



WAARDEDEFINITIES

*Waardebegrippen voor roerende zaken
gebaseerd op internationale standaarden*

FEBRUARI 2021

GEBRUIK WAARDEDEFINITIES EN BESLISSINGSBOOM

Bij een taxatie wordt de waarde bepaald aan de hand van:

1. **Doel van de taxatie.** Met welk oogmerk wordt de taxatie uitgevoerd?
2. Beschrijvende parameters:
 1. **Tijd.** Wanneer is het object bekeken?
 2. **Plaats.** Waar heeft de schouw plaatsgevonden?
 3. **Fysieke omschrijving.** Denk hierbij aan vorm, gebruikte materialen, herkomst, slijtage, eventuele waardebepalende beschadigingen.
3. Transactionele parameters:
 1. **Actoren.** Wie is/zijn de handelende partij(-en)?
 2. **Doorlooptijd.** Binnen welke termijn dient het object overgedragen te worden?
 3. **Voorwaarden.** Welke bijzondere voorwaarden zijn van toepassing? Denk hierbij aan dwang, publiek, kennis van zaken.
 4. **Vergelijking met de bestaande fysieke conditie.** Hoe verhoudt de fysieke conditie zich tot het vergelijkingsobject?

Alle aspecten dienen in de rapportage benoemd te worden. De aspecten van onderdeel 3 zijn grotendeels vastgelegd in de waardedefinities, echter bevatten niet alle waardedefinities alle aspecten van onderdeel drie. Derhalve moeten voor de volledigheid alle aspecten van onderdeel 3 expliciet benoemd worden in de gehanteerde definitie en de toelichting.

GEBRUIK BESLISSINGSBOOM

Aan de hand van een aantal ja-of-nee vragen wordt u naar de juiste door de TMV voorgestane waardedefinitie geleid. Aan de hand van de code kunt u in de bijgesloten tabel de definitie en de bijbehorende toelichting vinden. Mocht u uitkomen bij het gebruik van een eigen of een lokale definitie dan gelden er aanvullende voorwaarden.

Keuze tussen vergelijkbare definities

Het zou kunnen zijn dat verschillende definities erg op elkaar lijken. Bij de keuze van de te gebruiken definitie is de uitkomst uit de beslissingsboom leidend. Afwijkingen hiervan moeten genoteerd en gemotiveerd worden.

Gebruik definities in de Engelse taal

In de bijbehorende tabel staan een aantal definities in de Engelse taal. Als toelichting heeft de TMV hiervoor een vertaling in het Nederlands opgenomen. Voor de volledigheid wordt u erop gewezen dat de oorspronkelijke definitie leidend is en het gebruik en interpretatie van de vertaling voor eigen risico is. Indien u van mening bent, dat u de Engelse taal niet voldoende machtig bent, raadt de TMV u aan om te overleggen met een medetaxateur om u zich ervan te verzekeren dat u de definitie juist hebt geïnterpreteerd.

