

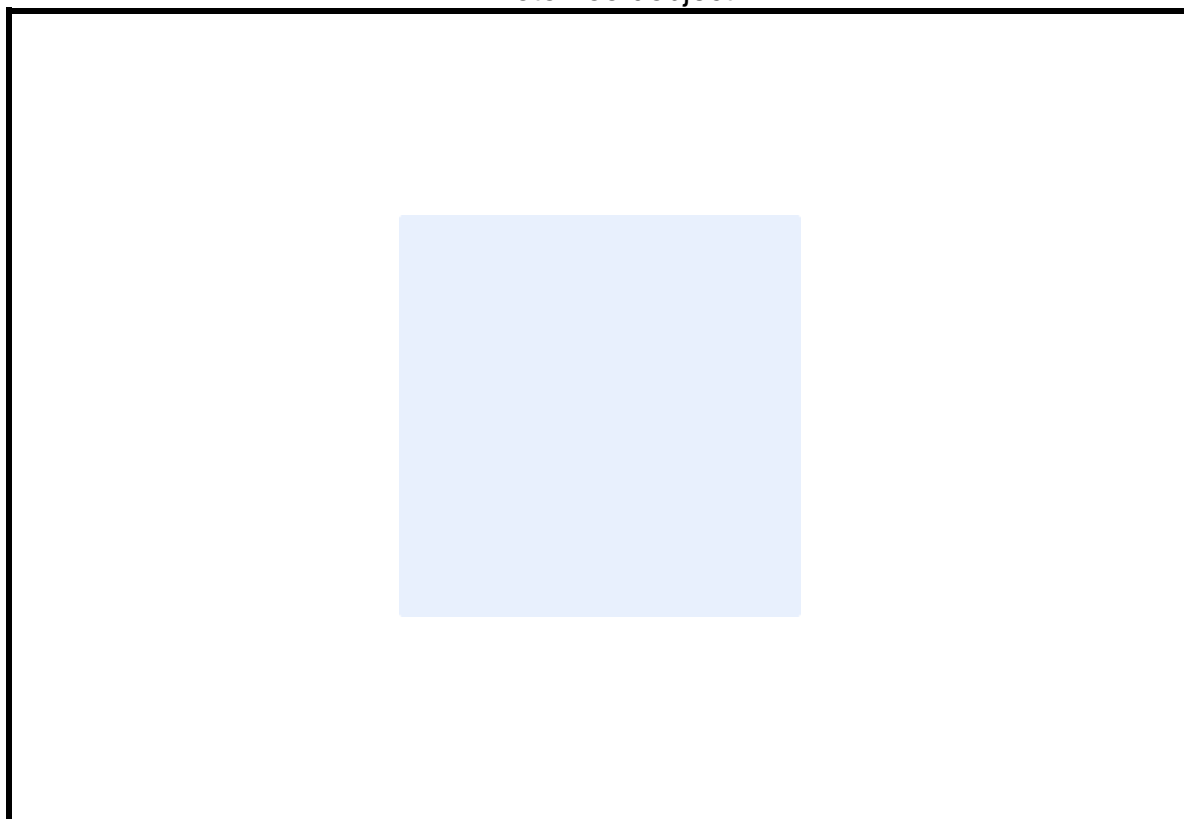
# TAXATIERAPPORT EVS

---

**LANDELIJK EN AGRARISCH VASTGOED, MODEL 2016**

Mogelijk gemaakt door NVM, VBO Makelaar en VastgoedPRO

Foto hoofdobject



*Vul adres getaxeerd object in*

*Vul waardepeildatum in*

*Vul naam taxateur in*



*Eventuele afwijkingen ten opzichte van de standaardtekst moeten duidelijk als zodanig herkenbaar zijn.  
Dat kunt u bijvoorbeeld doen door:*

- 1. Alle toegevoegde tekst cursief, vet of in een duidelijk afwijkend lettertype te printen en weglatingen door te halen in plaats van te “deleten”;*
- 2. Onderaan de tekst te vermelden hoe afwijkingen kenbaar zijn, bijvoorbeeld: “Al hetgeen is ingevuld, aangevuld of gewijzigd ten opzichte van de modelrapport, is cursief geprint.”*

