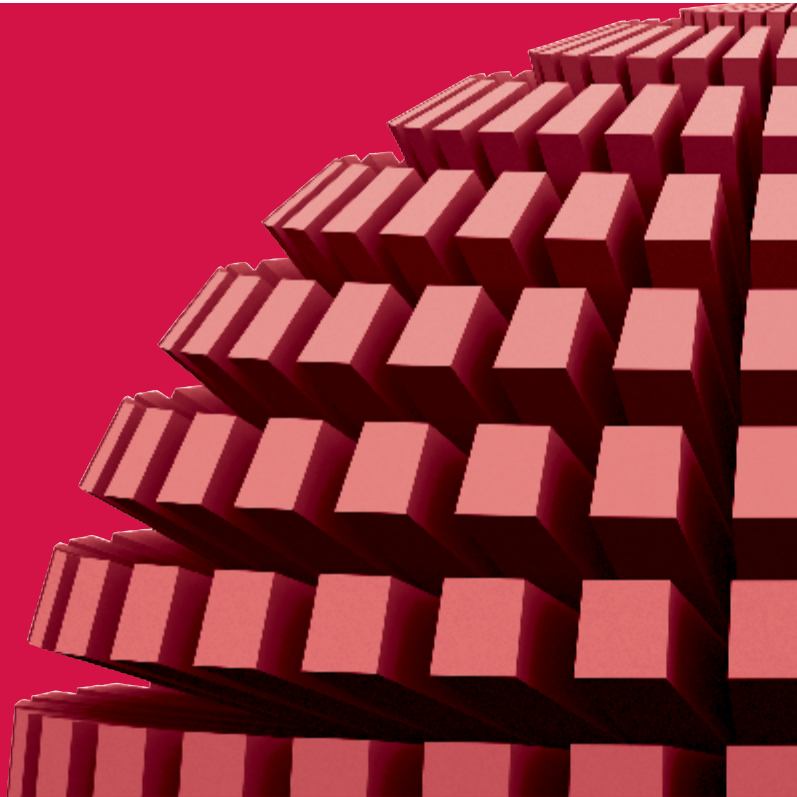




RICS-taxatiestandaarden Januari 2014

Met daarin geïntegreerd de IVSC internationale
taxatiestandaarden



Uitgegeven door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square,

Londen

SW1P 3AD

UK

www.rics.org

Deze uitgave van de RICS-taxatiestandaarden, januari 2014, bevattende de IVSC internationale taxatiestandaarden is een vertaling van de Engelse uitgave gepubliceerd door RICS. De uitgave bevat 'best practice'-aanbevelingen en mag niet worden aangewend zonder het raadplegen van onafhankelijk, professioneel advies. De auteurs of RICS zijn niet verantwoordelijk voor verlies of schade berokkend aan personen die handelen of nalaten te handelen naar aanleiding van het materiaal opgenomen in deze publicatie.

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

ISBN 978 1 78321 025 1

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), november 2013. Copyright voor deze volledige publicatie of delen ervan berust bij RICS. Geen deel van deze publicatie mag worden gereproduceerd of gebruikt in welke vorm of op welke manier ook, inclusief grafisch, elektronisch of mechanisch, inclusief fotokopiëren, registreren, op tape vastleggen of distributie via internet, zonder de schriftelijke toestemming van RICS of in overeenstemming met de voorschriften van een bestaande licentie.

Voorwoord

Januari 2014

Deze nieuwe uitgave van de *RICS-taxatiestandaarden*, ook wel ‘Red Book’ genaamd, is het resultaat van een uitgebreide review van inhoud, raamwerk en format van de uitgave van 2012 en eerdere uitgaven. De uitgave bevat tevens nieuw materiaal met betrekking tot bedrijfntaxatie en immateriële activa.

De uitgave voor 2014 maakt gebruik van en voldoet volledig aan de International Valuation Standards (IVS), die als bijlage zijn bijgevoegd in de papieren versie en in de digitale versie. RICS maakt niet alleen gebruik van deze taxatieprincipes op hoog niveau zelf, maar ondersteunt tevens de toepassing en implementatie van dergelijke universele standaarden wereldwijd. Hoewel het RICS Red Book nog steeds een gedetailleerde beschrijving bevat van de taxatie van activa in de vorm van **vastgoed** (land, gebouwen en belangen daarin), omvat de tekst alle soorten activa, inclusief bijbehorende passiva, indien van toepassing.

Deze uitgave bevat een aantal belangrijke wijzigingen en updates, inclusief de lay-out en de opmaak, ter verbetering van de duidelijkheid en het gebruiksgemak, en om te zorgen voor een robuust raamwerk voor consistentie en ‘best practice’ bij de uitvoering en het verstrekken van taxaties.

Materiaal dat eerder is gepubliceerd in verschillende delen van de uitgave van 2012 is samengevoegd ter verbetering van de duidelijkheid en om herhalingen te voorkomen.

De taxatiestandaarden VS 1–6 uit de uitgave van 2012, inclusief de bijbehorende bijlagen, zijn herzien en opgenomen in wereldwijde professionele standaarden (PS) en wereldwijde taxatievoorschriften (VPS). Alle leden die een schriftelijke taxatie verschaffen, moeten deze professionele standaarden en taxatievoorschriften in acht nemen – met andere woorden: ze zijn **verplicht**, tenzij anders vermeld.

De aanbevelingen in de uitgave van 2012 zijn eveneens herzien en bijgewerkt, en zijn nu opgenomen als RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications (VPGA).

Deze Applications zijn gericht op de relevantie en implementatie van de professionele standaarden en taxatievoorschriften in specifieke contexten, voor een bepaald doel of met betrekking tot een bepaald type vastgoed of activa. Hoewel de Applications hoofdzakelijk een **adviserend** karakter hebben, wordt van alle leden verwacht dat ze ermee bekend zijn. De VPGA’s zullen wij nader aanduiden als ‘Aanbevelingen’.

Naast deze nieuwe uitgave van het Red Book, wordt eraan gewerkt om ervoor te zorgen dat vastgoed over de hele wereld ook op consistente wijze wordt gemeten. RICS is daarom lid van een internationale coalitie, aanvankelijk bestaande uit 20 lidorganisaties, met als doel het opstellen van International Property Measurement Standards (IPMS), waarvan de eerste uitgave in 2014 zal verschijnen. Dergelijke meetstandaarden hebben betrekking op en zijn gekoppeld aan al het door RICS gepubliceerde materiaal.

Dankwoord

De *RICS appraisal en valuation manual* werd oorspronkelijk als twee aparte titels uitgegeven:

- *Guidance notes on the valuation of assets*, 1e [1976], 2e [1981] en 3e [1990] edities, uitgegeven onder de titel *Statement of asset valuation practice and guidance notes* en
- *Manual of valuation guidance notes*, 1e [1980], 2e [maart 1981] en 3e [april 1992] edities.

De *RICS appraisal and valuation manual* werd in 1993, 1996 [tweemaal], 1998, 2000 en 2002 herdrukt.

De *RICS Appraisal and Valuation Standards* werden in 2003 voor het eerst uitgegeven. Tussen maart 2003 en april 2007 werden negen wijzigingen gepubliceerd.

De *RICS Valuation Standards*, 6e editie, werd in 2008 voor het eerst uitgegeven, gewijzigd in september 2008, herdrukt in maart 2009, aangepast in juli 2009 en herdrukt in april 2010.

De 7e editie van de *RICS Valuation Standards – Global and UK* werd in april 2011 gepubliceerd.

De editie van de *RICS Valuation – Professional Standards* (Global and UK) van 2012 werd in maart 2012 gepubliceerd.

De International Valuation Standards Council, RICS, de auteurs en de uitgevers nemen geen verantwoordelijkheid voor verlies ten aanzien van enige persoon die handelt of nalaat te handelen naar aanleiding van het materiaal opgenomen in deze publicatie, ongeacht of een dergelijk verlies wordt veroorzaakt door nalatigheid of anderszins.

Copyright © 2013 International Valuation Standards Council [IVSC]. Alle rechten voorbehouden, afhankelijk van verleende toestemming aan RICS om de International Valuation Standards in het Red Book te reproduceren.

De IVSC neemt geen verantwoordelijkheid voor de accuraatheid van de informatie die in de tekst opgenomen is zoals die opnieuw is uitgegeven. De goedgekeurde tekst van de International Valuation Standards is de tekst die is gepubliceerd door de IVSC in het Engels. Kopieën hiervan zijn verkrijgbaar via de IVSC, 1 King Street, Londen EC2V 8AU, Verenigd Koninkrijk, internet: www.ivsc.org.

Uittreksels van International Financial Reporting Standard 13 [IFRS 13] *Fair Value Measurement* in VPS 4 en van International Accounting Standard 17 *Leases* in UKGN 1:

Copyright © IFRS Foundation. Alle rechten voorbehouden. Gereproduceerd door Royal Institution of Chartered Surveyors met toestemming van de IFRS Foundation®. Er is geen toestemming aan derden verleend voor reproductie of verspreiding.

De IASB, de IFRS Foundation, de auteurs en de uitgevers nemen geen verantwoordelijkheid voor verlies ten aanzien van enige persoon die handelt of

nalaat te handelen naar aanleiding van het materiaal opgenomen in deze publicatie, ongeacht of een dergelijk verlies wordt veroorzaakt door nalatigheid of anderszins.

Het copyright van de tekst in UKVS 1.15 behoort toe aan HM Treasury. Crown copyright material wordt gereproduceerd onder de Open Government Licence v2.0 voor informatie van de publieke sector: www.nationalarchives.gov.uk/doc/open-government-licence/version/2

Het copyright van de tekst in UKVS 2.6 behoort toe aan de Prudential Regulation Authority [PRA] en is gereproduceerd met toestemming van deze instantie. [Gebruik van PRA-materiaal vormt geen bevestiging door de PRA van deze publicatie, of van het materiaal of de meningen die hierin geuit worden.]

Het copyright van de tekst gereproduceerd in VK-bijlage 9 behoort toe aan de Financial Conduct Authority [FCA] en is gereproduceerd met toestemming van deze instantie. [Gebruik van FCA-materiaal vormt geen bevestiging door de FCA van deze publicatie, of van het materiaal of de meningen die hierin geuit worden.]

RICS bedankt het Chartered Institute of Public Finance and Accountancy [CIPFA] voor de hulp bij het herzien van VK-bijlage 5.

RICS bedankt Communities en Local Government [voorheen ODPM] voor de hulp bij het herzien van UKGN 5, Local authority disposal of land for less than best consideration.

RICS bedankt de volgende personen voor hun contributie in het herzien van de vertaling van deze editie: ir. S.H.C. van den Berg MRICS, de heer D. Hendriks FRICS, ir. F.G van Hoeken FRICS, Prof. dr. A.C. Hordijk MRICS, ir. J.J.J. Osinga MRICS, ing. M.C. de Ruiter MRICS, de heer R.H. Smorenburg MRICS, ir. P.E.M. Verheggen FRICS en mr. H.C. van Wamel MRICS.

Gepubliceerd in samenwerking met:



www.irrv.org.uk

Het 'Institute of Revenues Rating en Valuation' [IRRV] is de grootste beroepsorganisatie in het Verenigd Koninkrijk op het gebied van inkomsten, baten en taxatie. IRRV-taxateurleden hebben meestal een gecombineerd lidmaatschap voor RICS en IRRV.

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Verklarende woordenlijst RICS	7
3	Professionele standaarden (PS) van RICS	13
PS 1	Naleving van standaarden en taxatievoorschriften indien er een schriftelijke taxatie wordt verstrekt	13
PS 2	Ethiek, competentie, objectiviteit en openbaarmakingen	19
4	Wereldwijde taxatievoorschriften (VPS) van RICS	33
VPS 1	Minimale opdrachtvoorwaarden	33
VPS 2	Bezichtigingen en onderzoeken	42
VPS 3	Taxatierapporten	46
VPS 4	Bases van waarde, uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten	58
5	IVSC International Valuation Standards (IVS) 2013	71
6	RICS wereldwijde taxatieaanbevelingen – toepassingen (VPGA's)	72
VPGA 1	Taxatie voor opname in jaarrekeningen	73
VPGA 2	Taxaties ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen	75
VPGA 3	Taxatie van bedrijven en bedrijfsbelangen	83
VPGA 4	Taxatie van individuele bedrijfsgerelateerde objecten	94
VPGA 5	Taxatie van installaties en apparatuur	103
VPGA 6	Taxatie van immateriële activa	108
VPGA 7	Taxatie van persoonlijke eigendommen inclusief kunst en antiek	117
VPGA 8	Taxatie van portefeuilles, collecties en groepen objecten	123
VPGA 9	Taxatie in markten die gevoelig zijn voor verandering: zekerheid en onzekerheid	126
7	Overzicht van wijzigingen in de wereldwijde taxatiestandaarden, bijlagen en aanbevelingen voor 2012	130
	IVSC International Valuation Standards (IVS) 2013	

1 Inleiding

Algemeen doel

- 1** Consistentie, objectiviteit en transparantie zijn essentieel voor het creëren en handhaven van de geloofwaardigheid van en het publieke vertrouwen in taxatie. Prestaties zijn echter voor een groot deel afhankelijk van de beschikbaarheid en inzet van de juiste vaardigheden, kennis, ervaring en ethisch gedrag, enerzijds om te komen tot de juiste besluiten, en anderzijds om opvattingen ten aanzien van de waarde helder en ondubbelzinnig te kunnen verstrekken aan opdrachtgevers en andere taxatiegebruikers.
- 2** Momenteel worden wereldwijd erkende taxatieprincipes en -definities opgenomen in de **International Valuation Standards** [IVS], zoals gepubliceerd door de International Valuation Standards Council [IVSC]. RICS is reeds lange tijd voorstander van de ontwikkeling van dergelijke universele standaarden, en maakt niet alleen uitgebreid gebruik hiervan, maar zet zich bovendien proactief in voor de toepassing van deze standaarden door andere bedrijven over de hele wereld.
- 3** Maar acceptatie alleen is niet voldoende – effectieve implementatie is van essentieel belang. Als de geloofwaardigheid en het publieke vertrouwen in het taxatieproces van het publiek moet worden gerealiseerd, dienen standaarden niet uitsluitend op uniforme wijze te worden geïnterpreteerd en op consistente wijze te worden toegepast, maar dienen ze tevens actief te worden bewaakt en ten uitvoer worden gelegd.
- 4** Dat is de achterliggende gedachte voor deze nieuwe wereldwijde editie van **RICS Valuation – Professional Standards 2014**, ook wel ‘Red Book’ genoemd. Hierin wordt de IVS formeel erkend en toegepast door van leden te eisen dat de desbetreffende standaarden in acht genomen worden. De uitgave vormt ook een aanvulling op de IVS doordat gedetailleerde aanbevelingen worden verschaft en specifieke eisen ten aanzien van de praktische implementatie ervan.
- 5** Deze benadering wordt nog versterkt door de professionele standaarden van RICS op het gebied van ethiek, vaardigheden en gedrag, en gewaarborgd door een gerenommeerd systeem van regeling en progressieve invoering van een systeem voor het uitoefenen van taxateursregistratie. Dit geheel garandeert de positie van RICS-**leden** en gereguleerde **bedrijven** als vooraanstaande wereldwijde leveranciers van IVS-compatibele taxaties.
- 6** Kort gezegd is het doel om vertrouwen bij opdrachtgevers en erkende gebruikers te creëren en deze personen te garanderen dat een taxatie door een RICS-gekwalficeerde taxateur waar ook ter wereld wordt uitgevoerd volgens de hoogste professionele standaarden.

Reikwijdte

Vanuit het oogpunt van de taxateur

7 Voor *leden* bevatten deze professionele standaarden en taxatievoorschriften procedures en aanbevelingen die:

- [a] de principes bevatten zoals vermeld in de IVSC *Code of Ethical Principles for Professional Valuers* en die uitdrukkelijk voldoen aan de RICS *Rules of Conduct*
- [b] bepaalde verplichtingen vastleggen voor individuele taxateurs of bedrijven die ter regulering bij RICS geregistreerd zijn ten aanzien van competentie, objectiviteit en transparantie
- [c] een kader vormen voor uniformiteit en 'best practice' in de uitvoering en levering van taxaties.

8 Deze procedures en aanbevelingen:

- [a] bevatten geen instructies voor leden betreffende taxatie in individuele gevallen
- [b] schrijven geen specifiek format voor rapporten voor: ervan uitgaande dat wordt voldaan aan de eisen in deze standaarden, moeten rapporten daar altijd op aangepast zijn en voldoen aan de desbetreffende taak
- [c] stellen geen specifieke standaarden voor afzonderlijke rechtsgebieden buiten werking – zie PS 1, paragraaf 4, Naleving van andere standaarden, en PS 1, paragraaf 5, RICS national association valuation standards.

Vanuit het oogpunt van de taxatiegebruiker

9 Voor opdrachtgevers en andere taxatiegebruikers garanderen deze professionele standaarden en taxatievoorschriften:

- [a] consistentie in de benadering, voor een beter begrip van het taxatieproces en zodoende van de gerapporteerde waarde
- [b] geloofwaardige en consistente taxatieopinions door correct opgeleide taxateurs met geschikte kwalificatie en voldoende ervaring voor de taak
- [c] onafhankelijkheid, objectiviteit en transparantie met betrekking tot de benadering van de taxateur
- [d] duidelijkheid rond de *opdrachtvoorwaarden*, zoals stappen die moeten worden genomen en eisen met betrekking tot openbaarmaking
- [e] duidelijkheid ten aanzien van de basis van de getaxeerde waarde, waaronder eventuele uitgangspunten en relevante overwegingen waarmee bij de voorbereiding van een taxatie rekening moet worden gehouden
- [f] duidelijkheid inzake rapportering, waaronder correcte en toereikende openbaarmaking van relevante zaken waarbij derden moeten kunnen vertrouwen op taxaties.

Indeling van wereldwijd RICS-materiaal

10 Het wereldwijde RICS-materiaal in deze editie is ingedeeld in drie afzonderlijke groepen, de eerste twee omvatten zaken die relevant zijn voor taxatietaken in het algemeen, de derde omvat zaken met betrekking tot specifieke toepassingen. Het is de bedoeling om het de leden zo duidelijk mogelijk te maken wat verplicht is en wat wordt aanbevolen – de eerste twee groepen omvatten derhalve het verplichte materiaal, terwijl de derde groep het aanbevolen materiaal omvat.

11 Dit duidt op een nieuwe benadering om taxatieaanbevelingen te identificeren en te classificeren. Dit zal worden uitgegeven in de vorm van zogenaamde Guidance Applications, die specifieke typen activa behandelen of situaties die nauw samenhangen met één of meer taxatievoorschriften, of in alle andere gevallen in de vorm van Guidance Notes. Guidance Applications en Guidance Notes hebben dezelfde status – ze bevatten aanbevolen en geen verplicht materiaal. Voor het gemak van de gebruikers worden de Guidance Applications in deze editie compleet gereproduceerd, terwijl bovendien eventuele kruisverwijzingen naar Guidance Notes zijn opgenomen.

Professionele RICS-standaarden (PS) – verplicht

12 Professionele RICS-standaarden die van toepassing zijn op taxateurs worden gekenmerkt door het gebruik van een PS-referentienummer en zijn **verplicht** [tenzij anders vermeld] voor alle leden die schriftelijke taxaties verstrekken. Ze definiëren de parameters voor naleving van het Red Book, inclusief de toepassing van de *International Valuation Standards*, beschrijven de bijbehorende RICS-vereisten en verduidelijken de gedetailleerde toepassing van de RICS Rules of Conduct wanneer leden taxaties verrichten. Deze omvatten:

PS 1 – Naleving van standaarden en voorschriften wanneer een schriftelijke taxatie wordt verschaft

PS 2 – Ethiek, competentie, objectiviteit en openbaarmakingen

Wereldwijde RICS-taxatievoorschriften (VPS) – verplicht

13 RICS-taxatievoorschriften worden gekenmerkt door het gebruik van een VPS-referentienummer en bevatten specifieke, **verplichte** eisen en bijbehorende implementatierichtlijnen ten aanzien van een taxatieproces conform IVS. Deze omvatten:

VPS 1 – Minimale opdrachtvoorwaarden

VPS 2 – Bezichtigingen en onderzoeken

VPS 3 – Taxatierapporten

VPS 4 – Bases van waarde, uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Wereldwijde RICS-taxatieaanbevelingen – Toepassingen (VPGA) – aanbevelen

14 RICS-taxatieaanbevelingen – Toepassingen worden gekenmerkt door het gebruik van een VPGA-referentienummer en verschaffen aanvullende implementatie-ondersteuning voor de specifieke vermelde situaties. Deze aanbevelingen zijn weliswaar niet verplicht, maar ze belichamen ‘best practice’ – dat wil zeggen procedures die volgens RICS aan de hoge standaarden van professionele deskundigheid voldoen. Deze omvatten:

- VPGA 1** – Taxatie voor opname in jaarrekeningen
- VPGA 2** – Taxaties ten behoeve van de zekerheidsstelling van 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 portefeuilles, collecties en groepen objecten
- VPGA 9** – Taxatie in markten die gevoelig zijn voor verandering; zekerheid en onzekerheid

Publicatie

15 De belangrijkste bron voor benadering van deze standaarden is het Red Book-gedeelte van de RICS-website (www.rics.org/redbook). Bovendien biedt dit gedeelte koppelingen naar de national association valuation standards [zie onder], aanbevelingen, voorlopige bekendmakingen, taxatiewaarschuwingen en ander taxatiemateriaal. Het bevat alle wijzigingen of nieuw materiaal dat na de ingangsdatum van deze editie gepubliceerd wordt.

Alle versies van deze Standaarden zijn direct bij RICS te verkrijgen via www.rics.org/guidance

Wijzigingen en voorlopige bekendmakingen

16 De inhoud van deze Standaarden wordt regelmatig herzien en indien nodig zullen van tijd tot tijd wijzigingen en toevoegingen worden gepubliceerd. Tussentijdse wijzigingen en toevoegingen zullen wanneer dat nodig is aan de webpublicatie toegevoegd worden, maar voor de gedrukte versie zullen deze alleen in de volgende herdruk opgenomen worden.

17 Indien wijzigingen aanzienlijke gevolgen kunnen hebben, zoals bijvoorbeeld bij het herschrijven van een *valuation practice statement* (VPS) of *valuation practice guidance application* (VPGA), zullen deze als Voorlopige bekendmaking worden gepubliceerd. Een

Voorlopige bekendmaking bevat de tekst zoals die door de Valuation Standards Board van RICS is goedgekeurd voor publieke consultatie, zie: www.rics.org/redbook

18 Het doel van een Voorlopige bekendmaking is om leden de gelegenheid te geven om op- en aanmerkingen te geven ten aanzien van de goedgekeurde tekst alsook mogelijke tekortkomingen aan te geven voordat de tekst officieel in het Red Book wordt opgenomen. Na overweging van de ingediende aan- en opmerkingen zal de tekst van een Voorlopige bekendmaking, na overweging en definitieve goedkeuring van de Valuation Standards Board van RICS van kracht worden op de ingangsdatum van de volgende herziening na publicatie.

19 De Valuation Standards Board van RICS ziet suggesties voor opname van aanvullend materiaal of verzoeken om opheldering van de tekst gaarne tegemoet.

Ingangsdatum

International Valuation Standards

20 De International Valuation Standards die in deze editie van het Red Book zijn gereproduceerd met toestemming van IVSC, zijn goedgekeurd door de IVSC Standards Board op 1 juli 2013, met een ingangsdatum van 1 januari 2014 [hoewel de IVSC een eerdere implementatie heeft gestimuleerd].

21 *Leden* worden erop gewezen dat de IVSC het recht behoudt om op elk gewenst moment wijzigingen aan te brengen in de IVS. Eventuele resulterende wijzigingen in deze editie van het Red Book worden gepubliceerd op de RICS-website [zie onder de kop Publicatie hierboven], maar worden pas bij de volgende editie opgenomen in de papieren versie.

RICS-materiaal

22 Het RICS-materiaal opgenomen in deze editie is van kracht vanaf **6 januari 2014** en is van toepassing op alle taxaties waarbij de *taxatiedatum* op of na deze dag valt. Ook hier zullen eventuele resulterende wijzigingen in deze editie van het Red Book worden gepubliceerd op de RICS-website [zie onder de kop Publicatie hierboven], maar pas bij de volgende editie worden opgenomen in de papieren versie.

23 Exemplaren van de versie zoals die op enige specifieke datum beschikbaar is, kunnen via de bibliotheek van RICS worden verkregen.

Nationale standaarden

24 RICS publiceert tevens – onafhankelijk van de wereldwijde standaarden – een aantal nationale standaarden [zie PS 1, paragraaf 5, RICS national association valuation standards] en nationale aanbevelingen. Deze omvatten specifieke wettelijke of regelgevende vereisten in lokale jurisdictie, terwijl ze voldoen aan de relevante internationale standaarden. Deze benadering is volledig in overeenstemming met de vrijwillige aanbevelingen van de Verenigde Naties waarin jurisdicties worden gestimuleerd om een grotere transparantie

en een algemene consistentie bij taxaties na te streven. National association valuation standaarden en aanbevelingen zijn rechtstreeks verkrijgbaar bij RICS via www.rics.org/guidance

Het is de verantwoordelijkheid van de leden om de wijzigingen in wetgeving of in de interpretatie ervan door middel van jurisprudentie in acht te nemen – en tevens om de wijzigingen in de International Valuation Standards of enige andere taxatiestandaarden die betrekking hebben op de desbetreffende taxatietoek in acht te nemen. Taxateurs dienen de RICS-website te raadplegen voor eventuele updates ten aanzien van het RICS-materiaal.

2 Verklarende woordenlijst RICS

In deze woordenlijst worden diverse termen gedefinieerd die in deze Standaarden worden gebruikt en een specifieke of beperkte betekenis hebben. Termen die niet in deze woordenlijst voorkomen, volgen de definitie in het woordenboek. Waar een term wordt gebruikt zoals gedefinieerd, wordt zulks aangegeven in de tekst door middel van *cursief*. Als in deze woordenlijst termen opgenomen zijn die in de IVS gedefinieerd zijn, dan is de IVS-omschrijving overgenomen. Een volledige lijst met IVS-definities is opgenomen in de IVS-bijlage van deze publicatie.

Er kunnen nog meer termen zijn opgenomen in de *taxatiestandaarden* van een National Association [Nationale Vereniging] en deze worden gedefinieerd in de context van het specifieke praktijkvoorschrift van die National Association.

Uitgangspunt	Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode 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. <i>Uitgangspunten</i> worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek door de taxateur niet vereist is om te bewijzen dat iets waar is. Zie IVS-raamwerk, paragrafen 48–51.
Basis van waarde	Een beschrijving van de fundamentele <i>uitgangspunten</i> van een taxatie.
Kostenbenadering	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 verkrijgen, zij het door aankoop of bouw.
Rapportdatum	De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent.
Datum van taxatie	Zie <i>taxatiedatum</i> .
Afwijking	Bijzondere omstandigheden waarin de taxateur het niet juist of niet praktisch acht om de taxatie volledig in overeenstemming met een <i>praktijkvoorschrift</i> in deze standaarden uit te voeren, of waar de taxateur gedwongen wordt om andere Standaarden dan die van RICS te volgen.
Gecorrigeerde Vervangingswaarde (GVW)	De huidige kosten van herbouw of vervanging van een actief door het moderne equivalent van het actief minus aftrek voor fysieke verslechtering en alle relevante vormen van veroudering en optimalisering.

Externe taxateur	Een taxateur die, samen met eventuele partners, geen wezenlijke banden met de opdrachtgevende onderneming of het onderwerp van de opdracht heeft.
Reële waarde	<p>Er zijn twee verschillende definities, en bij de selectie en specificatie van de correcte definitie voor de desbetreffende taxatiecontext moet zeer zorgvuldig te werk worden gegaan.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 De waarde die wordt bereikt bij verkoop van een object of betaling voor overdracht van een passief/schuld in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de dag van waardebepaling. [IFRS 13]. 2 De geschatte waarde waarvoor een object (actief of passief) tussen bekende, geïnformeerde, bereidwillige partijen wordt overgedragen die het respectievelijke belang van die partijen weergeeft. [IVS 2013]. Dit geldt niet voor taxaties voor financiële verslagen – zie IVS 300. <p>[Voor een uitgebreidere verklaring van deze definities, zie VPS 4 paragraaf 1.5, Reële waarde, en VPGA 1, Taxatie voor opname in jaarrekeningen.]</p>
Jaarrekeningen	Schriftelijke verklaringen betreffende de financiële positie van een persoon of rechtspersoon en formele jaarrekeningen van voorgeschreven inhoud en vorm. Deze worden gepubliceerd om informatie te verstrekken aan een breed spectrum van niet-gespecificeerde derden-gebruikers. Aan jaarrekeningen is een zekere mate van publiekrechtelijke aansprakelijkheid verbonden die is ontwikkeld binnen een regelgevend kader van boekhoudkundige grondslagen en de wet.
Bedrijf	Het bedrijf of de organisatie waarvoor het lid werkt of via welke het lid optreedt.
Goodwill	Elk toekomstig economisch voordeel dat voortkomt uit een bedrijf, een aandeel in een bedrijf of uit het gebruik van een groep objecten die niet gescheiden kunnen worden.
Aanbevelingen (Guidance Notes (GN))	Een aanbeveling biedt verder materiaal en informatie betreffende goede taxatiepraktijken die van toepassing zijn in bepaalde omstandigheden. Waar voor specifieke professionele taken procedures worden aanbevolen, worden deze geacht 'best practices' te belichamen en procedures te zijn waarvan RICS en IRRV menen dat leden ze normaal gesproken zouden moeten volgen om het vereiste niveau van professionele competentie te tonen.
Inkomstenbenadering	Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft door de toekomstige cash flow om te zetten naar een enkele, actuele kapitaalswaarde.

Bezichtiging	Een bezichtiging van een object om dit te beschouwen en relevante informatie te verkrijgen om een professionele opinie betreffende de waarde ervan te kunnen geven. Fysiek onderzoek van een niet-vastgoedobject, bijv. een kunstvoorwerp of antiek, wordt echter niet beschouwd als 'bezichtiging' als zodanig.
Immaterieel actief	Een niet-monetair actief dat zich manifesteert door zijn economische eigenschappen. Het is niet fysiek van aard, maar verleent rechten en voorrechten aan de eigenaar die doorgaans inkomsten genereren.
Interne taxateur	Een taxateur die in dienst is van de onderneming die de objecten in eigendom heeft of het accountantsbedrijf dat verantwoordelijk is voor het opstellen van de jaarrekening en/of verslagen van de onderneming. Een <i>interne taxateur</i> is over het algemeen in staat te voldoen aan alle vereisten voor onafhankelijkheid en professionele objectiviteit die worden gesteld op grond van PS 2, paragraaf 4, Onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenconflicten, doch kan in bepaalde soorten opdrachten om redenen van publieke presentatie en regulering mogelijk niet altijd voldoen aan de aanvullende criteria voor onafhankelijkheid zoals vermeld in PS 2, paragraaf 8, Openbaarmakingen.
Internationale financiële rapportage-standaarden (IFRS)	Standaarden die zijn vastgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB) met het doel om uniformiteit in boekhoudkundige principes te realiseren. De Standaarden zijn ontwikkeld binnen een conceptueel kader, zodat elementen van <i>jaarrekeningen</i> worden benoemd en behandeld op een wijze die universeel toepasbaar is. Deze standaarden waren voorheen bekend als de International Accounting Standards (IAS)
Beleggingsobject	Object dat uit land of een [deel van een] gebouw bestaat, of beide, dat door de eigenaar in bezit is om huurinkomsten te genereren of voor kapitaalsvermeerdering, of beide, in plaats van voor: [a] gebruik in de productie of levering van goederen of diensten, of voor administratiedoeleinden, of [b] verkoop in de normale gang van zaken.
Beleggingswaarde, of Worth	De waarde van een object voor een bepaalde eigenaar of toekomstige eigenaar als individuele belegging of voor bedrijfsdoeleinden. [Wordt ook wel "worth" genoemd.]
Comparatieve benadering	Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft door het object te vergelijken met identieke of vergelijkbare objecten waarvan prijsinformatie beschikbaar is.

Markthuur	Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum 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.
Marktwaarde	Marktwaarde is 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 <i>taxatiedatum</i> , waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.
Synergiewaarde	Zie <i>Synergetische waarde</i> .
Lid	Een "Fellow", professioneel lid, kandidaat-lid of honorair lid van het Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) of een lid [diplomahouder] of honorair lid van The Institute of Revenues Rating and Valuation (IRRV).
Vastgoed	Grond en alle onderdelen die een natuurlijk onderdeel van die grond zijn (bijvoorbeeld bomen, mineralen) en die zijn verbonden aan die grond – bijvoorbeeld gebouwen, verbeteringen en alle permanente onderdelen van gebouwen (bijvoorbeeld mechanische en elektrische installaties die dienstbaar zijn aan een gebouw), zowel boven- als ondergronds.
Vastgoedobject	Alle rechten, belangen en voordelen die te maken hebben met het eigendom van vastgoed, inclusief eventuele negatieve rechten, belangen en voordelen (bijvoorbeeld, obligaties, bezwaren of schulden) die te maken hebben met het object dat getaxeerd wordt.
Geregistreerd voor regulering door RICS	(a) een <i>bedrijf</i> dat geregistreerd is voor regulering door RICS overeenkomstig de statuten van RICS. (b) een <i>lid</i> dat als taxateur geregistreerd is in overeenstemming met de taxateursregistratie (VR) van RICS.
Bijzonder uitgangspunt	Een <i>uitgangspunt</i> dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de <i>taxatiedatum</i> ; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de <i>taxatiedatum</i> .
Koper met een bijzonder belang	Een specifieke koper voor wie een bepaald object een <i>bijzondere waarde</i> heeft vanwege voordelen die verbonden zijn aan het bezit ervan, waarover algemene kopers in de markt niet beschikken.

Bijzondere waarde	Een bedrag dat de bijzondere aspecten van een object vertegenwoordigt die uitsluitend van waarde zijn voor een <i>koper met een bijzonder belang</i> .
Bijzonder object	Een object dat zelden of nooit op de open markt wordt verkocht, anders dan door middel van verkoop van het bedrijf waarvan het deel uitmaakt, vanwege de uniciteit die voortkomt uit de gespecialiseerde aard en ontwerp van het object, de configuratie, omvang, locatie of andere kenmerken.
Synergistische waarde of synergiewaarde	Een extra waarde-element dat voortkomt uit de combinatie van twee of meer belangen waarbij de waarde van de gecombineerde belangen meer bedraagt dan de som van de oorspronkelijke belangen. [Ook bekend als ' <i>synergie waarde</i> '].
Opdrachtvoorwaarden	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 uitvoering en rapportage van de taxatie. Zie IVS 101 Omvang van werkzaamheden.
Derde	Iedere partij, anders dan de opdrachtgever, die mogelijk een belang in de taxatie of de uitkomsten daarvan heeft.
Bedrijfsgerelateerd object	Elk type <i>vastgoedobject</i> dat is ontworpen voor een specifiek bedrijfstype waar de waarde van het object het handelspotentieel van dat bedrijf weergeeft.
Handelsvoorraad	Voorraad die wordt aangehouden voor verkoop in het kader van de reguliere bedrijfsuitoefening. Bijvoorbeeld met betrekking tot objecten, grond en gebouwen die worden gehouden voor verkoop door aannemers en projectontwikkelingsmaatschappijen.
Taxatiedatum	De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De <i>taxatiedatum</i> omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type object aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.
Taxatieaanbeveling – toepassing [VPGA]	Taxatieaanbevelingen en toepassingen ondersteunen de implementatie van de professionele standaarden en de taxatievoorschriften binnen een bepaalde context, ongeacht of dit is voor een bepaald doel of betrekking heeft op een bepaald type object. VPGA's beschrijven de belangrijkste kwesties waarmee rekening moet worden gehouden, en richten de aandacht van leden indien nodig op andere bronnen van ondersteuning en informatie die [mogelijk] relevant zijn.

Taxatieaanbeveling	RICS taxatieaanbevelingen – Toepassingen en opmerkingen hebben een vergelijkbare status. Ze verschaffen hulp bij de implementatie en aanbevelingen voor specifieke professionele taken. Hoewel ze niet verplicht zijn, belichamen zij ‘best practice’ – dat wil zeggen procedures die volgens RICS voldoen aan een hoge standaard met betrekking tot professionele competentie.
Toepassing	
Aanbeveling (guidance note)	
Taxatievoorschrift	Bevat specifieke, verplichte eisen en gerelateerde implementatieaanbevelingen die betrekking hebben op het proces voor het verschaffen van een taxatie die voldoet aan de International Valuation Standards [IVS].
Taxatiestandaard	Een voorschrift van de hoogst mogelijke professionele standaarden die een verplichting is voor leden als er schriftelijk taxaties verstrekt worden.
Worth	Zie <i>Beleggingswaarde</i> .

3 Professionele standaarden (PS) van RICS

PS 1 Naleving van standaarden en taxatievoorschriften indien er een schriftelijke taxatie wordt verstrekt

Alle RICS- en IRRV-leden, ongeacht of ze individueel werkzaam zijn of binnen een RICS-gereguleerd of niet-gereguleerd bedrijf, die een schriftelijke taxatie verzorgen, zijn verplicht om te voldoen aan de professionele standaarden en taxatievoorschriften zoals beschreven in Deel 3 en 4 van deze editie van het Red Book. Dit omvat naleving van de International Valuation Standards (IVS) zoals gepubliceerd door de International Valuation Standards Council (IVSC).

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

Implementatie

1. Verplichte toepassing
2. Naleving binnen bedrijven
3. Naleving ten aanzien van IVS
4. Naleving van andere taxatiestandaarden
5. RICS National Association taxatiestandaarden
6. Uitzonderingen
7. Afwijkingen
8. Regulering: controle op naleving van deze professionele standaarden en taxatievoorschriften
9. Toepassing op leden van IRRV

De volgende professionele standaarden [PS] en taxatievoorschriften [VPS] zijn goedgekeurd door zowel RICS als IRRV als een uitgebreide set professionele standaarden voor de praktijk en voor de levering van taxatiediensten door de desbetreffende leden.

1 Verplichte toepassing

1.1 Alle **leden** en geregleerde **bedrijven** moeten voldoen aan de professionele standaarden [PS] en taxatievoorschriften [VPS] in deel 3 en 4 van deze editie [RB 2014] in overeenstemming met RICS-besluit B5.2.1[b], Aansprakelijkheid van leden, en RICS-besluit B5.3.1, Aansprakelijkheid van bedrijven. De professionele standaarden en taxatievoorschriften zijn daarom verplicht toepasbaar op alle **leden** van RICS of door RICS geregleerde **bedrijven** die betrokken zijn bij de uitvoering of supervisie van taxatiediensten door middel van het verstrekken van een schriftelijk taxatieadvies. IRRV heeft deze standaarden eveneens geïmplementeerd als verplicht toepasbaar op zijn **leden** [zie paragraaf 9, Toepassing op leden van het Institute of Revenues, Rating and Valuation (IRRV)]. Samen met de implementatieaanbevelingen met betrekking tot specifieke taxatietoepassingen in deel 5 van deze publicatie, worden deze gewoonlijk aangeduid als het RICS 'Red Book'.

1.2 De tekst 'uitvoering of supervisie van taxatiediensten' heeft betrekking op alle personen die verantwoordelijk zijn voor, of de verantwoordelijkheid aanvaarden voor, het analyseren en communiceren van een schriftelijke waardeopinie. Dit kunnen individuele personen zijn die binnen hun organisatie taxatierapporten opstellen maar niet ondertekenen, maar ook individuele personen die ondertekenen bij wijze van supervisie of zekerheidsstelling, maar die geen taxatierapporten binnen hun organisatie opstellen.

1.3 Deze professionele standaarden en taxatievoorschriften zijn opgesteld omdat ze van toepassing zijn op het individuele **lid**. Indien het noodzakelijk is om de toepassing van een standaard of een voorschrift te overwegen ten aanzien van een **bedrijf dat geregistreerd is voor regulering door RICS**, dient dit dienovereenkomstig te worden geïnterpreteerd.

2 Conformiteit binnen bedrijven

2.1 Alle RICS- en IRRV-**leden** zijn individueel verantwoordelijk voor de naleving van deze professionele standaarden en taxatievoorschriften, ongeacht of ze individueel werkzaam zijn of binnen **bedrijven**. In laatstgenoemd geval is de manier waarop deze verantwoordelijkheid in de praktijk wordt gebracht in zekere mate afhankelijk van de aard van het **bedrijf**:

- **Door RICS geregleerde bedrijven:** Het **bedrijf** en alle RICS-**leden** binnen het **bedrijf** moeten ervoor zorgen dat alle processen en taxaties volledig conform deze standaarden verlopen. Dit geldt ook voor taxaties die niet de verantwoordelijkheid van een RICS-**lid** zijn.
- **Niet door RICS geregleerde bedrijven:** Hoewel het te verwachten is dat zulke **bedrijven** hun eigen bedrijfsprocessen zullen hebben waarover RICS geen zeggenschap heeft, zijn individuele **leden** in deze **bedrijven** die de verantwoordelijkheid voor een taxatie dragen toch verplicht om aan deze standaarden te voldoen.

2.2 Er kunnen omstandigheden zijn waarin het bedrijfsproces expliciet verbiedt dat er

conform een bepaald aspect van een professionele standaard of taxatievoorschrift gewerkt wordt. In zulke gevallen mag het *lid* van die specifieke standaard of dat taxatievoorschrift afwijken, maar moet hij/zij:

- ervan overtuigd zijn dat niet-naleving niet leidt tot misleiding van opdrachtgevers of tot onethisch gedrag
- in het rapport aangeven op welke specifieke gebieden van naleving van een standaard of voorschrift is afgezien, met de reden voor deze niet-naleving en
- alle andere aspecten conform deze standaarden en voorschriften uitvoeren.

2.3 Waar een *lid* meewerkt aan een taxatie, wordt verwacht dat deze bijdrage ook zo veel mogelijk conform deze professionele standaarden en taxatievoorschriften is.

3 Conformiteit met internationale taxatiestandaarden (IVS)

3.1 RICS erkent de International Valuation Standards Council (IVSC) als opsteller van International Valuation Standards (IVS), die internationaal geaccepteerde taxatieprincipes en definities van hoog niveau omvatten. Deze professionele standaarden (PS) van RICS, taxatievoorschriften (VPS) en taxatieaanbevelingen - toepassingen (VPGA) vereisen dat leden voldoen aan de IVS, en bevatten specifieke eisen en aanvullende aanbevelingen met betrekking tot de praktische implementatie van de standaarden. **De volledige tekst van de International Valuation Standards (IVS) 2013, die van kracht zijn per 1 januari 2014, is te vinden in een van de bijlagen bij deze editie.**

3.2 Indien er sprake is van een vereiste dat een taxatie voldoet aan IVS, moet een verklaring worden afgegeven dat de taxatie door te voldoen aan het Red Book tevens voldoet aan IVS. [Zie VPS 1, paragraaf 9[k], Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS, en VPS 3, paragraaf 7[k], Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS.]

3.3 Indien er een verklaring wordt afgegeven dat een taxatie wordt of is uitgevoerd in overeenstemming met IVS, volgt hieruit impliciet dat alle relevante individuele IVS-standaarden worden nageleefd. Indien een afwijking van IVS noodzakelijk is, moet dit duidelijk worden toegelicht. [Zie VPS 1, paragraaf 9[k], Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS, en VPS 3, paragraaf 7[k], Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS.]

4 Conformiteit met andere taxatiestandaarden

4.1 RICS erkent dat een *lid* kan worden gevraagd om een rapport te leveren dat voldoet aan andere standaarden dan deze professionele standaarden en taxatievoorschriften. Dit doet zich normaal gesproken voor met betrekking tot de specifieke eisen die van toepassing zijn binnen individuele jurisdicties.

4.2 In deze gevallen moet een verklaring worden bijgevoegd in de *opdrachtvoorwaarden* en het rapport [VPS 1, paragraaf 9[k], Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS, en VPS 3, paragraaf 7[k], Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS] dat:

- wordt voldaan aan genoemde standaarden
- de taxatie tevens voldoet aan het Red Book en, indien van toepassing,
- de taxatie tevens voldoet aan IVS.

5 RICS National Association taxatiestandaarden

5.1 National Association *taxatiestandaarden* van RICS hebben een verplichte status in de landen of staten waarop ze betrekking hebben, en zijn bedoeld ter aanvulling op de relevante wereldwijde *taxatiestandaarden* om te voldoen aan lokale, wettelijke of regulatorische eisen wanneer deze niet zijn opgenomen in een afzonderlijke set standaarden van het type zoals beschreven in paragraaf 4 hierboven.

5.2 Waar het een taxatie betreft van objecten in twee of meer landen met verschillende taxatiestandaarden, moet het *lid* met de opdrachtgever overeenkomen welke standaarden van toepassing zijn op de opdracht.

6 Uitzonderingen

6.1 Voor bepaalde situaties is de toepassing van VPS 1 – VPS 4 niet verplicht. Deze situaties worden hieronder nader toegelicht. Hoewel ze in dergelijke gevallen niet verplicht zijn, wordt de implementatie van de relevante standaarden desondanks gestimuleerd waar dit niet is uitgesloten door speciale eisen of de context.

6.2 Situaties waarin een uitzondering kan worden gemaakt zijn situaties waarin:

- het *lid* een statutaire taak uitoefent, uit hoofde van zijn functie of anderszins; deze uitzondering heeft geen betrekking op het verzorgen van een taxatie als onderdeel van een belastingaangifte voor belastingautoriteiten
- het taxatieadvies uitdrukkelijk wordt verschaft ter voorbereiding op, of gedurende besprekingen of gerechtelijke procedures
- het taxatieadvies uitsluitend wordt verschaft voor interne doeleinden, zonder aansprakelijkheid, en niet wordt gecommuniceerd aan derden
- het taxatieadvies wordt verschaft als onderdeel van agentschap- of makelaarswerkzaamheden in afwachting van de ontvangst van instructies om een object te verkopen of te kopen. In dergelijke gevallen dienen taxateurs de RICS *guidance note Real Estate Agency and Brokerage Standards* [2011] te raadplegen – deze uitzondering heeft geen betrekking op een aankooprapport dat een taxatie bevat
- het taxatieadvies wordt verschaft in afwachting van een optreden als getuige-deskundige. In dergelijke gevallen moeten taxateurs de RICS-verklaring *Surveyors acting as expert witnesses* [2008] raadplegen.

6.3 Voor alle duidelijkheid, een vervangingswaarde voor objecten die geen persoonlijke eigendommen zijn en die is opgenomen in een rapport of als op zichzelf staande waarde wordt vermeld voor verzekeringdoeleinden, is geen 'schriftelijke opinie over de waarde' voor de 'uitvoering van taxatiediensten' zoals hierboven gedefinieerd in PS 1, paragraaf 1.2, Verplichte toepassing.

7 Afwijkingen

7.1 Er zijn geen afwijkingen toegestaan van PS 1, Naleving van standaarden en voorschriften waarbij een schriftelijke taxatie wordt verstrekt, of PS 2, Ethiek, competentie, objectiviteit en openbaarmakingen, in deze standaarden, die in alle omstandigheden verplicht zijn.

7.2 Wanneer er bijzondere omstandigheden zijn waarin het niet gepast is de taxatie volledig of deels uit te voeren overeenkomstig VPS 1, Minimale opdrachtvoorwaarden, VPS 2, Bezichtigingen en onderzoeken, en VPS 3, Taxatierapporten (die eventuele aanpassingen bevatten door een RICS national association standard volgens paragraaf 5.1, RICS national association standards, hierboven, of als gevolg van het implementeren van een andere **taxatiestandaard** volgens paragraaf 4.1, Conformiteit met andere taxatiestandaarden, hierboven) en deze omstandigheden vallen niet binnen de uitzonderingen in paragraaf 6, Uitzonderingen, hierboven, dan moeten deze worden bevestigd en overgekomen met de opdrachtgever als **afwijking**, en moet een duidelijke verklaring met betrekking hiertoe worden opgenomen in de **opdrachtvoorwaarden**, het rapport en alle desbetreffende gepubliceerde verwijzingen.

7.3 Voor de meeste taxatiedoeleinden zijn de **bases van waarde** die zijn erkend door IVS en gedefinieerd in VPS 4, Bases van waarde, uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten, geschikt. Wanneer een andere basis wordt gebruikt, moet dit duidelijk worden gedefinieerd en vermeld in het rapport. Indien implementatie van deze basis verplicht is binnen de desbetreffende context of jurisdictie, vormt de implementatie zelf geen **afwijking**, hoewel de verplichting hiertoe wel duidelijk moet worden gemaakt. RICS is geen voorstander van het vrijwillige gebruik van een **basis van waarde** die niet is gedefinieerd in VPS 4, en zal een dergelijk vrijwillig gebruik altijd beschouwen als een **afwijking**.

7.4 Als de taxatie verder niet voldoet aan de voorgeschreven statutaire of wettelijke procedures die buiten paragraaf 4, Conformiteit met andere taxatiestandaarden, en 5, RICS national association standards, vallen, [zoals een voorgeschreven **basis van waarde** die verschilt van de bases in IVS en VPS 4, Bases van waarde, uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten] geldt ook hier, mits deze vereisten verplicht zijn binnen de desbetreffende context of jurisdictie, dat de conformiteit zelf geen **afwijking** vormt – hoewel de verplichting hiertoe wel duidelijk moet worden gemaakt.

7.5 Een **lid** dat **afwijkt** van de regelgeving, kan verplicht worden om dit met redenen te omkleeden ten behoeve van RICS of IRRV.

8 Regulering: controle op de naleving van deze professionele standaarden en taxatievoorschriften

8.1 **Leden** die taxaties uitvoeren waarop VPS 1, Minimale opdrachtvoorwaarden, VPS 2, Bezichtigingen en onderzoeken, en VPS 3, Taxatierapporten, van toepassing zijn, moeten voldoen aan de eisen voor taxateursregistratie door RICS. Voor een uitgebreide omschrijving van de registratievereisten zie www.rics.org/vrs.

8.2 Als zelfregelend orgaan heeft RICS de verantwoordelijkheid om haar **leden** en gereguleerde **bedrijven** te controleren en naleving van deze professionele standaarden

en taxatievoorschriften te verzekeren. Op basis van haar Reglement heeft RICS het recht informatie in te winnen bij haar **leden** of **bedrijven**. De procedures waarmee dergelijke rechten worden uitgeoefend met betrekking tot taxaties, zijn te vinden op www.rics.org/regulation

9 Toepasselijkheid voor leden van het Institute of Revenues Rating and Valuation (IRRV)

9.1 De IRRV Code of Conduct (www.irrv.net) vereist dat **leden** de technische richtlijnen volgen die door het instituut uitgegeven of onderschreven zijn. Deze professionele standaarden en taxatievoorschriften zijn een gezamenlijke uitgave van RICS en IRRV en zijn daarom bindend voor **leden** die tevens **lid** zijn van IRRV. De naleving van de IRRV Code of Conduct is in handen van het Professional Conduct Committee van IRRV, dat richtlijnen geeft over wat er van **leden** verwacht wordt en klachten afhandelt. Sancties voor bewezen schendingen van de gedragscode zijn onder andere schorsing of intrekking van het lidmaatschap. IRRV en RICS kunnen elkaar vragen om vermeende schendingen van deze standaarden en voorschriften te onderzoeken als het **leden** van beide organisaties betreft, en zij kunnen informatie delen als het doel is om naleving te garanderen.

PS 2 Ethiek, competentie, objectiviteit en openbaarmakingen

Aangezien dit essentieel is voor de integriteit van het taxatieproces, moeten alle leden die actief zijn als taxateur beschikken over voldoende ervaring, deskundigheid en beoordelingsvermogen voor de desbetreffende taak, en dienen ze altijd op een professionele wijze te handelen, vrij van onnodige beïnvloeding, vooroordelen of belangenconflicten.

Implementatie

1. Verantwoordelijkheid voor de taxatie
2. Professionele en ethische standaarden
3. Kwalificatie van leden
4. Onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenconflicten
5. Een strikte scheiding tussen adviseurs aanhouden
6. Zorgvuldigheidsplicht jegens derden
7. Opdrachtvoorwaarden
8. Openbaarmakingen wanneer publiek hier belang bij heeft of waarop derden kunnen vertrouwen
 - 8.1 Eisen met betrekking tot openbaarmaking
 - 8.2 De relatie met de opdrachtgever en eerdere betrokkenheid
 - 8.3 Rotatiebeleid
 - 8.4 Periode als ondertekenend taxateur
 - 8.5 Eerdere betrokkenheid
 - 8.6 Proportioneel gedeelte van de honoraria
 - 8.7 Andere openbaarmakingen
9. De taxatie van een andere taxateur beoordelen

1 Verantwoordelijkheid voor de taxatie

1.1 Elke taxatie waarop deze professionele standaarden en taxatievoorschriften betrekking hebben, moet worden voorbereid door, of onder supervisie van, een voldoende gekwalificeerde, en benoemde, taxateur die de verantwoordelijkheid hiervoor aanvaardt.

1.2 Wanneer de taxatie is voorbereid met hulp van andere *leden* of taxateurs, of als een afzonderlijk taxatierapport over een specifiek aspect is opgenomen, blijft de resulterende taxatie de verantwoordelijkheid van de taxateur vermeld in paragraaf 1.1 hierboven, hoewel de andere betrokkenen kunnen worden erkend [samen met de verklaringen vereist in VPS 3, Taxatierapporten, paragraaf 7{k)].

1.3 RICS staat **niet** toe dat een taxatie gegeven wordt door een ‘bedrijf’ [zoals aangegeven in IVS 103 Rapportering (a) Identificatie en status van de taxateur]. Het gebruik van ‘voor en namens’ onder de handtekening van de verantwoordelijke taxateur is echter een aanvaardbare vervanging.

1.4 *Leden* wordt afgeraden naar een taxatie of rapport te verwijzen als “formeel” of “informeel”, aangezien beide termen tot misverstanden kunnen leiden, met name m.b.t. *uitgangspunten* die het *lid* wel of niet heeft gehanteerd.

1.5 *Leden* moeten zeer voorzichtig zijn met het geven van toestemming om taxaties te gebruiken voor andere doeleinden dan het oorspronkelijk overeengekomen doel. Het is mogelijk dat een ontvanger of lezer de beperkte aard van de taxatie en eventuele kanttekeningen in het rapport niet volledig op waarde kan schatten of dat het rapport buiten de oorspronkelijke context verkeerd wordt geciteerd. Het is daarom essentieel dat de rapporteringsvoorwaarden dit risico op de juiste wijze tegengaan. Zie tevens paragraaf 5, Een strikte scheiding tussen adviseurs aanhouden, hieronder.

2 Professionele en ethische standaarden

2.1 Alle RICS-*leden* dienen zich te houden aan de Rules of Conduct van RICS. Om *leden* te ondersteunen bij de naleving van deze regels, heeft RICS een wereldwijd raamwerk opgesteld voor professionele en ethische standaarden. Het raamwerk omvat vijf standaarden, waarbij van *leden* wordt geëist dat zij:

- integer handelen
- altijd hoogstaande service verlenen
- handelen op een manier die het vak positief belicht
- anderen met respect behandelen
- verantwoordelijkheid nemen.

Ga voor meer informatie naar www.rics.org/ethics

2.2 De IRRV Code of Conduct (www.irrv.net) vereist dat *leden* de technische richtlijnen volgen die door het instituut uitgegeven of onderschreven zijn. Deze standaarden zijn een gezamenlijke uitgave van RICS en IRRV en zijn daarom bindend voor *leden* die tevens *lid* zijn van IRRV. De naleving van de IRRV Code of Conduct is in handen van het Professional Conduct Committee, dat richtlijnen geeft over wat er van *leden* verwacht wordt en

klachten afhandelt. Sancties voor bewezen schendingen van de gedragscode zijn onder andere schorsing of intrekking van het lidmaatschap. IRRV en RICS kunnen elkaar vragen om vermeende schendingen van deze standaarden te onderzoeken als het *leden* van beide organisaties betreft, en zij kunnen informatie delen als het doel is om naleving te garanderen.

2.3 De IVSC heeft een *Code of Ethical Principles for Professional Valuers* en *A Competency Framework for Professional Valuers* gepubliceerd. Deze worden in dit gedeelte besproken, en de inhoud ervan voldoet volledig aan de IVSC-criteria.

3 Kwalificatie van de leden

3.1 De test of een persoon voldoende gekwalificeerd is om de verantwoordelijkheid op zich te nemen voor een taxatie of het toezicht op bijdragen aan een taxatie bestaat uit de onderstaande factoren, waaraan moet worden voldaan:

- relevante academische/professionele getuigschriften die technische competentie aantonen
- lidmaatschap van een professionele organisatie, dat aanvaarding van ethische normen aantoont
- voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren
- naleving van nationale wettelijke voorschriften met betrekking tot het recht om taxaties uit te voeren en
- indien de taxateur lid is van RICS, naleving van de RICS-vereisten voor taxateursregistratie [VR].

3.2 *Leden* van RICS moeten een vastgesteld opleidings- en competentieniveau hebben en behouden dat minimaal voldoet aan de criteria vermeld in de IVSC-publicatie *A Competency Framework for Professional Valuers*. Aangezien *leden* echter in een breed spectrum van specialismen en markten actief zijn, betekent lidmaatschap (en het bezit van een getuigschrift) van RICS of registratie als taxateur niet dat een persoon over de noodzakelijke praktische ervaring met taxaties in een bepaalde sector of markt beschikt: dit moet altijd worden geverifieerd door middel van een relevante bevestiging.

3.3 In sommige landen wordt van taxateurs vereist dat zij gecertificeerd zijn of een vergunning hebben om bepaalde taxaties uit te voeren en in die gevallen is PS 1 paragraaf 4, Conformiteit met andere taxatiestandaarden, van toepassing. De opdrachtgever of RICS National Association *taxatiestandaarden* kunnen strengere eisen stipuleren.

3.4 Indien een *lid* niet het vereiste deskundigheidsniveau heeft om een bepaald deel van de opdracht op passende wijze uit te voeren, dient het *lid* te beslissen welke hulp nodig is. Vervolgens dient het *lid* relevante informatie van andere professionals, zoals gespecialiseerde taxateurs, milieutechnisch ingenieurs, accountants en juristen te verzamelen en te interpreteren.

3.5 Aan de vereisten met betrekking tot de persoonlijke kennis en deskundigheid kan

worden voldaan door een combinatie van *leden* binnen het *bedrijf*, mits ieder van hen aan alle andere vereisten van deze *taxatiestandaard* voldoet.

3.6 Er moet toestemming van de opdrachtgever verkregen worden als het *lid* voorstelt om een ander *bedrijf* in te schakelen om een de gehele taxatie uit te voeren die onderdeel van de opdracht uitmaakt of een deel ervan [zie ook VPS 3, Taxatierapporten, paragraaf 7(a), Identificatie en status van taxateur].

3.7 Indien de taxatie wordt uitgevoerd of indien daaraan wordt bijgedragen door meer dan een taxateur, moet een lijst van de betrokken taxateurs in de werkdocumentatie worden opgenomen, samen met een bevestiging dat elk van de genoemde taxateurs voldoet aan de vereisten van PS 1, Naleving van standaarden en voorschriften waarbij een schriftelijke taxatie wordt verstrekt.

4 Onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenconflicten

4.1 *Leden* zijn verplicht om te allen tijde onafhankelijk en objectief te handelen. Voor bepaalde doeleinden kunnen statuten, voorschriften, regels van toezichthoudende instanties of speciale vereisten van de opdrachtgever specifieke criteria bevatten waaraan het *lid* eveneens moet voldoen om een vastgesteld niveau van onafhankelijkheid en objectiviteit te bereiken. Vaak bevatten dergelijke aanvullende criteria een definitie van het aanvaardbare niveau van onafhankelijkheid, en kunnen termen worden gebruikt 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 de aanvaarding van de opdracht als in het rapport, opdat zowel de opdrachtgever als *derden* die zich verlaten op het rapport ervan op aan kunnen dat aan de aanvullende criteria is voldaan.

4.2 Er is sprake van een algemene verplichting om informatie met betrekking tot de opdrachtgever vertrouwelijk te behandelen indien deze informatie verkregen wordt als gevolg van de professionele relatie, en deze informatie niet openbaar is. Het risico van openbaarmaking van vertrouwelijke informatie is een wezenlijke factor die taxateurs dienen te overwegen wanneer zij beoordelen of er een belangenconflict is. Een factor die tevens in gedachten moet worden gehouden is dat het nodig kan zijn om bepaalde details van de betrokkenheid van de taxateur bij het onderwerp van de taxatie openbaar te maken. Indien adequate openbaarmaking niet mogelijk is zonder de geheimhoudingsplicht te schenden, dient de opdracht te worden afgewezen. De geheimhoudingsplicht geldt onophoudelijk en op ieder moment, en omvat huidige, eerdere en zelfs potentiële opdrachtgevers.

4.3 Hoewel het *lid* mogelijk voldoet aan de vastgestelde criteria voor de desbetreffende aanstelling, blijven de algemene ethische vereisten van RICS zoals vermeld in dit gedeelte van toepassing. Het *lid* dient daarom alle bedreigingen van zijn onafhankelijkheid en objectiviteit te identificeren, en de juiste maatregelen te nemen alvorens de opdracht te accepteren.

4.4 *Leden* moeten te allen tijde integer handelen en acties en situaties vermijden die niet in overstemming zijn met hun professionele verplichtingen. Wanneer zich een conflict of potentieel conflict voordoet, moet worden overwogen of de opdracht moet worden geaccepteerd of afgewezen. Voor een audittrail moet een aantekening betreffende alle controles op belangenconflicten en de desbetreffende afhandeling in de werkdocumentatie worden opgenomen.

4.5 Het is ondoenlijk om een uitputtende lijst op te stellen van alle situaties waarin de onafhankelijkheid en objectiviteit van een *lid* mogelijk gevaar lopen.

Hieronder vindt u echter voorbeelden van gevallen waarin het *lid* meestal of het een en ander openbaar zal moeten maken en een manier zal moeten aangeven om het conflict naar tevredenheid op te lossen [zie ook paragraaf 5, Een strikte scheiding tussen adviseurs aanhouden] of waarin hij de opdracht zal moeten afwijzen indien hij van oordeel is dat er een belangenconflict kan ontstaan dat niet op bevredigende wijze kan worden opgelost of beheerst in overeenstemming met deze professionele standaarden:

- handelen voor de koper en de verkoper van een object of asset in dezelfde transactie
- handelen voor twee of meer partijen die met elkaar concurreren
- taxeren voor een geldgever wanneer tevens advies wordt gegeven aan de geldnemer
- taxeren van een object of asset dat eerder voor een andere opdrachtgever werd getaxeerd
- 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 huurtransactie.

4.6 Aanvullende richtlijnen met betrekking tot belangenconflicten zijn beschikbaar voor RICS-*leden* via www.rics.org/guidance inclusief de RICS-richtlijn *Belangenconflicten*, [2012]. Hoewel deze richtlijn specifiek is opgesteld als hulpmiddel voor taxateurs, ongeacht hun specifieke vakgebied, die worden aangesteld om geschillen op te lossen, is de richtlijn ook relevant voor taxatie-opdrachten in het algemeen, aangezien de bijlagen ervan gedetailleerde voorbeelden van belangenconflicten bevatten in een hiërarchisch format.

4.7 De mate waarin een belangenconflict compromitterend is voor de algemene verplichting van het *lid* om onafhankelijk en objectief te handelen, hangt af van de specifieke situatie. Belangrijke factoren kunnen zijn de desbetreffende context en het doel van de taxatie, de motivatie en doelen van de opdrachtgever, en de praktische uitvoerbaarheid van conflictbeheersing in overeenstemming met de richtlijn gespecificeerd in paragraaf 3.5, Kwalificatie van leden, hierboven. Het belang van eventuele *derden* in de taxatie, en het vertrouwen dat deze hierin stellen, zijn eveneens belangrijke overwegingen. Indien het *lid* twijfelt aan zijn of haar vermogen om eventuele bedreigingen ten aanzien van de onafhankelijkheid te voorkomen of te beheersen, moet de opdracht worden afgewezen.

4.8 In het geval dat het *lid* een voorstel doet met betrekking tot het beheersen van het conflict en daarvoor overeenstemming wenst te bereiken, moet het *lid* rekening houden met de status of de aard van de opdrachtgever of potentiële opdrachtgever. Een grote zakelijke opdrachtgever kan gemakkelijker geïnformeerd instemmen dan een klein bedrijf of een persoon die zelden professionals inschakelt. Indien het *lid* reden heeft om aan te nemen dat een potentiële opdrachtgever zich waarschijnlijk niet voldoende bewust is van de kwesties die in het geding zijn, en daarom geen weloverwogen besluit kan nemen over de implicaties van een mogelijk belangenconflict, of over de voorstellen aangaande beheersing van het belangenconflict, dient het *lid* de opdracht af te wijzen, of de potentiële opdrachtgever aan te raden om zich voor advies over deze situatie tot een andere professional te wenden, bijvoorbeeld een jurist of accountant.

