worden vermeld;
- onderzoek van vergelijkbare licentiëring van soortgelijke activa.

## 5.3 De taxateur dient voor zover dat mogelijk is de voor de *taxatie* gebruikte feiten en informatie te verifiëren en waar mogelijk de inputparameters voor de *taxatie* te benchmarken.

- 5.4 Een groot deel van de informatie waarop de taxateur zich baseert zal door de opdrachtgever(s) worden verstrekt en kan mogelijk niet worden geverifieerd. In dergelijke gevallen dient dit in het taxatierapport te worden vermeld.

## 6 Taxatiebenaderingen

- 6.1 In algemene zin worden in de taxatietheorie drie verschillende benaderingen van *taxatie* erkend, onder meer voor *immateriële activa*. Dat zijn de *vergelijkingsmethode* (ook wel directe marktvergelijkingsmethode genoemd), de *inkomstenbenadering* en de *kostenbenadering*.
- 6.2 Bij elke benadering moet de taxateur een schatting van de resterende nuttige levensduur van het actief maken. Dat kan een bepaalde periode zijn op basis van de looptijd van een contract of de normale verwachte levensduur in de sector, of een onbepaalde periode. Bij het vaststellen van de verwachte levensduur dient met een aantal factoren rekening te worden gehouden, waaronder juridische, technische, economische en functionele aspecten. De veronderstelde levensduur van een actief dat voor een bepaalde periode is gelicentieerd, kan korter zijn als een beter product van een concurrent naar verwachting op de markt komt voordat de licentie afloopt. Als dat het geval is, moet de taxateur zich daarover een oordeel vormen.

### Vergelijkingsmethode

- 6.3 Bij de *vergelijkingsmethode* wordt de waarde van een actief vastgesteld door recente verkopen of biedingen van soortgelijk of vervangend vastgoed en gerelateerde marktgegevens te vergelijken. Het is echter zelden mogelijk om dergelijk bewijs met betrekking tot identieke activa te vinden.
- 6.4 De twee belangrijkste *vergelijkingsmethoden* zijn de ‘market multiple-methode’ en de ‘similar transactions-methode’.
- 6.5 De market multiple-methode is gericht op het vergelijken van het betreffende actief met richtwaarden zoals de royaltytarieven in de bedrijfstak. Bij toepassing van deze methode worden zaken zoals royaltytarieven geëvalueerd en aangepast op basis van de sterke en zwakke punten van het betreffende actief in vergelijking met soortgelijke activa. Vervolgens worden ze toegepast op de passende operationele gegevens van het betreffende actief om tot een indicatie van de waarde te komen. De afgeleide gegevens worden gewoonlijk aangepast om rekening te houden met verschillende eigenschappen of kenmerken.
- 6.6 Bij de similar transactions-methode wordt gebruik gemaakt van taxatiegegevens die gebaseerd zijn op historische transacties in de directe of verwante bedrijfstakken van het actief. De afgeleide gegevens worden vervolgens aangepast en op de passende operationele gegevens van het betreffende actief toegepast om tot een indicatie van de waarde te komen.
- 6.7 In bepaalde bedrijfstakken worden activa gekocht en verkocht op basis van gevestigde marktpraktijken of vuistregels, vaak (maar niet altijd) afgeleid van omzetgegevens of omzetpercentages, zonder dat een directe koppeling met de winstgevendheid wordt gemaakt. Er moet op worden gelet dat de ‘gevestigde marktpraktijk’ niet achterhaald is door veranderingen die in de loop der tijd in de omstandigheden hebben plaatsgevonden. Wanneer dergelijke vuistregels bestaan, moet de taxateur waar nodig daarmee rekening houden.

## Inkomstenbenadering

- 6.8** De *inkomstenbenadering* kent een aantal varianten. Bij toepassing daarvan (bijvoorbeeld bij hantering van de discounted cash flow (DCF)-methode) wordt de waarde van een actief vastgesteld op basis van de contante waarde van de toekomstige economische voordelen. Deze voordelen zijn onder meer inkomsten, kostenbesparingen, belastingaftrek en de opbrengst uit de verkoop van het actief.
- 6.9** Bij toepassing op *taxaties* van *immateriële activa* worden waarde-indicaties ontwikkeld door verwachte kasstromen tot hun contante waarde te disconteren tegen een rendementspercentage waarin rekening wordt gehouden met de risicovrije rentevoet voor het gebruik van middelen, het verwachte inflatiepercentage en risico's die samenhangen met de betreffende investering. Het gehanteerde discontopercentage is doorgaans gebaseerd op rendementen van alternatieve investeringen van een soortgelijk type en een soortgelijke kwaliteit op de *waardepeildatum*.
- 6.10** Bij de *inkomstenbenadering* wordt ook gebruik gemaakt van methoden zoals de zogeheten 'relief from royalty'-methode, die in IVS 210 Immateriële activa gedefinieerd wordt als een methode waarbij 'de waarde van een *immaterieel actief* ... bepaald op basis van de waarde van de hypothetische royaltybetalingen die bespaard zouden worden door het bezit van het actief, in vergelijking met licentiëring van het *immateriële actief* van een derde'.
- 6.11** Daarnaast bestaat er de 'multi period excess earnings'-methode. Bij deze methode worden de economische voordelen van een *immaterieel actief* gedurende meerdere perioden geschat door vaststelling van de kasstromen die verband houden met het gebruik van het actief en aftrek van periodieke kosten op basis van een redelijk rendement voor het gebruik van bijdragende activa.
- 6.12** De *inkomstenbenadering*, waarbij de gekapitaliseerde inkomsten als *basis van waarde* worden gehanteerd, is gebruikelijk bij *taxatie* van *immateriële activa*. In alle gevallen is een grondige kennis van boekhoudkundige en economische winsten, hun historie en prognoses vereist.
- 6.13** Bij de waardebepaling van *immateriële activa* en IPR wordt onder meer gebruik gemaakt van technieken om de inkomsten te bepalen die specifiek verband houden met het te taxeren actief, zoals het brutowinstverschil, overwinsten en ondersteuning door royalty's. Een grondige kennis van de historische en geraamde inkomsten is noodzakelijk.

## Kostenbenadering

- 6.14** De *kostenbenadering* geeft de waarde van een actief aan op basis van de kosten om het actief te vervaardigen of te vervangen door een soortgelijk actief. Bij toepassing op *taxaties* van *immateriële activa* moet rekening worden gehouden met veroudering, onderhoud en de tijdswaarde van geld. Wanneer de *basis van waarde* in de *taxatie* de *marktwaarde* is, moeten de indicaties van veroudering worden ondersteund door marktgegevens.

## 7 Contantwaardemethoden

- 7.1** Bij contantwaardemethoden (CW) wordt de waarde van een actief bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige economische kasstroom van het actief. Dat is contant geld dat gedurende een bepaalde periode wordt gegenereerd door een actief, een groep activa of een onderneming.
- 7.2** Zaken waarmee bij deze methode rekening moet worden gehouden zijn onder meer:
- het aantal jaren waarover de kasstroom wordt toegepast;
  - het kapitalisatiepercentage of disconteringspercentage dat aan het einde van de periode wordt toegepast;

- het (de) gehanteerde discontopercentage(s);
- of in de kasstroom inflatie ingecalculleerd is;
- welke andere variabelen in de toekomst met betrekking tot de kasstroom in aanmerking moeten worden genomen;
- het handelsprofiel van het actief;
- aanvangsrendement en lopend rendement, intern rendement (IR) en de eindwaarde.

**7.3** Wanneer een CW-methode wordt toegepast, is het belangrijk dat rekening wordt gehouden met markttransacties (d.w.z. vergelijkingsobjecten) waarin dezelfde benadering van *taxatie* tot uitdrukking komt. De details van markttransacties zijn soms moeilijker te verkrijgen wanneer een CW-benadering wordt gekozen. Deze transacties zijn echter wel een hulpmiddel bij het bepalen van het te hanteren disconteringspercentage, het beoogde IR en de door de markt gehanteerde algemene benadering.

**7.4** Als de *taxatie* een specifiek *immaterieel actief* betreft, moet de taxateur alvorens de gedetailleerde kasstroommodellering uit te voeren de resterende nuttige levensduur en de waardevermindering kwantificeren die specifiek verband houden met het gebruik van het actief. Bij deze analyse van de resterende nuttige levensduur zal gewoonlijk de kortste van de volgende opties worden gekwantificeerd:

- fysieke levensduur (bijvoorbeeld van een onderliggend materieel actief);
- functionele levensduur (bijvoorbeeld van een onderliggend materieel actief);
- technologische levensduur;
- economische levensduur;
- juridische levensduur.

**7.5** CW-*taxatie* zal derhalve deze hoofdcomponenten omvatten: een financiële prognose om het specifieke intellectuele kapitaal en de daarmee samenhangende inkomsten en het disconteringspercentage (kapitaalkosten) vast te stellen. Er wordt rekening gehouden met systematisch en niet-systematisch risico en om het disconteringspercentage in zijn basistoepassing te bepalen moeten de kapitaalkosten worden geïdentificeerd en toegepast op bekende en verwachte kasstromen.