*U bent zelf verantwoordelijk voor de inhoud van het taxatiemodel.*

# Inhoudsopgave

A.	Algemene gegevens .....	4
	Opdrachtgever.....	4
	Taxateur .....	4
	Waardepeildatum en andere relevante data .....	4
B.	Doel van de taxatie / te taxeren belang .....	5
	Onderwerp van de taxatie .....	5
	Doel van de taxatie.....	5
C.	Verklaringen taxateur.....	7
D.	Juridische status van het object .....	9
	Privaatrechtelijke aspecten .....	9
	Publiekrechtelijke aspecten.....	10
	Milieuzaken en vergunningen.....	11
	Fiscale aspecten .....	12
E.	Omschrijving gebruik en omgeving .....	13
F.	Technische omschrijving object.....	13
	Rechten en overige componenten .....	15
G.	Onderbouwing van de waarde.....	15
H.	Conceptrapportage .....	18
I.	Overige mededelingen.....	18
J.	Datering en ondertekening .....	18
K.	Bijlagen .....	19
	Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed .....	20

## A. Algemene gegevens

### Opdrachtgever

<b>Naam opdrachtgever:</b>	Vul naam opdrachtgever in
<b>Adres opdrachtgever:</b>	Vul adres opdrachtgever in
<b>Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door:</b>	Vul in door wie opdracht verstrekt is

### Taxateur

<b>Naam taxateur:</b>	Vul naam taxateur in
<b>Werkzaam bij en handelend namens:</b>	Vul naam kantoor in Vul adres kantoor in Vul postcode en plaats kantoor in
<b>Lid van beroeps- of branchevereniging:</b>	Kies een item.
<b>Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister:</b>	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
<b>Onder registratienummer:</b>	Vul registratienummer in op Vul datum in
<b>Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s):</b>	Landelijk en Agrarisch (BV) met expiratedatum Vul datum in
<b>Taxateur is REV-gecertificeerd:</b> <i>(d.m.v. muisklik in hokje keuze aangeven)</i>	<input type="checkbox"/> Ja. Het certificaatnummer is Vul certificaatnummer in en is geldig tot: Vul datum in <input type="checkbox"/> Nee
<b>Specialisatie/deskundigheid taxateur:</b>	Specificeer, voorbeeld: taxateur is voornamelijk actief in het taxeren van landbouwgrond, melkveebedrijven en akkerbouwbedrijven

### Waardepeildatum en andere relevante data

<b>Datum opdracht:</b>	Vul datum in
<b>Datum opname en inspectie:</b>	De taxateur heeft de onroerende zaak op Vul datum in bezocht en geïnspecteerd. De opdrachtgever heeft: <i>(d.m.v. muisklik in hokje keuze aangeven)</i> <input type="checkbox"/> Volledige inspectie toegestaan. <input type="checkbox"/> De opdrachtgever heeft niet-volledige inspectie toegestaan. De volgende inspectie heeft niet plaats kunnen vinden Vul in welke inspectie niet plaats heeft kunnen vinden om de volgende reden Vul de reden in.
<b>Waardepeildatum:</b>	Vul waardepeildatum in
<b>Datum concept taxatierapport:</b>	Vul datum van concept taxatierapport in
<b>Datum taxatierapport:</b>	Vul datum van taxatierapport in

## B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

### Onderwerp van de taxatie

<b>Korte objectomschrijving:</b>	Omschrijf het object
<b>Adres:</b>	Vul adres in Vul postcode en plaats in

### Doel van de taxatie

<b>Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:</b>	Aanvraag van een hypothecaire geldlening bij <naam bank>, aankoopbeslissing, verkoopbeslissing, verslaggevingsdoeleinden, enz.  Onder marktwaarde wordt verstaan: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.
<b>Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeed op:</b>	Marktwaarde € Vul bedrag in cijfers in
<b>Zegge:</b>	Vul bedrag in woorden in euro
<b>Deze taxatie betreft een:</b>	Kies een item.
<b>Uitgangspunten:</b>	Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan: <i>(d.m.v. muisklik in hokje(s) uw keuze(n) aangeven)</i> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;</li><li><input type="checkbox"/> De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;</li><li><input type="checkbox"/> In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;</li><li><input type="checkbox"/> Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij</li></ul>