4.9 Een *lid* kan worden gevraagd om op te treden voor beide partijen bij een voorgestelde transactie. In dat geval moet zorgvuldig worden overwogen of het wenselijk is een dergelijke opdracht te aanvaarden. De mogelijkheid dat in de toekomst een belangenconflict ontstaat

als gevolg van het uiteenlopen van de respectieve belangen van de opdrachtgevers, dient te worden overwogen. Indien het *lid* tot de conclusie komt dat het niet gepast of niet verstandig is voor beide partijen op te treden, dient schriftelijke instemming van beide partijen te worden verkregen voordat de opdracht wordt aanvaard en dient in het rapport naar die instemming te worden verwezen.

4.10 De objectiviteit van een *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, moeten *leden* bedacht zijn op de mogelijke invloed van dergelijke discussies op hun fundamentele plicht een objectieve opinie te verstrekken. Wanneer dergelijke besprekingen plaatsvinden, moet het *lid* een schriftelijk verslag maken van alle vergaderingen of discussies en wanneer het *lid* besluit een voorlopige taxatie als gevolg daarvan te veranderen, moeten de gronden daarvoor zorgvuldig worden opgetekend.

4.11 Het *lid* dient mogelijk diverse zaken te bespreken, zoals de verificatie van feiten en andere relevante informatie (bijvoorbeeld bevestiging van de uitkomst van huurherzieningen of het verduidelijken van de perceelgrenzen van een object), voordat hij zich een voorlopige opinie over de waarde kan vormen. In elke fase van het taxatieproces geven dergelijke besprekingen de opdrachtgever de kans 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 met betrekking tot onroerend goed, activa of passiva, die relevant zijn voor de taxatieopdracht.

4.12 Wanneer de opdrachtgever een voorlopig advies ontvangt, of een conceptrapport of -taxatie voorafgaand aan de voltooiing, moet het *lid* vermelden dat:

- de opinie voorlopig is en afhankelijk is van de voltooiing van het definitieve rapport
- het advies uitsluitend wordt verstrekt ten behoeve van interne doeleinden van de opdrachtgever, en
- een concept in geen geval gepubliceerd of openbaar gemaakt mag worden.

Indien er zaken van fundamenteel belang niet worden besproken, moet hun weglating worden toegelicht.

4.13 Bij besprekingen met een opdrachtgever na het verschaffen van voorlopig materiaal of voorlopige opinies is het belangrijk dat dergelijke besprekingen (aantoonbaar) niet leiden tot enige indruk dat de opinie van het *lid* is beïnvloed door deze besprekingen, behalve om onnauwkeurigheden te corrigeren of om beschikbaar gestelde aanvullende informatie op te nemen.

4.14 Om aan te tonen dat de besprekingen niet van invloed zijn geweest op de onafhankelijkheid van het *lid*, moeten de aantekeningen in het dossier van de besprekingen met de opdrachtgever betreffende conceptrapporten of -taxaties het volgende bevatten:

- de verschaft informatie, of de aangegeven suggesties, met betrekking tot de taxatie
- de wijze waarop deze informatie is gebruikt om een aanpassing in belangrijke zaken of opinies te overwegen, en
- de redenen waarom de taxatie al dan niet is aangepast.

4.15 Desgewenst dient het rapport beschikbaar te worden gesteld aan auditoren of enige andere partij met een gerechtvaardigd en aanzienlijk belang in de taxatie.

5 Een strikte scheiding tussen adviseurs aanhouden

5.1 RICS hanteert strikte richtlijnen betreffende de minimale standaarden die moeten worden nageleefd door organisaties bij het scheiden van de adviseurs die werken voor ‘conflicterende’ opdrachtgevers. Iedere regeling (in sommige jurisdicties ook wel “Chinese wall” genoemd) moet sterk genoeg zijn om uit te sluiten dat informatie doorsijpelt van één groep adviseurs naar een andere. Dit is een strikte vereiste. Het is niet voldoende om “redelijke stappen” te nemen om een effectieve muur op te trekken. Derhalve dient er bij iedere “Chinese wall” die wordt opgetrokken, met instemming van de desbetreffende opdrachtgevers, voor te worden gezorgd dat:

- de persoon of personen die optreedt of optreden voor conflicterende opdrachtgevers, verschillende personen zijn. Dit betreft ook medewerkers op het secretariaat en andere ondersteunende afdelingen
- de betreffende individuen of teams fysiek gescheiden zijn, dat wil zeggen ten minste in verschillende delen van een gebouw zijn ondergebracht, zo niet in verschillende gebouwen
- geen enkele informatie, hoe ook gehouden, op enig tijdstip toegankelijk is voor “de andere kant” en dat informatie in schriftelijke vorm in afzonderlijke, afgesloten ruimtes wordt bewaard tot genoegen van een onafhankelijke “compliance officer” of een andere onafhankelijke leidinggevende binnen het bedrijf
- de “compliance officer” of een andere onafhankelijke leidinggevende:
 - moet toezicht houden op opzet en onderhoud van de “Chinese wall” zolang deze functioneert, door passende maatregelen en controles in te stellen die verzekeren dat de muur effectief is
 - mag bij geen van beide opdrachten betrokken zijn, en
 - dient voldoende status te hebben binnen de organisatie om zijn taak ongehinderd uit te oefenen, en
- binnen het bedrijf moet behoorlijke training en opleiding worden verzorgd betreffende de principes en praktijk van het omgaan met en beheren van belangenverstrengelingen.

5.2 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 een dergelijke regeling uit te voeren.

6 Zorgvuldigheidsplicht jegens derden

6.1 Wanneer er een zorgvuldigheidsplicht jegens een *derde* bestaat die vanaf het begin kan worden geïdentificeerd, moeten de openbaarmakingen in overeenstemming met paragraaf 8, Openbaarmakingen waarbij het publiek een belang heeft of waarop derden kunnen vertrouwen, snel worden uitgevoerd jegens de desbetreffende partij voordat de taxatie

wordt verricht. Naast de openbaarmakingen vereist in paragraaf 8, moeten bovendien omstandigheden openbaar worden gemaakt waarin de taxateur of het **bedrijf** voordeel heeft bij de afspraak naast een normale vergoeding of commissie. Dit biedt **derden** de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de benoeming als zij van mening zijn dat de onafhankelijkheid en objectiviteit van het **lid** in gevaar kan komen.

6.2 In veel gevallen echter zullen de **derden** een groep van personen vormen, bijvoorbeeld de aandeelhouders van een vennootschap. In dergelijke gevallen is bekendmaking aan alle betrokkenen bij aanvang duidelijk onmogelijk of onpraktisch. In dergelijke gevallen is de eerste praktische mogelijkheid voor bekendmaking in het rapport of in een gepubliceerde verwijzing daarnaar. Daarom rust op het **lid** een grotere verantwoordelijkheid om vóór aanvaarding van de opdracht te overwegen of de derden die zich op de taxatie zullen verlaten, zullen aanvaarden dat een betrokkenheid die bekend zal moeten worden gemaakt, de objectiviteit en de onafhankelijkheid van de taxateur niet al te zeer in gevaar brengt. Zie paragraaf 8, Openbaarmakingen waarbij het publiek een belang heeft of waarop derden kunnen vertrouwen, voor meer informatie over openbaarmakingen met betrekking tot specifieke taxatiecategorieën.

6.3 Taxaties in het publieke domein of waarop **derden** zich zullen verlaten, zijn vaak onderworpen aan een wet of regeling en er zijn vaak specifieke bepalingen waaraan een **lid** moet voldoen om geschikt te worden geacht om een werkelijk objectieve en onafhankelijke mening te geven. Voor bepaalde doelen kunnen deze standaarden ook specifieke beperkingen of voorwaarden opleggen aan **leden** die taxatieadvies geven nadat zij betrokken zijn geweest bij het object of een partij met een belang daarin. Voor de meeste taxaties bestaan echter geen specifieke criteria en is het de verantwoordelijkheid van **het lid** te verzekeren dat hij zich bewust is van potentiële belangenverstrengelingen en andere bedreigingen van zijn onafhankelijkheid en objectiviteit.

7 Opdrachtvoorwaarden

7.1 Het is van fundamenteel belang dat tegen de tijd dat de taxatie afgerond is, maar voordat het rapport gepubliceerd wordt, alle zaken die van belang zijn voor het rapport volledig bekend zijn bij de opdrachtgever en correct gedocumenteerd zijn. Zo wordt zeker gesteld dat het rapport geen verandering van de initiële **opdrachtvoorwaarden** inhoudt waarvan de opdrachtgever zich niet bewust is.

7.2 Leden dienen ervoor te zorgen dat zij de behoeften en eisen van hun opdrachtgevers volledig begrijpen, en dienen er rekening mee te houden dat zij in bepaalde situaties opdrachtgevers moeten helpen om het meest geschikte advies te kiezen voor de desbetreffende omstandigheden.

7.3 De standaarden voor de minimale **opdrachtvoorwaarden** staan vermeld in VPS 1, Minimale opdrachtvoorwaarden. Indien VPS 1 niet verplicht is, kunnen de minimale **opdrachtvoorwaarden** toch een hulpmiddel bieden voor het opstellen van voorwaarden voor een specifiek geval.

7.4 Aangezien geschillen vele jaren na voltooiing van een taxatie kunnen ontstaan, is het belangrijk dat de overeengekomen **opdrachtvoorwaarden** worden opgenomen in, of gestaafd door, uitgebreide documentatie die wordt bewaard in een herkenbaar en aanvaardbaar bedrijfsformat.

8 Openbaarmakingen waarbij het publiek een belang heeft of waarop derden kunnen vertrouwen

8.1 Eisen aan openbaarmakingen

8.1.1 Andere partijen dan de opdrachtgever die opdracht heeft gegeven tot het rapport of aan wie het rapport is gericht kunnen een beroep doen op bepaalde taxaties. Voorbeelden hiervan zijn onder meer taxaties ten behoeve van:

- een gepubliceerde *jaarrekening*
- een effectenbeurs, of soortgelijke instantie
- publicatie, prospectus of circulaire
- beleggingsplannen, of
- overnames of fusies.

Indien de taxatie een object betreft dat eerder om welke reden dan ook is getaxeerd door de taxateur of het *bedrijf* van de taxateur, moeten de volgende openbaarmakingen worden opgenomen in de *opdrachtvoorwaarden*, in het rapport, en in elke gepubliceerde verwijzing naar de taxatie, afhankelijk van wat het geval is, zoals hieronder beschreven:

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

8.1.2 De openbaarmakingen die worden vereist door deze *professionele standaard* kunnen worden uitgebreid door eisen die gelden voor een specifiek land of specifieke staat [waarbij PS 1, paragraaf 4, Conformiteit met andere taxatiestandaarden, van toepassing is], of die zijn opgenomen in de relevante national association *valuation standard* [waarbij PS 1, paragraaf 5, RICS national association valuation standards, van toepassing is]. Zie voor aanvullende of aangepaste eisen ten aanzien van taxaties ten behoeve van de zekerheidsstelling van leningen VPGA 2, Taxaties ten behoeve van de zekerheidsstelling van leningen.

8.2 De relatie met de opdrachtgever en eerdere betrokkenheid

8.2.1 Hoewel de eis dat een *lid* onafhankelijk, integer en objectief handelt duidelijk is, betekent dit niet dat alle zakelijke relaties tussen het *lid* en de opdrachtgever openbaar gemaakt moeten worden. Van het *lid* wordt niet verwacht dat deze elke mogelijke reeks omstandigheden vaststelt en evalueert, maar dat hij of zij de principes en hun geest naleeft. Bij twijfel wordt aanbevolen om de relatie openbaar te maken. De omvang en duur van de relatie van het *bedrijf van het lid* met de opdrachtgever dient openbaar te worden gemaakt zoals vereist in de volgende paragrafen, ongeacht het doel van de relatie.

8.2.2 Om mogelijke belangenverstrengelingen vast te stellen, waarbij het *lid* of het *bedrijf van het lid* gedurende 12 maanden voorafgaand aan de toekenning van de opdracht of de datum waarop de *opdrachtvoorwaarden* overeengekomen zijn [afhankelijk van wat zich het

eerste voordeet], of een specifieke langere periode die wordt beschreven of opgenomen in een bepaalde jurisdictie, betrokken is geweest bij de aankoop van één of meer objecten voor de opdrachtgever, dient het *lid* met betrekking tot deze objecten het volgende openbaar te maken:

- ontvangst van een beginhonorarium of
- onderhandeling ten aanzien van deze aankoop namens de opdrachtgever.

8.2.3 Bij beschouwing van de openbaarmakingen die zijn vereist in deze *professionele standaard* dienen de ‘opdrachtgever’ en het ‘*bedrijf*’ te worden geïdentificeerd.

8.2.4 Er zijn veel verschillende relaties die onder het identificatievereiste voor opdrachtgever en *bedrijf* kunnen vallen. Vanwege de consistentie met de minimumvereisten voor de *opdrachtvoorwaarden* [zie VPS 1, Minimale opdrachtvoorwaarden] en rapportage [zie VPS 3, Taxatierapporten], wordt aangenomen dat de opdrachtgever de entiteit is die akkoord gaat met de opdrachtvoorwaarden en aan wie het rapport is gericht. Het *bedrijf* is de entiteit die wordt genoemd in de bevestiging van de *opdrachtvoorwaarden* en het rapport.

8.2.5 Nauw aan elkaar verbonden ondernemingen binnen een groep dienen strikt genomen te worden aangemerkt als één opdrachtgever of *bedrijf*. Vanwege de complexiteit van het moderne bedrijfsleven komt het echter vaak voor dat er andere entiteiten zijn die slechts een afstandelijke juridische of commerciële binding hebben met de opdrachtgever maar voor wie het *bedrijf* van het *lid* ook optreedt. Ook kunnen er praktische moeilijkheden optreden bij het identificeren en kwantificeren van dergelijke relaties, bijvoorbeeld als er sprake is van relaties tussen 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.

8.2.6 Van het *lid* wordt verwacht dat hij redelijke navraag doet, maar het is niet noodzakelijk om elke potentiële relatie te inventariseren, mits de beginselen van dit voorschrift in acht worden genomen.

8.2.7 Hieronder volgt een aantal voorbeelden van gevallen waarin de eisen met betrekking tot openbaarmaking betrekking hebben op, en gelden voor, andere partijen dan de entiteit die opdracht geeft tot de taxatie:

- dochterondernemingen van een opdrachtgevende houdstermaatschappij
- indien de opdracht afkomstig is van een dochteronderneming, andere
- ondernemingen die verbonden zijn aan dezelfde houdstermaatschappij, of
- *een derde* die opdracht geeft tot taxatie als agent namens/vertegenwoordiger van andere rechtspersonen, zoals bijvoorbeeld de beheerder van een vastgoedfonds.

8.2.8 Soortgelijke overwegingen gelden bij de vaststelling van de omvang van het *bedrijf* van het *lid* voor openbaarmakingsdoeleinden. Er kan sprake zijn van afzonderlijke rechtspersonen met verschillende locaties of verschillende soorten activiteiten. Het is mogelijk niet altijd relevant om alle organisaties te noemen die verbonden zijn aan het *bedrijf* dat de taxatie uitvoert, als hun activiteiten ver verwijderd of niet van wezenlijk belang zijn omdat ze bijvoorbeeld niet het geven van advies omtrent objecten omvatten. Als er echter sprake is van een aantal nauw verbonden entiteiten die onder dezelfde naam actief zijn, dan moet de omvang van de relaties tussen de opdrachtgever en al deze rechtspersonen openbaar gemaakt worden – bijvoorbeeld een

bedrijf waarbij één tak taxaties uitvoert en een andere al het overige advies en beheer met betrekking tot vastgoed.

8.2.9 National association *valuation standards* of lokale regelgeving kunnen een uitbreiding van deze eis inhouden door aanvullende eisen toe te passen.

8.3 Rotatiebeleid

8.3.1 De verplichting tot openbaarmaking van het rotatiebeleid van het *bedrijf* is alleen aan de orde indien het *lid* binnen een bepaalde tijdsperiode diverse taxaties heeft uitgevoerd. In geval van een eerste of eenmalige opdracht, is het duidelijk dat het niet relevant zou zijn om melding te maken van een algemeen rotatiebeleid.

8.3.2 Indien het *lid* dat verantwoordelijk is voor de taxatie in overeenstemming met deze standaard deze verantwoordelijkheid al jarenlang heeft bekleed, dan zou zijn vertrouwde relatie met de opdrachtgever of het te taxeren object de indruk kunnen wekken van aantasting van de onafhankelijkheid en objectiviteit van de taxateur. Dit risico kan worden ingeperkt door het *lid* dat de verantwoordelijkheid voor de taxatie aanvaardt af te wisselen.

8.3.3 De regeling van de manier waarop een *bedrijf* zorg draagt voor de rotatie van de voor taxaties verantwoordelijke persoon wordt overgelaten aan het *bedrijf*, eventueel na overleg met de opdrachtgever indien dat passend wordt geacht. RICS beveelt echter aan om de persoon die verantwoordelijk is voor ondertekening van het rapport, ongeacht zijn positie binnen het *bedrijf*, deze verantwoordelijkheid slechts voor een beperkt aantal jaren te laten dragen. De exacte termijn zal afhangen van:

- de frequentie van de taxaties
- het bestaan van controle- en herzieningsprocedures, zoals 'taxatiepanels', die bijdragen aan zowel de juistheid als de objectiviteit van het taxatieproces en
- goede zakelijke praktijken.

RICS beschouwt het als een goede praktijk om de verantwoordelijke taxateur uiterlijk na zeven jaar af te wisselen, hoewel dit geen verplichting is.

8.3.4 Indien het *bedrijf* niet groot genoeg is om van ondertekenende taxateur te kunnen wisselen, of om over 'taxatiepanels' te beschikken, kunnen andere regelingen worden getroffen om aan de beginselen van dit voorschrift te voldoen. Wanneer bijvoorbeeld regelmatig dezelfde taxatieopdracht wordt uitgevoerd, dan zou een regeling voor periodieke controle van de taxatie door een ander *lid* met intervallen niet groter dan zeven jaar helpen om aan te tonen dat het *lid* stappen heeft genomen om de handhaving van zijn objectiviteit te waarborgen en op deze manier het vertrouwen te handhaven van degenen die zich op de taxatie verlaten.

8.4 Periode als ondertekenend taxateur

8.4.1 Het doel van dit vereiste is derden te informeren hoe lang het *lid* onafgebroken taxaties heeft ondertekend voor hetzelfde doel. In dit kader is tevens een soortgelijke openbaarmaking vereist van de duur van de periode waarin het *bedrijf* van het *lid* taxaties van hetzelfde object voor dezelfde opdrachtgever heeft uitgevoerd, alsmede de omvang en duur van de relatie tussen het *bedrijf* van het *lid* en de opdrachtgever.

8.4.2 Wat het *lid* betreft, dient de openbaarmaking betrekking te hebben op de periode van aaneengesloten verantwoordelijkheid voor de taxatie tot en met de *datum van het rapport*. Het is mogelijk dat het *lid* eerder rapporten voor hetzelfde doeleinde heeft ondertekend, maar dat er in het kader van het rotatiebeleid van het *bedrijf*, zoals hierboven uiteengezet, een periode is geweest waarin het *lid* deze verantwoordelijkheid niet droeg. Deze eerdere periode hoeft niet in de openbaarmaking te worden vermeld.

8.4.3 *Leden* hoeven geen gedetailleerde omschrijving te geven van alle werkzaamheden die hun *bedrijf* voor de opdrachtgever heeft verricht. Er kan volstaan worden met een eenvoudige, korte verklaring waarin de aard van andere verrichte werkzaamheden en de duur van de relatie worden vermeld.

8.4.4 Als er buiten de taxatieopdracht in kwestie geen verdere relatie met de opdrachtgever bestaat, dan dient een verklaring daaromtrent te worden afgegeven.

8.5 Eerdere betrokkenheid

8.5.1 Het streven is om een mogelijke belangenverstrengeling aan te geven indien het *lid* of het *bedrijf van het lid* het object voor hetzelfde doel heeft getaxeed, of betrokken is geweest bij de aankoop van genoemd object voor de opdrachtgever binnen de periode van 12 maanden voorafgaand aan de *taxatiedatum* of binnen een vergelijkbare andere periode en in overeenstemming met criteria die voorgeschreven of van kracht zijn in een bepaald land.

8.5.2 Indien de taxatie wordt verschaft voor opneming in een publicatie waarin het publiek een belang heeft, of waarop *derden* een beroep kunnen doen, dient het lid het volgende openbaar te maken:

- [a] indien een taxatie een object betreft dat eerder is getaxeed door het *lid* of het *bedrijf van het lid*, met hetzelfde doel:
 - [i] een verklaring in de *opdrachtvoorwaarden* over het beleid van het *bedrijf* betreffende wisseling van de taxateur verantwoordelijk voor de taxatie en
 - [ii] een verklaring in het rapport, en de gepubliceerde verwijzing ernaar, over de duur van de periode waarin de taxateur onafgebroken taxaties heeft ondertekend die met hetzelfde doel aan de opdrachtgever zijn verschaft als het rapport, en bovendien, de duur van de periode waarin het *bedrijf* van de taxateur onafgebroken de taxatieopdracht voor de opdrachtgever heeft uitgevoerd;
- [b] de omvang en duur van de relatie van het *bedrijf* van de taxateur met de opdrachtgever voor elk doel;
- [c] indien het rapport, en een eventuele gepubliceerde verwijzing ernaar, één of meer objecten bevat die door de opdrachtgever zijn aangekocht binnen de periode zoals die geldt volgens paragraaf 8.5.1 hierboven, en het *lid* of het *bedrijf van het lid* ten aanzien van deze objecten:
 - [i] een introductievergoeding heeft ontvangen, of
 - [ii] deze aankoop namens de opdrachtgever heeft onderhandeld, moet een verklaring hieromtrent worden opgenomen, indien relevant inclusief bekrachtiging van het rapport in overeenstemming met paragraaf 8.6 hieronder.

8.5.3 National association *valuation standards* of lokale regelgeving kunnen een uitbreiding van deze eis inhouden door aanvullende eisen toe te passen. Zie voor aanvullende of aangepaste eisen ten aanzien van taxaties ten behoeve van de zekerheidsstelling van leningen VPGA 2.

8.6 Aandeel van het honorarium

8.6.1 Er dient een verklaring te worden opgenomen waarin wordt vermeld of het totale door de opdrachtgever verschuldigde honorarium in het voorgaande jaar een minimaal, aanzienlijk of substantieel aandeel vertegenwoordigen van de totale inkomsten uit honoraria van het *bedrijf van het lid* in dat voorgaande jaar.

8.6.2 Een aandeel van het honorarium van minder dan 5% kan worden beschouwd als 'minimaal'. Tussen 5% en 25% kan worden beschouwd als significant, terwijl hoger dan 25% substantieel is.

8.6.3 National association *valuation standards* of lokale regelgeving kunnen een uitbreiding van deze eis inhouden door aanvullende eisen toe te passen.

8.7 Andere openbaarmakingen

8.7.1 Er moet voor worden gezorgd dat naast de diverse openbaarmakingen die vereist zijn conform VPS 1 tot en met VPS 3, alle andere openbaarmakingen die vereist zijn voor een specifieke taxatie of een bepaald doel worden verricht. Openbaarmakingseisen waarvoor mogelijk aanvullende specifieke informatie met betrekking tot het doel van de taxatie vereist is, zijn onder andere:

- aanzienlijke betrokkenheid
- de status van het *lid*
- specifieke eisen ten aanzien van onafhankelijkheid
- kennis en deskundigheid van het *lid*
- omvang van onderzoeken
- beheer van eventuele belangenverstrengelingen
- de taxatiebenadering
- openbaarmakingen vereist door een regelgevende instantie ten aanzien van het doel van de taxatie.

9 De taxatie van een andere taxateur beoordelen

9.1 Een taxateur kan worden verzocht om een taxatie door een andere taxateur geheel of gedeeltelijk te controleren. Bijvoorbeeld in een van de onderstaande omstandigheden [de lijst is niet volledig]:

- hulp bij een risicobeoordeling
- geven van commentaar op een gepubliceerde taxatie, bijvoorbeeld in een overnamesituatie, zonder dat een afzonderlijke onafhankelijke taxatie wordt verschaft

- geven van commentaar op taxaties opgesteld voor gebruik in juridische zaken
- hulp bij een informatieverzoek voor een audit.

9.2 Het is van belang om een duidelijk onderscheid te maken tussen een kritische controle van een taxatie en een audit van een taxatie of een onafhankelijke taxatie van een vastgoedobject, activa of passiva die zijn opgenomen in het rapport van een andere taxateur.

9.3 Bij de uitvoering van een controle wordt van het *lid* verwacht dat deze, met vermelding van de *taxatiedatum* en de feiten en omstandigheden die betrekking hebben op het object op het desbetreffende moment:

- opinies vormt of de analyse correct is
- controleert of de opinies en conclusies geloofwaardig zijn, en
- controleert of het rapport correct en niet misleidend is.

9.4 De controle moet worden uitgevoerd binnen de context van de eisen zoals die gelden voor de gecontroleerde taxatie, en het *lid* moet opinies en conclusies opstellen en rapporteren samen met de redenen voor eventuele bezwaren.

9.5 Een *lid* mag een taxatie die is opgesteld door een andere taxateur en die openbaar gemaakt of gepubliceerd gaat worden, alleen kritisch controleren als het *lid* beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur de taxatie heeft gebaseerd.

4 Wereldwijde taxatievoorschriften (VPS) van RICS

In heel deel 4 zijn de International Valuation Standards (IVS) vetgedrukt: RICS-tekst is niet vetgedrukt.

VPS 1 Minimale opdrachtvoorwaarden

1 De *opdrachtvoorwaarden* in overeenstemming met PS 2, paragraaf 7, Opdrachtvoorwaarden, moeten schriftelijk worden verschaft en moeten bovendien voldoen aan dit taxatievoorschrift. De voorwaarden in **IVS 101, Omvang van de werkzaamheden**, zijn opgenomen in dit taxatievoorschrift.

2 De voorwaarden voor **IVS 101 Omvang van de werkzaamheden** zijn:

- [a] **Benoeming en status van de taxateur**
- [b] **Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers**
- [c] **Doel van de taxatie**
- [d] **Onderwerp van de taxatie**
- [e] **Basis van waarde**
- [f] **Taxatiedatum**
- [g] **Omvang van de onderzoeken**
- [h] **Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert**
- [i] **Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten**
- [j] **Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie**
- [k] **Bevestiging dat de taxatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met IVS**
- [l] **Beschrijving van het rapport**

3 De aanvullende RICS-vereisten zijn opnemings van:

- [m] de basis waarop het honorarium wordt berekend

[n] indien het *bedrijf* is *geregistreerd voor regulering door RICS*: een verwijzing naar de klachtenafhandelingsprocedure van het bedrijf, met een bevestiging van een kopie op verzoek beschikbaar is, en

[o] een verklaring dat naleving van deze standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen.

4 Normaal gesproken zullen de *opdrachtvoorwaarden* geregeld worden tussen de opdrachtgever en de taxateur wanneer de instructies ontvangen en geaccepteerd worden (de eerste bevestiging van de opdracht). Aanvaard wordt echter dat een taxatieopdracht alles tussen een individueel object en een grote portefeuille kan behelzen. Daarom kan de mate waarin de vereiste *minimale opdrachtvoorwaarden* bevestigd kunnen worden bij de eerste bevestiging van de opdracht ook variëren.

5 Taxateurs moeten ervoor zorgen dat zij de behoeften en eisen van hun opdrachtgevers volledig begrijpen, en dienen er rekening mee te houden dat zij in bepaalde situaties opdrachtgevers moeten helpen om het meest geschikte advies te kiezen voor de desbetreffende omstandigheden.

6 Het is van fundamenteel belang dat, wanneer de taxatie afgerond is, maar de bevindingen nog niet gerapporteerd zijn, alle belangrijke zaken volledig bij de opdrachtgever bekend zijn en gedocumenteerd zijn. Dit is om zeker te stellen dat het rapport geen verandering van de initiële *opdrachtvoorwaarden* inhoudt zonder dat de opdrachtgever zich hiervan bewust is.

7 Bedrijven hebben mogelijk een standaardformulier van *opdrachtvoorwaarden*, of een verzameling van opdrachtvoorwaarden die vele van de minimumvoorwaarden van deze standaard beslaan. De taxateur moet mogelijk een dergelijk formulier aanpassen om te kunnen refereren aan zaken die op een later tijdstip verduidelijkt zullen worden.

8 Wanneer de taxateur of de opdrachtgever vaststelt dat een taxatie mogelijk een feitelijke of voorziene beperking van marketing moet weerspiegelen, moeten de details van die beperking worden overeengekomen en vermeld in de *opdrachtvoorwaarden*. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt [zie VPS 4, paragraaf 4, *Taxaties die een feitelijke of voorziene beperking van marketing weerspiegelen, en executieverkoop*].

9 De **IVS 101-content** volgt vetgedrukt samen met aanvullende RICS-implementationaanbevelingen.

a) Benoeming en status van de taxateur

Een verklaring met de volgende informatie:

- (i) **de identiteit van de taxateur. De taxateur kan een individuele persoon of een bedrijf zijn;**
- (ii) **dat de taxateur zich in een positie bevindt om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te verschaffen;**
- (iii) **of de taxateur enige belangrijke connectie of betrokkenheid heeft met het onderwerp van de taxatieopdracht of de partij die de opdracht geeft;**
- (iv) **dat de taxateur competent is om de taxatieopdracht uit te voeren. Indien de taxateur materiële hulp van anderen nodig heeft met betrekking tot een bepaald aspect van de opdracht, dienen de aard van dergelijke hulp en de mate van vertrouwen te worden overeengekomen en te worden vastgelegd.**

- 1 Met betrekking tot **(i)** geldt dat een taxatie de verantwoordelijkheid is van een individuele taxateur. RICS staat niet toe dat een taxatie gegeven wordt door een *'bedrijf'* zoals aangegeven. Gebruik van de woorden 'voor en namens' is een acceptabele oplossing voor een bekende ondertekenende persoon bij de publicatie van een rapport. Indien de taxatie is uitgevoerd door een *lid* onder supervisie van een desbetreffende gekwalificeerde taxateur, moet de taxateur die belast is met de supervisie ervoor zorgen dat de uitgevoerde werkzaamheden voldoen aan dezelfde minimale standaarden als wanneer hij of zij alleen verantwoordelijk zou zijn voor de taak.
- 2 Met betrekking tot **(ii)** kan de taxateur voor sommige doeleinden worden gevraagd om te verklaren dat hij of zij als *intern taxateur* of als *extern taxateur* optreedt. Indien de taxateur verplicht is om te voldoen aan de aanvullende eisen met betrekking tot onafhankelijkheid, is PS 2, paragraaf 4, Onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenverstrengelingen, van toepassing.
- 3 Met betrekking tot **(iii)** dient de taxateur, bij het overwegen van de mate van materiële betrokkenheid, in het verleden, actueel of in de toekomst, dergelijke betrokkenheid te vermelden in de opdrachtvoorwaarden. Indien er geen sprake is van een eerdere materiële betrokkenheid, dient een verklaring hieromtrent te worden opgenomen in de *opdrachtvoorwaarden* en het taxatierapport [zie VPS 3, paragraaf 7(a)(3), Benoeming en status van de taxateur.]
- 4 Met betrekking tot **(iv)** kan deze verklaring worden beperkt tot een bevestiging dat de taxateur beschikt over voldoende actuele, lokale, nationale en internationale [al naar gelang wat van toepassing is] kennis van de desbetreffende markt, en de deskundigheid en de kennis om de taxatie op correcte wijze uit te voeren. Het is niet noodzakelijk om enige details te verschaffen. Indien de voorwaardelijke clausules in PS 2, paragraaf 4, Onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenverstrengelingen, gelden, dient een desbetreffende openbaarmaking te worden uitgevoerd.

b) Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Een bevestiging van degenen waarvoor de taxatieopdracht wordt uitgevoerd is belangrijk bij het vaststellen van de vorm en inhoud van het taxatierapport, om te garanderen dat dit informatie bevat die is afgestemd op hun behoeften.

Eventuele beperkingen ten aanzien van degenen die kunnen vertrouwen op de taxatieopdracht dienen te worden overeengekomen en vastgelegd.

- 1 Verzoeken om taxaties zullen vaak worden ontvangen van vertegenwoordigers van de opdrachtgever en het lid dient ervoor te zorgen dat de opdrachtgever juist is benoemd. Dit is met name belangrijk wanneer:
 - het verzoek wordt gedaan door de directeurs van een vennootschap, waar de vennootschap de opdrachtgever is, aangezien de directeurs een afzonderlijke juridische status hebben, of
 - een taxatie wordt verlangd met het oog op een lening en, hoewel de opdracht wordt gegeven door de geldnemer, het rapport bestemd kan zijn voor de financier, de werkelijke opdrachtgever.

c) Doel van de taxatie

Het doel waarvoor de taxatieopdracht wordt voorbereid moet duidelijk worden vermeld, bijv. de taxatie is vereist ten behoeve van de zekerheidsstelling van leningen, ter ondersteuning van de overdracht van aandelen of ter ondersteuning bij de uitgifte van aandelen. Het doel van een taxatie bepaalt de *basis van waarde*.

Het is belangrijk dat het taxatie-advies niet wordt gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is.

- 1 Indien de opdrachtgever weigert het doel van de taxatie te onthullen, dienen taxateurs er rekening mee te houden dat het mogelijk moeilijk is om te voldoen aan alle aspecten van de *RICS Valuation – Professional Standards 2014*. Als de taxateur bereid is verder te gaan met de taxatie, moet de opdrachtgever schriftelijk ervan in kennis worden gesteld dat deze ommissie in het rapport zal worden vermeld. In dat geval mag het rapport niet worden gepubliceerd of bekend worden gemaakt aan *derden*.
- 2 Indien een ongebruikelijk gekwalificeerde taxatie moet worden geleverd, moeten de voorwaarden vermelden dat deze niet mag worden gebruikt voor enig ander doel dan het oorspronkelijk met de opdrachtgever overeengekomen doel.

d) Onderwerp van de taxatie

Mogelijk dient er een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen een object en een belang in of het recht op gebruik van dat object.

Indien de taxatie een object betreft dat wordt gebruikt in combinatie met andere objecten, is het noodzakelijk om te verduidelijken of deze objecten zijn opgenomen in de taxatieopdracht, zijn uitgesloten maar worden verondersteld beschikbaar te zijn, of zijn uitgesloten en worden verondersteld niet beschikbaar te zijn (zie IVS Raamwerk, paragrafen 23 en 24).

- 1 Bij het taxeren van een belang in een *vastgoedobject* dat betrekking heeft op een huurovereenkomst, kan het noodzakelijk zijn om eventuele verbeteringen aan te geven die zijn aangebracht door huurders, en om te verduidelijken of deze verbeteringen al dan niet buiten beschouwing moeten worden gelaten bij het vernieuwen of herzien van de huurovereenkomst, of zelfs of deze voldoende reden zijn voor een verzoek tot vergoeding door de huurder wanneer deze het object verlaat.

e) Basis van waarde

De taxatiebasis moet geschikt zijn voor het desbetreffende doel. De bron van de definitie van de gebruikte *basis van waarde* dient te worden vermeld, of de basis moet worden toegelicht. Dit vereiste geldt niet voor een taxatieherziening waarbij er geen opinie van waarde wordt verschaft of geen commentaar is vereist ten aanzien van de gebruikte *basis van waarde*. De taxatiebases die worden erkend door IVS worden gedefinieerd en besproken in het IVS-raamwerk, maar er kunnen ook andere bases worden gebruikt. Het kan bovendien noodzakelijk zijn om de valuta aan te geven waarin wordt gerapporteerd.

- 1 Indien een taxatiebasis uitdrukkelijk in deze voorschriften wordt gedefinieerd, dan dient deze definitie volledig te worden gereproduceerd. Indien deze voorschriften de definitie aanvullen met een conceptraamwerk of toelichtingsmateriaal, is het

niet noodzakelijk om het raamwerk of de toelichting te reproduceren. Het is echter verstandig om deze onderdelen te reproduceren indien de taxateur van mening is dat ze de opdrachtgever helpen bij het begrijpen van de redenen van de toegepaste **basis van waarde**.

- 2 Voor bepaalde doeleinden of objectklassen bepalen deze voorschriften, of externe voorschriften die gelden voor het doel van de taxatie, dat er een specifieke **basis van waarde** moet worden gebruikt. In andere gevallen dienen de juiste bases te worden vastgesteld aan de hand van het professionele beoordelingsvermogen van de taxateur.
- 3 Indien de **basis van waarde** de **marktwaarde** betreft, geeft deze basis het optimale gebruik [highest and best use] van het object weer [zie **IVS-raamwerk, paragrafen 32–34** en VPS 4, paragraaf 1.2, Marktwaarde].
- 4 Indien de **basis van waarde** een **reële waarde** is, moet de correcte definitie zorgvuldig worden gekozen met betrekking tot het specifieke doel of de context van de taxatie [zie VPS 4, paragraaf 1.5, Reële waarde.]
- 5 Voor bepaalde doeleinden wordt erkend dat naast een actuele waarde een toekomstige waarde mogelijk noodzakelijk is. Een dergelijke prognose dient te voldoen aan de standaarden van de desbetreffende jurisdictie en/of de national association-standaarden.
- 6 Indien een taxatie moet worden omgerekend naar een andere valuta dan die van het land waarin het object zich bevindt, moet de basis van de wisselkoers worden overeengekomen.

f) Taxatiedatum

De *taxatiedatum* kan verschillen van de datum waarop het taxatierapport moet worden gepubliceerd of de datum waarop onderzoeken moeten worden uitgevoerd of zijn afgerond. Indien nodig moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen deze data.

- 1 De specifieke **taxatiedatum** moet worden overeengekomen met de opdrachtgever – een **veronderstelling** dat de **taxatiedatum** gelijk is aan de datum van het rapport is onacceptabel. Zie ook **IVS 103, paragraaf 5(f), Taxatiedatum, en IVS-raamwerk, paragraaf 30(c), Taxatiedatum**.
- 2 Indien, in uitzonderlijke gevallen, het verschaft advies betrekking heeft op een toekomstige datum, zie VPS 3, Taxatierapporten, paragraaf 7(f) en VPS 4, paragraaf 5, Bijzondere uitgangspunten betreffende toekomstige waarden met betrekking tot de rapportage-eisen.

g) Omvang van de onderzoeken

Eventuele grenzen of beperkingen ten aanzien van het onderzoek, het informatieverzoek en de analyse ten behoeve van het doel van de taxatieopdracht worden aangegeven in de omvang van de werkzaamheden.

Indien bepaalde relevante informatie niet beschikbaar is omdat de voorwaarden van de opdracht het onderzoek belemmeren, dan dienen deze beperkingen en eventueel noodzakelijke uitgangspunten of *bijzondere uitgangspunten die zijn ontstaan als gevolg van de beperking, indien de opdracht wordt aangenomen, te worden vastgelegd in de omvang van de werkzaamheden.*

- 1 Een opdrachtgever kan een beperkte dienst verlangen. Een korte termijn voor rapportage kan het bijvoorbeeld onmogelijk maken feiten vast te stellen die normaal gesproken door **bezichtiging** of het inwinnen van inlichtingen of een taxatie op basis van een geautomatiseerd taxatiemodel [AVM] zouden worden geverifieerd. Let op: de bepaling van een AVM-gebaseerde taxatie zou binnen deze standaarden worden beschouwd als de bepaling van een schriftelijke taxatie. Taxateurs moeten daarom alert zijn en rekening houden met de gevolgen van het accepteren of handmatig aanpassen van een AVM-taxatie. Een beperkte dienst omvat tevens eventuele beperkingen in de **uitgangspunten** vastgesteld in overeenstemming met VPS 2, Bezichtigingen en onderzoeken.
- 2 Aanvaard wordt dat een opdrachtgever soms een dienst op dit niveau kan verlangen, doch het blijft de plicht van de taxateur de vereisten en behoeften van de opdrachtgever te bespreken voorafgaand aan de rapportage. Dergelijke opdrachten worden, wanneer ze betrekking hebben op **vastgoed**, vaak aangeduid als 'drive-by'-, 'desk-top'- of 'pavement'-taxaties.
- 3 De taxateur dient te overwegen of de beperking redelijk is in het licht van het doel waarvoor de taxatie wordt verlangd. De taxateur kan overwegen de opdracht te aanvaarden onder bepaalde voorwaarden, bijvoorbeeld dat de taxatie niet wordt gepubliceerd of openbaar wordt gemaakt aan derden.
- 4 Indien de taxateur van mening is dat het niet mogelijk is een taxatie te leveren, zelfs niet op beperkte basis, dient de opdracht te worden afgewezen.
- 5 De taxateur moet bij aanvaarding van een dergelijke opdracht duidelijk maken dat de aard van de beperkingen, de eventuele resulterende **uitgangspunten** en de invloed op de nauwkeurigheid van de taxatie in het rapport zullen worden vermeld. [Zie ook VPS 3, Taxatierapporten.]
- 6 VPS 2, Bezichtigingen en onderzoeken, bevat algemene eisen ten aanzien van bezichtigingen.

h) Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zijn oordeel baseert

De aard en de bron van enige relevante informatie waarop moet worden vertrouwd en de omvang van enige verificatie die moet worden uitgevoerd gedurende het taxatieproces moeten overeengekomen en vastgelegd worden.

- 1 Indien de opdrachtgever informatie zal verschaffen waarop moet worden vertrouwd, heeft de taxateur de verantwoordelijkheid om deze informatie duidelijk te omschrijven in de **opdrachtvoorwaarden** en, indien nodig, de bron. In elk geval moet de taxateur de waarschijnlijkheid beoordelen dat de te verschaffen informatie betrouwbaar is.
- 2 Informatie die als betrouwbaar wordt geaccepteerd, moet worden aangeduid als een **uitgangspunt**.
- 3 De opdrachtgever mag van de taxateur verwachten dat deze een opinie geeft (en, omgekeerd, zal de taxateur een opinie willen geven) ten aanzien van juridische zaken die van invloed zijn op de taxatie. De taxateur moet daarom in het rapport alle informatie aangeven die door de juridische adviseurs van de opdrachtgever of de geïnteresseerde partijen moet worden geverifieerd voordat de taxatie betrouwbaar is en kan worden gepubliceerd.

i) Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Alle uitgangspunten en eventuele *bijzondere uitgangspunten* die moeten worden vastgesteld voor de uitvoering van rapportering van de taxatieopdracht moeten worden vastgelegd.

Uitgangspunten zijn zaken die redelijkerwijs kunnen worden aangenomen als feit binnen de context van de taxatieopdracht zonder specifiek onderzoek of verificatie. Het betreft zaken die na vermelding moeten worden geaccepteerd teneinde de taxatie of ander verstrekt advies te kunnen begrijpen.

Een *bijzonder uitgangspunt* is een uitgangspunt dat ofwel uitgaat van feiten die verschillen van de daadwerkelijke feiten zoals die gelden op de *taxatiedatum*, of die niet zouden worden vastgesteld door een typische marktdeelnemer in een transactie op de *taxatiedatum*.

***Bijzondere uitgangspunten* worden vaak gebruikt om het effect van gewijzigde omstandigheden op de waarde te illustreren. Voorbeelden van *bijzondere uitgangspunten* zijn onder andere:**

- dat een voorgesteld gebouw daadwerkelijk is voltooid op de *taxatiedatum*;
- dat er op de *taxatiedatum* sprake is van een specifiek contract dat nog niet daadwerkelijk is voltooid;
- dat een financieel instrument wordt getaxeerd aan de hand van een rendementscurve die verschilt van de curve die zou worden gebruikt door een marktdeelnemer.

Alleen uitgangspunten en *bijzondere uitgangspunten* die redelijk zijn en relevant voor het doel van de taxatieopdracht, dienen te worden vastgesteld.

- 1 Verdere richtlijnen met betrekking tot *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten*, inclusief de situatie met toekomstige waarden [bijv. toekomstige status van het object of eventuele factoren die relevant zijn voor de taxatie ervan] zijn te vinden in VPS 4, Bases van waarde, uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.

j) Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie

Indien het noodzakelijk of gewenst is om het gebruik van het taxatie-advies of degenen die erop vertrouwen te beperken, dient dit te worden geregistreerd. Indien zaken worden vastgesteld die mogelijk ervoor zorgen dat het taxatie-advies wordt gekwalificeerd, dient dit eveneens te worden geregistreerd.

- 1 Beperkingen gelden uitsluitend na voorafgaande kennisgeving aan de opdrachtgever.
- 2 De taxateur moet er rekening mee houden dat iedere verzekering die beschermt tegen vorderingen wegens nalatigheid op grond van Beroepsaansprakelijkheidspolissen (PII), kan vereisen dat de taxateur bepaalde kwalificaties heeft, en in elk rapport en elke taxatie bepaalde beperkende clausules opneemt. Indien dit het geval is, dienen de relevante woorden te worden herhaald, tenzij de verzekeraars instemmen met wijziging daarvan of een volledige verklaring van afstand. Bij twijfel moeten taxateurs hun verzekeringspolis raadplegen alvorens de opdracht aan te nemen.
- 3 Sommige taxaties zijn voor doelen waarin de uitsluiting van aansprakelijkheid jegens derden verboden wordt door de wet of een externe regelgever. In andere gevallen

dient dit te worden verduidelijkt of overeengekomen met de opdrachtgever, waarbij ook rekening wordt gehouden met het oordeel van de taxateur.

- 4 Wanneer de opdrachtgever een financier is, kan deze financier deel uitmaken van een syndicaat of, indien hij geld met het object als onderpand heeft geleend, tranches van de lening aan andere financiers verkopen. Hoewel de clausule betreffende beperking van de aansprakelijkheid jegens *derden* enige bescherming kan bieden, worden taxateurs aldus mogelijk blootgesteld aan het risico van een zorgvuldigheidsplicht jegens onbekende *derden*. Het kan daarom voor leden verstandig zijn, met name in het geval van taxaties ten behoeve van de verstrekking van leningen op commerciële objecten, een verklaring met de volgende strekking toe te voegen:

‘indien wordt voorgesteld de lening op het object dat het onderwerp was van de taxatie, bij een syndicaat onder te brengen, moet de opdrachtgever de taxateur daarvan in kennis stellen, opdat de verantwoordelijkheid jegens de verdere, genoemde partijen kan worden overeengekomen.’

k) Bevestiging dat de taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de IVS

Hoewel bevestiging van conformiteit met IVS vereist is, kunnen zich situaties voordoen waarin het doel van de taxatieopdracht een afwijking van IVS vereist. Een dergelijke afwijking moet worden aangegeven, samen met een geldige reden voor de afwijking. Een afwijking is niet gerechtvaardigd als deze resulteert in een misleidende taxatie.

- 1 Dit vereiste is aangepast voor de RICS-standaarden en luidt ‘Bevestiging dat de taxatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de *RICS Valuation – Professional Standards 2014*’. Implementatie van een dergelijke bekrachtiging – of verwijzingen naar de gewoonlijk gebruikte naam RICS ‘Red Book’ – zonder verwijzing naar het jaar van uitgave van de editie zal worden beschouwd als de wereldwijde editie van de standaarden zoals die van toepassing zijn op de *taxatiedatum*, mits dit op of voorafgaand is aan de datum van ondertekening van het rapport. Indien landspecifieke edities van deze professionele standaarden en taxatievoorschriften in acht worden genomen die zowel wereldwijde als nationale RICS-standaarden omvatten, moet dit duidelijk worden gemaakt, bijvoorbeeld: ‘*RICS Valuation – Professional Standards 2014*,’ editie voor het Verenigd Koninkrijk of ‘RICS Red Book, editie voor het Verenigd Koninkrijk’.
- 2 Indien van de taxatie uitdrukkelijk wordt vereist dat deze voldoet aan de IVS of aan andere standaarden [zie PS 1, Conformiteit met standaarden en voorschriften waar een schriftelijke taxatie wordt verstrekt], moet een verklaring worden opgenomen (indien van toepassing) dat:
 - conformiteit met de professionele standaarden en taxatievoorschriften van RICS tevens de conformiteit met de IVS garandeert, of
 - dat aan de andere gespecificeerde standaarden zal worden voldaan.
- 3 Bij deze bevestiging van conformiteit moet worden verwezen naar alle toegestane en overeengekomen *afwijkingen* van de IVS, of nationale professionele standaarden en/of de wereldwijde of nationale taxatievoorschriften. [Zie PS 1, paragraaf 7.1, Afwijkingen].

l) Beschrijving van het rapport

Bevestiging van het format van het te leveren rapport moet overeengekomen en vastgelegd worden. Er dient te worden verwezen naar de inhoud van het rapport gespecificeerd in IVS 103 Rapportage die moet worden uitgesloten.

- 1 VPS 3, Taxatierapporten, beschrijft de verplichte minimale voorwaarden voor een rapportage. Indien is overeengekomen dat een bepaalde inhoud aangaande de minimale rapportage-eisen moet worden uitgesloten, wordt deze beschouwd als **afwijkingen**, overeengekomen in de **opdrachtvoorwaarden** en wordt hiernaar verwezen in het taxatierapport.
- 2 Een rapport dat is opgesteld overeenkomstig deze professionele standaarden en taxatievoorschriften mag niet als certificaat of verklaring worden beschreven, aangezien het gebruik van dergelijke termen een garantie impliceert of een bepaalde mate van zekerheid die vaak ongepast is. Een taxateur kan echter de term ‘gecertificeerd’ of vergelijkbare woorden gebruiken in een rapport, indien bekend is dat de taxatie moet worden ingediend voor een doel waarvoor formele certificering van een taxatie-opinie vereist is.
- 3 Taxateurs dienen er rekening mee te houden dat de termen “waardecertificaat”, “taxatiecertificaat” en “verklaring van waarde” specifieke betekenissen hebben in bepaalde landen bij de aanduiding van wettelijke documenten. Een gemeenschappelijke factor is dat de documenten een eenvoudige bevestiging van een prijs of waarde vereisen, zonder enig vereiste betreffende inzicht in de context, fundamentele **uitgangspunten** of analytische procedures achter het geleverde cijfer. Een taxateur die eerder een taxatie heeft geleverd of heeft geadviseerd over een transactie waarin het betreffende object betrokken was, kan een dergelijk document opstellen, bijvoorbeeld wanneer de opdrachtgever de wettelijke plicht heeft een dergelijk document te verstrekken.

m) De basis waarop het honorarium wordt berekend

- 1 Het niveau van het honorarium is een kwestie die met de opdrachtgever moet worden geregeld, tenzij door een extern lichaam dat beide partijen bindt, een basis voor het honorarium wordt voorgeschreven. RICS hanteert of publiceert geen schaal van aanbevolen honoraria.

n) Wanneer het **bedrijf geregistreerd staat voor regulering door RICS**, moet de klachtenprocedure van het **bedrijf** met kopie op verzoek beschikbaar zijn

- 1 Dit vereiste is opgenomen om te benadrukken dat een **bedrijf dat geregistreerd staat voor regulering door RICS** zich dient te houden aan de RICS Gedragscode voor bedrijven, paragraaf 7.

o) Een verklaring dat naleving van deze standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen.

- 1 Het doel van deze verklaring is om de aandacht van de opdrachtgever te richten op de mogelijkheid dat de taxatie kan worden onderzocht op conformiteit met deze standaarden.
- 2 Richtlijnen over de uitvoering van dit beleid voor kwaliteitsbewaking, inclusief kwesties aangaande betrouwbaarheid en geheimhoudingsplicht is beschikbaar op de website www.rics.org/regulation.
- 3 Opdrachtgevers moeten zich ervan bewust zijn dat deze verklaring niet gerechtvaardigd kan worden afgelegd door een taxateur die geen lid is of werkzaam binnen een RICS-gereguleerd **bedrijf**.

VPS 2 Bezichtigingen en onderzoeken

1 Bezichtigingen en onderzoeken moeten altijd worden uitgevoerd in hoeverre het nodig is om een taxatie te produceren die professioneel geschikt is voor het doel. De taxateur moet redelijke stappen ondernemen om de informatie waarop in de voorbereiding van de taxatie wordt vertrouwd, te verifiëren en, indien hierover nog niets overeengekomen is, met de opdrachtgever eventuele noodzakelijke **uitgangspunten** vaststellen waarop wordt vertrouwd. De principes in **IVS 101 Omvang van de werkzaamheden** en **IVS 102 Implementatie** moeten in acht genomen worden en zijn opgenomen in dit taxatievoorschrift.

2 De volgende eisen en richtlijnen hebben voornamelijk betrekking op bezichtigingen en onderzoeken bij het taxeren van **vastgoed**. Ten aanzien van andere typen objecten is de omvang van onderzoeken en verzoeken om informatie afhankelijk van de aard van het object, maar deze dient passend en toereikend te zijn met het oog op het doel van de taxatie.

3 Bij het vaststellen van de **opdrachtvoorwaarden** moet de taxateur tot overeenstemming komen met de opdrachtgever over de omvang van de bezichtiging van het object of de objecten en de omvang van het onderzoek dat moet worden uitgevoerd. Als een object wordt bezichtigd, hangt de omvang van het onderzoek op locatie af van de aard van het object en het doel van de taxatie.

4 Een taxateur die aan de criteria in PS 2, paragraaf 3 voldoet, zal bekend zijn met, zo niet deskundig zijn ter zake van veel van deze kwesties die van invloed zijn op het soort object of de locatie. Wanneer een probleem of potentieel probleem dat van invloed zou kunnen zijn op de waarde, bekend is bij de taxateur of aan het licht komt tijdens een **bezichtiging** van het object of van de onmiddellijke omgeving of uit ingewonnen inlichtingen, dient dit aan de opdrachtgever te worden doorgegeven, en wel niet later dan wanneer het rapport wordt uitgebracht, en bij voorkeur voorafgaand aan het rapport waarbij de invloed groot is.

5 Hoewel een opdrachtgever kan verzoeken om een **uitgangspunt** of hierin kan toestemmen, wordt het uitgangspunt door voortdurend gebruik desondanks een **bijzonder uitgangspunt** als de taxateur – na een **bezichtiging** – van mening is dat dit een **uitgangspunt** is dat niet door een kandidaat-koper zou worden gehanteerd (zie VPS 4, paragraaf 3, Bijzondere uitgangspunten).

6 Indien er geen relevante informatie beschikbaar is omdat de voorwaarden van de opdracht een **bezichtiging** onmogelijk maken, of indien wordt overeengekomen dat **bezichtigingen** en onderzoeken beperkt kunnen worden, zal de taxatie bij een geaccepteerde instructie worden uitgevoerd op basis van beperkte informatie, en is VPS 1, paragraaf 9(g), Omvang van de onderzoeken, van toepassing. Een eventuele beperking van **bezichtigingen** of een gebrek aan relevante informatie moet worden vermeld in de

opdrachtvoorwaarden en het taxatierapport. Indien de taxateur van mening is dat het onmogelijk is om zelfs op een beperkte basis een taxatie te verstrekken, moet de opdracht worden afgewezen.

7 Veel zaken die duidelijk worden tijdens de **bezichtiging** van **vastgoed** kunnen van invloed zijn op de marktperceptie van de waarde van het desbetreffende belang in het object. Bij de taxatie van **vastgoed** kunnen deze zijn:

- (a) de kenmerken van het omringende gebied en de beschikbaarheid van verbindingen en faciliteiten die de waarde beïnvloeden
- (b) de kenmerken van het object
- (c) de afmetingen en vorm van de grond en de gebouwen
- (d) de constructie van de gebouwen en de leeftijd van de gebouwen bij benadering
- (e) het gebruik van de grond en de gebouwen
- (f) de beschrijving van de accommodatie
- (g) de beschrijving van installaties, voorzieningen en diensten
- (h) inventaris, inrichting en verbeteringen
- (i) installaties & apparatuur die normaal gesproken integraal deel uitmaken van het gebouw [zie ook VPGA 5, Taxatie van installaties en apparatuur]
- (j) de staat van onderhoud en toestand
- (k) milieufactoren: instabiele bodem, historische mijnbouwactiviteit of delfstoffenwinning, radongas, risico van overstromingen van alle bronnen, zowel regenval als rivieren
- (l) niet-natuurlijke risico's zoals verontreiniging, waarbij zich bepaalde stoffen in de grond of in bouwwerken daarop bevinden als gevolg van actueel of historisch gebruik
- (m) overige gevaarlijke materialen aanwezig in een gebouw of opgeslagen op de grond, zoals (onder andere) controleerbare gevaren, inclusief chemicaliën, radioactieve stoffen, explosieve materialen, afvalbeheeractiviteiten, asbest, ozonafbrekende stoffen, oliën en schadelijke materialen, bijvoorbeeld bouwmaterialen die in de loop der jaren degenereren en structurele problemen veroorzaken, bijvoorbeeld aluminiumcement, calciumchloride of houtwolbekisting, en ten slotte
- (n) alle fysieke beperkingen in de verdere ontwikkeling, indien van toepassing.

8 Andere relevante informatie bij het taxeren van een belang in **vastgoed** kan onder andere zijn:

- (a) verbeteringen aan verhuurde objecten: wanneer huurovereenkomsten en revisies worden beoordeeld, waarbij het object dat oorspronkelijk onderwerp van verhuur was, mogelijk is veranderd of verbeterd, dient zorgvuldig te worden vastgesteld wat moet worden getaxeed. De taxatie van het specifieke belang is mogelijk niet eenvoudig waarneembaar en meetbaar. Indien de taxateur niet in staat is de huurovereenkomst te inspecteren of, bij gebrek aan gedocumenteerde vergunningen, de omvang van veranderingen of verbeteringen niet kunnen worden bevestigd, dient de taxateur verder te gaan op basis van de gekozen **uitgangspunten**
- (b) planningsregeling: regelingen en de benodigde vergunningen of goedkeuringen voor intensiever of gewijzigd gebruik, inclusief ontwikkeling, variëren per land, en de omvang van de desbetreffende verzoeken om informatie die geschikt zijn en in individuele gevallen moeten worden gedaan, wordt vastgesteld op basis van de kennis van de taxateur van de relevante markt, de aard en omvang van het object, en het doel van de taxatie

- (c) het voorkomen van plaatselijke of nationale onroerendgoedbelasting
- (d) informatie over substantiële kosten en exploitatiekosten en de mate waarin deze op de gebruiker kunnen worden verhaald
- (e) informatie betreffende quota of andere beperkingen aan het bedrijf die door het land waarin het object is gelegen, kunnen worden opgelegd, en
- (f) informatie die aan het licht komt tijdens het normale inwinnen van inlichtingen, voordat een verkoop plaatsvindt.

9 Hoewel de taxateur verplicht is redelijke zorgvuldigheid te betrachten bij het verifiëren van geleverde of verkregen informatie, moet hij de grenzen aan zijn verplichting duidelijk verklaren. [Zie VPS 1, Minimale opdrachtvoorwaarden]. Bij het voorbereiden van een taxatie voor *jaarrekeningen* moet de taxateur bereid zijn om de geschiktheid van eventuele uitgangspunten die zijn vastgesteld met de auditor van de opdrachtgever, een andere professionele adviseur of toezichthouder te bespreken.

10 Om in de toekomst effectief op vragen te kunnen antwoorden, moeten leesbare aantekeningen [dit mogen ook foto's zijn] van de bevindingen en, in het bijzonder, de beperkingen van de *bezichtiging* en de omstandigheden in welke de bezichtiging uitgevoerd werd, gemaakt en bewaard worden in een geschikt bedrijfsformat. De aantekeningen moeten ook de belangrijkste input en alle berekeningen, onderzoeken en analyses bevatten die overwogen zijn bij de totstandkoming van de taxatie.

Hertaxatie zonder bezichtiging

11 Een hertaxatie zonder *hernieuwde bezichtiging* van een object dat eerder door de taxateur of het *bedrijf* werd getaxeerd, mag niet worden uitgevoerd, tenzij tot genoegen van de taxateur is vastgesteld dat zich sinds de laatste *bezichtiging* geen wezenlijke veranderingen in de fysieke eigenschappen van het object of de aard van de locatie hebben voorgedaan.

12 Erkend wordt dat opdrachtgevers de taxaties van hun objecten met regelmatige tussenperiodes geactualiseerd willen zien en dat *hernieuwde bezichtiging* bij iedere gelegenheid onnodig kan zijn. Mits een taxateur de objecten eerder heeft geïnspecteerd en de opdrachtgever heeft bevestigd dat zich geen wezenlijke veranderingen hebben voorgedaan in de fysieke eigenschappen van deze objecten en het gebied waarin deze objecten zijn gelegen, kan een hertaxatie worden uitgevoerd. De *opdrachtvoorwaarden* moeten vermelden dat dit *uitgangspunt* zal worden gehanteerd.

13 De taxateur moet van de opdrachtgever informatie krijgen over wijzigingen in de huurinkomsten uit beleggingsobjecten en eventuele andere wezenlijke veranderingen in de niet-fysieke kenmerken van elk object, zoals huurvoorwaarden, bouwvergunningen, aanschrijvingen enzovoort.

14 Wanneer de opdrachtgever laat weten dat zich wezenlijke veranderingen hebben voorgedaan of indien de taxateur op andere wijze kennis krijgt van de mogelijkheid dat zich dergelijke veranderingen hebben voorgedaan, moet de taxateur een bezichtiging van het object uitvoeren. In alle andere gevallen is de tussenperiode tussen *bezichtigingen* een kwestie ter professionele beoordeling van de taxateur, waarbij onder andere rekening moet worden gehouden met soort en locatie van het object.

15 De taxateur kan besluiten dat het niet passend is een hertaxatie uit te voeren zonder **hernieuwde bezichtiging** vanwege wezenlijke veranderingen, tijdsverloop of andere redenen. Toch kan de taxateur ook in dat geval een dergelijke opdracht aanvaarden, mits de opdrachtgever schriftelijk bevestigt, voorafgaand aan de levering van het rapport, dat de taxatie uitsluitend voor interne managementdoeleinden is bestemd en niet openbaar zal worden gemaakt aan **derden**. Dit standpunt moet ondubbelzinnig in het rapport worden vermeld en moet verklaren dat het rapport niet mag worden gepubliceerd.

VPS 3 Taxatierapporten

1 De voorwaarden in **IVS 103 Rapportage** moeten in acht genomen worden en zijn opgenomen in deze taxatievoorschrift.

Algemene principes

2 In het rapport moeten duidelijk en nauwkeurig de conclusies van de taxatie ondubbelzinnig worden uiteengezet en op een manier die niet misleidend is of een verkeerde indruk wekt. Indien van toepassing, moet de taxateur de aandacht vestigen op, en commentaar leveren op, mogelijke zaken die van invloed zijn op de zekerheid of onzekerheid van de taxatie. Zie Taxatieaanbevelingen – Toepassing 9, Taxatie in markten die gevoelig zijn voor verandering: zekerheid en onzekerheid [VPGA 9], waarin nadere details vermeld worden.

3 Tevens moeten in het rapport alle kwesties die de opdrachtgever en de taxateur in de **opdrachtvoorwaarden** zijn overeengekomen, worden behandeld [VPS 1, Minimale opdrachtvoorwaarden] en de minimale informatie vermeld in PS 2, paragraaf 7, Opdrachtvoorwaarden. Het rapport moet een helder begrip verschaffen van de opinies die door de taxateur worden aangegeven en moet formuleringen bevatten die kunnen worden gelezen en begrepen door iemand zonder voorafgaande kennis van het getaxeerde object.

4 Het format en de mate van details van het rapport moeten tussen de taxateur en de opdrachtgever worden overeengekomen in de opdrachtvoorwaarden. Zie VPS 1, paragraaf 9[1], Beschrijving van het rapport, voor een beschrijving van een rapport. Indien het rapport moet worden verstrekt op een formulier dat wordt verschaft door de opdrachtgever en de voorwaarden van het rapport komen niet overeen met VPS 3, paragraaf 7, Rapportinhoud, hieronder, dan moeten deze zaken in de oorspronkelijke service-overeenkomst of de **opdrachtvoorwaarden** – of een geschikte combinatie van beide – duidelijk worden behandeld, ter bevestiging dat de taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de professionele standaarden en taxatievoorschriften van RICS. Indien binnen een bepaalde periode meerdere rapporten moeten worden opgesteld voor één opdrachtgever, met identieke **opdrachtvoorwaarden**, moet het aan de opdrachtgever en eventuele andere personen die mogelijk vertrouwen op het verstrekte taxatie-advies duidelijk worden gemaakt dat de **opdrachtvoorwaarden** en het formulier met het rapport altijd samen moeten worden gelezen.

5 Een taxateur kan aan de opdrachtgever een voorlopig taxatie-advies uitbrengen, een concept-rapport of een taxatie voorafgaand aan de voltooiing van het definitieve rapport – zie PS 2, paragrafen 4.12–4.15, Onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenverstrengelingen.

6 Niettegenstaande de bepalingen van deze professionele standaarden en taxatievoorschriften wordt de taxateur erop gewezen dat ieder taxatieadvies dat hij levert, in welke opzet en voor welk doel ook, een potentiële aansprakelijkheid jegens de opdrachtgever of, in bepaalde omstandigheden, jegens **derden** in het leven roept. De termen

‘waardecertificaat’, ‘taxatiecertificaat’ en ‘verklaring van waarde’ mogen niet worden gebruikt in combinatie met het verstrekken van een taxatie-advies. Een taxateur kan echter de term ‘gecertificeerd’ of vergelijkbare bewoordingen gebruiken in de hoofdtekst van het rapport wanneer bekend is dat de taxatie moet worden overlegd voor een doel dat vereist dat een taxatieopinie formeel wordt vastgelegd.