**7.6** Bij de discontering wordt uitgegaan van de gewogen gemiddelde kapitaalkosten (WACC). De twee basiselementen van de kapitaalkosten zijn de kosten van schulden en de kosten van eigen vermogen. Ter ondersteuning van de berekening van een passend rendementspercentage en passende disconteringspercentages gebruikt de taxateur een aantal verschillende methoden, waaronder het capital asset pricing model (CAPM), de arbitrage pricing theory en gecombineerde methoden, afhankelijk van de specifieke omstandigheden.

**7.7** Taxateurs moeten waar nodig *immateriële activa* beoordelen in een licentiëringscontext, bijvoorbeeld het in licentie nemen of geven van technologie of patenten. Een groot deel van de in deze VPGA behandelde onderwerpen is relevant bij de berekening van een passend rendementspercentage in berekeningen van royaltytarieven. In de praktijk wordt het percentage geschat op basis van alle of een deel van de volgende factoren:

- bestaande licenties voor de immateriële activa (methode met vergelijkingsobjecten);
- bedrijfstaknormen voor licenties voor soortgelijke activa (*vergelijkingsmethode*);
- toewijzing van economische voordelen die voortvloeien uit het gebruik van bijvoorbeeld een gepatenteerde uitvinding (ook wel aangeduid als de 'beschikbare winsten'-benadering of analytische benadering);
- licentiepraktijk (benaderingen op basis van vuistregels).

**7.8** Bij de waardering van licenties worden specifieke zaken onderzocht, zoals:

- hoe over andere relevante licenties is onderhandeld;
- *immaterieel actief* en ondersteuning;
- looptijd van de licentieovereenkomst;
- exclusiviteit;
- speciale voorwaarden voor speciale deals;
- geografie;
- sector waarin het *immateriële actief* wordt gelicentieerd;
- speciale relaties.

Ook wanneer de eerdere licentiëringspraktijk vergelijkbaar is, kan deze alleen als benchmark dienen. Immateriële activa zijn door hun aard uniek en er kunnen talrijke aanpassingen nodig zijn om een eerlijke vergelijking te maken.

**7.9** CW modelleert de benaderingen, zoals de ‘relief from royalty’-methode (zie paragraaf 6.10 hierboven, onder *Inkomstenbenadering*).

## 8 Rapporten

**8.1** Wanneer de *taxatie* moet voldoen aan het Red Book, moet de taxateur een rapport opstellen dat voldoet aan de minimumvoorwaarden van **VPS 3**. Het rapport bevat doorgaans een korte inleiding of een samenvatting waarin de opdracht wordt beschreven, de conclusie wordt samengevat en de basis wordt gelegd voor de inhoud van het rapport. Er moet van het algemene naar het specifieke worden gewerkt met een logische stroom van gegevens en analyse waarin alle noodzakelijke overwegingen kunnen worden opgenomen en met als resultaat de taxatieconclusies.

**8.2** De meeste situaties zijn eenvoudig in te delen in de volgende hoofdsecties, maar niet noodzakelijkerwijs in deze volgorde:

- inleiding;
- doel en *basis van waarde*;
- *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten*;
- onderwerp van de *taxatie*;
- beschrijving en geschiedenis van het actief of de activa en de bedrijfsentiteit waarin dit actief of deze activa zijn gebruikt;
- boekhouding en grondslagen voor financiële verslaglegging;
- analyse van de *jaarverslaggeving*, indien passend;
- analyse van het bedrijfsplan en het marketingplan, en vooruitzichten;
- zoekresultaten voor vergelijkbare transacties;
- bedrijfstak waarin het actief wordt gebruikt;
- economische context en milieu, opbrengsten en risicobeoordeling;
- taxatiemethoden en conclusie;
- waarschuwingen, disclaimer en beperkingen.

**8.3** Sommige rapporten bevatten een aparte sectie met een algemene bespreking van de taxatiemethode, die vaak na de inleiding volgt. Als nationale, regionale en economische gegevens belangrijk zijn voor het bedrijf en het actief, kan aan elk daarvan een eigen sectie worden gewijd.

**8.4** Waar nodig moet feitelijke informatie, of bronnen van deze informatie, worden vermeld in de hoofdtekst van het rapport of in de bijlagen. Wanneer het rapport is opgesteld

door een deskundige en vereist is voor een gerechtelijke procedure, moet het voldoen aan de eisen van de lokale jurisdictie en moet het alle relevante informatie bevatten, inclusief de verklaring over de kwalificaties van de deskundige en de 'waarheidsverklaring'.

## 9 Geheimhouding

- 9.1** De informatie over een groot aantal *immateriële activa* zal vertrouwelijk zijn. Taxateurs moeten naar beste vermogen trachten deze vertrouwelijkheid te waarborgen, onder meer ten aanzien van informatie die verkregen is over vergelijkbare activa. Wanneer de opdrachtgever zulks vereist, zullen taxateurs van *immateriële activa* voldoen aan alle verzoeken om geheimhoudingsovereenkomsten of soortgelijke overeenkomsten te sluiten.

# VPGA 7 Taxatie van persoonlijke eigendommen inclusief kunst en antiek

Deze richtlijnen hebben een adviserend karakter en zijn niet verplicht. Waar van toepassing wijzen ze leden echter wel op relevant verplicht materiaal elders in deze wereldwijde standaarden, waaronder de *International Valuation Standards*, door middel van vetgedrukte verwijzingen. Deze verwijzingen zijn bedoeld ter ondersteuning van leden en veranderen niets aan de status van het materiaal dat hieronder volgt. Leden worden eraan herinnerd dat:

- deze richtlijnen niet elke situatie kunnen beschrijven en dat ze bij het vormen van een waardeoordeel altijd rekening moeten houden met de feiten en omstandigheden van individuele opdrachten;
- ze alert moeten blijven op het feit dat in individuele jurisdicties specifieke eisen kunnen gelden die in deze richtlijnen niet aan de orde komen.

## 1 Inleiding en reikwijdte

**1.1** Deze richtlijnen bevatten een aanvullende toelichting op de toepassing van de International Valuation Standards en **VPS 1–5** voor ‘*persoonlijke eigendommen*’, namelijk de activa (of passiva) die in 1.2 hieronder worden vermeld.

**1.2** In het kader van deze VPGA worden onder ‘*persoonlijke eigendommen*’ verstaan activa (of passiva) die niet duurzaam verbonden zijn met grond of gebouwen:

- **met inbegrip van**, maar niet beperkt tot, decoratieve kunst, antiek, schilderijen, edelstenen en juwelen, verzamelobjecten, inrichting en meubilair, en andere algemene inboedel;
- **met uitzondering van** handelsinrichting en -inventaris, *installaties en apparatuur*, bedrijven of bedrijfsbelangen, en *immateriële activa*.

*Taxaties van persoonlijke eigendommen* kunnen worden verricht in allerlei verschillende contexten en voor diverse doeleinden, waaronder maar niet beperkt tot:

- verzekeringsdekking;
- schade of verlies als gevolg van brand, wateroverlast of een andere reden;
- belastingheffing (charitatieve bijdrage, schenkbelasting, erfbelasting, verlies als gevolg van ongeval);
- financiële verslaglegging;
- bedrijfstransacties;
- gerechtelijke procedures, waaronder fraudeclaims;
- estateplanning, verdeling van de huwelijksgemeenschap en afwikkeling van nalatenschappen;
- huwelijkse voorwaarden;
- ontbinding van het huwelijk;
- ontbinding van het bedrijf;
- advies over de verwerving of verkoop van vastgoed voor investeringsdoeleinden of persoonlijk gebruik;
- zekerheden voor leningen;
- faillissement;
- *taxatie* van inventaris.



- 1.3** Deze lijst is niet uitputtend, aangezien er nationale of regionale verschillen kunnen bestaan. Wettelijke eisen binnen een bepaalde jurisdictie hebben voorrang. Dit kan met name het geval zijn wanneer *taxaties* worden opgesteld om belastingverplichtingen vast te stellen, onder meer in verband met de afwikkeling van nalatenschappen of voor boekhoudkundige doeleinden.
- 1.4** Het is essentieel om duidelijk te zijn over het doel van de *taxatie*, dat vaak bepalend zal zijn voor de te hanteren specifieke *basis van waarde*. Zie **VPS 1**.