	<p>vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);</p>
	<p><input type="checkbox"/> Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;</p>
	<p><input type="checkbox"/> De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;</p>
	<p><input type="checkbox"/> Alle roerende zaken in het taxatieobject, zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;</p>
	<p><input type="checkbox"/> De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;</p>
	<p><input type="checkbox"/> Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.</p>
<b>Bijzondere uitgangspunten:</b>	<p>Voorbeeld: Er zijn voor deze taxatie geen bijzondere uitgangspunten. N.B.: in het geval er door opdrachtgever om een waardering onder het opmaken van een bijzonder uitgangspunt wordt verzocht, dan waardeert taxateur zowel de marktwaarde zonder dit bijzonder uitgangspunt als de marktwaarde met dit bijzonder uitgangspunt. Bij het hanteren van een bijzonder uitgangspunt dient dit tevens expliciet in de opdrachtbrief te worden opgenomen.</p>

## C. Verklaringen taxateur

<b>Verklaringen taxateur intern / extern:</b>	De taxateur verklaart <b>Kies een item.</b> in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.	
<b>Opdrachtbrief:</b>	Op Vul datum in is door taxateur een opdrachtbrief verzonden aan opdrachtgever welke door taxateur op Vul datum retour ontvangen in getekend door opdrachtgever is retour ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn <b>Kies een item.</b> wijzingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage Vul bijlagenummer in aangehecht aan de rapportage. (EVS 4.3 en 4.5.2)	
<b>De taxateur hanteert het normblad:</b> (d.m.v. <i>muisklik in hokje keuze aangeven</i> )	<input type="checkbox"/>	Ja
	<input type="checkbox"/>	Nee; Licht toe waarom niet

Taxateur verklaart verder dat hij:

- gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden verricht voor Vul naam kantoor in en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- **Kies een item.** eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object. Indien wel: licht dan toe
- niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarden van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremming;
- dan wel het taxatiekantoor waaraan hij is verbonden, **Kies een item.** meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen);
- kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT;
- de taxatie heeft uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVT;
- zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van **Kies een item.** en het NRVT;
- de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van **Kies een item.**;
- tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die **Kies een item.** daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook [www.fiu-nederland.nl](http://www.fiu-nederland.nl).

Waar in dit taxatierapport 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.

### Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's / €.

### **Verklaring beperkte geldigheid taxatie**

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

### **Lokale kennis taxateur**

De taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

### **Schattingonzekerheid**

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

### **Inspectie**

Hier dient u te verklaren of en op welke wijze de inspectie heeft plaatsgevonden. Er dient uitdrukkelijk te worden vermeld welke delen wel of niet geïnspecteerd zijn (b.v. welke ruimten wel of niet, het dak wel of niet, enz. De inspectie dient door de geregistreerde taxateur zelf plaats te vinden. Voor zover nodig kan de geregistreerde taxateur voor specialistisch onderzoek mede een externe deskundige inschakelen. De geregistreerde taxateur dient in zijn taxatierapport duidelijk aan te geven wanneer de inspectie heeft plaatsgevonden en op welke wijze deze is verricht (mate van diepgang). Daarbij geldt dat de mate van diepgang van de inspectie zodanig moet zijn dat deze passend is voor het doel en de reikwijdte van de professionele taxatiedienst en in overeenstemming is met de in de praktijk erkende 'good practice'. De uitkomsten van de inspectie dienen in het taxatierapport te worden vastgelegd. In geval er geen inspectie heeft plaatsgevonden en de taxatie is gebaseerd op een eerdere inspectie, dient de geregistreerde taxateur dit ook duidelijk aan te geven in het taxatierapport inclusief de onderbouwing waarom er geen inspectie heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 11 van het NRVV-reglement, kamer LAV, staat de diepgang van de inspecties beschreven die van toepassing is op de verschillende uitwerkingen van taxaties. Bij een volledige taxatie is uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur het vastgoedobject zowel extern als intern inspecteert (zie paragraaf 11.4). Bij een hertaxatie is uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur het vastgoedobject uitsluitend extern en niet intern inspecteert (zie paragraaf 11.11).

