

European Valuation Standards

Baldwin Poolman



European Valuation Standards: Wat is het en welke kansen en bedreigingen biedt deze nieuwe standaard?



Algemeen: Enkele Taxatietrends

- Eisen gaan omhoog
- Fees gaan omlaag
- Proces moet dus een geoliede machine zijn
- Kwaliteit is het sleutelwoord
- Zonder kwaliteit / proces / educatie: geen business
- Onafhankelijkheid is een hot issue
- Scheiding van Makelaars- en Taxatiediensten
- Taxaties worden commoditie
- Tenzij Special Products



Algemeen

- Een taxatierapport moet “lezen als een roman”
- Ook zonder foto’s een goed beeld kunnen vormen
- Alle keuzen beargumenteren en onderbouwen
- Het bewijsmateriaal moet verifieerbaar zijn
- Een TaxRap is niet vrijblijvend; hoge eisen
- Lage fee geen legitimatie voor summier TaxRap



The European Central Bank Favours EVS Above All Other Valuation Standards

“Real estate should be valued in line with European Standards EVS-2012 (Blue Book) and other international standards such as the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) guidelines – where a conflict is seen EVS2012 will apply (for the avoidance of doubt – this should be considered to apply throughout the document). For the avoidance of doubt a full e.g. RICS report is not required.”

**ECB Asset Quality Review March 2014,
“Collateral and Real Estate Valuation”, page
144, last indent.**



Wat is de EVS

- Gedachte vanuit Europese wet- en regelgeving
- Duurzaamheid vanuit Europees beleid
- Blue Book: voorzien in de behoeften van taxateurs die lid zijn van de 45 verenigingen in 26 landen die tezamen het ledenbestand van TEGoVA vormen.
- TEGoVA (The European Group of Valuer Associations).



Blue Book

1. Deel 1 Europese taxatiestandaarden en toepassingen
 - I. Deel 1A Europese taxatiestandaarden
 - **EVS 1 Marktwaaarde**
 - EVS 2 Taxatiegrondslagen anders dan de marktwaaarde
 - EVS 3 De bevoegde taxateur
 - EVS 4 Het taxatieproces
 - **EVS 5 Rapportage inzake Taxatie**
 - II. Deel 1B Europese taxatiestandaarden
2. Deel 2 EU-Wetgeving en vastgoedtaxatie
3. Deel 3 Overige technische documenten



Context: Red Book & Blue Book

IVS vs EVS



EVS 1 Marktwaaarde

- EVS/TEGoVA Marktwaaarde

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

IVS/RICS Marktwaaarde

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



EVS 5 Rapportage

1. Definities
2. Algemeen
3. Inhoud van een taxatierapport
4. Taxatieverklaring
5. Conceptrapporten
6. BTW



EVS 5: 1. Definities

- Marktwaarde en hypotheekwaarde in EVS 1 en EVS 2 gedefinieerd.

"De marktwaarde wordt op doorzichtige en heldere wijze gedocumenteerd."

en

- "De hypotheekwaarde wordt op doorzichtige en heldere wijze gedocumenteerd."



EVS 5: 1. Definities

Onder een **taxatierapport** wordt verstaan een document waarin de reikwijdte, de belangrijkste aannames, de taxatiemethoden en de conclusies van een opdracht gedetailleerd worden weergegeven. Het rapport geeft een onderbouwd advies over de waarde, ondersteund door een of meer erkende grondslagen binnen het kader van de Europese Taxatiestandaarden.

De begrippen **'taxatieverklaring'** en **'waardeverklaring'** hebben specifieke betekenissen in bepaalde staten bij het duiden van wettelijke documenten. Eén gemeenschappelijke factor is het feit dat de documenten een eenvoudige bevestiging van de prijs of de waarde vereisen, zonder dat de context, de fundamentele aannames of analytische processen achter het genoemde cijfer behoeven te worden beschreven.



EVS 5: 2. Algemeen

Een taxatierapport dient schriftelijk te worden opgesteld en te worden gepresenteerd op een wijze die betrouwbaar en begrijpelijk is voor gebruikers en opdrachtgevers. Dit is vereist op grond van de definitie van marktwaarde in EVS1 en is geëigend voor alle ander taxatiegrondslagen, zodat er duidelijkheid bestaat tussen taxateur en opdrachtgever.