## 2 Opdrachtvoorwaarden

- 2.1** Om de taxatieopdracht en ook de verantwoordelijkheden van de taxateur correct te definiëren, moet de taxateur de opdrachtgever en anderen die zich op de *taxatie* kunnen verlaten (d.w.z. de beoogde gebruikers) identificeren om te waarborgen dat de *taxatie* zinvol voor hen is en niet misleidend is.
- 2.2** De *opdrachtvoorwaarden*, waaronder de minimumvoorwaarden van **VPS 1**, zullen in het algemeen voorafgaand aan de taxatieopdracht worden overeengekomen tussen de taxateur en de opdrachtgever. Wanneer het nodig is om met de werkzaamheden te beginnen voordat de *opdrachtvoorwaarden* volledig zijn gedocumenteerd, moeten alle zaken met betrekking tot die voorwaarden onder de aandacht van de opdrachtgever worden gebracht en worden gedocumenteerd voordat het rapport wordt uitgebracht (zie **VPS 1**).
- 2.3** Bij het overeenkomen van de *opdrachtvoorwaarden* moet de taxateur de opdrachtgever informeren over het mogelijke effect op de waarde van andere relevante zaken (bijvoorbeeld de oorsprong van het object of de invloed van een groep objecten die niet individueel maar gezamenlijk worden getaxeerd). Wordt dit niet gedaan, dan kan dat misleidend zijn en in strijd zijn met **VPS 3**.

## 3 Identificeren van de markt

- 3.1** *Taxaties* zijn gebaseerd op inzicht in de markt waarin de taxatie plaatsvindt. Taxateurs dienen een analyse te maken van de aard en toestand van de markt die de context voor hun onderzoeken en taxatieconclusies vormt.

De taxateur dient onder meer rekening te houden met het activiteitsniveau, het vertrouwen en trends. Bovendien moeten taxateurs de juridische en regulatorische positie van het desbetreffende object in acht nemen, alsook eventuele voorstellen die het gedrag van de marktdeelnemers kunnen beïnvloeden.

- 3.2** Taxateurs van *persoonlijke eigendommen* dienen te erkennen dat er verschillende markten zijn waarbinnen een bepaald actief kan worden verhandeld en dat elke markt zijn eigen verkoopgegevens kan genereren. Een actief kan met name een verschillende waarde hebben op groothandelsniveau, detailhandelsniveau en bij verhandeling op een veiling. De taxateur moet de relevante markt identificeren en analyseren in overeenstemming met het getaxeerde actief en het doel van de *taxatie*. Erkend dient te worden dat *taxaties* ten behoeve van advisering over een verkoop tussen bedrijven die in een specifieke activavorm handelen, kunnen verschillen van een verkoop tussen een bedrijf en een persoon.
- 3.3** Bij het identificeren van de markt dienen taxateurs van *persoonlijke eigendommen* zich ervan bewust te zijn dat de verkoopmethode van invloed kan zijn op de verkoopprijs. Zo hebben bijvoorbeeld online veilingen en andere vormen van e-commerce geleid tot een versoepeling van een groot aantal beperkingen op transacties, waardoor de groep potentiële kopers voor sommige zaken groter is geworden. Taxateurs dienen echter wel te beseffen dat de kwaliteit van de informatie en zaken zoals provisies en verkoopkosten

bij sommige online platforms die niet verschuldigd zijn bij offline verkopen, ertoe kunnen leiden dat de verkoopgegevens als bron van vergelijkbaar bewijs onbetrouwbaar zijn.

- 3.4** Bij *persoonlijke eigendommen* worden groepen activa vaak aangehouden als verzamelingen die als ze worden gesplitst per stuk aanzienlijk meer of minder waard kunnen zijn dan wanneer ze collectief worden aangehouden. De taxateur zal moeten beoordelen of het aanhouden van activa als groep van invloed is op hun *taxatie* en zal dienovereenkomstig advies moeten uitbrengen.

## 4 Inspectie, onderzoek en analyse

- 4.1** Taxateurs van *persoonlijke eigendommen* moeten relevante verkoopgegevens verzamelen, verifiëren en analyseren, relevante economische en marktomstandigheden analyseren en rekening houden met aanvullende gerelateerde informatie die nodig is om realistische taxatieconclusies op te stellen. **VPS 2** bevat de vereisten voor het uitvoeren van onderzoeken.
- 4.2** Taxateurs van *persoonlijke eigendommen* moeten zich er altijd van bewust zijn dat de betrouwbaarheid van eerdere verkoopgegevens beperkt kan zijn en ze moeten altijd de betrouwbaarheid beoordelen van de gegevens die worden gebruikt om de analyse te ondersteunen. Ze moeten de bronnen van de bij de analyse gebruikte informatie documenteren. Zoals vermeld in paragraaf 3.3 hierboven, moeten taxateurs met name zorgvuldig te werk gaan wanneer ze gebruik maken van informatie die verkregen is van online platforms en uit internetbronnen.
- 4.3** De taxateur dient rekening te houden met beperkingen of omstandigheden die de *inspectie*, het onderzoek en/of de analyse belemmeren. Als dergelijke beperkingen bestaan, moet de taxateur waar nodig *uitgangspunten/bijzondere uitgangspunten* hanteren. **VPS 4** bevat de eisen met betrekking tot *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten*. Alle *uitgangspunten* moeten vóór de conclusie van de *taxatie* met de opdrachtgever worden besproken en overeengekomen en duidelijk worden gedocumenteerd in zowel de *opdrachtvoorwaarden* als het rapport.
- 4.4** De taxateur moet rekening houden met economische en marktgegevens, zoals vraag en aanbod in de markt en marktbevingen. Wanneer er onzekerheid is over de gebruikte informatie of de toestand van de markt, dan moet de taxateur **VPS 3** raadplegen.
- 4.5** Het is de verantwoordelijkheid van de taxateur om te zorgen dat die voldoende grondig onderzoek verricht naar de herkomst van het object dat getaxeed wordt, aangezien dit een behoorlijke impact kan hebben op de waarde ervan. De herkomst kan, naast deskundige expertise in het werkveld, worden vastgesteld door het raadplegen van archieven en/of forensisch onderzoek te verrichten. Als er twijfel bestaat over de herkomst, dan moet de taxateur met de opdrachtgever overleggen in hoeverre er onderzoek verricht zal worden, en wat dit betekent voor de kosten of ten aanzien van werkzaamheden door derden die moeten gebeuren alvorens een taxatie kan worden verstrekt.
- 4.6** Wanneer de taxateur andere deskundigen of professionals moet raadplegen, dient de taxateur (voor zover nodig voor het doel van de *taxatie*) te waarborgen dat de deskundige of professional naar behoren gekwalificeerd is om advies te geven en dat de diensten op vakbekwame wijze worden uitgevoerd.

## 5 Taxatie

### Taxatiemethoden en toepassingen

**5.1** De drie methoden voor het bepalen van de *marktwaarde* (zoals gedefinieerd in IVS 104 paragraaf 30.1) van *persoonlijke eigendommen* zijn:

- de transactievergelijkingsmethode;
- de *kostenbenadering* en
- de *inkomstenbenadering*.

#### 5.1.1 De transactievergelijkingsmethode

Deze benadering geeft een indicatie van de waarde door het te taxeren object actief te vergelijken met soortgelijke activa waarvoor verkoopgegevens beschikbaar zijn. Dit is de meest gehanteerde benadering voor de *taxatie* van *persoonlijke eigendommen*. Bij toepassing ervan dient de taxateur de analyse van de passende vergelijkbare verkoopgegevens zorgvuldig uit te voeren. In overeenstemming met sectie 4 hierboven. Als het mogelijk is om de waarde te taxeren aan de hand van vergelijkbare objecten, krijgt die benadering doorgaans de voorkeur.

#### 5.1.2 De kostenbenadering

Bij toepassing van deze benadering wordt een indicatie van de waarde gegeven op basis van de geschatte actuele kosten voor het vervangen of vervaardigen van een object van gelijkwaardige kwaliteit, bruikbaarheid en verhandelbaarheid. Deze benadering omvat onder meer vervanging door een kopie of vervanging op andere wijze vervaardigd, zoals een facsimile. Een kopie is de algemene term die gehanteerd wordt wanneer deze het originele object VPGA 7 Taxatie van persoonlijke eigendommen inclusief kunst en antiek qua aard, kwaliteit, gebruik, ouderdom van de materialen en productietechniek zo dicht mogelijk benadert. Als de kopie vervaardigd is door de oorspronkelijke kunstenaar, dan wordt dit een replica genoemd. Een facsimile is een exacte kopie van het originele object die vervaardigd is van materialen met een sterk vergelijkbare aard, kwaliteit en ouderdom als het origineel en waarvoor technieken of vervaardigingsmethoden uit de oorspronkelijke periode worden gebruikt. Al deze methoden (d.w.z. kopie, replica en facsimile) worden gewoonlijk alleen gehanteerd voor verzekeringsdoeleinden, wanneer het praktisch niet haalbaar is om de waarde via een andere methode vast te stellen. Bij toepassing van de *kostenbenadering* moet de taxateur relevante en geschikte kostengegevens analyseren om de kosten van vervanging te ramen. De taxateur dient zich ervan bewust te zijn dat de aard van de reproductie (kopie, vervanging of facsimile) van aanzienlijk belang is voor de resulterende waarde en moet deze dan ook dienovereenkomstig aanpassen.