### **Copyright**

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

De taxateur verklaart dat hij voldoet aan de eisen van de meest actuele European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.



## D. Juridische status van het object

### Privaatrechtelijke aspecten

#### Geraadpleegde informatie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij is het interieur van de gebouwen, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.

In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden.

(d.m.v. muisklik in hokje keuze aangeven)

<input type="checkbox"/>	Dat is hier het geval. De verschillen tussen deze beperkte en een normale inspectie zijn: Vul in wat de verschillen zijn.
<input type="checkbox"/>	Dat is hier niet het geval.

De opname heeft bestaan uit de volgende aspecten:

#### **PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN**

#### 1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- Akte van levering:	Vul in
- Kadastraal plan:	Vul in
- Kadastraal uittreksel:	Vul in
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen:	Vul in
- Overig:	Vul in: akte van splitsing, splitsingstekening, akte uitgifte, erfpacht o.i.d.

#### 2. Kadastrale omschrijving object

Korte omschrijving: Omschrijf het object

(Dubbelklik op de tabel om deze in te vullen, sluit af door buiten de tabel te klikken)

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte		Omschrijving	Zakelijk recht
<i>Ha. Are Ca.</i>						
Gemeente	Sectie					volle eigendom erfpacht
Totaal			00,00,00			

Eigenaar: Vul naam eigenaar in.

Gebruiker: Vul naam gebruiker in.

#### 3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

a.	Uit de laatste akte van levering(en) zijn bezwaren als bedoeld in art 3:16 BW geconstateerd.	Vul in: wel/geen, bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen, overige bijzondere lasten en beperkingen, enz.
b.	Gebruiksbepalingen:	Vul in
c.	T.a.v. het recht van erfpacht / opstal	

-	Soort recht	Kies een item.
-	Datum uitgifte/vestiging	Vul datum in
-	Einddatum van het recht	Vul datum in
-	Grond is in eigendom van	Vul in
-	Huidig tijdvak loopt van / tot	Vul datum
-	Actuele canon of opstalvergoeding	Vul in
-	Eerstkomende datum indexering	Vul datum in
-	Wijze van beëindiging	Vul in
-	Overig	Vul in
d.	T.a.v. het recht van vruchtgebruik	
-	Datum vestiging	Vul datum in
-	Bloot eigenaar	Vul in
-	Vruchtgebruiker	Vul in
-	Wijze van beëindiging	Vul in
-	Overig	Vul in
e.	Pacht	
-	Pachtvorm	Vul in
-	Pachtduur	Vul in
-	Einddatum	Vul datum in
-	Vastgestelde pachtsom	Vul in
-	Datum goedkeuring	Vul datum in
-	Verplichtingen bij aanvang pacht	Vul in
-	Wijzigingen na aanvang pacht	Vul in

## Publiekrechtelijke aspecten

### **PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN**

#### 1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

<input type="checkbox"/>	Provincie Vul betreffende provincie in
<input type="checkbox"/>	Gemeente Vul betreffende gemeente in
<input type="checkbox"/>	Kadaster
<input type="checkbox"/>	Ruimtelijke plannen
<input type="checkbox"/>	Bodemloket
<input type="checkbox"/>	Overig, nl. Vul in

#### 2. Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:	Bijv. "Bedrijf" vervolgens omschrijven voor welke bestemming(en) deze gronden zijn aangewezen
Het huidige gebruik is in overeenstemming:	Het Kies een item. gebruik is Kies een item. toegestaan conform dit bestemmingsplan.
-	Plannaam
-	Planstatus
-	Vaststellingsdatum
-	Naam overheid
-	IMRO versie
	IMRO = Informatie Model Ruimtelijke Ordening, bijvoorbeeld IMRO2008

### 3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

-	Bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen:	(Voorbeeld) Er zijn geen bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen bekend (gemaakt). Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.
-	Toekomstige planologische ontwikkelingen:	Vul in

### 4. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee
---	-----------------------------	------------------------------