Rapportinhoud

7 IVS 103 Rapportage bevat een lijst met IVS-eisen. Verwijzingen naar de taxateur omvatten een taxatiereviewer en verwijzingen naar een taxatieopdracht omvatten een taxatieherziening. De eisen zijn de volgende:

- (a) **Benoeming en status van de taxateur**
- (b) **Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers**
- (c) **Doel van de taxatie**
- (d) **Onderwerp van de taxatie**
- (e) **Basis van waarde**
- (f) **Taxatiedatum**
- (g) **Omvang van de onderzoeken**
- (h) **Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert**
- (i) **Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten**
- (j) **Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie**
- (k) **Bevestiging dat de taxatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met IVS**
- (l) **Taxatiebenadering en de redenen erachter**
- (m) **Bedrag van de taxatie of taxaties**
- (n) **Datum van het taxatierapport**

De inhoud van het **IVS 103-rapport** is hieronder **vetgedrukt** weergegeven samen met aanvullende RICS-implementatierichtlijnen. IVS-verwijzingen naar een taxateur omvatten een taxatie-reviewer en verwijzingen naar een taxatieopdracht omvatten een taxatieherziening.

a) Benoeming en status van de taxateur

De taxateur kan een individuele persoon of een bedrijf zijn. Er dient een bevestiging te worden opgenomen dat de taxateur zich in een positie bevindt om een objectieve, onbevooroordeelde en competente taxatie te verschaffen.

Het rapport dient te zijn voorzien van de handtekening van de individuele persoon of het bedrijf die/dat verantwoordelijk is voor de taxatieopdracht.

Indien de taxateur uitgebreide hulp van anderen heeft gekregen met betrekking tot enig aspect van de opdracht, moet de aard van dergelijke hulp en de mate van vertrouwen worden vermeld in het rapport.

- 1 Een taxatie is de verantwoordelijkheid van een individueel *lid*. RICS staat niet toe dat een taxatie gegeven wordt door een ‘bedrijf’ zoals aangegeven in **IVS 103(a), Rapportage**, hoewel het gebruik van de woorden ‘voor’ en ‘namens’ onder de handtekening van de verantwoordelijke taxateur een acceptabele oplossing is.

- 2 In alle gevallen moet de RICS- (of IRRV-) aanduiding van de ondertekenende persoon (bijv. MRICS) of een andere relevante professionele kwalificatie worden aangegeven.
- 3 Indien dit wordt vereist, dient de taxateur aan te geven of hij of zij werkzaam is als een *interne* of *externe taxateur*. Indien er andere criteria zijn gespecificeerd, moeten deze worden bevestigd, samen met een verklaring dat de taxateur hieraan voldoet.
- 4 Bij het overwegen van de mate van materiële betrokkenheid, in het verleden, actueel of in de toekomst, moet de taxateur de eisen in PS 2, paragraaf 8, Openbaarmakingen, in acht nemen. Eventuele openbaarmakingen of verklaringen die zijn gedaan in overeenstemming met VPS 1, Minimale opdrachtvoorwaarden, paragraaf 9(a)(3), Benoeming en status van de taxateur, moeten worden herhaald in het taxatierapport. Indien er geen sprake is van enige relevante eerdere betrokkenheid, dient een verklaring hieromtrent te worden opgenomen in het taxatierapport. Zie ook PS 2, paragraaf 4, Onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenverstrengelingen, voor het oplossen van belangenverstrengelingen.
- 5 Er dient een verklaring te worden opgesteld dat de taxateur beschikt over voldoende actuele, lokale, nationale en internationale (al naar gelang wat van toepassing is) kennis van de desbetreffende markt, en de deskundigheid en de kennis om de taxatie op correcte wijze uit te voeren. Indien meer dan één taxateur binnen een *bedrijf* een bijdrage heeft geleverd, is een bevestiging vereist dat wordt voldaan aan PS 2, paragraaf 1.2, Verantwoordelijkheid voor taxatie, hoewel het niet noodzakelijk is om details te verschaffen.
- 6 Indien de taxateur in het rapport een taxatie opneemt die is uitgevoerd door een andere taxateur of een ander *bedrijf*, zie paragraaf (k), subparagrafen 4–5 hieronder, dient een bevestiging aanwezig te zijn dat de opdracht is uitgevoerd in overeenstemming met de IVS.
- 7 In sommige landen wordt volgens nationale standaarden verlangd dat aanvullende informatie over de status van de taxateur openbaar wordt gemaakt.

b) Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

De partij die opdracht geeft voor de taxatie dient te worden benoemd samen met eventuele andere partijen die mogelijk vertrouwen op de resultaten van de opdracht (zie ook (j), Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie, hieronder).

- 1 Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever of aan de vertegenwoordigers van de opdrachtgever. De bron van de opdracht en de identiteit van de opdrachtgever moeten worden vermeld indien deze anders zijn dan de geadresseerde. Andere bekende gebruikers van het rapport moeten benoemd worden.
- 2 Voor bepaalde doeleinden zijn taxateurs mogelijk niet in staat om aansprakelijkheid jegens *derden* uit te sluiten (zie PS 2, paragraaf 6, Zorgvuldigheidsplicht jegens derden). Iedere beperking van de openbaarmaking van een taxatie die gebaseerd is op beperkte informatie of een beperkte opdracht, dient te worden opgenomen (zie VPS 1, paragraaf 9(g), Omvang van de onderzoeken).

c) Doel van de taxatie

Het doel van de taxatieopdracht dient duidelijk te worden vermeld.

- 1 Het rapport dient ondubbelzinnig te zijn. Indien het doel van de taxatie niet openbaar wordt gemaakt aan de opdrachtgever, dient de taxateur na te gaan waarom dit het geval is. Het taxatierapport moet een geschikte verklaring bevatten ter verduidelijking van de omstandigheden.

d) Onderwerp van de taxatie

Mogelijk dient er een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen een object en een belang in of het recht op gebruik van dat object.

Indien de taxatie een object betreft dat wordt gebruikt in combinatie met andere objecten, is het noodzakelijk om te verduidelijken of deze objecten zijn opgenomen in de taxatieopdracht, zijn uitgesloten maar worden verondersteld beschikbaar te zijn, of zijn uitgesloten en worden verondersteld niet beschikbaar te zijn (zie IVS Raamwerk, paragrafen 23 en 24).

- 1 Het juridische belang in elk object of elke passiva moet worden vermeld. Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen de kenmerken van het object als geheel en het desbetreffende recht of belang dat wordt getaxeerd. Indien het object vastgoed betreft, moet tevens de mate worden vermeld waarin lege aanvaarding beschikbaar is of kan zijn (indien vereist).
- 2 Wanneer objecten in meer dan één land zijn gelegen, moet het rapport het object binnen elk land afzonderlijk noemen, en dient het rapport zodanig te worden ingedeeld, dat alle objecten binnen eenzelfde land worden gegroepeerd. De taxatie moet worden uitgedrukt in de valuta [of valuta's] die zijn overeengekomen met de opdrachtgever. Het juridische belang in elk object of elke passiva moet worden vermeld.
- 3 Een entiteit zal gewoonlijk verlangen dat taxaties worden uitgedrukt in de valuta van het land waarin zij is gevestigd. In het kader van *jaarrekeningen* wordt dit de "rapportagevaluta" genoemd. Ongeacht de locatie van de opdrachtgever moeten taxaties worden opgesteld in de valuta van het land waarin het object, de activa of passiva is gelegen.
- 4 Wanneer wordt overeengekomen dat de opdrachtgever de taxatie vertaald wenst te zien naar een andere valuta, bijvoorbeeld de rapportagevaluta, is de te gebruiken wisselkoers de slotkoers (ook wel "spot rate" genoemd) op de *taxatiedatum*, tenzij anders wordt overeengekomen.
- 5 Het rapport moet tevens met betrekking tot elk land waarbinnen objecten, activa of passiva zijn gelegen, vermelden of bestaande of voorgestelde plaatselijke wetgeving met betrekking tot belastingheffing over realisatie van het object, is behandeld.
- 6 Indien de *opdrachtvoorwaarden* eisen dat objecten afzonderlijk worden geïdentificeerd naar hun gebruik, categorie of klasse, moet het rapport dienovereenkomstig worden ingedeeld.

- 7 De *opdrachtvoorwaarden* moeten het format aangeven waarin de taxaties van portefeuilles of collecties moeten worden gepresenteerd, en dit moet worden vermeld in het taxatierapport. VPGA 8, Taxatie van portefeuilles, collecties en groepen objecten, biedt in dit geval hulp. Indien er geen formele afspraak gemaakt is, wordt aanbevolen dat het rapport een korte beschrijving van deze zaken bevat.

e) Basis van waarde

Deze dient geschikt te zijn voor het doel. De bron van de definitie van een toegepaste basis van waarde moet worden vermeld of de basis moet worden toegelicht. Enkele gebruikelijke taxatiebases worden gedefinieerd en besproken in het IVS-raamwerk.

Dit vereiste is niet van toepassing op het controleren van een taxatie waarbij er geen opinie van waarde hoeft te worden verstrekt of geen commentaar is vereist ten aanzien van de toegepaste basis van waarde.

- 1 De *basis van waarde* moet samen met de bijbehorende definitie [maar zonder ondersteunend toelichtingsmateriaal] volledig worden vermeld in het rapport. Indien de *basis van waarde* niet is gebaseerd op de marktwaarde en de taxatie aanzienlijk verschilt van de *marktwaarde*, moet een verklaring hieromtrent worden opgenomen.
- 2 Erkend wordt dat, hoewel de *marktwaarde* de meest geschikte *basis van waarde* is voor een groot aantal toepassingen, het aan te bevelen is om in bepaalde omstandigheden alternatieve *bases van waarden* toe te passen [zie VPS 4, Bases van waarde, uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten].
- 3 Indien de *basis van waarde* de *marktwaarde* betreft, geeft deze basis het maximale en beste gebruik van het object weer [zie **IVS-raamwerk, paragrafen 32-34** en VPS 4, paragraaf 1.2, Marktwaarde].
- 4 Indien, in uitzonderlijke gevallen, het verschaft advies betrekking heeft op een toekomstige datum, moet dit expliciet worden vermeld [zie VPS 3, paragraaf 7(f), Taxatiedatum, hieronder, en VPS 4, paragraaf 5, Bijzondere uitgangspunten betreffende toekomstige waarden]. Dit dient altijd afzonderlijk te worden gerapporteerd met bevestiging dat dit voldoet aan eventueel van toepassing zijnde juridische en/of landelijke normstandaarden. Een prognose kan verschillende vormen aannemen en vormt op zichzelf geen aparte *basis van waarde*. Maar aangezien deze volledig is gebaseerd op *bijzondere uitgangspunten*, die al dan niet worden gestaafd door daadwerkelijke gebeurtenissen, heeft de prognose een ander karakter dan advies met betrekking tot een datum in het verleden of de toekomst, en dient deze niet te worden beschreven als zijnde gelijkwaardig. In het bijzonder mag de prognose nooit eenvoudigweg worden omschreven of voorgesteld als “*marktwaarde*”.
- 5 Indien de *basis van waarde* niet gebaseerd is op de markt, wordt de gebruiker van de taxatie gewezen op de mogelijkheid dat de taxatie, hoewel deze relevant is voor het gespecificeerde doel, mogelijk geen betrekking heeft op de prijs die zou kunnen worden verkregen als het object, de activa of passiva op de markt zou worden geplaatst. Tenzij anders overeengekomen in de *opdrachtvoorwaarden*, wordt niet van de taxateur verwacht dat hij/zij een taxatie uitvoert op een alternatieve *basis van waarde*.

- 6 Indien de *basis van waarde* een *reële waarde* is, moet de correcte definitie zorgvuldig worden gekozen uit de twee mogelijkheden. De twee erkende definities van *reële waarde* zijn:
- [a] de definitie toegepast door de International Accounting Standards Board (IASB) in IFRS 13 voor financiële verslagen, en
 - [b] de definitie toegepast door IVSC in het **IVS-raamwerk, paragraaf 38**, waar IFRS 13 niet van toepassing is.

Zie VPS 4, paragraaf 1.5, Reële waarde, voor meer informatie.

f) Taxatiedatum

De *taxatiedatum* kan verschillen van de datum waarop het taxatierapport moet worden gepubliceerd of de datum waarop onderzoeken moeten worden uitgevoerd of zijn afgerond. Indien nodig moet in het rapport een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen deze data.

Dit vereiste geldt niet voor een taxatiecontrole, tenzij van de controleur wordt verlangd dat deze commentaar levert op de *taxatiedatum* die wordt gebruikt in de desbetreffende taxatie.

- 1 De *taxatiedatum* moet worden vermeld [zie VPS 1, paragraaf 2(f), *Taxatiedatum*, en **IVS-raamwerk, paragraaf 30(c), *Taxatiedatum***].
- 2 Indien zich een wezenlijke verandering in de marktomstandigheden heeft voorgedaan, of in de omstandigheden van een object, activa of portefeuille, tussen de *taxatiedatum* (waar dit eerder is dan de datum van het rapport) en de datum van het rapport, moet de taxateur hierop wijzen. In bepaalde situaties kan het bovendien verstandig zijn als 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 wordt verstrekt mogelijk niet geldig is op een eerdere of latere datum.
- 3 Er moet extra zorgvuldig te werk worden gegaan bij het verstrekken van een waardeprognose, zodat de opdrachtgever begrijpt dat de actuele waarde op de toekomstige datum, ongeacht op welke basis, kan afwijken van de waarde die wordt gerapporteerd, en bijna zeker zal afwijken indien de actuele status van het object of omstandigheden van de markt verschillen van de verklaringen betreffende *bijzondere uitgangspunten* die zijn afgelegd ten tijde van de prognose.

g) Omvang van de onderzoeken

De omvang van de uitgevoerde onderzoeken, inclusief de beperkingen van deze onderzoeken aangegeven in de omvang van de werkzaamheden, moet worden vermeld in het rapport.

- 1 Indien het object vastgoed betreft, moet het rapport de datum en omvang van een eventuele *bezichtiging* vermelden, inclusief vermelding van elk onderdeel van het object dat eventueel niet toegankelijk was [zie VPS 2, *Bezichtigingen en onderzoeken*]. Vergelijkbare stappen, overeenkomstig het type van het desbetreffende object, moeten worden genomen met betrekking tot roerende lichamelijke zaken.

- 2 De taxateur moet aangeven of de taxatie is uitgevoerd zonder een mogelijkheid van een toereikende **bezichtiging** [zie VPS 2, paragrafen 2 en 5, Bezichtigingen en onderzoeken] of een vergelijkbare controle.
- 3 Bij een hertaxatie moet het rapport tevens verwijzen naar een eventuele overeenkomst met betrekking tot het vereiste of de frequentie van een **bezichtiging** van het object [zie VPS 2, paragraaf 12, Bezichtigingen en onderzoeken].
- 4 Indien een aanzienlijk aantal objecten wordt getaxeerd, is een algemene verklaring betreffende deze aspecten [d.w.z. met betrekking tot **bezichtigingen**] acceptabel, mits de verklaring niet misleidend is.
- 5 Indien het object geen vastgoed of roerende lichamelijke zaken betreft, dient het rapport de mate te vermelden waarin onderzoeken mogelijk waren.

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

De aard en bron van enige relevante informatie die wordt gebruikt als basis voor een taxatieproces en de omvang van de genomen stappen om te verifiëren dat informatie openbaar wordt gemaakt. Indien informatie verstrekt door de opdrachtgever of andere partij niet door de taxateur is geverifieerd, moet dit duidelijk worden vermeld met eventuele verwijzing naar een vertegenwoordiging van genoemde partij.

- 1 Indien de opdrachtgever informatie heeft verstrekt waarop moet worden vertrouwd, heeft de taxateur de verantwoordelijkheid om duidelijk te vermelden dat de informatie wordt behandeld door of in de **opdrachtvoorwaarden** [zie VPS 1, Minimale opdrachtvoorwaarden] en, indien van toepassing, om de bron ervan aan te geven. In elk geval moet de taxateur de waarschijnlijkheid beoordelen dat de te verstrekken informatie betrouwbaar is en of er eventueel verdere stappen vereist zijn om dit te verifiëren.
- 2 Informatie die als betrouwbaar wordt geaccepteerd, moet worden aangeduid als een **uitgangspunt**.

De taxateur moet aangeven of de taxatie is uitgevoerd zonder informatie die normaal gesproken beschikbaar zou zijn [gemaakt]. De taxateur moet tevens in het rapport aangeven of verificatie [indien uitvoerbaar] noodzakelijk is van informatie of **uitgangspunten** waarop de taxatie is gebaseerd, danwel of enige informatie die als essentieel wordt beschouwd niet is verstrekt.
- 3 Indien dergelijke informatie of **uitgangspunten** die verificatie vereisen essentieel zijn voor het bedrag van de taxatie, moet de taxateur duidelijk maken dat de taxatie niet kan worden vertrouwd zonder deze verificatie [zie VPS 1, paragraaf 9(h), Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert]. In het geval van een hertaxatie, moet een verklaring worden opgenomen betreffende eventuele wezenlijke veranderingen aangegeven door de opdrachtgever of een vermeld **uitgangspunt** dat er geen wezenlijke veranderingen hebben plaatsgevonden.
- 4 De opdrachtgever mag van de taxateur verwachten dat deze een opinie geeft, en de taxateur wenst mogelijk een opinie te geven betreffende juridische kwesties die van invloed zijn op de taxatie. In deze omstandigheden moet de taxateur daarom in het rapport alle informatie aangeven die moet worden geverifieerd door de juridische

adviseurs van de opdrachtgever of van andere geïnteresseerde partijen voordat de taxatie kan worden vertrouwd of gepubliceerd.

- 5 Het rapport moet eventuele aanvullende informatie aangeven die beschikbaar is voor, of verkregen is door, de taxateur, en die wordt beschouwd als cruciaal voor het vermogen van de opdrachtgever om de taxatie te begrijpen en er voordeel uit te halen, met betrekking tot het doel waarvoor de taxatie is opgesteld.

i) Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Alle gespecificeerde uitgangspunten en eventuele *bijzondere uitgangspunten* die moeten duidelijk worden vermeld.

- 1 Alle gespecificeerde *uitgangspunten* moeten worden vermeld, samen met eventuele vereiste voorbehouden. Indien de *uitgangspunten* variëren in verschillende landen, moet het rapport dit duidelijk maken.
 - [a] Indien een rapport een taxatie bevat die is uitgevoerd op basis van *bijzondere uitgangspunten*, dan moeten deze volledig worden vermeld, samen met een verklaring dat ze overeengekomen zijn met de opdrachtgever. De conclusie van de taxatie [en de samenvatting, indien van toepassing] moet uitdrukkelijk alle *bijzondere uitgangspunten* vermelden die zijn opgesteld om te komen tot het aangegeven bedrag.
 - [b] Indien de taxatie wordt uitgevoerd op basis van beperkte informatie, of een hertaxatie betreft zonder een bezichtiging, moet het rapport de volledige details bevatten van de beperking [zie VPS 1, paragraaf 9(g), Omvang van de onderzoeken]. Eventuele afwijkingen van de standaarden moeten worden vermeld en toegelicht [zie PS 1, paragraaf 7, Afwijkingen].
- 2 Er dient een verklaring te worden opgenomen of er al dan niet uitdrukkelijke toestemming is gegeven voor aansprakelijkheid voor belasting, feitelijk of theoretisch, die is ontstaan bij de overdracht, en of de belasting die zou worden opgenomen in een hypothetisch koopcontract of vergelijkbaar juridisch document [zie VPS 4, paragraaf 1.2.2, Marktwaarde] al dan niet is gewijzigd om de kosten voor de verwerving of realisatie te weerspiegelen. In sommige landen kunnen de BTW of vergelijkbare belastingen en de kosten van verwerving en verkoop aanzienlijk zijn.
- 3 Wanneer verklaringen zijn gebaseerd op het vooruitzicht van toekomstige groei van huur- en/of kapitaalwaarden, moet een verklaring worden opgesteld met de strekking dat die groei misschien nooit plaatsvindt en dat waarden zowel kunnen dalen als stijgen.
- 4 Indien van toepassing, dient de taxateur te overwegen [na overleg met de opdrachtgever, en overeenstemming en schriftelijke bevestiging] om in het rapport *bijzondere uitgangspunten* op te nemen die eventuele kwesties weerspiegelen die van invloed zijn op de zekerheid van de taxatie en een volledig en duidelijk overzicht geven van de redenen dat deze *uitgangspunten* worden opgenomen [zie VPS 1, paragraaf 9(l), Taxatiebenadering en de redenen erachter]. *Bijzondere uitgangspunten* dienen echter uitsluitend te worden gebruikt als ze realistisch zijn, relevant en van toepassing op de omstandigheden van de taxatie [zie VPS 4, paragraaf 3, Bijzondere uitgangspunten]. Verdere informatie met betrekking tot

de taxatiezekerheid is te vinden in VPGA 9, Taxatie in markten die gevoelig zijn voor verandering: zekerheid en onzekerheid.

j) Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie

Indien het noodzakelijk of wenselijk is om het gebruik van de taxatie en degenen die erop vertrouwen te beperken, dient dit te worden vermeld.

- 1 Indien het doel van het rapport een gepubliceerde verwijzing hiernaar vereist, moet de taxateur een conceptverklaring opstellen die in de publicatie kan worden opgenomen. Deze moet worden verstrekt als een afzonderlijk document, dat als bijlage aan het rapport kan worden toegevoegd.
- 2 Een rapport kan volledig worden gepubliceerd, bijvoorbeeld in de jaarrekeningen van een bedrijf, doch het is gebruikelijker dat naar een rapport wordt verwezen. In dat geval is het essentieel dat de taxateur nauw bij de publicatieverklaring betrokken is om te verzekeren dat alle verwijzingen juist zijn en de lezer niet wordt misleid.
- 3 Indien niet het hele rapport zal worden gepubliceerd, dient de conceptverklaring als een afzonderlijk document te worden opgesteld en tegelijk met het rapport te worden geleverd aan de opdrachtgever. De inhoud van de verklaring kan afhankelijk zijn van regels opgelegd door de lokale overheid, maar dient minimaal de volgende informatie te bevatten:
 - de naam en de kwalificatie van de taxateur of het **bedrijf** van de taxateur
 - een aanduiding of de taxateur een **intern** of **extern** taxateur is of, indien vereist, dat er aan bepaalde criteria met betrekking tot de status van de taxateur is voldaan
 - de **taxatiedatum** en de **basis [of bases] van waarde**, tezamen met eventuele **bijzondere uitgangspunten**
 - commentaar in hoeverre de taxatiewaarden bepaald zijn door directe vergelijking met marktbewijs, of bepaald door het gebruik van andere taxatiemethoden
 - bevestiging dat de taxatie is opgesteld overeenkomstig deze standaarden of de mate waarin en de reden of redenen waarom daarvan is **afgeweken**, en
 - een verklaring waarin wordt aangegeven óf en welke delen van het rapport door een andere taxateur of een specialist zijn opgesteld.
- 4 Voorbeelden van gepubliceerde verwijzingen naar taxatierapporten zijn opgenomen in VK-bijlage 6: Voorbeelden van gepubliceerde verwijzingen naar taxatierapporten.
- 5 Bij taxaties waarbij het publiek een belang heeft of waarop mogelijk wordt vertrouwd door andere partijen dan de opdrachtgever die opdracht heeft gegeven voor het rapport of aan wie het is gericht, dient de taxateur aanvullende openbaarmakingen op te nemen in het taxatierapport en eventuele gepubliceerde verwijzingen hiernaar. Deze worden vermeld in PS 2, paragraaf 8, Openbaarmakingen.
- 6 “Publicatie” houdt niet in dat het rapport ter beschikking wordt gesteld of het taxatiecijfer bekend wordt gemaakt aan een hypotheekaanvrager of financier.
- 7 De taxateur dient ander relevant materiaal dat naar het object of de taxatie verwijst en gepubliceerd zal worden, op juistheid te controleren.

- 8 De taxateur wordt ook aangeraden het hele document waarin het rapport of de verwijzing wordt gepubliceerd, te lezen om zich ervan te vergewissen dat geen enkele andere kwestie of opinie waarvan de taxateur kennis heeft, onjuist wordt vermeld.
- 9 De taxateur moet erop staan dat hij voor publicatie een kopie van de laatste drukproef of de verwijzing ontvangt en die drukproef aan zijn instemmingsbrief hechten. Hij dient weerstand te bieden aan iedere druk van andere partijen en iedere poging hem te overreden zijn tekenbevoegdheid te delegeren.
- 10 Het is taxateurs toegestaan informatie die commercieel gevoelig is, weg te laten uit een rapport dat volledig wordt gepubliceerd, zolang de wettelijke vereisten die mogelijk in een bepaald land van toepassing zijn in acht genomen worden.
- 11 Er kan een opinie worden gegeven die, indien opgenomen in een openbaar document, enige invloed zou kunnen hebben op een kwestie in geschil, in onderhandeling of onderworpen aan bepaalde rechten tussen de eigenaar en een *derde* (bijvoorbeeld een opinie betreffende de huurwaarde of de kapitaalwaarde van een object wanneer de huur op korte termijn wordt herzien). Het rapport kan ook informatie bevatten over het bedrijf van een vennootschap die doorgaans niet openbaar is. Dergelijke informatie is "commercieel gevoelig" en de opdrachtgever moet beslissen, behoudens goedkeuring van de accountants en een eventueel regelgevend lichaam, 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 op uitdrukkelijke aanwijzing van de opdrachtgever en met de goedkeuring van het regelgevende lichaam en/of de accountants is weggelaten. Zonder deze mededeling kan de taxateur onbedoeld in een situatie terechtkomen waarin hij ten onrechte aan kritiek blootstaat.
- 13 Indien niet het hele rapport zal worden gepubliceerd, dient de publicatieverklaring te verwijzen naar een eventueel gespecificeerd *bijzonder uitgangspunt* en eventueel verstrekte aanvullende taxaties. Verder dienen er in een gepubliceerd document voldoende verwijzingen te worden opgenomen naar eventuele *afwijkingen*.
- 14 In elk geval heeft de taxateur de verplichting om te bepalen wat een "toereikende verwijzing" is. Een verwijzing wordt niet beschouwd als "toereikend" als deze de lezer niet heeft gewezen op zaken van wezenlijk belang met betrekking tot de basis of het bedrag van de taxatie, of als er sprake was van enig risico dat de lezer zou worden misleid.
- 15 Van een taxateur wordt verwacht dat deze normaal gesproken geen toestemming zal geven voor de publicatie van een toekomstige waarde. Indien, in uitzonderlijke gevallen, toch toestemming wordt gegeven, dient ervoor te worden gezorgd dat eventuele voorwaardelijke clausules of disclaimers zorgvuldig worden gereproduceerd.

k) Bevestiging dat de taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met IVS

Hoewel bevestiging van conformiteit met IVS vereist is, kunnen zich situaties voordoen waarin het doel van de taxatieopdracht een afwijking van IVS vereist. Een dergelijke afwijking moet worden aangegeven, samen met een geldige reden voor de afwijking. Een afwijking is niet gerechtvaardigd als deze resulteert in een misleidende taxatie.

- 1 Dit vereiste is aangepast voor de RICS-standaarden en luidt 'Bevestiging dat de

taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de *RICS Valuation – Professional Standards 2014* – inclusief de International Valuation Standards’.

- 2 De professionele standaarden en taxatievoorschriften van RICS voldoen aan de principes en definities van de IVS [per 1 januari 2014]. RICS gaat ervan uit dat een taxatie die voldoet aan deze standaarden en voorschriften ook zal voldoen aan de IVS, en een verklaring hieromtrent kan, indien relevant, worden opgenomen in het rapport.
- 3 Een bevestiging dat de taxatie voldoet aan de professionele standaarden en taxatievoorschriften van RICS dient ondubbelzinnig te zijn, maar kan een verwijzing bevatten naar eventueel overeengekomen afwijkingen. Deze bevestiging bevat elke verklaring die vereist wordt in PS 1, paragraaf 4, Conformiteit met andere taxatiestandaarden. In deze conformiteitsbevestiging moet worden verwezen naar alle toegestane en overeengekomen afwijkingen van de IVS, of nationale professionele standaarden en/of de wereldwijde of nationale taxatievoorschriften. [Zie PS 1, paragraaf 7.1, Afwijkingen].
- 4 Indien de taxateur in het rapport een taxatie opneemt die is uitgevoerd door een andere taxateur of ander *bedrijf*, moet worden bevestigd dat dergelijke taxaties zijn uitgevoerd in overeenstemming met deze standaarden, of andere standaarden die mogelijk van toepassing zijn op de desbetreffende omstandigheden.
- 5 Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij de taxateur een taxatie wenst te verkrijgen van een andere taxateur of *bedrijf* (bijvoorbeeld bij taxatie van installatie of apparatuur, of taxatie van een object in een ander land, waar plaatselijke expertise vereist is). Wanneer zich een dergelijke situatie voordoet, moet de opdrachtgever instemmen met de inzet van taxateurs of *bedrijven* die geen relatie hebben met de taxateur. Een verwijzing hiernaar moet worden opgenomen in de *opdrachtvoorwaarden*.
- 6 De taxateur kan worden gevraagd om een taxatie op te nemen waarom rechtstreeks door de opdrachtgever is verzocht. In dergelijke gevallen dient de taxateur er zeker van te zijn dat een dergelijk rapport is opgesteld in overeenstemming met deze standaarden.

I) Taxatiebenadering en de redenen erachter

Om het taxatiebedrag binnen de context te begrijpen, moet in het rapport worden verwezen naar de toegepaste benadering of benaderingen, de belangrijkste gebruikte input en de belangrijkste redenen voor de vermelde conclusie.

Indien het rapport de resultaten betreft van een taxatiecontrole, dienen de conclusies van de controleur betreffende de gecontroleerde werkzaamheden te worden vermeld, inclusief redenen ter ondersteuning.

Dit vereiste geldt niet als in de omvang van de werkzaamheden specifiek overeengekomen en vastgelegd is dat er een rapport zal worden verstrekt zonder redenen of andere ondersteunende informatie.

- 1 Indien verschillende taxatiebenaderingen en *uitgangspunten* zijn vereist voor verschillende objecten, is het belangrijk dat deze afzonderlijk worden geïdentificeerd en gerapporteerd.

m) Bedrag van de taxatie of taxaties

Dit wordt uitgedrukt in de desbetreffende valuta.

Dit vereiste geldt niet voor een taxatiecontrole als de taxateur niet verplicht is om een eigen taxatie-opinie te verstrekken.

- 1 In de hoofdttekst van het rapport moet de opinie van waarde in woorden en in cijfers worden beschreven.
- 2 Indien de taxatieopdracht meerdere objecten omvat die binnen verschillende gebruikscategorieën of geografische locaties vallen, zou het normaal gesproken ongepast zijn om een totale taxatie van het geheel op te stellen, hoewel dit afhankelijk is van het doel waarvoor de taxatie vereist is. Indien een portefeuille objecten in volledig eigendom en gehuurde objecten bevat, kan de waarde van de eigendomsgroepen worden opgeteld, samen met een verklaring van de totale waarde.
- 3 Indien voor de taxatieopdracht de opinie van waarde in meer dan één valuta moet worden vermeld (bijvoorbeeld bij grensoverschrijdende portefeuilletaxaties), moet de opinie van waarde de gebruikte valuta's vermelden, en moet het bedrag in woorden en cijfers worden aangegeven in de hoofdttekst van het rapport. Bovendien moet de toegepaste wisselkoers de koers betreffen op de *taxatiedatum*, en dit moet worden vermeld in het taxatierapport.
- 4 Indien de identificatie van individuele objecten en hun waarden worden aangegeven in één of meerdere schema's die zijn toegevoegd aan het rapport, moet een samenvatting van de waarden worden opgenomen in de hoofdttekst van het rapport. Indien zich een wezenlijke verandering in de marktomstandigheden heeft voorgedaan, of in de omstandigheden van een object, activa of portefeuille, tussen de *taxatiedatum* (waar dit eerder is dan de datum van het rapport) en de datum van het rapport, moet de taxateur hierop wijzen. In bepaalde situaties kan het bovendien verstandig zijn als 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 wordt verstrekt mogelijk niet geldig is op een eerdere of latere datum.
- 5 "Negatieve waarden" en aansprakelijkheden kunnen zich voordoen en moeten altijd afzonderlijk worden vermeld. Ze mogen niet worden verrekend.
- 6 Soms zal het juist zijn een "nulwaarde" aan te geven voor een object, bijvoorbeeld wanneer de kosten voor het voldoen aan een verplichting de positieve waarde tenietdoen, maar op de eigenaar geen wettelijke verplichting rust om kosten te maken voor verwijdering ervan.

n) Datum van het taxatierapport

De datum waarop het rapport wordt gepubliceerd, moet worden vermeld. Deze verschilt mogelijk van de *taxatiedatum* (zie (f) hierboven).

VPS 4 Bases van waarde, uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

De taxateur moet de basis van waarde vaststellen, samen met eventuele uitgangspunten of bijzondere uitgangspunten die geschikt zijn voor elke gerapporteerde taxatie.

- 1 Bases van waarde
 - 1.1 Erkende bases van waarde
 - 1.2 Marktwaaarde
 - 1.3 Markthuur
 - 1.4 Belegingswaarde [worth]
 - 1.5 Reële waarde
- 2 Uitgangspunten
- 3 Bijzondere uitgangspunten
- 4 Taxaties die een actuele of voorziene marktbeperking weerspiegelen en dwingende verkoop
- 5 Bijzondere uitgangspunten betreffende toekomstige waarden

1 Bases van waarde

1.1 Erkende bases van waarde

1.1.1 Volgens de IVS-definitie [zie **IVS-raamwerk, paragraaf 25, Basis van waarde**] is een **basis van waarde** een verklaring van de belangrijkste **uitgangspunten** voor wat betreft metingen van een taxatie, en voor een groot aantal gebruikelijke taxatiedoeleinden bepalen deze standaarden de **basis** [of **bases**] **van waarde** die van toepassing is. **IVS-raamwerk, paragrafen 26–28, Basis van waarde** bevat verder commentaar ten aanzien van de definitie.

1.1.2 Voor de meeste taxatiedoeleinden kan een van de bases gedefinieerd in deze standaards worden gebruikt. RICS raadt taxateurs af om een basis te gebruiken die niet door deze standaarden wordt erkend. Indien er echter geen erkende **basis van waarde** geschikt is voor een bepaalde opdracht, moet de taxateur duidelijk de toegepaste basis definiëren en toelichten in het rapport waarom het gebruik van een basis die wordt erkend door deze standaarden niet geschikt wordt geacht [zie PS 1, paragraaf 7, Afwijkingen]. Taxateurs worden gewaarschuwd dat het gebruik van een niet-erkende of speciale **basis van waarde** zonder geldige reden zou kunnen leiden tot een overtreding van het vereiste dat

het taxatierapport niet dubbelzinnig of misleidend mag zijn [zie VPS 3, Taxatierapporten, paragraaf 2].

1.1.3 De volgende *bases van waarde* worden in deze standaarden erkend:

- *marktwaarde*
- *markthuur*
- *beleggingswaarde (waarde)*
- *reële waarde* – IFRS-definitie
- *reële waarde* – IVS-definitie.

1.1.4 Er dient te worden opgemerkt dat deze bases van waarde elkaar niet per se hoeven uit te sluiten. De *worth* van een object voor een bepaalde partij, of de *reële waarde* van een object in een transactie tussen specifieke partijen (met behulp van de IVS-definitie en niet de IFRS-definitie – zie VPS 4, paragraaf 1.5, Reële waarde), kan samenvallen met de *marktwaarde*, zelfs als er verschillende beoordelingscriteria worden toegepast.

1.1.5 Omdat het gebruik van bases anders dan de *marktwaarde* tot een waarde kunnen leiden die niet in een werkelijke verkoop of in een verkoop op de algemene markt behaald zou worden, moet de taxateur duidelijk de *uitgangspunten* of *bijzondere uitgangspunten* aangeven die afwijken van of fungeren als aanvulling op die *uitgangspunten* die van toepassing zouden zijn in een schatting van de *marktwaarde*. Kenmerkende *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten* die kunnen afwijken van de *uitgangspunten* in een bepaling van de *marktwaarde*, worden in de betreffende secties besproken.

1.2 Marktwaarde

1.2.1 De definitie van *marktwaarde* zoals gedefinieerd in **IVS-raamwerk, paragraaf 29** is:

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.

1.2.2 *Marktwaarde* is de *basis van waarde* die het meeste wordt vereist, aangezien dit een internationaal erkende definitie is. De term beschrijft een transactie tussen partijen die niet verbonden zijn en die vrij opereren binnen de markt, en geeft het bedrag aan dat op de *taxatiedatum* in een hypothetische koopovereenkomst of een vergelijkbaar juridisch document zou worden opgenomen, waarbij alle factoren worden weerspiegeld waarmee rekening zou worden gehouden bij de vorming van een bod door marktdeelnemers als geheel, en het optimale gebruik van het object. Het optimale gebruik van een object waarbij de productiviteit wordt gemaximaliseerd, en dat mogelijk, wettelijk toegestaan en financieel realiseerbaar is – zie **IVS-raamwerk, paragrafen 32–34, Marktwaarde**.

1.2.3 Hierbij wordt geen rekening gehouden met eventuele prijsdistorsies veroorzaakt door *bijzondere waarde* of *synergiewaarde*. Het geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die zou kunnen worden verkregen voor een object binnen een breed scala van omstandigheden. *Markthuur* maakt gebruik van vergelijkbare criteria voor het schatten van een periodieke betaling in plaats van een totaalbedrag.

1.2.4 Wanneer gebruik wordt gemaakt van de *marktwaarde*, moet tevens het conceptuele raamwerk in acht worden genomen dat wordt beschreven in **IVS-raamwerk, paragrafen 30–34, Marktwaarde**, dat de eis bevat dat het taxatiebedrag de actuele marktstatus en -omstandigheden op de *effectieve taxatiedatum* moet weerspiegelen.

1.2.5 Taxateurs moeten er in elk geval voor zorgen dat de basis wordt gereproduceerd of duidelijk wordt aangegeven in de instructies en het rapport. Er is geen sprake van een verplichte eis om te verwijzen naar het conceptuele IVS-raamwerk (**IVS-raamwerk, paragrafen 30–34**) in het rapport van de taxateur, maar in bepaalde gevallen kan het zinvol zijn om dit wel te doen als dit een hulpmiddel is voor de opdrachtgever.

1.2.6 Een taxateur kan echter op rechtsgeldige wijze worden geïnstrueerd om taxatieadvies te verstrekken op basis van andere criteria, waardoor andere *bases van waarde* geschikt kunnen zijn. In dergelijke gevallen dient de toegepaste definitie volledig worden vermeld en toegelicht. Indien een dergelijke basis wezenlijk verschilt van de *marktwaarde*, wordt aanbevolen om een korte opmerking betreffende de verschillen op te nemen.

1.2.7 Niettegenstaande deze algemene uitsluiting van *bijzondere waarde* [zie definitie in **IVS-raamwerk, paragrafen 43–46, Bijzondere waarde**], waar de prijs die door potentiële kopers in de markt in het algemeen wordt aangeboden een verwachting weerspiegelt dat de omstandigheden die op het object van invloed zijn, zullen veranderen, komt dit element van ‘verwachtingswaarde’ tot uitdrukking in de *marktwaarde*. Voorbeelden van gevallen waarin de verwachting dat meerwaarde ontstaat of wordt verkregen, van invloed zal zijn op de *marktwaarde*, zijn onder andere:

- het vooruitzicht van ontwikkeling wanneer voor die ontwikkeling vooralsnog geen vergunning is verleend, en
- het vooruitzicht van “*synergiewaarde*” [zie definitie in **IVS-raamwerk, paragraaf 47**] die voortkomt uit de samenvoeging met een ander object of van andere belangen binnen hetzelfde object of dezelfde activa, op een toekomstige datum.

1.2.8 De invloed op de waarde als gevolg van het gebruik van een *uitgangspunt* of *bijzonder uitgangspunt* mag niet worden verward met de aanvullende waarde die aan een object kan worden toegeschreven door een *bijzondere koper*.

1.2.9 In bepaalde jurisdicties wordt gebruik gemaakt van een *basis van waarde* die bekend staat als ‘optimale gebruik’, en dit kan worden gedefinieerd in de wet of worden vastgesteld op basis van gebruikelijke praktijken in afzonderlijke landen.

1.3 Markthuur

1.3.1 *Markthuur* zoals gedefinieerd in **IVS 230, Vastgoedbelangen, paragraaf C9** is:

het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum 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.

1.3.2 De definitie van *markthuur* is een aangepaste definitie van *marktwaarde*; **IVS 230, Vastgoedbelangen, paragrafen C8–C11** verschaffen aanvullend commentaar.

1.3.3 De *markthuur* zal aanzienlijk variëren overeenkomstig de voorwaarden van de veronderstelde huurovereenkomst. De passende huurvoorwaarden zullen normaal gesproken de huidige praktijk weerspiegelen binnen de markt waar het object deel van uitmaakt, hoewel het voor bepaalde doelen nodig kan zijn ongebruikelijke voorwaarden vast te stellen. Kwesties als de looptijd van de huurovereenkomst, de frequentie van huurherzieningen en de verantwoordelijkheden van de partijen voor onderhoud en kosten zijn alle van invloed op de *markthuur*. In bepaalde landen kunnen wettelijke factoren de mogelijk overeen te komen voorwaarden beperken of de werking van voorwaarden in de overeenkomst beïnvloeden. Hiermee moet in voorkomende gevallen rekening worden gehouden.

1.3.4 De *markthuur* zal normaal gesproken worden gebruikt om het bedrag aan te geven waarvoor een leegstaand object kan worden verhuurd of waarvoor een verhuurd object opnieuw kan worden verhuurd wanneer de huurovereenkomst afloopt. De *markthuur* is geen geschikte basis voor het bepalen van de huur die betaald moet worden op grond van een huurherzieningsclausule in een huurovereenkomst, waarbij de daarvoor geldende definities en *uitgangspunten* moeten worden gebruikt.

1.3.5 Taxateurs dienen daarom zorgvuldig de belangrijkste huurvoorwaarden te vermelden waar zij bij het bepalen van de *markthuur* van uitgaan. Indien het in de markt bij verhuur het gebruik is dat één partij de andere partij een vergoeding of tegemoetkoming biedt als "incentive" voor het sluiten van een huurovereenkomst en dit wordt weerspiegeld in het algemene niveau van de overeengekomen huren, dient de *markthuur* ook op deze grondslag te worden gerapporteerd. De aard van de veronderstelde "incentive" moet door de taxateur worden vermeld, samen met de veronderstelde huurvoorwaarden.

1.4 Beleggingswaarde (of worth)

1.4.1 *Beleggingswaarde* zoals gedefinieerd in **IVS-raamwerk, paragraaf 36** is:

de waarde van een object voor een eigenaar of een toekomstige eigenaar voor individuele belegging of operationele doeleinden.

1.4.2 *Beleggingswaarde* wordt ook wel *worth* genoemd. **IVS-raamwerk, paragraaf 37** verschaft nadere commentaar met betrekking tot deze definitie.

1.5 Reële waarde

1.5.1 Er zijn twee erkende definities van *reële waarde* – het is belangrijk dat de taxateur duidelijk maakt welke definitie in welk geval wordt gebruikt. De twee definities zijn:

- (a) de definitie gehanteerd door de International Accounting Standards Board (IASB) in IFRS 13:

De prijs die zou worden verkregen bij de verkoop van een object of zou worden betaald om een schuld over te dragen in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de dag van waardebepaling.

en

(b) de definitie gehanteerd door de IVSC in **IVS-raamwerk, paragraaf 38**:

De geschatte waarde waarvoor een object of schuld tussen bekende, geïnformeerde, bereidwillige partijen wordt overgedragen die het respectievelijke belang van die partijen weergeeft.

1.5.2 Het is belangrijk om te erkennen dat de twee definities van *reële waarde* niet gelijk zijn. Bij het toepassen van de basis van *reële waarde* is het essentieel dat de taxateur de correcte definitie voor het desbetreffende doel vaststelt en deze volledig opneemt in de *opdrachtvoorwaarden* en het rapport.

1.5.3 De richtlijn in IFRS 13 omvat:

Overzicht van meetmethode reële waarde

Het doel van een meting van de reële waarde is een schatting te geven van het bedrag waarbij de verkoop van een object of de overdracht van een schuld in een ordelijke transactie zou plaatsvinden tussen marktpartijen op de meetdatum onder de huidige marktomstandigheden. Een meting van de reële waarde vereist een entiteit om alle onderstaande aspecten te bepalen:

- het specifieke object dat gemeten gaat worden (met consequente vermelding van de gebruikte meetwaarden)
- voor een niet-financieel object, de taxatieveronderstelling die geschikt is voor de meting (met consequente vermelding van 'highest and best use' oftewel optimale gebruik)
- de voornaamste (of beste) markt voor het object of de schuld
- de taxatietechnieken die voor de meting geschikt zijn, gezien de beschikbaarheid van gegevens waarmee input ontwikkeld kan worden om de uitgangspunten weer te geven die marktpartijen gebruiken om de prijs van het object of de schuld vast te stellen plus het niveau van de reële waardehiërarchie waarmee de input gecategoriseerd wordt.

Copyright © IFRS Foundation. Alle rechten voorbehouden. Gereproduceerd door Royal Institution of Chartered Surveyors met toestemming van de IFRS Foundation[®]. Er is geen toestemming aan derden verleend voor reproductie of distributie.

De verwijzingen in IFRS 13 naar marktpartijen en een verkoop maken duidelijk dat voor de meeste praktische toepassingen *reële waarde* overeenkomt met het concept *Marktwarde*. Er is dus geen verschil tussen beide met betrekking tot het vermelde taxatiebedrag.

1.5.4 Bij toepassing van de IVS-definitie moeten taxateurs **IVS-raamwerk, paragrafen 38–42** raadplegen.

1.5.5 Voor meer gedetailleerde aanbevelingen voor het toepassen van *reële waarde* voor *jaarrekeningen*, zie VPGA 1, Taxatie voor opname in jaarrekeningen.

2 Uitgangspunten

2.1 Een *uitgangspunt* – zoals gedefinieerd in de IVS – wordt vastgesteld indien het redelijk voor de taxateur is om te accepteren dat iets waar is zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie.

2.2 Het zal bijna altijd noodzakelijk zijn om een *basis van waarde* te koppelen aan geschikte *uitgangspunten* of *bijzondere uitgangspunten* die de veronderstelde status of conditie van het object of de activa beschrijft op de *taxatiedatum*. Een typisch *uitgangspunt* kan betrekking hebben op het gebruik, bijvoorbeeld “de *marktwaarde* op basis van een huurovereenkomst”, of kan betrekking hebben op de status van het object, bijvoorbeeld een *uitgangspunt* dat veronderstelt dat een ‘goede juridische titel’ aanwezig is. Een typisch *bijzonder uitgangspunt* kan zijn dat een object of activa op een bepaalde gedefinieerde wijze is aangepast, bijvoorbeeld, “de *marktwaarde* met als *bijzonder uitgangspunt* dat de werkzaamheden zijn voltooid”.

2.3 Een *uitgangspunt* wordt vaak gekoppeld aan een beperking van de omvang van de onderzoeken of verzoeken om informatie die door de taxateur zouden kunnen worden uitgevoerd. Daarom moeten alle *uitgangspunten* die mogelijk worden opgenomen in het rapport worden overeengekomen met de opdrachtgever en worden opgenomen in de *opdrachtvoorwaarden*. Indien het niet mogelijk is om *uitgangspunten* op te nemen in de *opdrachtvoorwaarden*, moeten ze overeengekomen worden met de opdrachtgever voordat het taxatierapport wordt gepubliceerd.

2.4 Indien de taxateur na een *bezichtiging* of *onderzoek* vaststelt dat een *uitgangspunt* dat vooraf overeengekomen is met de opdrachtgever waarschijnlijk ongepast is, of een *bijzonder uitgangspunt* moet worden, moeten de aangepaste *uitgangspunten* en de benadering worden besproken met de opdrachtgever voorafgaand aan de voltooiing van de taxatieopdracht en de levering van het rapport.

2.5 De geboden informatie en richtlijnen ten aanzien van *vastgoedobjecten* betreffen de volgende *uitgangspunten*:

- [a] titel
- [b] toestand van gebouwen
- [c] voorzieningen
- [d] bestemmingsplan
- [e] vervuiling en gevaarlijke stoffen
- [f] milieukwesties en
- [g] duurzaamheid.

Deze lijst is niet uitputtend en het is belangrijk zorgvuldig na te gaan of nog andere uitgangspunten moeten worden gehanteerd om een bepaalde opdracht uit te voeren. Er zijn geen “standaard” *uitgangspunten* die niet hoeven te worden vermeld.

[a] Titel

De taxateur moet informatie hebben over de belangrijkste gegevens van het te taxeren belang. De informatie kan worden gegeven in de vorm van een door de opdrachtgever of door een *derde* opgesteld uittreksel of in de vorm van kopieën van de relevante documenten. Tenzij de taxateur een actueel gedetailleerd rapport over de titel heeft gekregen van de juristen van de opdrachtgever, moet hij vermelden

op welke informatie hij zich heeft gebaseerd en welke *uitgangspunten* hij heeft gehanteerd, bijvoorbeeld dat hij heeft aangenomen dat de titel niet bezwaard is naast hetgeen werd onthuld in de geleverde informatie.

- 2 Om hun opdrachtgevers bij te staan in de omstandigheden die aanleiding geven tot de taxatie of waardebeoordeling, moeten taxateurs soms *uitgangspunten* hanteren met betrekking tot de interpretatie van juridische documenten. Desalniettemin moet men zich ervan bewust zijn dat de interpretatie van juridische documenten een kwestie voor juristen is. De taxateur moet in zulke situaties verklaren dat de aangenomen *uitgangspunten* door de juristen van de opdrachtgever gecontroleerd moeten worden en dat de taxateur geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaardt voor de "juiste" interpretatie van de juridische eigendom van de opdrachtgevers in het object. Indien hij dat nalaat, aanvaardt de taxateur, wanneer hij expliciet of impliciet juridisch advies geeft, een verantwoordelijkheid die niet kleiner is dan die door de wet wordt opgelegd aan een deskundig jurist.

(b) Toestand van gebouwen

- 1 Zelfs indien hij de daarvoor vereiste deskundigheid had, zou een taxateur normaal gesproken geen bouwtechnische keuring uitvoeren om gebreken aan of een slechte staat van onderhoud van gebouwen vast te stellen. Het zou echter ook verkeerd zijn wanneer de taxateur evidente gebreken die van invloed zijn op de waarde, zou negeren, tenzij een *bijzonder uitgangspunt* van die strekking is overeengekomen. De taxateur moet derhalve duidelijk verklaren dat de bezichtiging geen bouwtechnische keuring is en de grenzen definiëren die van toepassing zullen zijn op de verantwoordelijkheid van de taxateur om onderzoek te doen en commentaar te leveren op het bouwwerk en eventuele gebreken. Ook zou moeten worden verklaard dat een uitgangspunt zal worden gehanteerd dat het gebouw of de gebouwen in goede staat van onderhoud is of zijn, specifiek aangetekende gebreken uitgezonderd.

(c) Voorzieningen

- 1 De aanwezigheid en de werking van voorzieningen en eventueel gerelateerde installatie & apparatuur hebben vaak een belangrijke invloed op de waarde. Gedetailleerd onderzoek valt normaal gesproken buiten het bereik van de taxatie en de taxateur zal moeten vaststellen welke informatiebronnen beschikbaar zijn en in welke mate hij zich daarop kan verlaten bij de uitvoering van de taxatie. Het is gebruikelijk als *uitgangspunt* overeen te komen dat de voorzieningen en eventueel gerelateerde bedieningssystemen of software functioneren of geen gebreken vertonen.

(d) Bestemmingsplan

- 1 De taxateur moet vaststellen of het object over de noodzakelijke wettelijke vergunningen voor de huidige gebouwen en het huidige gebruik beschikt en of er geen beleid of beleidsvoornemens zijn bij de bevoegde autoriteiten die de waarde positief of negatief zouden kunnen beïnvloeden. Deze informatie zal vaak eenvoudig verkrijgbaar zijn, doch bij andere gelegenheden kan het verkrijgen van de definitieve informatie vertragingen of kosten met zich meebrengen. De taxateur dient te verklaren welke onderzoeken worden voorgesteld of welke *uitgangspunten* zullen worden gehanteerd, wanneer verificatie van de informatie in het kader van de taxatie niet praktisch is.

[e] Vervuiling en gevaarlijke stoffen [als gevolg van historisch of actueel gebruik van grond of gebouwen]

- 1 Een taxateur heeft normaal gesproken niet de deskundigheid om te adviseren over de aard of de risico's van vervuiling of gevaarlijke stoffen of de eventuele kosten die met verwijdering daarvan gemoeid zullen zijn. Wanneer taxateurs echter vooraf kennis van de locatie hebben en ervaring met het soort object dat wordt getaxeed, kan van hen redelijkerwijs worden verwacht dat zij commentaar geven met betrekking tot de kans op het bestaan van vervuiling en de invloed die dat zou kunnen hebben op waarde en verhandelbaarheid. Het is daarom noodzakelijk dat de taxateur de grenzen aangeeft van de onderzoeken die hij zal uitvoeren, en de informatiebronnen of **uitgangspunten** waarop hij zich zal baseren.

[f] Milieukwesties

- 1 Sommige objecten hebben te maken met milieufactoren die een inherent kenmerk van het object zelf of het omringende gebied zijn en die van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. Voorbeelden zijn problemen als gevolg van bodeminstabiliteit [zoals zwellende en krimpende klei, historische en actuele mijnbouwactiviteiten] en overstromingsrisico met verschillende oorzaken. Hoewel gedetailleerd commentaar betreffende de gevolgen daarvan normaal gesproken buiten de deskundigheid van de taxateur valt, kan de aanwezigheid of potentiële aanwezigheid ervan vaak in de loop van een **taxatiebezoeking** worden vastgesteld door normale informatieverzameling of lokale kennis. De taxateur dient de grenzen aan de omvang van zijn onderzoeken en de te hanteren **uitgangspunten** met betrekking tot milieufactoren te vermelden.

[g] Duurzaamheid

- 1 Hoewel dit geen gedefinieerde term is, omvat duurzaamheid een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieugerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op waarde en waarmee taxateurs rekening moeten houden. Bovengenoemde zaken omvatten onder meer grote omgevingsrisico's, zoals overstromingen, energie-efficiëntie en het klimaat, alsmede zaken betreffende ontwerp, configuratie, toegankelijkheid, wetgeving, management en fiscale overwegingen. Aangezien commerciële markten steeds gevoeliger worden voor zaken die betrekking hebben op duurzaamheid, kunnen ze traditionele waardefactoren beginnen aan te vullen, zowel op het gebied van voorkeuren van gebruikers als gedrag van kopers.
- 2 Het tempo waarmee duurzaamheid van invloed is op de waarde zal afhangen van het type object en de geografische markt/submarkt waarin het object zich bevindt. Om op de juiste manier te reageren op veranderingen in de markt, moeten taxateurs continu proberen om hun kennis van duurzaamheid te vergroten. De taak van taxateurs is om waarde te beoordelen aan de hand van informatie die normaal gesproken wordt verkregen via de analyse van vergelijkbare transacties. Hoewel taxateurs markten moeten weerspiegelen, en niet bepalen, moeten ze rekening houden met duurzaamheidskwesties en de mogelijke gevolgen hiervan op de waarde van objecten op korte, middellange en lange termijn.
- 3 Samengevat:
 - Taxateurs wordt geadviseerd om geschikte en voldoende

- duurzaamheidsgegevens te verzamelen, indien en wanneer deze beschikbaar komen, voor toekomstige vergelijkingen, zelfs als duurzaamheid geen actuele invloed op de waarde heeft.
- Alleen als dit wordt gestaafd door marktbewijs, dienen duurzaamheidskenmerken te worden opgenomen in een rapport betreffende de waarde.
 - Taxateurs wordt vaak gevraagd om aanvullend commentaar en strategisch advies te verschaffen. In deze gevallen moeten de taxateurs overleggen met de opdrachtgever over het gebruik en de toepasbaarheid van duurzaamheidsgegevens en benchmarks die op elk geval van toepassing zijn. Bij het voorbereiden van beleggingswaarden (ook wel “worth” genoemd), kunnen duurzaamheidsfactoren die van invloed kunnen zijn op de desbetreffende besluitvorming bijvoorbeeld prima worden opgenomen, zelfs als ze niet direct worden gestaafd door transacties.
- 4 Om eventueel te voldoen aan “best practice” op het gebied van rapportage, wordt taxateurs het volgende aanbevolen:
- beoordelen van de mate waarin het desbetreffende object momenteel voldoet aan duurzaamheidscriteria en komen tot een betrouwbaar oordeel ten aanzien van de waarschijnlijkheid dat deze criteria van invloed zijn op de waarde, d.w.z. hoe een goed geïnformeerde koper rekening hiermee houdt bij het nemen van een beslissing met betrekking tot een prijsaanbod
 - verschaffen van een duidelijke beschrijving van de objectkenmerken en -eigenschappen die betrekking hebben op duurzaamheid, en die eventueel onderdelen omvatten die niet direct worden weerspiegeld in het uiteindelijke advies ten aanzien van de waarde
 - verstrekken van een verklaring van zijn of haar opinie met betrekking tot de relatie tussen duurzaamheidsfactoren en de resulterende taxatie, inclusief een commentaar betreffende de actuele voordelen/risico’s van deze duurzaamheidskenmerken, of het gebrek aan risico’s, en
 - verstrekken van een verklaring van de opinie van de taxateur betreffende de mogelijke invloed van deze voordelen en/of risico’s op relatieve objectwaarden in de loop van de tijd.
- 5 De *RICS-aanbeveling Sustainability and commercial property valuation* [Duurzaamheid en de taxatie van commerciële objecten] (2013) bevat aanbevelingen met betrekking tot de identificatie, beoordeling en invloed van duurzaamheidskwesties op commerciële taxaties.

3 Bijzondere uitgangspunten

3.1 Een bijzonder uitgangspunt – zoals gedefinieerd in de IVS – wordt vastgesteld indien een uitgangspunt is gebaseerd op feiten die verschillen van de feiten die gelden op de *taxatiedatum*. Het omvat omstandigheden waarbij uitgangspunten ten aanzien van een toekomstige status of gebeurtenis worden gedefinieerd.

3.2 Indien *bijzondere uitgangspunten* noodzakelijk zijn om de opdrachtgever in voldoende mate te voorzien van de gewenste taxatie, moeten deze uitdrukkelijk overeengekomen en schriftelijk bevestigd worden aan de opdrachtgever voordat het rapport wordt gepubliceerd.

3.3 *Bijzondere uitgangspunten* kunnen alleen worden gehanteerd indien deze op redelijke wijze kunnen worden beschouwd als realistisch, relevant en gangbaar voor de specifieke omstandigheden van de taxatie.

3.4 De taxateur kan in het rapport commentaar of een beoordeling opnemen met betrekking tot de waarschijnlijkheid dat aan het *bijzondere uitgangspunt* wordt voldaan. Bijvoorbeeld: een *bijzonder uitgangspunt* dat een vergunning die is verstrekt voor grondontwikkeling, wellicht tot uitdrukking zou moeten brengen welke invloed aan die vergunning verbonden voorwaarden op de waarde hebben.

3.5 Indien een opdrachtgever verzoekt om een taxatie op basis van een *bijzonder uitgangspunt* dat de taxateur als onrealistisch beschouwt, moet de opdracht worden afgewezen.

3.6 Omstandigheden waarbij het passend kan zijn om *bijzondere uitgangspunten* te definiëren, zijn bijvoorbeeld:

- een situatie waarbij een bod van een *bijzondere koper* is uitgebracht, of met redelijkheid kan worden verwacht
- een situatie waarbij het belang dat wordt getaxeerd niet vrij en open kan worden aangeboden op de markt
- een eerdere verandering in de fysieke aspecten van het vastgoedobject of de activa waarbij de taxateur moet aannemen dat de 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 of van het bedrijf in het object
- de behandeling van aanpassingen en verbeteringen die onder de huurovereenkomst zijn uitgevoerd.

3.7 Enkele voorbeelden van *bijzondere uitgangspunten* zijn dat:

- een bouwvergunning is of zal worden verleend voor de ontwikkeling (inclusief een verandering in het gebruik) van het object
- een gebouw of andere voorgestelde ontwikkeling is voltooid in overeenstemming met een bepaald plan en specificatie
- het object op een bepaalde wijze is veranderd (bijvoorbeeld verwijdering van procesapparatuur)
- het object leeg is, terwijl het feitelijk op de *taxatiedatum* in gebruik is
- het object wordt verhuurd onder bepaalde voorwaarden, terwijl het feitelijk op de *taxatiedatum* leeg staat, of
- de overdracht plaatsvindt tussen partijen, waarbij één of meer partijen een bijzonder belang heeft en er aanvullende waarde (of *synergiewaarde*) wordt gecreëerd als gevolg van de fusie van de belangen.

Indien een object beschadigd is, zijn de volgende **bijzondere uitgangspunten** mogelijk:

- behandeling van het object alsof het was hersteld [hetgeen rekening houdt met verzekeringsaanspraken]
- taxatie als ontruimde locatie met de aanname dat een vergunning voor ontwikkeling voor het bestaande gebruik is verleend
- renovatie of herontwikkeling voor een ander gebruik, hetgeen het vooruitzicht van verkrijging van de noodzakelijke vergunningen voor ontwikkeling tot uitdrukking brengt.

3.8 Het hanteren van enkele van deze **bijzondere uitgangspunten** kan zich als toepassing van de definitie van **marktwarde** kwalificeren. Zij zijn vaak bij uitstek op hun plaats wanneer de opdrachtgever een financier is, waarbij **bijzondere uitgangspunten** worden gebruikt om de potentiële invloed van gewijzigde omstandigheden op de waarde van een object als zekerheid te illustreren.

3.9 In geval van taxaties die worden opgesteld voor **jaarrekeningen**, sluit de normale basis van waarde iedere extra waarde die is toe te schrijven aan **bijzondere uitgangspunten** uit. Indien echter, in uitzonderlijke gevallen, een **bijzonder uitgangspunt** wordt gehanteerd, moet dat worden vermeld in iedere gepubliceerde verwijzing. Zie VPS 3, paragraaf 7(j)[14], Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie.

4 Taxaties die een feitelijke of voorziene beperking van marketing weerspiegelen, en gedwongen verkoop

4.1 De taxateur kan worden geïnstrueerd om een taxatie uit te voeren die een feitelijke of voorziene marktbeperking weerspiegelt. Wanneer de taxateur of de opdrachtgever vaststelt dat een taxatie mogelijk een feitelijke of voorziene beperking van marketing moet weerspiegelen, moeten de details van die beperking worden overeengekomen en vermeld in de **opdrachtvoorwaarden**.

4.2 Indien een object niet zonder beperkingen op de markt kan worden aangeboden, wordt de prijs waarschijnlijk negatief beïnvloed. Alvorens een opdracht tot advisering over de waarschijnlijke gevolgen van een beperking te aanvaarden, dient de taxateur vast te stellen of deze voortkomt uit een inherent kenmerk van het object of van het belang dat wordt getaxeerd, of uit de bijzondere omstandigheden van de opdrachtgever.

4.3 Indien een inherente beperking wordt geïdentificeerd en bestaat op de **taxatiedatum**, is het normaal gesproken mogelijk de invloed daarvan op de waarde te beoordelen. De beperking dient te worden benoemd in de **opdrachtvoorwaarden**, waarin tevens duidelijk moet worden gemaakt dat de taxatie op deze basis zal worden geleverd. Het kan ook passend zijn een alternatieve taxatie te leveren op basis van het **bijzondere uitgangspunt** dat de beperking niet bestond op de **taxatiedatum**, om de invloed ervan te laten zien.

4.4 Meer aandacht verdient de situatie waarin een inherente beperking niet bestaat op de **taxatiedatum**, doch het voorzienbare gevolg zal zijn van een bepaalde gebeurtenis of serie gebeurtenissen.

Het is ook mogelijk dat de opdrachtgever verzoekt om een taxatie op basis van een gespecificeerde marketingbeperking. In dergelijke gevallen moet de taxatie worden geleverd

op basis van het *bijzondere uitgangspunt* dat de beperking ontstond op de *taxatiedatum*. De precieze aard van de beperking moet worden opgenomen in de *opdrachtvoorwaarden*. Het kan ook passend zijn een taxatie te leveren zonder het *bijzondere uitgangspunt* om te laten zien welke invloed de beperking zou hebben als zij zich voordeed.

4.5 Een *bijzonder uitgangspunt* dat eenvoudig verwijst naar een tijdslimiet voor verkoop, zonder de redenen voor die limiet te vermelden, is niet een *uitgangspunt* dat redelijkerwijs gehanteerd kan worden. Zonder duidelijk inzicht in de redenen voor de beperking kan de taxateur de invloed daarvan op de verkoopbaarheid, de verkooponderhandelingen en de te realiseren prijs niet vaststellen en geen zinvol advies geven.

4.6 Een marketingbeperking mag niet worden verward met een gedwongen verkoop. Een beperking kan leiden tot een gedwongen verkoop, maar kan zich ook voordoen zonder dat de eigenaar wordt gedwongen tot verkoop.

