**TAXATIERAPPORT EVS**

**COMMERCIEEL VASTGOED, MODEL 1 november 2017**

Mogelijk gemaakt door NVM, VBO Makelaar en VastgoedPRO

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | *<Plaats hier hoofdfoto object>* |  |

*<Adres getaxeerd object>*

*<Waardepeildatum>*

*<Naam taxateur>*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Makelaar Surhuisterveen NVM buisiness logo |  | **http://www.kroonmakelaardij.nl/images/VGP_rgb.gif** |

|  |
| --- |
| *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.*  *De ‘Inhoudsopgave’ op de volgende pagina kunt u automatisch laten bijwerken door op het woord ‘Inhoudsopgave’ te staan, vervolgens linkermuisknop, vervolgens ‘Tabel bijwerken’.*  *Uiteraard dient u dit tekstblok te verwijderen, nadat u hiervan kennis heeft genomen.* |

Inhoudsopgave

[A. Algemene gegevens 4](#_Toc456361765)

[Opdrachtgever 4](#_Toc456361766)

[Taxateur 4](#_Toc456361767)

[Waardepeildatum en andere relevante data 4](#_Toc456361768)

[B. Doel van de taxatie / te taxeren belang 5](#_Toc456361769)

[Onderwerp van de taxatie 5](#_Toc456361770)

[Doel van de taxatie 5](#_Toc456361771)

[C. Verklaringen taxateur 7](#_Toc456361772)

[D. Juridische status van het object 9](#_Toc456361773)

[Privaatrechtelijke aspecten 9](#_Toc456361774)

[Publiekrechtelijke aspecten 10](#_Toc456361775)

[Verontreiniging, milieu 11](#_Toc456361776)

[Fiscale aspecten 12](#_Toc456361777)

[E. Omschrijving gebruik en omgeving 13](#_Toc456361778)

[F. Huursituatie 14](#_Toc456361779)

[G. Technische omschrijving object 15](#_Toc456361780)

H. Duurzaamheid…………………………………………………………………………….. 17

[I. Onderbouwing van de waarde](#_Toc456361781) 20

[J. Conceptrapportage 2](#_Toc456361783)6

[K. Overige mededelingen 2](#_Toc456361784)6

[L. Datering en ondertekening 2](#_Toc456361785)6

[M. Bijlagen 2](#_Toc456361786)7

[Normblad taxatierapport commercieel vastgoed 2](#_Toc456361787)8

# Algemene gegevens

## Opdrachtgever

|  |  |
| --- | --- |
| **Naam opdrachtgever:** |  |
| **Adres opdrachtgever:** |  |
| **Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door:** |  |
| **Functie:** |  |

## Taxateur

|  |  |
| --- | --- |
| **Naam taxateur:** |  |
| **Werkzaam bij en handelend namens:** | *<Naam kantoor>*  *<Adres kantoor>*  *<Postcode en plaats kantoor>* |
| **Lid van beroeps- of branchevereniging:** | *<NVM, VBO Makelaar of VastgoedPRO>* |
| **Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister:** | Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) |
| **Onder registratienummer:** | *<RT nummer>* op *<inschrijfdatum>* |
| **Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s):** | *<Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) met expiratiedatum <datum>>* |
| **Taxateur heeft aantekening c.q. addendum Grootzakelijk Vastgoed:** | *<Ja/nee>* |
| **Taxateur is REV-gecertificeerd:** | *<Ja/nee, indien ja: certificaatnummer vermelden en geldig van tot>* |
| **Specialisatie/deskundigheid taxateur:** | *<Voorbeeld: taxateur is voornamelijk actief in het taxeren van zorgvastgoed, horeca, incourant vastgoed, retail etc.>* |

## Waardepeildatum en andere relevante data

|  |  |
| --- | --- |
| **Datum opdracht:** |  |
| **Datum opname en inspectie:** |  |
| **Waardepeildatum:** |  |
| **Datum concept taxatierapport:** |  |
| **Datum taxatierapport:** |  |

# Doel van de taxatie / te taxeren belang

## Onderwerp van de taxatie

|  |  |
| --- | --- |
| **Korte objectomschrijving:** |  |
| **Adres:** | *<Adres>*  *<Postcode + plaats>* |

## Doel van de taxatie

|  |  |
| --- | --- |
| **Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:** | *<Aanvraag van een hypothecaire geldlening bij <naam bank>, aankoopbeslissing, verkoopbeslissing, etc.>*  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. |
| **Met als grondslag:** | *<Voorbeeld: in verhuurde staat, deels verhuurd, vrij van huur en gebruik, etc.>* |
| **Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeerd op:** | Marktwaarde € ………….,= |
| **Zegge:** | ……………………..….. euro |
| **Deze taxatie betreft een:** | *<Volledige taxatie, hertaxatie, update>* |
| **Uitgangspunten:** | *<Voorbeelden (u kunt dit naar eigen inzicht in-/aanvullen)  Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:*   * *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 privaat- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;* * *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. Controle hiervan kan in het kader van deze taxatie niet plaatsvinden;* * *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;* * *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 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);* * *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;* * *Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden;* * *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;* * *Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;* * *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;* * *Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.>* |
| **Bijzondere uitgangspunten:** | *<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.>* |

# Verklaringen taxateur

|  |  |
| --- | --- |
| **Verklaringen taxateur intern / extern:** | De taxateur verklaart *<wel/niet>* in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap*.* |
| **Opdrachtbrief:** | Op *<*datum *invullen>* is door taxateur een opdrachtbrief verzonden aan opdrachtgever welke door taxateur op <*datum retour ontvangen>* getekend door opdrachtgever is retour ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn *<wel/geen>* wijzingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage *<invullen>* aangehecht aan de rapportage. (EVS 4.3 en 4.5.2) |
| **De taxateur hanteert het normblad:** | *<Ja/nee>*  *Indien nee, toelichting:* |

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 ***<naam kantoor>*** 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;
* niet eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object;
* niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
* 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 ***<NVM, VBO makelaar of VastgoedPRO>*** en het NRVT;
* de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van ***<NVM, VBO makelaar of VastgoedPRO>***;
* tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die ***<NVM, VBO makelaar of VastgoedPRO>*** 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 invloedsfeer 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

**Schattingsonzekerheid**

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid 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**In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden. Dat is hier <*wel/niet>* het geval.

