TAXATIERAPPORT EVS/IVS

Bedrijfsmatig Vastgoed, Modeltaxatierapport 17 februari 2024

Taxatierapport Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) conform de richtlijnen van de European Valuation Standards (EVS) 2020 en de International Valuation Standards (IVS) 2024. Dit model is in beheer van de Stichting TEGoVA Netherlands, in samenwerking met NVM, RICS Nederland, VBO en Vastgoedpro.

Afbeelding met tekst, schermopname, ontwerp, algebra

Automatisch gegenereerde beschrijving

Adres getaxeerd vastgoed:

Naam taxateur:

Waardepeildatum:

Versie:

<Adres getaxeerd vastgoed>

<Waardepeildatum>

<Naam taxateur>

<versie….>

Inhoudsopgave

[A Samenvatting 5](#_Toc158303441)

[Betrokken Partijen 5](#_Toc158303442)

[Vastgoed /Het te taxeren belang 5](#_Toc158303443)

[Doel taxatie en Waardepeildatum 5](#_Toc158303444)

[Gehanteerde standaard 5](#_Toc158303445)

[Bijzonder Uitgangspunten & Aandachtspunten 5](#_Toc158303446)

[Waardering 5](#_Toc158303447)

[B Algemene gegevens 7](#_Toc158303448)

[Opdrachtgever 7](#_Toc158303449)

[Overige Belanghebbende 7](#_Toc158303450)

[Taxateur 1 7](#_Toc158303451)

[Taxateur 2 7](#_Toc158303452)

[Controlerend taxateur 8](#_Toc158303453)

[Leerling Taxateur 8](#_Toc158303454)

[Deskundige bijstand 8](#_Toc158303455)

[Opdrachtbrief 9](#_Toc158303456)

[Doel Taxatie 9](#_Toc158303457)

[Waarderingsgrondslag 9](#_Toc158303458)

[Uitgangspunten & Aannames 9](#_Toc158303459)

[Definities 9](#_Toc158303460)

[Waardepeildatum en andere relevante datums 10](#_Toc158303461)

[Veranderingen conceptrapport 10](#_Toc158303462)

[Fysieke inspectie 10](#_Toc158303463)

[Veranderingen na waardepeildatum 10](#_Toc158303464)

[C Vastgoed / Het te taxeren belang 12](#_Toc158303465)

[Onderwerp van de taxatie 12](#_Toc158303466)

[Huursituatie 12](#_Toc158303467)

[Omschrijving gebruik 13](#_Toc158303468)

[Plattegronden / Oppervlaktes 13](#_Toc158303469)

[Technische omschrijving 13](#_Toc158303470)

[Bouw- en renovatieplannen 16](#_Toc158303471)

[D Juridische status van het vastgoed 18](#_Toc158303472)

[Privaatrechtelijke aspecten 18](#_Toc158303473)

[Publiekrechtelijke aspecten 21](#_Toc158303474)

[E Fiscale aspecten 23](#_Toc158303475)

[F Milieu en ESG inclusief duurzaamheid 24](#_Toc158303476)

[Verontreiniging, milieu en vergunningen 24](#_Toc158303477)

[ESG inclusief duurzaamheid 25](#_Toc158303478)

[Environment aspecten (E) 26](#_Toc158303479)

[Klimaatmitigatie 27](#_Toc158303480)

[Klimaatadaptatie 35](#_Toc158303481)

[Circulaire gebouw economie 36](#_Toc158303482)

[Sociale aspecten (S) 36](#_Toc158303483)

[Governance aspecten (G) 37](#_Toc158303484)

[G Onderbouwing van de waarde 38](#_Toc158303485)

[1 Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken 38](#_Toc158303486)

[2 Beoordeling 38](#_Toc158303487)

[3 Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU) 38](#_Toc158303488)

[4 Alternatieve aanwendbaarheid 38](#_Toc158303489)

[5 SWOT-analyse 38](#_Toc158303490)

[6 Referenties huur 39](#_Toc158303491)

[7 Referenties koop/belegging 40](#_Toc158303492)