GEBRUIK EIGEN DEFINITIE

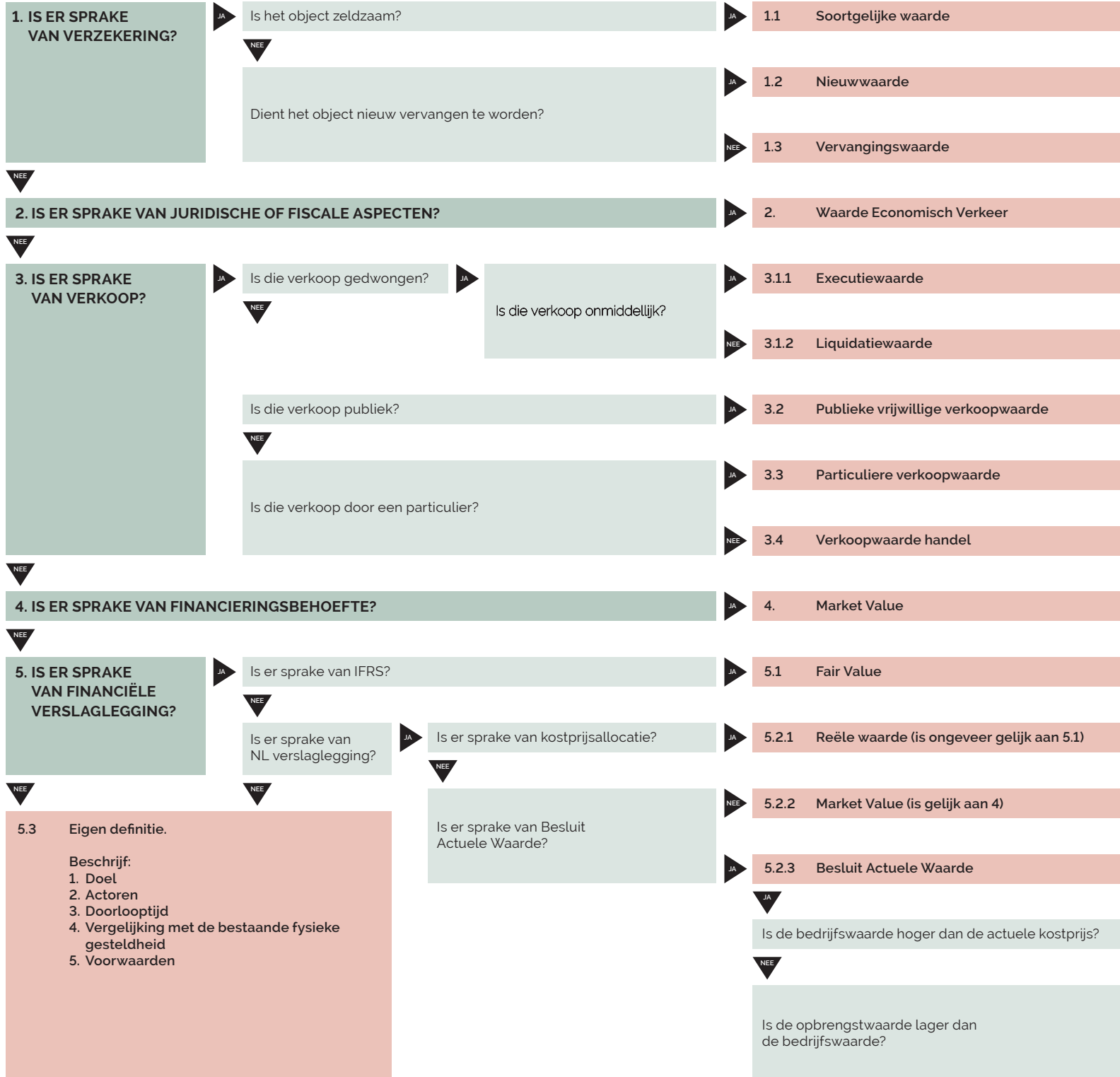
Indien u gebruik wenst te maken van een eigen definitie of een definitie die lokaal wordt opgegeven, dient u ervoor te zorgen dat u in de definitie en de toelichting alle van de volgende aspecten benoemt:

1. Doel van de taxatie
2. Actoren
3. Doorlooptijd
4. Vergelijking met de bestaande fysieke conditie
5. Voorwaarden

Bij gebruik van een definitie uit een andere taal dan de Nederlandse en/of Engelse taal dient u ruggespraak te houden met een medetaxateur en hiervan melding te maken in het taxatiedossier en de rapportage.

Via de ja-of-nee vragen wordt u naar de juiste waardedefinitie geleid.

Klik op de waardedefinitie en u komt direct bij de bijbehorende toelichting.



1. IS ER SPRAKE VAN VERZEKERING?

Is het object zeldzaam?

1.1 Soortgelijke waarde

Dient het object nieuw vervangen te worden?

1.2 Nieuwwaarde

1.3 Vervangingswaarde

2. IS ER SPRAKE VAN JURIDISCHE OF FISCALE ASPECTEN?

2. Waarde Economisch Verkeer

3. IS ER SPRAKE VAN VERKOOP?

Is die verkoop gedwongen?