*<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, etc.). 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 NRVT-reglement, kamer BV, 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.

# 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.

De opname heeft bestaan uit de volgende aspecten:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN*** | | | |
|  | |  | | | |
| **1.** | **Geraadpleegde informatie** | | | |
|  | | Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd: | | | |
|  | | - | Akte van levering: |  | | |
|  | | - | Kadastraal plan: |  | | |
|  | | - | Kadastraal uittreksel: |  | | |
|  | | - | Basisregistratie Adressen en Gebouwen: |  | | |
|  | | - | Overig: | *<Bijvoorbeeld: akte van splitsing, splitsingstekening, akte uitgifte erfpacht etc.>* | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2.** | **Kadastrale omschrijving object** | | | | | | | | |
|  | | Korte omschrijving: | | | |  | | | | | |
|  | | |  | |  | |  |  |  | |
|  | | | ***Kadastrale gemeente*** | | ***Sectie*** | | ***Nummer*** | ***Index*** | ***Kadastraal oppervlak*** | |
|  | | |  | |  | |  |  | *m²* | |
|  | | |  | |  | |  |  |  | |
|  | | |  | |  | |  |  |  | |
|  | | |  | |  | |  |  |  | |
|  | | | ***Totaal*** | | | | | | *m²* | |
|  | |  | | | | | | | | |
| **3.** | | **Bijzonderheden** | | | | | | | | |
|  | | Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig: | | | | | | | | |
|  | | a. | | Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen: | |  | | | | |
|  | | b. | | Gebruiksbepalingen: | |  | | | | |
|  | | c. | | Vereniging van Eigenaren | |  | | | | |
|  | |  | | * Bestuurder | |  | | | | |
|  | |  | | * Bijdrage/financiële positie | |  | | | | |
|  | |  | | * Zijn de financiële reserves naar oordeel van de taxateur toereikend? | | *<Ja/nee, indien nee: waarom niet?> Voorbeeld: Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de financiële positie van de VvE geen invloed heeft op de waarde(ring), tenzij door taxateur uitdrukkelijk vermeld.>* | | | | |
|  | | d. | | T.a.v. het recht van erfpacht / opstal | | | | | | |
|  | |  | | * Soort recht | | *<Tijdelijk, voortdurend of eeuwigdurend>* | | | | |
|  | |  | | * Datum uitgifte/vestiging | |  | | | | |
|  | |  | | * Einddatum van het recht | |  | | | | |
|  | |  | | * Grond is in eigendom van | |  | | | | |
|  | |  | | * Huidig tijdvak loopt van / tot | |  | | | | |
|  | |  | | * Actuele canon of opstalvergoeding | |  | | | | |
|  | |  | | * Eerstkomende datum indexering | |  | | | | |
|  | |  | | * Overig | |  | | | | |
|  | | e. | | T.a.v. het recht van vruchtgebruik | | | | | | |
|  | |  | | * Datum vestiging | |  | | | | |
|  | |  | | * Bloot eigenaar | |  | | | | |
|  | |  | | * Vruchtgebruiker | |  | | | | |
|  | |  | | * Wijze van beëindiging | |  | | | | |
|  | |  | | * Overig | |  | | | | |

## Publiekrechtelijke aspecten

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | ***PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN*** | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| **1.** | | **Geraadpleegde informatie** | | | | | | | | | | | | | |
|  | | Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen: | | | | | | | | | | | | | |
|  | |  | | | | | | | |  | Provincie *<betreffende provincie invullen>* | | | | | | | |
|  | |  | | | | | | | |  | Gemeente *<betreffende gemeente invullen>* | | | | | | | |
|  | |  | | | | | | | |  | Kadaster | | | | | | | |
|  | |  | | | | | | | |  | Ruimtelijke plannen | | | | | | | |
|  | |  | | | | | | | |  | Bodemloket | | | | | | | |
|  | |  | | | | | | | |  | Overig …. | | | | | | | |
|  | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **2.** | | **Vigerend bestemmingsplan** | | | | | | | | | | | | | |
|  | | De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding: | | | | *<Bijvoorbeeld “Bedrijf” vervolgens omschrijven voor welke bestemming(en) deze gronden zijn aangewezen>* | | | | | | | | | |
|  | | *-* | | | Plannaam | |  | | | | | | | | |
|  | | *-* | | | Planstatus | | *<Bijvoorbeeld “onherroepelijk”>* | | | | | | | | |
|  | | *-* | | | Vaststellingsdatum | |  | | | | | | | | |
|  | | *-* | | | Naam overheid | | *<Gemeente>* | | | | | | | | |
|  | | *-* | | | 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: | | | | | | | | | | | | | |
|  | | - | | | Het huidige / het voorgenomen gebruik is: | |  | | | | | | | | |
|  | | - | | | Het huidige / het voorgenomen gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan (zie ook punt E.2.a.en b.): | | Het *huidige/voorgenomen* gebruik is <*wel/niet>* toegestaan conform dit bestemmingsplan. | | | | | | | | |
|  | | - | | | Bedrijfsmatige objecten dienen te voldoen aan de volgende kenmerken: | |  | | | | | | | | |
|  | | - | | | Vestigingseisen: | |  | | | | | | | | |
|  | | - | | | Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen: | | *(Voorbeeld)* *Er zijn geen bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen bekend (gemaakt).*  *Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.* | | | | | | | | |
|  | | - | | | Toekomstige planologische ontwikkelingen: | |  | | | | | | | | |
|  | |  | | | | | | | | | | | | | |
| **4.** | | **Wet voorkeursrecht gemeenten** | | | | | | | | | | | | | |
|  | | Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe) | | | | | | | Ja | | | Nee | | | | |
|  | |  | | | | | | | | | | | | | |
| **5.** | | **Monument** | | | | | | | | | | | | | |
|  | | Volgens opgave van: | | | | | | |  | | | | | | | |
|  | | 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) | | | Ja | | | | Nee | |
|  | | - | | | tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet) | | | Ja | | | | Nee | |
|  | | - | | | tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument | | | Ja | | | | | Nee | |