### 5. Monument

Volgens opgave van:		Vul in	
is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:			
-	als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee
-	tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee
-	tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee

## Milieuzaken en vergunningen

### VERONTREINIGING

#### 1. Milieuvergunning(en)

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende milieuvergunningen aanwezig:

-	Milieu vergunning voor het houden van:	Vul in
-	Datum afgifte:	Vul datum in
-	NB-vergunning:	Vul in

#### 2. Verontreiniging

##### Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

-	Kadaster	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee, Licht toe
-	Gebruiker / eigenaar	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee, Licht toe
-	Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst	<input type="checkbox"/> Ja, bij afdeling Vul in	<input type="checkbox"/> Nee, Licht toe
-	Bodemrapport	<input type="checkbox"/> Ja, Vul uitvoerder in, datum enz.	<input type="checkbox"/> Nee
-	Bodemloket	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee, Licht toe
-	Overige	Vul in	
-	Opmerkingen	Vul in	

### Bijzonderheden

a.	De onder punt 2 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:		
	- Historische gegevens	Vul in	
	- De volgende informatie over het object/complex of directe omgeving is bekend (gemaakt)	Vul in	
b.	Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten	<input type="checkbox"/> Ja, Licht toe	<input type="checkbox"/> Nee, Licht toe
c.	Ten aanzien van (opslag)tanks geldt	Vul in	
d.	Er is asbestverdacht materiaal waargenomen	<input type="checkbox"/> Ja, Licht toe	<input type="checkbox"/> Nee, Licht toe
e.	Conclusie	Vul in	

## Fiscale aspecten

### *FISCALE ASPECTEN*

1.	<b>Bijzondere fiscale aspecten:</b>	(Voorbeeld) De opstal is ouder dan 10 jaar, waardoor de herzieningstermijn mogelijk is gepasseerd en een toekomstige levering mogelijk in de overdrachtsbelastingsfeer zal plaatsvinden.
2.	<b>Overig:</b>	Vul in

## E. Omschrijving gebruik en omgeving

1.	<b>Object:</b>	Vul in
2.	<b>Gebruik</b>	
a.	Huidig gebruik:	Vul in
b.	Voorgenomen gebruik:	Vul in
3.	<b>Overig</b>	
a.	Wijk, stand en aard van belendingen	
	Omschrijving van de situering:	Vul in
b.	Bereikbaarheid	
	- Per personenauto:	Vul in
	- Per vrachtauto:	Vul in
c.	Voorzieningen	
	Omschrijving van de voorzieningen in de (directe) nabijheid:	Vul in
d.	Overige omgevingsfactoren	
	De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:	(Bijv. omliggende industrie, bouwplannen, woonwijken, planologische ontwikkelingen)

## F. Technische omschrijving object

1.	<b>Object</b>											
a.	Voorzieningen:	<input type="checkbox"/> Aardgas <input type="checkbox"/> Water <input type="checkbox"/> Elektra <input type="checkbox"/> Kabel <input type="checkbox"/> Riolering <input type="checkbox"/> Noodstroomvoorziening <input type="checkbox"/> Overig										
b.	Het (grond) gebruik te specificeren als volgt:	Woonerf: <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: top;"> <tr> <td>Vul in</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </table> Bedrijfserf benut: <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: top;"> <tr> <td>Vul in</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </table> Bedrijfserf onbenut: <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: top;"> <tr> <td>Vul in</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </table> Cultuurgronden: <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: top;"> <tr> <td>Vul in</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Vul in	m <sup>2</sup>	Vul in	m <sup>2</sup>	Vul in	m <sup>2</sup>	Vul in	m <sup>2</sup>		
Vul in	m <sup>2</sup>											
Vul in	m <sup>2</sup>											
Vul in	m <sup>2</sup>											
Vul in	m <sup>2</sup>											
c.	Bedrijfswoning											
	- Bouwjaar:	Vul in										
	- Bouwaard:	Vul in										
	- Fundering:	Vul in										
	- Gevels:	Vul in										
	- Dakconstructie:	Vul in										
	- Kozijnen en deuren:	Vul in										
	- Verwarming:	Vul in										
	- Isolatie:	Vul in										