4.7 De term “executiewaardeverkoop” mag niet worden gebruikt. Een “gedwongen verkoop” is een beschrijving van de situatie waarbij de transactie plaatsvindt, geen afzonderlijke *basis van waarde*. Gedwongen verkopen doen zich voor wanneer een bepaalde verkoper onder druk staat om te verkopen op een specifiek tijdstip – bijvoorbeeld vanwege de noodzaak geld op te halen of een schuld tegen een bepaalde datum af te lossen. Het feit dat een verkoop “gedwongen” is, betekent dat de verkoper is onderworpen aan externe juridische of commerciële factoren en de tijdsbeperking is derhalve niet slechts een voorkeur van de verkoper. De aard van deze externe factoren en de gevolgen van het niet tot stand brengen van een verkoop zijn even belangrijk bij het vaststellen van de prijs die kan worden gerealiseerd, als de hoeveelheid beschikbare tijd.

4.8 Hoewel een taxateur de verkoper kan helpen een prijs vast te stellen die aanvaardbaar zou moeten zijn onder de omstandigheden van een gedwongen verkoop, blijft dit een commerciële beoordeling en een uitdrukking van de *beleggingswaarde* of *worth* voor die bepaalde verkoper. Iedere relatie tussen de te realiseren prijs bij een gedwongen verkoop en de *marktwaarde* is een toevallige; het is geen taxatie die van tevoren kan worden vastgesteld. Hoewel dus advies kan worden gegeven over de waarschijnlijkheid van realisatie onder de omstandigheden van een gedwongen verkoop, is de term “executiewaarde” een beschrijving van de situatie waaronder de verkoop plaats vindt en moet zodoende niet worden gebruikt als een *basis van waarde*.

4.9 Het is een algemene misvatting dat er in een slechte of dalende markt weinig “bereidwillige verkopers” zijn en dat als gevolg daarvan de meeste transacties in de markt het gevolg zijn van “gedwongen verkopen”. Dienovereenkomstig kunnen taxateurs worden gevraagd op deze basis een advies over gedwongen verkoop te leveren. Dit argument heeft weinig waarde, omdat er de suggestie van uitgaat dat de taxateur geen acht zou slaan op bewijs met betrekking tot wat er in de markt gebeurt. Het commentaar op *marktwaarde* in VPS 4, paragraaf 1.2, Marktwaarde, maakt duidelijk dat een bereidwillige verkoper gemotiveerd is te verkopen tegen de beste voorwaarden die in de markt beschikbaar zijn na behoorlijke marketing, wat die prijs ook moge zijn. Taxateurs dienen ervoor te waken dat zij geen opdrachten op deze basis aannemen en dienen aan opdrachtgevers uit te leggen dat wanneer geen sprake is van een bepaalde beperking die van invloed is op het object of de verkoper, de *marktwaarde* de juiste basis is. In een ingezakte markt kan een belangrijk deel van de verkopen worden gedaan door verkopers die gedwongen zijn te verkopen, zoals liquidatoren en curatoren, doch dergelijke verkopers hebben normaal gesproken de plicht de best mogelijke prijs onder de

gegeven omstandigheden te realiseren en mogen niet naar eigen goeddunken onredelijke verkoopvoorwaarden of beperkingen opleggen. Deze verkopen zullen normaal gesproken voldoen aan de definitie van *marktwaarde*.

4.10 Zie voor meer informatie over gedwongen verkopen **IVS-raamwerk, paragrafen 52-54**.

5 Bijzondere uitgangspunten betreffende toekomstige waarden

5.1 Per definitie zijn toekomstige waarden volledig gebaseerd op *bijzondere uitgangspunten*. De taxateur kan bijvoorbeeld verschillende uitgangspunten hanteren over de toestand van de markt in de toekomst – rendementen, groei van de huurwaarde, rentetarieven etc.

5.2 Er dient voor te worden gezorgd dat de gehanteerde *bijzondere uitgangspunten*:

- in overeenstemming zijn met eventueel geldende nationale standaarden of standaarden van de desbetreffende wetgeving
- realistisch en geloofwaardig zijn
- duidelijk en uitgebreid worden vermeld in het rapport.

5.3 Eventuele *bijzondere uitgangspunten* betreffende toekomstige waarden moeten overeengekomen worden met de opdrachtgever voordat een opinie van waarde wordt gerapporteerd.

5.4 Het taxatierapport moet wijzen op de hogere mate van onzekerheid die waarschijnlijk inherent is aan een toekomstige waarde, waarbij per definitie geen vergelijkbaar bewijs voorhanden is.

5 IVSC International Valuation Standards (IVS) 2013

De International Valuation Standards (IVS) 2013 worden volledig gereproduceerd (met toestemming van de IVSC) als bijlage bij deze editie van het RICS Red Book. Het betreft de standaarden die zijn goedgekeurd door de IVSC Standards Board op 1 juli 2013 met een ingangsdatum van 1 januari 2014 (hoewel de IVSC een eerdere implementatie heeft gestimuleerd).

IVS bevatten procedures voor het uitvoeren van taxatieopdrachten aan de hand van algemeen erkende concepten en principes.

Alle RICS- en IRRV-leden, ongeacht of ze individueel werkzaam zijn of binnen een RICS-gereguleerd of niet-gereguleerd bedrijf, die een schriftelijke taxatie verschaffen, zijn verplicht om te voldoen aan de International Valuation Standards zoals gepubliceerd door de International Valuation Standards Council.

De professionele standaarden en taxatievoorschriften van RICS voldoen aan de principes en definities van de IVS (per 1 januari 2014). RICS gaat ervan uit dat een taxatie die voldoet aan deze standaarden en voorschriften ook zal voldoen aan de IVS.

6 RICS wereldwijde taxatieaanbevelingen – toepassingen (VPGA's)

Inleiding

Dit deel van het Red Book betreft de toepassing en implementatie van professionele standaarden en taxatievoorschriften binnen specifieke contexten, voor een bepaald doel of met betrekking tot een bepaald type object. Van alle RICS- en IRRV-leden, ongeacht of ze individueel werkzaam zijn of binnen een RICS-gereguleerd of niet-gereguleerd **bedrijf**, die een schriftelijke taxatie verschaffen die valt onder de volgende taxatieaanbevelingen – toepassingen (VPGA's), wordt verwacht dat ze bekend hiermee zijn.

Deze aanbevelingen – toepassingen zijn bedoeld voor de beschrijving van de belangrijkste zaken die in acht moeten worden genomen en, indien van toepassing, om de aandacht van taxateurs te vestigen op andere bronnen van ondersteuning en informatie die [mogelijk] relevant zijn. Ze hebben derhalve hoofdzakelijk een adviserend in plaats van een verplicht karakter – voor de duidelijkheid zijn in dit gedeelte [Deel 6] alle verplichte vereisten **vetgedrukt** weergegeven. Al het andere materiaal dient als advies.

Om twijfel te voorkomen, dient een eventueel beschikbare **taxatiestandaard van IVS** die betrekking heeft op het desbetreffende onderwerp of type object **in acht worden genomen** – voor het gemak wordt hiernaar verwezen in het onderstaande materiaal.

VPGA 1 – Taxatie voor opname in jaarrekeningen

VPGA 2 – Taxaties ten behoeve van de zekerheidsstelling van 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 portefeuilles, collecties en groepen objecten

VPGA 9 – Taxatie in markten die gevoelig zijn voor verandering: zekerheid en onzekerheid

VPGA 1 Taxaties voor opname in jaarrekeningen

1 Reikwijdte

1.1 Het materiaal in deze taxatieaanbeveling – toepassing (VPGA) bevat aanvullend commentaar betreffende de praktische implementatie van **IVS 300, Taxaties voor opname in jaarrekeningen**, met betrekking tot vastgoed, activa en passiva. Alle verplichte eisen zijn **vetgedrukt**.

1.2 Taxaties ten behoeve van *jaarrekeningen* vereisen bijzondere aandacht, aangezien deze volledig moeten voldoen aan de desbetreffende standaarden voor jaarrekeningen die worden toegepast door de entiteit. Taxateurs wordt ten zeerste aanbevolen om vooraf duidelijk te bepalen welke standaarden hun opdrachtgevers hebben geïmplementeerd. Hoewel de International Financial Reporting Standards (IFRS) tegenwoordig op grote schaal wordt toegepast, en de toepassingsrichtlijn binnen **IVS 300 Valuations for Financial Reporting** achtergrondinformatie verschaft over algemene taxatievereisten volgens deze richtlijn, zijn in afzonderlijke jurisdicties andere standaarden voor jaarrekeningen mogelijk of nog steeds van toepassing.

1.3 Indien de IFRS momenteel niet van toepassing is, moeten eventuele national association-standaarden van RICS met betrekking tot de taxatievereisten worden geïdentificeerd en in acht genomen worden.

1.4 In alle gevallen worden taxateurs eraan herinnerd dat zowel IFRS- en niet-IFRS-standaarden voor jaarrekeningen aan veranderingen onderhevig zijn – zij dienen altijd de standaarden te raadplegen die van toepassing zijn op de datum waarop de *jaarrekening* betrekking hebben.

1.5 Indien de entiteit IFRS heeft aangenomen, zal de *basis van waarde* de *reële waarde* betreffen [zie ook VPS 4, paragraaf 1.5, Reële waarde] 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 vereisten betreffende openbaarmaking. IFRS 13 is beschikbaar via www.ifrs.org.

2 Taxaties van objecten in de publieke sector volgens International Public Sector Accounting Standards (IPSAS)

2.1 Indien objecten in de publieke sector moeten worden opgenomen in *jaarrekeningen* die voldoen aan IPSAS, moet ervoor worden gezorgd dat de versie van de standaarden wordt geraadpleegd die geldig is op de datum van de jaarrekeningen, die beschikbaar is via www.ifac.org/public-sector

3 Overige gevallen

3.1 Vereisten in verband met wetgeving, regelgeving, boekhouding of jurisdicties kunnen het aanpassen van deze toepassing in bepaalde landen of onder bepaalde omstandigheden noodzakelijk maken. Elke afwijking als gevolg van dergelijke omstandigheden moet worden vermeld en duidelijk worden toegelicht in het rapport.

VPGA 2 Taxaties ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen

1 Reikwijdte

1.1 Het materiaal in deze Taxatieaanbeveling – Toepassing [VPGA] bevat aanvullend commentaar met betrekking tot de praktische implementatie van **IVS 310, Taxaties van objecten ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen**. Alle verplichte eisen zijn **vetgedrukt**.

1.2 Deze toepassing omvat de taxatie van belangen in *vastgoed* en andere typen materiële activa, bijv. installaties en apparatuur, inrichtingen en uitrusting etc.

2 Achtergrond

2.1 Hieronder worden de meest gebruikelijke voorbeelden van zekerheidsstellingen vermeld waarbij waarschijnlijk het advies van een taxateur wordt gevraagd:

- [a] object dat door de eigenaar wordt of zal worden gebruikt
- [b] object dat wordt of zal worden aangehouden als belegging
- [c] object dat volledig uitgerust is als handelsentiteit en wordt getaxeed met betrekking tot handelspotentieel, en
- [d] object dat het onderwerp van (her-)ontwikkeling of renovatie is of mogelijk zal zijn.

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

2.2 Deze toepassing omvat de volgende zaken, die specifiek zijn voor taxaties ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen:

- ontvangst van instructies en bekendmaking
- objectiviteit en belangenverstrengelingen
- *basis van waarde* en *bijzondere uitgangspunten*, en
- rapportage en openbaarmakingen.

2.3 Vanwege de grote verscheidenheid aan objecten die als zekerheid worden aangeboden, en het gevarieerde aanbod van leningen is er geen standaard benadering voor alle objecten. Het staat de taxateur en de geldgever vrij om variaties overeen te komen, met inachtneming van **PS 1, paragraaf 4, Conformiteit met andere taxatiestandaarden**. De allesbepalende

doelstelling is dat de taxateur de behoeften en doelstellingen van de geldgever, inclusief de voorwaarden van de voorgenomen lening, begrijpt en dat de geldgever het verstrekte advies begrijpt.

2.4 Waar een financiële instelling over een taxatie-afdeling beschikt die taxatie-adviezen geeft als een *interne taxateur*, erkent **PS 1, paragraaf 6.2, Uitzondering**, dat dit kan worden beschouwd als een uitzondering voor taxatie- en rapportagedoeleinden. Het wordt echter als een good practice gezien om de principes van de delen 3 en 4, waar van toepassing, te hanteren en de aanbeveling in de toepassingen [deel 6], indien van toepassing, in acht te nemen. Indien het taxatie-advies aan een *derde* zal worden verstrekt, is deze bijlage wel van toepassing.

3 Objectiviteit en belangenverstrengeling

3.1 *Leden* dienen te allen tijde te handelen met integriteit, onafhankelijkheid en objectiviteit, en dienen belangenverstrengelingen te vermijden alsmede acties of situaties die in strijd zijn met hun professionele verplichtingen. *Leden* dienen potentiële belangenverstrengelingen, persoonlijk dan wel professioneel van aard, aan alle relevante partijen te melden [zie **PS 2, paragraaf 4, Onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenverstrengelingen**].

3.2 Een taxateur die zich houdt aan de algemene bepalingen betreffende onafhankelijkheid en objectiviteit van **PS 2, paragraaf 4, Onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenverstrengeling**, kan verklaren dat hij optreedt als een “onafhankelijk taxateur”.

3.3 In het geval van een taxatie ten behoeve van zekerheidsstelling voor leningen kunnen er door de geldgever aanvullende criteria voor onafhankelijkheid worden vastgelegd. Indien deze niet nader zijn omschreven, wordt ervan uitgegaan dat er in de aanvullende criteria voor onafhankelijkheid een bepaling is opgenomen dat de taxateur niet eerder betrokken is geweest, of momenteel betrokken is of verwacht betrokken te zullen zijn, bij de geldnemer, kandidaat-geldnemer of het object dat moeten worden getaxeerd, noch met enige andere partij die te maken heeft met een transactie waarvoor de lening vereist is. Onder ‘eerder betrokken’ wordt in de regel de periode van 24 maanden voorafgaand aan de instructiedatum of de datum van de overeenstemming betreffende de *opdrachtvoorwaarden* (afhankelijk van hetgeen eerder van toepassing is) verstaan, maar in afzonderlijke jurisdicties kan een specifieke langere periode worden voorgeschreven of aangenomen.

3.4 In overeenstemming met **IVS 310, paragraaf 2, Omvang van de werkzaamheden (IVS 101)**, moet enige eerdere of huidige betrokkenheid bij de geldnemer of het object of de activa dat/die moet worden getaxeerd aan de geldgever bekend worden gemaakt. Bekendmaking dient tevens eventuele toekomstige betrokkenheid te omvatten. [Verwijzingen naar “geldnemer” omvatten een kandidaat-geldnemer of enige andere partij die betrokken is bij de transactie waarvoor de lening vereist is.] Voorbeelden van een dergelijke betrokkenheid die kan resulteren in een belangenconflict zijn onder andere situaties waarbij de taxateur of het *bedrijf*:

- een lange professionele relatie met de kandidaat-geldnemer of de eigenaar van het object of de activa heeft
- de transactie voorstelt aan de geldgever, of de kandidaat-geldnemer, waarvoor een

- honorarium verschuldigd is aan de taxateur of het **bedrijf**
- een financieel belang in het object of de geldnemer heeft
 - voor de eigenaar van het object of de activa optreedt in een verwante transactie
 - voor de geldnemer optreedt of heeft opgetreden bij de aankoop van het object of de activa
 - in de arm is genomen om op te treden in de afstoting of het verhuur van een voltooid ontwikkelingsproject voor het bewuste object of de activa
 - onlangs heeft opgetreden in een markttransactie waarin het object of actief betrokken was/waren
 - tegen een honorarium professioneel advies heeft verstrekt omtrent het object of de activa aan de huidige of vorige eigenaren of hun geldgevers, en/of
 - ontwikkelingsadviezen levert ten behoeve van de huidige of vorige eigenaren.

3.5 Bij de overweging of enige verwachte, huidige of eerdere betrokkenheid bij het object of de partijen voldoende is om de onafhankelijkheid en objectiviteit van de taxateur in het geding te brengen, kunnen zaken zoals de mate van enig financieel belang in een betrokken partij, de mogelijkheden voor de taxateur of het **bedrijf** om materieel profijt te hebben van een bepaald taxatieresultaat en het niveau van het honorarium van enige betrokken partij als percentage van de totale inkomsten allemaal een rol spelen.

3.6 Indien de taxateur meent dat enige betrokkenheid tot een onvermijdelijk conflict met zijn of haar plichten jegens de potentiële opdrachtgever leidt, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.7 Indien de opdrachtgever meent dat enige bekendgemaakte betrokkenheid tot een conflict leidt, dient de taxateur de opdracht af te wijzen. Indien de taxateur en de opdrachtgever het erover eens zijn dat enig potentieel conflict vermeden kan worden door regelingen te treffen voor het beheer van de opdracht, moeten deze regelingen schriftelijk worden vastgelegd en opgenomen worden in de **opdrachtvoorwaarden** en moet er in het rapport naar worden verwezen.

3.8 Hoewel een taxateur rekening kan houden met de mening van de kandidaat-opdrachtgever bij de beslissing of een recente, huidige of verwachte betrokkenheid tot een conflict leidt, blijft het de professionele verantwoordelijkheid van de taxateur om te beslissen of hij de opdracht dient te aanvaarden of niet, met inachtneming van de principes van de Gedragscode van RICS. Indien de opdracht wordt aangenomen wanneer aanzienlijke betrokkenheid bekend is gemaakt, kan van de taxateur worden verlangd dat hij/zij deze beslissing rechtvaardigt tegenover RICS. Indien een bevredigende verklaring achterwege blijft, kan RICS disciplinaire maatregelen treffen.

3.9 Algemene richtlijnen over belangenverstrengelingen zijn te vinden in **PS 2, paragraaf 4, Onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenverstrengelingen**.

4 Ontvangst van instructies en bekendmakingen

4.1 In **IVS 310, paragrafen 2-5**, wordt de omvang van de werkzaamheden beschreven zoals gedefinieerd in **IVS 101, Omvang van de werkzaamheden**. Taxateurs worden eraan herinnerd dat in de **opdrachtvoorwaarden** de minimumeisen van **VPS 1, paragraaf 2**,

Minimale opdrachteisen, zijn opgenomen. Indien de geldgever aanvullende of alternatieve eisen stelt, dienen deze te worden bevestigd en moet met name overeenstemming worden bereikt over eventuele *bijzondere uitgangspunten* en deze dienen te worden vastgelegd.

4.2 In sommige omstandigheden kan een taxatie ten behoeve van zekerheidsstelling voor leningen worden opgedragen door een partij die niet de beoogde geldgever is, bijvoorbeeld een kandidaat-geldnemer of makelaar. Indien de partij de identiteit van de beoogde geldgever niet kent of niet bereid is om deze bekend te maken, moet in de *opdrachtvoorwaarden* worden vermeld dat de taxatie mogelijkerwijs niet aanvaardbaar is voor een geldgever, omdat sommige geldgevers niet accepteren dat een taxatie verkregen door een geldnemer, of diens agent, in voldoende mate onafhankelijk is, of omdat die betreffende geldgever specifieke rapportage-eisen heeft.

4.3 De taxateur moet nagaan of er een recente transactie is geweest, of een voorlopige prijs is overeengekomen, voor alle objecten die moeten worden getaxeerd. Indien zulke informatie wordt onthuld, moeten nadere inlichtingen worden ingewonnen, bijvoorbeeld de mate van marketing voor het object, het effect van enige prikkels of stimulerende maatregelen, de bereikte of overeengekomen prijs, en of dit de beste prijs was die kon worden bereikt.

4.4 De taxateur dient te verzoeken om details van de voorwaarden voor de leningsfaciliteiten die door de geldgever worden overwogen.

4.5 De taxateur moet ervoor zorgen dat alle relevante feiten die openbaar moeten worden gemaakt op grond van de instructies, conform **VPS 1, paragraaf 2, Minimale opdrachtvoorwaarden**, en paragraaf 6 hieronder, ook daadwerkelijk openbaar zijn gemaakt.

5 Basis van waarde en bijzondere uitgangspunten

5.1 *Marktwarde is de juiste basis van waarde die dient te worden gebruikt voor alle taxaties of waardebepalingen die worden uitgevoerd ten behoeve van zekerheidsstelling voor leningen.*

5.2 *Eventuele bijzondere uitgangspunten [zie VPS 4, paragraaf 3, Bijzondere uitgangspunten] die zijn gehanteerd bij het vaststellen van de marktwarde moeten vooraf schriftelijk worden overeengekomen met de geldgever en er moet naar bijzondere uitgangspunten worden verwezen in het rapport.*

5.3 Voorbeelden van omstandigheden die zich vaak voordoen bij taxaties ten behoeve van zekerheidsstelling voor leningen waarbij *bijzondere uitgangspunten* kunnen zijn gewenst betreffen onder andere:

- wanneer er een bouwvergunning is afgegeven voor (her-)ontwikkeling bij het object
- wanneer er een fysieke verandering in het object is aangebracht, bijvoorbeeld nieuwbouw of renovatie
- wanneer er een nieuwe huurovereenkomst is op bepaalde voorwaarden, of de schikking van een huurherziening met een bepaalde huur is afgerond
- wanneer er een *koper met een bijzonder belang* is, en dat kan ook de geldnemer zijn
- wanneer een beperking die zou kunnen verhinderen dat het object op de markt wordt geplaatst of voldoende op de markt wordt aangeboden, moet worden genegeerd

- wanneer een nieuwe economische status of milieustatus van kracht is geworden
- wanneer ongewone instabiliteit in de markt op de **taxatiedatum** niet serieus dreigt te worden genomen, en
- wanneer een of meerdere huurcontracten tussen de betrokken partijen niet in acht zijn genomen.

Deze lijst is niet uitputtend en de juiste **bijzondere uitgangspunten** zullen afhangen van de omstandigheden waaronder de taxatie wordt verlangd, en de aard van het object dat moet worden getaxeed.

5.4 Aangezien sommige **bijzondere uitgangspunten** de toepassing van **marktwarde** mogelijk kwalificeren, dient een taxatie ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen op basis van een **bijzonder uitgangspunt** te worden voorzien van commentaar met betrekking tot eventuele belangrijke verschillen tussen de **marktwarde** met en zonder dat **bijzondere uitgangspunt**. Zie **IVS 310, paragraaf 7(e), Rapportage (IVS 103, Rapportage)** voor aanvullende eisen.

6 Reportage en openbaarmakingen

6.1 Naast de kwesties die besproken worden in **VPS 3, paragraaf 7, Rapportinhoud**, moet het rapport het volgende bevatten:

- bekendmaking van enige betrokkenheid (zie paragraaf 4 van deze toepassing, Ontvangst van instructies en bekendmaking), zoals aangegeven in de originele, of volgende aanpassing van, de **opdrachtvoorwaarden**, of enige regelingen die overeengekomen zijn om een belangenverstremming te vermijden. Indien er geen sprake van enige betrokkenheid van de taxateur is, dient een verklaring van die strekking te worden afgelegd.
- de taxatiemethode die is gehanteerd, ondersteund, waar van toepassing of verzocht, door de berekening.
- waar er een recente transactie rond het object, of een voorlopige overeengekomen prijs is openbaar gemaakt, de mate waarin die informatie is geaccepteerd als bewijs van de **marktwarde**. Waar de poging om inlichtingen in te winnen (onder paragraaf 2.3) geen informatie aan het licht brengt, moet de taxateur een verklaring van die strekking opnemen in het rapport, vergezeld van een verzoek dat wanneer dergelijke informatie boven tafel komt voordat de lening rond is, de kwestie moet worden terugverwezen naar de taxateur voor verdere overweging.
- commentaar over de geschiktheid van het object als zekerheid voor hypothecaire
- doeleinden, daarbij de duur en voorwaarden van de beoogde lening in aanmerking
- nemend. Indien de voorwaarden niet bekend zijn, dient het commentaar uitsluitend betrekking te hebben op de algemene handelbaarheid van het object, voorzien van een verklaring dat de taxateur het recht behoudt om het commentaar te herzien wanneer de voorwaarden van de lening bekend zijn
- omstandigheden waarvan de taxateur op de hoogte is, die de prijs zouden kunnen beïnvloeden. Deze moeten ook onder de aandacht van de geldgever worden gebracht, en er moet een indicatie van het effect van die omstandigheden worden gegeven
 - enige andere factoren die mogelijk in strijd zijn met de definitie van **marktwarde** of de daaraan ten grondslag liggende **uitgangspunten**, zoals

uiteengezet in het ondersteunend commentaar in **VPS 4, paragraaf 2, Uitgangspunten**, moeten worden opgemerkt en het effect daarvan moet worden toegelicht.

6.2 In de volgende paragrafen worden zaken behandeld die wellicht opgenomen dienen te worden in de taxatie van verschillende typen objecten, zoals opgesomd in paragraaf 2.1, Achtergrond, van deze toepassing.

a) Objecten die door de eigenaar worden of zullen worden bewoond

- 1 Typische **bijzondere uitgangspunten** die een rol kunnen spelen bij de taxatie van dit type object zijn:
 - er is een bouwvergunning afgegeven voor ontwikkeling van het object, inclusief een verandering in het gebruik ervan, of er zal er een worden afgegeven
 - er is een gebouw of ander voorgestelde ontwikkeling voltooid overeenkomstig een gedefinieerd plan en gedefinieerde specificatie
 - alle benodigde licenties en vergunningen zijn verkregen
 - het object is op een gedefinieerde wijze gewijzigd (bijvoorbeeld apparatuur of onderdelen van de inrichting zijn verwijderd), en
 - het object is leeg terwijl het in werkelijkheid op de **taxatiedatum** in gebruik is.

b) Object dat wordt of zal worden gebruikt als belegging

- 1 Aanvullende onderdelen van het rapport:
 - samenvatting van exploitatiehuurovereenkomsten, waarbij wordt aangegeven of de huurovereenkomsten zijn gelezen of niet, en de bron van informatie waarop de taxateur zich verlaat
 - een verklaring van en commentaar op huidige huurinkomsten, en een vergelijking met de huidige markthuurwaarde. Indien het object uit een aantal verschillende eenheden bestaat, die afzonderlijk verhuurd kunnen worden, dient aparte informatie te worden verstrekt over elke eenheid
 - een **uitgangspunt** met betrekking tot de kracht van een covenant waar er geen
 - informatie eenvoudig beschikbaar is, of commentaar op de kwaliteit, geschiktheid en kracht van het covenant van de huurder volgens de markt
 - commentaar op de continuïteit/stabiliteit van inkomsten gedurende de looptijd van de lening, met speciale aandacht voor voortijdige beëindiging of beëindiging van
 - huurovereenkomsten en verwachte markttrends, en
 - commentaar betreffende enig potentieel voor herontwikkeling of renovatie aan het eind van de exploitatiehuurovereenkomst(en).
- 2 Typische **bijzondere uitgangspunten** die een rol kunnen spelen bij de taxatie van dit type object zijn:
 - er is een andere huur overeengekomen of vastgesteld, bijvoorbeeld na een huurherziening
 - huidige huurovereenkomsten zijn beëindigd en het object is leeg en verhuurbaar, of

- een voorgestelde huurovereenkomst op gespecificeerde voorwaarden is afgesloten.

c) Objecten die volledig uitgerust zijn als commerciële entiteit en getaxeed worden voor wat betreft hun handelspotentieel

- 1 De sluiting van het bedrijf zou een belangrijk effect kunnen hebben op de marktwaarde. De taxateur moet dan ook het effect op de Marktwaarde rapporteren, hetzij afzonderlijk, hetzij als een combinatie van twee of meer van de volgende **bijzondere uitgangspunten**:
 - het bedrijf is gesloten en het object staat leeg
 - de handelsinventaris is uitgeput of verwijderd
 - de licenties, gedoogbeschikkingen, certificaten en/of vergunningen die vereist zijn om vanuit het object het bedrijf uit te oefenen, zijn verloren gegaan of zijn in gevaar, en/of
 - een kandidaat-koper heeft niet de beschikking over verslagen of stukken betreffende het bedrijf.
- 2 Typische **bijzondere uitgangspunten** die een rol kunnen spelen bij de taxatie van dit type object zijn:
 - **uitgangspunten** met betrekking tot de handelsprestaties en
 - schattingen van handelsprestaties die aanzienlijk verschillen van huidige marktverwachtingen.

d) Een object dat ontwikkeld of gerenoveerd wordt of zal worden

- 1 Aanvullende onderdelen van het rapport zijn onder andere:
 - commentaar op kosten en contractaanbesteding
 - commentaar op de levensvatbaarheid van het voorgestelde project
 - indien de taxatie is gebaseerd op een residuele-grondwaardemethode, een illustratie van de gevoeligheid van de taxatie voor de gehanteerde **uitgangspunten**
 - de implicaties voor de waarde van budgetoverschrijdingen of vertragingen, en
 - commentaar op de verwachte duur van de herontwikkeling of renovatie, aangezien dit van invloed kan zijn op de actuele waarde als gevolg van ongemak en tijdelijk niet beschikbaar zijn.
- 2 Typische **bijzondere uitgangspunten** die een rol kunnen spelen bij de taxatie van dit type object zijn:
 - de beschreven werkzaamheden waren goed en vakkundig voltooid overeenkomstig alle toepasselijke wettelijke eisen
 - de voltooide ontwikkeling was verhuurd, of verkocht op bepaalde voorwaarden, of
 - een eerder overeengekomen verkoop of verhuur is niet doorgegaan.
- 3 Indien een taxatie wordt verlangd op grond van het **bijzondere uitgangspunt** dat het werk voltooid was op een actuele taxatiedatum, moet de gerapporteerde waarde gebaseerd zijn op de actuele marktomstandigheden. Indien een taxatie wordt

verlangd op grond van het *bijzondere uitgangspunt* dat het werk voltooid was op een toekomstige datum en de *taxatiedatum* is gelijk aan deze toekomstige datum, dan dient de taxateur de waarde-opinie te bepalen en te rapporten in overeenstemming met **VPS 1, paragraaf 9(f), Taxatiedatum, VPS 3, paragraaf 7(f), Taxatiedatum, en VPS 4, paragraaf 5, Bijzondere uitgangspunten met betrekking tot toekomstige waarden.**

6.3 Het is een good practice om te verwijzen naar eventuele instructiebriefen en de *opdrachtvoorwaarden* en deze bij het rapport te sluiten.

VPGA 3 Taxatie van bedrijven en bedrijfsbelangen

1 Reikwijdte

1.1 Het materiaal in deze Taxatieaanbeveling – Toepassing (VPGA) biedt aanvullend commentaar betreffende de praktische implementatie van **IVS 200, Bedrijven en bedrijfsbelangen**. Eventuele verplichte eisen worden **vetgedrukt** weergegeven.

2 Inleiding

2.1 Ten behoeve van deze toepassing heeft een “gedeeltelijk belang” betrekking op een eigendom van een recht of rechten die minder vertegenwoordigen dan alle rechten bij materiële of *immateriële activa*, zoals het recht op het gebruik maar niet de verkoop van activa of een object. “Fractioneel belang” heeft betrekking op eigendom van een percentage van het recht of de rechten bij materiële of *immateriële activa*, ongeacht of dergelijke rechten betrekking hebben op de volledige activa, of op een gedeeltelijk belang in de activa, bijvoorbeeld eigendom van activa die door meer dan één partij worden gedeeld.

2.2 **IVS 200 Bedrijven en bedrijfsbelangen, paragraaf C2** definieert een bedrijf als “een commerciële, industriële, service- of beleggingsactiviteit”. Deze toepassing heeft betrekking op de taxatie van volledig bedrijven – ongeacht of dit ondernemingen zijn, individuele handelaren of vennootschappen (inclusief besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid) – samen met belangen hierin, zoals bedrijfsaandelen of vennootschapsbelangen.

2.3 Deze VPGA bevat geen beschrijving van *immateriële activa*, de taxatie van grond, installaties en machines, of andere materiële activa die soms deel kunnen uitmaken van een bedrijf. Een bedrijfstaxateur kan echter vaak worden gevraagd om gebruik te maken van de taxatie van dergelijke activa verschaft door andere gespecialiseerde taxateurs, bijvoorbeeld van vastgoed en minerale rechten.

2.4 De taxatie van vreemd vermogen, obligaties, opties, warrants, converteerbare waardepapieren en effecten met vaste rente kan onderdeel zijn van een opdracht tot bedrijfstaxatie.

2.5 De definities van veel van de termen die gebruikt worden in deze VPGA zijn afkomstig uit het International Glossary of Valuation Terms, opgesteld door de International Valuation Standards Council (IVSC), dat te vinden is op www.ifrs.org.

2.6 Om te voldoen aan **PS 2, paragraaf 3, Kwalificatie van leden**, is het belangrijk dat de taxateur regelmatig betrokken is bij bedrijfstaxaties, aangezien praktische kennis van de factoren die van invloed zijn op een bepaald object, activa, bedrijf of aandeel essentieel is.

3 Omvang van de werkzaamheden en opdrachtvoorwaarden

3.1 De taxatiekennis van opdrachtgevers varieert aanzienlijk. Sommigen beschikken over grondige kennis met betrekking tot bedrijfstaxaties, terwijl andere niet bekend zijn met de termen en concepten die worden gebruikt door bedrijfstaxateurs.

3.2 Zowel de omvang van de uit te voeren werkzaamheden als de opdrachtvoorwaarden moeten worden begrepen en overeengekomen tussen de taxateur en de opdrachtgever voorafgaand aan het begin van de opdracht. De activa of passiva, of het specifieke belang in de taxeren activa of passiva, of het recht of de rechten die moeten worden beoordeeld, moeten worden vastgelegd. Hierbij dient het volgende te worden vermeld:

- de rechtsvorm van de bedrijfsentiteit
- of de te taxeren activa een belang in het geheel betreffen of een fractioneel belang
- of de te taxeren activa beperkt zijn tot bepaalde activa of passiva, of deze uitsluiten, en
- de klasse (of klassen) van de desbetreffende aandelen.

3.3 Eventueel toegepaste uitgangspunten moeten duidelijk worden vermeld in overeenstemming met **VPS 4, paragraaf 2, Uitgangspunten**, en **VPS 4, paragraaf 3, Bijzondere uitgangspunten**. De taxateur dient bijvoorbeeld te vermelden of hij of zij ervan uitgaat dat de eigenaren van de aandelen of gedeeltelijke belangen voornemens zijn om dergelijke belangen te verkopen of te behouden, en of bepaalde activa of passiva die het eigendom zijn van het bedrijf buiten beschouwing moeten blijven.

3.4 Taxateurs kunnen standaard opdrachtbevestigingen opstellen, die kunnen worden gebruikt voor elk type taxatie-opdracht. Indien een taxatie moet voldoen aan het Red Book van RICS, moet de taxateur **opdrachtvoorwaarden** opstellen die voldoen aan de minimale voorwaarden vermeld in **PS 2, paragraaf 7, Opdrachtvoorwaarden**, en **VPS 1, Minimale opdrachtvoorwaarden**, zo nodig aangepast aan een eventuele bedrijfstaxatie.

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij het belang in de te taxeren activa wordt gedeeld met anderen. In dergelijke gevallen dient dit duidelijk te worden gespecificeerd.

4 Bedrijven en bedrijfsbelangen

4.1 Een bedrijfstaxatie kan de totale activiteit van een entiteit omvatten of een gedeelte van de activiteit. De taxateur moet onderscheid maken tussen de totale waarde, de waarde van een gedeeltelijk belang (zoals aandelen of een specifieke bedrijfsactiviteit die wordt uitgevoerd door de entiteit), de waarde van specifieke activa of passiva van de entiteit, en het beoogde gebruik van de taxatie (bijvoorbeeld voor belastingplanning of interne doelen van het management), voorafgaand aan het begin van de taxatie.

4.2 Het is zeer belangrijk om duidelijk te zijn over het “doel” van de taxatie en het “beoogde gebruik” ervan. Doel kan betrekking hebben op het verstrekken van een opinie in overeenstemming met een specifieke **basis van waarde**, bijvoorbeeld **marktwaarde** of **reële waarde**. Beoogd gebruik kan verwijzen naar een type transactie of activiteit, bijvoorbeeld financiële rapportage.

4.3 Indien individuele activa, divisies en passiva moeten worden getaxeerd, en deze afzonderlijk kunnen worden overgedragen, dienen deze, voor zover mogelijk, te worden getaxeerd op basis van hun desbetreffende **marktwaarden** in plaats van op basis van de verdeling van de totaalwaarde van het bedrijf.

4.4 Bij het taxeren van een bedrijf of belang in een bedrijf dient een taxateur te overwegen of een hogere waarde zou kunnen worden verkregen op liquidatiebasis en, zo ja, dient deze de kans op het realiseren van een dergelijke waarde in te schatten, waarbij rekening moet worden gehouden met het eigendomsrecht.

4.5 Ongeacht het eigendomsrecht – eenmanszaak, vennootschap of in bedrijfsvorm – moeten de rechten, privileges en voorwaarden met betrekking tot het desbetreffende belang in acht genomen worden bij de taxatie. Eigendomsrechten kunnen het totale bedrijf betreffen, of delen hiervan danwel aandelen hierin. Bovendien kan het belangrijk zijn om een onderscheid te maken tussen juridisch en feitelijk eigendom, rechten en plichten die inherent zijn aan het belang en de rechten die kunnen worden vastgelegd in een eventuele overeenkomst tussen actuele aandeelhouders. Eigendomsrechten worden meestal vastgelegd in juridisch bindende documenten, zoals statutaire bepalingen, aktes van oprichting, bedrijfsmemoranda, verordeningen, vennootschapsakte of andere overeenkomsten, en aandeelhoudersovereenkomsten.

4.6 De documenten vermeld in paragraaf 4.5 bevatten mogelijk overdrachtsbeperkingen en kunnen de **basis van waarde** [gedefinieerd door IVS als “een verklaring van de belangrijkste uitgangspunten voor wat betreft het vaststellen van een taxatie”] vermelden die moet worden gebruikt bij de overdracht van het bedrijfsbelang. Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen rechten en plichten die inherent zijn aan het te taxeren belang. De eigendomsdocumentatie kan bijvoorbeeld eisen dat de taxatie wordt uitgevoerd in een evenredige verhouding ten opzichte van de entiteitswaarde, ongeacht de omvang van het belang. De taxateur dient in dat geval te voldoen aan de eisen en de rechten met betrekking tot een willekeurige andere klasse van belangen. **IVS 200, Bedrijven en bedrijfsbelangen, paragraaf C5, Eigendomsrechten**, is in dit verband mogelijk relevant.

4.7 Een minderheidsbelang kan een lagere waarde hebben dan een meerderheidsbelang, hoewel een meerderheidsbelang niet noodzakelijkerwijs de entiteit regelt. Stemrecht en andere rechten worden beschreven in de juridische raamwerken vermeld in paragraaf 4.5 en kunnen in bepaalde omstandigheden zelfs zeggenschap of vetorecht aan minderheidsbelangen toekennen. Vaak is er sprake van verschillende aandelenklassen binnen een bedrijf, elk met eigen rechten.

4.8 Het is belangrijk om de reden te begrijpen dat de taxateur is gevraagd om een bedrijfntaxatie uit te voeren, aangezien de taxatie mogelijk vereist wordt voor diverse doelen. Voorbeelden zijn financiële verslagen, belastingheffingen, opdrachten van de publieke sector, transacties en beursintroducties, validaties van waarderingen, bankregelingen, insolventie en administratie, kennismanagement of portefeuilleherziening. Het doel bepaalt de verschillende **bases van waarde**, sommige bepaald door statuten en jurisprudentie, andere door internationale en nationale standaarden voor professionele taxatiepraktijken.

4.9 **Bases van waarde** die normaal gesproken worden toegepast bij deze taxaties zijn **reële waarde**, reële marktwaarde, **marktwaarde**, open marktwaarde, **beleggingswaarde**, eigenaarswaarde en netto realiseerbare waarde. Taxateurs dienen rekening te houden met

de vereisten van **PS 1, paragraaf 3, Conformiteit met IVS, PS 1, paragraaf 4, Conformiteit met andere taxatiestandaarden**, en **PS 1, paragraaf 7, Afwijkingen**, die betrekking hebben op het gebruik van een *basis van waarde* die niet erkend wordt in het Red Book.

4.10 Afhankelijk van de regels en praktijk die worden gevolgd ten aanzien van de *basis van waarde*, kunnen taxaties van hetzelfde object verschillen. Vanwege de regels voor de taxatie van onroerende zaken kan een belastingdienst een taxatie anders interpreteren van een procesvoerende partij, fusiepartner of koper met een bijzonder belang.

4.11 Terwijl de taxateur rekening moet houden met toekomstige rendementen die mogelijk worden ontvangen uit het bedrijf, alsmede met de vaak theoretische aspecten van taxatie [met name fiscale factoren], is het bedrijf dat moet worden getaxeerd uiteindelijk het bedrijf dat daadwerkelijk bestaat, of het bedrijf dat zou kunnen bestaan op commerciële basis op de *taxatiedatum*. De taxateur moet derhalve rekening houden met de toekomstverwachtingen voor de bedrijfsactiviteiten. Deze verwachtingen kunnen voor een deel zijn gebaseerd op daadwerkelijke historische resultaten en voor een deel op theoretische, nog niet behaalde resultaten. Deze zijn van de marktdeelnemers zoals geïdentificeerd door de taxateur, na uitgebreid onderzoek met betrekking tot het bedrijf en de vooruitzichten voor de industrie, en besprekingen met de exploitanten van het bedrijf over hun verwachtingen.

4.12 Aangezien het onderliggende concept draait rond de winsten die de koper mogelijk kan verwachten bij eigendom, worden deze over het algemeen gemeten na aftrek van de bedrijfskosten met betrekking tot het management van de bedrijfsentiteit. Indien een bedrijf derhalve geen daadwerkelijke managementkosten maakt, moet de taxateur rekening houden met de aftrek van theoretische managementkosten tegen een marktcoers om te komen tot winstgevendheid voor bedrijfstatatiedoeleinden.

4.13 In veel gevallen kan het nodig zijn om meer dan één taxatiemethode toe te passen, met name wanneer er sprake is van onvoldoende informatie of bewijs waardoor de taxateur niet kan vertrouwen op slechts één methode. In dergelijke gevallen kan de taxateur gebruik maken van aanvullende methoden, wellicht aangepast op een gewogen basis, om te komen tot een definitieve taxatie. De taxateur dient alle taxatiebenaderingen te overwegen, en redenen aan te voeren waarom een bepaalde benadering niet is toegepast.

5 Informatie

5.1 Bedrijfstaxatie is vaak afhankelijk van informatie die wordt verkregen van de eigenaars en hun adviseurs of vertegenwoordigers. De taxateur moet specificeren welk vertrouwen in welke informatie is gesteld, en moet de achterliggende gedachte vermelden van acceptatie en gebruik [zonder verificatie] van informatie die verstrekt is door de opdrachtgever of zijn vertegenwoordiger. Bepaalde informatie moet mogelijk volledig of gedeeltelijk worden geverifieerd, en dit moet worden vermeld in het taxatierapport. Hoewel de waarde grotendeels kan afhangen van toekomstverwachtingen, kunnen historische gegevens helpen bij het vaststellen wat deze verwachtingen redelijkerwijs zouden kunnen zijn. Zie **IVS 101, Omvang van de werkzaamheden, paragraaf (g), Omvang van de onderzoeken**.

5.2 De taxateur moet rekening houden met eventuele relevante economische ontwikkelingen, industrietrends en de context waarbinnen de taxatie wordt opgesteld, bijvoorbeeld politieke vooruitzichten, regeringsbeleid, inflatie en rentetarieven, en

marktactiviteit. Dergelijke factoren kunnen bedrijven in verschillende sectoren op verschillende manieren beïnvloeden.

5.3 Het belang dat wordt getaxeerd weerspiegelt de financiële status van het bedrijf op de *taxatiedatum*. De aard van de activa en passiva moet begrepen worden, en van de taxateur wordt verwacht dat deze weet welke worden ingezet voor het genereren van inkomsten, en welke redundant zijn voor dergelijke activiteiten op de *taxatiedatum*. De taxateur moet waar nodig tevens rekening houden met activa of passiva buiten de balansstelling.

6 Taxatie-onderzoek

6.1 Als minimaal vereiste mag de taxateur geen taxatie uitvoeren zonder te beschikken over gedetailleerde kennis en begrip van de historie van, en activiteiten met betrekking tot het bedrijf en/of activa. De taxateur dient bovendien te beschikken over een uitgebreide kennis van managementstructuren en personeel, de status van de desbetreffende industrie, de algemene economische vooruitzichten en politieke factoren. Verder is een grondig begrip van kwesties zoals de rechten van minderheidsaandeelhouders en, in het Verenigd Koninkrijk, oneerlijke vooroordelen een belangrijke voorwaarde. Om deze redenen moeten taxateurs beschikken over de juiste vaardigheden op het gebied van bedrijfstataties.

6.2 Typische informatievereisten ter ondersteuning van de taxateur om een beter begrip te krijgen van het desbetreffende bedrijf en/of de desbetreffende activa zijn onder andere:

- de meest recente financiële overzichten, en details betreffende actuele en eerdere prognoses of voorspellingen
- beschrijving en historie van het bedrijf of de activa, inclusief rechtsbescherming
- informatie over het bedrijf of de activa, en ondersteunend intellectueel eigendom en immateriële activa [bijv. marketing en technische knowhow, onderzoek en ontwikkeling, documentatie, ontwerpgraphics en handleidingen]
- statuten, bedrijfsmemoranda (voor pre-*Companies Act* 2006 entiteiten VK), aandeelhoudersovereenkomsten, overeenkomsten betreffende de inschrijving op aandelen, overige collateralere overeenkomsten
- exacte activiteiten van het bedrijf en de bijbehorende ondernemingen of dochterondernemingen
- klasserechten van alle aandelen en obligatieklassen [zekerheid op activa]
- eerdere taxatierapporten
- producten waarin het bedrijf handelt, die het ondersteunt of aanbiedt, en immateriële activa
- de markten en concurrentie van het bedrijf, barrières voor toegang tot dergelijke markten, bedrijfs- en marketingplannen, due diligence
- details betreffende strategische allianties en joint ventures
- informatie of contractuele overeenkomsten kunnen worden toegewezen of overgedragen in een overeenkomst betreffende *immateriële activa* of royaltyovereenkomst
- belangrijke klanten en leveranciers
- doelstellingen, ontwikkelingen of trends die worden verwacht binnen de industrie en de manier waarop deze mogelijk van invloed zijn op het bedrijf of object

- waarderingsbeleid
- analyse van sterke punten, zwakte punten, kansen en bedreigingen (SWOT)
- belangrijkste marktfactoren (bijv. monopolie of dominante marktpositie, marktaandeel)
- belangrijkste verwachte kapitaaluitgave
- posities concurrentie
- seizoens- of cyclische trends
- technologische veranderingen die van invloed zijn op het bedrijf of object
- kwetsbaarheid van grondstoffenbron of leveranciersovereenkomst
- informatie over eventuele recente overnames of fusies binnen de sector rond de **taxatiedatum**, en de criteria die zijn toegepast
- informatie over eventuele belangrijke ontwikkelingen of veranderingen binnen het bedrijf sinds de laatste balansdatum (bijv. managementinformatie, budgetten, prognoses)
- aanbiedingen om het bedrijf over te nemen, of besprekingen met banken en andere sponsors om naar de beurs te gaan
- management van onderzoek en ontwikkeling (bijv. niet-openbaarmakingsovereenkomst, toeleveranciers, training en stimuleringsmaatregelen).

6.3 Een groot deel van de informatie die wordt gebruikt is afkomstig van de opdrachtgever(s) en kan niet worden geverifieerd. In dergelijke gevallen moet dit in het taxatierapport worden vermeld. Dit kan echter ook gelden voor informatie verkregen van andere gespecialiseerde taxateurs of ander commentaar of geïnformeerde bronnen, zoals beschreven in paragraaf 5.1, Informatie, hierboven. Indien gebruik is gemaakt van dergelijke informatie, moet dit worden aangegeven.

7 Taxatiemethode

7.1 In algemene zin maakt de taxatietheorie onderscheid tussen vier verschillende benaderingen voor de taxatie van aandelen en bedrijven. Deze zijn: de **marktmethode** (ook wel directe marktvergelijkingsmethode genoemd), de **inkomstenmethode**, de **kostenmethode** en de **op activa gebaseerde methode**.

7.2 Hoewel de markt- en inkomstenmethodes kunnen worden gebruikt voor de taxatie van elk bedrijf of bedrijfsbelang, is de **kostenmethode** normaal gesproken niet van toepassing, behalve wanneer winsten en kasstromen niet op betrouwbare wijze kunnen worden vastgesteld, bijvoorbeeld bij startende bedrijven en ondernemingen die zich in een vroege fase bevinden.

7.3 De andere methode die van toepassing kan zijn op de taxatie van bedrijven en belangen is de op activa gebaseerde methode, die gebaseerd is op de onderliggende activa die zo nodig opnieuw worden getaxeerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor property holding- en beleggingsmaatschappijen, en beleggingsmaatschappijen die in het bezit zijn van bedrijfsaandelen.

7.4 Betrokkenheid van marktdeelnemers, die in staat zijn om inzicht te verschaffen in

transacties en marktomstandigheden die essentieel zijn voor een correct gebruik van de gegevens in een analyse, wordt indien mogelijk aanbevolen.

Marktmethode

7.5 Bij de *marktmethode* wordt de waarde van een object vastgesteld door recente verkopen of aanbiedingen van vergelijkbare of vervangende objecten en gerelateerde marktgegevens te vergelijken met het getaxeerde bedrijf.

7.6 De twee belangrijkste *marktmethodes* zijn de “meervoudige marktmethode” en de “methode met vergelijkbare transacties”. Deze benaderingen zijn gebaseerd op gegevens afkomstig van drie hoofdbronnen:

- publieke effectenbeurzen
- de overnamemarkt waar complete bedrijven worden verhandeld, en
- eerdere transacties in aandelen van de getaxeerde entiteit, of aanbiedingen voor het desbetreffende bedrijf.

7.7 De meervoudige marktmethode is gericht op vergelijking van het desbetreffende object met publiek verhandelde bedrijven en objecten volgens de richtlijnen. Via deze methode worden meerdere taxaties afgeleid van historische, soms echter voorspelde, bedrijfsgegevens van vergelijkbare bedrijven. Deze zijn, waar mogelijk, geselecteerd binnen dezelfde industrie, of beïnvloed door dezelfde economische factoren als het desbetreffende bedrijf, en worden beoordeeld op een kwalitatieve en kwantitatieve basis. De gegevens worden vervolgens aangepast, waarbij wordt gekeken naar de sterke en zwakke punten van het desbetreffende object in vergelijking met de geselecteerde bedrijven, en toegepast op de bedrijfsgegevens van het desbetreffende object om te komen tot een waarde-indicatie. De afgeleide gegevens worden meestal dienovereenkomstig aangepast (op basis van uit de markt afgeleide informatie die wordt vermeld in het rapport), zodat de verschillende eigenschappen en kenmerken worden weerspiegeld. Voorbeelden van dergelijke zaken zijn verschillen in waargenomen risico's en toekomstverwachtingen, en verschillen in eigendomsbelang, inclusief de mate van controle, verhandelbaarheid en de omvang van de holding.

7.8 De methode met vergelijkbare transacties maakt gebruik van meerdere taxaties op basis van historische verandering van controletransacties die hebben plaatsgevonden binnen het desbetreffende bedrijf of de directe of gerelateerde industrieën met betrekking tot het object. Deze afgeleide veelvouden worden vervolgens aangepast en toegepast op de bedrijfsgegevens van het desbetreffende object om te komen tot een waardevaststelling.

7.9 In bepaalde industrieën worden bedrijven gekocht en verkocht op basis van vaste marktprincipes of vuistregels, vaak [maar niet altijd] afgeleid van veelvouden of percentages van de omzet, en niet gekoppeld aan winstgevendheid. Waar dergelijke vuistregels bestaan, en er is bewijs dat kopers en verkopers in de daadwerkelijke markt hierop vertrouwen, moeten ze mogelijk door de taxateur worden overwogen. Het is echter verstandig om de resultaten van dergelijke marktpraktijken te vergelijken met één of meer andere methoden.

Inkomstenmethode

7.10 De *inkostenmethode* kent een aantal varianten, maar in principe is deze benadering gebaseerd op de inkomsten die een object waarschijnlijk zal genereren gedurende de resterende nuttige levensduur of een gespecificeerde periode. Deze schatting wordt bepaald op basis van zowel historische rendementen als prognoses. Indien deze niet beschikbaar zijn, kan in plaats daarvan eventueel de kapitalisatiemethode voor één periode worden gebruikt.

7.11 Bij de kapitalisatiemethode voor één periode wordt gewoonlijk de waarde geschat door de desbetreffende inkomsten te kapitaliseren. In elk geval is uitgebreide kennis van boekhoudkundige en economische resultaten, hun trackrecord, meestal gebaseerd op historische financiële overzichten, en prognoses vereist. Handhaafbare of genormaliseerde resultaten na belasting worden vastgesteld en zo nodig aangepast aan de verschillen tussen daadwerkelijke historische kasstromen en kasstromen die naar verwachting kunnen worden ontvangen door een koper van het bedrijf op de *taxatiedatum*.

7.12 Verdere aanpassingen kunnen zijn: het opnieuw vaststellen van niet-marktconforme transacties en kosten die gemaakt zijn bij verbonden partijen tegen commerciële voorwaarden, en die het effect weerspiegelen van eenmalige gebeurtenissen die betrekking hebben op inkomsten of kosten. Voorbeelden hiervan zijn eenmalige redundancies, uitzonderlijke winsten of verliezen. Afschrijvingen, belastingheffing en voorraadbeheer moeten op een overeenkomstige manier met elkaar worden vergeleken.

7.13 Winsten worden vervolgens gekapitaliseerd volgens de prijs/winstratio [P/E]. Een vergelijkbare bewerking kan worden uitgevoerd door een geschikt kapitalisatieveelvoud toe te passen op handhaafbare of genormaliseerde resultaten na belasting. Een geschikt kapitalisatieveelvoud wordt toegepast op winst vóór rente en belasting (EBIT), of winst vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA). In deze gevallen moet ervoor worden gezorgd dat een onderscheid wordt gemaakt tussen ondernemingswaarde [waarbij tevens rekening wordt gehouden met de schulden van het bedrijf en eventuele liquide activa die het eigendom zijn van de entiteit die de aankoopprijs voor de koper zouden kunnen beperken] en aandelenwaarde [d.w.z. de waarde van het aandelenkapitaal].

7.14 De bedrijfswaarde wordt vaak bepaald door kapitalisatie van winsten of kasstromen vóór kosten van rentebetaling, waarbij een kapitalisatie of discontopercentage wordt toegepast die/dat de gewogen gemiddelde kapitaalkostenvoet (WACC) van een vergelijkbare mix van schulden en eigen vermogen betreft. De waarde van het eigenvermogen is de ondernemingswaarde min de *marktwaarde* van de nettoschuld, maar kan worden vastgesteld door de kasstroom van het eigen vermogen te bepalen.

7.15 Bij de huidige waarderingstechnieken wordt de waarde van een object bepaald op basis van de huidige waarde van zijn toekomstige economische kasstroom. Dit is contant geld dat wordt gegenereerd gedurende een bepaalde periode door een object, een groep objecten of een onderneming. Dit kunnen onder andere zijn: inkomsten, kostenbesparingen, belastingaftrek en opbrengsten uit de verkoop van het object. Bij toepassing op bedrijfstataties worden waarde-indicaties ontwikkeld door verwachte kasstromen waarvan eventueel wordt verwacht dat deze groei en prijsinflatie omvatten, in waarde te verminderen tot hun huidige nettowaarde bij een bepaald rendementsniveau. Het rendementsniveau

omvat de risicovrije rentevoet, het verwachte inflatiepercentage en risico's die samenhangen met de desbetreffende investering en de markt. Het geselecteerde discontopercentage is over het algemeen gebaseerd op rendementsniveaus van alternatieve investeringen van een vergelijkbaar type en kwaliteit als op de *taxatiedatum*. Utdrukkingen zoals "rendementsniveau" kunnen voor verschillende personen een andere betekenis hebben. Taxateurs moeten derhalve overwegen om te definiëren wat wordt bedoeld met deze termen.

7.16 De waarden van redundante of overtollige activa, namelijk in het bezit van het bedrijf maar niet gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, moeten worden opgenomen in de ondernemings- of aandelenwaarden.

7.17 De *inkomstenmethode*, zoals toegepast op basis van de dividend-*basis van waarde*, is gebruikelijk bij bedrijfstaxaties, met name bij minderheidsaandelen. Voor bedrijfstaxaties worden waarde-indicatoren ontwikkeld door de toekomstige dividenden van een aandeel en de vooruitzichten voor het dividend, en een rendementsniveau, vast te stellen op basis van dividenddisconterings- en aanvangsrendementsmodellen

Kostenmethode

7.18 De *kostenmethode* [zie **IVS 210, Immateriële activa, paragrafen C36–C38 Kostenmethode**] geeft de waarde van een object aan op basis van de vereiste kosten om het object te creëren of te vervangen door een vergelijkbaar object, op voorwaarde dat een koper niet meer voor een object zou betalen dan de kosten voor het verkrijgen van een object met dezelfde bruikbaarheid. Deze methode wordt regelmatig gebruikt bij het taxeren van beleggingsmaatschappijen of kapitaalintensieve ondernemingen. De methode zou normaal gesproken niet worden gebruikt, tenzij de andere twee methoden zijn overwogen maar niet geschikt zijn bevonden, en wanneer het rapport een toelichting zou bevatten van de reden hiervoor.

7.19 Bij toepassing voor bedrijfstaxaties moet rekening worden gehouden met veroudering, onderhoud en de tijdswaarde van geld. Indien het getaxeerde object minder aantrekkelijk is dan een modern equivalent, vanwege leeftijd of veroudering, kan het nodig zijn om de kosten van het waargenomen moderne equivalent aan te passen, om te komen tot de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Op activa gebaseerde methode

7.20 Bij de op activa gebaseerde methode wordt de waarde van een bedrijf of een object bepaald aan de hand van de waarde van individuele activa en passiva. Deze benadering wordt gewoonlijk toegepast bij portefeuilles op het gebied van vastgoedbeleggingen en aandelenbeleggingen [beleggingsmaatschappijen]. Deze benadering heeft normaal gesproken niet de voorkeur bij handelsbedrijven, behalve als deze onvoldoende rendement opleveren met betrekking tot de materiële activa die worden gebruikt binnen het bedrijf, of indien een handelsbedrijf tevens aanzienlijke beleggingsactiviteiten uitvoert of beschikt over een kasoverschot. De nettowaarde per aandeel kan worden verdisconteerd of verhoogd door het optellen van een premie.

7.21 De uitgangspunten en input voor de taxatie kunnen zijn gebaseerd op daadwerkelijke gegevens of op veronderstelde informatie. De marktmethode is meestal gebaseerd op daadwerkelijke input, zoals verkoopprijzen van vergelijkbare objecten of bedrijven en daadwerkelijk gegenereerde inkomsten en resultaten. Veronderstelde input kan onder andere bestaan uit kasstroomvoorspellingen of -prognoses. Bij taxaties waarbij gebruik wordt gemaakt van de kostenmethode, kan de daadwerkelijke input bestaan uit de werkelijke kosten van een object, terwijl de veronderstelde input mogelijk betrekking heeft op de geschatte kosten van een object en andere factoren, zoals waargenomen gedrag ten aanzien van risico's van andere spelers in de markt.

7.22 Een algemene regel is dat taxatie op basis van sommering, ook wel taxatie op basis van samenstelling genoemd, moet worden vermeden. Bij het taxeren van het totaal van de diverse activa of componenten van een entiteit, dient de taxateur derhalve te vermijden om de waarde van het geheel te bepalen door eenvoudigweg de waarden voor de diverse afzonderlijke activa of componenten bij elkaar op te tellen.

8 Rapporten

8.1 Indien de taxatie moet voldoen aan het Red Book van RICS, dient de taxateur een rapport op te stellen dat voldoet aan de minimale voorwaarden vermeld in **VPS 3, Taxatierapporten**. Over het algemeen bevat het rapport een beknopt inleidend gedeelte of samenvatting, waarin de opdracht wordt gedefinieerd, een samenvatting wordt gegeven van de conclusie en de weg wordt bereid voor de details van het rapport. De structuur dient van algemeen naar specifiek verlopen, waarbij een logische gegevensstroom wordt verschaft, en een analyse waarin alle noodzakelijke overwegingen kunnen worden opgenomen, en die leidt tot de conclusies van de taxatie.

8.2 De meeste rapporten bevatten de volgende hoofdonderdelen, echter niet noodzakelijkerwijs in deze volgorde:

- inleiding
- doel en **basis van waarde**
- onderwerp van de taxatie
- beschrijving en historie van het bedrijf
- management en personeel
- waardering en waarderingsbeleid
- analyse van financiële overzichten
- analyse van bedrijfs- en marketingplan, en vooruitzichten
- zoekresultaten voor vergelijkbare en vergelijkende transacties
- industrie waarin het bedrijf actief is, economisch klimaat, rendementen en risico's
- taxatiemethoden en conclusie
- waarschuwingen, disclaimers en beperkingen.

8.3 Sommige rapporten bevatten een apart gedeelte met een algemene beschrijving van de taxatiemethode, vaak opgenomen na de inleiding. Indien nationale, regionale en economische gegevens van belang zijn voor het bedrijf en het object, kan aan elk van deze zaken een eigen deel worden gewijd.

8.4 Indien van toepassing, moet feitelijke informatie, of bronnen hiervan, worden vermeld in de hoofdtekst van het rapport of in de bijlagen. Indien de opinie van een deskundige vereist is voor eventuele rechtsgeschillen, moet het rapport voldoen aan de eisen opgelegd door de lokale jurisdictie [in het Verenigd Koninkrijk bijvoorbeeld de Civil Procedure Rules (CPR), deel 35] en moet derhalve alle relevante openbaarmakingen bevatten, inclusief de verklaring van de kwalificaties van de deskundige en de waarheidsverklaring.

9 Geheimhouding

9.1 Informatie met betrekking tot een groot aantal bedrijfsactiva zal vertrouwelijk zijn. Taxateurs moeten zich maximaal inspannen om genoemde vertrouwelijkheid in acht te nemen, met name ten aanzien van informatie verkregen met betrekking tot vergelijkbare activa. Indien hierom wordt verzocht door de opdrachtgever, moeten bedrijfstaxateurs voldoen aan eventuele verzoeken om een niet-openbaarmakingsovereenkomst of vergelijkbare overeenkomst aan te gaan.

VPGA 4 Taxatie van individuele bedrijfsgerelateerde objecten

1 Achtergrond

1.1 Bepaalde bedrijfsgerelateerde objecten worden getaxeerd op basis van de winstmethode (ook wel bekend als de *inkomstenbenadering*). In deze Valuation Practice Guidance – Application (VPGA) worden de principes van deze taxatiemethode beschreven, maar wordt geen gedetailleerde benadering van de taxatiemethode gegeven, die kan verschillen per object dat moet worden getaxeerd.

1.2 Deze aanbeveling heeft alleen betrekking op de taxatie van een individueel object dat getaxeerd wordt op basis van handelspotentieel.

1.3 Bepaalde eigendommen worden in principe aangekocht en verkocht op basis van hun handelspotentieel. Voorbeelden van dit soort objecten zijn hotels, cafés en bars, restaurants, nachtclubs, casino's, bioscopen en theaters, en andere soorten horeca. Het essentiële kenmerk van deze categorie objecten is dat ze ontworpen of aangepast zijn voor een specifiek gebruik en dat het gebrek aan flexibiliteit die dit met zich meebrengt veelal betekent dat de waarde van het object direct gelinkt is aan de winst die een eigenaar kan halen uit het gebruik ervan. De waarde geeft dus het handelspotentieel van het object weer. Dit staat tegenover de algemene objecten die voor vele verschillende bedrijfssituaties gebruikt kunnen worden, zoals een normaal kantoor, fabriek of winkel.

1.4 Taxateurs die aan taxaties voor bedrijfsgerelateerde objecten werken zijn meestal gespecialiseerd in een bepaalde sector, omdat kennis van de operationele aspecten van de objectietaxatie, en van de sector in het algemeen, van fundamenteel belang zijn bij het begrijpen van markttransacties en de analyse die hierbij nodig is.

1.5 Vergelijkbare informatie kan uit vele verschillende bronnen komen, niet alleen van bewijs uit andere transacties. Er kan ook informatie gehaald worden uit verschillende operationele entiteiten voor wat betreft de aparte onderdelen van de winsttaxatie. Taxateurs moeten in hun rapport benadrukken dat de taxatie bereikt is op basis van het handelspotentieel en moeten verwijzen naar de feitelijke winst die behaald werd. Als het handelspotentieel en/of de behaalde winst afwijken, dan kan dat tot een verandering in de gerapporteerde waarde leiden (zie **VPS 3 paragraaf 7(i)(4), Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten** en VPGA 9, Taxatie in markten die gevoelig zijn voor verandering: zekerheid en onzekerheid).

1.6 Deze aanbevelingen hebben als uitgangspunt dat het huidige bedrijfsgerelateerde gebruik van het object wordt voortgezet. In gevallen waar het echter duidelijk is dat het object geschikt is voor een alternatief gebruik dat van hogere waarde is, moet een opmerking hierover in het rapport opgenomen worden. In het geval dat zo'n alternatieve

optie voor gebruik wordt aangegeven, moet dit vergezeld gaan met een toelichting dat er bij de taxatie geen rekening gehouden is met de kosten van bedrijfssluiting of verstoring van het bedrijf of met enige andere kosten die gepaard gaan met het realiseren van deze waarde.