## Verontreiniging, milieu

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***VERONTREINIGING, MILIEU*** | | | |
|  | |  | | | |
| **1.** | **Geraadpleegde informatie** | | | |
|  | | Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd: | | | |
|  | | - | Kadaster | Ja / Nee *<bij ‘nee’ gaarne toelichting>* | | |
|  | | - | Gebruiker / eigenaar | Ja / Nee *<bij ‘nee’ gaarne toelichting>* | | |
|  | | - | Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst | Ja, ……………….. afdeling ……………………….  *<bij ‘nee’ gaarne toelichting>* | | |
|  | | - | Bodemrapport | Ja / Nee *<bij ‘ja’ gaarne toelichting (uitvoerder, datum, etc.>* | | |
|  | | - | Overige |  | | |
|  | | - | Opmerkingen |  | | |
| **2.** | | **Bijzonderheden** | | | | |
|  | | a. | De onder punt 1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd: | | | |
|  | | - | Historische gegevens |  | | |
|  | | - | De volgende informatie over het object/complex of directe omgeving is bekend (gemaakt) |  | | |
|  | | b. | Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten | Ja / Nee *<bij ‘ja’ (of desgewenst bij ‘nee’) gaarne toelichting>* | | |
|  | | c. | Ten aanzien van (opslag)tanks geldt |  | | |
|  | | d. | Er is asbestverdacht materiaal waargenomen | Ja / Nee *<bij ‘ja’ (of desgewenst bij ‘nee’) gaarne toelichting>* | | |
|  | | e. | Conclusie |  | | |

## 

## Fiscale aspecten

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | ***FISCALE ASPECTEN*** | | |
|  | |  | | |
| **1.** | | **Bijzondere fiscale aspecten:** | | *(Voorbeeld)* *De opstal is ouder dan 10 jaar, waardoor de herzieningstermijn mogelijk is gepasseerd en een toekomstige levering mogelijk in de overdrachts-belastingsfeer zal plaatsvinden.* |
| **2.** | | **Overig:** | |  |

# Omschrijving gebruik en omgeving

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.** | **Object:** | | | |  | | | | | | | | |
|  | a. | Ruimten | | |  | | | | | | | | |
| **Ruimte type** | | | **BVO** | **Stuks** | | | **VVO** | **GBO\*** | **Huur/m2** | **% huur** | **Totale markthuur** | | |
|  | | |  |  | | |  |  |  |  |  | | |
|  | | |  |  | | |  |  |  |  |  | | |
|  | | |  |  | | |  |  |  |  |  | | |
|  | | |  |  | | |  |  |  |  |  | | |
|  | | |  |  | | |  |  |  |  |  | | |
|  | | |  |  | | |  |  |  |  |  | | |
|  | | |  |  | | |  |  |  |  |  | | |
|  | | |  |  | | |  |  |  |  |  | | |
|  | | |  |  | | |  |  |  |  |  | | |
| *Totaal* | | |  |  | | |  |  |  | *100%* |  | | |
|  |  | | | | | | | | | | |
|  | \* | Van toepassing bij bijvoorbeeld woningportefeuille en/of combinatie van wonen en werken | | | | | | | | | | | |
|  |  |  | | |  | | | | | | | | |
|  | b. | Indeling | | |  | | | | | | | | |
| **2.** | **Gebruik** | | | | | | | | | | | |
|  | a. | Huidig gebruik: | | |  | | | | | | | | |
|  | b. | Voorgenomen gebruik: | | |  | | | | | | | | |
|  | c. | Gebruiksmogelijkheden: | | |  | | | | | | | | |
| **3.** | **Overig** | | | | | | | | | | | |
|  | a. | Wijk, stand en aard van belendingen | | | | | | | | | | |
|  |  | Omschrijving van de situering: | | | |  | | | | | | | |
|  | b. | Bereikbaarheid | | | |  | | | | | | | |
|  |  | * Per personenauto: | | | |  | | | | | | | |
|  |  | * Per vrachtauto: | | | |  | | | | | | | |
|  |  | * Per openbaar vervoer: | | | |  | | | | | | | |
|  | c. | Parkeermogelijkheden | | | |  | | | | | | | |
|  |  | * Op eigen terrein: | | | |  | | | | | | | |
|  |  | * Op openbare weg: | | | |  | | | | | | | |
|  |  | * Anders, nl.: | | | |  | | | | | | | |
|  | d. | Voorzieningen | | | |  | | | | | | | |
|  |  | Omschrijving van de voorzieningen in de (directe) nabijheid: | | | |  | | | | | | | |
|  | e. | Overige omgevingsfactoren | | | |  | | | | | | | |
|  |  | De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden: | | | | *(bijv. omliggende industrie, bouwplannen, woonwijken, planologische ontwikkelingen)* | | | | | | | |