#### 5.1.3 De inkomstenbenadering

Deze benadering geeft een indicatie van de waarde door de verwachte financiële voordelen (zoals een inkomstenstroom) voor het betreffende actief te berekenen. Bij toepassing van deze benadering moet de taxateur relevante en geschikte gegevens analyseren om een betrouwbare schatting te kunnen maken van de inkomsten in de desbetreffende markt van het object. Taxateurs moeten prognoses van verwachte financiële voordelen baseren op een analyse van historische en actuele gegevens, trends en concurrentiefactoren. Hoewel het voorkomt dat activa door de eigenaar aan een andere partij geleased worden, leveren kunst, antiek en persoonlijke eigendommen desondanks in de meeste gevallen 'geen inkomen' op en worden daarom waarschijnlijk niet getaxeerd met behulp van de investeringsmethode. In sommige gevallen, in het bijzonder wanneer die binnen de context van 'activa dat inkomen genereert' vallen, zoals historisch vastgoed, kan hun aanwezigheid echter van toegevoegde waarde zijn voor het algehele bezit en moeten ze in overweging genomen worden.

- 5.1.4** In alle benaderingen moet de taxateur op basis van een zorgvuldig en weloverwogen oordeel de verzamelde gegevens en analyse daarvan samenvatten in een logische conclusie van de waarde.
- 5.1.5** Alle taxatieconclusies moeten in redelijke mate gefundeerd zijn en duidelijk ondersteund worden door passend bewijs, waaronder bewijs met betrekking tot de herkomst. Als bij de analyse meerdere taxatiebenaderingen zijn gebruikt, moet de taxateur deze opnemen en vervolgens de resultaten op elkaar afstemmen.
- 5.1.6** RICS schrijft niet de methode(n) voor die een taxateur moet gebruiken. De taxateur moet echter wel bereid zijn de motivering voor de toegepaste benadering en methode te verantwoorden.

### Andere taxatieoverwegingen

- 5.2** In aanvulling op de eisen van **VPS 3** moet de taxateur bij zijn onderzoek en analyse rekening houden met:
- de omvang van de informatie die aan de opdrachtgever en andere beoogde gebruikers moet worden verstrekt. De taxateur dient erop bedacht te zijn dat de taxatiekennis van de opdrachtgevers zal variëren en moet informatie verstrekken die begrijpelijk is voor alle beoogde gebruikers van het rapport;
  - het te taxeren belang (er kunnen zich situaties voordoen waarin het belang in *persoonlijke eigendommen* met anderen wordt gedeeld, en in dergelijke gevallen dient dat duidelijk te worden vermeld);
  - de kenmerken die nodig zijn om het object te identificeren (inclusief, maar niet uitsluitend, kunstenaar of maker, materiaal of medium, afmetingen, titel, oorsprong, stijl, ouderdom, herkomst of geschiedenis, conditie, forensisch onderzoek, tentoonstellingsgeschiedenis en citaten in de literatuur);
  - de te hanteren *basis van waarde* (bijvoorbeeld *marktwaaarde*, vervangingswaarde, enz.) en de herkomst van de definitie van die waarde;
  - eventuele speciale toewijzingscondities en/of regelgevings-/wettelijke eisen;
  - beperkingen, bezwaren, huurovereenkomsten, convenanten, contracten of andere overwegingen die van invloed kunnen zijn op de *taxatie* of de eigendom van de te taxeren *persoonlijke eigendommen*;
  - de mate waarin informatie van derden controleerbaar en betrouwbaar is;
  - de relatie van het object met vastgoedobjecten of *immateriële activa* die van invloed kan zijn op de *taxatie* van het object;
  - het belang van individuele activa in een opdracht die meerdere objecten met een groot aantal verschillende waarden omvat;
  - analyse van eerdere verkopen van het getaxeerde object, indien relevant;
  - de mate waarin de actuele marktomstandigheden en de economie van invloed zijn op de mate van zekerheid van de taxatieconclusie.

## 6 Rapporten

- 6.1** Het is de verantwoordelijkheid van de taxateur ervoor te zorgen dat het taxatierapport duidelijk en accuraat is en dat er niets in staat wat dubbelzinnig of misleidend is. Het rapport moet onafhankelijk, integer en objectief worden opgesteld (zie **PS 2**).
- 6.2** De taxateur moet voldoen aan de minimumeisen zoals beschreven in **VPS 3** en alle taxatieoverwegingen opnemen die zijn vermeld in paragraaf 5.2 hierboven (Andere taxatieoverwegingen). Wanneer de taxateur bij het opstellen van de *taxatie* een deskundige, een professional of een bedrijf heeft geraadpleegd, moet hij in alle gevallen de bronnen en referenties identificeren en de aard van de input bevestigen (zie paragraaf 4.6 hierboven).

- 6.3 Bij de mate van gedetailleerdheid van het taxatierapport moet voldoende rekening worden gehouden met de behoeften van de opdrachtgever en de beoogde gebruiker(s), de aard van het object en het beoogde gebruik van de *taxatie*. De in het rapport gebruikte terminologie moet redelijkerwijs begrijpelijk zijn voor alle beoogde gebruikers.
- 6.4 De taxateur moet beperkingen of omstandigheden met betrekking tot de *inspectie*, het onderzoek of de analyse vermelden en eventuele gevolgen voor de conclusies van de taxateur toelichten.
- 6.5 Het doel van de *taxatie* (bijvoorbeeld verdeling van de huwelijksgemeenschap), de *basis van waarde* (bijvoorbeeld *marktwaarde*) en de markt waarin de (fictieve of werkelijke) transactie verondersteld wordt plaats te vinden (bijvoorbeeld een veiling) moeten in het rapport duidelijk worden uiteengezet.
- 6.6 De taxateur moet indien nodig rapporteren dat de conclusie voldoet aan eventuele specifieke eisen van de opdrachtgever, regelgevingseisen of de relevante wetgeving.
- 6.7 De taxateur moet het uitgevoerde onderzoek en de bij de analyse gebruikte gegevens samenvatten. De taxateur moet de gehanteerde taxatiebenadering(en) (vergelijking, kosten of inkomsten) vermelden en de keuze van de benadering(en) motiveren. Daarnaast moet de taxateur vermelden waarom andere benaderingen wel zijn overwogen maar niet zijn toegepast. Als bij de analyse meerdere benaderingen zijn gehanteerd, moeten deze in het rapport worden uiteengezet en moet een aansluiting van de resultaten worden opgenomen.
- 6.8 Wanneer een *taxatie* wordt uitgevoerd op basis van *uitgangspunten of bijzondere uitgangspunten* (bijvoorbeeld wanneer een geaggregeerde waarde wordt bepaald), zie **VPS 4 sectie 8 en sectie 9**, dan moeten deze specifiek worden vermeld samen met een eventueel effect van de *uitgangspunten/bijzondere uitgangspunten* op de waarde. Vooral wanneer de taxateur niet met alle zekerheid de volledige herkomst kon achterhalen moet dit, samen met de eventuele uitgangspunten, vermeld worden.
- 6.9 De taxateur moet commentaar geven op alle zaken die van invloed zijn op de zekerheid van de *taxatie*. De omvang van het commentaar zal afhangen van het doel van de *taxatie* en de kennis van de gebruiker.
- 6.10 Indien de opdracht dit vereist, dient gebruik te worden gemaakt van geschikt fotomateriaal. Als het fotomateriaal is aangepast, moet dat worden vermeld.

# VPGA 8 Taxatie van vastgoedbelangen

Deze richtlijnen hebben een adviserend karakter en zijn niet verplicht. Waar van toepassing wijzen ze *leden* echter wel op relevant verplicht materiaal elders in deze wereldwijde standaarden, waaronder de *International Valuation Standards*, door middel van vetgedrukte verwijzingen. Deze verwijzingen zijn bedoeld ter ondersteuning van *leden* en veranderen niets aan de status van het materiaal dat hieronder volgt. *Leden* worden eraan herinnerd dat:

- deze richtlijnen niet elke situatie kunnen beschrijven en dat ze bij het vormen van een waardeoordeel altijd rekening moeten houden met de feiten en omstandigheden van individuele opdrachten;
- ze alert moeten blijven op het feit dat in individuele jurisdicties rechtsgebieden? specifieke eisen kunnen gelden die in deze richtlijnen niet aan de orde komen.

Deze richtlijnen bevatten aanvullende toelichtingen op bepaalde specifieke onderwerpen en vraagstukken welke naar voren komen bij de taxatie van *vastgoed* en vormen een aanvulling op **IVS 400 Vastgoedbelangen**, **IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed** en **VPS 2**. De richtlijnen gaan uitdrukkelijk in op *inspecties* en onderzoeken en omvatten belangrijk nieuw materiaal over *duurzaamheid* en milieukwesties, factoren die de markt voor *vastgoed* in toenemende mate beïnvloeden.