2 Termen die in deze aanbeveling worden gebruikt

2.1 De termen in deze aanbeveling kunnen een andere betekenis hebben dan wanneer deze door andere professionele adviseurs gebruikt worden.

Gecorrigeerde nettowinst

2.2 Dit is de beoordeling van de taxateur over de nettowinst van een entiteit die momenteel nog handelt. De nettowinst is te zien in de boeken na correctie voor ongebruikelijke en eenmalige uitgaven, financieringskosten en waardevermindering van het object zelf, alsmede huur waar van toepassing. Het gaat over de bestaande operationele entiteit en geeft de taxateur een richtlijn voor het beoordelen van een redelijk niveau van winstgevendheid die haalbaar is en gehandhaafd kan worden [FMOP: Fair Maintainable Operating Profit].

Verdiensten voor aftrek van rente, belastingen, afschrijvingen en schuldaflossing (EBITDA: Earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation)

2.3 Een term die te maken heeft met de werkelijke actieve entiteit en die kan afwijken van de schatting van de redelijk haalbare winstgevendheid die de taxateur bepaald heeft [FMOP].

Redelijk niveau van winstgevendheid dat haalbaar is en behouden kan blijven (FMOP)

2.4 Het niveau van winstgevendheid, voor waardevermindering en financieringskosten die met het object zelf te maken hebben (en huur als er een huurovereenkomst is), dat een redelijk efficiënte exploitant (REO: Reasonably Efficient Operator) kan verwachten van de redelijk haalbare omzet (FMT: Fair Maintainable Turnover) gebaseerd op een beoordeling vanuit het oogpunt van de markt over de potentiële inkomsten van het object. Het moet alle kosten en uitgaven omvatten die een redelijk efficiënte exploitant zou hebben en een redelijk jaarlijks bedrag voor periodieke uitgaven, zoals inrichting, renovatie en vervanging van de handelsinventaris.

Redelijk haalbare omzet (FMT)

2.5 Het handelsniveau dat een redelijk efficiënte exploitant (REO) kan *verwachten* te bereiken met als uitgangspunt dat het object voldoende uitgerust, in goede staat en ingericht is.

Markthuur

2.6 *Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum 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.*

Waar de markthuur aangegeven wordt, moeten de toepasselijke huurvoorwaarden die het weergeeft ook vermeld worden.

Marktwaarde

2.7 Marktwaarde is 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.

Operationele entiteit

2.8 Een operationele entiteit omvat gewoonlijk:

- het juridisch belang in de grond en gebouwen
- de handelsinventaris, wat gewoonlijk de bedrijfsinrichting, inventaris, meubilair en apparatuur omvat
- de marktperceptie van het handelspotentieel, tezamen met een veronderstelde mogelijkheid om licenties, instemmingsbewijzen, certificaten en vergunningen te verkrijgen en te verlengen

Verbruiksgoederen en voorraden worden normaal gesproken uitgesloten.

Persoonlijke goodwill (van de huidige exploitant)

2.9 De waarde van de winst die boven de marktverwachting gegenereerd wordt en die bij verkoop van het *gespecialiseerde handelsobject* verloren gaat, samen met de financiële factoren die specifiek gerelateerd zijn aan de huidige exploitant van het bedrijf, zoals belasting, afschrijvingsprotocol, financieringskosten en het kapitaal geïnvesteerd in het bedrijf.

Redelijk efficiënte exploitant (REO)

2.10 Een concept waarbij de taxateur aanneemt dat de marktdeelnemers competente exploitanten zijn die op een efficiënte manier handelen voor het bedrijf dat in dat object geëxploiteerd wordt. Het omvat een schatting van het handelspotentieel en niet van het concrete handelsniveau onder de huidige eigenaar, en persoonlijke goodwill wordt uitgesloten.

Huurderskapitaal

2.11 Dit kan bijvoorbeeld alle verbruiksgoederen, aankoop van de inventaris, voorraad en werkkapitaal omvatten.

Bedrijfsgerelateerde objecten

2.12 Een *vastgoedobject* dat ontworpen is voor een specifiek bedrijf, waar de waarde van het object het handelspotentieel van dat bedrijf weergeeft.

Handelspotentieel

2.13 Binnen de context van de taxatie van het object, de hoeveelheid winst die een redelijk efficiënte exploitant kan verwachten te behalen bij ingebruikname van het object. Dit kan hoger of lager zijn dan de recente handelsgeschiedenis van het object. Het omvat een reeks factoren, zoals de locatie, het ontwerp en karakter, de hoeveelheid aanpassingen en de handelsgeschiedenis van het object binnen de heersende marktomstandigheden die inherent zijn aan het object.

3 De winst-methode

3.1 Taxatie die plaatsvindt op basis van de winstmethode omvat de volgende stappen:

Stap 1: Een beoordeling van de redelijk haalbare omzet (FMT) die voor dit object door een redelijk efficiënte exploitant (REO) behaald moet kunnen worden.

Stap 2: Indien van toepassing, wordt er een beoordeling gemaakt van de potentiële brutowinst, gebaseerd op de redelijk haalbare omzet (FMT).

Stap 3: Er wordt een beoordeling gemaakt van een redelijk niveau van winstgevendheid dat haalbaar is en behouden kan blijven (FMOP). De kosten en voorbehouden die in de beoordeling gebruikt worden, moeten die van een redelijk efficiënte exploitant (REO) weergeven – d.w.z. de meest waarschijnlijke koper, of exploitant, van het object als het op de markt aangeboden zou worden.

Stap 4:

- [a] Om de *marktwaaarde* van het object te bepalen wordt een redelijk niveau van winstgevendheid dat haalbaar is en behouden kan blijven (FMOP) gekapitaliseerd tegen het juiste rendementsniveau dat de risico's en voordelen van het object en het handelspotentieel weerspiegelt. Bewijsmateriaal van relevante, vergelijkbare markttransacties moet worden geanalyseerd en toegepast.
- [b] Bij het vaststellen van de *marktwaaarde* kan de taxateur besluiten dat een nieuwe exploitant de verwachting zal hebben het handelspotentieel te verhogen door aanpassingen of verbeteringen aan te brengen. Dit zal impliciet zijn binnen de schatting van de taxateur van de redelijk haalbare omzet (FMT) bij stap 1. In zulke

gevallen moet een adequate afslag gedaan worden op het resultaat van stap 4a, dat een juiste weergave is van de benodigde kosten voor het afronden van de aanpassingen of verbeteringen en de vertraging in het behalen van de redelijk haalbare omzet (FMT). Als er onderhoud aan en/of inrichting voor het object nodig is om voor de redelijk efficiënte exploitant (REO) de redelijk haalbare omzet (FMT) mogelijk te maken, dan moet een toepasselijk bedrag van het resultaat in stap 4a afgetrokken worden om de kosten van de reparatie en inrichting te weerspiegelen.

- (c) Om de *markthuur* voor een nieuw huurcontract te bepalen, moet bij de te betalen huur op basis van huurherziening of de redelijkheid dat de werkelijke huur ook werkelijk ingaat (met name wanneer het om een beleggingstaxatie gaat) de FMOP (het redelijke niveau van winstgevendheid dat haalbaar is en behouden kan blijven) gecorrigeerd worden met een bedrag dat benodigd is om rentekosten op het kapitaal dat de huurder in de operationele entiteit heeft vastgelegd weer te geven, zoals de kosten van de handelsinventaris, voorraad en werkkapitaal. Het resulterende bedrag wordt de verdeelbare balans genoemd. Dit wordt tussen de eigenaar en de huurder verdeeld, in het kader van hun respectievelijke risico's en verdiensten, waarbij het deel van de eigenaar de jaarlijkse huur weergeeft.

3.2 Bepaalde uitgebreidere of meer gedetailleerde aanpakken van de winstmethode kunnen van toepassing zijn, met name voor sommige grotere of complexe *bedrijfsgerelateerde objecten*. Het gebruik van de contante waardemethode en verschillende kasstromen kan toegepast worden. Deze kennis zal helpen bij het analyseren en bekijken van het huidige en historische handelsresultaat, alsmede bij prognoses die verbetering of verslechtering van de werkelijke handel kunnen laten zien. Dit kan helpen om een opinie te vormen over de FMT en de FMOP die waarschijnlijk geacht worden voor een waarschijnlijke koper of een REO.

3.3 Het is belangrijk dat de taxateur regelmatig betrokken is bij de relevante markt voor dit type vastgoed, omdat praktische kennis van de factoren die die markt beïnvloeden noodzakelijk is.

3.4 Bij het voorbereiden van een taxatie van *bedrijfsgerelateerde objecten* is het van essentieel belang dat de taxateur het allesomvattende resultaat van de verschillende stappen van het taxatieproces beschouwt. De taxatie moet gezien worden als een product dat de algemene ervaring, en kennis van de markt, van de taxateur representeert.

4 Bijzondere uitgangspunten

4.1 *Bedrijfsgerelateerde objecten* zullen gewoonlijk getaxeerd worden op *marktwarde* of *markthuur*, maar taxateurs wordt vaak gevraagd om een taxatie te leveren op basis van *bijzondere uitgangspunten*.

Typische *bijzondere uitgangspunten* zijn:

- (a) het uitgangspunt dat het bedrijf niet langer handelt en er geen stukken betreffende de handel beschikbaar zijn voor kandidaat-kopers of huurders
- (b) zie (a) maar ook met de aanname dat de handelsinventaris niet meer aanwezig is
- (c) het uitgangspunt van een volledig uitgeruste operationele entiteit die nog moet beginnen met handelen (ook wel bekend als 'dag één' taxatie) en

- (d) behoudens de beschreven handelsprognoses, ervan uitgaan dat deze bewezen zijn. Dit is van toepassing bij de overweging in het kader van vastgoedontwikkeling.

5 Taxatiemethode van een volledig uitgeruste operationele entiteit

5.1 Taxatie van een *bedrijfsgerelateerd object* veronderstelt noodzakelijkerwijs dat de transactie het belang in het object betreft tezamen met alle apparatuur en overige vergunningen en dergelijke die vereist zijn om het bedrijf voort te zetten.

5.2 Men moet er echter op bedacht zijn dat dit *uitgangspunt* niet noodzakelijkerwijs betekent dat alle apparatuur in de taxatie moet worden betrokken. Bijvoorbeeld sommige apparatuur kan eigendom zijn van *derden* en derhalve geen deel uitmaken van het te taxeren belang. Ieder *uitgangspunt* over de bedrijfsinventaris die in de taxatie opgenomen wordt, moet duidelijk in het rapport beschreven worden.

5.3 Er kunnen materiële activa zijn die essentieel zijn voor de exploitatie van de entiteit, maar die een andere eigenaar hebben dan de grond en de gebouwen of onderworpen zijn aan afzonderlijke financiering [lease, huur, etc.]. In dergelijke gevallen kan het noodzakelijk zijn een *uitgangspunt* te hanteren dat de eigenaren of economische eigenaren van een eventuele hypotheek instemmen met de overdracht van het actief als deel van de verkoop van de operationele entiteit. Indien niet zeker is dat een dergelijk uitgangspunt kan worden gehanteerd, moet de taxateur zorgvuldig overwegen en in het rapport uitleggen welke potentiële invloed het niet beschikbaar zijn van de betreffende activa voor een koper van de entiteit op de taxatie heeft.

5.4 Als *bedrijfsgerelateerde objecten* verkocht of verhuurd worden als volledig uitgeruste operationele entiteiten, dan moet de eigenaar of exploitant normaal gezien de licenties en andere wettelijke gedoogbeschikkingen vernieuwen en bepaalde certificaten en vergunningen overnemen. Als de taxateur een ander *uitgangspunt* aanneemt, dan moet dit duidelijk aangegeven worden als een bijzonder *uitgangspunt*.

5.5 Waar mogelijk dient de taxateur de aan het object gerelateerde licenties, goedkeuringen, instemmingsbewijzen, vergunningen en certificaten te inspecteren. Indien dat niet mogelijk is, moeten de gehanteerde *uitgangspunten* in het rapport worden benoemd, tezamen met de aanbeveling aan de juristen van de opdrachtgever het bestaan van de bovengenoemde documenten te verifiëren.

6 Handelspotentieel vaststellen

6.1 De taxateur dient onderscheid te maken tussen de *marktwarde* van een *operationele entiteit* en beleggingswaarde – of de worth ervan – voor een bepaalde exploitant. De exploitant ontleent *worth* aan de actuele en potentiële nettowinst uit exploitatie van de operationele entiteit in de gekozen vorm. Hoewel de huidige exploitant een potentiële bidder in de markt kan zijn, moet de taxateur inzicht hebben in de vereisten en de realiseerbare winsten van alle andere potentiële bidders en de dynamiek van de open markt om tot een opinie over de waarde te kunnen komen.

6.2 Een *bedrijfsgerelateerd object* wordt als individuele handelsentiteit gezien en wordt doorgaans getaxeed op het uitgangspunt dat het bedrijf voortgezet wordt.

6.3 Bij de beoordeling van het toekomstig handelspotentieel dient de taxateur die omzet en kosten die uitsluitend worden toegeschreven aan de persoonlijke omstandigheden, vaardigheden, expertise, reputatie en/of merknaam van een huidige exploitant, buiten beschouwing te laten. Daarentegen dient de taxateur al het handelspotentieel in aanmerking te nemen dat kan worden gerealiseerd onder leiding van een redelijk efficiënte exploitant (REO) die het bedrijf overneemt op de *taxatiedatum*.

6.4 Wanneer de taxateur objecten taxeert onder verwijzing naar het handelspotentieel, dient hij de winstgevendheid te vergelijken met *vergelijkbare* bedrijfsgerelateerde objecten en stijlen van exploitatie. Daarom is een goede kennis van het winstgevend vermogen van deze objecttypen, en hoe ze zich onderling verhouden, onontbeerlijk. Taxateurs van *bedrijfsgerelateerde objecten* moeten dit testen via verwijzingen naar markttransacties en vergelijkbare *bedrijfsgerelateerde objecten*, om te zien of de huidige handel de FMT (redelijk haalbare omzet) in de huidige marktomstandigheden weergeeft. Het is mogelijk dat de huidige bedrijfsboekhouding van het te taxeren object en vergelijkbare objecten aangepast moeten worden om de omstandigheden van een REO (redelijk efficiënte exploitant) weer te geven.

6.5 Voor veel commerciële entiteiten vindt overdracht van een bedrijf plaats via de verkoop van een belang in objecten op eigen grond of op grond in erfpacht. Dergelijk bewijs van een transactie kan worden gebruikt bij de taxatie van *bedrijfsgerelateerde objecten*, zolang de taxateur in staat is de waarde buiten beschouwing te laten van de verscheidene onderdelen van de transactie die niet relevant zijn voor de taxatie van een bedrijfsgerelateerd object. Voorbeelden hiervan zijn voorraad, verbruiksmaterialen, contant geld en *immateriële activa* (merkenamen of contracten die niet beschikbaar zijn voor een REO, redelijk efficiënte exploitant).

6.6 Veranderende concurrentie kan een dramatisch effect op de winstgevendheid en dus de waarde hebben. De taxateur moet zich bewust zijn van de invloed van de huidige en verwachte concurrentieniveaus. Indien een aanmerkelijke verandering in die niveaus wordt verwacht, dient hij dit duidelijk aan te geven in het rapport en het algemene effect dat dit op de winstgevendheid en waarde zou kunnen hebben, te bespreken.

6.7 Externe factoren, zoals de aanleg van een nieuwe weg of aanpassingen van relevante wetgeving, kunnen ook leiden tot een zeer aanzienlijk effect op het handelspotentieel en daardoor de waarde van het getaxeerde *bedrijfsgerelateerde object beïnvloeden*.

6.8 Waar de intentie is om de kosten van aankoop in de taxatie weer te geven (normaal in geval van taxatie voor beleggingsdoeleinden) moet de normale *marktbenadering* aangenomen worden en relevant commentaar in het rapport opgenomen worden.

6.9 Wanneer het object in bedrijf is en het bedrijf naar verwachting wordt voortgezet, moet de taxatie als volgt gerapporteerd worden:

Marktwaaarde [*of markthuur*] als volledig uitgerust operationele entiteit, met betrekking tot het handelspotentieel, afhankelijk van eventuele vastgestelde uitgangspunten of bijzondere uitgangspunten... [*die duidelijk omschreven moeten worden*].

7 Taxatiemethode van een niet in bedrijf zijnd bedrijf

7.1 Het taxatieproces van een niet in gebruik zijnd bedrijf is hetzelfde als beschreven in sectie 5, maar als het object leegstaat na staking van het bedrijf of indien het een nieuw object betreft zonder over te dragen bestaand bedrijf, worden andere **uitgangspunten** gebruikt om dit te beschrijven. Zo is uit een leeg object waarschijnlijk alle of veel bedrijfsapparatuur verwijderd, of is bij een nieuw object de bedrijfsapparatuur nog niet geïnstalleerd. Toch kan het object nog steeds worden getaxeerd met inachtneming van het handelspotentieel ervan.

7.2 De sluiting van een operationele entiteit en de verwijdering van sommige of alle bedrijfsapparatuur kan een belangrijke invloed op de waarde van het object hebben. Het is daarom vaak passend de waarde uit te drukken op basis van een of meer **bijzondere uitgangspunten** en tevens als afspiegeling van de status quo. Dit is vaak een vereiste wanneer een geldgever geadviseerd wordt over de waarde van een **bedrijfsgerelateerd object** met het oog op zekerheidsstelling voor een lening. De verschillen zouden bijvoorbeeld een afspiegeling vormen van de kosten en de tijd die gemoeid zijn met de aanschaf en het installeren van de handelsinventaris, het verkrijgen van nieuwe licenties, het aannemen van personeel en het bereiken van de FMT [redelijk haalbare omzet].

7.3 Als het object leegstaat, moet de taxatie gerapporteerd worden als:

Marktwaarde [*of markthuur*] van het lege object met betrekking tot het handelspotentieel, afhankelijk van de volgende bijzondere uitgangspunten ... [*die duidelijk omschreven moeten worden*].

8 Toedeling

8.1 De taxateur moet wellicht, of kan gevraagd worden om, een indicatieve toedeling van een taxatie of een transactieprijs te geven voor:

- een vergelijkbaarheidsanalyse
- opname in **jaarrekeningen** conform de boekhoudkundige standaarden die van toepassing zijn
- zekerheidsstelling van een lening, of
- belastingdoeleinden.

8.2 Toedeling van de **marktwaarde** op deze manier is normaal gezien gerelateerd aan:

- het land en de gebouwen die het handelspotentieel weergeven
- de bedrijfsinventaris.

8.3 Bij toedeling van een transactiebedrag moet de taxateur zorgvuldig te werk gaan, met name wanneer voor de verkoop overdracht van aandelen in een besloten vennootschap plaatsvindt, omdat de transactie het volgende kan weergeven [in aanvulling op de lijst in paragraaf 8.2]:

- de **bedrijfsvoorraad**, verbruiksmateriaal en contant geld
- **immateriële activa** en
- passiva, zoals salarissen, belastingen, schuld, enz.

8.4 Toedeling voor belastingdoeleinden moet volgens bepaalde wetgeving gebeuren en valt buiten het bereik van deze aanbeveling.

9 Taxaties voor beleggingsdoeleinden

9.1 De basisaanpak voor beleggingstaxaties van *bedrijfsgerelateerde objecten* is hetzelfde als voor alle andere objectcategorieën. Als de belegging een portefeuille of groep objecten is, is VPGA 8 'Taxaties van portefeuilles en groepen objecten' van toepassing.

9.2 Bij het taxeren van een bedrijfsgerelateerde object-belegging moet de taxateur de FMT en FMOP bepalen zoals beschreven in paragraaf 3.1. Het is ook noodzakelijk dat de *markthuur* van het object bepaald wordt, zodat de zekerheid van de inkomstenstroom en het groeipotentieel vastgesteld kunnen worden. De daadwerkelijke huur en de huurherziening zal bepaald worden op basis van de voorwaarden van de bestaande of voorgestelde huurovereenkomst.

9.3 De kapitalisatiefactor die aangenomen wordt voor beleggingstaxaties verschilt van de taxatie bij leegstand. Het beleggingsrendement zal over het algemeen bepaald worden door markttransacties van vergelijkbare beleggingen in *bedrijfsgerelateerde objecten*. Het is duidelijk dat gezien de verschillende kenmerken van bedrijfsgerelateerde objecten en de variatie in huurvoorwaarden, een zorgvuldige analyse van vergelijkbare transacties essentieel is.

9.4 De taxateur zal de inrichting en inventaris van de eigenaar in de taxatie betrekken, maar waarschijnlijk niet de handelsinventaris, die meestal het bezit van de huurder is. Taxateurs moeten het belang van de handelsinventaris op het handelspotentieel en de waarde van het object echter benadrukken.

VPGA 5 Taxatie van installaties en apparatuur

1 Reikwijdte

1.1 Het materiaal in deze Valuation Practice Guidance – Application (VPGA) biedt aanvullend commentaar bij de praktische toepassing van de IVS **220 Taxatiestandaarden voor installatie & apparatuur**. Verplichte eisen worden **vet** gemarkeerd.

2 Achtergrond

2.1 De activa “installatie en apparatuur” vormen voor een groot deel de activaklasse, aangeduid als materiële vaste activa, maar met bepaalde kenmerken waarmee zij zich onderscheiden van de meeste typen **vastgoedobjecten**. Dit gegeven is van invloed op de benadering van de classificatie, meting en rapportage van hun waarde m.b.t. de installatie en apparatuur. Installatie en apparatuur kunnen ook fysiek geheel of gedeeltelijk worden gekoppeld aan een **vastgoedobject** en ook worden verplaatst of herplaatst. Bepaalde activaklassen installatie en apparatuur kunnen ook worden afgeschreven tegen een sneller of minder lineair tarief dan een **vastgoedobject** als gevolg van snelle technologische veranderingen in specifieke marktsectoren. De waarde hangt vaak af van de vraag of de installatie of apparatuur getaxeerd wordt in combinatie met andere activa in een bedrijfseenheid of dat deze afzonderlijk als te vervangen item wordt getaxeerd. Verder is ook de vraag van belang, of de installatie of apparatuur als “ter plaatse aanwezig” kan worden beschouwd, of “gereed voor verwijdering/verplaatsing”.

2.2 Installatie en apparatuur kunnen ruwweg in de volgende categorieën worden onderverdeeld:

- **Installatie:** Activa die onlosmakelijk zijn verbonden met andere activa en daarom uit items kunnen bestaan die deel uitmaken van de gebouwen, diensten, installaties, speciale gebouwen. Machines en apparatuur vormen een speciale categorie
- **Machines:** Afzonderlijke machines of een verzameling van machines die mogelijk volledig ten behoeve van de industriële of commerciële processen van de gebruiker worden gebruikt, geïnstalleerd of op afstand bediend (een machine is een apparaat dat voor een specifiek proces wordt gebruikt)
- **Apparatuur:** Een alles omvattende term voor andere activa, zoals meubilair, inrichting en roerende goederen van de huurders, voertuigen en los gereedschap die worden gebruikt voor de activiteiten van het bedrijf of de entiteit.

2.3 Het is niet altijd eenvoudig de grens tussen deze categorieën te definiëren en de gebruikte criteria kunnen variëren naargelang de specifieke marktsector voor de activa het doel van de taxatie en de relevante nationale en internationale boekhoudkundige gebruiken.

2.4 De algemene regel is dat activa die in de eerste plaats zijn geïnstalleerd om diensten te leveren aan de gebouwen of het personeel, als deel van het objectbelang dienen te worden getaxeerd indien zij normaal gesproken bij verkoop van het object en/of de indeling van balansposten inbegrepen zouden zijn. Er kunnen echter uitzonderingen op deze algemene regel zijn wanneer de taxatie vereist is voor opname in een balans of voor belastingdoeleinden. In deze gevallen kan de opdrachtgever voor bepaalde posten van de gebouwinstallaties een afzonderlijke taxatie verlangen.

2.5 Bij taxaties voor *jaarrekeningen* omvat de balans van de entiteit normaal gesproken bepaalde posten van installatie en apparatuur die afzonderlijk kunnen worden getaxeerd. In veel gevallen moet de taxateur echter met de opdrachtgever en de adviseurs bespreken welke posten in een taxatie van de installatie en apparatuur moeten worden opgenomen.

2.6 Wanneer verscheidene taxateurs bij de taxatie van een object en installaties zijn ingeschakeld, is goed onderling contact noodzakelijk om omissies of dubbeltellingen te voorkomen.

3 Installatie en apparatuur die normaal gesproken bij taxaties van een belang in een object zijn inbegrepen

3.1 Hieronder vallen:

- posten die verbonden zijn met de levering van voorzieningen (gas, elektriciteit, water, drainage, brandbeveiliging en beveiliging) aan het object
- apparatuur voor verwarming van de ruimte, warm water en airconditioning die geen deel uitmaakt van een bedrijfsproces en
- bouwwerken en inrichting die niet integraal deel uitmaken van bedrijfsapparatuur, bijvoorbeeld schoorstenen, apparatuurbehuizing en spoorlijnen.

3.2 Soms zullen posten die normaal gesproken met de grond en de gebouwen worden getaxeerd, aan een *derde belang*, bijvoorbeeld een financieringsregeling of financieringshuur (zie paragraaf 5, Bezwaarde activa), onderworpen zijn. In dergelijke gevallen dient de taxateur bijzonder zorgvuldig te zijn en advies in te winnen bij de opdrachtgever en diens adviseurs over de behandeling van dergelijke activa, wat kan verschillen per statuur en jurisdictie. Taxatie en rapportage vereisen in dergelijke gevallen *bijzondere uitgangspunten*, die schriftelijk op het moment waarop ze worden aangegaan moeten worden vastgelegd.

4 Afzonderlijk getaxeerde installatie en apparatuur

4.1 Installatie en apparatuur die afzonderlijk van het belang in het object worden getaxeerd, kunnen in brede categorieën activa worden onderverdeeld. "Vaste activa" worden vaak gedefinieerd door de in het relevante land toepasselijke waarderingsgrondslagen. Het kan noodzakelijk zijn de verschillende categorieën afzonderlijk te benoemen en te taxeren, afhankelijk van het doel van de taxatie.

4.2 Voorbeelden van "vaste activa" zijn:

- installatie en machines voor bedrijfsprocessen en productie

- inrichting en inventaris
- kantoorapparatuur, inclusief computers
- kantoormeubilair
- voertuigen en transportinfrastructuur en
- mobiele installaties.

4.3 Posten die onder de definitie van installatie en apparatuur kunnen vallen, maar die niet als “vaste activa” worden beschouwd, zijn:

- productspecifieke posten (bijvoorbeeld matrijzen, mallen, gietvormen)
- reserveonderdelen
- bedrijfssoftware, licenties en goedkeuringen
- voorraden
- onderhanden werk
- handelsmaterialen
- nieuwe voorraden.

4.4 Hoewel *immateriële activa* buiten de definitie van installatie en apparatuur vallen, kunnen zij de waarde daarvan beïnvloeden. In dergelijke gevallen dient de taxateur de juiste uitgangspunten met betrekking tot de beschikbaarheid van relevante immateriële activa vast te stellen voordat hij de taxatie rapporteert. Taxateurs moeten zich tevens ervan bewust zijn dat de definitie van *immateriële activa* kan variëren afhankelijk van statuut, lokale praktijken en boekhoudkundige gebruiken. Voorbeelden van *immateriële activa* zijn:

- commerciële en administratieve stukken, tekeningen, ontwerpen en technische gegevens
- licenties en goedkeuringen
- software
- licenties, besturingssystemen, goodwill, octrooien, handelsmerken, merknamen en ander intellectueel eigendom.

5 Bezwaarde activa

5.1 Installatie en apparatuur zijn gewoonlijk onderworpen aan financieringsregelingen. Dergelijke activagerelateerde regelingen variëren van een eenvoudige huur-/leaseovereenkomst tot complexe, grensoverschrijdende financiële overeenkomsten. Daarom moeten taxateurs de rapportagebasis en de bijzondere uitgangspunten op het moment van overeenkomst vaststellen, dan wel de *uitgangspunten* goedkeuren en documenteren in de loop van het proces. Er moet in het bijzonder rekening worden gehouden met de lease-/financiële voorwaarden, aandeelhouders en de grotere commerciële context. De taxateur zal, waar nodig, daarbij contacten met andere adviseurs moeten onderhouden.

5.2 Nationale en internationale financiële rapportagenormen en regels vanuit de kredietverlenende toezichthouders met betrekking tot geleasete / gefinancierde activa, moeten regelmatig worden bekeken en aangepast. Taxateurs moeten de basis en omvang van hun voorgestelde werkzaamheden helder in kaart brengen wat betreft regels en normen, zodat ze garanderen dat het resulterende taxatieadvies past bij de specifieke rapportageomstandigheden.

6 Wezenlijke overwegingen

6.1 Wanneer installatie en apparatuur op basis van **Marktwaarde** worden getaxeerd, vereist **VPS 4, paragraaf 1.2. Marktwaarde**, dat de taxateur aangeeft of de taxatie veronderstelt dat de activa op hun werkplaats blijven of zijn getaxeerd voor verwijdering (als geheel of als individuele posten). Afhankelijk van het doel van de taxatie kunnen nog verdere **uitgangspunten** vereist zijn.

Voorbeelden zijn:

- hoe het object te koop zal worden aangeboden (bijvoorbeeld als geheel of in de vorm van afzonderlijke posten)
- de veronderstelde verkoopmethode
- milieuvraagstukken
- beperkingen m.b.t. de verkoopmethode (bijv. leasecondities sluiten veiling uit)
- of de koper of de verkoper de kosten voor ontmanteling of verwijdering moet dragen en
- of rekening wordt gehouden met de kosten voor herbouw na verwijdering en zo ja, wie die kosten draagt

6.2 Indien een taxatie wordt ondernomen met het oog op verkoop van installatie en apparatuur los van het object waarin zij zich bevinden, dan kunnen er beperkingen zijn aan de tijd die beschikbaar is voor marketing en verkoop, bijvoorbeeld indien de huurovereenkomst voor het object op het punt staat af te lopen, of afhankelijk is van een eerdere gebeurtenis (bijv. insolventie). Wanneer de taxateur van mening is dat deze tijdsbeperking behoorlijke marketing, als gedefinieerd in het conceptuele kader voor marktwaarde, onmogelijk maakt, kan het gebruik van een **speciaal uitgangspunt** in het rapportagekader nodig zijn. De taxateur dient echter altijd de benchmark **marktwaarde** in eerste instantie te rapporteren, gevolgd door het commerciële advies (dat buiten het Red Book zal vallen) m.b.t. de waarschijnlijke verkoopprijs en bredere context. De taxateur kan dit niet toeschrijven aan een 'gedwongen verkoopwaarde' (zie **VPS 4, paragraaf 4.6 t/m 4.10, Taxaties die een actuele of geanticipeerde marktbeperking en gedwongen verkopen weergeven**), tenzij een dergelijke bepaling vereist is in overeenstemming met de jurisdictie waarin de taxateur rapporteert (bijv. Nederland).

6.3 Indien er naar de mening van de taxateur op de **taxatiedatum** geen beperking bestaat, maar een opdrachtgever advies verlangt over de invloed die een dergelijke beperking op de periode voor marketing kan hebben, kan een **marktwaarde** worden geleverd, mits in het rapport een bijzonder **uitgangspunt** wordt opgenomen waarin de veronderstelde tijdslimiet en de redenen daarvoor worden toegelicht. Dit is in het bijzonder van belang bij activagerelateerd lenen, executie of insolventiegerelateerde instructies.

6.4 Veel van de inspectievereisten die worden vermeld in **VS 2, Inspecties en onderzoeken**, kunnen eenvoudig worden aangepast voor installatie en apparatuur. Om een taxatie op te kunnen stellen, moet de taxateur eerst zaken als soort, specificatie, capaciteit en doel van de posten vaststellen en vervolgens zaken als leeftijd, efficiëntie, toestand, economische en functionele veroudering en geschatte, totale economische levensduur overwegen.

6.5 Evenals bij de taxatie van andere activaklassen en rekening houdend met het dikwijls zeer brede en complexe bereik van installatie en apparatuur (en de overeenkomstige

marktsectoren] zal het normaal gesproken voor de taxateur onpraktisch, zo niet onmogelijk zijn om elk wezenlijk feit dat van invloed zou kunnen zijn op de taxatie, vast te stellen. Derhalve dienen de omvang van de onderzoeken door de taxateur en de eventuele **uitgangspunten** die in de taxatie tot uitdrukking komen, met de opdrachtgever te worden overeengekomen op het moment van opdrachtvaststelling [voor zover zulks redelijkerwijs kan worden voorzien] en later in het rapport te worden vermeld.

6.6 Ook zullen er gelegenheden zijn waarbij factoren die van invloed zijn op andere activaklassen [zoals de grond en de gebouwen], tevens van invloed zijn op de taxatie van installatie en apparatuur. Dit is bijvoorbeeld het geval, indien er met betrekking tot een object dat wordt gehouden op grond van een kortdurende huurovereenkomst, herontwikkelingsvoorstellen zijn of indien er sprake is van een vervuiling van de grond die vereist dat installatie en apparatuur worden gezuiverd voordat zij worden verwijderd.

7 Regelgevende maatregelen

7.1 Industriële activiteiten zijn vaak onderworpen aan specifieke wetgeving en regelingen. Niet naleving van deze wettelijke vereisten kan leiden tot opschorting van het recht de betreffende installatie en apparatuur te gebruiken. Veel van deze wet- en regelgeving is specifiek voor de machines en de bedrijfsprocessen die worden beschouwd en bredere nationale en lokale statuten en regelgeving. De taxateur moet derhalve de aard van de machines en de activiteiten, het doel van de taxatie en de omvang daarvan overwegen wanneer hij wil vaststellen in hoeverre hij de regelgevende maatregel moet onderzoeken die mogelijk van invloed is op de taxatie.

7.2 Bij twijfel over de naleving van regelingen dient de taxateur de zaak met de opdrachtgever en evt. betrokken adviseurs te bespreken en in het rapport naar de uitkomst van die bespreking te verwijzen. Dit dient te gebeuren door bepaalde overeengekomen **uitgangspunten** in het rapport te hanteren of door verwijzing naar eventueel beschikbaar bewijs van naleving door de opdrachtgever en evt. betrokken adviseurs.

VPGA 6 Taxatie van immateriële activa

1 Reikwijdte

1.1 De internationale taxatienorm en bijbehorende richtlijnen voor rapportage van taxatie van *immateriële activa* is **IVS 210, Immateriële activa, die taxateurs geacht worden te volgen**. Deze norm dekt de taxatie van *immateriële activa* met betrekking tot acquisities, fusies en verkoop van ondernemingen of delen van ondernemingen en aankopen en verkopen van *immateriële activa*. Het materiaal in deze Valuation Practice Guidance – Application [VPGA] biedt aanvullend commentaar bij de praktische toepassing van **IVS 210 Immateriële activa**. Verplichte eisen worden **vet** gemarkeerd.

2 Inleiding

2.1 IVS 210 Immateriële activa, paragraaf C1 definieert *immateriële activa* als niet-monetaire activa die zich manifesteren door economische eigenschappen. Dit actief is niet fysiek van aard, maar verleent rechten en voorrechten aan de eigenaar die doorgaans inkomsten genereren.' Dit actief is daarom in staat om te worden gescheiden of gedeeld van een bedrijfsentiteit en te worden verkocht, overgedragen, gelicentieerd, verhuurd of individueel of met een gerelateerd actief, passief of contract te worden uitgewisseld. Niet identificeerbare *immateriële activa* voortvloeiend uit contractuele of wettige rechten die al dan niet scheidbaar zijn van de entiteit, of andere rechten en verplichtingen, worden doorgaans aangeduid als '*goodwill*'.

2.2 Geïdentificeerde *immateriële activa* zijn:

- marketing gerelateerde activa
normaal gerelateerd aan en primair gebruikt binnen de marketing of promotie van de producten of diensten van een bedrijf [handelsmerken, merknamen, handelsnamen, handelskenmerken, internetdomeinnamen, krantenkoppen, niet-concurrentiecontracten]
- klant of leverancier gerelateerde activa
voortvloeiend uit relaties met, of kennis van klanten en leveranciers, en worden gebruikt bij ontwikkeling, aanbesteding, beheer en onderhoud van bedrijfsklanten [klantlijsten, bestellingen of productieorderachterstanden, klantcontracten en gerelateerde relaties, niet contractuele klantrelaties]
- kunstgerelateerde activa
voortvloeiend uit kunstproducten of kunstdiensten die beschermd zijn krachtens een contractueel of wettig recht [copyright en ontwerp] en die voordelen opleveren,

waaronder royalty's van kunstwerken (toneelstukken, opera's, ballet, boeken, magazines, kranten, muziekuitvoeringen, schilderijen, foto's, video's, films, televisieprogramma's)

· technologie gerelateerde activa

geeft de waarde weer van technologische innovatie of ontwikkelingen en kan voortvloeien uit niet contractuele rechten voor gebruik van technologie, of worden beschermd krachtens wettige of contractuele rechten (gepatenteerde technologie, computersoftware, ongepatenteerde technologie, databases, handelsgeheimen, gecontroleerd onderzoek en ontwikkeling, productieprocessen en knowhow).

2.3 Immateriële activa kunnen contractueel en niet contractueel zijn. Contractgerelateerde activa geven de waarde weer van rechten voortvloeiend uit contractuele regelingen (licentiering, royalty's en standstill-overeenkomsten; contracten voor adverteren, bouw-, beheer-, service- of leasecontracten; bouwgoedkeuringen; franchisecontracten; bedrijfs- en uitzendrechten; contractuele gebruiksrechten anders dan die expliciet worden geclassificeerd of overeenkomstig worden beschouwd als materiële activa; servicecontracten en arbeidscontracten).

2.4 Een belangrijk *immaterieel actief* is *goodwill*. **IVS 210 Immateriële activa, paragraaf C11** definieert *goodwill* als 'elk toekomstig economisch voordeel dat voortkomt uit een bedrijf, een aandeel in een bedrijf of uit het gebruik van een groep objecten die niet gescheiden kunnen worden.' Onder de voordelen die onderdeel kunnen zijn van *goodwill* valt synergie die voortvloeit uit een bedrijfsfusie en die bedrijfsspecifiek is. Voorbeelden hiervan zijn economieën met een schaal die niet anderszins wordt aangegeven in de waarden van andere activa; groeimogelijkheden, zoals uitbreiding naar andere markten; alsook organisatorisch kapitaal, zoals de voordelen voortvloeiend uit een samengevoegd netwerk. Onder *goodwill* wordt dikwijls het resultaat verstaan dat resteert nadat de waarden van andere identificeerbare materiële en *immateriële activa* in mindering zijn gebracht op de totale bedrijfswaarde.

2.5 Immateriële activa worden gedifferentieerd van elkaar op basis van kenmerken, zoals eigendom, functie, marktpositie en imago. Damesschoenmerken bijvoorbeeld kunnen worden gekenmerkt zowel op basis van specifieke kleuren en stijlen als op basis van prijs. *Immateriële activa* zullen binnen dezelfde klasse onvermijdelijk dezelfde kenmerken hebben; maar er zullen ook kenmerken zijn die hen onderscheiden van vergelijkbare activa.

2.6 Het is belangrijk dat de taxateur regelmatig betrokken is bij taxaties van *immateriële activa*, aangezien praktijkkennis van de factoren die van invloed zijn op specifieke activa, essentieel is [zie **PS 2 paragraaf 3, Kwalificatie van leden**].

3 Opdrachtvoorwaarden

3.1 De taxatiekennis van opdrachtgevers zal zeer uiteenlopen. Sommige opdrachtgevers zullen beschikken over een grondige kennis van immateriële eigendomsrechten en taxatie van *immateriële activa*, andere opdrachtgevers zullen niet bekend zijn met de voorwaarden en concepten zoals die worden toegepast door taxateurs van *immateriële activa*.

3.2 Het is absoluut noodzakelijk dat de *opdrachtvoorwaarden* worden begrepen en zijn overeengekomen tussen de taxateur en de opdrachtgever, voordat met de taxatietaak

wordt begonnen. Enige aanvullende of bijkomende activa moeten worden geïdentificeerd en er moet consensus bestaan over de vraag of deze al dan niet worden meegenomen. Bijkomende activa zijn activa die worden gebruikt in combinatie met het actief dat dient voor het genereren van cashflows. In situaties waarin bijkomende activa niet moeten worden getaxeed, is het van belang dat er helderheid bestaat of het de bedoeling is dat het actief moet worden getaxeed op stand-alone basis.

3.3 Taxateurs zullen wellicht standaard opdrachtvoorwaarden willen ontwikkelen, die kunnen worden gebruikt voor elk type taxatie-instructie. In situaties waarin een taxatie moet voldoen aan het RICS Red Book, moet de taxateur *opdrachtvoorwaarden* opstellen die voldoen aan de minimale voorwaarden die beschreven worden in **PS 2 paragraaf 7, Opdrachtvoorwaarden** en **VPS 1 paragraaf 1, Minimale opdrachtvoorwaarden**.

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij het belang van het te taxeren actief wordt gedeeld met andere activa: in dergelijke gevallen moet dit eenduidig worden vastgelegd.

4 Taxatieconcepten

4.1 Het is belangrijk dat de reden waarom de taxateur geïnstrueerd is voor het uitvoeren van een taxatie bekend is: taxatie van het *immateriële actief* kan noodzakelijk zijn voor veel verschillende doeleinden. Voorbeelden zijn financiële rapportages, belastingen, taken voor de publieke sector, transacties en beursgang, validaties van taxaties, bankafspraken, insolventie en administratie, kennisbeheer of portfolioanalyses. Het antwoord bestaat uit verschillende taxatieconcepten, waarvan sommige statutair en juridisch en andere krachtens internationale en nationale normen voor professionele taxatiepraktijken worden geregeld.

4.2 Taxatiebases die standaard worden onderscheiden voor deze taxatietypes (waarvan niet elk type wordt vermeld door de IVS of het Red Book) zijn *reële waarde*, reële marktwaarde, marktwaarde en open marktwaarde. Taxateurs moeten zich bewust zijn van de eisen krachtens **PS 1 paragraaf 1, Verplichte toepassing**, waarvan een schriftelijke taxatie wordt meegeleverd.

4.3 Afhankelijk van de gevolgde regels en praktijken m.b.t. het concept kan het taxatiebesluit voor hetzelfde actief verschillen. Met het oog op de regels voor belastingtaxaties bijvoorbeeld kan een belastingcontroleur een taxatie anders bekijken dan een pleitende fusiepartner of *speciale aankooppartij*.

4.4 Behalve in gevallen waarbij er sterke aanwijzingen bestaan die op het tegendeel wijzen, bestaat de aanname van een 'continuïteitsbeginsel' en dat het actief voor een te verwachten toekomst een bepaalde gebruiksduur zal hebben. In bepaalde gevallen zal deze periode gebaseerd zijn op wat gespecificeerd wordt door de wet of krachtens voorwaarden van relevante overeenkomsten of protocollen op basis waarvan het object geregeld wordt. De waarde van een *immaterieel actief* dat moet worden afgestaan of onderbroken, moet echter voor financiële rapportagedoeleinden in aanmerking worden genomen.

4.5 In veel gevallen zal er meer dan één taxatiemethode moeten worden toegepast, met name in situaties waar onvoldoende informatie of bewijs beschikbaar is. In dergelijke gevallen kan de taxateur in plaats hiervan gebruik maken van aanvullende methoden, die wellicht zijn aangepast op basis van weging, om tot een definitieve taxatie te kunnen komen.

5 Taxatie op basis van zorgvuldig onderzoek

5.1 Taxateurs dienen, in lijn met **PS 2 paragraaf 3, kwalificatie van leden**, te beschikken over voldoende competentie op het gebied van taxatie van *immateriële activa*. Als minimale vereiste dient de taxateur nooit een taxatie uit te voeren, indien hij niet beschikt over gedetailleerde kennis en begrip van vraagstukken als:

- rechten van de eigenaars van de activa
- geschiedenis en aan activa gerelateerde activiteiten
- indien relevant de status van de betreffende branche, het algehele economische plaatje en politieke factoren.

5.2 Onder standaard informatie-eisen ter ondersteuning van de taxateur bij het verkrijgen van inzicht in de betreffende activa kunnen de volgende zaken vallen:

- de meest recente financiële overzichten m.b.t. het betreffende actief alsmede details over actuele en eerdere prognoses en voorspellingen
- beschrijving en geschiedenis van het betreffende actief, met inbegrip van wettelijke beschermingen en rechten waaraan deze gerelateerd zijn (de omvang waarin dergelijke rechten zijn beoordeeld, moet openbaar worden gemaakt)
- informatie over het actief en ondersteunende documentatie (bijv. registraties, territoriaal toepassingsgebied, marketing, technisch onderzoek en ontwikkeling, documentatie, design graphics en handleidingen)
- overige verpandingsovereenkomsten
- details m.b.t. de exacte activiteiten bij de uitvoering van het *immateriële actief*
- eerdere taxatierapporten
- product(en) behandeld, ondersteund of uitgebreid door het bedrijf en immateriële activa
- de vraag of het ieder ander is toegestaan gebruik te maken van de *immateriële activa* en of hiertoe plannen bestaan
- de bedrijfsmarkt(en) en competitie, beperkingen om in dergelijke markten te penetreren, bedrijfs- en marketingplannen, zorgvuldig onderzoek
- licentiering, strategische samenwerkingsverbanden en joint ventures
- de vraag of contractuele regelingen kunnen worden toegewezen of worden overgedragen in enig *immaterieel actief* of een royaltyovereenkomst
- belangrijke klanten en leveranciers
- doeleinden, ontwikkelingen of trends die verwacht worden binnen de branche en de wijze waarop deze waarschijnlijk van invloed zullen zijn op het bedrijf of het actief
- boekhoudkundig beleid
- SWOT-analyse (sterke punten, zwakte punten, mogelijkheden en risico's)
- belangrijke marktfactoren (bijv. monopolie of dominante marktpositie, marktaandeel)
- grote verwachte kapitaaluitgaven
- concurrentieposities
- seizoensgebonden of cyclische trends

- technologische veranderingen die van invloed zijn op het actief
- kwetsbaarheid van bronnen van ruwe materialen of leveranciersovereenkomsten
- de vraag of er recentelijk acquisities of fusies hebben plaatsgevonden binnen deze sector rondom de **taxatiedatum** alsmede de toegepaste criteria
- beheer van onderzoek en ontwikkeling (niet-openbaarmakingsovereenkomsten, onderaannemers, training en stimuleringsmaatregelen)
- de vraag of er een activaschema voor intellectueel eigendom bestaat, waarin de omvang van de intellectuele eigendomsrechten en de belangen van derden (indien van toepassing) wordt beschreven
- onderzoek naar vergelijkbare licentiering van vergelijkbare activa

5.3 Het is noodzakelijk, voor zover mogelijk, dat feiten en informatie bij aanvang van de taxatie worden geverifieerd, en om bedrijfspraktijken en prestaties te vergelijken met de beste praktijken binnen de sector.

5.4 Veel van de informatie die betrekking heeft op de taxateur, wordt geleverd door de opdrachtgevers[s] en kan wellicht niet worden geverifieerd. In dergelijke gevallen moet het taxatierapport dit duidelijk maken.

6 Taxatiemethodes

6.1 Algemeen genomen worden in de taxatietheorie drie methodes (of benaderingen) onderscheiden, waaronder immateriële activa. Dit zijn de **marktmethode** (ook wel aangeduid als directe marktvergelijingsbenadering), de **inkomstenmethode** en de **kostenmethode**.

6.2 Bij elke benadering moet de taxateur een schatting maken van de resterende levensduur van het actief. Dit kan een eindige periode zijn, die bestaat uit de lengte van een contract of normale levensverwachting binnen de sector, of een onbepaalde periode zijn. Er dient een aantal factoren in aanmerking te worden genomen bij het bepalen van de levensverwachting, met inbegrip van wettelijke, technische, economische en functionele aspecten. De verwachte levensduur van een actief dat gelicentieerd is voor een bepaalde periode, kan korter zijn, als een superieur concurrerend product waarschijnlijk eerder op de markt komt dan wanneer de licentie verstrijkt. In een dergelijke situatie moet de taxateur hiermee wellicht rekening houden.

Marktmethode

6.3 De **marktmethode** meet de waarde van een actief door recente verkopen of aanbiedingen van vergelijkbare of vervangend eigendom en gerelateerde marktgegevens te vergelijken. Het is echter nauwelijks mogelijk om een dergelijk bewijs te vinden voor identieke activa.

6.4 De twee primaire **marktmethodes** zijn de ‘marktvermenigvuldigingsmethode’ en de ‘vergelijkbare transactiemethode’.

6.5 De marktvermenigvuldigingsmethode is gericht op het vergelijken van het betreffende actief met de richtlijngegevens, zoals branchegerelateerde royaltybedragen. Wanneer deze methode wordt toegepast, worden zaken zoals royaltybedragen geëvalueerd en

aangepast op basis van sterke en zwakke kanten van het betreffende actief in vergelijking tot vergelijkbare activa. Deze worden vervolgens toegepast op de desbetreffende bedrijfsgegevens van het actief waarvan een taxatiewaarde moet worden bepaald. Aan de verkregen gegevens worden gewoonlijk overeenkomstige aanpassingen uitgevoerd, met als doel de verschillende eigenschappen of kenmerken weer te geven.

6.6 De vergelijkbare transactiemethode maakt gebruik van taxatiegegevens op basis van historische transacties die hebben plaatsgevonden binnen de directe of gerelateerde branches van het betreffende actief. De verkregen gegevens worden vervolgens aangepast en toegepast op de desbetreffende bedrijfsgegevens van het actief waarvan een taxatiewaarde moet worden bepaald.

6.7 In bepaalde branches worden de activa aangekocht en verkocht op basis van de gevestigde marktpraktijken of vuistregels, dikwijls (maar niet altijd) afgeleid van gegevens of percentages omzet en niet gekoppeld aan gegenereerde winst. Wanneer er dergelijke vuistregels bestaan, moeten deze wellicht worden meegenomen door de taxateur.

Inkomstenmethode

6.8 De *inkostenmethode* bevat een aantal varianten. Wanneer deze inkomstenmethode wordt toegepast (bij toepassing van bijv. de netto-contante-waarde-methode [DCF], wordt de waarde van een actief gemeten op basis van de actuele waarde van de toekomstige economische voordelen. Deze voordelen kunnen omzet, kostenbesparingen, belastingaftrek en opbrengen uit verkoop betreffen.

6.9 Wanneer de methode wordt toegepast op de taxatie van een *immaterieel actief*, worden er waarde-indicaties ontwikkeld door het disconteren van verwachte cash flows naar de verwachte betreffende waarden op een rendementsniveau, waarin het risicovrije niveau voor het gebruik van fondsen, het verwachte inflatieniveau en risico's samenhangend met de betreffende investering zijn meegenomen. Het geselecteerde kortingsniveau wordt

in principe gebaseerd op rendementsniveaus die beschikbaar komen uit alternatieve investeringen van hetzelfde type en kwaliteit als op de *taxatiedatum*.

6.10 De *inkostenmethode* maakt tevens gebruik van methodes, zoals de relief-from-royalty methode, vastgelegd in **IVS 210 Immateriële activa, paragraaf C24**, als een methode die 'de waarde van een *immaterieel actief* bepaalt op basis van de waarde van de hypothetische royaltybetalingen, die kunnen worden bespaard door het bezit van het actief, in vergelijking met licentiering van het *immateriële actief* van derden'.

6.11 Daarnaast bestaat de 'multi period excess earnings' methode. Bij deze methode worden de economische voordelen van een *immaterieel actief* gedurende meerdere periodes geschat, door de cash flows in kaart te brengen die in relatie staan tot het gebruik van het actief en na aftrek van periodieke kosten die een redelijk rendement voor het gebruik van bijkomende activa weergeven.

6.12 De *inkostenmethode*, zoals toegepast door de op gekapitaliseerde inkomsten gebaseerde waarde, is gebruikelijk bij de *immateriële activa* taxatie. Een grondig begrip van boekhoudkundige en economische voordelen, de historische record en prognoses is voor elke situatie noodzakelijk.

6.13 Een raming van *immateriële activa* en IPR omvat voor het in kaart brengen van de omzet die specifiek samenhangt met het betreffende actief, zoals brutowinstverschil, bijkomende winsten en relief from royalty. Na identificatie van de winst die kan worden toegeschreven aan het betreffende actief, worden kapitalisatie van inkomsten en gediscoteerde cash flow technieken ingevoerd.

Kostenmethode

6.14 De *kostenmethode* geeft de waarde aan van een actief op basis van kosten om deze te genereren of te vervangen door een ander, vergelijkbaar actief. Indien toegepast op *immateriële activa* taxaties, worden veroudering, onderhoud en de tijds waarde van geld als overwegingen meegenomen. Wanneer de *gebaseerde waarde* binnen de taxatie wordt gevormd door de *marktwaarde*, moeten de indicaties van veroudering worden ondersteund door marktgegevens.

7 Actuele waardetechnieken

7.1 Actuele waardetechnieken (PVT) meten de waarde van een actief op basis van de actuele waarde van de toekomstige economische cash flow: dit is cash gegenereerd gedurende een periode door een actief, activagroep of bedrijfsunit.

7.2 Zaken die in aanmerking moeten worden genomen m.b.t. deze techniek zijn:

- het aantal jaren waarin de cash flow is toegepast
- de kapitalisatievoet of het kortingsniveau dat is toegepast aan het einde van de termijn
- de ingevoerde kortingsniveaus
- de vraag of inflatie in de cash flow is meegenomen
- de vraag welke andere variabelen moeten worden meegenomen voor cash flow in de toekomst
- het handelsprofiel van het actief
- initiële en actieve opbrengsten, intern rendementsniveau (IRR) en termijnwaarde.

7.3 In situaties waarbij een PVT-methode wordt toegepast, is het van belang dat markttransacties (zogenaamde 'comparables') die dezelfde taxatiebenadering weergeven, in aanmerking worden genomen. De details van markttransacties zijn wellicht moeilijker te verkrijgen in situaties waarin een PVT-methode wordt ingevoerd. Dergelijke transacties zullen echter ondersteuning bieden bij het beoordelen van het in te voeren kortingspercentage, de nagestreefde IRR en de algemene marktmethode.

7.4 Als de taxatie gericht is op een specifiek *immaterieel actief*, dient de taxateur, alvorens de gedetailleerde cashflow modellering uit te voeren, de resterende nuttige levensduur en het degradatieniveau gerelateerd aan het gebruik van het actief te kwantificeren. In principe wordt bij deze analyse van de resterende nuttige levensduur de kortste levensduur van de volgende periodes gekwantificeerd:

- fysieke levensduur (bijv. van een ondergeschikt immaterieel actief)
- functionele levensduur (bijv. van een ondergeschikt immaterieel actief)

- technologische levensduur
- economische levensduur
- juridische levensduur.

7.5 PVT-taxatie zal derhalve de volgende hoofdcomponenten meenemen: een financiële voorspelling waarbij specifiek intellectueel kapitaal en gerelateerde inkomsten alsook het kortingspercentage [kapitaalkosten] in kaart worden gebracht. Er wordt rekening gehouden met een onsystematisch en een systematisch risico; de bepaling van het kortingsniveau in zijn basistoepassing vereist een identificatie en toepassing van de kapitaalkosten voor bekende en gekoppelde cash flows.

7.6 Een discontering voor gewogen activakosten voor kapitaal en een meer basaal kortingsniveau voor bouw wordt meegenomen. De twee basiselementen voor kapitaalkosten zijn de kosten voor schulden en de kosten voor aandelen. Ter ondersteuning in de berekening van het juiste rendementsniveau en kostingspercentages maakt de taxateur gebruik van een aantal verschillende methodes, waaronder een prijsmodel voor kapitaalactiva [CAPM], een arbitraire prijstheorie en gecombineerde methodes, afhankelijk van de specifieke omstandigheden.

7.7 Mogelijk dienen taxateurs *immateriële activa* mee te nemen binnen de context van licentiering, bijv. de licentiering gerelateerd of inherent aan technologie of octrooien. Veel van wat binnen deze toepassing wordt afgedekt, is relevant binnen de berekening van een geschikt rendementsniveau in berekeningen van een royaltyniveau. In de praktijk wordt dit niveau geschat op basis van sommige [of alle] van de onderstaande punten:

- bestaande licenties voor de immateriële activa [de comparables-benadering]
- Branchennormen voor licenties van vergelijkbare activa [de *marktbenadering*]
- Toewijzing van economische voordelen voortvloeiend uit het gebruik van bijv. een gepatenteerde uitvinding [soms ook wel aangeduid als beschikbare winsten of analytische benadering]
- Licentiepraktijk [benaderingen op basis van vuistregels].

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

- De wijze waarop m.b.t. andere relevante licenties is onderhandeld
- *Immateriële activa* en ondersteuning
- Lengte van de licentieovereenkomst
- Exclusiviteit
- Speciale voorwaarden voor speciale deals
- Geografie
- Sector waarin het *immateriële actief* is gelicentieerd
- Speciale relaties.

Ook wanneer de voorgaande licentiepraktijk vergelijkbaar is, kan deze slechts een benchmark vormen. Immateriële activa zijn altijd uniek en brengen met zich mee dat er vele aanpassingen noodzakelijk zijn om een redelijke vergelijking te kunnen maken.

7.9 PVT modelleert de benaderingen, zoals de relief-from-royalty methode [zie paragraaf 6.10 Inkomstenbenadering].

8 Rapporten

8.1 In situaties waarbij de taxatie moet voldoen aan het Red Book moet de taxateur een rapport opstellen dat in overeenstemming is met de minimumvoorwaarden beschreven in **VPS 3, Taxatierapporten**. In principe bevat het rapport een kort, inleidend deel of een uitvoerende samenvatting; hierin wordt de toewijzing gedefinieerd, wordt de conclusie samengevat en wordt het detailniveau van het rapport opgesteld. De opbouw moet van algemeen naar specifiek verlopen en een logische stroom gegevens en analyses bieden, waarbinnen alle noodzakelijke overwegingen kunnen worden opgenomen en leiden tot taxatieconclusies.

8.2 De meeste situaties zullen eenvoudig en als volgt tot algemene delen leiden, hoewel de onderstaande volgorde niet bindend is:

- inleiding
- doel en *waardebasis*
- onderwerp van taxatie
- beschrijving en historie van de activa, alsmede de bedrijfsunit waarin deze worden gebruikt
- boekhouding en boekhoudkundige richtlijnen
- analyse van *jaarrekeningen*, indien van toepassing
- bedrijfsmatige en marketingplangerelateerde analyse en vooruitzichten
- zoekresultaten voor vergelijkende transacties
- branche waarin het actief wordt gebruikt
- economische omgeving, opbrengsten en risicoanalyse
- taxatiemethodes en conclusie
- verzet, disclaimer en beperkingen.

8.3 Bepaalde rapporten bevatten een apart deel met daarin opgenomen een algemene bespreking van de taxatiemethode, die dikwijls op de inleiding volgt. Indien nationale, regionale en economische gegevens belangrijk zijn voor het bedrijf en het actief, kan er voor elk een apart deel zijn opgenomen.

8.4 Indien van toepassing moet er feiteninformatie dan wel delen ervan worden geïdentificeerd in het rapport zelf of in de bijlagen van het rapport. Indien het een rapport betreft van een expert dat vereist wordt voor procesdoeleinden, moet het voldoen aan de eisen krachtens de lokale jurisdictie [in het VK bijv. de Civil Procedure Rules [CPR] deel 35] en moet het daarom alle relevante openbaarmakingen bevatten, met inbegrip van de verklaring van de kwalificaties van de expert alsook een 'verklaring van juistheid'.

9 Geheimhouding

9.1 Informatie betrekking hebbend op veel *immateriële activa* zal vertrouwelijk worden behandeld. Taxateurs dienen er alles aan te doen om geheimhouding te betrachten, met inbegrip van informatie voor vergelijkbare activa. Indien de opdrachtgever zulks verlangt, moeten taxateurs van *immateriële activa* voldoen aan verzoeken tot het aangaan van niet-openbaarmakingscontracten of vergelijkbare overeenkomsten.

VPGA 7 Taxatie van persoonlijke eigendommen inclusief kunst en antiek

1 Inleiding en reikwijdte

1.1 Deze Valuation Practice Guidance – Application (VPGA) levert extra informatie op over de toepassing van Red Book **VPS 1-4** voor ‘persoonlijke eigendommen’: hieronder vallen de activa [of passiva] zoals deze hieronder in 1.2 worden gespecificeerd.

1.2 Ten behoeve van deze VPGA wordt onder ‘persoonlijke eigendommen’ activa [of passiva] verstaan die niet permanent verbonden zijn met land of gebouwen:

- **met inbegrip van** maar niet beperkt tot verfijnde en decoratieve kunst, antiek, schilderijen, edelstenen en juwelen, verzamelingen, werkstukken en meubels, etc.
- **exclusief** handelsinrichtingen en –uitvoeringen, installaties en uitrustingen, bedrijven of bedrijfsbelangen, dan wel *immateriële activa*.

Taxaties van persoonlijke eigendommen kunnen noodzakelijk zijn binnen veel verschillende contexten en voor veel uiteenlopende doelen, met inbegrip van maar niet beperkt tot:

- verzekeringsdekking
- schade of verlies
- taxatie [giften, schenkingen, vermogensbelasting, verlies als gevolg van ongeval]
- financiële rapportage
- bedrijfstransacties
- juridische processen, met inbegrip van fraudeclaims
- planning van roerende goederen, billijke verdeling en nalatenschap
- voorhuwelijkse overeenkomsten
- ontbinding van huwelijk
- ontbinding van bedrijf
- advisering over acquisitie of eigendomsbeschikking
- leenonderpand
- faillissement
- taxatie van inventaris.

1.3 Dit is geen definitieve lijst, aangezien er nationale of regionale afwijkingen kunnen bestaan. En bij elke jurisdictie hebben de statutaire eisen voorrang, bijvoorbeeld in situaties

waarbij taxaties zijn voorbereid voor berekening van verschuldigde belastingen, met inbegrip van nalatenschap.

1.4 Het is van wezenlijk belang dat het doel van de taxatie absoluut helder is: dit bepaalt dikwijls welke specifieke *waardebasis* het uitgangspunt vormt. Zie **VPS 1 paragraaf 2(c), Minimumopdrachtvoorwaarden**.

2 Opdrachtvoorwaarden

2.1 Voor een correcte definitie van de taxatietoewijzing en een goed begrip van de verantwoordelijkheden van de taxateur moet deze de opdrachtgever en andere personen die wellicht afhankelijk zijn van de taxatie [beoogde gebruikers] identificeren om te garanderen dat de taxatie relevant is en niet misleidend.

2.2 De *opdrachtvoorwaarden*, inclusief de minimumvoorwaarden zoals beschreven in **VPS 1, Minimale opdrachtvoorwaarden**, worden in principe vóór aanvang van de taxatiewerkzaamheden overeengekomen door de taxateur en de opdrachtgever. Indien het nodig is om de werkzaamheden reeds aan te vangen voordat de *opdrachtvoorwaarden* volledig zijn gedocumenteerd, moeten alle zaken die betrekking hebben op deze voorwaarden onder de aandacht van de opdrachtgever worden gebracht en worden gedocumenteerd voordat het rapport is uitgegeven [zie **VPS 1, paragraaf 4, 5 en 6, Minimale opdrachtvoorwaarden**].

2.3 Bij een akkoord van de *opdrachtvoorwaarden* moet de taxateur de opdrachtgever adviseren over het mogelijke effect op de waarde van andere relevante zaken, zoals de herkomst van het object of de invloed van objectgroepen die als een verzameling, in plaats van individueel getaxeerd worden. Anders kan sprake zijn van misleiding of kan er een verkeerde indruk worden gewekt – en is er sprake van een overtreding van **VPS 3, Taxatierapporten**.

3 Identificeren van de markt

3.1 Taxaties zijn gebaseerd op een begrip van de markt waarin de taxatie plaatsvindt. Taxateurs moeten de aard en de staat van de markt beoordelen die de context biedt voor hun onderzoeken en taxatieconclusies. **IVS Raamwerk, paragraaf 10–14 De markt** stelt afwegingen op die de taxateur in aanmerking moet nemen, waaronder het niveau van activiteiten, geheimhouding en markttrends.

3.2 Taxateurs van persoonlijke eigendommen moeten onderkennen dat er verschillende markten bestaan waarbinnen een specifiek actief kan worden verhandeld en dat elk zijn eigen verkoopgegevens kan genereren. Een actief kan met name een andere waarde hebben op het niveau van totale verkoop, het retailniveau van verkoop en in situaties waar handel door veiling plaatsvindt. De taxateur moet de relevante markt in kaart brengen en analyseren in overeenstemming met het getaxeerde eigendom en het doel van de uitgevoerde taxatie. Er dient te worden onderkend dat taxaties die worden uitgevoerd voor adviseringsdoeleinden over een verkoop tussen bedrijven die handelen in een specifieke actiefvorm, kunnen verschillen tussen een bedrijf en een individuele afnemer.

3.3 Bij het in kaart brengen van de markt moeten taxateurs van persoonlijke eigendommen zich ervan bewust zijn dat de verkoopmethode van invloed kan zijn op de verkoopprijs. Online veilingen en andere vormen van e-transacties bijvoorbeeld kunnen de markt ontsluiten voor bepaalde eigendomstypes voor potentiële kopers, die anders wellicht geen aankopen zouden doen of zouden aankopen op basis van beperkingen van plaats of tijd.