# Huursituatie

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| - | Volgens opgave van: | *<Opdrachtgever, etc.>* |
| - | Wordt het object thans verhuurd: | *<Ja, nee, gedeeltelijk>* |
| - | Huursituatie: | *<Bijvoorbeeld: Begane grond: verhuurd; eerste verdieping: leegstand; tweede verdieping: leegstand>* |
| - | Taxateur heeft alle relevante documenten m.b.t. de huur/verhuur ontvangen die benodigd zijn om tot een correcte waardering te komen: | *<Ja/ nee, indien nee: toelichting>* |
| - | Aan dit taxatierapport is een gedetailleerde huurlijst als bijlage toegevoegd: | *<Ja dan wel nee, bijvoorbeeld: er is sprake van slechts één huurder. Het huurcontract is hierbij als bijlage toegevoegd>* |
| - | Toelichting op huurlijst: |  |
| - | Feitelijk gebruik en huurgegevens: | *<Denk hierbij aan zaken als huurder, verhuurder, huurperiode, gebruik, aanvangshuurprijs, indexering, opzegtermijn, etc.>* |
| - | Huidige huurinkomsten *inclusief* theoretische markthuur van de leegstaande delen: | *€ …………..* |
| - | Huidige huurinkomsten *exclusief* theoretische markthuur van de leegstaande delen: | *€ …………..* |
| - | Incentives, bijzonderheden uit allonges en bijlagen en andere noemenswaardige zaken: |  |
| - | Defaultrisico: kans op leegstand na huidig huurcontract (kans dat de *huidige* huurder vertrekt): | *<Voorbeeld: De eventuele kans op leegstand is verwerkt in de hierbij als bijlage toegevoegde waardeberekening>* |
| - | Mutatieleegstandverwachting in maanden (aantal maanden tot wederverhuur): | *<Voorbeeld: Zes maanden, deze mutatieleegstand is verwerkt in de hierbij als bijlage toegevoegde waardeberekening>* |
| - | Toelichting op verhuurbaarheid van het getaxeerde object | *<Voorbeeld: De verhuurbaarheid van dit type kantoorpand is thans matig tot redelijk. Deelverhuur van de eerste verdieping vanaf ca. … m² is mogelijk en gemakkelijk te realiseren.*  *De tweede verdieping kan niet worden gesplitst en dient in zijn geheel te worden verhuurd>* |

# Technische omschrijving object

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | | | | | | |
| **1.** | **Technische omschrijving** | | | | | | | |
|  | a. | Bouwjaar / bouwperiode | |  | | | | | |
|  | b. | Bouwaard, materialen en constructie | |  | | | | | |
|  | c. | Installaties | |  | | | | | |
|  | d. | Maatvoering | |  | | | | | |
|  |  | * BVO | |  | | | | | |
|  |  | * VVO | |  | | | | | |
|  |  | * Vrije hoogte (bij bedrijfsruimte) | |  | | | | | |
|  |  | * Maximale vloerbelasting begane grond | | …… kg/m² | | | | | |
|  |  | * Maximale vloerbelasting verdiepingsvloer(en) | | …… kg/m² | | | | | |
|  | e. | Gerealiseerde renovatie(s) en/of verbouwing(en) + bijbehorende datum/data | |  | | | | | |
|  | f. | Overig (bijvoorbeeld loadingdocks, aantal rolpoorten, sprinkler, liften, overige installaties) | |  | | | | | |
|  |  |  | | | | | | | |
|  |  |  | | | | | | |
| **2.** | **Onderhoudstoestand** | | | |  | | |
|  | a. | Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven | |  | | |
|  | b. | Indicatie onderhoudstoestand | |  | | |
|  |  | Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft géén bouwtechnische opname van het getaxeerde object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen. | | | | | | |
|  |  |  | | | | | | |
|  |  | Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld: | | | | | | |
|  |  | Uitstekend | = Zo goed als nieuw | | | | | |
|  |  | Goed | = Op peil | | | | | |
|  |  | Redelijk | = Niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn | | | | | |
|  |  | Matig | = Onderhoud op korte termijn is noodzakelijk | | | | | |
|  |  | Slecht | = Achterstallig onderhoud | | | | | |
|  |  | Niet waargenomen | = Niet gezien / kunnen zien, maar mogelijk aanwezig | | | | | |
|  |  |  | | | | | | |
|  |  | **Onderdeel** | **Oordeel** | | | **Opmerkingen** | | |
|  |  | Dakbedekking |  | | |  | | |
|  |  | Gevels |  | | |  | | |
|  |  | Kozijnen |  | | |  | | |
|  |  | Schilderwerk inwendig |  | | |  | | |
|  |  | Schilderwerk uitwendig |  | | |  | | |
|  |  | Vloeren |  | | |  | | |
|  |  | Plafonds |  | | |  | | |
|  |  | Afwerking |  | | |  | | |
|  |  | Verwarming |  | | |  | | |
|  |  | Luchtbehandeling |  | | |  | | |
|  |  | Elektra-installaties |  | | |  | | |
|  |  | Overige installaties |  | | |  | | |
|  |  | Buitenterrein |  | | |  | | |
|  |  | | | | | | | |
|  | c. | Exploitatiekosten | | | | | | |
|  |  | |  |  | | --- | --- | | **Onderhoud / Vastgoed Taxatiewijzer (VTW)** | **De te verwachten kosten** | | Basis onderhoudskosten |  | | Onderhoudskosten direct gestookte installatie / heater(s) |  | | Onderhoudskosten indirect gestookte installatie / heater(s) |  | | Onderhoudskosten airco |  | | Onderhoudskosten mechanische ventilatie |  | | Onderhoudskosten topkoeling |  | | Onderhoudskosten sprinkler |  | | Onderhoudskosten zonwering |  | | Onderhoudskosten liftinstallatie |  | | Onderhoudskosten volgens Vastgoed Taxatiewijzer (VTW) |  | | Locatietoeslag |  | | Objecttoeslag |  | | VTW Totaal |  | | Onderhoud gemiddeld |  | | Afwijking met VTW |  | |  |  | | **- Toelichting** | *……………………………………………………………..* | | | | | | | |
|  |  |  | | | | | | |
|  |  |  | | | | | | | |
|  | d. | Achterstallig onderhoud | |  | | | | | |
|  |  | * De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud worden begroot op | |  | | | | | |
|  |  | * De indruk die taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek | |  | | | | | |
|  |  | * De volgende gebreken zijn door taxateur waargenomen | |  | | | | | |