## 1 Inspectie

- 1.1** Deze en de hierna volgende sectie 2 gaan over *inspecties* en onderzoeken met betrekking tot *vastgoed*, meer specifiek over gevallen waarin het te taxeren actief een recht van eigendom, control, gebruik of bewoning van grond en gebouwen betreft (zie IVS 400 paragraaf 20.2).
- 1.2** Veel zaken kunnen of zullen gevolgen hebben voor de marktperceptie van de waarde van het desbetreffende belang, en sommige aspecten daarvan zullen pas ten volle naar voren komen tijdens een *inspectie* van het object. Daarbij kan het gaan om:
- a** kenmerken van de locatie en de omgeving, en de beschikbaarheid van communicatiemiddelen, installaties en voorzieningen die van invloed zijn op de waarde;
  - b** kenmerken van het object en het gebruik ervan;
    - i** afmetingen, oppervlakten en gebruik van de verschillende onderdelen;
    - ii** ouderdom, constructie en aard van gebouwen of andere bouwwerken;
    - iii** toegankelijkheid voor zowel gebruikers als bezoekers;
    - iv** installaties, voorzieningen en diensten;
    - v** inrichting, inventaris en verbeteringen;
    - vi** *installaties en apparatuur* die normaliter een integraal onderdeel van het gebouw zouden vormen (zie ook VPGA 5 Taxatie van installaties en apparatuur);
    - vii** zichtbare staat van onderhoud;
    - viii** gevaarlijke materialen die op het terrein of in de gebouwen zijn opgeslagen, zoals (onder andere) gereguleerde zaken met inbegrip van chemicaliën, radioactieve stoffen, explosieve materialen, asbest, ozonafbrekende stoffen, oliën, enz. of gereguleerde activiteiten zoals afvalbehandeling.

- c kenmerken van het terrein;
  - i natuurlijke gevaren zoals bodeminstabiliteit, mijnbouw of delfstoffenwinning, en het risico van overstromingen van alle technische installaties door welke oorzaak dan ook, waaronder regengebonden (pluviale) en riviergebonden (fluviale) overstromingen;
  - ii niet-natuurlijke gevaren zoals bodemverontreiniging waarbij stoffen in, op of onder de grond aanwezig zijn als gevolg van historisch of actueel gebruik (zie ook (b) hierboven).
- d potentieel voor ontwikkeling of herontwikkeling.
  - i eventuele fysieke beperkingen op een verdere ontwikkeling, indien van toepassing.

**1.3** Andere zaken waarover relevante informatie kan worden verkregen tijdens, of nadere inlichtingen kunnen worden ingewonnen naar aanleiding van een *inspectie* zijn onder meer:

- a verbeteringen aan vastgoed in erfpacht: bij waardering van huurovereenkomsten en reversies waarbij het object dat oorspronkelijk/ initieel werd gehuurd naderhand is veranderd of verbeterd, dient zorgvuldig te worden vastgesteld wat moet worden getaxeerd. Dit komt mogelijk niet exact overeen met wat op de grond gemeten wordt en (indien van toepassing) wordt gewaardeerd. Als de taxateur het gehuurde niet kan inspecteren of als door het ontbreken van gedocumenteerde vergunningen de omvang van veranderingen of verbeteringen niet kan worden bevestigd, dient de taxateur de *taxatie* te verrichten op basis van vermelde *uitgangspunten*;
- b toezicht op planning (indeling): het toezicht en de benodigde vergunningen of toestemmingen met betrekking tot toegenomen of gewijzigd gebruik, inclusief ontwikkeling, zullen per land of staat verschillen en de omvang van de inlichtingen die in individuele gevallen moeten worden ingewonnen, zal worden bepaald door de kennis die de taxateur van de desbetreffende markt heeft, door de aard en omvang van het object, en door het doel van de *taxatie*;
- c waar relevant, informatie over substantiële uitgaven en exploitatiekosten, en de mate waarin deze op de gebruiker kunnen worden verhaald – energie-efficiëntie is een van de factoren die van belang zijn als het gaat om *duurzaamheidskwesties* (zie hieronder).

## 2 Onderzoeken en uitgangspunten

**2.1** De volgende aspecten zijn gebruikelijk bij een groot aantal taxaties betreffende *vastgoed* en werpen vaak vragen op over de passende omvang van het onderzoek of over de aard van de *uitgangspunten* die redelijkerwijs kunnen worden gehanteerd. In onderstaande richtlijnen kan niet op alle omstandigheden worden ingegaan. Bij iedere opdracht zal de taxateur zijn kennis, ervaring en oordeelsvermogen moeten inzetten, en in sommige gevallen zullen van toepassing zijnde beperkingen vastgesteld zijn door of besproken en overeengekomen zijn met de opdrachtgever als onderdeel van de *opdrachtvoorwaarden*. Ook de relevantie en geschiktheid van de *uitgangspunten* kunnen alleen per geval worden beoordeeld. Wat volgt is geenszins prescriptief.

### 2.2 Titel

De taxateur moet informatie hebben over de essentiële bijzonderheden van het getaxeerde belang. Deze informatie kan verschillende vormen aannemen, zoals een van de opdrachtgever of een derde ontvangen samenvatting, kopieën van de desbetreffende relevante documenten of een actuele gedetailleerde omschrijving van de titel door de juristen van de opdrachtgever. Deze lijst is niet volledig.

De taxateur moet vermelden op welke informatie hij zich heeft gebaseerd en – in voorkomende gevallen – welke *uitgangspunten* hij heeft gehanteerd. Als bijvoorbeeld een huurdocument niet beschikbaar is, kan de taxateur een *uitgangspunt* hanteren dat de geadviseerde en vermelde voorwaarden de voorwaarden in de eigenlijke huurovereenkomst zijn. Als echter een goede titel is gegarandeerd, kan de taxateur redelijkerwijs uitgaan van de juistheid van deze informatie. Maar dit zou uiteindelijk een zaak voor juristen zijn, en indien van toepassing kan de taxateur eventueel specifiek opmerken dat de positie door de juridische adviseurs van de opdrachtgever moet worden gecontroleerd. Van een taxateur wordt niet verwacht dat hij verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaardt voor de juiste interpretatie van de juridische titel die de opdrachtgever ten aanzien van het vastgoed of actief bezit.

### 2.3 Staat van de gebouwen

Ook als hij over de daarvoor vereiste deskundigheid beschikt, zal de taxateur in de regel geen bouwtechnische keuring uitvoeren om gebreken aan of een slechte staat van onderhoud van een gebouw vast te stellen. Het zou echter verkeerd zijn als de taxateur voorbijgaat aan zichtbare gebreken die van invloed zouden zijn op de waarde, tenzij daarvoor een *bijzonder uitgangspunt* is overeengekomen. De taxateur moet daarom duidelijk vermelden dat de *inspectie* geen volledige bouwtechnische keuring is. Daarnaast moeten de grenzen aan de verantwoordelijkheid van de taxateur om onderzoek te doen naar en commentaar te geven op het bouwwerk of eventuele gebreken worden gedefinieerd. Ook moet – indien van toepassing – worden verklaard dat een *uitgangspunt* zal worden gehanteerd dat het gebouw of de gebouwen in goede staat van onderhoud verkeert of verkeren, met uitzondering van (kleine) gebreken die specifiek worden vermeld.

### 2.4 Installaties

De aanwezigheid en de efficiëntie van gebouwinstallaties en bijbehorende *installaties en apparatuur* zullen vaak een significante invloed op de waarde hebben: gedetailleerd onderzoek zal normaal gesproken echter buiten het bereik van de *taxatie* vallen. De taxateur zal moeten vaststellen welke informatiebronnen beschikbaar zijn en in welke mate hij daarop kan vertrouwen bij de uitvoering van de taxatie. Het is gebruikelijk om als *uitgangspunt* overeen te komen dat de installaties en alle bijbehorende bedieningssystemen of software goed functioneren en vrij zijn van gebreken.

### 2.5 Planning [bestemming]

In geval van twijfel moet de taxateur zo nodig vaststellen of met betrekking tot het object de benodigde wettelijke toestemmingen voor de bestaande gebouwen en het bestaande gebruik zijn verkregen – of adviseren dit te verifiëren – en of er beleidsmaatregelen of voorstellen van het bevoegde gezag zijn die de waarde positief of negatief kunnen beïnvloeden. Deze informatie zal vaak direct beschikbaar zijn, maar het verkrijgen van definitieve informatie kan vertraging of kosten met zich meebrengen. De taxateur dient onder meer te vermelden welke onderzoeken worden voorgesteld of welke *uitgangspunten* zullen worden gehanteerd wanneer verificatie van de informatie in het kader van de *taxatie* ondoenlijk is.