Is die verkoop onmiddellijk?

3.1.1 Executiewaarde

3.1.2 Liquidatiewaarde

Is die verkoop publiek?

3.2 Publieke vrijwillige verkoopwaarde

Is die verkoop door een particulier?

3.3 Particuliere verkoopwaarde

3.4 Verkoopwaarde handel

4. IS ER SPRAKE VAN FINANCIERINGSBEHOEFTE?

4. Market Value

5. IS ER SPRAKE VAN FINANCIËLE VERSLAGLEGGING?

Is er sprake van IFRS?

5.1 Fair Value

Is er sprake van NL verslaglegging?

Is er sprake van kostprijsallocatie?

5.2.1 Reële waarde (is ongeveer gelijk aan 5.1)

Is er sprake van Besluit Actuele Waarde?

5.2.2 Market Value (is gelijk aan 4)

5.2.3 Besluit Actuele Waarde

Is de bedrijfswaarde hoger dan de actuele kostprijs?

5.2.3.1 Actuele Kostprijs

Is de opbrengstwaarde lager dan de bedrijfswaarde?

5.2.3.2 Bedrijfswaarde

5.2.3.3 Opbrengstwaarde

5.3 Eigen definitie.
Beschrijf:
1. Doel
2. Actoren
3. Doorlooptijd
4. Vergelijking met de bestaande fysieke gesteldheid
5. Voorwaarden

1. IS ER SPRAKE VAN VERZEKERING?



Is het object zeldzaam?



1.1 Soortgelijke waarde

Het bedrag waarvoor een koper binnen relatief korte tijd een soortgelijk object met soortgelijke eigenschappen en zeldzaamheid kan aanschaffen.

Dit bedrag kan gebruikt worden als referentie waarde voor de verzekering.

1. IS ER SPRAKE VAN VERZEKERING?



Is het object zeldzaam?



Dient het object nieuw vervangen te worden?



1.2 Nieuwwaarde NBB 1.12

Het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van nieuwe zaken van dezelfde soort en kwaliteit.

Inclusief kosten voor opstellen en ingebruikneming, binnen een zo kort mogelijke termijn door de eigenaar of namens deze.

1. IS ER SPRAKE VAN VERZEKERING?



Is het object zeldzaam?



Dient het object nieuw vervangen te worden?



1.3 Vervangingswaarde NBB 1.16

Het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van naar soort, kwaliteit, staat en ouderdom gelijkwaardige zaken.

Inclusief kosten voor opstellen en ingebruikneming, binnen een zo kort mogelijke termijn door de eigenaar of namens deze.

Als er geen vervangingsmarkt bestaat dan wordt de hoogste uitkomst aangehouden van:

- de nieuwwaarde onder aftrek van een bedrag voor technische veroudering of*
- de nieuwwaarde onder aftrek van een bedrag voor economische veroudering.*

Hierbij wordt rekening gehouden met de staat van onderhoud van de zaak.

2. IS ER SPRAKE VAN JURIDISCHE OF FISCALE ASPECTEN? ▼^{JA}

2. Waarde Economisch Verkeer

De prijs die bij aanbidding van de zaak, ten verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, daarvoor zou zijn besteed.

In de huidige conditie.

3. IS ER SPRAKE VAN VERKOOP?



Is die verkoop gedwongen?



Is die verkoop onmiddellijk?



3.1.1 Executiewaarde

Het bedrag dat een zaak bij gedwongen verkoop in openbare veiling op de wijze als door de wet voorgeschreven, redelijkerwijs zal kunnen opbrengen bij onmiddellijke verkoop aan de meest biedende gegadigde.

In de huidige conditie zonder voorbereiding van betekenis.

3. IS ER SPRAKE VAN VERKOOP?



Is die verkoop gedwongen?



Is die verkoop onmiddellijk?



3.1.2 Liquidatiewaarde

Het bedrag dat een zaak bij gedwongen verkoop in openbare veiling op de wijze als door de wet voorgeschreven, redelijkerwijs zal kunnen opbrengen bij verkoop na minimale voorbereiding aan de meest biedende gegadigde.