3.4 Bij persoonlijke eigendommen worden activagroepen dikwijls beschouwd als verzamelingen die, indien verdeeld, significant meer of minder opbrengen per post dan wanneer deze als verzameling worden beschouwd. De taxateur zal moeten beoordelen, of het aanbieden van activa als groep enige invloed heeft op de taxatie ervan en zal dienovereenkomstig advies uitbrengen.

4 Inspectie, onderzoek en analyse

4.1 Taxateurs van persoonlijke eigendommen moeten relevante verkoopgegevens, economische en marktgerelateerde omstandigheden alsook relevante informatie voor realistische waardeconclusies verzamelen, verifiëren en analyseren. **VPS 2, Inspecties en onderzoeken** en **IVS 102, Implementatie**, beschrijving van de eisen om onderzoek uit te voeren.

4.2 De taxateur van persoonlijke eigendommen moet zich er altijd van bewust zijn dat de mate van betrouwbaarheid van eerdere verkoopgegevens beperkt kan zijn. Taxateurs moeten altijd de betrouwbaarheid van gegevens beoordelen die gebruikt worden ter ondersteuning van de analyse. De informatiebronnen die worden gebruikt in de analyse moeten worden gedocumenteerd.

4.3 Beperkingen of omstandigheden die inspectie, onderzoek en/of analyse belemmeren, moeten door de taxateur in aanmerking worden genomen. Indien er dergelijke beperkingen bestaan, moet de taxateur overwegingen/speciale overwegingen maken. **VPS 4, Waardebases, overwegingen en speciale overwegingen**, beschrijving van de vereisten m.b.t. overwegingen en speciale overwegingen. Overwegingen moeten worden besproken en overeengekomen met de opdrachtgever alvorens tot een taxatieconclusie te komen. Deze moeten helder worden gedocumenteerd in zowel de *opdrachtvoorwaarden* als in het rapport.

4.4 De taxateur moet de economische en marktgerelateerde gegevens in aanmerking nemen, zoals vraag en aanbod binnen de markt en marktbevingen. Indien er een mate van onzekerheid bestaat m.b.t. de gebruikte informatie of de toestand binnen de markt, moet de taxateur VPGA 9 raadplegen, Taxatie in markten die gevoelig zijn voor verandering: zekerheid en onzekerheid.

4.5 Wanneer de taxateur gebruik maakt van de diensten van andere gespecialiseerde consultants en/of professionals, moet de taxateur in de voor het doel van de taxatie vereiste omvang controleren of de specialist gekwalificeerd is en of de diensten op deskundige wijze zijn uitgevoerd.

5 Taxatie

Taxatiemethodes en -toepassingen

5.1 De drie methodes voor het bepalen van de *marktwaaarde* (zoals gedefinieerd in IVS) voor persoonlijke eigendommen zijn:

5.1.1 De verkoopvergelijkingsmethode

Deze geeft een indicatie van de waarde door het vergelijken van verkoopinformatie van het betreffende actief met identieke of vergelijkbare activa waarvoor verkoopgegevens beschikbaar zijn. Deze benadering wordt het vaakst gebruikt bij taxatie van persoonlijke eigendommen. Wanneer deze benadering wordt toegepast, moet de taxateur zeer zorgvuldig zijn bij de analyse van de juiste vergelijkbare verkoopgegevens.

5.1.2 De kostenmethode

Dit geeft een indicatie van de waarde op basis van de geschatte actuele kosten voor het reproduceren of maken van een eigendom van dezelfde kwaliteit, utiliteit en handelbaarheid. Deze benadering omvat een vervanging door een replica en vervanging door een facsimile. Een replica is een kopie van het originele object, dat de aard, kwaliteit en leeftijd van de materialen van het origineel zo dicht mogelijk benadert, maar gemaakt is met behulp van moderne vervaardigingstechnieken. Een facsimile is een exacte kopie van het originele object, vervaardigd met materialen die qua aard, kwaliteit en leeftijd het origineel dicht benaderen en met behulp van vervaardigingsmethoden uit de originele periode. Beide methodes [d.w.z. replica of facsimile] wordt normaal gesproken alleen gehanteerd voor verzekeringsdoeleinden. Wanneer de *kostenmethode* wordt toegepast, moet de taxateur relevante en geschikte kostengegevens analyseren voor het ramen van vervangingskosten.

5.1.3 De inkomstenmethode

Dit geeft een indicatie van de waarde door het berekenen van de verwachte monetaire voordelen (zoals inkomstenstroom) voor het betreffende actief. Wanneer deze benadering wordt toegepast, moet de taxateur relevante en geschikte gegevens analyseren voor het betrouwbaar inschatten van de inkomsten in de relevante marktplaats van het eigendom. Taxateurs moeten prognoses van toekomstige inkomsten en uitgaven baseren op historische informatie, bewijzen en trends, actuele vraag en aanbod alsook op concurrentiefactoren.

5.1.4 Binnen alle benaderingen moet de taxateur een zorgvuldige en goed geïnformeerde beoordeling maken, zodat hij de analyse kan omzetten in een logische, goed gefundeerde conclusie.

5.1.5 Alle taxatieconclusies moeten goed gefundeerd zijn en eenduidig worden ondersteund door geschikt bewijs. Indien er voor de analyse gebruik is gemaakt van meer dan een taxatiebenadering, moet de taxateur de resultaten op elkaar afstemmen.

5.1.6 RICS vormt geen beschrijving van de methodes die de taxateur moet gebruiken. De taxateur moet echter voorbereid zijn om de toegepaste benadering te verantwoorden.

Andere taxatieoverwegingen

5.2 In aanvulling op de eisen van **VPS 3, Taxatierapporten**, moeten het onderzoek en de analyse van de taxateur het volgende in aanmerking nemen:

- de omvang van de informatie die moet worden gecommuniceerd naar de opdrachtgever en andere beoogde gebruikers. De taxateur moet rekening houden met het feit dat de
- taxatiekennis van opdrachtgevers zal variëren en hij dient daarom informatie te communiceren die begrijpelijk is voor alle beoogde gebruikers van het rapport
- het te taxeren belang (er kunnen zich situaties voordoen waarbij het belang in persoonlijk eigendom wordt gedeeld met andere eigendommen: in dergelijke gevallen moet dit eenduidig worden vastgelegd)
- de kenmerken die vereist zijn voor het identificeren van het eigendom (met inbegrip van artiest of maker, materiaal of medium, afmeting, titel, herkomst, stijl, leeftijd, oorsprong of geschiedenis, conditie, tentoonstellingsgeschiedenis en citaten in de literatuur)
- de **waardebasis** en de definitiebron (bijv. **marktwaarde**)
- mogelijke speciale toewijzingscondities of regelgeving
- beperkingen, bezwaren, leases, overeenkomsten, contracten of enige andere posten die van invloed kunnen zijn op de taxatie of het eigendomsrecht van het te taxeren persoonlijke eigendom
- de mate waarin externe informatie kan worden geverifieerd en betrouwbaar is
- de relatie van het object ten opzichte van **vastgoedobjecten** of **immateriële activa** die van invloed kan zijn op taxatie van het eigendom
- het belang van individuele activa binnen een instructie die meerdere objecten bevat met een groot waardenbereik
- analyse van eerdere verkopen van het getaxeerde eigendom, indien relevant
- de mate waarin de marktcondities en de economie van invloed zijn op het betrouwbaarheidsniveau van de taxatieconclusie.

6 Rapporten

6.1 Het is de verantwoordelijkheid van de taxateur ervoor zorg te dragen dat het taxatierapport duidelijk en ondubbelzinnig is en geen verkeerde indruk wekt. Het rapport moet zijn opgesteld in overeenstemming met strikte eisen van integriteit, helderheid en objectiviteit (zie **PS 2, paragraaf 4, Onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenverstrengelingen**).

6.2 De taxateur moet voldoen aan de minimumeisen zoals beschreven in **VPS 3, Taxatierapporten** en alle taxatieoverwegingen meenemen die worden beschreven in paragraaf 5.2, Andere taxatieoverwegingen. Wanneer de taxateur gebruik heeft gemaakt van de diensten van gespecialiseerde consultants en/of professionals binnen het voorbereidingsproces voor taxatie, dient hij daarnaast deze bronnen en referenties te identificeren en de input ervan te bevestigen (zie paragraaf 4.5, Inspectie, onderzoek en analyse).

- 6.3** Het detailniveau van het taxatierapport moet voldoende tegemoet komen aan de behoeften van de opdrachtgever en de beoogde gebruiker(s), de aard van het bezit en het beoogde gebruik van de taxatie. De in het rapport gebruikte terminologie moeten begrijpelijk zijn voor alle beoogde gebruikers.
- 6.4** De taxateur moet beperkingen of omstandigheden m.b.t. inspectie, onderzoek of analyse opmerken en invloeden ervan toelichten voor de betreffende conclusies.
- 6.5** Het doel van de taxatie (bijv. advies over de ontbinding van een huwelijk), de **basis van waarde** (bijv. **marktwaarde**) en het waardeniveau (bijv. veiling of onderhandse overeenkomsten) moeten duidelijk in het rapport worden beschreven.
- 6.6** De taxateur moet rapporteren dat de conclusie voldoet aan specifieke eisen van de opdrachtgever, andere regels of lokale wetgeving.
- 6.7** De taxateur moet het uitgevoerde onderzoek en de gebruikte gegevens samenvatten in de analyse. De taxateur moet tevens de benadering(en) voor de taxatie (d.w.z.: op basis van vergelijking, kosten of inkomsten) en de rationele benadering vermelden, met inbegrip van een uitleg waarom andere benaderingen wel in overweging zijn genomen maar niet zijn gebruikt. In veel benaderingen die in de analyse worden gebruikt wordt ook een afstemming van de resultaten in het rapport opgenomen.
- 6.8** Bij een taxatie op basis van **speciale overwegingen**, zoals waar een samengestelde waarde wordt bepaald, moeten deze specifiek worden vermeld in combinatie met het effect ervan op de waarde, indien van toepassing, van de **speciale overweging**.
- 6.9** De taxateur moet commentaar geven op mogelijke kwesties die van invloed zijn op de betrouwbaarheid 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 nodig kan er gebruik worden gemaakt van geschikt fotomateriaal.
- 6.11** Bij taxatie-instructies in bepaalde jurisdicties waarbij vele posten van lage waarde worden gedekt, kan het gebruik van een door RICS goedgekeurd template-rapport dat voldoet aan deze **richtlijn** praktisch zijn [ga hiervoor naar www.rics.org].

VPGA 8 Taxatie van portefeuilles, collecties en groepen objecten

1 Reikwijdte

1.1 Het **IVS Raamwerk, paragrafen 23–24, samenstelling** heeft betrekking op de taxatie van portefeuilles, collecties en eigendomsgroepen of activa.

1.2 Het materiaal in deze Valuation Practice Guidance – Application (VPGA) biedt extra commentaar op praktische zaken die de taxateur in aanmerking dient te nemen bij een taxatie van verschillende eigendommen die hij gelijktijdig voor dezelfde opdrachtgever uitvoert. Verplichte eisen worden **vet** gemarkeerd.

1.3 Om een misleidend of inadequaar advies te voorkomen, moet bijzondere zorg worden besteed aan zaken zoals ‘verkavelingen’, identificatie van verschillende eigendommen of activacategorieën of enige **overwegingen** of **speciale overwegingen** m.b.t. de omstandigheden waaronder de eigendommen in de markt kunnen worden gezet.

2 Identificatie van verschillende eigendommen of activa

2.1 Indien er twijfel bestaat over wat een afzonderlijk eigendom of actief vertegenwoordigt, zal de taxateur gewoonlijk de eigenschappen in ‘verkavelingen’ samenstellen op een wijze die het meest geschikt is voor een actuele verkoop van de te taxeren zaken. De taxateur dient echter de verschillende opties met de opdrachtgever te bespreken en de uit te voeren benadering zowel in de **opdrachtvoorwaarden** als in het rapport vast te leggen.

2.2 Voorbeelden van situaties waarbij een specifieke toelichting van **verkavelingen** moet worden gegeven, omvatten:

- fysiek aangrenzende objecten die door de huidige eigenaar afzonderlijk zijn verworven, bijvoorbeeld een ontwikkelaar die een terrein heeft verzameld met het oog op toekomstige herontwikkeling, of een belegger die een strategisch belang in een locatie opbouwt
- 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 exclusief gebruikt wordt door de gebruiker van een gebouw
- wanneer de eigendom van een aantal afzonderlijke objecten bijzonder voordeel voor een enkele eigenaar of gebruiker zou opleveren vanwege het mogelijke rendement als gevolg van een toegenomen marktaandeel of besparingen op administratie of distributie, zoals bij appartementengebouwen of hotels en

- wanneer elk afzonderlijk object een essentieel onderdeel is van een bedrijfsactiviteit die een groot geografisch gebied beslaat, bijvoorbeeld als deel van een nationaal of regionaal nutsnetwerk, zoals telecommunicatiemasten.

2.3 Het doel van de taxatie kan bepalen welke benadering gekozen moet worden. Het kan bijvoorbeeld vereist zijn dat de waarden van de activa afzonderlijk worden gerapporteerd. In hoeverre iets een afzonderlijk object of een ander actief vormt, moet met de opdrachtgever worden besproken.

2.4 Verzoeken om taxatie van objecten op basis van een uitgangspunt dat deze op een kunstmatige wijze verkavelt, moeten normaal gesproken worden afgewezen. In bepaalde omstandigheden kan echter met een ongebruikelijke verkaveling worden omgegaan door het hanteren van een *bijzonder uitgangspunt* [zie **VPS 4 paragraaf 3, Bijzondere uitgangspunten**].

3 Taxatie-uitgangspunten

Wanneer de taxateur de kavels binnen een portefeuille die afzonderlijk moeten worden getaxeerd, eenmaal heeft benoemd, dient te worden overwogen of bepaalde *uitgangspunten* of *bijzondere uitgangspunten* noodzakelijk zijn. Deze moeten worden vastgelegd in de *opdrachtvoorwaarden* [zie **VPS 1, Minimale opdrachtvoorwaarden**] en in het rapport [zie **VPS 3, Taxatierapporten**]. In de volgende paragrafen worden voorbeelden besproken van situaties waarin verschillende *uitgangspunten* de taxatie van een portefeuille wezenlijk kunnen beïnvloeden.

3.2 Indien een hele portefeuille of een aanzienlijk aantal objecten daarbinnen tegelijkertijd op de markt zouden worden gebracht, zou de markt overspoeld kunnen raken, hetgeen tot een verlaging van de waarde kan leiden. Andersom zou de mogelijkheid een bepaalde groep objecten te kopen een premie kunnen opleveren. Met andere woorden: zou de waarde van het geheel groter kunnen zijn dan de som van de afzonderlijke delen en vice versa.

3.3 Indien getaxeerd wordt voor een doel dat veronderstelt dat de portefeuille bij dezelfde eigenaar of gebruiker blijft, bijvoorbeeld ten behoeve van *jaarrekeningen*, zou het onjuist zijn de taxatie te verlagen teneinde uitdrukking te geven aan het mogelijke gevolg van overspoeling van de markt. In het rapport dient een verklaring van deze strekking te worden opgenomen.

3.4 Indien dezelfde portefeuille echter voor een ander doel zou worden getaxeerd, bijvoorbeeld als onderpand voor een lening, mogen de mogelijke nadelige gevolgen voor afzonderlijke objecten door het in één keer op de markt brengen van de hele portefeuille niet genegeerd worden. In dergelijke gevallen is het normaal gesproken

passend te verklaren dat het uitgangspunt is gehanteerd dat de objecten ordelijk op de markt worden gebracht en niet allemaal tegelijk op de markt wordt gezet. Indien de omstandigheden echter zodanig zijn dat een dergelijk *uitgangspunt* niet door de markt wordt gehanteerd, bijvoorbeeld omdat bekend is dat de huidige eigenaar in financiële moeilijkheden verkeert, wordt dit een *bijzonder uitgangspunt* en moeten de gevolgen daarvan voor de taxatie duidelijk worden vermeld [zie **VPS 4 paragraaf 3, Bijzondere uitgangspunten**].

3.5 Wanneer de taxateur een enkele waarde toeschrijft aan een groep afzonderlijke objecten, moet hij alle **uitgangspunten** vermelden die noodzakelijk zijn ter ondersteuning van die benadering. Indien de taxateur van mening is dat de markt de portefeuille niet noodzakelijkerwijs op deze basis zal behandelen, worden de betreffende **uitgangspunten** **bijzondere uitgangspunten** (zie **VPS 4 paragraaf 3, Bijzondere uitgangspunten**).

4 Rapportagevereisten

4.1 Waar de totale waarde van de objecten binnen een portefeuille aanzienlijk zou verschillen naar gelang van de wijze waarop ze worden verkocht (afzonderlijk, in groepen of als een enkele kavel) dient dit duidelijk in het rapport te worden vermeld. De **uitgangspunten** van de verkaveling moeten ook in iedere gepubliceerde referentie worden opgenomen.

4.2 Wanneer een portefeuille of groep objecten getaxeerd is op basis van het **uitgangspunt** dat deze als een enkele entiteit wordt verkocht, heeft de gerapporteerde **marktwaarde** betrekking op de hele groep. Iedere uitsplitsing van de **marktwaarde** naar de afzonderlijke objecten dient duidelijk als zodanig te worden aangemerkt, waarbij een verklaring dient te worden toegevoegd met de strekking dat deze toedeling niet noodzakelijkerwijs gelijk is aan de **marktwaarde** van het belang in ieder afzonderlijk object.

4.3 Andersom: indien een samengesteld cijfer wordt geleverd op basis van het totaal van de marktwaarden van elk afzonderlijk object in een portefeuille, dient de taxateur zich te hoeden voor presentatie van dat cijfer als de marktwaarde van de gehele portefeuille.

VPGA 9 Taxatie in markten die gevoelig zijn voor verandering: zekerheid en onzekerheid

1 Inleiding

1.1 Het doel van deze Valuation Practice Guidance – Application (VPGA) is om ‘best practice’ aan te moedigen in taxatierapporten, met specifieke verwijzing voor gebruikers naar de hoeveelheid onzekerheid en risico die eraan verbonden zijn.

1.2 Alle taxaties zijn professionele opinies gebaseerd op een vermelde basis, gekoppeld met eventuele toepasselijke *uitgangspunten* of bijzondere *uitgangspunten* (zie **VPS 4 paragraaf 2, Uitgangspunten** en **VPS 4 paragraaf 3, Bijzondere uitgangspunten**). Een taxatie is geen feit maar een schatting. De mate van subjectiviteit zal onvermijdelijk variëren, alsook de mate van zekerheid – dat wil zeggen, de waarschijnlijkheid dat de opinie van de taxateur over de *marktwaarde* precies overeenkomt met de prijs die bij een feitelijke verkoop op de taxatiedatum gerealiseerd wordt. Om ervoor te zorgen dat de gebruiker de taxatie begrijpt en vertrouwt, is transparantie in de taxatiemethode nodig en een adequate uitleg van **alle** factoren die van invloed zijn op de taxatie.

1.3 In sommige gevallen kan het voor het begrijpen van de taxatie handig, zo niet essentieel zijn om ondersteunend materiaal, een uitleg van de gebruikte methode en de marktcontext bij te sluiten. Dergelijk commentaar, context en uitleg is niet in alle gevallen vereist. Maar taxateurs moeten de levering van zulk ondersteunend advies zien als een manier om de gebruiker groter vertrouwen te geven in de taxatie.

1.4 Taxateurs moeten een advies van de strekking dat zij minder vertrouwen in de taxatie hebben dan gewoonlijk, niet als een zwaktebod beschouwen. Het is inderdaad zo dat dit, indien het niet vestigen van de aandacht op een dergelijke onzekerheid een opdrachtgever de indruk zou geven dat hij meer waarde aan de taxatieopinie kon hechten dan gerechtvaardigd was, het rapport een onjuiste indruk zou geven, wat in strijd is met het algemeen vereiste in **VPS 3, Taxatierapporten**.

2 Situaties die de taxatiezekerheid kunnen beïnvloeden

2.1 De onderstaande lijst, die niet beperkt is, geeft voorbeelden van situaties die een effect op de mate van zekerheid en vertrouwen hebben bij een taxatieopinie:

- Status van de taxateur
- Inherente onzekerheid

- Beperkingen gesteld aan de inlichtingeninwinning of aan de geleverde informatie
- Liquiditeit en activiteit op de markt en
- Marktinstabiliteit.

Status van de taxateur

2.2 De accuratesse en relevantie van de beoordelingen die nodig zijn voor een taxatie zijn afhankelijk van de deskundigheid en ervaring van de persoon die de beoordelingen uitvoert. Het vertrouwen in deze beoordelingen is ook gerelateerd aan de onafhankelijkheid van de taxateur. **PS 2 paragraaf 3, Kwalificatie van leden** en **paragraaf 4, Onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenverstrengeling**, geven de criteria voor de kwalificatie en onafhankelijkheid van de taxateur, en **VPS 3, Taxatierapporten**, vereist bevestiging in het rapport dat de taxateur voldoende ervaring heeft en dat er geen sprake van belangenverstrengeling is.

Inherente onzekerheid

2.3 Het object zelf kan specifieke kenmerken hebben die het voor de taxateur moeilijk maken om een opinie over de waarschijnlijke waarde te vormen. Het kan bijvoorbeeld een ongebruikelijk of uniek object zijn. Ook de kwantificatie van een aanzienlijke verandering gerelateerd aan een potentiële bouwvergunning of de aanwezigheid van een *koper* met een bijzonder belang, is in hoge mate afhankelijk van de gehanteerde *uitgangspunten*.

Beperkingen gesteld aan de inlichtingeninwinning of aan de geleverde informatie

2.4 Wanneer de voor de taxateur beschikbare informatie begrensd of beperkt is, door de opdrachtgever of door de omstandigheden van de taxatie, kan aan de taxatie minder zekerheid worden ontleend dan anders het geval zou zijn. **VPS 3 paragraaf 7(h), Aard en bron van informatie waarop men zich baseert**, vereist dat de informatiebronnen vermeld worden en dat de aandacht gevestigd wordt op eventuele beperkingen.

Liquiditeit en activiteit op de markt

2.5 Markten die inactief zijn met lage liquiditeit leveren minder informatie en empirisch bewijs voor taxaties. In dergelijke gevallen moet de taxateur expliciet en zo transparant mogelijk aangeven in welke mate de conclusie subjectief tot stand gekomen is. In liquide en goed functionerende markten moet de taxateur aangeven dat er voldoende empirisch bewijs is om de getrokken conclusies te ondersteunen.

Marktinstabiliteit

2.6 Markten kunnen verstoord worden door onvoorziene financiële, macro-economische,

wettelijke, politieke of zelfs natuurlijke crises. Als de **taxatiedatum** valt tijdens, of direct volgend op zo'n crisis kan er verminderde mate van zekerheid aan de taxatie verbonden zijn, vanwege insequente, of gebrek aan empirische gegevens, of omdat de taxateur met ongebruikelijke omstandigheden te maken krijgt om een oordeel te vormen. Dergelijke situaties kunnen zeer moeilijk zijn voor taxateurs. Hoewel taxateurs in deze omstandigheden toch tot een opinie moeten kunnen komen, is het belangrijk dat de context van de opinie duidelijk beschreven wordt.

3 Rapportage

3.1 VPS 3, Taxatierapporten stelt dat het taxatierapport niet misleidend mag zijn en geen onjuiste indruk mag geven. De taxateur moet de aandacht vestigen en commentaar geven op zaken die de zekerheid van de taxatie beïnvloeden. De omvang van dat commentaar zal variëren, afhankelijk van het doel van de taxatie en het format van het rapport dat met de opdrachtgever afgesproken is.

3.2 Indien van toepassing, zou de taxateur zou ook moeten overwegen of bijzondere uitgangspunten en gevoeligheidsanalyses van toepassing zijn, en een volledige en duidelijke uitleg geven waarom deze punten opgenomen zijn:

- Gebruik van **bijzondere uitgangspunten**: Wanneer de taxateur redelijkerwijze kan voorzien dat zich onder verschillende omstandigheden verschillende waarden zullen voordoen, kan de taxateur met de opdrachtgever bespreken of alternatieve taxaties toegepast zouden moeten worden op basis van **bijzondere uitgangspunten** waarin die verschillende omstandigheden tot uitdrukking worden gebracht. Het is echter belangrijk om de vereisten van **VPS 4, paragraaf 3.3, Waardebases, overwegingen en speciale overwegingen** in acht te nemen: hierin staat dat bijzondere uitgangspunten alleen mogen worden gebruikt als ze worden gezien als realistisch, relevant en van toepassing op de omstandigheden van de taxatie.
- Gevoeligheidsanalyse: mochten er zaken zijn die een wezenlijke invloed op de zekerheid van de taxatie kunnen hebben, dan kan het verstandig zijn een gevoeligheidsanalyse te leveren om te illustreren welk gevolg veranderingen in die variabelen op de gerapporteerde taxatie kunnen hebben.

3.3 Normaal gezien is het niet acceptabel om in een taxatierapport een standaard voorbehoud op te nemen over de taxatiezekerheid. De mate waarin een opinie onzeker is, is voor elke taxatie uniek en het gebruik van een standaard clause zou de autoriteit van het advies naar beneden halen of in twijfel trekken. Het oogmerk is een gezaghebbend en weloverwogen professioneel advies te geven in het rapport. Zaken die de mate van zekerheid beïnvloeden, moeten in deze context vermeld worden.

3.4 Tenzij er specifiek om gevraagd wordt, is het uitdrukken van waardes binnen een bepaald bereik geen goede werkwijze. In de meeste gevallen moet de taxateur één cijfer geven. Het gebruik van kwalificerende woorden zoals "in de buurt van" is normaal gesproken niet van toepassing of onvoldoende om de wezenlijke onzekerheid zonder verdere uitleg over te brengen. Waar zich onder verschillende omstandigheden verschillende waarden zullen voordoen, heeft het de voorkeur om deze aan te geven met vermelding van **bijzondere uitgangspunten**.

3.5 Als een wiskundige mate van onzekerheid in het rapport is opgenomen, moet de gebruikte methode of het gebruikte model adequaat uitgelegd worden, waarbij eventuele beperkingen voldoende uitgelicht moeten worden.

7 Overzicht van wijzigingen in de wereldwijde taxatiestandaarden, bijlagen en richtlijnen/ aanbevelingen voor 2012

1 De tekstwijzigingen zijn bedoeld om de toepassing van de standaarden te verduidelijken – in het bijzonder wat verplicht is en wat niet. Doel is om dubbelingen/scheidingen van tekst te voorkomen en de tekst op te nemen in een herziene structuur, in plaats van het aanbrengen van fundamentele wijzigingen in bestaande standaarden.

2 Naar gedetailleerde tekstwijzigingen wordt niet apart verwezen. Belangrijke wijzigingen van het Red Book 2012 echter worden hieronder beschreven.

RB 2012 verwijzing	Uitgevoerde wijziging – RB 2014 verwijzing
Inleiding	Er is nieuwe tekst toegevoegd om het algehele doel toe te lichten, evenals de dekking en interactie met de internationale taxatiestandaarden
VS 1	PS 1 and PS 2
VS 1.1	Toepassing van de standaarden van PS 1.1 met nieuwe tekst – PS 1.6 heeft betrekking op uitzonderingen. PS 1.3 bevestigt compatibiliteit met IVS
VS 1.2	Nieuwe tekst toegevoegd. Compatibiliteit [PS 1–4]; afwijkingen [PS 1.7]; Regeling [PS 1.8]
VS 1.3	PS 1.5
VS 1.4	PS 2.6
VS 1.5	PS 2.3
VS 1.6	PS 2.3
VS 1.7	PS 2.4
VS 1.8	PS 2.4
VS 1.9	PS 2.7
Appendix 1	Opgenomen in PS 2.4
VS 2	VPS 1, VPS 2, VPS 4 and PS 2

7 Overzicht van wijzigingen in de wereldwijde taxatiestandaarden, bijlagen en richtlijnen/
aanbevelingen voor 2012

VS 2.1	VPS 1 – nieuwe tekst toegevoegd voor het afstemmen van de RICS standaard met IVS 101 Werkomvang en voor opname van specifieke verwijzingen naar IVS
VS 2.2	VPS 4.3 – bevat nieuw materiaal in VPS 4.5 over speciale overwegingen m.b.t. gekoppelde waarden
VS 2.3	VPS 4.4
VS 2.4	VPS 1.2
VS 2.5	VPS 2.11
VS 2.6	PS 2.8
Appendix 2	Opgenomen in VPS 1.9
Appendix 3	Opgenomen in VPS 4
Appendix 4	Opgenomen in VPS 4
Appendix 5	VPGA 2
VS 3	VPS 4
VS 3.1	VPS 4.1 afstemmingsmateriaal met IVS Raamwerk
VS 3.2	VPS 4.1.2
VS 3.3	VPS 4.1.3
VS 3.4	VPS 4.1.4
VS 3.5	VPS 4.1.5
VS 4	VPGA 1 en VPGA 2
VS 4.1	VPGA 1
VS 4.2	VPGA 2
VS 4.3	VPGA 1
VS 5	VPS 2
VS 5.1	VPS 2
VS 5.2	VPS 2.9
VS 6	VPS 3
VS 6	VPS 3 – nieuwe tekst toegevoegd voor afstemming RICS standaard met IVS 103 Rapportage en om te bevestigen dat deze alle specifieke eisen van IVS 103 bevat
VS 6.1	VPS 3.7
VS 6.2	VPS 3.6
VS 6.3	VPS 3.7[e]
VS 6.4	VPS 4.33 – bevat nieuw materiaal in VPS 4.5 over speciale overwegingen m.b.t. gekoppelde waarden
VS 6.5	UKVS 1.16.1
VS 6.6	UKVS 1.16.2
VS 6.7	UKVS 1.16.3

VS 6.8	VPS 3.7[m]
VS 6.9	VPS 3.7[d]
VS 6.10	VPS 3.7[a]
VS 6.11	VPS 3.5
VS 6.12	VPS 3.7[j]
Appendice 6	Opgenomen in VPS 3
Appendice 7	UK appendix 6
Appendice 8	European Mortgage Federation paper on mortgage lending value – niet meer opgenomen in Red Book
Appendice 9	VPS 1–VPS 4 nu inclusief gedetailleerde verwijzingen
GN 1	naar IVS VPGA 9
GN 2	VPGA 4
GN 3	VPGA 8
GN 4	VPGA 7
GN 5	VPGA 5
GN 6	UKGN 2
Appendice alla GN 6	UKGN 2

Overige RICS-publicaties

Overige RICS-publicaties die wellicht relevant zijn voor taxatiedoeleinden, vindt u op de website van RICS: www.rics.org/guidance. Deze bevatten de volgende verplichte praktijkvoorschriften, *richtlijnen* en taxatie-informatiebrochures.

Taxatievoorschrift (verplicht)

Surveyors acting as expert witnesses, 3e uitgave [2008]

Richtlijnen/aanbevelingen

Asbestos and its implications for members and their clients [2011]

Auctioneers selling real estate [2013]

Boundaries [2009]

Capital and rental valuation of public houses, bars, restaurants and nightclubs in England and Wales [2010]

Cash flow forecasting [Global edition] [2012]

Conflicts of interest [2012]

Contamination, the environment and sustainability: implications for chartered surveyors and their clients [2010]

Discounted cash flow for commercial property investments [2010]

Financial viability in planning [2012]

Leasehold reform in England and Wales, 2nd edition [2011]

Mineral-bearing land and waste management sites [2011]

Real Estate Agency and Brokerage Standards [2011]

Surveying safely [2011]

Sustainability and commercial property valuation [2013]

Valuation of data centres [2011]

Valuations for financial statements under UK GAAP [2011]

Valuation of individual new-build homes [2012]

Valuation of land for affordable housing [2010]

Valuation of land for affordable housing – Scotland [2013]

Valuation of medical centre and surgery premises, [2010]

Valuation of rural property [2011]

Valuation of trees for amenity and related non-timber uses [2010]

Valuation of woodlands [2010]

Informatiebrochures

Capital and rental valuation of fuel stations [2012]

Capital and rental valuation of hotels in the UK [2012]

Comparable evidence in property valuation [2012]

Farm stocktaking valuations [2012]

Japanese Knotweed and residential property [2012]

Valuation of renewable energy installations [2012]

Valuation of independent healthcare properties in the UK [2012]

Taxatie-informatiebrochures (worden momenteel alle herzien)

VIP 3: *The Capital and Rental Valuation of Petrol Filling Stations in England, Wales and Scotland* [2003]

VIP 12: *Valuation of development land* [2008]

Europese publicaties

EUGN 1: *European Union directives and regulations relevant to valuation* [2013]

Copyright © 2013 International Valuation Standards Council.

All rights reserved.

No part of this publication may be translated, reprinted or reproduced or utilised in any form either in whole or in part or by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including photocopying and recording, or in any information storage and retrieval system, without the prior permission in writing of the International Valuation Standards Council.

Please address publication and copyright matters to the International Valuation Standards Council:

1 King Street, London EC2V 8AU, United Kingdom, Email: contact@ivsc.org

ISBN: 978-0-9569313-6-8

The International Valuation Standards Council, the authors and the publishers do not accept responsibility for loss caused to any person who acts or refrains from acting in reliance on the material in this publication, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

Typeset and printed by Page Bros, Norwich



Contents

Introduction	1
Summary of Principal Changes	5
IVS Definitions	7
IVS Framework	11
General Standards	27
IVS 101 Scope of Work	27
IVS 102 Implementation	32
IVS 103 Reporting	35
Asset Standards	39
IVS 200 Businesses and Business Interests	39
IVS 210 Intangible Assets	47
IVS 220 Plant and Equipment	56
IVS 230 Real Property Interests	61
IVS 233 Investment Property under Construction	69
IVS 250 Financial Instruments	76
Valuation Applications	89
IVS 300 Valuations for Financial Reporting	89
IVS 310 Valuations of Real Property Interests for Secured Lending	106
Index	113

Introduction

Valuations are widely used and relied upon in financial and other markets, whether for inclusion in financial statements, for regulatory compliance or to support secured lending and transactional activity. The International Valuation Standards Council (IVSC) is an independent, not-for-profit, private sector organisation that has a remit to serve the public interest. The IVSC's objective is to build confidence and public trust in the valuation process by creating a framework for the delivery of credible valuation opinions by suitably trained valuation professionals acting in an ethical manner.

The International Valuation Standards (IVSs) contain procedures for undertaking valuation assignments using generally recognised concepts and principles, with supporting guidance to assist the consistent application of those principles. The IVSC also promotes standards for the conduct and competency of professional valuers. These are the responsibility of the IVSC Professional Board and are produced and issued independently of the IVSs.

The IVSC Standards Board is the body responsible for setting the IVSs. The Board has autonomy in the development of its agenda and approval of its publications. In developing the IVSs the Board:

- follows established due process in the development of any new standard or related pronouncement, including consultation with providers and users of valuation services and public exposure of all new standards or material alterations to existing standards,
- liaises with other bodies that have a standard-setting function in the financial markets,
- conducts outreach activities including round table discussions with invited constituents and targeted discussions with specific users or user groups.

The objective of the IVSs is to increase the confidence and trust of users of valuation services by establishing transparent and consistent valuation procedures. A standard will do one or more of the following:

- identify or develop globally accepted principles and definitions,
- identify and promulgate procedures for the undertaking of valuation assignments and the reporting of valuations,
- identify specific matters that require consideration and methods commonly used for valuing different types of asset or liability,
- identify appropriate valuation procedures for the major purposes for which valuations are required,

The IVSs contain either:

1. Requirements that have to be followed in order to produce a valuation that is compliant with the standards.
2. Information or guidance that does not direct or mandate any particular course of action but which is intended to assist the development of better and more consistent valuation practice or that helps users better understand a valuation on which they intend to rely.

The IVSs are arranged as follows:

The IVS Framework

This serves as a preamble to all the other IVS standards. The IVS Framework sets forth generally accepted valuation principles and concepts that are to be followed when applying the other standards. The IVS Framework does not include any procedural requirements.

IVS General Standards

These set forth requirements for the conduct of all valuation assignments, except as modified by an Asset Standard or a Valuation Application. They are designed to be applicable to valuations of all types of assets and for any valuation purpose to which the standards are applied.

IVS Asset Standards

The Asset Standards include requirements and a commentary. The requirements set forth any additions to or modifications of the requirements in the General Standards together with illustrations of how the principles in the General Standards are generally applied to that class of asset. The commentary provides background information on the characteristics of each asset type that influence value and identifies the common valuation approaches and methods used.

IVS Valuation Applications

Valuation Applications address common purposes for which valuations are required. Each includes requirements and a guidance section. The requirements set forth any additions to or modifications of the requirements in the General Standards together with illustrations of how the principles in the General Standards and Asset Standards apply when undertaking valuations for that purpose. The guidance section provides information on:

- the valuation requirements of internationally applicable regulations or standards issued by other bodies, eg International Financial Reporting Standards,
- other commonly accepted requirements for valuations for that purpose,
- appropriate valuation procedures to meet these requirements.

Technical Information Papers

Technical Information Papers (TIPs) support the application of the requirements in other standards. A TIP will do one or more of the following:

- Provide information on the characteristics of different types of asset that are relevant to value.
- Provide information on appropriate valuation methods and their application.
- Provide additional detail on matters identified in another standard.
- Provide information to support the judgement required in reaching a valuation conclusion in different situations.

A TIP may provide guidance on approaches that may be suitable but will not prescribe or mandate the use of a particular approach in any specific situation. The intent is to provide information to assist an experienced valuer decide which is the most appropriate course of action to take.

A TIP is not intended to provide training or instruction for readers unfamiliar with the subject and will be primarily focussed on practical applications. A TIP is not a text book or an academic discussion on its subject, and neither will it endorse or reference such texts.

Application of these Standards

When a statement is made that a valuation will be, or has been, undertaken in accordance with the IVSs it is implicit that all relevant standards are complied with and due account taken of any supporting guidance issued by the IVSC. Where a departure is necessary to comply with any legislative or regulatory requirements, this should be clearly explained, see IVS 101 2(k) and IVS 103 5(k).

Assets and Liabilities

The standards can be applied to the valuation of both assets and liabilities. To assist the legibility of these standards, the words asset or assets are deemed to include liability or liabilities, except where it is expressly stated otherwise, or is clear from the context that liabilities are excluded.

Effective Dates

The effective date for each standard is shown in the standard. Because TIPs do not require any specific actions to be taken or avoided they have no effective date.

What is in this book?

This book includes the IVS Framework, the IVS General Standards, the IVS Asset Standards and the IVS Applications approved by the IVSC Standards Board as at 1 July 2013. TIPs are available as separate booklets.

Future changes to these standards

The IVSC Standards Board intends to review all published standards for necessary updating or clarification once every two years. The Board has continuing projects that may result in additional standards being introduced or amendments made to the standards in this publication at any time. News on current projects and any impending or approved changes can be found on the IVSC website at www.ivsc.org.

Summary of Principal Changes

Clarifying the applicability of the Standards to valuation reviews:

It is common for a review to be commissioned of a valuation prepared by another party. Depending on the jurisdiction and local practice this may include the reviewer's own opinion of value, or may be confined to commenting on certain aspects of the valuation, eg the inputs used, investigations undertaken, compliance with standards etc. Clearly if a review contains a valuation then the IVSs are applicable, but it was unclear whether they could be applicable when no valuation opinion is provided. The Board considered that even though a review assignment may not require the reviewer to provide their own opinion of value, it is still in the public interest that the process of reviewing and then reporting on another valuation should be subject to similar principles of transparency and disclosure. Various amendments have been made to IVS 101 *Scope of Work*, IVS 102 *Implementation* and IVS 103 *Reporting* to make it clear that most of the requirements are equally applicable to a review when no valuation opinion is provided as they are to other types of valuation assignment.

Strengthening the requirements on the use of information provided by others.

The Board's attention had been drawn to concern caused by some valuers agreeing to use information provided by others, including the commissioning party, without consideration of its credibility or reliability. Clearly there are many times when a valuer will be asked to rely on information provided by others, such as specialist consultants, when that information can reasonably be accepted as reliable without further question or investigation by the valuer. However, there are cases where unquestioning acceptance of information can produce an unreliable valuation. This is of particular concern if the valuation is to be relied upon by third parties who may not be aware of limitations on the valuer's duty to investigate that may have been agreed with the commissioning party. The Board has agreed amendments to IVS 101 *Scope of Work* that require the extent of any investigation into information to be relied upon during the valuation process to be considered and recorded in the scope of work. It

has also amended IVS 102 Implementation to require further consideration be given to the credibility and reliability of that information during the valuation process and then included a requirement in IVS 103 Reporting for appropriate disclosures to be made in the report.

Updating and cross referencing.

Various other minor amendments have been made to various standards to reflect changes since they were published, to ensure consistency with more recent IVS publications and to ensure that references to other material are current.

Retirement of the Annexes to IVS 230 and IVS 300

The Board agreed the retirement of the Annexe to IVS 230, *Historic Property*. The Board noted that the current annexe does not impose any additional requirements to those in IVS 230. It also is the only guidance on a subset of one of the main asset classes included within the standards and the Board was concerned that this could be seen as setting a precedent for that could lead to many other annexes, eg to IVS 200 for particular types of business or to IVS 220 for particular types of machinery and equipment. Although the Board has projects for specific asset types, these involve the development of guidance on how the principles in the standards are applied and are being issued as Technical Information Papers. The information in the Annexe will still be available on the IVSC website as a standalone paper.

The Annexe to IVS 300, *Property Plant and Equipment in the Public Sector* extensively references the International Public Sector Accounting Standards (IPSAS) requirements. The IPSAS Board is currently undertaking a significant project to develop a Conceptual Framework which includes the appropriate measurement basis for assets held by public sector entities. The IPSAS measurement requirements are therefore liable to change in the near future. The current Annexe is already outdated and contains incorrect information. Also, it has been brought to the Board's attention that there are many different Financial Reporting Standards currently in use in the public sector around the world and the measurement and valuation requirements can vary significantly. IVS 300 is applicable to all valuations for financial reporting regardless of the financial reporting standards that are applicable. It therefore already covers valuations of property plant and equipment under any applicable public sector accounting standards and to have an annexe that just references one set is potentially confusing. For these reasons the Board considered it inappropriate to continue with this Annexe in the standards.

IVS Definitions

The definitions below are of words or phrases used in the *IVS Framework*, the General Standards or in more than one Asset Standard or Valuation Application that have a specific or limited meaning. These terms are italicised in the text of each standard.

Basis of value – a statement of the fundamental measurement assumptions of a valuation.

Cost approach – provides an indication of value using the economic principle that a buyer will pay no more for an asset than the cost to obtain an asset of equal utility, whether by purchase or by construction.

Fair value – the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.¹

Goodwill – any future economic benefit arising from a business, an interest in a business or from the use of a group of assets which is not separable.

Income approach – provides an indication of value by converting future cash flows to a single current capital value.

Intangible asset – a non-monetary asset that manifests itself by its economic properties. It does not have physical substance but grants rights and economic benefits to its owner.

Investment property – property that is land or a building, or part of a building, or both, held by the owner to earn rentals or for capital appreciation, or both, rather than for:

- (a) use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes, or
- (b) sale in the ordinary course of business.

¹ This does not apply to valuations for financial reporting – see IVS 300.

Investment value – the value of an asset to the owner or a prospective owner for individual investment or operational objectives.

Market approach – provides an indication of value by comparing the subject asset with identical or similar assets for which price information is available.

Market rent – the estimated amount for which an interest in real property should be leased on the *valuation date* between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Market value – the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the *valuation date* between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Real estate – land and all things that are a natural part of the land, eg trees, minerals and things that have been attached to the land, eg buildings and site improvements and all permanent building attachments, eg mechanical and electrical plant providing services to a building, that are both below and above the ground.

Real property – all rights, interests and benefits related to the ownership of *real estate*.

Special assumption – an assumption that either assumes facts that differ from the actual facts existing at the *valuation date* or that would not be made by a typical market participant in a transaction on the *valuation date*.

Special purchaser – a particular buyer for whom a particular asset has *special value* because of advantages arising from its ownership that would not be available to other buyers in a market.

Special value – an amount that reflects particular attributes of an asset that are only of value to a *special purchaser*.

Synergistic value – an additional element of value created by the combination of two or more assets or interests where the combined value is more than the sum of the separate values.

Trade related property – any type of *real property* designed for a specific type of business where the property value reflects the trading potential for that business.

Valuation date – the date on which the opinion of value applies. The valuation date shall also include the time at which it applies if the value of the type of asset can change materially in the course of a single day.

Valuation Review – The act or process of considering and reporting on a valuation undertaken by another party, which may or may not require the reviewer to provide their own valuation opinion.

IVS Framework

Contents	Paragraphs
Valuation and Judgement	1
Objectivity	2–3
Competence	4–5
Price, Cost and Value	6–9
The Market	10–14
Market Activity	15–17
Market Participants	18–19
Entity Specific Factors	20–22
Aggregation	23–24
Basis of Value	25–28
Market Value	29–34
Transaction Costs	35
Investment Value	36–37
Fair Value	38–42
Special Value	43–46
Synergistic Value	47
Assumptions	48–51
Forced Sales	52–54
Valuation Approaches	55
Market Approach	56–57
Income Approach	58–61
Cost Approach	62–63
Methods of Application	64
Valuation Inputs	65–72

The IVS Framework includes generally accepted valuation concepts, principles and definitions upon which the International Valuation Standards are based. This framework should be considered and applied when following the individual standards and valuation applications.

Valuation and Judgement

1. Applying the principles in these standards to specific situations will require the exercise of judgement. That judgement must be applied objectively and should not be used to overstate or understate the valuation result. Judgement shall be exercised having regard to the purpose of the valuation, the *basis of value* and any other assumptions applicable to the valuation.

Objectivity

2. The process of valuation requires the valuer to make impartial judgements as to the reliance to be given to different factual data or assumptions in arriving at a conclusion. For a valuation to be credible, it is important that those judgements can be seen to have been made in an environment that promotes transparency and minimises the influence of any subjective factors on the process.
3. It is a fundamental expectation that when applying these standards appropriate controls and procedures are in place to ensure the necessary degree of objectivity in the valuation process so that the results can be seen to be free from bias. The *IVSC Code of Ethical Principles for Professional Valuers* provides an example of an appropriate framework of conduct rules. Where the purpose of the valuation requires the valuer to have a specific status or disclosures confirming the valuer's status to be made, the requirements are set out in the appropriate standard. Matters relating to the conduct and ethical behaviour are for Valuation Professional Organisations or other bodies that have a role in regulating or licencing individual valuers.

Competence

4. Because valuation requires the exercise of skill and judgement, it is a fundamental expectation that valuations are prepared by an individual or firm having the appropriate technical skills, experience and knowledge of the subject of the valuation, the market in which it trades and the purpose of the valuation.
5. For complex or large multi-asset valuations, it is acceptable for the valuer to seek assistance from specialists in certain aspects of the overall assignment, providing this is disclosed in the scope of work (see IVS 101 *Scope of Work*).

Price, Cost and Value

6. Price is the amount asked, offered or paid for an asset. Because of the financial capabilities, motivations or special interests of a given buyer or seller, the price paid may be different from the value which might be ascribed to the asset by others.
7. Cost is the amount required to acquire or create the asset. When that asset has been acquired or created, its cost is a fact. Price is related to cost because the price paid for an asset becomes its cost to the buyer.
8. Value is not a fact but an opinion of either:
 - (a) the most probable price to be paid for an asset in an exchange, or
 - (b) the economic benefits of owning an asset.

A value in exchange is a hypothetical price and the hypothesis on which the value is estimated is determined by the purpose of the valuation. A value to the owner is an estimate of the benefits that would accrue to a particular party from ownership.

9. The word “valuation” can be used to refer to the estimated value (the valuation conclusion) or to refer to the preparation of the estimated value (the act of valuing). In these standards it should generally be clear from the context which meaning is intended. Where there is potential for confusion or a need to make a clear distinction between the alternative meanings, additional words are used.

The Market

10. A market is the environment in which goods and services trade between buyers and sellers through a price mechanism. The concept of a market implies that goods or services may be traded among buyers and sellers without undue restriction on their activities. Each party will respond to supply-demand relationships and other price-setting factors as well as to their own understanding of the relative utility of the goods or services and individual needs and desires.
11. In order to estimate the most probable price that would be paid for an asset, it is of fundamental importance to understand the extent of the market in which that asset would trade. This is because the price that can be obtained will depend upon the number of buyers and sellers in the particular market on the *valuation date*. To have an effect on price, buyers and sellers must have access to that market. A market can be defined by various criteria. These include:

- (a) the goods or services that are traded, eg the market for motor vehicles is distinct from the market for gold,
 - (b) scale or distribution restraints, eg a manufacturer of goods may not have the distribution or marketing infrastructure to sell to end users and the end users may not require the goods in the volume at which they are produced by the manufacturer,
 - (c) geography, eg the market for similar goods or services may be local, regional, national or international.
12. However, although at any point in time a market may be self-contained and be little influenced by activity in other markets, over a period of time markets will influence each other. For example, on any given date the price of an asset in one state may be higher than could be obtained for an identical asset in another. If any possible distorting effects caused by government trading restrictions or fiscal policies are ignored, suppliers would, over time, increase the supply of the asset to the state where it could obtain the higher price and reduce the supply to the state where the price was lower, thus bringing about a convergence of prices.
13. Unless otherwise clear from the context, references in IVS to the market mean the market in which the asset or liability being valued is normally exchanged on the *valuation date* and to which most participants in that market, including the current owner, normally have access.
14. Markets rarely operate perfectly with constant equilibrium between supply and demand and an even level of activity, due to various imperfections. Common market imperfections include disruptions of supply, sudden increases or decreases in demand or asymmetry of knowledge between market participants. Because market participants react to these imperfections, at a given time a market is likely to be adjusting to any change that has caused disequilibrium. A valuation that has the objective of estimating the most probable price in the market has to reflect the conditions in the relevant market on the *valuation date*, not an adjusted or smoothed price based on a supposed restoration of equilibrium.

Market Activity

15. The degree of activity in any market will fluctuate. Although it may be possible to identify a normal level of activity over an extended period, in most markets there will be periods when activity is significantly higher or lower than this norm. Activity levels can only be expressed in relative terms, eg the market is more or less active than it was on a previous date. There is no clearly defined line between a market that is active or inactive.

16. When demand is high in relation to supply, prices would be expected to rise which tends to attract more sellers to enter the market and therefore increased activity. The converse is the case when demand is low and prices are falling. However, different levels of activity may be a response to price movements rather than the cause of them. Transactions can and do take place in markets that are currently less active than normal and, just as importantly, prospective buyers are likely to have in mind a price at which they would be prepared to enter the market.
17. Price information from an inactive market may still be evidence of *market value*. A period of falling prices is likely to see both decreased levels of activity and an increase in sales that can be termed “forced” (see paras 52 to 54 below). However, there are sellers in falling markets that are not acting under duress and to dismiss the evidence of prices realised by such sellers would be to ignore the realities of the market.

Market Participants

18. References in IVS to market participants are to the whole body of individuals, companies or other entities that are involved in actual transactions or who are contemplating entering into a transaction for a particular type of asset. The willingness to trade and any views attributed to market participants are typical of those of buyers and sellers, or prospective buyers and sellers, active in a market on the *valuation date*, not to those of any particular individual or entity.
19. In undertaking a market-based valuation, matters that are specific to the current owner or to one particular potential buyer are not relevant because both the willing seller and the willing buyer are hypothetical individuals or entities with the attributes of a typical market participant. These attributes are discussed in the conceptual framework for *market value* (see paras 30(d) and 30(e)). The conceptual framework also requires the exclusion of any element of *special value* or any element of value that would not be available to market participants generally (see paras 30(a) and 30(f)).

Entity Specific Factors

20. The factors that are specific to a particular buyer or seller and not available to market participants generally are excluded from the inputs used in a market-based valuation. Examples of entity specific factors that may not be available to market participants include the following:
- (a) additional value derived from the creation of a portfolio of similar assets,

- (b) unique synergies between the asset and other assets owned by the entity,
- (c) legal rights or restrictions,
- (d) tax benefits or tax burdens,
- (e) an ability to exploit an asset that is unique to that entity.

21. Whether such factors are specific to the entity or would be available to others in the market generally is determined on a case-by-case basis. For example, an asset may not normally be transacted as a stand-alone item but as part of a group. Any synergies with related assets would transfer to market participants along with the transfer of the group and therefore are not entity specific.

22. If the objective of the valuation is to determine the value to a specific owner, entity specific factors are reflected in the valuation of the asset. Situations in which the value to a specific owner may be required include the following examples:

- (a) supporting investment decisions,
- (b) reviewing the performance of an asset.

Aggregation

23. The value of an individual asset is often dependent upon its association with other related assets. Examples include:

- (a) offsetting assets and liabilities in a portfolio of financial instruments,
- (b) a portfolio of properties that complement each other by providing a prospective buyer with either a critical mass or a presence in strategic locations,
- (c) a group of machines in a production line, or the software required to operate a machine or machines,
- (d) recipes and patents that support a brand,
- (e) interdependent land, buildings, plant and other equipment employed in a business enterprise.

24. Where a valuation is required of assets that are held in conjunction with other complementary or related assets, it is important to clearly define whether it is the group or portfolio of assets that is to be valued or each of the assets individually. If the latter, it is also important to establish whether each asset is assumed to be valued:

- (a) as an individual item but assuming that the other assets are available to a buyer, or

- (b) as an individual item but assuming that the other assets are not available to a buyer.

Basis of Value

25. A *basis of value* is a statement of the fundamental measurement assumptions of a valuation.
26. It describes the fundamental assumptions on which the reported value will be based, eg the nature of the hypothetical transaction, the relationship and motivation of the parties and the extent to which the asset is exposed to the market. The appropriate basis will vary depending on the purpose of the valuation. A *basis of value* should be clearly distinguished from:
- (a) the approach or method used to provide an indication of value,
 - (b) the type of asset being valued,
 - (c) the actual or assumed state of an asset at the point of valuation,
 - (d) any additional assumptions or *special assumptions* that modify the fundamental assumptions in specific circumstances.
27. A *basis of valuation* can fall into one of three principal categories:
- (a) The first is to indicate the most probable price that would be achieved in a hypothetical exchange in a free and open market. *Market value* as defined in these standards falls into this category.
 - (b) The second is to indicate the benefits that a person or an entity enjoys from ownership of an asset. The value is specific to that person or entity, and may have no relevance to market participants in general. *Investment value* and *special value* as defined in these standards fall into this category.
 - (c) The third is to indicate the price that would be reasonably agreed between two specific parties for the exchange of an asset. Although the parties may be unconnected and negotiating at arm's length, the asset is not necessarily exposed in the market and the price agreed may be one that reflects the specific advantages or disadvantages of ownership to the parties involved rather than the market at large. *Fair value* as defined in these standards falls into this category.
28. Valuations may require the use of different *bases of value* that are defined by statute, regulation, private contract or other document. Although such bases may appear similar to the *bases of value* defined in these standards, unless unequivocal reference is made to IVS in the relevant document, their application may require a different approach from that described in IVS. Such bases have to

be interpreted and applied in accordance with the provisions of the source document. Examples of *bases of value* that are defined in other regulations are the various valuation measurement bases found in International Financial Reporting Standards (IFRS) and other accounting standards.

Market Value

29. *Market value* is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the *valuation date* between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.
30. The definition of *market value* shall be applied in accordance with the following conceptual framework:
- (a) "the estimated amount" refers to a price expressed in terms of money payable for the asset in an arm's length market transaction. *Market value* is the most probable price reasonably obtainable in the market on the *valuation date* in keeping with the *market value* definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of *special value*;
 - (b) "an asset should exchange" refers to the fact that the value of an asset is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the market value definition at the *valuation date*;
 - (c) "on the *valuation date*" requires that the value is time-specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the *valuation date*, not those at any other date;
 - (d) "between a willing buyer" refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute "the market";

- (e) “and a willing seller” is neither an over eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner;
- (f) “in an arm’s length transaction” is one between parties who do not have a particular or special relationship, eg parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated because of an element of *special value*. The *market value* transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently;
- (g) “after proper marketing” means that the asset would be exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the *market value* definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the *valuation date*;
- (h) “where the parties had each acted knowledgeably, prudently” presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses and the state of the market as of the *valuation date*. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the price that is most favourable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the *valuation date*, not with benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time;
- (i) “and without compulsion” establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it.

31. The concept of *market value* presumes a price negotiated in an open and competitive market where the participants are acting freely. The market for an asset could be an international market or a local market. The market could consist of numerous buyers and sellers, or could be one characterised by a limited number of market participants. The market in which the asset is exposed for sale is the one in which the asset being exchanged is normally exchanged (see paras 15 to 19 above).
32. The *market value* of an asset will reflect its highest and best use. The highest and best use is the use of an asset that maximises its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an asset's existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid.
33. The highest and best use of an asset valued on a stand-alone basis may be different from its *highest and best use* as part of a group, when its contribution to the overall value of the group must be considered.
34. The determination of the highest and best use involves consideration of the following:
- (a) to establish whether a use is possible, regard will be had to what would be considered reasonable by market participants,
 - (b) to reflect the requirement to be legally permissible, any legal restrictions on the use of the asset, eg zoning designations, need to be taken into account,
 - (e) the requirement that the use be financially feasible takes into account whether an alternative use that is physically possible and legally permissible will generate sufficient return to a typical market participant, after taking into account the costs of conversion to that use, over and above the return on the existing use.

Transaction Costs

35. *Market value* is the estimated exchange price of an asset without regard to the seller's costs of sale or the buyer's costs of purchase and without adjustment for any taxes payable by either party as a direct result of the transaction.

Investment Value

36. *Investment value* is the value of an asset to the owner or a prospective owner for individual investment or operational objectives.

37. This is an entity-specific *basis of value*. Although the value of an asset to the owner may be the same as the amount that could be realised from its sale to another party, this *basis of value* reflects the benefits received by an entity from holding the asset and, therefore, does not necessarily involve a hypothetical exchange. *Investment value* reflects the circumstances and financial objectives of the entity for which the valuation is being produced. It is often used for measuring investment performance. Differences between the *investment value* of an asset and its *market value* provide the motivation for buyers or sellers to enter the marketplace.

Fair Value

38. *Fair value* is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.
39. The definition of fair value in IFRS is different from the above. The IVSB considers that the definitions of fair value in IFRS are generally consistent with *market value*. The definition and application of fair value under IFRS are discussed in IVS 300 *Valuations for Financial Reporting*.
40. For purposes other than use in financial statements, *fair value* can be distinguished from *market value*. *Fair value* requires the assessment of the price that is fair between two identified parties taking into account the respective advantages or disadvantages that each will gain from the transaction. It is commonly applied in judicial contexts. In contrast, *market value* requires any advantages that would not be available to market participants generally to be disregarded.
41. *Fair value* is a broader concept than *market value*. Although in many cases the price that is fair between two parties will equate to that obtainable in the market, there will be cases where the assessment of *fair value* will involve taking into account matters that have to be disregarded in the assessment of *market value*, such as any element of *special value* arising because of the combination of the interests.
42. Examples of the use of *fair value* include:
- (a) determination of a price that is fair for a shareholding in a non-quoted business, where the holdings of two specific parties may mean that the price that is fair between them is different from the price that might be obtainable in the market,
 - (b) determination of a price that would be fair between a lessor and a lessee for either the permanent transfer of the leased asset or the cancellation of the lease liability.

Special Value

43. *Special value* is an amount that reflects particular attributes of an asset that are only of value to a *special purchaser*.
44. A *special purchaser* is a particular buyer for whom a particular asset has *special value* because of advantages arising from its ownership that would not be available to other buyers in the market.
45. *Special value* can arise where an asset has attributes that make it more attractive to a particular buyer than to any other buyers in a market. These attributes can include the physical, geographic, economic or legal characteristics of an asset. *Market value* requires the disregard of any element of *special value* because at any given date it is only assumed that there is a willing buyer, not a particular willing buyer.
46. When *special value* is identified, it should be reported and clearly distinguished from *market value*.

Synergistic Value

47. *Synergistic value* is an additional element of value created by the combination of two or more assets or interests where the combined value is more than the sum of the separate values. If the synergies are only available to one specific buyer then it is an example of *special value*.

Assumptions

48. In addition to stating the *basis of value*, it is often necessary to make an assumption or multiple assumptions to clarify either the state of the asset in the hypothetical exchange or the circumstances under which the asset is assumed to be exchanged. Such assumptions can have a significant impact on value.
49. Examples of additional assumptions in common use include, without limitation:
- an assumption that a business is transferred as a complete operational entity,
 - an assumption that assets employed in a business are transferred without the business, either individually or as a group,
 - an assumption that an individually valued asset is transferred together with other complementary assets (see paras 23 and 24 above),
 - an assumption that a holding of shares is transferred either as a block or individually,
 - an assumption that a property that is owner-occupied is vacant in the hypothetical transfer.

50. Where an assumption is made that assumes facts that differ from those existing at the *date of valuation*, it becomes a *special assumption* (see IVS 101 *Scope of Work*). *Special assumptions* are often used to illustrate the effect of possible changes on the value of an asset. They are designated as “special” so as to highlight to a valuation user that the valuation conclusion is contingent upon a change in the current circumstances or that it reflects a view that would not be taken by market participants generally on the *valuation date*.
51. Assumptions and *special assumptions* must be reasonable and relevant having regard to the purpose for which the valuation is required.

Forced Sales

52. The term “forced sale” is often used in circumstances where a seller is under compulsion to sell and that, as consequence, a proper marketing period is not possible. The price that could be obtained in these circumstances will depend upon the nature of the pressure on the seller and the reasons why proper marketing cannot be undertaken. It may also reflect the consequences for the seller of failing to sell within the period available. Unless the nature of and the reason for the constraints on the seller are known, the price obtainable in a forced sale cannot be realistically estimated. The price that a seller will accept in a forced sale will reflect its particular circumstances rather than those of the hypothetical willing seller in the *market value* definition. The price obtainable in a forced sale has only a coincidental relationship to *market value* or any of the other bases defined in this standard. A “forced sale” is a description of the situation under which the exchange takes place, not a distinct *basis of value*.
53. If an indication of the price obtainable under forced sale circumstances is required, it will be necessary to clearly identify the reasons for the constraint on the seller including the consequences of failing to sell in the specified period by setting out appropriate assumptions. If these circumstances do not exist at the *valuation date*, these must be clearly identified as *special assumptions*.
54. Sales in an inactive or falling market are not automatically “forced sales” simply because a seller might hope for a better price if conditions improved. Unless the seller is compelled to sell by a deadline that prevents proper marketing, the seller will be a willing seller within the definition of *market value* (see paras 17 and 30(e)) above).

Valuation Approaches

55. One or more valuation approaches may be used in order to arrive at the valuation defined by the appropriate *basis of value* (see paras

25 to 28 above). The three approaches described and defined in this Framework are the main approaches used in valuation. They all are based on the economic principles of price equilibrium, anticipation of benefits or substitution. Using more than one valuation approach or method is especially recommended where there are insufficient factual or observable inputs for a single method to produce a reliable conclusion.

Market Approach

56. The *market approach* provides an indication of value by comparing the subject asset with identical or similar assets for which price information is available.
57. Under this approach the first step is to consider the prices for transactions of identical or similar assets that have occurred recently in the market. If few recent transactions have occurred, it may also be appropriate to consider the prices of identical or similar assets that are listed or offered for sale provided the relevance of this information is clearly established and critically analysed. It may be necessary to adjust the price information from other transactions to reflect any differences in the terms of the actual transaction and the *basis of value* and any assumptions to be adopted in the valuation being undertaken. There may also be differences in the legal, economic or physical characteristics of the assets in other transactions and the asset being valued.

Income Approach

58. The *income approach* provides an indication of value by converting future cash flows to a single current capital value.
59. This approach considers the income that an asset will generate over its useful life and indicates value through a capitalisation process. Capitalisation involves the conversion of income into a capital sum through the application of an appropriate discount rate. The income stream may be derived under a contract or contracts, or be non-contractual, eg the anticipated profit generated from either the use of or holding of the asset.
60. Methods that fall under the *income approach* include:
- income capitalisation, where an all-risks or overall capitalisation rate is applied to a representative single period income,
 - discounted cash flow where a discount rate is applied to a series of cash flows for future periods to discount them to a present value,
 - various option pricing models.

61. The *income approach* can be applied to liabilities by considering the cash flows required to service a liability until it is discharged.

Cost Approach

62. The *cost approach* provides an indication of value using the economic principle that a buyer will pay no more for an asset than the cost to obtain an asset of equal utility, whether by purchase or by construction.
63. This approach is based on the principle that the price that a buyer in the market would pay for the asset being valued would, unless undue time, inconvenience, risk or other factors are involved, be not more than the cost to purchase or construct an equivalent asset. Often the asset being valued will be less attractive than the alternative that could be purchased or constructed because of age or obsolescence. Where this is the case, adjustments may need to be made to the cost of the alternative asset depending on the required *basis of value*.

Methods of Application

64. Each of these principal valuation approaches includes different detailed methods of application. Various methods that are commonly used for different asset classes are discussed in the Asset Standards.