	- Ventilatie:	Vul in
	- Woonoppervlakte:	Vul in m <sup>2</sup>
	- Inhoud:	Vul in m <sup>3</sup>
	- Inrichting, indeling en gebruik:	Vul in
	- Onderhoudstoestand:	Vul in
d.	Stal I	
	- Bouwjaar:	Vul in
	- Afmeting:	Vul in
	- BVO:	Vul in
	- Nokhoogte:	Vul in
	- Goothoogte:	Vul in
	- Fundering:	Vul in
	- Gevels:	Vul in
	- Dakconstructie:	Vul in
	- Dakbedekking:	Vul in
	- Vloer:	Vul in
	- Deuren:	Vul in
	- Verwarming:	Vul in
	- Isolatie:	Vul in
	- Ventilatie:	Vul in
	- Mestopslagcapaciteit:	Vul in
	- Groen Label voorziening:	Vul in
	- Inrichting, indeling en gebruik:	Vul in
	- Onderhoudstoestand:	Vul in
e.	Cultuurgrond	
	- Omschrijving:	Vul in
	- Kwalificatie oppervlakte:	Vul in
	- Ruilverkavelingsrente:	Vul in
	- Ontsluiting:	Vul in
	- Kavelvorm:	Vul in
	- Schaduwwerking:	Vul in
	- Bodemclassificatie:	Vul in
	- A-horizont (bouwvoor):	Vul in
	- Waterhuishouding:	Vul in
	- Drainage:	Vul in
	- Beregeningsput:	Vul in
	- Vlakligging:	Vul in
	- Humustoestand:	Vul in
	- Droogtegevoelig:	Vul in
	- Watertrap:	Vul in
	- Draagkracht:	Vul in
	- Afslibbaarheid:	Vul in
	- Geschiktheid:	Vul in

## 2. Gebruik

a.	Huidig gebruik:	Vul in, bijv. grasland
b.	Voorgenomen gebruik:	Vul in

## 3. Duurzaamheid van de getaxeerde zaak

Duurzame en energetische voorzieningen

Er zijn duurzame en energetische voorzieningen aanwezig:	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee
- Soort voorzieningen	Vul in	
- Overige bijzonderheden	Vul in	

#### 4. Onderhoudstoestand

a.	Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven	Vul in
b.	Achterstallig onderhoud	
	- De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud worden begroot op	€ Vul bedrag in cijfers in
	- De indruk die taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek	Vul in
	- De volgende gebreken zijn door taxateur waargenomen	Vul in

## Rechten en overige componenten

1.	Betalingsrechten:	Vul in
2.	Productierechten:	Vul in
3.	Overige rechten:	Vul in

## G. Onderbouwing van de waarde

### 1. Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

a.	Toegepast methodiek (comperatief, kostenmethodiek, inkomstenbenadering)	Vul in
	De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:	Vul in
	Berekening op bijlage nummer:	Vul in
	Voor deze waarderingsmethodiek is gekozen i.v.m:	Vul in
	Berekening op bijlage nummer:	Vul in
b.	Indien van toepassing	
	Datum eerdere taxatie indien van toepassing	Vul datum in of bijv.: Niet van toepassing of er is in opdracht van opdrachtgever geen eerdere taxatie uitgevoerd.
	Waardepeildatum eerdere taxatie	Vul datum in
	Waarde per waardepeildatum eerdere taxatie	€ Vul bedrag in cijfers in
	Zegge	Vul bedrag in woorden in euro
	Toegepaste taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en) eerdere taxatie	Vul in
	Heeft dezelfde taxateur en/of organisatie de eerdere taxatie uitgevoerd	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
	Het verschil tussen de waarde van de vorige en deze taxatie is	€ Vul bedrag in cijfers in

Het verschil tussen deze en de eerdere taxatie is < 5% of > 5%	Kies een item.
Dit verschil is ontstaan door	Vul in
Ten opzichte van de vorige taxatie zijn de volgende zaken gewijzigd:	
a. Marktomstandigheden	Vul in
b. Gehanteerde taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en)	Vul in
c. Anders, bijvoorbeeld uitbreiding m <sup>2</sup> , renovatie(s) en/of verbouwing(en)	Vul in

### 3. Beoordeling

Voor onder genoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergegeven

a.	Locatie	Vul in
b.	Onroerende zaak	Vul in
c.	Courantheid voor verhuur en/of verkoop	Vul in
d.	Alternatieve aanwendbaarheid	Toelichting: uit alternatieve aanwendbaarheid vloeit de marktwaarde van een object voort zonder tot uitgangspunt te nemen dat het huidige gebruik wordt gecontinueerd

### 4. SWOT-analyse

De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert.