### 2.6 Milieukwesties

Potentiële of daadwerkelijke beperkingen van het genot en het gebruik van vastgoed als gevolg van milieufactoren kunnen voortvloeien uit natuurlijke oorzaken (zoals overstroming), uit niet-natuurlijke oorzaken (zoals verontreiniging) en soms uit een combinatie van beide (zoals bodemdaling als gevolg van delfstoffenwinning in het verleden). Ondanks de aanzienlijke verschillen in omstandigheden is de belangrijkste vraag altijd in welke mate de genoemde factoren de waarde beïnvloeden. Bij het beoordelen of becommentariëren van milieufactoren moet extra zorgvuldig te werk worden gegaan, aangezien taxateurs mogelijk niet over de specialistische kennis en ervaring beschikken die daarvoor vaak nodig is. In voorkomende gevallen kan de taxateur aanbevelen om met betrekking tot milieukwesties nadere inlichtingen



en/of nader advies van deskundigen of specialisten in te winnen. In de volgende paragrafen wordt uitvoeriger op deze kwestie ingegaan.

#### a) *Natuurlijke milieubeperkingen*

- i Sommige objecten worden beïnvloed door milieufactoren die een inherent kenmerk zijn van het object zelf of van de omgeving, welke van invloed is op de waarde van het vastgoedbelang. Voorbeelden daarvan zijn bodeminstabiliteit (zoals zwellende en krimpende klei, bodemdaling als gevolg van historische of actuele delfstoffenwinning, enz.) en het risico van overstroming door welke oorzaak dan ook.
- ii Hoewel gedetailleerd commentaar op zowel de risico's als de gevolgen mogelijk buiten het directe kennis- en expertisegebied van de taxateur valt, kan de aanwezigheid of potentiële aanwezigheid van deze factoren vaak tijdens een taxatie-inspectie worden vastgesteld door gewone inlichtingen of door lokale kennis. De desbetreffende Property Observation Checklist uit de bijlagen A tot en met C van RICS richtlijn *Environmental risks and global real estate*, 1e editie (2018) kan behulpzaam zijn bij het uitvoeren van inspecties. Er moet niet alleen rekening worden gehouden met het risico dat een bepaalde gebeurtenis zich voordoet, maar ook met de verschillende gevolgen van die gebeurtenis. Als het object bijvoorbeeld getroffen is door een recente gebeurtenis zoals een overstroming, dan kan dat van invloed zijn op de dekking van de verzekering. Als deze invloed materieel is, moet dat in de taxatie tot uitdrukking komen.
- iii De taxateur moet de grenzen aan de omvang van de onderzoeken en de te hanteren *uitgangspunten* met betrekking tot milieukwesties aangeven, en hij dient eventuele informatiebronnen waarop hij zich heeft gebaseerd te vermelden.

#### b) *Niet-natuurlijke beperkingen (verontreiniging en gevaarlijke stoffen)*

- i Een taxateur zal meestal niet de deskundigheid bezitten om te adviseren over de aard of de risico's van verontreiniging of gevaarlijke stoffen, of over eventuele kosten die met de verwijdering daarvan gemoeid zijn, met uitzondering van de eenvoudigere gevallen. Wanneer een taxateur kennis over de locatie bezit en ervaring heeft met het soort object dat wordt getaxeerd, dan kan van hem redelijkerwijs worden verwacht dat hij commentaar geeft op de potentiële aanwezigheid van verontreiniging en de mogelijke invloed daarvan op de waarde en de verhandelbaarheid.
- ii De aard en de risico's van verontreiniging of gevaarlijke stoffen kunnen uiteraard rechtstreeks aan het gebruik van het object zelf zijn toe te schrijven. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer een aantal bedrijven afhankelijk is van activiteiten waarbij gevaarlijke stoffen worden gebruikt of wanneer de bedrijven activiteiten op het gebied van afvalbehandeling verrichten die door *derden* als overlast kunnen worden ervaren. Hoewel gedetailleerd commentaar op dergelijke effecten doorgaans buiten het expertisegebied van de taxateur zal vallen, kan de aanwezigheid of mogelijke aanwezigheid ervan vaak tijdens een taxatie-inspectie worden vastgesteld door ernaar te informeren of door lokale kennis.
- iii De taxateur moet de grenzen aan de uit te voeren onderzoeken aangeven en alle informatiebronnen en *uitgangspunten* vermelden waarop hij zich baseert. Gesignaleerde zaken met betrekking tot historisch of bestaand gebruik kunnen worden vastgesteld op basis van de Property Observation Checklist uit de bijlagen A tot en met C van RICS richtlijn *Environmental risks and global real estate*, 1e editie (2018).

#### c) *Duurzaamheid – beoordeling van de gevolgen voor de waarde*

- i Hoewel *duurzaamheid* nog geen algemeen erkende definitie heeft (zie deel 2 van de verklarende woordenlijst van RICS), omvat deze term in een taxatiecontext een

- uitgebreide reeks fysieke, sociale, ecologische en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde en waarvan taxateurs zich bewust dienen te zijn.
- ii** De reeks factoren omvat onder meer belangrijke milieurisico's zoals overstroming, energie-efficiëntie en klimaat, en verder zaken betreffende ontwerp, configuratie, toegankelijkheid, wetgeving, management en fiscale overwegingen. Aangezien met name commerciële markten steeds gevoeliger worden voor *duurzaamheids*kwesties, kunnen deze kwesties de traditionele waardebepalende factoren gaan aanvullen, zowel wat de voorkeuren van gebruikers als wat het gedrag van kopers betreft.
- iii** Het tempo waarin *duurzaamheid* direct of indirect van invloed is op de waarde verschilt sterk van jurisdictie tot jurisdictie. Om op gepaste wijze te kunnen reageren op veranderingen in de markt, moeten taxateurs voortdurend streven naar vergroting van hun kennis. Het is de taak van taxateurs om de waarde te beoordelen aan de hand van bewijs dat gewoonlijk wordt verkregen door analyse van vergelijkbare transacties. Hoewel taxateurs markten moeten weerspiegelen en niet mogen leiden, moeten ze zich bewust zijn van *duurzaamheids*kenmerken en de mogelijke gevolgen daarvan voor de waarde van vastgoed op korte, middellange en lange termijn. Daarbij kan het gaan om:
- milieukwesties (zie hierboven), in voorkomend geval met inbegrip van klimaatverandering en bestendigheid tegen klimaatverandering;
  - configuratie en ontwerp inclusief het gebruik van materialen en concepten die steeds meer geassocieerd worden met 'wellness';
  - toegankelijkheid en aanpasbaarheid, inclusief toegang en gebruik door mensen met een handicap;
  - energie-efficiëntie, gebouwintelligentie en andere gebruikskosten;
  - fiscale overwegingen.
- iv** Ongeacht de huidige invloed op de waarde worden taxateurs actief aangemoedigd om in het kader van hun opdrachten gegevens over *duurzaamheid* te identificeren en te verzamelen wanneer deze beschikbaar komen om ze in de toekomst voor vergelijkingsdoeleinden te kunnen gebruiken.
- v** Alleen wanneer dit door bestaand marktbevis wordt ondersteund, of wanneer marktdeelnemers volgens het oordeel van de taxateur dergelijke zaken uitdrukkelijk laten zien in hun biedingen, dienen deze *duurzaamheids*kenmerken in de vermelde waarde(n) te worden betrokken.
- vi** Taxateurs wordt vaak gevraagd om extra toelichting en strategisch advies te geven. In deze gevallen kan het gewenst zijn om met de opdrachtgever te overleggen over het gebruik en de toepasbaarheid van *duurzaamheids*gegevens en benchmarks die in elk afzonderlijk geval van toepassing zijn. Bij taxaties op basis van *beleggingswaarde* of worth mogen bijvoorbeeld *duurzaamheids*factoren worden opgenomen die van invloed kunnen zijn op beleggingsbeslissingen, ook als ze niet direct uit transacties kunnen worden afgeleid.
- vii** Waar dat nodig is om aan de best practice voor rapportage te voldoen, wordt taxateurs aanbevolen om:
- te beoordelen in hoeverre het desbetreffende object op het moment van taxatie aan de *duurzaamheids*criteria voldoet die binnen de context van zijn marktpositie mogen worden verwacht en een gefundeerd oordeel te vormen over de waarschijnlijkheid dat deze van invloed zijn op de waarde, d.w.z. hoe een goed geïnformeerde koper hiermee rekening zou houden bij zijn beslissing over de te bieden prijs;
  - een beschrijving te geven van de aan *duurzaamheid* gerelateerde kenmerken en eigenschappen van het object die zijn verzameld en in voorkomend geval

onderdelen kunnen bevatten die niet direct tot uitdrukking komen in het definitieve advies over de waarde;

- een verklaring te verstrekken met hun oordeel over de relatie tussen *duurzaamheidsfactoren* en de resulterende taxatie, met inbegrip van een opmerking over de actuele voordelen/risico's die met deze *duurzaamheidskenmerken* samenhangen, of het niet aanwezig zijn van risico's, en
  - advies te geven over de potentiële invloed van deze voordelen en/of risico's op de relatieve objectwaarden in de loop van de tijd.
- viii De RICS richtlijn *Sustainability and commercial property valuation*, 2e editie (2013) geeft richtlijnen over de identificatie, beoordeling en invloed van *duurzaamheidsfactoren* op commerciële *taxaties*.