Valuation Inputs

65. Valuation inputs refer to the data and other information that are used in any of the valuation approaches described in this standard. These inputs may be actual or assumed.
66. Examples of actual inputs include:
- prices achieved for identical or similar assets,
 - actual cash flows generated by the asset,
 - the actual cost of identical or similar assets.
67. Examples of assumed inputs include:
- estimated or projected cash flows,
 - the estimated cost of a hypothetical asset,
 - market participants' perceived attitude to risk.
68. Greater reliance will normally be placed on actual inputs; however, where these are less relevant, eg where the evidence of actual transactions is dated, historic cash flows are not indicative of future cash flows or the actual cost information is historic, assumed inputs will be more relevant.

69. A valuation will normally be more certain where multiple inputs are available. Where only limited inputs are available particular caution is required in investigating and verifying the data.
70. Where the input involves evidence of a transaction, care should be taken to verify whether the terms of that transaction were in accord with those of the required *basis of value*.
71. The nature and source of the valuation inputs should reflect the *basis of value*, which in turn depends on the valuation purpose. For example, various approaches and methods may be used to indicate *market value* providing they use market derived data. The *market approach* will by definition use market derived inputs. To indicate *market value* the *income approach* should be applied using inputs and assumptions that would be adopted by market participants. To indicate *market value* using the *cost approach*, the cost of an asset of equal utility and the appropriate depreciation should be determined by analysis of market-based costs and depreciation. The data available and the circumstances relating to the market for the asset being valued will determine which valuation method or methods are most relevant and appropriate. If based on appropriately analysed market derived data each approach or method used should provide an indication of *market value*.
72. Valuation approaches and methods are generally common to many types of valuation. However, valuation of different types of assets involves different sources of data that must reflect the market in which the assets are to be valued. For example, the underlying investment of *real estate* owned by a company will be valued in the context of the relevant *real estate* market in which the *real estate* trades, whereas the shares of the company itself will be valued in the context of the market in which the shares trade.

General Standards

IVS 101 Scope of Work

Contents	Paragraphs
General Principle	1
Requirements	2
Changes to Scope of Work	3
Effective Date	4

General Principle

1. There are many different types and levels of valuation advice that may be provided. The IVSs are designed to apply to a wide spectrum of valuation assignments including a *valuation review* where the reviewer may not be required to provide their own opinion of value. All valuation advice and the work undertaken in its preparation must be appropriate for the intended purpose. It is also important that the intended recipient of the valuation advice understands what is to be provided and any limitations on its use before it is finalised and reported.

Requirements

2. A scope of work shall be prepared and confirmed in writing that addresses the matters set out below. For certain asset classes or applications there may be variations from this standard or additional matters to be included or considered in preparing the scope of work. These are found in the relevant Asset Standard or Valuation Application. In the following list of requirements references to a valuer include a valuation reviewer and to a valuation assignment include a *valuation review*.

(a) Identification and status of the valuer

A statement confirming:

- (i) the identity of the valuer. The valuer may be an individual or firm;
- (ii) that the valuer is in a position to provide an objective and unbiased valuation;
- (iii) whether the valuer has any material connection or involvement with the subject of the valuation assignment or the party commissioning the assignment;
- (iv) that the valuer is competent to undertake the valuation assignment. If the valuer needs to seek material assistance from others in relation to any aspect of the assignment, the nature of such assistance and the extent of reliance shall be agreed and recorded.

(b) Identification of the client and any other intended users

Confirmation of those for whom the valuation assignment is being produced is important when determining the form and content of the report to ensure that it contains information relevant to their needs.

Any restriction on those who may rely upon the valuation assignment shall be agreed and recorded.

(c) Purpose of the valuation

The purpose for which the valuation assignment is being prepared shall be clearly stated, eg the valuation is required for loan security, to support a share transfer or to support an issue of shares. The purpose of a valuation will determine the *basis of value*.

It is important that valuation advice is not used out of context or for purposes for which it is not intended.

(d) Identification of the asset or liability to be valued

Clarification may be needed to distinguish between an asset and an interest in or right of use of that asset.

If the valuation is of an asset that is utilised in conjunction with other assets, it will be necessary to clarify whether those assets are included in the valuation assignment, excluded but assumed to be available or excluded and assumed not to be available (see *IVS Framework* paras 23 and 24).

(e) Basis of value

The valuation basis must be appropriate for the purpose. The source of the definition of any *basis of value* used shall be cited or the basis explained. This requirement is not applicable to a *valuation review* where no opinion of value is to be provided or no comment is required on the basis of value used.

The valuation bases recognised by IVS are defined and discussed in the *IVS Framework*, but other bases may be used. It may also be necessary to clarify the currency in which the valuation will be reported.

(f) Valuation date

The *valuation date* may be different from the date on which the valuation report is to be issued or the date on which investigations are to be undertaken or completed. Where appropriate these dates should be clearly distinguished.

(g) Extent of investigation

Any limitations or restrictions on the inspection, inquiry and analysis for the purpose of the valuation assignment shall be set out in the scope of work.

If relevant information is not available because the conditions of the assignment restrict the investigation, if the assignment is accepted these restrictions and any necessary assumptions or *special assumptions* made as a result of the restriction shall be recorded in the scope of work.

(h) Nature and source of the information to be relied upon

The nature and source of any relevant information that is to be relied upon and the extent of any verification to be undertaken during the valuation process shall be agreed and recorded.

(i) Assumptions and special assumptions

All assumptions and any *special assumptions* that are to be made in the conduct and reporting of the valuation assignment shall be recorded.

Assumptions are matters that are reasonable to accept as fact in the context of the valuation assignment without specific investigation or verification. They are matters that, once stated, are to be accepted in understanding the valuation or other advice provided.

A *special assumption* is an assumption that either assumes facts that differ from the actual facts existing at the *valuation*

date or that would not be made by a typical market participant in a transaction on the *valuation date*.

Special assumptions are often used to illustrate the effect of changed circumstances on value. Examples of *special assumptions* include:

- that a proposed building had actually been completed on the *valuation date*,
- that a specific contract was in existence on the *valuation date* which had not actually been completed,
- that a financial instrument is valued using a yield curve that is different from that which would be used by a market participant.

Only assumptions and *special assumptions* that are reasonable and relevant having regard to the purpose for which the valuation assignment is required shall be made.

(j) Restrictions on use, distribution or publication

Where it is necessary or desirable to restrict the use of the valuation advice or those relying upon it, this shall be recorded. If matters are identified that are likely to cause the valuation advice to be qualified, this shall also be recorded.

(k) Confirmation that the valuation will be undertaken in accordance with the IVS

While confirmation of conformity with IVS is required, there may be occasions where the purpose of the valuation assignment requires a departure from IVS. Any such departure shall be identified together with justification for that departure. A departure would not be justified if it results in a valuation that is misleading.

(l) Description of report

Confirmation of the format of the report to be provided shall be agreed and recorded. Reference shall be made to any of the report contents specified in IVS 103 *Reporting* that are to be excluded.

Changes to Scope of Work

3. Some of the above matters may not be capable of determination until the valuation assignment is in progress, or changes to the scope may become necessary during the course of the assignment, eg additional information may become available or a matter emerge that requires further investigation. The scope of work requirements can be contained in a single document issued at

the outset or in a series of documents prepared throughout the course of the assignment providing all matters are recorded before the assignment is completed and the valuation report is issued.

Effective Date

4. The effective date of this standard is 1 January 2014, although earlier adoption is encouraged.

IVS 102 Implementation

Contents	Paragraphs
General Principle	1
Investigations	2–5
Valuation Approaches	6–8
Valuation Record	9
Effective Date	10

General Principle

1. Valuation assignments, including *valuation reviews*, shall be conducted in accordance with the principles set out in the IVS Framework that are appropriate for the intended purpose for which the assignment is required and the terms and conditions set out in the scope of work.

Investigations

2. Investigations made during the course of a valuation assignment must be adequate having regard to the purpose for which the valuation is required and the *basis of value* to be reported. References to a valuation or valuation assignment in this standard shall include a *valuation review*.
3. Sufficient evidence shall be assembled by means such as inspection, inquiry, computation and analysis to ensure that the valuation is properly supported. When determining the extent of evidence necessary, professional judgement is required to ensure the information to be obtained is adequate having regard to the purpose of the valuation. As a matter of practical expediency, it is normal for limits to be agreed on the extent of the valuer's investigations. Any such limits shall be recorded in the scope of work.
4. When a valuation assignment involves reliance on information supplied by a party other than the valuer, consideration shall be given as to whether the information is credible or that the information may otherwise be relied upon without adversely affecting the credibility of the valuation opinion. In cases where the valuer has reason to doubt the credibility or reliability of information supplied, such information shall either not be used or the valuer's concerns made known to the commissioning party. In considering the credibility and reliability of information provided account shall be taken of matters such as:
 - the purpose of the valuation,
 - the materiality of the information to the valuation conclusion,

- the expertise of the source in relation to the subject matter,
 - the expertise of the valuer in relation to the subject matter,
 - whether the source is independent of either the subject or the recipient of the valuation,
 - the extent to which the information is in the public domain and
 - the limits on the duty to investigate included in the scope of work
5. The purpose of the valuation, the *basis of value*, the extent and limits on the investigations and any sources of information that may be relied upon are recorded in the scope of work, see IVS 101 *Scope of Work*. If during the course of an assignment it becomes clear that the investigations included in the scope of work will not result in a credible valuation or information to be provided by third parties is either unavailable or inadequate, an appropriate revision to the scope of work shall be made.

Valuation Approaches

6. Consideration shall be given as to the relevant and appropriate valuation approaches. The principal valuation approaches are described in the IVS *Framework* and methods that are commonly used to apply these approaches to different asset types are discussed in the commentaries to the Asset Standards.
7. The most appropriate valuation approach or method will depend upon consideration of the following:
- the adopted *basis of value*, determined by the purpose of the valuation,
 - the availability of valuation inputs and data,
 - the approaches or methods used by participants in the relevant market.
8. More than one valuation approach or method may be used to arrive at an indication of value, especially where there are insufficient factual or observable inputs for a single method to produce a reliable conclusion. Where more than one approach and method is used, the resulting indications of value should be analysed and reconciled to reach a valuation conclusion.

Valuation Record

9. A record shall be kept of the work done during the valuation process for a reasonable period having regard to any relevant legal or regulatory requirements. Subject to any such requirements this record shall include the key inputs, all calculations, investigations

and analyses relevant to the final conclusion, and a copy of any draft or final report provided to the client.

Effective Date

10. The effective date of this standard is 1 January 2014, although earlier adoption is encouraged.

IVS 103 Reporting

Contents	Paragraphs
General Principle	1–3
Report Contents	4–5
Effective Date	6

General Principle

1. The final step in the valuation process is communicating the results of the assignment to the commissioning party and any other intended users. It is essential that the report communicates the information necessary for proper understanding of the valuation or *valuation review*. A report shall not be ambiguous or misleading and shall provide the intended reader with a clear understanding of the valuation or other advice provided.
2. To provide comparability, relevance and credibility, the report shall set out a clear and accurate description of the scope of the assignment, its purpose and intended use and disclosure of any assumptions, *special assumptions*, material uncertainty or limiting conditions that directly affect the valuation.
3. This standard applies to all valuation reports or reports on the outcome of a *valuation review* whether printed on paper or transmitted electronically. For certain asset classes or applications there may be variations from this standard or additional requirements to be reported upon. These are found in the relevant Asset Standard or Valuation Application.

Report Contents

4. The purpose of the valuation, the complexity of the asset being valued and the users' requirements will determine the level of detail appropriate to the valuation report. The format of the report and any exclusion from the content requirements of this standard should have been agreed and recorded in the scope of work.
5. All reports shall include reference to the matters listed below. Items (a) to (k) in this list relate to matters that should be recorded in the scope of work (see IVS 101 Scope of Work). It is recommended that the scope of work be referred to in the report. In the following list of requirements references to a valuer include a valuation reviewer and references to a valuation assignment include a *valuation review*.

(a) Identification and status of the valuer

The valuer can be an individual or a firm. A statement confirming that the valuer is in a position to provide an objective and unbiased valuation and is competent to undertake the valuation assignment shall be included.

The report shall include the signature of the individual or firm responsible for the valuation assignment.

If the valuer has obtained material assistance from others in relation to any aspect of the assignment, the nature of such assistance and the extent of reliance shall be referenced in the report.

(b) Identification of the client and any other intended users

The party commissioning the valuation assignment shall be identified together with any other parties whom it is intended may rely on the results of the assignment (see also (j) below).

(c) Purpose of the valuation

The purpose of the valuation assignment shall be clearly stated.

(d) Identification of the asset or liability to be valued

Clarification may be needed to distinguish between an asset and an interest in or right of use of that asset.

If the valuation is of an asset that is utilised in conjunction with other assets, it will be necessary to clarify whether those assets are included in the valuation assignment, excluded but assumed to be available or excluded and assumed not to be available (see *IVS Framework* paras 23 and 24).

(e) Basis of value

This shall be appropriate for the purpose. The source of the definition of any *basis of value* used shall be cited or the basis explained. Some common valuation bases are defined and discussed in the *IVS Framework*.

This requirement is not applicable to a *valuation review* where no opinion of value is to be provided or no comment is required on the basis of value used.

(f) Valuation date

The *valuation date* may be different from the date on which the valuation report is issued or the date on which investigations

are to be undertaken or completed. Where appropriate these dates shall be clearly distinguished in the report.

This requirement does not apply to a *valuation review* unless the reviewer is required to comment on the *valuation date* used in the valuation under review.

(g) Extent of investigation

The extent of the investigations undertaken, including the limitations on those investigations set out in the scope of work, shall be disclosed in the report.

(h) Nature and source of the information relied upon

The nature and source of any relevant information relied upon in the valuation process and the extent of any steps taken to verify that information shall be disclosed. To the extent that information provided by the commissioning party or another party has not been verified by the valuer, this should be clearly stated with reference, as appropriate, to any representation from that party.

(i) Assumptions and special assumptions

All assumptions and any *special assumptions* made shall be clearly stated.

(j) Restrictions on use, distribution or publication

Where it is necessary or desirable to restrict the use of the valuation or those relying upon it, this shall be stated.

(k) Confirmation that the assignment has been undertaken in accordance with the IVS

While confirmation of conformity with IVS is required, there may be occasions where the purpose of the valuation assignment requires a departure from the IVS. Any such departure shall be identified, together with justification for that departure. A departure would not be justified if it results in a valuation that is misleading.

(l) Valuation approach and reasoning

To understand the valuation figure in context, the report shall make reference to the approach or approaches adopted, the key inputs used and the principal reasons for the conclusions reached.

Where the report is of the results of a *valuation review* it shall state the reviewer's conclusions about the work under review, including supporting reasons.

This requirement does not apply if it has been specifically agreed and recorded in the scope of work that a report shall be provided without reasons or other supporting information.

(m) Amount of the valuation or valuations

This shall be expressed in the applicable currency.

This requirement does not apply to a *valuation review* if the valuer is not required to provide their own valuation opinion.

(n) Date of the valuation report

The date on which the report is issued shall be included. This may be different from the *valuation date* (see (f) above).

Effective Date

6. The effective date of this standard is 1 January 2014, although earlier adoption is encouraged.

Asset Standards

IVS 200 Businesses and Business Interests

Contents	Paragraphs
REQUIREMENTS	1
Scope of Work	2–3
Implementation	4
Reporting	5
Effective Date	6
COMMENTARY	
Definitions	C1
Businesses	C2–C4
Ownership Rights	C5–C7
Business Information	C8–C12
Valuation Approaches	C13–C14
Market Approach	C15–C21
Income Approach	C22–C30

REQUIREMENTS

1. The principles contained in the General Standards apply to valuations of businesses and business interests. This standard only includes modifications, additional requirements or specific examples of how the General Standards apply for valuations to which this standard applies.

Scope of Work (IVS 101)

2. To comply with the requirement to identify the asset or liability to be valued in IVS 101 para 2(d), the specific interest in the business to

be valued shall be recorded. This will include items such as specifying the legal structure of the business, whether it is a whole or partial interest, whether it is confined to or excludes certain assets or liabilities and the class or classes of shares involved.

3. Typical assumptions or *special assumptions* that may need to be stated to comply with IVS 101 para 2(i) when valuing a business or business interest include:
 - in the case of a partial interest, an assumption clarifying whether the owner or owners of the remaining interest(s) are either intending to sell or retain their holdings,
 - whether certain assets or liabilities owned by the business are to be disregarded.

Implementation (IVS 102)

4. If the valuation is of an interest that has the ability to liquidate the assets of the business, consideration shall be given as to whether the total value of the assets sold individually following liquidation would exceed their combined value as a going concern.

Reporting (IVS 103)

5. There are no additional requirements for businesses and business interests other than inclusion of appropriate references to matters addressed in the scope of work in accordance with paras 2 and 3 above.

Effective Date

6. The effective date of this standard is 1 January 2014, although earlier adoption is encouraged.

COMMENTARY

Definitions

- C1. In the context of this Commentary, the following definitions apply.
- (a) Enterprise value – the total value of the equity in a business plus the value of its debt or debt-related liabilities, minus any cash or cash equivalents available to meet those liabilities.
 - (b) Equity value – the value of a business to all of its shareholders.

Businesses

- C2. A business is a commercial, industrial, service or investment activity. A valuation of a business may either comprise the whole of the activity of an entity or a part of the activity. It is important to distinguish between the value of a business entity and the value of the individual assets or liabilities of that entity. If the purpose of the valuation requires individual assets or liabilities to be valued and those assets are separable from the business and capable of being transferred independently, those assets or liabilities should be valued in isolation and not by apportionment of the value of the entire business. Before undertaking a valuation of a business, it is important to establish whether the valuation is of the entire entity, shares or a shareholding in the entity, a specific business activity of the entity or of specific assets or liabilities.
- C3. Valuations of businesses are required for different purposes including acquisitions, mergers and sales of businesses, taxation, litigation, insolvency proceedings and financial reporting.
- C4. The following matters may require consideration depending on the context and purpose of the valuation and the nature of the business or the business interest being valued.

Ownership Rights

- C5. The rights, privileges or conditions that attach to the ownership interest, whether held in proprietorship, corporate or partnership form, require consideration in the valuation process. Ownership rights are usually defined within a jurisdiction by legal documents such as articles of association, clauses in the memorandum of the business, articles of incorporation, bylaws, partnership agreements and shareholder agreements. Ownership interests may be of part, or share, of a business or of the entire business. In some situations it may also be necessary to distinguish between legal and beneficial ownership. Care should be taken to distinguish between rights and obligations inherent to the interest and those that may be contained in an agreement between current shareholders.

- C6. The documents may contain restrictions on the transfer of the interest and may contain provisions governing the *basis of valuation* that has to be adopted in the event of transfer of the interest. For example, the documents may stipulate that the interest should be valued as a pro rata fraction of the entire issued share capital regardless of whether it is a controlling or minority interest. In each case, the rights of the interest being valued and the rights attaching to any other class of interest needs to be considered at the outset.
- C7. A non-controlling interest may have a lower value than a controlling interest. A majority interest is not necessarily a controlling interest. The voting and other rights attaching to the interest will be determined by the legal framework under which the entity is established. There are often different classes of equity in business, each having different rights. Where this is the case it is therefore possible that a minority interest may still have control or an effective veto over certain actions.

Business Information

- C8. The valuation of a business entity or interest frequently requires reliance upon information received from management, representatives of the management or other experts. Significant care should be taken to specify what information can be relied upon and which has to be verified, and the extent of verification required, during the valuation process when settling the scope of work, see IVS 101 *Scope of Work* para 2(g).
- C9. Although the value on a given date reflects the anticipated benefits of future ownership, the history of a business is useful in that it may give guidance as to the expectations for the future.
- C10. Awareness of relevant economic developments and specific industry trends is essential for business valuation. Matters such as political outlook, government policy, exchange rates, inflation, interest rates and market activity may affect businesses that operate in different sectors of the economy quite differently.
- C11. The valuation of an ownership interest in a business is only relevant in the context of the financial position of the business at a point in time. It is important to understand the nature of assets and liabilities of the business and to determine which items are required for use in the income-producing process and which ones are redundant to the business at the *valuation date*.
- C12. Businesses may have unrecorded assets or liabilities that are not reflected on the balance sheet. Such assets could include patents, trademarks, copyrights, brands, know-how and proprietary

databases. *Goodwill* is a residual value after all tangible and identifiable intangible assets have been taken into account. The valuation of intangible assets is addressed in IVS 210 *Intangible Assets*.

Valuation Approaches

- C13. The market and the income approaches described in the IVS *Framework* can be applied to the valuation of a business or business interest. The *cost approach* cannot normally be applied except in the case of early stage or start-up businesses where profits and/or cash flow cannot be reliably determined and adequate market information is available on the entity's assets.
- C14. The value of certain types of businesses, eg an investment or holding business, can be derived from a summation of the assets and liabilities. This is sometimes called the "net asset approach" or "asset approach". This is not a valuation approach in its own right as the values of the individual assets and liabilities are derived using one or more of the principal valuation approaches described in the IVS *Framework* before being aggregated.

Market Approach

- C15. The *market approach* compares the subject business to similar businesses, business ownership interests and securities that have been exchanged in the market and any relevant transactions of shares in the same business. Prior transactions or offers for any component of the business may be also indicative of value.
- C16. The three most common sources of data used in the *market approach* are public stock markets in which ownership interests of similar businesses are traded, the acquisition market in which entire businesses are bought and sold, and prior transactions in shares or offers for the ownership of the subject business.
- C17. There needs to be a reasonable basis for comparison with and reliance upon similar businesses in the *market approach*. These similar businesses should be in the same industry as the subject business or in an industry that responds to the same economic variables. Factors to be considered in whether a reasonable basis for comparison exists include the following:
- similarity to the subject business in terms of qualitative and quantitative business characteristics,
 - amount and verifiability of data on the similar business,
 - whether the price of the similar business represents an arm's length transaction.

- C18. A comparative analysis of qualitative and quantitative similarities and differences between similar businesses and the subject business should be made.
- C19. Through analysis of the publicly traded businesses or actual transactions, valuation ratios, usually price divided by some measure of income or net assets, are calculated. In calculating and selecting these ratios, consideration is given to the following matters:
- (a) the ratio should provide meaningful information about the value of the business,
 - (b) adjustments may need to be made to render the ratio appropriate for the subject business. Examples include adjustments for differences in risk and expectations of the similar businesses and the subject business,
 - (c) adjustments may be required for differences in the subject ownership interest and interests in the similar businesses with regard to the degree of control, marketability, or the size of the holding.
- C20. Anecdotal valuation benchmarks are frequently used by market commentators as a short-cut *market approach*. However, value indications derived from the use of such rules should not be given substantial weight, ie importance, unless it can be shown that buyers and sellers place significant reliance on them. Even where this is the case, a cross check should be undertaken using at least one other method.
- C21. The market prices of publicly traded stocks or partnership interests, acquisition prices for business interests or businesses engaged in the same or similar lines of business are also used as a reasonableness check on the business valuation conclusion derived under another approach.

Income Approach

- C22. Various methods are used to indicate value under the *income approach*. Those methods include the capitalised cash flow or earnings method and the discounted cash flow method.
- C23. Income and cash flow can be measured under a variety of definitions. The income or cash flow measured can be pre-tax or post-tax, although the latter is more usual. The capitalisation or discount rate applied must be consistent with the definition of income or cash flow used.

- C24. The *income approach* requires the estimation of a capitalisation rate when capitalising income or cash flow and a discount rate when discounting cash flow. In estimating the appropriate rate, factors such as the level of interest rates, rates of return expected by market participants for similar investments and the risk inherent in the anticipated benefit stream are considered.
- C25. In methods that employ discounting, expected growth may be explicitly considered in the forecasted income or cash flow. In capitalisation methods that do not employ discounting, expected growth is normally reflected in the capitalisation rate. If a forecasted cash flow is expressed in nominal terms, a discount rate that takes into account the expectation of future price changes due to inflation or deflation should be used. If a forecasted cash flow is expressed in real terms, a discount rate that takes no account of expected price changes due to inflation or deflation should be used.²
- C26. Enterprise value is typically derived through the capitalisation of profits or cash flows through the application of a capitalisation rate or discount rate before debt servicing costs. The capitalisation or discount rate applied is the weighted average cost of capital of an appropriate mix of debt and equity. The *market value* of the interest bearing debt is deducted from the enterprise value to determine the overall equity value. Alternatively, the equity value may be determined by measuring the equity cash flow directly. Redundant, ie non-operating, assets need to be considered when calculating enterprise or equity value.
- C27. Under the *income approach*, the historical financial statements of a business entity are often used as guide to estimate the future income or cash flow of the business. Determining the historical trends over time through ratio analysis may help provide the necessary information to assess the risks inherent in the business operations in the context of the industry and the prospects for future performance.
- C28. Adjustments may be appropriate to reflect differences between the actual historic cash flows and those that would be experienced by a buyer of the business interest on the *valuation date*. Examples include:
- (a) to adjust revenues and expenses to levels that are reasonably representative of expected continuing operations,
 - (b) to present financial data of the subject business and comparison businesses on a consistent basis,
 - (c) to adjust non-arm's length transactions to commercial rates,

² For further information see TIP1 *Discounted Cash Flow* – published by IVSC IBSN 978-0-9569313-4-4.

- (d) to adjust the cost of labour or of items leased or otherwise contracted from related parties to reflect market prices or rates,
- (e) to reflect the impact of non-recurring events from historic revenue and expense items. Examples of non-recurring events include losses caused by strikes, new plant start-up and weather phenomena. However, the forecast cash flows should reflect any non-recurring revenues or expenses that can be reasonably anticipated and past occurrences may be indicative of similar events in the future,
- (f) to adjust the reported depreciation and tax basis to an estimate that compares to depreciation used in similar businesses,
- (g) to adjust the inventory accounting to compare to similar businesses, whose accounts may be kept on a different basis from the subject business, or to more accurately reflect economic reality.

Inventory adjustments may be different when considering the income statement and when considering the balance sheet. For example, a first-in-first-out method of costing inventory may most accurately represent the value of the inventory when constructing a *market value* balance sheet. When examining the income statement, a last-in-first-out method of costing inventory may more accurately represent the income level in times of inflation or deflation.

- C29. When using an *income approach* it may also be necessary to make adjustments to the valuation to reflect matters that are not captured in either the cash flow forecasts or the discount rate adopted. Examples may include adjustments for the marketability of the interest being valued or whether the interest being valued is a controlling or non-controlling interest in the business.
- C30. Small and medium-sized businesses are often transferred as an asset sale rather than by transfer of the equity interest. In such cases it is common for items such as debtors, creditors and working capital to be excluded and for the value of the assets to be determined by applying an appropriate valuation multiple to the earnings before interest, tax and depreciation. Care should be taken to ensure that the multiple used is based on analysis of other similar asset sales.

IVS 210 Intangible Assets

Contents	Paragraphs
REQUIREMENTS	1
Scope of Work	2–4
Implementation	5
Reporting	6
Effective Date	7
COMMENTARY	
Principal Types of Intangible Assets	C1–C10
Goodwill	C11–C13
Characteristics of Intangible Assets	C14–C15
Valuation Approaches	C16–C17
Market Approach	C18–C21
Income Approach	C22–C23
Relief-from-Royalty Method	C24–C27
Premium Profits Method	C28–C30
Excess Earnings Method	C31–C34
Tax Amortisation Benefit	C35
Cost Approach	C36–C38
Multiple Approaches	C39
Additional Information	C40

REQUIREMENTS

1. The principles contained in the General Standards apply to valuations of *intangible assets*. This standard only includes modifications, additional requirements or specific examples of how the General Standards apply for valuations to which this standard applies.

Scope of Work (IVS 101)

2. To comply with the requirement in IVS 101 para 2(d) to identify the asset or liability to be valued, the *intangible asset* shall be clearly defined by reference to its type and the legal right or interest in that asset. The main types of *intangible asset* and their typical characteristics are discussed in paras C1 to C13 of the Commentary to this standard.

3. The scope of work should identify any contributory assets and confirm whether or not these are to be included in the valuation. A contributory asset is one that is used in conjunction with the subject asset to generate the cash flows associated with the subject asset. If contributory assets are to be excluded, it will be necessary to clarify whether the subject *intangible asset* is to be valued on the assumption that the contributory assets are available to a buyer or on the assumption that they are not, ie the subject asset is valued on a stand-alone basis.
4. Common examples of assumptions or *special assumptions* that arise when valuing *intangible assets* and that are required to be referred to by IVS 101 para 2(i) include that a patent has been granted when none exists at the *valuation date* or that a competing product had entered or had left the market.

Implementation (IVS 102)

5. There are no additional requirements for *intangible assets*.

Reporting (IVS 103)

6. There are no additional requirements for *intangible assets* other than inclusion of appropriate references to matters addressed in the scope of work in accordance with paras 2 to 4 above.

Effective Date

7. The effective date of this standard is 1 January 2012, although earlier adoption is encouraged.

COMMENTARY**Principal Types of Intangible Assets**

- C1. An *intangible asset* is a non-monetary asset that manifests itself by its economic properties. It does not have physical substance but grants rights and economic benefits to its owner.
- C2. Valuations of *intangible assets* are required for many different purposes including acquisitions, mergers and sales of businesses or parts of businesses, purchases and sales of *intangible assets*, reporting to tax authorities, litigation and insolvency proceedings, and financial reporting.
- C3. An *intangible asset* can be either identifiable or unidentifiable. An *intangible asset* is identifiable if it either:
- (a) is separable, ie capable of being separated or divided from the entity and sold, transferred, licensed, rented or exchanged, either individually or together with a related contract, identifiable asset or liability, regardless of whether the entity intends to do so, or
 - (b) arises from contractual or other legal rights, regardless of whether those rights are transferable or separable from the entity or from other rights and obligations.
- C4. Any unidentifiable *intangible asset* associated with a business or group of assets is generally termed *goodwill*.
- C5. The principal classes of identifiable *intangible assets* are as follows:
- marketing related,
 - customer or supplier related,
 - technology related,
 - artistic related.
- C6. Within each class, assets may be either contractual or non-contractual.
- C7. Marketing related *intangible assets* are used primarily in the marketing or promotion of products or services. Examples include trademarks, trade names, unique trade design, internet domain names and non-compete agreements.
- C8. Customer or supplier related *intangible assets* arise from relationships with or knowledge of customers or suppliers. Examples include service or supply agreements, licensing or royalty agreements, order books, employment agreements and customer relationships.

- C9. Technology related *intangible assets* arise from contractual or non-contractual rights to use patented technology, unpatented technology, databases, formulae, designs, software, processes or recipes.
- C10. Artistic related *intangible assets* arise from the right to benefits such as royalties from artistic works such as plays, books, films and music and from non-contractual copyright protection.

Goodwill

- C11. *Goodwill* is any future economic benefit arising from a business, an interest in a business or from the use of a group of assets which is not separable. It should be noted that different definitions of *goodwill* apply under specific financial reporting or tax regimes; these may need to be reflected where valuations are being undertaken for these purposes.
- C12. Examples of benefits that are reflected in *goodwill* include:
- company specific synergies following a business combination, eg a reduction in operating costs or economies of scale not reflected in the value of other assets,
 - growth opportunities, eg expansion into different markets,
 - organisational capital, eg the benefits accruing from an assembled network.
- C13. In general terms, the value of *goodwill* is the residual amount remaining after the values of all identifiable tangible, intangible and monetary assets, adjusted for actual or potential liabilities, have been deducted from the value of a business.

Characteristics of Intangible Assets

- C14. Specific *intangible assets* are defined and described by characteristics such as their ownership, function, market position and image. These characteristics differentiate *intangible assets* from one another. The differentiating characteristics are illustrated in the following examples:
- confectionery brands may be differentiated through differing taste, source of ingredients and quality,
 - computer software products will typically be differentiated by reference to their functional specifications.
- C15. Although similar *intangible assets* within the same class will share some characteristics with one another, they will also have differentiating characteristics that will vary according to the type of *intangible asset*.

Valuation Approaches

- C16. The three principal valuation approaches described in IVS *Framework* can all be applied to the valuation of *intangible assets*.
- C17. All methods of valuing *intangible assets* require an estimate of the remaining useful life. For some assets, this may be a finite period limited by either contract or typical life cycles in the sector. Other assets may effectively have an indefinite life. Estimating the remaining useful life will include consideration of legal, technological, functional and economic factors. As an example, an asset comprising a drug patent may have a remaining legal life of five years before expiry of the patent, but a competitor drug with expected improved efficacy may be expected to reach the market in three years. This might cause the remaining useful life of the first product to be assessed as only three years.

Market Approach

- C18. Under the *market approach*, the value of an *intangible asset* is determined by reference to market activity, eg transaction bids or offers involving identical or similar assets.
- C19. The heterogeneous nature of *intangible assets* means that it is rarely possible to find market evidence of transactions involving identical assets. If there is market evidence at all it is usually in respect of assets that are similar, but not identical. As an alternative, or in addition to, comparison with the prices in any relevant transactions involving identical or similar assets through analysis of sale transactions may provide evidence of valuation multiples, eg it may be possible to determine a typical price to earnings ratio or rate of return for a class of similar *intangible assets*.
- C20. Where evidence of either prices or valuation multiples is available, it will often be necessary to make adjustments to these to reflect differences between the subject asset and those involved in the transactions.
- C21. These adjustments are necessary to reflect the differentiating characteristics of the subject *intangible asset* and the assets involved in the transactions. Such adjustments may only be determinable at a qualitative, rather than quantitative, level. Situations giving rise to qualitative adjustments include the following examples:
- the brand being valued may be considered to command a more dominant position in the market than those involved in the transactions,

- a drug patent being valued may have greater efficacy and fewer side effects than those involved in the transactions.

Income Approach

- C22. Under the *income approach*, the value of an *intangible asset* is determined by reference to the present value of income, cash flows or cost savings generated by the *intangible asset*. The principal valuation methods under the *income approach* used in the valuation of *intangible assets* are:
- relief-from-royalty method, sometimes referred to as royalty savings method,
 - premium profits method, sometimes referred to as incremental income method,
 - excess earnings method.
- C23. Each of these methods involve the converting of forecast cash flows to an indication of value using either discounted cash flow techniques or, in simple cases, the application of a capitalisation multiple to a representative single period cash flow.

Relief-from-Royalty Method

- C24. Under the relief-from-royalty method, the value of an *intangible asset* is determined by reference to the value of the hypothetical royalty payments that would be saved through owning the asset, as compared with licensing the *intangible asset* from a third party. The hypothetical royalty payments over the life of the *intangible asset* are adjusted for tax and discounted to present value at the *valuation date*. In some cases, royalty payments may include an initial payment in addition to periodic amounts based on a percentage of the revenues or some other financial parameter.
- C25. Two methods can be used to derive a hypothetical royalty rate. The first is based on market royalty rates for comparable or similar transactions. A prerequisite for this method is the existence of comparable intangible assets that are licensed at arm's length on a regular basis. The second method is based on a split of profits that would hypothetically be paid in an arm's length transaction by a willing licensee to a willing licensor for the rights to use the subject *intangible asset*.
- C26. Some or all of the following valuation inputs are considered in the relief-from-royalty method:
- projections for the financial parameter, eg revenues that the royalty rate would be applied to over the life of the *intangible asset* together with an estimate of the life of the *intangible asset*,

- rate at which tax relief would be obtainable on hypothetical royalty payments;
- the cost of marketing and any other costs that would be borne by a licensee in utilising the asset;
- an appropriate discount rate or capitalisation rate to convert the asset's hypothetical royalty payments to a present value.

Where it is possible to use both methods it is common to apply both as a cross-check to each other.

- C27. Royalty rates can often vary significantly in the market for apparently similar assets. It is therefore prudent to benchmark the assumed royalty input by reference to the operating margin that a typical operator would require from sales generated from use of the asset.

Premium Profits Method

- C28. The premium profits method involves comparing the forecasted profits or cash flows that would be earned by a business using the *intangible asset* with those that would be earned by a business that does not use the *intangible asset*. It is often used when market-based royalty rates are not available or are unreliable.
- C29. Having established the difference in the profits that will be generated, an appropriate discount rate is applied to convert forecasted incremental periodic profits or cash flows to a present value or a capitalisation multiple to capitalise constant incremental profits or cash flows.
- C30. The premium profits method can be used to value both *intangible assets* whose use will save costs and those whose use will generate additional profits or cash flows.

Excess Earnings Method

- C31. The excess earnings method determines the value of an *intangible asset* as the present value of the cash flows attributable to the subject *intangible asset* after excluding the proportion of the cash flows that are attributable to contributory assets. The excess earnings method is typically used in the valuation of customer contracts, customer relationships and in-process research and development projects.
- C32. The excess earnings method can either be applied using a single period of forecast cash flows, referred to as the "single period excess earnings method", or using several periods of forecast cash flows, referred to as the "multi period excess earnings method". The multi period excess earnings method is more commonly used as

intangible assets normally bring monetary benefits over an extended period.

- C33. The excess earnings method involves allocating the expected cash flows to the smallest business or group of assets of the entity that includes all the income derivable from the subject asset.
- C34. From this forecast of cash flows, a deduction is made in respect of the share of the cash flows attributable to contributory tangible, intangible and financial assets. This is done by calculating an appropriate charge or economic rent for the contributory assets and deducting this from the cash flows. To arrive at a reliable valuation of the subject asset, it may also be appropriate to make an additional deduction to reflect any additional value attributable to the fact that all the assets are utilised together as a going concern. This typically reflects the benefit of the cash flows attributable to the asset of an assembled workforce which would not be available to a buyer of the individual asset.

Tax Amortisation Benefit

- C35. In many tax regimes, the amortisation of an *intangible asset* can be treated as an expense in calculating taxable income. This “tax amortisation benefit” can have a positive impact on the value of the asset. When an *income approach* is used, it will be necessary to consider the impact of any available tax benefit to buyers and make an appropriate adjustment to the cash flows.

Cost Approach

- C36. The *cost approach* is mainly used for internally generated *intangible assets* that have no identifiable income streams. Under the *cost approach*, the replacement cost of either a similar asset or one providing similar service potential or utility is estimated.
- C37. Examples of *intangible assets* for which the *cost approach* may be used include the following:
- self-developed software, as the price of software with the same or similar service capacity can sometimes be obtained in the market,
 - websites, as it may be possible to estimate the cost of constructing the website,
 - an assembled workforce through determining the cost of building up the workforce.

- C38. The inputs that are considered when applying the *cost approach* include the following:
- the cost of developing or purchasing an identical asset,
 - the cost of developing or purchasing an asset offering the same utility or service potential,
 - any adjustments required to the cost of developing or purchasing to reflect the specific characteristics of the subject asset, such as economic or functional obsolescence,
 - any opportunity cost incurred by the developer of the asset.

Multiple Approaches

- C39. Because of the heterogeneous nature of many *intangible assets* there is often a greater need to consider the use of multiple methods and approaches to derive value than for other asset classes.

Additional Information

- C40. Further information and guidance can be found in Technical Information Paper 3 *The Valuation of Intangible Assets*.³

³ Published by IVSC – ISBN 978-0-9569313-2-0.

IVS 220 Plant and Equipment

Contents	Paragraphs
REQUIREMENTS	1
Scope of Work	2–4
Implementation	5
Reporting	6
Effective Date	7
COMMENTARY	
Plant and Equipment	C1–C2
Intangible Assets	C3
Financing Arrangements	C4–C5
Forced Sale	C6–C7
Valuation Approaches	C8–C12

REQUIREMENTS

- The principles contained in the General Standards apply to valuations of plant and equipment. This standard only includes modifications, additional requirements or specific examples of how the General Standards apply for valuations to which this standard applies.

Scope of Work (IVS 101)

- To comply with the requirement to identify the asset or liability to be valued in IVS 101 para 2(d), consideration shall be given to the degree to which the item of plant and equipment is attached to or integrated with other assets. For example:
 - assets may be permanently attached to the land and could not be removed without substantial demolition of either the asset or any surrounding structure or building,
 - an individual machine may be part of an integrated production line where its functionality is dependent upon other assets.

In such cases it will be necessary to clearly define what is to be included or excluded from the valuation. Any necessary assumptions or *special assumptions* relating to the availability of any complementary assets shall also be stated, see also para 4 below.

- Plant and equipment connected with the supply or provision of services to a building are often integrated within the building and once installed are not separable from it. These items will normally form part of the *real property* interest. Examples include plant with

the primary function of supplying electricity, gas, heating, cooling or ventilation to a building and equipment such as elevators. If the purpose of the valuation requires these items to be valued separately the scope of work shall include a statement to the effect that the value of these items would normally be included in the *real property* interest and may not be separately realisable. When different valuation assignments are undertaken to carry out valuations of the *real property* interest and plant and equipment assets at the same location, care is necessary to avoid either omissions or double counting.

4. Because of the diverse nature and transportability of many items of plant and equipment, additional assumptions will normally be required to describe the state and circumstances in which the assets are valued. In order to comply with IVS 101 para 2(i) these must be considered and included in the scope of work. Examples of assumptions that may be appropriate in different circumstances include:
- that the plant and equipment assets are valued as a whole, in place and as part of the business, considered as a going concern,
 - that the plant and equipment assets are valued as a whole, in place but on the assumption that the business is closed,
 - that the plant and equipment assets are valued as individual items for removal from their current location.

In some circumstances, it may be appropriate to report on more than one set of assumptions, eg in order to illustrate the effect of business closure or cessation of operations on the value of plant and equipment.

Implementation (IVS 102)

5. There are no additional requirements for plant and equipment.

Reporting (IVS 103)

6. In addition to the minimum requirements in IVS 103 *Reporting*, a valuation report on plant and equipment shall include appropriate references to matters addressed in the scope of work in accordance with paras 2 to 4 above. The report shall also include comment on the effect on the reported value of any associated tangible or *intangible assets* excluded from the valuation, eg operating software for a machine or a continued right to occupy the land on which the item is situated.

Effective Date

7. This standard is effective from 1 January 2012, although earlier adoption is encouraged.

COMMENTARY**Plant and Equipment**

C1. Items of plant and equipment are tangible assets that are held by an entity for use in the production or supply of goods or services, for rental by others or for administrative purposes and that are expected to be used over a period of time. The following assets are not classed as plant and equipment

- *real property,*
- mineral or natural resources,
- raw materials and consumables,
- stock and inventory,
- consumables,
- agricultural assets (eg plants, livestock, etc),
- personal property such as artwork, jewellery and collectibles.

C2. A valuation of plant and equipment will normally require consideration of a range of factors relating to the asset itself, its environment and its economic potential. Examples of factors that may need to be considered under each of these headings include the following:

Asset related:

- the asset's technical specification,
- the remaining physical life,
- the asset's condition, including maintenance history,
- if the asset is not valued in its current location, the costs of decommissioning and removal,
- any potential loss of a complementary asset, eg the operational life of a machine may be curtailed by the length of lease on the building in which it is located.

Environment related:

- the location in relation to source of raw material and market for product. The suitability of a location may also have a limited life, eg where raw materials are finite or where demand is transitory,
- the impact of any environmental or other legislation that either restricts utilisation or imposes additional operating or decommissioning costs.

Economic related:

- the actual or potential profitability of the asset based on comparison of running costs with earnings or potential earnings,

- the demand for the product from the plant and equipment with regard to both macro and micro economic factors that could impact on demand,
- the potential for the asset to be put to a more valuable use than the current use.

Intangible Assets

- C3. *Intangible assets* fall outside the classification of plant and equipment assets. However, an *intangible asset* may have an impact on the value of plant and equipment assets. For example, the value of patterns and dies is often inextricably linked to associated intellectual property rights. Operating software, technical data, production records and patents are further examples of *intangible assets* that can have an impact on the value of plant and equipment assets, depending on whether or not they are included in the valuation. In such cases, the valuation process will involve consideration of the inclusion of *intangible assets* and their impact on the valuation of the plant and equipment assets.

Financing Arrangements

- C4. An item of plant and equipment may be subject to a financing arrangement. Accordingly, the asset cannot be sold without the lender or lessor being paid any balance outstanding under the financing arrangement. This payment may or may not exceed the unencumbered value of the item. Depending upon the purpose of the valuation it may be appropriate to identify any encumbered assets and to report their values separately from the unencumbered assets.
- C5. Items of plant and equipment that are subject to operating leases are the property of third parties and therefore not included in a valuation of the assets of the lessee. However, such assets may need to be recorded as their presence may impact on the value of owned assets used in association.

Forced Sale

- C6. Plant and equipment assets can be particularly susceptible to forced sale conditions, see the *IVS Framework* paras 53 to 55. A common example is where the assets have to be removed from a property in a timeframe that precludes proper marketing because a lease of the property is being terminated.
- C7. The impact of such circumstances on value needs careful consideration. In order to advise on the value likely to be realised it will be necessary to consider any alternatives to a sale from the current location, such as the practicality and cost of removing the items to another location for disposal within the available time limit.

Valuation Approaches

- C8. The three principal valuation approaches described in the *IVS Framework* can all be applied to the valuation of plant and equipment assets.
- C9. For classes of plant and equipment that are homogenous, eg motor vehicles and certain types of office equipment or industrial machinery, the *market approach* is commonly used as there is sufficient data of recent sales of similar assets. However, many types of plant and equipment are specialised and direct sales evidence for such items will not be available, necessitating the use of either the *income approach* or the *cost approach*.
- C10. The *income approach* to the valuation of plant and equipment can be used where specific cash flows can be identified for the asset or a group of complementary assets, eg where a group of assets forming a process plant is operating to produce a marketable product.⁴ However some of the cash flows may be attributable to *intangible assets* and difficult to separate from the cash flow contribution of the plant and equipment. Use of the *income approach* is not normally practical for many individual items of plant or equipment.
- C11. The *cost approach* is commonly adopted for plant and equipment particularly in the case of individual assets that are specialised. This is done by calculating the depreciated replacement cost⁵ of the asset. The cost to a market participant of replacing the subject asset is estimated. The replacement cost is the cost of obtaining an alternative asset of equivalent utility; this can either be a modern equivalent providing the same functionality or the cost of reproducing an exact replica of the subject asset. The latter is only appropriate where the cost of a replica would be less than the cost of a modern equivalent or where the utility offered by the subject asset could only be provided by a replica rather than a modern equivalent.
- C12. Having established the replacement cost, deductions are then made to reflect the physical, functional and economic obsolescence of the subject asset when compared to the alternative asset that could be acquired at the replacement cost.

⁴ Additional guidance is contained in TIP 1 *Discounted Cash Flow* – published by IVSC ISBN 978-0-9569313-4-4.

⁵ Additional guidance is contained TIP 2 *The Cost Approach for Tangible Assets* published by IVSC ISBN 978-0-9569313-1-3.

IVS 230 Real Property Interests

Contents	Paragraphs
REQUIREMENTS	1
Scope of Work	2–4
Implementation	5
Reporting	6
Effective Date	7
COMMENTARY	
Types of Real Property Interest	C1–C3
The Hierarchy of Interests	C4–C7
Rent	C8–C11
Valuation Approaches	C12
Market Approach	C13–C15
Income Approach	C16–C21
Cost Approach	C22–C24

REQUIREMENTS

1. The principles contained in the General Standards apply to valuations of *real property* interests. This standard only includes modifications, additional requirements or specific examples of how the General Standards apply for valuations to which this standard applies.

Scope of Work (IVS 101)

2. To comply with the requirement to identify the asset to be valued in IVS 101 para 2(d) the following matters shall be included:
 - a description of the *real property* interest to be valued,
 - identification of any superior or subordinate interests that affect the interest to be valued.
3. To comply with the requirements to state the extent of the investigation and the nature and source of the information to be relied upon in IVS 101 para 2(g) and (h) respectively the following matters shall be considered:
 - the evidence required to verify the *real property* interest and any relevant related interests,
 - the extent of any inspection,

- responsibility for information on the site area and any building floor areas,
 - responsibility for confirming the specification and condition of any building,
 - the extent of investigation into the nature, specification and adequacy of services,
 - the existence of any information on ground and foundation conditions,
 - responsibility for the identification of actual or potential environmental risks,
 - legal permissions or restrictions on the use of the property and any buildings.
4. Typical examples of *special assumptions* that may need to be agreed and confirmed in order to comply with IVS 101 para 2(i) include:
- that a defined physical change had occurred, eg a proposed building is valued as if complete at the *valuation date*,
 - that there had been a change in the status of the property, eg a vacant building had been leased or a leased building had become vacant at the *valuation date*.

Implementation (IVS 102)

5. There are no additional requirements for *real property* interests.

Reporting (IVS 103)

6. There are no additional requirements for *real property* interests other than inclusion of appropriate references to matters addressed in the scope of work in accordance with paras 2 to 4 above.

Effective Date

7. The effective date of this standard is 1 January 2014, although earlier adoption is encouraged.

COMMENTARY**Types of Real Property Interest**

- C1. A *real property* interest is a right of ownership, control, use or occupation of land and buildings. There are three basic types of interest:
- (a) the superior interest in any defined area of land. The owner of this interest has an absolute right of possession and control of the land and any buildings upon it in perpetuity subject only to any subordinate interests and any statutory constraints;
 - (b) a subordinate interest that gives the holder rights of exclusive possession and control of a defined area of land or buildings for a defined period, eg under the terms of a lease contract;
 - (c) a right to use land or buildings but without a right of exclusive possession or control, eg a right to pass over land or to use it only for a specified activity.
- C2. Interests in *real property* may be held jointly, where a number of parties have the right to the share the whole interest, or severally, where each party has a defined proportion of the whole interest.
- C3. Although different words and terms are used to describe these types of *real property* interest in different states, the concepts of an unlimited absolute right of ownership, an exclusive interest for a limited period or a non-exclusive right for a specified purpose are common to most jurisdictions. The immovability of land and buildings means that it is the right that a party holds that is transferred in an exchange, not the physical land and buildings. The value, therefore, attaches to the property interest rather than to the physical land and buildings.

The Hierarchy of Interests

- C4. The different types of *real property* interest are not mutually exclusive. A superior interest may be subject to one or more subordinate interests. The owner of the absolute interest may grant a lease interest in respect of part or all of his interest. Lease interests granted directly by the owner of the absolute interest are “head lease” interests. Unless prohibited by the terms of the lease contract, the holder of a head lease interest can grant a lease of part or all of that interest to a third party, which is known as a sub-lease interest. A sub-lease interest will always be shorter than the head lease out of which it is created, even if only by one day.

- C5. These property interests will have their own characteristics, as illustrated in the following examples:
- Although an absolute interest provides outright ownership in perpetuity, it may be subject to the effect of subordinate interests. These subordinate interests could include leases, restrictions imposed by a previous owner or restriction imposed by statute.
 - A lease interest will be for a defined period, at the end of which the property reverts to the holder of the superior interest out of which it was created. The lease contract will normally impose obligations on the lessee, eg the payment of rent and other expenses. It may also impose conditions or restrictions, such as in the way the property may be used or on any transfer of the interest to a third party.
 - A right of use may be held in perpetuity or may be for a defined period. The right may be dependent on the holder making payments or complying with certain other conditions.
- C6. When valuing a *real property* interest it is therefore necessary to identify the nature of the rights accruing to the holder of that interest and reflect any constraints or encumbrances imposed by the existence of other interests in the same property. The sum of the individual values of various different interests in the same property will frequently differ from the value of the unencumbered superior interest.
- C7. Property interests are normally defined by state law and often regulated by national or local legislation. Before undertaking a valuation of a *real property* interest, an understanding of the relevant legal framework that affects the interest being valued is essential.

Rent

- C8. When valuing either a superior interest that is subject to a lease or an interest created by a lease, it is necessary to consider the contract rent and, in cases where it is different, the *market rent*.
- C9. *Market rent* is the estimated amount for which an interest in real property should be leased on the *valuation date* between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.
- C10. The commentary given for the similar definition of *market value* in the IVS *Framework* can be applied to assist in the interpretation of *market rent*. In particular, the estimated amount excludes a rent

inflated or deflated by special terms, considerations or concessions. The “appropriate lease terms” are terms that would typically be agreed in the market for the type of property on the *valuation date* between market participants. A valuation of *market rent* should only be provided in conjunction with an indication of the principal lease terms that have been assumed.

- C11. The contract rent is the rent payable under the terms of an actual lease. It may be fixed for the duration of the lease or variable. The frequency and basis of calculating variations in the rent will be set out in the lease and must be identified and understood in order to establish the total benefits accruing to the lessor and the liability of the lessee.

Valuation Approaches

- C12. The three principal valuation approaches described in the *IVS Framework* can all be applicable for the valuation of a *real property* interest.

Market Approach

- C13. Property interests are not homogeneous. Even if the land and buildings to which the interest being valued relates have identical physical characteristics to others being exchanged in the market, the location will be different. Notwithstanding these dissimilarities, the *market approach* is commonly applied for the valuation of *real property* interests.
- C14. In order to compare the subject of the valuation with the price of other *real property* interests that have been recently exchanged or that may be currently available in the market, it is usual to adopt a suitable unit of comparison. Units of comparison that are commonly used include analysing sale prices by calculating the price per square metre of a building or per hectare for land. Other units used for price comparison where there is sufficient homogeneity between the physical characteristics include a price per room or a price per unit of output, eg crop yields. A unit of comparison is only useful when it is consistently selected and applied to the subject property and the comparable properties in each analysis. To the extent possible any unit of comparison used should be one commonly used by participants in the relevant market.
- C15. The reliance that can be applied to any comparable price data in the valuation process is determined by comparing various characteristics of the property and transaction from which the data was derived with the property being valued. Differences between the following should be considered:

- the interest providing the price evidence and the interest being valued,
- the respective locations,
- the respective quality of the land or the age and specification of the buildings,
- the permitted use or zoning at each property,
- the circumstances under which the price was determined and the *basis of value* required,
- the effective date of the price evidence and the required *valuation date*.

Income Approach

- C16. Various methods are used to indicate value under the general heading of the *income approach*, all of which share the common characteristic that the value is based upon an actual or estimated income that either is or could be generated by an owner of the interest. In the case of an *investment property*, that income could be in the form of rent; in an owner-occupied building, it could be an assumed rent (or rent saved) based on what it would cost the owner to lease equivalent space. Where a building is suitable for only a particular type of trading activity, the income is often related to the actual or potential cash flows that would accrue to the owner of that building from the trading activity. The use of a property's trading potential to indicate its value is often referred to as the "profits method".
- C17. The income stream identified is then used to indicate the value by a process of capitalisation. An income stream that is likely to remain constant can be capitalised using a single multiplier, often known as the capitalisation rate. This figure represents the return, or "yield", that an investor, or the notional return in the case of an owner-occupier, would expect to reflect the time cost of money and the risks and rewards of ownership. This method, often known as the all risks yield method, is quick and simple but cannot be reliably used where the income is expected to change in future periods to an extent greater than that generally expected in the market or where a more sophisticated analysis of risk is required.
- C18. In such cases, various forms of discounted cash flow models can be used. These vary significantly in detail but share the basic characteristic that the net income for a defined future period is adjusted to a present day value using a discount rate. The sum of the present day values for the individual periods represents the capital value. As in the case of the all risks yield method, the discount rate in a discounted cash flow model will be based on the time cost of money and the risks and rewards attaching to the income stream in question.

- C19. The yield or discount rate discussed above will be determined by the objective of the valuation. If this is to establish the value to a particular owner or potential owner based on their own investment criteria, the rate used may reflect their required rate of return or the weighted average cost of capital. If it is to establish the *market value*, the rate will be derived from observation of the returns implicit in the price paid for *real property* interests traded in the market between market participants.
- C20. The appropriate discount rate should be determined from analysis of the rates implicit in transactions in the market. Where this is not possible, an appropriate discount rate may be built up from a typical “risk free“ return adjusted for the additional risks and opportunities specific to the particular *real property* interest.
- C21. The appropriate yield or discount rate will also depend on whether the income inputs or cash flows used are based on current levels or whether projections have been made to reflect anticipated future inflation or deflation.⁴

Cost Approach

- C22. This approach is generally applied to the valuation of *real property* interests through the depreciated replacement cost method.⁵ It is normally used when there is either no evidence of transaction prices for similar property or no identifiable actual or notional income stream that would accrue to the owner of the relevant interest. It is principally used for the valuation of specialised property, which is property that is rarely if ever sold in the market, except by way of sale of the business or entity of which it is part.
- C23. The first step requires a replacement cost to be calculated. This is normally the cost of replacing the property with a modern equivalent at the relevant *valuation date*. An exception is where an equivalent property would need to be a replica of the subject property in order to provide a market participant with the same utility, in which case the replacement cost would be that of reproducing or replicating the subject building rather than replacing it with a modern equivalent. The replacement cost needs to reflect all incidental costs such as the value of the land, infrastructure, design fees and finance costs that would be incurred by a market participant in creating an equivalent asset.

⁶ Additional guidance is contained in TIP 1 *Discounted Cash Flow* – published by IVSC IBSN 978-0-9569313-4-4.

⁷ Additional guidance is contained TIP 2 *The Cost Approach for Tangible Assets* – published by IVSC IBSN 978-0-9569313-1-3.

- C24. The cost of the modern equivalent is then subject to adjustment for obsolescence. The objective of the adjustment for obsolescence is to estimate how much less valuable the subject property would be to a potential buyer than the modern equivalent. Obsolescence considers the physical condition, functionality and economic utility of the subject property compared to the modern equivalent.

IVS 233 Investment Property under Construction

Contents	Paragraphs
REQUIREMENTS	1
Scope of Work	2–3
Implementation	4
Reporting	5
Effective Date	6
COMMENTARY	
Investment Property	C1–C3
Valuation Approaches	C4–C10
Valuation Inputs	C11
Special Considerations for Financial Reporting	C12
Special Considerations for Secured Lending Valuations	C13

REQUIREMENTS

1. The principles contained in the General Standards and in IVS 230 *Real Property Interests* apply to valuations of *investment property* under construction. This standard only includes modifications, additional requirements or specific examples of how the General Standards apply for valuations to which this standard applies.

Scope of Work (IVS 101)

2. To comply with the requirements to state the extent of investigations and nature and source of the information to be relied upon in IVS 101 para 2(g) and (h) respectively the following matters shall be commented upon:
 - the source of information on the proposed building, eg identifying the plans and specification which will be used to indicate the value of the completed project,
 - the source of information on the construction and other costs required to complete the project.
3. Typical examples of assumptions or *special assumptions* that may need to be agreed and confirmed in order to comply with IVS 101 para 2(i) include:
 - that the building will be completed in accordance with the identified plans and specification,

- that any preconditions required for agreed leases of the completed building would be met or complied with.

Implementation (IVS 102)

4. There are no additional requirements for *investment property* under construction.

Reporting (IVS 103)

5. In addition to the requirements of IVS 103 *Reporting* and IVS 230 *Real Property Interests* a valuation report on *investment property* under construction shall include appropriate references to matters addressed in the scope of work in accordance with paras 2 and 3 above. The report shall also include comment on such of the following matters as is relevant to the purpose of the valuation:
 - a statement that the project is under construction,
 - a description of the project,
 - a description of the stage of development reached, the estimated cost to complete and the source of that estimate,
 - identification of and, where possible, quantification of the remaining risks associated with the project, distinguishing between the risks in respect of generating rental income and construction risks,
 - a description of how the risks have been reflected in the valuation,
 - the key inputs to the valuation and the assumptions made in determining those inputs,
 - a summary of the status of any outstanding major contracts, if relevant.

Effective Date

6. The effective date of this standard is 1 January 2014, although earlier adoption is encouraged.

COMMENTARY**Investment Property**

- C1. *Investment property* is property that is land or a building, or part of a building, or both, held by the owner to earn rentals or for capital appreciation, or both, rather than for:
- (a) use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes, or
 - (b) sale in the ordinary course of business.
- C2. The owner may hold a superior or subordinate interest in *investment property*. For the descriptions of the types of property interest and the principles to be applied in valuing them, see IVS 230 *Real Property Interests*. This standard is concerned with the situation where an *investment property* is in the course of construction on the *valuation date*.
- C3. Valuations of partially completed *investment property* may be required for different purposes including:
- acquisitions, mergers and sales of businesses or parts of businesses,
 - loan security,
 - litigation,
 - financial reporting.

Valuation Approaches

- C4. This standard provides principles that should be observed in estimating the *market value* of *investment property* under construction. *Market value* is discussed in detail in the IVS *Framework* but in summary the objective is to estimate the price that would be paid and received in a hypothetical exchange of the partially completed property in the market as of the *valuation date*.
- C5. In practice, few investment properties are transferred between market participants in a partially completed state, except as either part of a transfer of the owning entity or where the seller is either insolvent or facing insolvency and therefore unable to complete the project. Even in the unlikely event of there being evidence of a transfer of another partially completed *investment property* close to the *valuation date*, the degree to which work has been completed would almost certainly differ, even if the properties were otherwise similar.
- C6. In the absence of directly comparable sales evidence, the value has to be estimated using one or more market-based valuation

approaches. Such approaches may use information from a variety of sources, including:

- sales evidence of comparable properties in different locations or in a different condition with adjustments made to account for such differences,
- sales evidence of comparable properties transacted in different economic conditions with adjustments made to account for such differences,
- discounted cash flow projections or income capitalisation supported by comparable market data on construction costs, lease terms, operating costs, growth assumptions, discount and capitalisation rates and other key inputs.

C7. The *market value* of a partially completed *investment property* will reflect the expectations of market participants of the value of the property when complete, less deductions for the costs required to complete the project and appropriate adjustments for profit and risk. The valuation and all key assumptions used in the valuation should reflect market conditions at the *valuation date*.

C8. It is inappropriate to estimate the *market value* of a partially completed *investment property* solely by reference to the project plan or feasibility study produced at the commencement of the project. Once the project has commenced, this is not a reliable tool for measuring value as the inputs will be historic. An approach based on estimating the percentage of the project that has been completed prior to the *valuation date* is therefore unlikely to be relevant in determining the current *market value*.

C9. If the time required from the *valuation date* to complete construction of a new *investment property* is such that the anticipated cash flows will occur over a period of time, and if the time cost of money is likely to be a significant factor, it would be appropriate to use a discounted cash flow method that reflects the probable timing of those cash flows.

C10. A valuation of *investment property* under construction may be undertaken using either a nominal or a real cash flow model⁸. In either model, the objective is to estimate the value on the special assumption that the property is complete, from which appropriate deductions are then made in order to estimate the value of the property in its present condition. The more appropriate of these alternatives will be the one prevailing in the market for the class of property on the *valuation date*. Inputs from one model should not be

⁸ For additional information and guidance see TIP1 *Discounted Cash Flow* – published by IVSC ISBN 978-0-9569313-4-4.

used in the other, and the report should make clear which approach is being adopted.

Valuation Inputs

C11. The exact valuation inputs used will vary with the valuation model being used but will normally include those listed in this section. The inputs will also vary depending on whether nominal or real cash flow inputs are being used, see para C10 above. Typical inputs include:

(a) Completed property

The value of the completed property may be based on current values on the *special assumption* that on the *valuation date* it had already been completed in accordance with the current specification or the projected value of the property upon completion, ie the expected value of the property on the date when it is anticipated to be complete. Care must be taken to ensure that the discount rate used is commensurate with the valuation approach and assumptions used.

(b) Leasing

If lessees for the property after completion have still to be identified, allowance will need to be taken of the time and costs that it would be realistic to allow for stabilised occupancy to be reached, ie the period required to reach realistic long-term occupancy levels. The costs during this period could include fees, marketing, incentives, maintenance and unrecoverable service charges. If there are leasing agreements in place that are conditional on the project, or a relevant part, being completed, these should be reflected in the valuation.

(c) Construction costs

The benefit of any work carried out prior to the *valuation date* will be reflected in the value, but will not determine that value. Similarly, previous payments under the actual building contract prior to the *valuation date* are not relevant to current value. In contrast, the sums remaining to be paid under any binding construction contract in existence at the *valuation date* are often the best evidence of the construction costs required to complete. However, if there is a material risk that the contract may not be fulfilled, eg due to a dispute or insolvency of one of the parties, it may be more appropriate to reflect the cost of engaging a new contractor to complete the outstanding work. If there is no fixed price contract in place then it may be appropriate to use prospective cost, ie reflecting the reasonable expectation of market participants on the *valuation date* of costs on the dates when they are likely to be incurred.

(d) Finance costs

These represent the cost of finance for the project from acquisition through to the anticipated repayment of the loan. As the lender may perceive the risks during construction to differ substantially from the risks following completion of construction, the finance cost during each period should be considered separately. Even if the entity is self-funding the project, appropriate market rates of interest should be allowed to reflect those which would be obtainable by a typical buyer of the property in the market at the date of valuation.

(e) Other costs

These will include legal and professional costs that would be reasonably incurred by a buyer in completing the construction and in letting the *investment property*. Except where there are leasing agreements in place, allowance will also need to be made for the reasonable costs of marketing. However, any costs that would be incurred in an actual transfer of the property on the *valuation date* should be ignored.

(f) Buyers profit and risk

Allowance should be made for the return that would be required by a buyer of the partially completed *investment property* in the marketplace. This should reflect the risks associated with the completion of the construction programme and in achieving the anticipated income or capital value on the *valuation date*. The buyer's return can be expressed as a target profit, either a lump sum or a percentage return on cost or value.

All significant risks should be identified and evaluated. Typical risks associated with any partially completed construction project will include variations in the remaining construction cost, finance costs and the construction programme. Additional risks associated with *investment property* under construction include fluctuations in the value of the completed project between inception and completion, and the time that will be required to secure lessees and a stabilised income. The risks associated with generating income from the property after completion should be identified and evaluated separately from the risks associated with completing construction. If the valuation inputs reflect current values and costs the risk of these changing between the *valuation date* and the anticipated completion date should be considered. If the valuation inputs are based on prospective values and costs, the risk of those projections proving to be inaccurate should be considered.