# Duurzaamheid

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | **Energielabel** |  | |
|  | Het getaxeerde object beschikt over een energielabel | Ja | Nee | |
|  | * Energielabelklasse |  | | |
|  | * Energieprestatie index |  | | |
|  | * Het energielabel is afgegeven op en geldig tot |  | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | | |
| **2.** | **Certificaten en keurmerken**  Type certificaat/keurmerk certificaat aanwezig  BREEAM Ja/Nee  LEED Ja/Nee  GPR gebouw Ja/Nee  Greencalc (milieu-index gebouw) Ja/Nee  Greenkey (hotels) Ja/Nee  Slimbouwen Ja/Nee  Groenverklaring (Ministerie van Infra en Milieu) Ja/Nee  EPA certificaat (utiliteit) Ja/Nee  Toelichting: | | |
| **3.** | **Gebruik van grond**  Veel classificatiesystemen houden rekening met diverse aspecten ten aanzien van het gebruik van grond. Enkele voorbeelden zijn plaatsing ten opzichte van de waterloop, watermanagement ter plaatse en ontwikkelingen van de locatie. Deze factoren spelen een belangrijke rol op het moment van ontwikkeling, maar hebben een beperkte relevantie met betrekking tot de waardering van een bestaand gebouw. | |

<*Vink aan wat van toepassing is:>*

□ Het getaxeerde object betreft een bestaand gebouw, waardoor deze duurzaamheidseigenschap niet relevant is voor de waardering van het vastgoedobject

□ Het getaxeerde object betreft nieuwbouw en wordt ontwikkeld op een inbreidingslocatie.

1. **Ontwerp en uitvoering**

Bouwkwaliteit en levenscyclus goed/slecht/matig

Efficiëntie van vloeroppervlakte goed/slecht/matig

Efficiëntie van hulpbronnen goed/slecht/matig

Flexibiliteit goed/slecht/matig

Aanpassingsvermogen goed/slecht/matig

Gezondheid en menselijke prestaties goed/slecht/matig

1. **Bouwmaterialen en installaties**

Gebruikte soort bouwmaterialen *<Voorbeeld: hout/staal/steen/beton>*

Onderhoud en vervanging van bouwmaterialen goed/slecht/matig

Gebouwbeheer (airco en verwarming) wel/ niet aanwezig

Energie-efficiëntie *<voorbeeld:LED-verlichting / isolatie / gebouwautomatisering>*

Energiebronnen *<voorbeeld:zonnepanelen / windturbines / aardwarmtepompen>*

Waterefficiëntie wel/niet aanwezig, vergunning aanwezig ja/nee,

Indien van toepassing, waarom geen vergunning aanwezig: …………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

Voorzieningen afvalbeheer wel/niet aanwezig

1. **Fiscale en wettelijke overwegingen**

Energie Investeringsaftrek (EIA) wel/niet aanwezig/niet bekend

Milieu Investeringsaftrek (MIA) wel/niet aanwezig/niet bekend

Vervroegde afschrijving milieu wel/niet aanwezig/niet bekend

Investeringen (VAMIL) wel/niet aanwezig/niet bekend

*Geef toelichting op ontvangen bedragen,duur van subsidie/financiering*.   
Toelichting taxateur:…………………………………………………………………………………………… …………………………………………………………………………………………………………………..

1. **Kwesties betreffende management en lease**

Green-lease overeenkomst wel/niet aanwezig/niet bekend

Groenfinanciering wel/niet aanwezig/niet bekend

ESCo’s (energieprestatiecontracten) wel/niet aanwezig/niet bekend

Beheer wel/niet aanwezig/niet bekend

1. **Quick wins**

De taxateur verwacht dat de volgende quick wins (snelle resultaten) van positieve invloed zijn op de duurzaamheid van het object

*<Bijvoorbeeld:*

*- Tochtstrips;*

*- Dubbel glas;*

*- Zonnepanelen;*

*- Vervanging van verwarmingsketel;*

*- etc. >*

1. **Secundaire voorwaarden**

* *(ingeval van een verhuurd pand)* Huurder en verhuurder hebben afspraken gemaakt over duurzaamheid
* “all-in verhuurafspraken”\*

*<Bijvoorbeeld: Een huurder heeft een vast bedrag betaalt en dat de verhuurder is verantwoordelijk is voor de kosten van gas, water en elektra.>*