In de huidige conditie met een zo kortmogelijke doorlooptijd.

3. IS ER SPRAKE VAN VERKOOP?



Is die verkoop gedwongen?



Is die verkoop publiek?



3.2 Publieke vrijwillige verkoopwaarde

Het bedrag dat een zaak bij een publieke vrijwillige verkoop/veiling na de beste voorbereiding en aanbieding op de voor het soort zaken meest gebruikelijke wijze, redelijkerwijs zal kunnen opbrengen.

In de huidige conditie.

3. IS ER SPRAKE VAN VERKOOP?



Is die verkoop gedwongen?



Is die verkoop publiek?



Is die verkoop door een particulier?



3.3 Particuliere verkoopwaarde

Het bedrag dat het object zal kunnen opbrengen wanneer een particulier dan wel een handelaar het object op de meest geëigende manier binnen een redelijke termijn verkoopt zonder dat er sprake is van inruilkortingen, garantieregelingen of coulance.

In de huidige conditie.

3. IS ER SPRAKE VAN VERKOOP?



Is die verkoop gedwongen?



Is die verkoop publiek?



Is die verkoop door een particulier?



3.4 Verkoopwaarde handel

Het bedrag dat door een handelaar als vraagprijs voor een object wordt gehanteerd bij verkoop aan een eindgebruiker. In dit bedrag is rekening gehouden met de gebruikelijke emolumenten (garantie, coulance, afleveringsbeurt, en verkoopkosten).

In de huidige conditie.

4. IS ER SPRAKE VAN FINANCIERINGSBEHOEFTE?



4. Market Value IVS 104.30.1

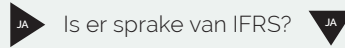
The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

In its current state with the existing conditions.

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

*In de huidige conditie en met de bestaande voorwaarden.
Voorwaarde van gelijkblijvende plaats en gebruik dient bij toepassing altijd vermeld te worden.
Gelijk aan #5.2.2. Zie IVS 104.30.1 voor meer details.*

5. IS ER SPRAKE VAN FINANCIËLE VERSLAGLEGGING?



Is er sprake van IFRS?

5.1 Fair Value IFRS 13

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.

In its current state with the existing conditions.

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

*In de huidige conditie en met de bestaande voorwaarden.
Voorwaarde van gelijkblijvende plaats en gebruik dient bij toepassing altijd vermeld te worden.
Zie IFRS 13 voor meer details.*

5. IS ER SPRAKE VAN FINANCIËLE VERSLAGLEGGING?



Is er sprake van IFRS?



Is er spraken van NL verslaglegging?



Is er sprake van kostprijsallocatie?



5.2.1 Reële waarde RJ 940

Het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een verplichting kan worden afgewikkeld, tussen terzake goed geïnformeerde, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn (in het Besluit actuele waarde 'marktwaarde' genoemd).

In de huidige conditie en met de bestaande voorwaarden; zie richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaglegging voor meer details.

5. IS ER SPRAKE VAN FINANCIËLE VERSLAGLEGGING?



5.2.2 Market Value IVS 104.30.1

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.

In its current state with the existing conditions.

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

*In de huidige conditie en met de bestaande voorwaarden.
Voorwaarde van gelijkblijvende plaats en gebruik dient bij toepassing altijd vermeld te worden.
Gelijk aan #4. Zie IVS 104.30.1 voor meer details.*

5. IS ER SPRAKE VAN FINANCIËLE VERSLAGLEGGING?



5.2.3 Besluit Actuele Waarde

Het besluit actuele waarde kent drie waarde definities:

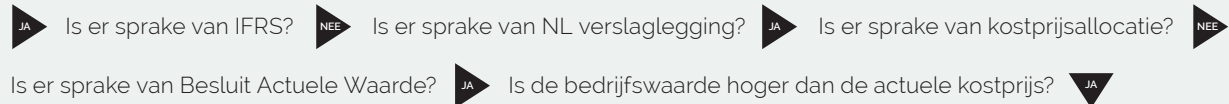
1. Actuele Kostprijs:
 - a. de actuele inkoopprijs en de bijkomende kosten van een actief, verminderd met afschrijvingen; of
 - b. de actuele aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten welke rechtstreeks aan de vervaardiging van een actief kunnen worden toegerekend, verminderd met afschrijvingen. In deze kosten kunnen worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging van het actief kan worden toegerekend.
2. Bedrijfswaarde:

de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen geschatte toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf.
3. Opbrengstwaarde:

het bedrag waartegen een actief maximaal kan worden verkocht, onder aftrek van de nog te maken kosten.

In de huidige conditie en met de bestaande voorwaarden; zie Besluit actuele waarde voor nadere details.

5. IS ER SPRAKE VAN FINANCIËLE VERSLAGLEGGING?



5.2.3.1 Actuele Kostprijs

- a. de actuele inkoopprijs en de bijkomende kosten van een actief, verminderd met afschrijvingen; of
- b. de actuele aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten welke rechtstreeks aan de vervaardiging van een actief kunnen worden toegerekend, verminderd met afschrijvingen. In deze kosten kunnen worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging van het actief kan worden toegerekend.

*In de huidige conditie en met de bestaande voorwaarden;
zie Besluit actuele waarde voor nadere details.*

5. IS ER SPRAKE VAN FINANCIËLE VERSLAGLEGGING?

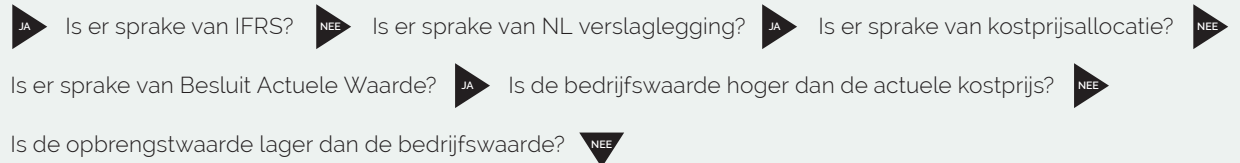


5.2.3.2 Bedrijfswaarde

De contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen geschatte toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf.

*In de huidige conditie en met de bestaande voorwaarden;
zie Besluit actuele waarde voor nadere details.*

5. IS ER SPRAKE VAN FINANCIËLE VERSLAGLEGGING?



5.2.3.3 Opbrengstwaarde

Het bedrag waartegen een actief maximaal kan worden verkocht, onder aftrek van de nog te maken kosten.

*In de huidige conditie en met de bestaande voorwaarden;
zie Besluit actuele waarde voor nadere details.*

5. IS ER SPRAKE VAN FINANCIËLE VERSLAGLEGGING?



5.3 Eigen definitie

Indien u gebruik wenst te maken van een eigen definitie of een definitie die lokaal wordt opgegeven, dient u ervoor te zorgen dat u in de definitie en de toelichting alle van de volgende aspecten benoemt:

1. Doel van de taxatie
2. Actoren
3. Doorlooptijd
4. Vergelijking met de bestaande fysieke conditie
5. Voorwaarden

Bij gebruik van een definitie uit een andere taal dan de Nederlandse en/of Engelse taal dient u ruggespraak te houden met een medetaxateur en hiervan melding te maken in het taxatiedossier en de rapportage.

Colofon

Copyright © 2021 Federatie TMV
Auteur: Ir Pieter Zijlmans MRICS, AppraisAll
Vormgeving en lay-out: Faam Reclame Royale

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de Federatie TMV.

De informatie in dit document is met de grootste zorg samengesteld. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Uw gebruik van dit document en de resultaten daarvan zijn derhalve geheel voor uw eigen risico.

De Federatie TMV en de auteur accepteren uit generlei hoofde aansprakelijkheid. Ook niet voor directe, indirecte of andere schade die u of een ander onverhoopt op enigerlei wijze zou lijden als gevolg van of in verband met het gebruiken van dit document.



WWW.FEDERATIE-TMV.NL