<b><u>INTERN</u></b>	<b><u>EXTERN</u></b>
<p><b>Sterkte</b></p> <p>Voorbeelden: Vrijstaand, Geen tussensloten, Uitstekende bewerkbaarheid, Aangrenzende sloot is eigendom van derden, Geschikt voor wisselteelt met akkerbouw.</p>	<p><b>Kansen</b></p> <p>Voorbeelden: Door de grondgebondenheid zoals vastgelegd in de melkveewet is de behoefte aan landbouwgrond groot, De norm voor mestplaatsing per hectare is lager geworden, daardoor meer landbouwgrond nodig voor de plaatsing van mest.</p>
<p><b>Zwakte</b></p> <p>Voorbeeld: De gemengde grond kan door de bewerking en weersinvloeden op termijn meer gaan scheiden.</p>	<p><b>Bedreigingen</b></p> <p>Voorbeelden: Financierbaarheid met vreemd vermogen door aanscherping normen bank, Melkprijs is op dit moment laag, Continuering kan invloed hebben op de betaalbaarheid.</p>



## 5. Referenties

a.	<b>Referentie object:</b>	
	Soort object:	Vul in
	Bron:	Vul in
	Locatie:	Vul in
	Oppervlakte:	Vul in m <sup>2</sup>
	Gebruik:	Vul in
	Datum overeenkomst:	Vul datum in
	Datum akte:	Vul datum in
	Transactieprijs:	€ Vul bedrag in cijfers in
	Transactieprijs/m <sup>2</sup> :	€ Vul bedrag in cijfers in
	Erfdienstbaarheid:	Vul in
	Vergelijking:	Vul in

### b. Optioneel: Thans te koop stand aanbod (indien niet van toepassing, niets invullen)

	Plaats	Adres	(m <sup>2</sup> )	Vraagprijs	Perceel-opp.	Soort object	Datum internet	Bron
1.	Vul in	Vul in	Vul in	€ Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in
2.	Vul in	Vul in	Vul in	€ Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in
3.	Vul in	Vul in	Vul in	€ Vul in	Vul in	Vul in	Vul in	Vul in

## 6. Kwalitatieve analyse van het getaxeerde object ten opzichte van de referentieobjecten

Plaats	Adres	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Ligging	Bouwaard	Totaal
Vul in	Vul in	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Vul in	Vul in	-	-/-	+/-	+/-	+/-	-
Vul in	Vul in	-	-	+/-	+/-	+/-	+/-
Vul in	Vul in	+	+	+	+	+	+/+
Vul in	Vul in	-	-	-	-	-	-/-
Vul in	Vul in	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-

### Verklaring codes:

- +/+ Veel beter dan het getaxeerde object
- + Beter dan het getaxeerde object
- +/- Vergelijkbaar met het getaxeerde object
- Slechter dan het getaxeerde object<sup>17</sup>:
- /- Veel slechter dan het getaxeerde object

## 7. Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Voorbeeld: Het type object en de beperkte gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt het huidige gebruik per datum opname en inspectie het enige optimale gebruik. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet leiden tot een hogere waarde.

## 8. Nadere toelichting

Hier dient u een nadere toelichting te geven op: 1. Inputvariabelen (dit is geen keuze maar moet gedaan worden op basis van artikel 15.16 en 15.17 NRVt); 2. Marktanalyse/marktbeeld landelijk en regionaal; 3. De waardering en/of de punten H.1 t/m 5. Enz.

