

## EVGN 11

# Gebruik van statistische instrumenten door de taxateur

1. Inleiding
2. Voorwaarden voor het gebruik van AVM's
3. Beperkingen op het gebruik van AVM's wanneer aan de voorwaarden is voldaan
4. Portefeuilletaxatie

## 1. Inleiding

**1.1** Zoals besproken in EVS 4 (Het taxatieproces) moet de taxateur voor een professionele taxatiedienst het te taxeren vastgoed in zijn context beoordelen en alle zaken die van invloed zijn op de waarde van het vastgoed onderzoeken en controleren.

**1.2** De kwaliteit van de taxatie hangt af van de kwaliteit van de informatie die wordt gebruikt om de taxatie op te stellen, zodat de taxateur alle informatiebronnen en de datum daarvan zal moeten controleren. De taxatie is het eindresultaat van de door de taxateur uitgevoerde onderzoeken – waarin het bezoeken en inspecteren van het vastgoed een belangrijke rol speelt – en het verifiëren van alle informatie en dossiers, waaruit blijkt dat hij over de vaardigheid beschikt om gegevens vanuit verschillende bronnen te vergaren, die informatie efficiënt te gebruiken en een weloverwogen advies te verstrekken.

**1.3** In EVIP 5 (Taxatiemethodiek) wordt ingegaan op het belang van het analyseren van de markt. Het bestuderen, onderzoeken en analyseren van het beschikbare marktbevings is een van de belangrijkste onderdelen van het taxatieproces. De taxateur zal onderzoeken waar het grootste deel van het marktbevings kan worden gevonden. Dit proces stelt de taxateur in staat om te bepalen welke markttransacties het meest relevant zijn voor de omvang, stijl en staat van het te taxeren vastgoed en om het nodige gewicht toe te kennen aan elk stukje relevant bevings.

**1.4** Het marktbevings kan worden geanalyseerd met geavanceerde IT-instrumenten zoals:

- regressieanalyse, zowel lineair als niet-lineair;
- tijdreeksanalyse;
- geografisch gewogen modellen;
- simulatiemodellen, bv. Monte Carlo-simulatie;
- neurale netwerkmodellen;
- optieprijismodellen;
- fuzzy logic-modellen;
- andere algoritmen voor zelflerende systemen/datamining.

**1.5** Als vuistregel geldt dat de taxateur zich ervan bewust moet zijn dat elk analyse-instrument staat of valt met:

- de betrouwbaarheid van de ingevoerde gegevens;
- het analytische model dat wordt gebruikt.

**1.6** Naarmate grote hoeveelheden gegevens over vastgoed gemakkelijker beschikbaar komen, komt ook een uitgebreide selectie van op statistische analyse gebaseerde 'revolutionaire' producten op de markt beschikbaar.

**1.7** AVM's zijn zulke statistische modellen, vaak een combinatie van complexe modellen. Ze hebben tot doel de waarde van een vastgoedobject te schatten op een specifieke datum.

**1.8** Een taxateur die in zijn werk een AVM wil gebruiken, moet echter begrijpen wat de rol ervan is als statistisch instrument bij het opstellen van een taxatierapport dat aan de EVS voldoet. AVM's zijn van nature technische instrumenten en bieden niet de mogelijkheid het te taxeren vastgoed te bezichtigen, de context ervan te begrijpen en de uitkomsten te beoordelen en te bespreken.

## **2. Voorwaarden voor het gebruik van AVM's**

**2.1** De waarde van een vastgoedobject kan niet worden bepaald met alleen wiskundige of statistische technieken. Dergelijke technieken kunnen voor de taxateur alleen een hulpmiddel zijn. De schatting die de taxateur maakt van de waarde van het te taxeren vastgoed moet gebaseerd zijn op een deugdelijke beoordeling naar zijn beste inzichten. De taxateur maakt daarbij gebruik van zijn professionele vaardigheden en past deze toe op zijn kennis van de vastgoedmarkt.

**2.2** AVM's bestaan uit de volgende standaardcomponenten:

- (1) inputgegevens;
- (2) het verwachtingsmodel (algoritme);
- (3) de semi-producten en definitieve outputs van het model (waardeschattingen).

**2.3** De taxateur kan gebruikmaken van de componenten (1) en (3), afhankelijk van:

- zijn kennis van de bronnen van de gegevens die de AVM-aanbieder gebruikt;
- het onderwerp en doel van de taxatie.

### **2.4 Inputgegevens voor het AVM**

**2.4.1** De taxateur zal doorgaans een relatief klein deel van alle beschikbare gegevens selecteren en als uitgangspunt voor zijn werkzaamheden nemen. Hij zal het marktbevijs over verkoopprijzen en huurprijzen identificeren dat naar zijn oordeel het meest relevant is als hulpmiddel bij zijn taxatie. Dat oordeel zal gebaseerd zijn op zijn kennis van de markt en inzicht in zaken waarmee in het AVM mogelijk geen rekening wordt gehouden.

**2.4.2** Anderzijds wordt bij AVM's een scala aan gegevens uit verschillende bronnen gebruikt. Om de door het AVM geselecteerde gegevens te kunnen gebruiken, moet de taxateur op de hoogte zijn van:

- de reikwijdte van de in het AVM gebruikte gegevensbron (regionaal, nationaal, alle verhandelde vastgoedobjecten, alleen hypothecair bezwaarde objecten...);
- het soort gegevens (verkooprijzen, vraagrijzen, taxatieresultaten);
- het volume en de homogeniteit van de onderzochte gegevens;
- de regelmaat waarmee de informatiebron wordt geactualiseerd;

en vervolgens de relevantie daarvan bepalen voor het te taxeren vastgoed.