Toelichting…………………………………………………………………………

# 

# I.Onderbouwing van de waarde

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.** | **Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken** | | | |
|  | a. | Door taxateur gehanteerde taxatiestandaard | *< European Valuation Standards (EVS)>* | | |
|  |  |  |  | | |
|  | b. | Toegepaste taxatiemethodieken en rekentechnieken | | | |
|  |  | De onderhavige waardering is mede gebaseerd op | *< Indien mogelijk twee taxatiemethodieken invullen: Inkomstenbenadering (DCF, BAR, NAR) en/of verkoopopbrengstenvergelijking (comparatieve methode: vergelijkbare objecten gecorrigeerd voor verschillen) en/of kostenbenadering (zowel voor nieuwbouw, herbouw als gecorrigeerde vervangingswaarde)>* | | |
|  |  | Toegepaste rekentechniek(en) | *<Bijvoorbeeld DCF, BAR, NAR etc.>* | | |
|  |  | Toelichting voor de gekozen taxatiemethodiek(en) en rekentechniek(en) | *<Waarom heeft u voor dit type object voor deze taxatiemethodiek(en) en rekentechniek(en) gekozen?>* | | |
|  |  |  | | | |
| **2.** | **Backtesting** | | | | |
|  |  | Datum eerdere taxatie indien van toepassing | *<dd-mm-jjjj> of Bijvoorbeeld: Niet van toepassing, er is in opdracht van opdrachtgever geen eerdere taxatie uitgevoerd.>* | | |
|  |  | Waardepeildatum eerdere taxatie | *<dd-mm-jjjj>* | | |
|  |  | Waarde per waardepeildatum eerdere taxatie | € ………….,= | | |
|  |  | Zegge | ……………………..….. euro | | |
|  |  | Toegepaste taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en) eerdere taxatie |  | | |
|  |  | Heeft dezelfde taxateur en/of organisatie de eerdere taxatie uitgevoerd |  | | |
|  |  | Het verschil tussen de waarde van de vorige en deze taxatie is | € ………….,= | | |
|  |  | Het verschil tussen deze en de eerdere taxatie is < 5% of > 5% |  | | |
|  |  | Dit verschil is ontstaan door |  | | |
|  |  | Ten opzichte van de vorige taxatie zijn de volgende zaken gewijzigd: |  | | |
|  |  | 1. Marktomstandigheden |  | | |
|  |  | 1. Gehanteerde taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en) |  | | |
|  |  | 1. Anders, bijvoorbeeld uitbreiding m², renovatie(s) en/of verbouwing(en) |  | | |
|  |  | | | |
| **3.** | **Beoordeling** | | | | |
|  | Voor onder genoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergegeven | | | |
|  | a. | Locatie | |  | |
|  | b. | Onroerende zaak | |  | |
|  | c. | Courantheid voor verhuur en/of verkoop | |  | |
|  | 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.  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  |  |  |  | | **INTERN** |  | **EXTERN** |  | |  |  |  |  | | Sterkte | * *Voorbeelden:* * *Vrijstaand* * *Moderne uitstraling* * *Eigen parkeerplaatsen* * *2e verdieping in kleinere units op te delen* * *2e en 3e verdieping nog naar wensen huurder in te richten* * *Goede bereikbaarheid* | Kansen | * *Voorbeelden:* * *Geen uitbreiding bedrijvenpark* * *Goede infrastructuur* * *Relatief weinig vergelijkbaar kantooraanbod in directe omgeving* * *Het Nieuwe Werken (flexibele werkplek)* | |  |  |  |  | |  |  |  |  | | Zwakte | * *Voorbeelden:* * *Groot aantal m² terwijl vraag in markt naar klein neigt (zzp-ers)* * *Bij wegvallen van een huurder relatief groot inkomstenverlies* * *De grootte van het gebouw en het huidige bestemmingsplan belemmeren  gebruiksfuncties anders dan het huidig gebruik* | Bedreigingen | * *Voorbeelden:* * *Schattingsonzekerheid (zie Hoofdstuk C “Verklaringen taxateur”)* * *Markt voor kantoorruimte nog fragile* * *Beperktere financiering-mogelijkheden* | |  |  |  |  | | | | |
| **5.** | **Referenties huur** | | | | |
|  |  | | | | |
|  | 1. | Objectadres |  | | |
|  |  | 1. Soort object |  | | |
|  |  | 1. Perceeloppervlakte |  | | |
|  |  | 1. VVO totaal |  | | |
|  |  | 1. VVO verhuurd |  | | |
|  |  | 1. VVO leeg |  | | |
|  |  | 1. Huurprijs per m² per jaar |  | | |
|  |  | 1. Huur per jaar |  | | |
|  |  | 1. Incentives |  | | |
|  |  | 1. Ingangsdatum contract |  | | |
|  |  | 1. Looptijd |  | | |
|  |  | 1. Bouwjaar / bouwperiode |  | | |
|  |  | 1. Bron |  | | |
|  |  | 1. Eventuele toelichting |  | | |
|  |  | | | | |
|  | 2. | Objectadres |  | | |
|  |  | 1. Soort object |  | | |
|  |  | 1. Perceeloppervlakte |  | | |
|  |  | 1. VVO totaal |  | | |
|  |  | 1. VVO verhuurd |  | | |
|  |  | 1. VVO leeg |  | | |
|  |  | 1. Huurprijs per m² per jaar |  | | |
|  |  | 1. Huur per jaar |  | | |
|  |  | 1. Incentives |  | | |
|  |  | 1. Ingangsdatum contract |  | | |
|  |  | 1. Looptijd |  | | |
|  |  | 1. Bouwjaar / bouwperiode |  | | |
|  |  | 1. Bron |  | | |
|  |  | 1. Eventuele toelichting |  | | |
|  |  | | | | |
|  | 3. | Objectadres |  | | |
|  |  | 1. Soort object |  | | |
|  |  | 1. Perceeloppervlakte |  | | |
|  |  | 1. VVO totaal |  | | |
|  |  | 1. VVO verhuurd |  | | |
|  |  | 1. VVO leeg |  | | |
|  |  | 1. Huurprijs per m² per jaar |  | | |
|  |  | 1. Huur per jaar |  | | |
|  |  | 1. Incentives |  | | |
|  |  | 1. Ingangsdatum contract |  | | |
|  |  | 1. Looptijd |  | | |
|  |  | 1. Bouwjaar / bouwperiode |  | | |
|  |  | 1. Bron |  | | |
|  |  | 1. Eventuele toelichting |  | | |
|  |  |  | |  | |
| **6.** | **Referenties koop/belegging** | | | | |
|  |  | | | | |
|  | 1. | Objectadres |  | | |
|  |  | 1. Soort object |  | | |
|  |  | 1. Perceeloppervlakte |  | | |
|  |  | 1. VVO totaal |  | | |
|  |  | 1. VVO verhuurd |  | | |
|  |  | 1. VVO leeg |  | | |
|  |  | 1. Koopprijs |  | | |
|  |  | 1. Huur per jaar |  | | |
|  |  | 1. Datum leveringsakte |  | | |
|  |  | 1. Verkregen BAR/NAR |  | | |
|  |  | 1. BAR/NAR bij volledig verhuurd (dus inclusief theoretische markthuur leegstaande delen) |  | | |
|  |  | 1. Exploitatielasten |  | | |
|  |  | 1. Bouwjaar / bouwperiode |  | | |
|  |  | 1. Bron |  | | |
|  |  | 1. Eventuele toelichting |  | | |
|  |  | | | | |
|  | 2. | Objectadres | |  | |
|  |  | 1. Soort object | |  | |
|  |  | 1. Perceeloppervlakte | |  | |
|  |  | 1. VVO totaal | |  | |
|  |  | 1. VVO verhuurd | |  | |
|  |  | 1. VVO leeg | |  | |
|  |  | 1. Koopprijs | |  | |
|  |  | 1. Huur per jaar | |  | |
|  |  | 1. Datum leveringsakte | |  | |
|  |  | 1. Verkregen BAR/NAR | |  | |
|  |  | 1. BAR/NAR bij volledig verhuurd (dus inclusief theoretische markthuur leegstaande delen) | |  | |
|  |  | 1. Exploitatielasten | |  | |
|  |  | 1. Bouwjaar / bouwperiode | |  | |
|  |  | 1. Bron | |  | |
|  |  | 1. Eventuele toelichting | |  | |
|  |  |  | |  | |
|  | 3. | Objectadres | |  | |
|  |  | 1. Soort object | |  | |
|  |  | 1. Perceeloppervlakte | |  | |
|  |  | 1. VVO totaal | |  | |
|  |  | 1. VVO verhuurd | |  | |
|  |  | 1. VVO leeg | |  | |
|  |  | 1. Koopprijs | |  | |
|  |  | 1. Huur per jaar | |  | |
|  |  | 1. Datum leveringsakte | |  | |
|  |  | 1. Verkregen BAR/NAR | |  | |
|  |  | 1. BAR/NAR bij volledig verhuurd (dus inclusief theoretische markthuur leegstaande delen) | |  | |
|  |  | 1. Exploitatielasten | |  | |
|  |  | 1. Bouwjaar / bouwperiode | |  | |
|  |  | 1. Bron | |  | |
|  |  | 1. Eventuele toelichting | |  | |
|  |  |  | |  | |
|  |  |  | |  | |
| **7.** | **Thans te huur staand aanbod** | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Plaats | Adres | VVO  (m²) | Huurprijs  m²/VVO | Soort object | Datum  Internet | Bron |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1. |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |  |  |  |
|  | | | | | | | |
|  | | | | | | | |