## H. Conceptrapportage

1. <b>(Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage</b>	Voorbeeld: De conceptrapportage is besproken met de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de taxateur geuit die van invloed zijn geweest op de waardering.
2. <b>Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum</b>	Voorbeeld: Tussen de waardepeildatum en datum taxatierapport hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

## I. Overige mededelingen

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

Noot: indien sprake is van een externe controlerend taxateur dient dit met de opdrachtgever te worden overeengekomen en in de opdrachtvoorwaarden, mede gelet op het beginsel van vertrouwelijkheid, te worden vastgelegd. De geregistreerde taxateur waakt er in dat geval voor dat deze controlerend taxateur de beschikking zou krijgen over concurrentiegevoelige informatie betreffende de relatie tussen de geregistreerde taxateur en zijn opdrachtgever

## J. Datering en ondertekening

Taxateur	Vul naam in
Plaats en datum	Vul plaats en datum in
Handtekening	

## K. Bijlagen

- Normblad;
- Plausibiliteitsverklaring;
- Berekening(en)
- Kopie opdrachtbevestiging;
- Plattegronden;
- Fotobladen;
- Kadastrale kaart;
- Kadastrale uittreksels;
- Eigendomsbewijs;
- Kopie bestemmingsplan;
- Kopie bodemrapport (milieu);
- .....

# Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed

## Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

## Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (EVS5) in het taxatierapport

## 1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

### Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed 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.

#### 1.1. Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

#### 1.2. Waarde begrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

##### **Toelichting**

- 1.2.1. het geschatte bedrag; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
- 1.2.2. vastgoed; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
- 1.2.3. zou worden overgedragen; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
- 1.2.4. op de waardepeildatum; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
- 1.2.5. tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
- 1.2.6. bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
- 1.2.7. zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
- 1.2.8. na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
- 1.2.9. waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.
- 1.2.10. niet onder dwang; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en

niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.

- 1.2.11. *Marktwaaarde k.k.*; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

### **1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen**

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).

Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden. Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport. Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.

De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

### **1.4. Het concept van Highest and Best Use (HaBU)**

In zijn algemeenheid zal de Marktwaaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 1 5.3.7).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel enz.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

### **1.5. Fair Value**

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

### **1.6. Transactie kosten**

De marktwaaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

### **1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)**

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen enz.

## 2. Kwalificaties van de taxateur

**Definitie** – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

### 2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

#### **Toelichting**

- 2.1.1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*
- 2.1.2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*
- 2.1.3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*
- 2.1.4. *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

### 2.2. Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

### 2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

#### **Toelichting**

- 2.3.1. *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*
- 2.3.2. *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

### 2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

#### **Toelichting**

- 2.4.1. *In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.*
- 2.4.2. *Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.*

### 2.5 Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

#### **Toelichting**

2.5.1. *Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeerd heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstremgeling.*

## **2.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen**

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

### **Toelichting**

2.6.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

2.6.2. *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*

2.6.3. *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*

2.6.4. *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstremgeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstremgeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*

2.6.5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstremgeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.*

2.6.6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

## **2.7 Ondertekening rapport**

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

### **Toelichting**

2.7.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

*Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.*

2.7.2. *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*

2.7.3. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

## **2.8 Verzekering**

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVV.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

## **3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht**

### **3.1 Inleiding**

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

### **3.2 Opdrachtvoorwaarden**

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

No.	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator enz.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng enz.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarderen object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.



18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

### 3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt.

### 3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.

De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

### 3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijking tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

### 3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.

Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

## 4. Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

### 4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

### 4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

### 4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No.	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen (zie ook 4.5).

		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings- vergunning, exploitatieplannen enz. (zie ook 4.6).
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed enz.(zie ook 4.7).
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties enz.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke (zie ook 4.8).
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank enz. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidscategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1 5.4.3).		
---	--	--

#### 4.4 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële ) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratiedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen enz.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

#### 4.5 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

#### 4.6 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen

garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

#### 4.7 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen).

De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

*Marktwaaarde als waarderinggrondslag editie 2010 Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE MRICS,  
Prof. Dr. A.C. Hordijk MRICS.*

### 5. Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

#### 5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.

Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.

In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

#### 5.2 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.

6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register .....
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“ Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever enz. “
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

### 5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijkingsoBJECTEN/ENZ.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

### 5.4 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.