**2.4.3** Gewapend met die kennis zal de taxateur beslissen of hij kan vertrouwen op de gegevens van een statistisch AVM-instrument. Opgemerkt moet worden dat wanneer de taxateur vertrouwt op informatie van een derde, hij er zeker van moet zijn dat de informatie voldoende geloofwaardig is om op te vertrouwen en dat deze informatie de geloofwaardigheid van zijn waardeoordeel niet aantast. Voor het waardeoordeel is uitsluitend de taxateur verantwoordelijk.

### **3. Beperkingen op het gebruik van AVM's wanneer aan de voorwaarden is voldaan**

#### **3.1 Semi-producten van het AVM**

**3.1.1** De output van het AVM verschilt per bedrijfstak: waardeschattingen of -ranges; accuraatheidsstatistieken; hitrates; vertrouwenscores; verwachte standaardafwijking (FSD). Maar er is geen algemeen aanvaarde branchestandaard voor de wijze waarop deze maatstaven worden gedefinieerd en berekend.

**3.1.2** AVM's bieden ook semi-producten en intermediaire producten die van belang zijn voor taxateurs.

**3.1.3** Taxateurs moeten zeer voorzichtig zijn wanneer ze een van de semi-producten of intermediaire producten als integraal onderdeel van hun taxatierapport gebruiken, aangezien de uitsluitende verantwoordelijkheid voor alle items in het taxatierapport bij de taxateur berust.

**3.1.4** Als de taxateur zijn kennis van de inputgegevens en de relevantie daarvan toereikend acht, kan hij semi-producten van het AVM gebruiken als hulpmiddel bij:

- de statistische analyse van de prijzen/huren in een bepaald segment van de vastgoedmarkt, waarbij hij moet aangeven welke gegevens en welk model zijn gebruikt;
- het in kaart brengen van geselecteerde verkopen/huren.

**3.1.5** De taxateur moet de inputgegevens ook toelichten, teneinde de opdrachtgever ervan te overtuigen dat hij dit aspect van het taxatieproces onder controle heeft.

**3.1.6** Meestal zal de taxateur gebruikmaken van de inputgegevens van het AVM – beschrijving van de details van het verhandelde vastgoed – en van de volgende semi-producten van het AVM:

- selectie van de gegevens voor de statistische analyse;
- beschrijvende statistieken zoals: co-variatiecoëfficiënt, gemiddelde waarde, standaardfout, mediaan, modus, standaardafwijking, bereik, minimum, maximum, aantal steekproeven.

**3.1.7** Op basis van een dergelijke uitgebreide marktanalyse kan de taxateur mogelijk belangrijke inputparameters vaststellen, die zullen worden toegepast als component van de door de taxateur gehanteerde traditionele taxatiebenadering.

## **3.2 Het eindproduct van het model**

**3.2.1** Het eindproduct van alle AVM's is een schatting van de waarde van vastgoedobjecten.

**3.2.2** Wanneer de taxateur individuele objecten taxeert, kan hij dit uiteindelijke AVM-product alleen gebruiken als benchmark bij zijn eindafstemming. Bij de eindafstemming kijkt de taxateur nog een laatste keer naar de waarde-indicaties die verkregen zijn op basis van de verschillende taxatiebenaderingen en kan hij onder meer rekening houden met een door het AVM geschatte waarde. Voorwaarde daarvoor is dat hij zijn kennis van de inputgegevens voor het AVM toereikend acht en inzicht heeft in de sterke en zwakke punten en de relevantie ervan.

**3.2.3** Het uiteindelijke waardeoordeel kan niet uitsluitend worden gebaseerd op de door het AVM geschatte waarde. Deze kan alleen een bijdrage leveren aan de werkzaamheden van de taxateur en het vormen van zijn oordeel bij het opstellen van het rapport.

## **4. Portefeuilletaxatie**

**4.1** Bij taxatie op desktopbasis van grote portefeuilles met vastgoed van een vergelijkbaar type, op individueel niveau of op portefeuilleniveau, kan de taxateur gebruikmaken van de semi-producten van het AVM om een marktanalyse uit te voeren en van de door het AVM geschatte waarde om zijn waardeoordeel te onderbouwen, mits hij zich heeft overtuigd van:

- de volledigheid en de relevantie van de in het AVM gebruikte gegevensbron (nationaal, regionaal, alle verhandelde vastgoedobjecten, alleen hypothecair bezwaarde objecten);
- het soort gegevens (verkooprijzen, vraagrijzen, taxatieresultaten);
- het volume en de homogeniteit van de onderzochte gegevens;
- de frequentie waarmee de informatiebron wordt geactualiseerd;

- de door de AVM-aanbieder gehanteerde criteria voor het al dan niet opnemen van gegevens;

omdat het uiteindelijke waardeoordeel de verantwoordelijkheid van de taxateur is.

**4.2** Doorgaans zal de taxateur de semi-producten van het AVM en de door het AVM geschatte waarde gebruiken voor:

- het taxeren op desktopbasis van individueel niet-zakelijk vastgoed (appartementen) binnen een grote portefeuille om de waarde van zekerheden voor banken te controleren;
- het taxeren op portefeuilleniveau van een portefeuille met soortgelijk vastgoed om de waarden van activa in alternatieve beleggingsfondsen te controleren.