|  |  |
| --- | --- |
| **8.** | **Thans te koop staand aanbod** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Plaats | Adres | VVO  (m²) | Vraagpr. | Perceel-  opp. | Soort object | Datum  internet | Bron |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1. |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |
| --- |
|  |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| **9.** | **Kwalitatieve analyse van het getaxeerde object ten opzichte van de referentieobjecten** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Plaats | Adres | Ouder-  dom | Grootte | Onder-  Houd | Lig-  ging | Bouw-  aard | Totaal |
|  |  | - | +/- | +/- | +/- | +/- | +/- |
|  |  | - | -/- | +/- | +/- | +/- | - |
|  |  | - | - | +/- | +/- | +/- | +/- |
|  |  | + | + | + | + | + | +/+ |
|  |  | - | - | - | - | - | -/- |
|  |  | - | +/- | +/- | +/- | +/- | +/- |

Verklaring codes:+/+ Veel beter dan het getaxeerde object  
+ Beter dan het getaxeerde object  
+/- Vergelijkbaar met het getaxeerde object  
- Slechter dan het getaxeerde object  
-/- Veel slechter dan het getaxeerde object

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **10.** | **Gehanteerde kengetallen en parameters** | |
|  | Bij de waardering zijn de volgende kengetallen en parameters gehanteerd: *<Naar eigen inzicht in- en aan te vullen d.m.v. rechtermuisknop op een na laatste regel en vervolgens ‘invoegen rijen onder’ of ‘cellen verwijderen’>* | |
|  |  | |
|  | * BAR k.k. | …% |
|  | * Kosten koper | …% |
|  | * Disconteringsvoet \*) | …% |
|  | * Inflatie | …% per jaar |
|  | * Markthuur ontwikkeling | …% per jaar |
|  | * Kostenontwikkeling | …% per jaar |
|  | * Disconteringsvoet DCF | …% |
|  | * Exit yield (v.o.n.) \*\*) | …% |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **\*)** | Opbouw disconteringsvoet: *<Naar eigen inzicht in- en aan te vullen d.m.v. rechtermuisknop op een na laatste regel en vervolgens ‘invoegen rijen onder’ of ‘cellen verwijderen’>* | |
|  | * Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar | …% |
|  | * Risico-opslag type vastgoed | …% |
|  | * Risico-opslag locatie | …% |
|  | * Risico-opslag object | …% |
|  | **Disconteringsvoet** | **…%** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **\*\*)** | Opbouw exit yield: *<Naar eigen inzicht in- en aan te vullen d.m.v. rechtermuisknop op een na laatste regel en vervolgens ‘invoegen rijen onder’ of ‘cellen verwijderen’>* | |
|  | * Huidige NAR | …% |
|  | * Opslag veroudering locatie | …% |
|  | * Opslag veroudering object | …% |
|  | * Opslag/afslag negatieve/positieve huurontwikkeling | …% |
|  | **Exit yield** | **…%** |