# VPGA 9 Identificatie van portefeuilles, collecties en groepen objecten

Deze richtlijnen hebben een adviserend karakter en zijn niet verplicht. Waar van toepassing wijzen ze *leden* echter wel op relevant verplicht materiaal elders in deze wereldwijde standaarden, waaronder de *International Valuation Standards*, door middel van vetgedrukte verwijzingen. Deze verwijzingen zijn bedoeld ter ondersteuning van *leden* en veranderen niets aan de status van het materiaal dat hieronder volgt. *Leden* worden eraan herinnerd dat:

- deze richtlijnen niet elke situatie kunnen beschrijven en dat ze bij het vormen van een waardeoordeel altijd rekening moeten houden met de feiten en omstandigheden van individuele opdrachten;
- ze alert moeten blijven op het feit dat in individuele jurisdicties specifieke eisen kunnen gelden die in deze richtlijnen niet aan de orde komen.

## 1 Reikwijdte

- 1.1 Deze richtlijnen bevatten een aanvullende toelichting op de identificatie van portefeuilles, collecties en groepen objecten voor rapportage overeenkomstig **VPS 3**.

## 2 Voorbeelden waarbij een specifieke toelichting op het uitgangspunt van verkaveling moet worden gegeven

2.1 Voorbeelden zijn:

- a fysiek aangrenzende objecten die door de huidige eigenaar afzonderlijk zijn verworven (bijvoorbeeld een ontwikkelaar die een terrein in delen heeft aangekocht met het oog op toekomstige herontwikkeling, of een belegger die een strategisch belang in de locatie opbouwt);
- b fysiek gescheiden objecten die door dezelfde entiteit worden gebruikt en waarbij een functionele afhankelijkheid tussen de objecten bestaat (bijvoorbeeld een parkeerplaats die gescheiden is van, maar uitsluitend gebruikt wordt door de gebruiker van een gebouw);
- c een situatie waarin het eigendom van een aantal afzonderlijke objecten of activa een bijzonder voordeel voor één enkele eigenaar of gebruiker zou opleveren vanwege voordelen die kunnen voortvloeien uit het toegenomen marktaandeel of besparingen op administratie of distributie, zoals bij flatgebouwen of hotels, en
- d een situatie waarin elk afzonderlijk object een essentiële component is van activiteiten die een groot geografisch gebied beslaan (bijvoorbeeld als onderdeel van een nationaal of regionaal nutsvoorzieningsnet, zoals telecommunicatiemasten).

## 3 Doel van de taxatie en identificatie van de kavels in de portefeuille

- 3.1 Het doel van de *taxatie* kan bepalend zijn voor de te hanteren benadering. Zo kan bijvoorbeeld de eis gesteld worden dat de waarden van de activa afzonderlijk moeten worden gerapporteerd. In hoeverre iets een afzonderlijk vastgoedobject of ander actief is, moet met de opdrachtgever worden besproken uitgezocht.

- 3.2** Verzoeken om objecten te taxeren op basis van een *uitgangspunt* waarbij ze op kunstmatige wijze worden verkaveld, moeten normaal gesproken worden afgewezen. In bepaalde omstandigheden kan bij ongebruikelijke verkaveling echter een *bijzonder uitgangspunt* worden gehanteerd (zie **VPS 4 sectie 9**).
- 3.3** Zodra de taxateur de afzonderlijk te taxeren kavels binnen een portefeuille heeft geïdentificeerd, moet worden vastgesteld of bepaalde *uitgangspunten* of *bijzondere uitgangspunten* noodzakelijk zijn. Deze moeten worden vastgelegd in de *opdrachtvoorwaarden* (zie **VPS 1**) en in het rapport (zie **VPS 3**). In de volgende paragrafen worden voorbeelden besproken van situaties waarin verschillende *uitgangspunten* een materieel effect op de *taxatie* van een portefeuille kunnen hebben.
- 3.4** Als een complete portefeuille of een aanzienlijk aantal objecten uit de portefeuille tegelijkertijd op de markt worden gebracht, zou de markt overspoeld kunnen raken. Dit zou tot een waardedaling kunnen leiden. Andersom zou de mogelijkheid om een bepaalde groep objecten te kopen een hogere prijs kunnen opleveren (portefeuille premie). Met andere woorden: de waarde van het geheel zou hoger kunnen zijn dan de som van de afzonderlijke delen en omgekeerd.
- 3.5** Bij taxatie voor een doel waarbij ervan uitgegaan wordt dat de portefeuille dezelfde eigenaar of gebruiker blijft houden, bijvoorbeeld ten behoeve van de *jaarverslaggeving*, zou het onjuist zijn de *waarde* te verlagen om het mogelijke effect van het overspoelen van de markt tot uitdrukking te brengen. Een opmerking over dit effect moet in het rapport worden gemaakt.
- 3.6** Als dezelfde portefeuille als onderpand voor een lening wordt getaxeerd, mogen de mogelijke nadelige gevolgen voor de afzonderlijke objecten bij het gelijktijdig op de markt brengen van de hele portefeuille niet worden genegeerd. In een dergelijk geval zou het normaal gesproken passend zijn te vermelden dat het *uitgangspunt* is gehanteerd dat de objecten op ordelijke wijze worden aangeboden en niet allemaal tegelijkertijd op de markt worden gebracht. Als de omstandigheden echter van dien aard zijn dat een dergelijk *uitgangspunt* niet door de markt zou worden gehanteerd, bijvoorbeeld als bekend is dat de huidige eigenaar in financiële problemen verkeert, dan zou dat een *bijzonder uitgangspunt* moeten worden en zullen de gevolgen daarvan voor de *taxatie* duidelijk moeten worden vermeld (zie **VPS 4 sectie 9**).
- 3.7** Wanneer de taxateur één enkele waarde aan een groep afzonderlijke objecten toeschrijft, moeten alle *uitgangspunten* worden vermeld die nodig zijn om die benadering te ondersteunen. Als de taxateur van mening is dat de behandeling van de portefeuille op deze basis niet noodzakelijkerwijs door de markt zou worden gemaakt, dan zou een dergelijk *uitgangspunt* een *bijzonder uitgangspunt* worden (zie **VPS 4 sectie 9**).
- 3.8** In alle gevallen waarin de totale waarde van de objecten in een portefeuille aanzienlijk zou verschillen naargelang ze afzonderlijk, in groepen of als één enkele kavel worden verkocht, dient dit duidelijk in het rapport te worden vermeld. De gehanteerde *uitgangspunten* voor de verkaveling moeten ook in elke gepubliceerde referentie worden opgenomen.
- 3.9** Wanneer een portefeuille of groep objecten of activa getaxeerd is op basis van het *uitgangspunt* dat deze als één entiteit wordt verkocht, zal de gerapporteerde *marktwaarde* betrekking hebben op de hele groep. Elke uitsplitsing van de marktwaarde per object of actief dient als zodanig duidelijk te worden vermeld, en er moet een verklaring worden toegevoegd dat deze verdeling niet noodzakelijkerwijs gelijk is aan de *marktwaarde* van het belang in een afzonderlijk object of actief.
- 3.10** Als daarentegen het totaal van de *marktwaarden* per object of actief in een portefeuille als een samengevoegd cijfer wordt verstrekt, mag dit cijfer niet als de marktwaarde van de gehele portefeuille worden gepresenteerd.

# VPGA 10 Kwesties die kunnen leiden tot materiële taxatieonzekerheid

Deze richtlijnen hebben een adviserend karakter en zijn niet verplicht. Waar van toepassing wijzen ze *leden* echter wel op relevant verplicht materiaal elders in deze wereldwijde standaarden, waaronder de *International Valuation Standards*, door middel van vetgedrukte verwijzingen. Deze verwijzingen zijn bedoeld ter ondersteuning van *leden* en veranderen niets aan de status van het materiaal dat hieronder volgt. *Leden* worden eraan herinnerd dat:

- deze richtlijnen niet elke situatie kunnen beschrijven en dat ze bij het vormen van een waardeoordeel altijd rekening moeten houden met de feiten en omstandigheden van individuele opdrachten;
- ze alert moeten blijven op het feit dat in individuele jurisdicties specifieke eisen kunnen gelden die in deze richtlijnen niet aan de orde komen.

## 1 Reikwijdte

- 1.1 Deze richtlijnen bevatten een aanvullende toelichting op zaken die kunnen leiden tot materiële taxatieonzekerheid zoals bedoeld in **VPS 3 paragraaf 2.1(o)**.