- Voldoende details
- Geen misverstanden omtrent de daadwerkelijke situatie
- Objectief, vermelden in rapport
- Niet dubbelzinnig

Om deze en andere redenen dient het rapport of de verklaring schriftelijk te worden vastgesteld in bewoordingen die een persoon zonder kennis van het vastgoed of van taxaties kan begrijpen.



EVS 5: 3. Inhoud van een taxatierapport

- De vorm en gedetailleerdheid die worden gehanteerd voor het rapport zijn ter beoordeling van de taxateur, maar dienen te voldoen aan de specifieke instructies van de opdrachtgever aan de taxateur en rekening te houden met het doel van de taxatie en het gebruik dat de opdrachtgever voornemens is daarvan te maken.



EVS 5: 3. Inhoud van een taxatierapport

Een taxatierapport dient in het algemeen het volgende te omvatten:

- de instructies voor de opdracht;
- de kwalificaties van de taxateur;
- de grondslag en het doel van de taxatie;
- de taxatiedatum (zie hiervoor onder EVS1 5.6.3);
- een beschrijving van het vastgoed, onder vermelding van de grondslag voor de meting van oppervlakken;
- een overzicht van het juridisch kader (pachtverhouding, huurovereenkomsten, ontwikkelingsbeheer, enz.);
- een toelichting van de markt voor het vastgoed;
- een beschrijving van de taxatiemethodiek en analyse;
- eventueel gedane aannames;
- eventuele beperkingen aan het rapport;

die leiden tot en eindigen in een oordeel inzake de waarde van het vastgoed, alsmede, voor zover van toepassing, gedetailleerde gegevens van gebruikte vergelijkingsobjecten. Ook kan in het taxatierapport worden toegelicht welke analytische processen zijn uitgevoerd ten behoeve van de taxatie en kan de ondersteunende informatie worden gepresenteerd.



EVS 5: 3. Inhoud van een taxatierapport

- Bij taxaties voor commerciële zekergestelde leningen en andere soorten activa dient rekening te worden gehouden met aanvullende of andere eisen van de kredietgever, waaronder een verwijzing naar de geschiktheid van het desbetreffende vastgoedobject voor de beoogde lening.



Evs 5: 4. Taxatieverklaring

- In uitzonderlijke gevallen zal die verklaring, in landen waar op grond van de wet of de praktijk is bepaald dat een taxateur een verklaring dient af te geven van het bedrag van de taxatie van het vastgoed, gewoonlijk een korte brief zijn waarvan de inhoud het volgende omvat:
 - naam en adres van de opdrachtgever;
 - gegevens van het vastgoedobject;
 - de taxatiedatum;
 - het doel van de opdracht;
 - de datum van de verklaring;
 - eventuele aannames waarop de taxatie is gebaseerd;
 - naam, adres en kwalificaties van de taxateur.



EVS 5: 5. Conceptrapporten

Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin het passend is om alvast een **concept** van een taxatierapport te verstrekken of een update in verkorte vorm, waarbij niet is voldaan aan deze Europese Taxatiestandaard. In die gevallen dient een melding te worden gemaakt van het bestaan van een toekomstig gedetailleerd rapport of een eerdere uitgebreide verklaring, onder verwijzing naar dat rapport of die verklaring.



EVS 5: 6. BTW

Voor zover van belang dient in de taxatie melding te worden gemaakt van het BTW-tarief dat van toepassing is op het vastgoed per taxatiedatum. Daarbij dient te worden vermeld dat eventueel over een transactie met betrekking tot het vastgoed verschuldigde BTW geldt bovenop de gerapporteerde taxatie.



EVS 5 & PTA

EVS 5	PTA
Definities	10) Doel taxatie/reikwijdte
Algemeen	21) Inhoud taxatierapport en overige toelichtingen
Inhoud van een taxatierapport	10) Doel taxatie/reikwijdte 21) Inhoud taxatierapport en overige toelichtingen
Taxatieverklaring	10) Doel taxatie/reikwijdte 21) Inhoud taxatierapport en overige toelichtingen
Conceptrapporten	25) Procedure concepttaxatierapport
BTW	N.V.T.



Kansen en bedreigingen

- Hoe ziet de markt er over 5 jaar uit?
- Toename regelgeving, richtlijnen en aanbevelingen
- Welke tweedeling in de markt?
- Wie zijn je opdrachtgevers?
- Hoe kan je jezelf onderscheiden?
- Welke hulpmiddelen kan je daarvoor gebruiken?
- En welke rol kan TMI hierin spelen?