Alternatively, if a discounted cash flow method is used to produce the valuation, the discount rate may be the minimum rate of return that would be required by a typical buyer in the market.

The profit anticipated by the entity at the commencement of the development project is irrelevant to the valuation of its interest in the project once construction has commenced. The valuation should reflect those risks remaining at the *valuation date* and the discount or return that a buyer of the partially completed project would require for bringing it to a successful conclusion.

(g) Other considerations

In situations where there has been a change in the market since a project was originally conceived, the project under construction may no longer represent the highest and best use of the land. In such cases, the costs to complete the project originally proposed may be irrelevant as a buyer in the market would either demolish any partially completed structures or adapt them for an alternative project. The value of the *investment property* under construction would need to reflect the current value of the alternative project and the costs and risks associated with completing that project.

Special Considerations for Financial Reporting

- C12. Financial statements are normally produced on the assumption that the entity is a going concern, see IVS 300 *Valuations for Financial Reporting* para 4. It is therefore normally appropriate to assume that any contracts, eg for the construction or letting of the property on completion, would pass to the buyer in the hypothetical exchange, even if those contracts may not be assignable in an actual exchange. An exception would be if there was evidence of an abnormal risk of default by a contracted party on the *valuation date*.

Special Considerations for Secured Lending Valuations

- C13. As indicated in IVS 310 *Valuations of Property Interests for Secured Lending*, the appropriate *basis of valuation* for secured lending is market value. However, in considering the value of any property that is under construction as security, regard should be had to the fact that many contracts either become void or voidable in the event of one of the parties becoming subject to formal insolvency proceedings. Therefore, it may not be appropriate to make an assumption that a buyer of the partially completed project would have the benefit of existing building contracts and any associated warranties and guarantees. Similarly with an agreement to lease, care should be taken in assuming that the benefit of any agreement entered into by the borrower acting as lessor would be transferable to a buyer.

IVS 250 Financial Instruments

Contents	Paragraphs
REQUIREMENTS	1
Scope of Work	2–3
Implementation	4
Reporting	5–6
Effective Date	7
COMMENTARY	
Introduction	C1–C4
Markets for Financial Instruments	C5–C8
Credit Risk	C9–C10
Own Credit Risk	C11–C12
Liquidity and Market Activity	C13–C15
Valuation Inputs	C16–C19
Valuation Approaches	C20–C22
Market Approach	C23–C25
Income Approach	C26–C29
Cost Approach	C30
Additional Guidance	C31
Control Environment	C32–C36

REQUIREMENTS

1. The principles contained in the General Standards apply to valuations of financial instruments. This standard only includes modifications, additional requirements or specific examples of how the General Standards apply for valuations to which this standard applies.

Scope of Work (IVS 101)

2. When valuations are being undertaken by the holding entity that are intended for use by external investors, regulatory authorities or other entities, to comply with the requirement to confirm the identity and status of the valuer in IVS 101 para 2(a), reference shall be made to the control environment in place, see Commentary paras C31 to C35 below.

3. To comply with the requirement to identify the asset or liability to be valued as in IVS 101 para 2(d) the following matters shall be addressed:
- the class or classes of instrument to be valued,
 - whether the valuation is to be of individual instruments, a portfolio of identical instruments or a whole portfolio of assets.

Implementation (IVS 102)

4. There are no additional requirements for financial instruments.

Reporting (IVS 103)

5. To comply with the requirement to disclose the valuation approach and reasoning in IVS 103 para 5(l), consideration shall be given to the appropriate degree of reporting detail. This will differ for different categories of financial instrument. Sufficient information should be provided to allow users to understand the nature of each class of instrument valued and the primary factors influencing the values. Information that adds little to a users' understanding as to the nature of the asset or that obscures the primary factors influencing value shall be avoided. In determining the level of disclosure that is appropriate, regard shall be had to the following:
- **Materiality**
The value of an instrument or class of instruments in relation to the total value of the holding entity's assets and liabilities or the portfolio that is valued.
 - **Uncertainty**
The value of the instrument may be subject to material uncertainty on the *valuation date* due to the nature of the instrument, the model or inputs used or to market abnormalities. Disclosure of the cause and nature of any material uncertainty should be made.
 - **Complexity**
For complex instruments a more detailed description of the nature of the instrument and the factors influencing value is normally appropriate.
 - **Comparability**
The instruments that are of particular interest to users may differ with the passage of time. The usefulness of the valuation report, or any other reference to the valuation, is enhanced if it reflects the information demands of users as market conditions change, although to be meaningful the information presented should allow comparison with previous periods.

- Underlying assets

If the cash flows of an instrument are generated from or secured by specific underlying assets, information about matters affecting the current value of those assets will help users to understand the reported value of the instrument.

6. When financial instruments are valued for inclusion in a financial report prepared under IFRS, IFRS 7 requires specific disclosures depending upon where the instrument is classified within the hierarchy of valuation inputs, see IVS 300 *Valuations for Financial Reporting*.

Effective Date

7. This effective date of this standard is 1 January 2012, although earlier adoption is encouraged.

COMMENTARY**Introduction**

- C1. A financial instrument is a contract that creates rights or obligations between specified parties to receive or pay cash or other financial consideration, or an equity instrument. The contract may require the receipt or payment to be made on or before a specific date or be triggered by a specified event. An equity instrument is any contract that creates a residual interest in the assets of an entity after deducting all of its liabilities.
- C2. Valuations of financial instruments are required for many different purposes including, but not limited to:
- acquisitions, mergers and sales of businesses or parts of businesses,
 - financial reporting,
 - regulatory requirements, in particular banking solvency requirements,
 - internal risk and compliance procedures,
 - establishing the net asset value of insurance company funds,
 - pricing and performance measurement of investment funds.
- C3. Financial instruments can be broadly divided into either “cash instruments”, which include loans, deposits, securities and bonds, or “derivative instruments”, which derive a return from one or more underlying assets.
- C4. A thorough understanding of the instrument being valued is required to identify and evaluate the relevant market information available for identical or similar instruments. Such information includes prices from recent transactions in the same or a similar instrument, quotes from dealer brokers or pricing services, indices or any other inputs to the valuation process, such as the appropriate interest rate curve, or pricing volatility.

Markets for Financial Instruments

- C5. Liquid instruments, such as stock in a major company, a government bond or a futures contract for a recognised commodity, are traded on major exchanges and real time prices are readily available, both to active market participants and through various media outlets. Some liquid derivative instruments, eg forward stock options or commodity futures, are also traded on exchanges.
- C6. Many types of instruments, including many types of derivatives or non-liquid cash instruments, are not traded on public exchanges

and have varying degrees of illiquidity. Trades of these instruments are negotiated in what is termed the over the counter (OTC) market.

- C7. Although the overall size of the market for OTC traded instruments is many times greater than that for instruments traded on public exchanges, the volume of trades varies significantly. Some common or “vanilla” swaps are traded daily in large volumes whereas for some bespoke swaps, there is often no trade at all after the initial deal is struck, either because the terms of the contract prohibit assignment or because there is no market for that class of instrument.
- C8. Valuation techniques are most likely to be required for instruments that are traded in the OTC markets or that are normally traded on a public exchange but where that market has become inactive. It is these situations that are the main focus of this standard.

Credit Risk

- C9. Understanding the credit risk is an important aspect of valuing any debt instrument. Some of the common factors that need to be considered in establishing and measuring credit risk include the following:
- Counterparty risk
The financial strength of the issuer or any credit support providers will involve consideration of not only the trading history and profitability of the relevant entity but also consideration of performance and prospects for the industry sector generally.⁹
 - Subordination
Establishing the priority of an instrument is critical in assessing the default risk. Other instruments may have priority over an issuer’s assets or the cash flows that support the instrument.
 - Leverage
The amount of debt used to fund the assets from which an instrument’s return is derived affects the volatility of returns to the issuer and can affect credit risk.
 - Collateral asset quality
The assets to which the holder of an instrument has recourse in the event of default must be considered. In particular, it needs to be understood whether recourse is to all the assets of the

⁹ The IVSC has a current project to produce guidance on credit and debit valuation adjustments with an Exposure Draft expected in 2013. More information is available at www.ivsc.org.

issuer or only to specified assets. The greater the value and quality of the assets to which an entity has recourse in the event of default, the lower the credit risk of the instrument.

- Netting agreements

Where derivative instruments are held between counterparties, credit risk may be reduced by a netting or offset agreement that limits the obligations to the net value of the transactions, ie if one party becomes insolvent, the other party has the right to offset sums owed to the insolvent party against sums due under other instruments.

- Default protection

Many instruments contain some form of protection to reduce the risk of non-payment to the holder. Protection might take the form of a guarantee by a third party, an insurance contract, a credit default swap or more assets to support the instrument than are needed to make the payments. The default risk is also reduced if subordinated instruments take the first losses on the underlying assets and therefore reduce the risk to more senior instruments. When protection is in the form of a guarantee, an insurance contract or a credit default swap, it is necessary to identify the party providing the protection and assess that party's creditworthiness. Considering the credit worthiness of a third party involves not only the current position but also the possible effect of other guarantees or insurance contracts that it might have written. If the provider of a guarantee has also guaranteed many correlated debt securities, the risk of its non-performance might increase significantly.

- C10. For parties for which limited information is available, it might be necessary to look to information available for entities with similar risk characteristics. Credit indices are published that may assist this process. If secondary trading in structured debt exists, there might be sufficient market data to provide evidence of the appropriate risk adjustment. The varying sensitivities of different liabilities to credit risk should be taken into account in evaluating which source of credit data provides the most relevant information. The risk adjustment or credit spread applied is based on the amount a market participant would require for the particular instrument.

Own Credit Risk

- C11. Because the credit risk associated with a liability is important to its value, it might appear to follow that when valuing the interest of the issuer of a liability, the credit risk of the issuer is relevant to its value in any transfer of that liability. Where it is necessary to assume a transfer of the liability regardless of any actual constraints on the

ability of the counterparties to do so, eg in order to comply with financial reporting requirements, there are various potential sources for reflecting own credit risk in the valuation of liabilities. These include the yield curve for the entity's own bonds or other debt issued and credit default swap spreads or by reference to the value of the corresponding asset. However, in many cases the issuer of a liability will not have the ability to transfer it but can only settle the liability with the counterparty.

- C12. When adjusting for own credit risk, it is also important to consider the nature of the collateral available for the liabilities being valued. Collateral that is legally separated from the issuer normally reduces the credit risk. If liabilities are subject to a daily collateralisation process, there might not be a material own credit risk adjustment because the counterparty is protected from loss in the event of default. However, collateral provided to one counterparty is not available to other counterparties. Thus, although some collateralised liabilities might not be subject to significant credit risk, the existence of that collateral might affect the credit risk of other liabilities.¹⁰

Liquidity and Market Activity

- C13. Financial instruments range from those that are normally regularly traded on public exchanges in high volumes to bespoke instruments agreed between two parties that are incapable of assignment to a third party. This range of instrument types means that consideration of the liquidity of an instrument or the current level of market activity is important in determining the most appropriate valuation approach.
- C14. Liquidity and market activity can be distinguished. The liquidity of an asset is a measure of how easily and quickly it can be transferred in return for cash or a cash equivalent. Market activity is a measure of the volume of trading at any given time, and is a relative rather than an absolute measure; see the *IVS Framework*.
- C15. Although separate concepts, illiquidity or low levels of market activity pose valuation challenges through a lack of relevant market data, ie data that is either current at the *valuation date* or that relates to a sufficiently similar asset to be reliable. The lower the liquidity or market activity, the greater the reliance that will be needed on valuation approaches that use techniques to adjust or weight the inputs based on the evidence of other transactions to reflect either market changes or differing characteristics of the asset.

¹⁰ Further guidance on own credit risk is being considered in the credit and debit valuation adjustments project referenced previously.

Valuation Inputs

- C16. Except for liquid instruments that are traded on public exchanges, where current prices are both observable and accessible to all market participants, valuation inputs or sources of data may come from different sources. Commonly used input sources are broker dealer quotations and consensus pricing services.
- C17. Although not as reliable as the evidence of a contemporary and relevant trade, where such information is not available, broker dealer quotations can provide the next best evidence of how market participants would price the asset. However, problems associated with broker dealer quotations that can affect their reliability as a valuation input include the following:
- Broker dealers will normally only be willing to make markets and provide bids in respect of more popular instruments and may not extend coverage to less liquid issues. Because liquidity often reduces with time, quotations may be harder to find for older instruments.
 - A dealer's prime interest is in dealing, not supporting valuation, and they have little incentive to research a quotation provided for a valuation as thoroughly as they would for an actual buy or sell enquiry. This can impact on the quality of the information.
 - There is an inherent conflict of interest where the broker dealers are the counterparty to an instrument.
 - Broker dealers have an incentive to weight advice to buyer clients in a way that favourably reflects the holding.
- C18. Consensus pricing services operate by collecting price information about an instrument from several participating subscribers. They reflect a pool of quotations from different sources, with or without statistical adjustment to reflect standard deviations or the distribution of the quotations.
- C19. Consensus pricing services overcome the conflict of interest problems associated with single broker dealers. However, the coverage of such services is at least as limited as that for single broker dealer quotations. As with any data set used as a valuation input, understanding the sources and how these are statistically adjusted by the provider is essential to understanding the reliance that should be given to it in the valuation process.

Valuation Approaches

- C20. Many types of instruments, particularly those that are traded on exchanges, are routinely valued using computer-based automated valuation models that use algorithms to analyse market transactions

and produce valuations on the required asset. These models are often linked to proprietary trading platforms. It is beyond the scope of these standards to examine such models in detail, although as with other semi- or non-automated valuation models or approaches, these standards set a context for their use and the reporting of the results.

- C21. Whether automated or manual, the various valuation methods used in financial markets are mostly based on variations of either the *market approach*, the *income approach* or the *cost approach* described in the *IVS Framework*. This standard describes the commonly used methods and matters that need to be considered or the inputs needed when applying these methods.
- C22. It is important when using a particular valuation method or model to ensure that it is calibrated with observable market information on a regular basis. This ensures that the model reflects current market conditions and identifies any potential deficiencies. As market conditions change, it might become necessary either to change the model(s) used or to make additional adjustments to the valuations. Those adjustments should be made to ensure that the outcome most closely results in the required valuation objective.

Market Approach

- C23. A price obtained from trading on a recognised exchange platform on or very close to the time or date of valuation is normally the best indication of the *market value* of a holding of the identical instrument. In cases where there have not been recent relevant trades, the evidence of quoted or offered prices may also be relevant.
- C24. Although there will be no need for adjustment of the price information if the instrument is identical, the information recent enough to be relevant and the holding similar, some adjustments may be necessary where this is not the case. Examples of where adjustment or weighting of the evidence of traded prices may be required are:
- where the instrument being valued has different characteristics to the ones for which prices are available,
 - where there are differences in the size or volume of the reported trade to the holding being valued,
 - where the trade was not between willing parties acting independently,
 - the timing of the trade, which may be accentuated by the closure of exchanges.

- C25. A further factor that can create a difference between an exchange traded price and the instruments to be valued can arise where transfer of the holding results in either the creation of a controlling interest or prospect of a change of control.

Income Approach

- C26. The value of a financial instrument may be determined using a discounted cash flow method. The cash flows may be fixed for the life of the instrument or variable. The terms of an instrument determine, or allow estimation of, the undiscounted cash flows. The terms of a financial instrument typically set out:
- the timing of the cash flows, ie when the entity expects to realise the cash flows related to the instrument,
 - the calculation of the cash flows, eg for a debt instrument, the interest rate that applies, ie the coupon, or for a derivative instrument, how the cash flows are calculated in relation to the underlying instrument or index (or indices),
 - the timing and conditions for any options in the contract, eg put or call, prepayment, extension or conversion options,
 - protection of the rights of the parties to the instrument, eg terms relating to credit risk in debt instruments or the priority over or subordination to other instruments held.
- C27. In establishing the appropriate discount rate, it is necessary to assess the return that would be required on the instrument to compensate for the time cost of money and risks related to:
- the terms and conditions of the instrument, eg subordination,
 - the credit risk, ie uncertainty about the ability of the counterparty to make payments when due,
 - the liquidity and marketability of the instrument,
 - the risk of changes to the regulatory or legal environment,
 - the tax status of the instrument.
- C28. Where future cash flows are not based on fixed contracted amounts, estimates of the probable income will need to be made in order to provide the necessary inputs. The determination of the discount rate will also require assumptions about the risks. The discount rate also needs to be consistent with the cash flows, eg if the cash flows are gross of tax then the discount rate should be derived from other gross of tax instruments.
- C29. Depending upon the purpose of the valuation, the inputs and assumptions made into the cash flow model will need to reflect

either those that would be made by market participants, or those that would be based on the holder's current expectations or targets. For example, if the purpose of the valuation is to determine *market value*, or fair value as defined in IFRS, the assumptions should reflect those of market participants. If the purpose is to measure performance of an asset against management determined benchmarks, eg a target internal rate of return, then alternative assumptions may be appropriate.

Cost Approach

- C30. The substitution principle inherent in the *cost approach* is applied to the valuation of financial instruments through the use of the replication method. This method provides an indication of the current value of an instrument or portfolio by reproducing or "replicating" its risks and cash flows in a hypothetical, or synthetic, alternative. This alternative is based on a combination of securities and/or simple derivatives in order to estimate the cost of offsetting, or hedging, the position at the *valuation date*. Portfolio replication is often used to simplify the procedures applied to value a portfolio of complex financial instruments (eg expected insurance claims or structured products) by substituting a replicating portfolio of assets that are easier to value and therefore more efficiently risk managed on a daily basis.

Additional Guidance

- C31. The IVSC has projects to produce additional guidance on the valuation of different types of derivatives and first Exposure Draft on the Valuation of Equity Derivatives was published for public comment in July 2013. Current information on these projects can be obtained from www.ivsc.org.

Control Environment

- C32. Compared with other asset classes, the volume of financial instruments in circulation is vast but the number of active market participants relatively few. The nature and volume of instruments and their frequency of valuation means that valuation is often undertaken using computer-based models linked to trading platforms. As a consequence of these factors, many instruments are routinely valued by the holding entity, even where the valuation is to be relied upon by external parties, eg investors or regulatory authorities. The incidence of valuation by independent third party experts is less common than for other asset classes.
- C33. Valuation by the holding entity creates a significant risk to the perceived objectivity of valuations. Where valuations are for external consumption, steps should be taken to ensure that an adequate control environment exists to minimise threats to the independence of the valuation.

- C34. The control environment consists of the internal governance and control procedures that are in place with the objective of increasing the confidence of those who may rely on the valuation in the valuation process and conclusion.
- C35. As a general principle, valuations produced by an entity's "front office" brokerage and market making activities that are to be included in financial statements or otherwise relied on by third parties should be subject to "back office" scrutiny and approval. Ultimate authority for such valuations should be separate from, and fully independent of, the risk taking functions. The practical means of achieving a separation of the function will vary according to the nature of the entity, the type of instrument being valued and the materiality of the value of the particular class of instrument to the overall objective. The appropriate protocols and controls should be determined by careful consideration of the threats to objectivity that would be perceived by a third party relying on the valuation.
- C36. Examples of typical components of the control environment include:
- establishing a governance group responsible for valuation policies and procedures and for oversight of the entity's valuation process, including some members external to the entity,
 - a protocol for the frequency and methods for calibration and testing of valuation models,
 - criteria for verification of certain valuations by different internal or external experts,
 - identifying thresholds or events that trigger more thorough investigation or secondary approval requirements,
 - identifying procedures for establishing significant inputs that are not directly observable in the market, eg by establishing pricing or audit committees.



Valuation Applications

IVS 300 Valuations for Financial Reporting

Contents	Paragraphs
Introduction	
Definitions	
REQUIREMENTS	1
Scope of Work	2–7
Implementation	8
Reporting	9–12
Effective Date	13
APPLICATION GUIDANCE	
Fair Value	G1–G2
Aggregation	G3
Valuation Inputs and Fair Value Hierarchy	G4–G5
Liabilities	G6–G7
Depreciation	G8–G11
Depreciation: Land and Buildings	G12–G14
Depreciation: Plant and Equipment	G15
Depreciation: Componentisation	G16–G17
Leases	G18–G19
Lease Classification	G20–G23
Classification of Property Leases	G24–G28
Leased Investment Property	G29–G32
Valuing Lease Asset or Liability	G33–G37

Purchase Price Allocation	G38–G40
Impairment Testing	G41–G42
Impairment Testing – Recoverable Amount	G43
Impairment Testing – Value in Use	G44–G49
Impairment Testing – Fair Value less Costs to Sell	G50–G51

INTRODUCTION

Valuations are required for different accounting purposes in the preparation of the financial reports or statements of companies and other entities. Examples of different accounting purposes include measurement of the value of an asset or liability for inclusion on the statement of financial position, allocation of the purchase price of an acquired business, impairment testing, lease classification and valuation inputs to the calculation of depreciation charges in the profit and loss account.

The Guidance section of this Application makes references to various requirements under the International Financial Reporting Standards (IFRSs). Although the IFRSs are the most widely adopted *Financial Reporting Standards* globally, national standards are also extensively used. Although it is impractical to make reference to national accounting standards in an international guidance document, many are similar to or converging with IFRSs. The guidance given may therefore be relevant for valuations for use in Financial Reporting Standards other than IFRSs.

DEFINITIONS

In this Application the following definitions apply:

Financial Reporting Standards: any recognised or adopted standards for the preparation of periodic statements of an entity's financial position. These may also be referred to as accounting standards.

International Financial Reporting Standards (IFRS): standards and interpretations adopted by the International Accounting Standards Board (IASB). They comprise:

- (a) International Financial Reporting Standards,
- (b) International Accounting Standards, and
- (c) Interpretations developed by the International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) or the former Standing Interpretations Committee (SIC).

Unit of Account: the level at which an asset to be valued is aggregated or disaggregated with other assets.

REQUIREMENTS

1. Valuations undertaken for inclusion in a financial statement shall be provided to meet the requirements of the Financial Reporting Standards that are applicable. The principles contained in the General Standards (IVS 101, 102 and 103) also apply except as specifically modified by a requirement of the relevant accounting standard or by this standard.

Scope of Work (IVS 101)

2. To comply with the requirement to confirm the purpose of the valuation in IVS 101 para 2(c) the scope of work shall include identification of the applicable Financial Reporting Standards including the specific accounting purpose for which the valuation is required. The accounting purpose is the use for which the valuation is required in the financial statements, eg measuring the carrying amount, undertaking an allocation of the purchase price following a business combination, impairment testing, lease classification or for calculating the depreciation charge for an asset.
3. In addition to the requirement to identify the asset to be valued in IVS 101 para 2(d) the scope of work shall include confirmation of how that asset is used or classified by the reporting entity. The required accounting treatment for identical or similar assets or liabilities can differ according to how they are used by an entity. For example:
 - the treatment of *real property* owned by an entity may differ depending on whether it is occupied for the purpose of the entity's business, is held as an investment, is surplus to requirements or, in the case of a development company, is treated as stock in trade,
 - financial instruments that are held to collect contractual cash flows that consist solely of payments of the principal and interest may be treated differently to other forms of instruments,
 - *intangible assets* acquired by a business merger or acquisition may be treated differently from similar assets already owned by an entity.

Where an asset is utilised in conjunction with other separately identifiable assets the unit of account shall be identified. The relevant Financial Reporting Standard may stipulate how the unit of account, or degree of aggregation, is to be determined for different asset types or for different accounting purposes.

To comply with IVS 101 para 2(e) the specific *basis of value* shall be clearly identified. Examples of bases required in accounting standards include fair value, net realisable value and recoverable

amount. The definition will be provided in the relevant accounting standard.

4. To comply with IVS 101 para 2(i) any assumptions to be made shall be stated. The appropriate assumptions will vary depending on how an asset is held or classified. Most Financial Reporting Standards provide that financial statements are produced on the assumption that the entity is a going concern unless management either intends to liquidate the entity or cease trading or has no realistic alternative but to do so. Except in the case of financial instruments it is therefore normally appropriate to include an assumption that the asset or assets will continue to be used as part of the business of which they form part. This assumption does not apply in cases where it is clear that there is either an intention to liquidate the entity, to dispose of a particular asset or that there is a requirement to consider the sum that could be recovered from disposal or retirement of the asset.
5. It will also be necessary to state the assumptions that will be made to define the unit of account, eg whether the asset is to be valued on a stand-alone basis or in combination with other assets. The relevant accounting standard may have stipulations as to the assumptions, or valuation premise that can be made.
6. It would not normally be appropriate for a valuation prepared for inclusion in a financial statement to be made on the basis of a *special assumption*.
7. In considering any restrictions referred to under IVS 101 para 2(j) consideration shall be given to:
 - (a) the extent and form of any references to the valuation that may appear in the published financial statements,
 - (b) the extent of the valuers' duty to respond to any questions on the valuation raised by the entity's auditor.

Appropriate references to these matters shall be included in the scope of work.

Implementation (IVS 102)

8. There are no additional requirements when undertaking valuations for financial reporting.

Reporting (IVS 103)

9. In addition to the minimum requirements in IVS 103 *Reporting*, a valuation report for use in a financial statement shall include appropriate references to matters addressed in the scope of work in accordance with paras 2 to 7 above.
10. The report shall also contain any information that the reporting entity is required to disclose about the valuation by the relevant Financial Reporting Standards. Examples of disclosures required about fair value measurements include methods and significant assumptions used in the measurement and, or whether, the measurement was determined by reference to observable prices or recent market transactions. Some standards also require information about the sensitivity of the measurement to changes in significant inputs.
11. Where the effect on value of any assumption made is material, the effect of that assumption shall be disclosed in the report.
12. To comply with the requirement to state restrictions on use, distribution or publication in IVS 103 para 5(j) the report shall include reference to any conditions on how it may be reproduced or referred to in the published financial statements of the entity.

Effective Date

13. This standard is effective from 1 January 2014, although earlier adoption is encouraged.

APPLICATION GUIDANCE

This section provides background information on common valuation requirements under IFRSs. IFRSs are published by the International Accounting Standards Board (IASB). The IFRS collectively comprise individually numbered standards and interpretations. Those standards originally published before 2001 are denoted IAS (International Accounting Standards). Those published subsequently are denoted IFRS. The various extracts from and references to IFRSs in this guidance are reproduced with the permission of the IFRS Foundation.

The references to IFRS and other IASB publications are to those in issue at the date on which this Valuation Application is published. IFRSs and their interpretation change over time. Accordingly references in this document are liable to become out of date. This document should not be used as substitute for referring to current IFRSs and interpretations published by IASB and IFRS Foundation. More information on IFRSs and other related publications can be obtained from www.ifrs.org.

This guidance is produced to assist valuation professionals and users understand certain valuation requirements under IFRSs. Although the guidance is intended to reflect generally accepted valuation practice at the date of publication it does not impose any mandatory requirements. References to accounting requirements are subject to the provisions of the relevant IFRS and in the event of a conflict between this guidance and the IFRS, the IFRS prevails. Although similar requirements may exist in other Financial Reporting Standards, IVSC makes no assertion as to the relevance of this guidance to such standards.

Fair Value

- G1. Fair value is either the required measurement basis or a permitted option for many types of asset or liability under IFRSs. IFRS 13 *Fair Value Measurement* contains the following definition:

“Fair Value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.”¹¹

This definition replaces earlier definitions appearing in various IFRSs. It should also be noted that this definition differs from that appearing in the *IVS Framework* and that is commonly used for purposes other than financial reporting.

- G2. This definition and the associated commentary in IFRS 13 clearly indicate that fair value under IFRS is a different concept to *fair value* as defined and discussed in the *IVS Framework*. The commentary

¹¹ © IFRS Foundation.

in IFRS 13 and, in particular, the references to market participants, an orderly transaction, the transaction taking place in the principal or the most advantageous market and to the highest and best use of an asset, make it clear that fair value under IFRSs is generally consistent with the concept of *market value* as defined and discussed in the *IVS Framework*. For most practical purposes, therefore, *market value* under IVS will meet the fair value measurement requirement under IFRS 13 subject to some specific assumptions required by the accounting standard such as stipulations as to the unit of account or ignoring restrictions on sale.

Aggregation

- G3. Fair value under IFRSs applies to the “unit of account” for an asset or liability as specified in the relevant standard. This is usually the individual asset or liability, but in some circumstances can apply to a group of related assets. IFRS 13 requires that, in the case of assets, it is necessary to determine whether the maximum value to market participants would be to use the asset in combination with other assets and liabilities as a group or to use the asset on a stand-alone basis. This requirement to state how individual assets are assumed to be aggregated with other potentially complementary assets is consistent with the requirements of IVS 101 *Scope of Work* and IVS 103 *Reporting*.

Valuation Inputs and Fair Value Hierarchy

- G4. IFRS 13 includes a “Fair Value Hierarchy” that classifies valuations according to the nature of the available inputs. In summary, the three levels of the hierarchy are as follows:
- Level 1 inputs are “quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that the entity can access on the measurement date”.
 - Level 2 inputs are “inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly”.
 - Level 3 inputs are “unobservable inputs for the asset or liability”.¹²

This hierarchy also appears in IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures*

- G5. IFRS 13 requires the level in the hierarchy of any asset or liability measured at fair value to be disclosed in the financial statements. There are additional accounting requirements in relation to valuations produced using Level 3 inputs. It is therefore appropriate

¹² © IFRS Foundation.

for a valuation report provided for use in financial statements prepared under IFRSs to include sufficient information on the valuation inputs used to enable the reporting entity to correctly categorise assets within this hierarchy.

Liabilities

- G6. IFRS 13 provides that the measurement of a liability assumes that it is transferred to a market participant on the measurement date; it is not assumed to be settled with the counterparty or otherwise extinguished. Where there is not an observable market price for the liability, it is stated that its value should be measured using the same method as the counterparty would use to measure the value of the corresponding asset. The fair value of a liability reflects the non-performance risk associated with a liability, but deems this to be the same before and after the assumed transfer. Non-performance risk includes the effect of the entity's own credit risk.
- G7. There are special provisions in IFRS 13 relating to situations where there is no corresponding asset for a liability, as is the case with many non-financial liabilities. There is also a requirement to ignore any contractual or other restrictions on an entity's ability to transfer a liability in assessing its fair value.

Depreciation

- G8. IAS 16 includes a requirement for an entity to account for the depreciation of property, plant and equipment. Depreciation in the context of financial reporting is a charge made against income in the financial statements to reflect the consumption of an asset over its useful life to the entity. There is a requirement to depreciate separately components of an asset that have a cost that is significant in relation to the whole. Components that have a similar useful life and that are depreciated in a similar manner may be grouped. In the case of property, land is not normally depreciated. Valuations are often required to support the calculation of the depreciable amount.
- G9. The term depreciation is used in different contexts in valuation and in financial reporting. In the context of valuation, depreciation is often used to refer to the adjustments made when using the *cost approach* to the cost of reproducing or replacing the asset to reflect obsolescence in order to indicate the value of the asset when there is no direct sales evidence available. In the context of financial reporting, depreciation refers to the charge made against income to reflect the systematic allocation of the depreciable amount of an asset over its useful life to the entity.

- G10. In order to assess the depreciation charge to be made, the “depreciable amount” has to be determined. This is the difference, if any, between the “carrying amount” of the asset and its “residual value”. In order to determine the “residual value”, the “useful life” of the asset has also to be determined. These terms are defined in IAS 16 as follows:
- Depreciable amount is the cost of an asset or other amount substituted for cost in the financial statements, less its residual value.
 - Carrying amount is the amount at which an asset is recognised after deducting any accumulated depreciation or amortisation and accumulated impairment losses thereon.
 - Residual value is the estimated amount that an entity would currently obtain from disposal of an asset, after deducting the estimated costs of disposal, if the asset were already of the age and in the condition expected at the end of its useful life.
 - Useful life is (a) the period over which an asset is expected to be available for use by an entity, or (b) the number of production or similar units expected to be obtained from the asset by an entity.
- G11. It should be noted that the carrying amount may be based on either historic cost or fair value, less accumulated depreciation (amortisation) and accumulated impairment losses. The residual value and the useful life have to be reviewed at least at every financial year end.

Depreciation: Land and Buildings

- G12. IAS 16 recognises that land normally has an unlimited useful life, which means that it should be accounted for separately and not depreciated. The first step in establishing the depreciable amount attributable to a property, or a part of a property, is therefore to establish the value of the land component. This is normally done by establishing the value of the land at the date of the relevant financial statement and then deducting this from the carrying amount for the property interest, ie the land and buildings combined, in order to establish the element that can be attributed to the buildings. This is a notional value as it would not be capable of being realised as buildings usually cannot be sold without the land on which they sit.
- G13. Having established the notional value for the building component, the residual value of the building needs to be estimated. In order to do this, the useful life needs to be established. It is important to note that this may not be the same as the remaining economic life as would be recognised by a typical market participant. Under IAS 16 the useful life is specific to the entity. If the property would not be

available to the entity for the whole of its life or if the entity determines that the building will be surplus to its requirements in a shorter period, this will be the useful life.

- G14. The residual value is a value current as of the date of the financial statement but on the assumption that the asset was already at the end of its useful life and in a condition commensurate with that assumption. Buildings may have an economic life that extends beyond the period for which they will be available to or required by the entity and therefore may have a significant residual value.

Depreciation: Plant and Equipment

- G15. The useful life of an item of plant or equipment is more likely to coincide with the economic life of the item as rates of obsolescence are generally higher than for buildings, with the result that economic lives are shorter. However, the distinction between the useful life to the entity and remaining economic life should still be considered.

Depreciation: Componentisation

- G16. Where the carrying amount is based on historic cost, the cost of those components that both have a significant cost in relation to the total and that have a materially different useful life should be readily identifiable.
- G17. Where the carrying amount is based on the fair value of the item, an allocation will need to be made of the fair value of the item between the components. Although it may be possible to determine the value attributable to a component of an item of plant or equipment if there is an active market for those components, in other cases the components will not be actively traded. The latter is normally the case with components of a building, eg buildings are rarely sold without the mechanical and electrical services needed for heating, lighting and ventilation, and the installed plant could not be sold without the building. Where the value of the individual components cannot be reliably determined, the value attributable to the whole is apportioned to the components. The ratio of the cost of the item to the cost of the whole may be an appropriate basis for such an apportionment.

Leases

- G18. Under IAS 17, leases are classified for inclusion in financial statements as either operating leases or finance leases.¹³ Valuations may be required to determine how a lease is classified, and if classified as a *finance lease*, to determine the carrying

¹³ The IASB is currently reviewing the accounting treatment of leases and the initial proposals involve major changes, including removal of the current distinction between operating and finance leases.

amount of the asset and liability. These lease types are defined in IAS 17 as follows:

- A finance lease is a lease that transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset. Title may or may not be eventually transferred.
- An operating lease is a lease other than a finance lease.

- G19. For leases of property (*real estate*) special rules apply. Other than for *investment property*, the land and buildings elements of a property interest have to be considered separately for classification as either a finance lease or an operating lease. The provisions in respect of *investment property* are described in paras G29 to G32. IAS 17 does not apply to biological assets as defined in IAS 41.

Lease Classification

- G20. The classification test depends on the substance rather than the form of the contract. For example, a contract between two parties for the use of an asset in return for a payment may not be termed a lease but if the conditions set out in IAS 17 are met, then it will be necessary to account for the contract as a lease.
- G21. The following examples are listed in IAS 17 as situations that could be indicative of a finance lease, either individually or in combination. These are not absolute tests but illustrations:
- (a) the lease transfers ownership of the asset to the lessee by the end of the lease term,
 - (b) the lessee has the option to purchase the asset at a price that is expected to be sufficiently lower than the fair value¹⁴ at the date the option becomes exercisable for it to be reasonably certain, at the inception of the lease, that the option will be exercised,
 - (c) the lease term is for the major part of the economic life of the asset even if title is not transferred,
 - (d) at the inception of the lease, the present value of the minimum lease payments amounts to at least substantially all of the fair value of the leased asset,
 - (e) the leased assets are of such a specialised nature that only the lessee can use them without major modifications,
 - (f) if the lessee can cancel the lease, the lessor's losses associated with the cancellation are borne by the lessee,
 - (g) gains or losses from the fluctuation in the fair value of the residual accrue to the lessee,

¹⁴ See para G33.

(h) the lessee has the ability to continue the lease for a secondary period at a rent that is substantially lower than market rent.¹⁵

- G22. IAS 17 emphasises that the criteria listed are examples and indicators and may not be conclusive. If it is clear from other features that the lease does not transfer substantially all risks and rewards incidental to ownership, the lease is classified as an operating lease. For example, this may be the case if ownership of the asset transfers at the end of the lease for a variable payment equal to its then value, or if there are regular reviews of the rent, to the then market level or by reference to an inflation index.
- G23. Lease classification is made at the inception of the lease. Classification involves an assessment of the degree to which economic benefits are transferred by a lease. In many cases a qualitative assessment of the lease terms will quickly indicate the correct classification without the need for a valuation of the different lease interests. However, valuations may be required to help establish benefits accruing to the lessor and lessee respectively, eg in estimating the residual value at the end of the lease to establish if the lease is for a major part of the asset's economic life.

Classification of Property Leases

- G24. Where a lease is of land and a building or buildings together, IAS 17 requires that the two elements be considered separately for the purposes of classification. If it appears that the element of the lease attributable to the building could be a finance lease, it will be necessary to make an allocation of the initial rent based on the relative fair values of the interests in each element at the inception of the lease.
- G25. For most property leases the interest in the leased land and buildings reverts to the lessor at the end of the lease. There are also often provisions for the rent to be reviewed periodically to reflect changes in the value of the property, and frequently an obligation on the lessee to return the buildings back to the lessor in good repair. These are normally indicators that the lessor did not transfer substantially all the risks and rewards of ownership of either the buildings or the land to the lessee when the lease was granted. Consequently, many leases of land and buildings are readily identifiable as operating leases.
- G26. Finance leases of land and buildings will generally arise where the lease is clearly created as a way of funding the eventual purchase of the property by the lessee, eg by means of an option to acquire the lessor's interest for a nominal sum after the specified rental

¹⁵ © IFRS Foundation.

payments have been made. Occasionally, leases that are not clearly structured as finance agreements may meet some of the criteria of a finance lease, eg where the rental payments do not reflect the underlying value of the property. In such cases, a more detailed analysis of the value of the risks and benefits transferred from lessor to lessee may be required in order to determine the correct classification.

- G27. Where a lease is of a plot of land and a building is constructed upon it, allocating the rent to each element is a task that can be undertaken reliably where there is an active market for land for similar development in the locality. In other situations, eg where the lease is of part of a multi-let building with no identifiable land attributable to any particular lease, reliable allocation may be impossible. IAS 17 makes the proviso that where a reliable allocation cannot be made, the whole lease should be treated as a finance lease, unless it is clear that both elements are operating leases. If it were clear that both elements were operating leases from the outset, the allocation exercise would not be necessary.
- G28. In practice, leases of part of a multi-let building will normally be operating leases and the whole property will be classified as *investment property* by the lessor. In such cases, allocation will be unnecessary. In cases where the building element is clearly a finance lease, the land element is likely to be identifiable. It will be comparatively rare for the building element to meet the criteria for classification as a finance lease and for the land element not to be clearly identifiable. However, if such a case is identified, an allocation between the land and the building element should not be attempted based on unreliable criteria. In such circumstances, the whole of the leased property should be accounted for as a finance lease.

Leased Investment Property

- G29. Under IAS 17, it is not necessary to make an allocation between the land and buildings elements of an *investment property* held under a lease and accounted for using the fair value model.
- G30. *Investment property* is frequently held by an investor under a lease, eg a long lease of land on which it has developed buildings, which are then leased as an investment. Because land does not normally depreciate, a lease of land would appear to be correctly classified as an operating lease and therefore not included on the statement of financial position. However, in recognition of the fact that many substantial investment properties are held on this basis, IAS 40 provides that at initial recognition an *investment property* held under a lease shall be accounted for as though it were a *finance lease* under IAS 17.

G31. Although the foregoing provisions mean that questions of classification and allocation do not generally arise in relation to *investment property*, a potential anomaly remains. The value of the investor's interest in an *investment property* held under a lease reflects the difference between the payments under the superior lease and the receipts or potential receipts under the sub lease or leases, see IVS 230 *Real Property Interests*. However, IAS 17 provides that it is not appropriate for the liabilities for leased assets to be presented in the financial statements as a deduction from the leased assets.

G32. In order to comply with this requirement, IAS 40 provides that where a valuation of an *investment property* held under a lease is net of all payments expected to be made, it is necessary to add back any recognised lease liability to arrive at the carrying amount. It should be noted that this is an accounting adjustment only and should neither be reflected nor anticipated in the valuation of the investor's (lessor's) interest.

Valuing the Lease Asset or Liability

G33. Where a lease is identified as a finance lease, lessees are required to account for the asset and liability based on either the fair value of the leased asset or the present value of the minimum lease payments, whichever is lower, each determined as at the inception of the lease. IFRS 13 *Fair Value Measurement* does not apply to leases.

G34. In the context of IAS 17 the value of the asset is considered separately from any liability created by the lease. When accounting for a lessee's interest in a finance lease it is therefore necessary to measure the asset by assessing the value of the benefit that a market participant would accrue from the right to use the asset for the duration of the lease. When dealing with leases of property, other than *investment property*, it is important to note that this is not the same as the value of the lessee's interest created by the lease (see IVS 230 *Real Property Interests*), as the latter reflects the lease liability as well as the value of the asset.

G35. The minimum lease payments are defined in IAS 17. In summary, they are the payments over the lease term that the lessee is required to make, excluding any contingent rent, taxes and amounts paid to the lessor for services. The minimum lease payments include any residual value guaranteed by the lessee to the lessor. Since contingent rents are excluded from the calculation of the minimum lease payments and the payments should be clear from the face of the lease, valuations will not normally be required.

- G36. IAS 17 provides that the present value of the minimum lease payments should be calculated using a discount rate equivalent to the “interest rate implicit in the lease” or, if this is not practically determinable, the lessee’s “incremental borrowing rate”. The calculation of the interest rate implicit in the lease requires the fair value of the unencumbered leased asset at the date of the lease inception and its residual value at the end of the lease.
- G37. The depreciation requirements in IAS 16 also apply to leased assets and, therefore, paras G8 to G17 may also be relevant.

Purchase Price Allocation

- G38. Following a business combination, ie the acquisition of a controlling interest in one or more other businesses, IFRS 3 requires the acquirer to account for the transaction by recognising the acquiree’s separately identifiable assets acquired and liabilities assumed at fair value. Under IFRS 3 goodwill is the difference between the acquisition price paid in the transfer of the business and the fair value of the acquiree’s net identifiable assets acquired.
- G39. A business’s tangible assets are generally readily identifiable and can be separately valued. The identification and valuation of the separately identifiable *intangible assets* can be more challenging but the Commentary to IVS 210 *Intangible Assets*, includes relevant guidance.
- G40. IFRS 3 contains exceptions to the above for the recognition and/or measurement of some identifiable assets and liabilities. Particular requirements apply to contingent liabilities, income taxes, employee benefits, indemnification assets, reacquired rights, share-based payment awards and assets held for sale.

Impairment Testing

- G41. Impairment arises where the carrying amount of an asset exceeds the amount that can be recovered from either its continued use and/or the sale of the asset. Under IAS 36 *Impairment of Assets*, an entity is required to review certain categories of asset at the date of each statement of financial position to determine whether there is any indication that an asset may be impaired. Impairment might be indicated by a reduction in the value of the asset because of market or technological changes, obsolescence of the asset, asset underperformance in comparison to the expected return, or an intention to discontinue or restructure operations. Certain assets (goodwill and intangibles with an indefinite life or not yet available for use) would be tested for impairment on an annual basis.

- G42. If impairment is considered to have arisen, the carrying amount of the asset, whether derived from either historic cost or a previous valuation, should be written down to the “recoverable amount”. This is the higher of the asset’s “value in use” or its “fair value less costs to sell”.

Impairment Testing – Recoverable Amount

- G43. The recoverable amount is the higher of the value in use and fair value less costs to sell. It is not always necessary to determine both these amounts; if either exceeds the asset’s carrying amount, the asset is not impaired and it is not necessary to estimate the other amount.

Impairment Testing – Value in Use

- G44. Value in use is defined in IAS 36 as the present value of the future cash flows expected to be derived from the asset or cash-generating unit. The cash-generating unit is the smallest identifiable group of assets that generates cash inflows that are largely independent of the cash inflows from other assets or groups of assets.
- G45. Value in use is specific to the entity as it reflects the cash flows that the entity expects to obtain from continuing use of an asset over its anticipated useful life, including any proceeds from its ultimate disposal.
- G46. IAS 36 provides that the following shall be reflected in the calculation of an asset’s value in use:
- (a) an estimate of the future cash flows the entity expects to derive from the asset,
 - (b) expectations about possible variations in the amount or timing of those future cash flows,
 - (c) the time value of money, represented by the current market risk free rate of interest,
 - (d) the price for bearing the uncertainty inherent in the asset,
 - (e) other factors, such as illiquidity, that market participants would reflect in pricing the future cash flows the entity expects to derive from the asset.¹⁶
- G47. The expected cash flows have to be tested for reasonableness by ensuring that the assumptions on which the entity’s projections are based are consistent with past actual outcomes, provided the effects of subsequent events or circumstances that did not exist

¹⁶ © IFRS Foundation.

when those actual cash flows were generated make this appropriate. Cash flows are estimated for the asset in its current condition and therefore the expected cash flows should not reflect any increase due to any restructuring or reconditioning of the asset to which the entity is not currently committed.

- G48. The appropriate discount rate will reflect the return that market participants would require for an investment that would generate cash flows of amounts, timing and risk profile equivalent to those that the entity expects to derive from the asset.
- G49. IAS 36 sets out detailed considerations for assessing value in use.

Impairment Testing – Fair Value less Costs to Sell

- G50. The fair value less costs to sell of an asset or cash-generating unit is the amount obtainable from its sale in an arm's length transaction between knowledgeable, willing parties, less the costs of disposal. Except where the owning entity is compelled to sell on the *valuation date* without adequate time for exposure to the market, it is not a forced sale.
- G51. The costs to sell are the costs directly attributable to the transaction, eg legal fees, marketing costs, removal costs, unrecoverable transaction taxes and any costs directly incurred in preparing the asset or cash-generating unit for sale. They exclude consequential costs, eg those involved in reorganising the business following the disposal.

IVS 310 Valuations of Real Property Interests for Secured Lending

Contents	Paragraphs
Introduction	
REQUIREMENTS	
Scope of Work	2–5
Implementation	6
Reporting	7–8
Effective Date	9
APPLICATION GUIDANCE	
The Property Interest	G1–G2
Incentives	G3
Valuation Approaches	G4
Property Types	G5
Investment Property	G6–G9
Owner-Occupied Property	G10
Specialised Property	G11–G12
Trade Related Property	G13
Development Property	G14–G17
Wasting Assets	G18

INTRODUCTION

Loans from banks and other financial institutions are often secured by the collateral of the borrower's *real property* interests. The lending may be by way of a mortgage or other forms of fixed or floating charge. The common factor is that the lender has the power to recover the loan by taking control of the collateral in the event of default by the borrower. Different types of property may be offered as collateral.

REQUIREMENTS

1. The principles contained in the General Standards and in IVS 230 *Real Property Interests* apply to valuations for secured lending unless these are modified by this standard. This standard includes only any modifications, additional requirements or specific examples of how the General Standards apply.

Scope of Work (IVS 101)

2. To comply with the requirement to confirm the identity and status of the valuer in IVS 101 para 2(a), the scope of work shall additionally include a disclosure of any material involvement that the valuer has with either the property to be valued, the borrower or a prospective borrower. The materiality of existing or past involvement is a matter of professional judgement for the valuer but the principal criteria is whether the involvement would be likely to give rise to doubt in the mind of a reasonable person as to the ability of the valuer to provide an impartial valuation if it were discovered after the valuation had been carried out.
3. To comply with the requirement to identify the assets to be valued in IVS 101 para 2(d), the *real property* interest to be used as the collateral for securing the loans or other financing arrangements shall be clearly identified, together with the party in whom the interest is currently vested.
4. The *basis of value* to be specified in accordance with IVS 101 para 2(e) will normally be *market value*. Some lenders request valuations on the assumption of a forced sale or impose a time limit for the hypothetical disposal of the property. Because the impact on price of any constraint on the marketing period will depend upon the circumstances at the time that sale takes place, it is not realistic to speculate on the price that could be obtained without knowledge of those circumstances. A valuation may be provided on the basis of defined *special assumptions* recorded in the scope of work. In such cases, a statement should be made that the value will be valid only at the *valuation date* and may not be achievable in the event of a future default, when both market conditions and the sale circumstances may be different.
5. Valuations for secured lending are often required on the *special assumption* that there has been a change in the state or condition of the property. To comply with the requirement to state any assumption in IVS 101 para 2(i) any *special assumptions* that are necessary shall be included in the scope of work. Examples of *special assumptions* that are commonly made in secured lending valuation include:
 - (a) that a proposed building had been completed at the *valuation date*,
 - (b) that a proposed lease of the property had been completed at the *valuation date*,
 - (c) that a specified occupancy level had been reached by the *valuation date*,
 - (d) that the seller had imposed a time limit for disposal that was inadequate for proper marketing.

Implementation (IVS 102)

6. There are no additional requirements when undertaking valuations for secured lending.

Reporting (IVS 103)

7. In addition to those matters required by IVS 103 *Reporting*, a valuation report for secured lending shall include appropriate references to matters addressed in the scope of work in accordance with paras 2 to 5 above. The report shall also include comment on factors that are relevant to a lenders assessment of the performance of security over the life of the proposed loan. Examples of these factors include:
 - (a) current activity and trends in the relevant market,
 - (b) historic, current and anticipated future demand for the type of property and location,
 - (c) any potential, and likely demand for, alternative uses that exist or can be anticipated at the *valuation date*,
 - (d) the impact of any events foreseeable at the *valuation date* on the probable future value of the security during the loan period. An example would be a tenant exercising an option to break a lease,
 - (e) where the *market value* is provided subject to a *special assumption*, the report shall include:
 - (i) an explanation of the *special assumption*,
 - (ii) a comment on any material difference between *market value* and the *market value* subject to the *special assumption*,
 - (iii) a comment that such value may not be realisable at a future date unless the factual position is as described in the *special assumption*.
8. Where the proposed loan is to support a purchase of a property interest, there will normally be a sale price agreed or confirmed. Enquiries should be made to establish this price and the result of those enquiries referred to in the report. Where there is a difference between a recent or pending transaction price and the valuation, the report shall comment on the reasons for this difference.

Effective Date

9. This standard is effective from 1 January 2012, although earlier adoption is encouraged.

APPLICATION GUIDANCE

The Property Interest

- G1. The existence or creation of other interests will impact on the value of the *real property* interest offered as security. It is therefore important that all interests in the subject property are identified, together with the parties in whom those interests are vested. Where detailed information on title has not been provided or is unavailable, the assumptions that have been made concerning the *real property* interest should be clearly stated. It is also good practice to recommend that these matters be verified before any loan is finalised.
- G2. Caution is required where property offered as security is subject to a lease to a party related or connected with the borrower. If this lease has a more favourable income stream than would be obtainable in the market, it may be appropriate to disregard the existence of the lease in a valuation of the property as security.

Incentives

- G3. It is not uncommon for a seller of property, especially a property developer or trader, to offer incentives to buyers. Examples of such incentives include rental income guarantees, contributions to the buyer's removal or fitting out costs, or the supply of furnishings or equipment. *Market value* ignores any price inflated by special considerations or concessions. Where such exist, it is appropriate to comment on the effect that any incentives being offered have on the actual selling prices achieved as the incentives may not be available to the lender in the event that it had to rely on the security.

Valuation Approaches

- G4. All valuation approaches used for developing and supporting an indication of *market value* are based on market observations. Although the three approaches identified in the *IVS Framework* can be used to provide an indication of *market value* for secured lending, if the property is so specialised that there is insufficient evidence to use either the *market approach* or *income approach*, it is unlikely that the property would be regarded as suitable security. Therefore, the *cost approach* is seldom used in valuations for this purpose except as a check on the reasonableness of the value determined using another approach.

Property Types

- G5. Different types of property have different characteristics as security. It is important that the valuation of the relevant interest addresses these in order to properly provide the lender with adequate information on the suitability of the property as security and to help

the lender identify any risk factors associated with the property over the duration of the loan.

Investment Property

- G6. *Investment property* is usually valued for lending purposes on an asset-by-asset basis, although some lenders may lend against the value of a defined portfolio. In such instances, the distinction needs to be made between the value of the individual *investment property*, assuming it is sold individually, and its value as part of the portfolio.
- G7. Consideration should be given to the expected demand for and marketability of the property over the life of the loan and appropriate advice on current market conditions provided in the report. This advice should not involve predicting future events or values but should reflect current market expectations of the future performance of the investment based on current trends. However, if such information suggests a significant risk to future rent payments, the impact of this risk on the valuation should be considered and commented upon in the report.
- G8. It is normally outside the scope of the valuation assignment to advise on the ability of a tenant to meet future rent payments and other lease obligations beyond reflecting the information available on the tenant that is in the public domain and available to all market participants.
- G9. If the income from a property is critically dependent on a tenant or tenants from a single sector or industry or some other factor which could cause future income instability, the impact should be considered in the valuation process. In certain cases, an assessment of the value of the property based on an alternative use, assuming vacant possession, may be appropriate.

Owner-Occupied Property

- G10. An owner-occupied property valued for lending purposes will normally be valued on the assumption that the property is transferred unencumbered by the owner's occupancy, ie the buyer is entitled to full legal control and possession. This does not preclude consideration of the existing owner as part of the market, but it does require that any special advantage attributable to the owner's occupancy, which may be reflected in a valuation of the business, be excluded from the valuation.

Specialised Property

- G11. A *specialised property* may have significant value only as part of the business of which it is part. In valuations for secured lending, unless otherwise instructed, such properties are valued on the

special assumption that the business has ceased and therefore the underlying security will reflect the value for an alternative use. The valuation will involve consideration of the costs and risks that would be involved in achieving that use.

- G12. A valuation may be required of a *specialised property* where the property is part of a going concern business. In such circumstances, the value is dependent on the continuing profitability of the business. In such circumstances, the distinction between the value of the property as part of the business and the value of the property if the business had vacated or closed should be made.

Trade Related Property

- G13. The value of *trade related property* normally reflects its income generating potential due to the buildings or other structures only being suitable for a specific type of trade. The specialised nature of such property means that there may be a significant difference in its value as part of an operating concern and its value if there was no business in occupation. If the business had ceased, any buyer intending to trade would need time to re-establish a new business in the property and would incur start-up and other costs in equipping the property, obtaining any necessary permits and licences, etc. Where a lender is relying on the underlying value of the property interest as security, a valuation for loan security should comment on the impact on the value of the property interest of the cessation of any existing business in occupation. In some cases, the value for a potential alternative use may represent the *market value*.

Development Property

- G14. Properties held for development or sites intended for development of buildings are valued taking into account existing and potential development entitlements and permissions. Any assumptions as to zoning issues and other material factors need to be reasonable and reflect those that would be made by market participants.
- G15. The approach to the valuation of development properties will depend on the state of development of the property at the *valuation date* and may take into account the degree to which the development is pre-sold or pre-leased. Additional considerations may include, but are not limited to, the following:
- (a) estimating the development period from the date of valuation, and the need to reflect any intended phasing of the development project,
 - (b) determining the effect of additional development requirements on costs and revenues, using present value discounting where appropriate,

- (c) identifying, anticipated market trends over the period of the development,
- (d) identifying the risks associated with the development,
- (e) considering the impact of any special relationships between the parties involved in the development.

- G16. If the completed development will consist of multiple individual units the valuation method adopted should reflect the anticipated timing of both the completion of the construction of each unit and a realistic estimate of the rate at which individual sales will take place. When reporting, a clear distinction should be made between the value of the completed development to a single buyer who would assume the cost and risk of onward sales of the individual units in return for a profit margin, and the sum of the individual anticipated prices for each individual unit.
- G17. For further guidance on the value of a development property where construction has yet to commence or where construction is in progress see the Commentary to IVS 233 *Investment Property under Construction*.

Wasting Assets

- G18. Specific considerations arise in relation to the valuation of a wasting asset for secured lending, ie one which will generally depreciate in value over time. Examples include mines or quarries. The estimated life and the rate of value erosion over that life should be identified and clearly stated in the report.

Index

A	
Aggregation	16–17, 95
Assets and liabilities	4, 96, 102
Asset Standards	2
application	3
assets and liabilities	4
Businesses and Business Interests (IVS 200)	39–46
Financial Instruments (IVS 260)	76–87
Intangible Assets (IVS 210)	47–55
Investment Property under Construction (IVS 233)	69–75
Plant and Equipment (IVS 220)	56–60
Real Property Interests (IVS 230)	61–68
Assumptions	22–23, 29, 37
B	
Basis of value	7, 17–18, 29, 36
Businesses and Business Interests (IVS 200)	39–46
Business information	42–43
C	
Code of Ethical Principles	12
Competence	12
Components	
depreciation	96
Control environment	
financial instruments	86–87
Cost	13
Cost approach	7, 25
financial instruments	86
intangible assets	54–55
plant and equipment	60
real property interests	67–68
Credit risk	80–81

D	
Depreciation	96–97
componentisation	98
land and buildings	97–98
plant and equipment	98
Development property	
valuation for secured lending	111–112
E	
Effective Dates	4
Enterprise value	41
Entity specific factors	15–16
Equity value	41
Ethical Principles	12
F	
Fair value	
fair Value – general use	7, 17, 21
fair value for financial reporting	94–95
fair value less costs to sell: impairment testing	105
hierarchy: valuation inputs	95–96
Financial Instruments (IVS 250)	76–87
Financial reporting	
Financial Reporting Standards	90
International Financial Reporting Standards (IFRS)	90
investment property under construction	75
unit of account	90
Valuations for Financial Reporting (IVS 300)	89–105
Forced sales	23
plant and equipment	59
G	
General Standards	2
application	3
assets and liabilities	4
Implementation (IVS 102) <i>see</i> Implementation (IVS 102)	
Reporting (IVS 103) <i>see</i> Reporting (IVS 103)	
Scope of Work (IVS 101) <i>see</i> Scope of Work (IVS 101)	
Goodwill	7, 50
H	
Highest and best use	20
I	
Impairment testing	103–105
fair value less costs to sell	105
recoverable amount	104
value in use	104–105
Implementation (IVS 102)	32–34
businesses and business interests	40
financial instruments	77
intangible assets	48

investment property under construction	70
plant and equipment	57
real property interests	62
valuations for secured lending	108
valuations for financial reporting	92
Income approach	7, 24–25
businesses and business interests	44–46
financial instruments	85–86
intangible asset	52
excess earnings method	53–54
premium profits method	53
relief-from-royalty method	52–53
plant and equipment	60
real property interests	66–67
Intangible assets	7
Intangible Assets (IVS 210)	47–55
plant and equipment exception	59
International Financial Reporting Standards (IFRS)	90
International Valuation Standards Council (IVSC)	1, 3
IVSC Professional Board	1
IVSC Standards Board	1–4
Investigations	32
extent	29, 37
Investment property	7
Investment Property under Construction (IVS 233)	69–75
leased	101–102
valuation for secured lending	110
Investment value	8, 20
IVS Definitions	7–9
IVS Framework	2, 4, 11–26
J	
Judgement	12
L	
Land and buildings <i>see also</i> Investment property; Real estate; Real property	
depreciation	97–98
Leases	98–99
classification	99–100
property	100–101
investment property	101–102
valuing asset or liability	102–103
Liabilities <i>see</i> Assets and liabilities	
M	
Market	13–14
Market activity	14
Market approach	8, 24
businesses and business interests	43–44
financial instruments	84–85
intangible assets	51–52
investment property under construction	71, 72

plant and equipment	60
real property interests	65–66
Market participants	15
Market rent	8, 64–65
Market value	8, 18–20
Multiple approaches	
intangible assets	55
use of	23, 33
O	
Owner-occupier property	
valuation for secured lending	110
Ownership rights	
Businesses	41–42
Intangible assets	47
real property	63
P	
Plant and equipment	
depreciation	98
Plant and Equipment (IVS 220)	56–60
Price	13
Property <i>see also</i> Investment property; Land and buildings; Real estate; Real property	
Purchase price allocation	103
R	
Real estate	8
classification of leases	100–101
Real property	8
Real Property Interests (IVS 230)	61–68
Valuations for Secured Lending (IVS 310)	106–112
Rent <i>see</i> Market rent	
Reporting (IVS 103)	35–38
businesses and business interests	40
financial instruments	77–78
intangible assets	48
investment property under construction	70
plant and equipment	57
real property interests	62
valuations for secured lending	108
valuations for financial reporting	93
S	
Scope of work (IVS 101)	27–31
businesses and business interests	39–40
financial instruments	76–77
intangible assets	47–48
investment property under construction	69–70
plant and equipment	56–57
real property interests	61–62
valuations for secured lending	107

valuations for financial reporting	91–92
Secured lending valuations	
investment property under construction	75
Valuations of Real Property Interests for Secured Lending (IVS 310)	106–112
Special assumptions	8, 29–30, 37
Specialised property	
valuation for secured lending	110–111
Special purchaser	8, 22
Special value	8, 22
Synergistic value	8, 22
T	
Tax amortisation benefit	
intangible assets	54
Technical Information Papers	3
Trade related property	8
valuation for secured lending	120
Transaction costs	23
V	
Valuation Applications	3
application	3
assets and liabilities	4
Valuations for Financial Reporting (IVS 300)	89–105
Valuations of Real Property Interests for Secured Lending (IVS 310)	106–112
Valuation approaches	23–24, 33
businesses and business interests	43
financial instruments	83–84
intangible assets	51
investment property under construction	71–73
plant and equipment	60
real property interests	65
valuations for secured lending	109
Valuation date	9, 29, 36
Valuation inputs	25–26
fair value hierarchy	95–96
financial instruments	83
investment property under construction	73–75
Valuation record	33–34
Valuation report see Reporting (IVS 103)	
Value	13
W	
Wasting assets	
valuation for secured lending	112



Bepaling van standaarden voor land, vastgoed en bouw

RICS is 's **werelds meest toonaangevende kwalificatie** als het gaat om professionele standaarden voor land, vastgoed en bouw.

In een wereld waar steeds meer mensen, overheden, banken en commerciële organisaties meer zekerheid willen voor wat betreft **professionele standaarden en ethiek**, is de RICS-kwalificatie het erkende **kenmerk van vastgoedprofessionaliteit**.

Meer dan **100.000 vastgoedprofessionals** die werkzaam zijn in de belangrijkste gevestigde en opkomende economieën van de wereld, hebben het belang van de RICS-kwalificatie erkend en zijn lid geworden.

RICS is een **onafhankelijke** professionele organisatie die via een Royal Charter is opgericht in het Verenigd Koninkrijk. Sinds 1868 zet RICS zich in voor het bepalen en handhaven van de **hoogste standaarden** van **uitmuntendheid** en **integriteit door onpartijdig, betrouwbaar advies** te verstrekken over belangrijke kwesties in verband met bedrijven en de maatschappij.

RICS **reguleert** zowel de afzonderlijke leden als bedrijven, zodat **de hoogste standaarden in acht worden genomen** en er een basis is voor **ongekend vertrouwen van klanten** in de sector.

RICS heeft een wereldwijd netwerk. Neem voor meer informatie contact op met het betreffende RICS-kantoor of ons Contactcentrum.

RICS HQ

Parliament Square, London SW1P
3AD United Kingdom

Worldwide media enquiries :

e pressoffice@rics.org

Contact Centre :

e contactrics@rics.org

t +44 [0]24 7686 8555

f +44 [0]20 7334 3811

Europe

(excluding United Kingdom and Ireland)

Rue Ducale 67
1000 Brussels
Belgium

t +32 2 733 10 19

f +32 2 742 97 48

ricseurope@rics.org

Africa

PO Box 3400
Witkoppen 2068
South Africa

t +27 11 467 2857

f +27 86 514 0655

ricsafrica@rics.org

Oceania

Suite 2, Level 16
1 Castlereagh Street
Sydney, NSW 2000
Australia

t +61 2 9216 2333

f +61 2 9232 5591

info@rics.org.au

Asia

Room 2203
Hopewell Centre
183 Queen's Road East
Wanchai
Hong Kong

t +852 2537 7117

f +852 2537 2756

ricsasia@rics.org

United Kingdom

Parliament Square
London SW1P 3AD
United Kingdom

t +44 [0]24 7686 8555

f +44 [0]20 7334 3811

contactrics@rics.org

Middle East

Office G14, Block 3
Knowledge Village
Dubai
United Arab Emirates

t +971 4 375 3074

f +971 4 427 2498

ricsmenea@rics.org

Americas

One Grand Central Place
60 East 42nd Street
Suite 2810
New York 10165 - 2811
USA

t +1 212 847 7400

f +1 212 847 7401

ricsamericas@rics.org

Ireland

38 Merrion Square
Dublin 2
Ireland

t +353 1 644 5500

f +353 1 661 1797

ricsireland@rics.org

India

48 & 49 Centrum Plaza
Sector Road Sector 53,
Gurgaon - 122002
India

t +91 124 459 5400

f +91 124 459 5402

ricsindia@rics.org