## 2 Voorbeelden

- 2.1 Het is niet mogelijk een volledig overzicht te geven van omstandigheden waarin materiële onzekerheid kan ontstaan. Echter de voorbeelden in 2.2, 2.3 en 2.4 zijn de drie meest voorkomende omstandigheden.
- 2.2 Het object of actief zelf kan zeer specifieke kenmerken hebben die het voor de taxateur moeilijk maken een oordeel over de waarschijnlijke waarde te vormen, ongeacht de gehanteerde benadering of methode. Het soort object of actief kan bijvoorbeeld erg ongebruikelijk of zelfs uniek zijn. Ook kan de kwantificering van de wijze waarop kopers met een potentiële significante wijziging zoals een potentiële bouwvergunning rekening zouden houden, in hoge mate afhankelijk zijn van de gehanteerde *bijzondere uitgangspunten*.
- 2.3 Wanneer de voor de taxateur beschikbare informatie begrensd of beperkt is, hetzij door de opdrachtgever, hetzij door de omstandigheden van de *taxatie*, en onvoldoende rekening kan worden gehouden door een of meer redelijke *uitgangspunten* te hanteren, dan kan aan de *taxatie* minder zekerheid worden ontleend dan anders het geval zou zijn.
- 2.4 Markten kunnen worden verstoord door relatief unieke factoren. Een dergelijke verstoring kan zich voordoen als gevolg van onvoorziene financiële, macro-economische, juridische, politieke of zelfs natuurlijke gebeurtenissen. Als de *waardepeildatum* samenvalt met of vlak na een dergelijke gebeurtenis valt, dan kan mogelijk minder zekerheid aan een *taxatie* worden ontleend doordat empirische gegevens inconsistent zijn of ontbreken, of doordat de taxateur wordt geconfronteerd met een unieke combinatie van omstandigheden waarop hij zijn oordeel moet baseren. In dergelijke situaties kunnen taxateurs behoorlijk op de proef worden gesteld. Hoewel taxateurs nog steeds een oordeel moeten kunnen vormen, is het belangrijk dat de context van dat oordeel duidelijk wordt aangegeven.

## 3 Rapportage

- 3.1 De belangrijkste eis is dat een taxatierapport niet misleidend mag zijn en geen verkeerde indruk mag wekken. De taxateur moet nadrukkelijk wijzen op, en commentaar geven op, kwesties die leiden tot materiële onzekerheid in de *taxatie* op de vastgestelde

*waardepeildatum*. Dit commentaar mag niet gaan over het algemene risico van toekomstige marktbevingen of het inherente risico dat verbonden is aan het voorspellen van toekomstige kasstromen – beide kunnen en moeten in aanmerking worden genomen en tot uitdrukking komen als onderdeel van het taxatieproces (de *taxatie* van beleggingsvastgoed met een zeer onzekere toekomstige kasstroom kan bijvoorbeeld worden onderbouwd met een verscheidenheid aan consistente vergelijkbare transactiegegevens) – maar moet betrekking hebben op het risico dat verband houdt met de *taxatie* van dat actief.

- 3.2** In geval van materiële onzekerheid zal deze doorgaans worden uitgedrukt in kwalitatieve termen, waarmee het vertrouwen van de taxateur in het waardeoordeel wordt aangegeven door middel van een geschikte formulering. Sterker nog: dit kan de enige realistische manier zijn, aangezien de omstandigheden die tot taxatieonzekerheid leiden vaak ook de reden zullen zijn dat empirische gegevens als input of ondersteuning voor een kwantitatieve schatting ontbreken.
- 3.3** In de meeste gevallen is het ongepast of ondoenlijk om materiële onzekerheid kwantitatief tot uitdrukking te brengen in het taxatiecijfer en elke poging daartoe kan tegenstrijdig lijken. Als in een rapport een mathematische onzekerheid wordt opgenomen, is het **essentieel** dat de gehanteerde methode of het gehanteerde model adequaat wordt toegelicht en dat alle beperkingen op passende wijze worden vermeld. In sommige beperkende omstandigheden kan een gevoeligheidsanalyse passend worden geacht om te illustreren welke gevolgen duidelijk beschreven wijzigingen in bepaalde variabelen voor de gerapporteerde *taxatie* kunnen hebben. De analyse dient vergezeld te gaan van een adequate verklarende toelichting. Het zal duidelijk zijn dat aan kwantificering van welke aard ook het inherente risico verbonden is dat daarmee een indruk van precisie kan worden gewekt die misleidend kan zijn.
- 3.4** In andere gevallen, wanneer de taxateur redelijkerwijs kan voorzien dat verschillende waarden kunnen ontstaan onder verschillende maar welomschreven omstandigheden, kan de taxateur als alternatief een dialoog met de opdrachtgever aangaan om alternatieve *taxaties* te overwegen aan de hand van *bijzondere uitgangspunten* waarin die verschillende omstandigheden tot uitdrukking komen. *Bijzondere uitgangspunten* mogen alleen worden gehanteerd als ze als realistisch, relevant en geschikt voor de omstandigheden van de *taxatie* kunnen worden beschouwd. Wanneer verschillende omstandigheden verschillende waarden opleveren, kunnen deze afzonderlijk worden gerapporteerd op basis van de vermelde *bijzondere uitgangspunten*.
- 3.5** Het zou normaal gesproken niet aanvaardbaar zijn om in een taxatierapport een standaard voorbehoud op te nemen over materiële taxatieonzekerheid. De mate waarin een oordeel onzeker is, zal in de regel uniek zijn voor de specifieke *taxatie*, en het gebruik van standaardclausules kan de autoriteit van het gegeven advies devalueren of in twijfel trekken. In het rapport moet gezaghebbend en weloverwogen professioneel advies worden gegeven. Zaken die van invloed zijn op de mate van zekerheid dienen in deze context te worden gerapporteerd.
- 3.6** Tenzij er specifiek om verzocht wordt, is het uitdrukken van waarden binnen een bepaalde marge geen goede praktijk en dit wordt doorgaans niet als een aanvaardbare vorm van openbaarmaking beschouwd. In de meeste gevallen moet de taxateur één enkel cijfer geven om aan de eisen van de opdrachtgever en aan de *opdrachtvoorwaarden* te voldoen. Het gebruik van kwalificerende woorden zoals ‘in de orde van grootte van’ is gewoonlijk niet passend of adequaat om materiële onzekerheid uit te drukken zonder verdere expliciete uitleg, en ook dit wordt nadrukkelijk afgeraden. Wanneer verschillende omstandigheden verschillende waarden opleveren, verdient het de voorkeur om deze waarden te verstrekken op basis van vermelde *bijzondere uitgangspunten* (zie paragraaf 3.4 hierboven).
- 3.7** Er wordt gewezen op het feit dat standaarden voor de financiële verslaglegging bepaalde openbaarmakingseisen met betrekking tot taxatieonzekerheid kunnen hebben en vaak ook zullen bevatten, hoewel deze specifieke term mogelijk niet uitdrukkelijk wordt gebruikt. Het voldoen aan die eisen is **verplicht** in de gevallen waarop ze van toepassing zijn.

---

## Deel 6: International Valuation Standards

---

De *International Valuation Standards* (IVS) zijn in dit deel integraal opgenomen met toestemming van de IVSC. Ze zijn in werking getreden op 31 januari 2020 en worden aangenomen en toegepast via deze wereldwijde standaarden van RICS. In deel 3 tot en met 5 zijn verwijzingen naar IVS opgenomen.

*Leden* worden eraan herinnerd dat de IVSC zich het recht voorbehoudt om op elk gewenst moment verdere wijzigingen in IVS aan te brengen. Alle daaropvolgende wijzigingen in deze editie van het Red Book Global zullen worden aangebracht overeenkomstig de regelingen die zijn beschreven in paragraaf 27 van deel 1: Inleiding.



# Vertrouwen door professionele standaarden

RICS is een wereldwijde professionele organisatie. Wij ontwikkelen en handhaven de hoogste professionele kwalificaties en standaarden in het taxeren, ontwikkelen en managen van grond, vastgoed, bouw en infrastructuur. Onze naam staat voor de voortdurende ontwikkeling van standaarden die zorgen voor vertrouwen op de markten en een positieve verandering in zowel stedelijke als landelijke gebieden.

## Noord- en Zuid-Amerika

---

### **Latijns-Amerika**

ricsamericalatina@rics.org

### **Noord-Amerika**

ricsamericas@rics.org

## Azië-Pacific

---

### **ASEAN**

ricsindia@rics.org

### **Groot-China (Hong Kong)**

ricshk@rics.org

### **Groot-China (Shanghai)**

ricschina@rics.org

### **Japan**

ricsjapan@rics.org

### **Oceanië**

oceania@rics.org

### **Zuid-Azië**

ricsindia@rics.org

## EMEA

---

### **Afrika**

ricsafrica@rics.org

### **Europa**

ricseurope@rics.org

### **Ierland**

ricsireland@rics.org

### **Midden-Oosten**

ricsmiddleeast@rics.org

### **Verenigd Koninkrijk (RICS Hoofdkantoor)**

contactrics@rics.org



**rics.org**