|  |  |
| --- | --- |
| **11.** | **Inflatie-/bouwkostenindex** |
|  | *<Hier dient u aan te geven welke inflatie- of bouwkostenindex u heeft gebruikt>* |

|  |  |
| --- | --- |
| **12.** | **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.>* |

|  |  |
| --- | --- |
| **13.** | **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, de m² huurprijzen, de economische huurwaarde en/of de punten H.1 t/m 11;* 4. *Etc.* |

# J.Conceptrapportage

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.** | **(Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage** | *<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.** | **Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum** | *<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.>* | | |

# K.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>*

# Datering en ondertekening

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Taxateur* |  | | |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| *Plaats / Datum* |  | | |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| *Handtekening* |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

# Bijlagen

* Normblad;
* Fotobladen;
* Plausibiliteitsverklaring;
* Berekening(en)
* Opdrachtbevestiging;
* Plattegronden;
* Kadastrale kaart;
* Kadastrale uittreksels;
* Huurlijst;
* Huurcontract(en);
* Eigendomsbewijs;
* Kopie huurcontract;
* Kopie bestemmingsplan;
* Kopie bodemrapport (milieu);
* ………………………………..

## Normblad taxatierapport commercieel 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
6. **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. **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. **Waarde begrip als basis van de waarde**

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

***Toelichting***

* + 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.
    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.
    3. *zou worden overgedragen*; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
    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.
    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.
    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.
    7. *zakelijke transactie*; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
    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.
    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.
    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.
    11. *Marktwaarde 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. **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. **Het concept van Highest and Best Use (HaBU)**

In zijn algemeenheid zal de Marktwaarde 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 etc.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde 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. **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 (Marktwaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

* 1. **Transactie kosten**

De marktwaarde 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 marktwaarde 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 marktwaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

* 1. **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 etc.

1. **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:

* 1. **Onafhankelijkheid / onpartijdigheid**

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

***Toelichting***

* + 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. *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.*
    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.*
    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.*
  1. **Kwalificatie van de taxateur**

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

* 1. **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***

* + 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. *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.*
  1. **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***

* + 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. *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.*
  1. **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***

* + 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 belangenverstrengeling.*
  1. **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***

* + 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. *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*
    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.*
    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 belangenverstrengeling. 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 belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*
    5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling 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.*
    6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*
  1. **Ondertekening rapport**

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

***Toelichting***

* + 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.*

* + 1. *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. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*
  1. **Verzekering**

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

* Conform de eisen van het NRVT.
* 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.

1. **Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht** 
   1. **Inleiding**

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

* 1. **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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **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 etc.). |
| 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 etc.). |
| 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. |

* 1. **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.

* 1. **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.

* 1. **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 vergelijk tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

* 1. **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.

1. **Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering**
   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.

* 1. **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.

* 1. **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. |
|  |  | Publiekrechtelijke status van het vastgoed | Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings- vergunning, exploitatieplannen etc. |
|  |  | Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten | Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed etc. |
| 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 uitpondmogelijkheden 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, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc. |
|  | 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 etc. |
|  |  | 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. |
|  |  | Milieu (vervuiling) | Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest). |
|  |  | Duurzaamheid | Welke duurzaamheidcategorie 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 marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1 - 5.4.3). | Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen. |  |

* 1. **Specifieke aanvulling voor winkels**

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte en andere ruimten ex artikel 7:290BW te rekenen met de markthuur, wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 BW procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art 7:303 BW, bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van de huurherziening.

Het vaststellen van de herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn (ROZ) luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

* 1. **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 etc.):graag vermelden wie grondeigenaar is.
  1. **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.

* 1. **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 instandhoudingkosten 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.

* 1. **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.

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

1. **Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport**
   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.

* 1. **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 etc. “ |
| 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). |

* 1. **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/etc.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

* 1. **Referentiepanden**

Huidige richtlijn ROZ:

De richtlijn luidt om in het taxatierapport minimaal drie referentietransacties op te geven, voor zowel de markthuren (per m²) als de BAR (NAR). Van de referentietransacties moet onderbouwd worden dat dit vergelijkbare objecten en transacties zijn. In het geval van een kleine markt of geringe activiteit mag ook gebruik gemaakt worden van transacties in vergelijkbare steden of transacties uit het verleden (maximaal drie jaar terug met toelichting).

Verwijzing naar marktrapporten worden, evenals referenties/transacties uit de eigen portefeuille, óók als referentie geaccepteerd (mits er aandacht wordt besteed aan vergelijkbaarheid van het marktbeeld en het te taxeren object). Indien het niet mogelijk is om bruikbare referenties te geven, dient dit expliciet te worden toegelicht.

In het taxatierapport dient de taxateur de afwijking tussen de getaxeerde waarde en de modelwaarden nader toe te lichten. De afwijking kan bijvoorbeeld ontstaan doordat de onroerende zaak qua gebruik afwijkt van de referentieobjecten. Dit dient u per referentieobject aan te geven.

* 1. **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.

* 1. **Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor winkels**

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte (en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW) te rekenen met de markthuur wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art. 7:303 bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van huurherziening. Het vaststellen van deze herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.