[8 Thans te huur staand aanbod 42](#_Toc158303493)

[9 Thans te koop staand aanbod 43](#_Toc158303494)

[10 Kwalitatieve analyse van het getaxeerde object ten opzichte van de referentieobjecten 43](#_Toc158303495)

[11 Referenties marktrendement 43](#_Toc158303496)

[12 Gehanteerde kengetallen en parameters 44](#_Toc158303497)

[Nadere toelichting 44](#_Toc158303498)

[Backtesting 45](#_Toc158303499)

[H Verklaringen taxateur 46](#_Toc158303500)

[Lokale kennis taxateur 47](#_Toc158303501)

[I Overige mededelingen 48](#_Toc158303502)

[Gehanteerde valuta en afronding 48](#_Toc158303503)

[Verklaring beperkte geldigheid taxatie 48](#_Toc158303504)

[Verspreiding, publicatie en copyright 48](#_Toc158303505)

[Bijlagen 49](#_Toc158303506)

[Dossiervorming 49](#_Toc158303507)

[Aansprakelijkheid 49](#_Toc158303508)

[Klachten 49](#_Toc158303509)

[J Plausibiliteitsverklaring 50](#_Toc158303510)

[K Datering en ondertekening 51](#_Toc158303511)

[L Bijlagen 52](#_Toc158303512)

[Toelichting waarderingsmethodieken 53](#_Toc158303513)

[Comparatieve benadering 53](#_Toc158303514)

[Inkomstenbenadering 54](#_Toc158303515)

[Kosten benadering 55](#_Toc158303516)

[(Gecorrigeerde) Vervangingswaardemethode 55](#_Toc158303517)

[Vervangingswaarde opstal 56](#_Toc158303518)

[Correctie technische veroudering 56](#_Toc158303519)

[Correctie functionele veroudering 57](#_Toc158303520)

[Residuele waardering (bron: Ten Have) 57](#_Toc158303521)

[Kosten koper 57](#_Toc158303522)

[Kostprijs dekkende huur 57](#_Toc158303523)

[Gebruiksduur 58](#_Toc158303524)

[M Bronvermelding 60](#_Toc158303525)

[Toelichting taxatierapport bedrijfsmatig vastgoed 63](#_Toc158303526)

[Uitsluiting(en) 63](#_Toc158303527)

[Inleiding 63](#_Toc158303528)

[Waaruit bestaat deze Toelichting uit? 63](#_Toc158303529)

[1 Verwijzing EVS / IVS 63](#_Toc158303530)

[2 Kwalificaties van de taxateur 63](#_Toc158303531)

[3 Minimale onderzoekvereisten voor de waardering 64](#_Toc158303532)

[4 Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport 68](#_Toc158303533)

# Samenvatting

## Betrokken Partijen

|  |  |
| --- | --- |
| Naam opdrachtgever: |  |
| Overige belanghebbenden: |  |
| 1e Taxateur: |  |
| 2e Taxateur: |  |
| Controlerend Taxateur: |  |

## Vastgoed /Het te taxeren belang

|  |  |
| --- | --- |
| Omschrijving vastgoed: |  |
| Type vastgoed: |  |
| Bouwjaar: |  |
| Totaal v.v.o.: | Ca M2 |
| Getaxeerde belang: | Kies een item. |
| Gebruikssituatie: | Kies een item. |
| Locatie (stand / ligging): | Kies een item. |
| Onderhoudsstaat NEN 2767: | Kies een item. |
| Verhuurbaarheid: | Kies een item. |
| Verkoopbaarheid | Kies een item. |
| Uitpondbaarheid | Kies een item. |

## Doel taxatie en Waardepeildatum

Deze taxatie is opgesteld ten behoeve van Kies een item. Het getaxeerde is per waarde peildatum d.d. getaxeerd.

## Gehanteerde standaard

Dit rapport is opgesteld volgens de normen van het NRVT en er is gekozen voor het volgen van Kies een item.**.** Het betreft een Kies een item.zoals omschreven in de praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed (en/of artikel 18 van het subreglement GZV) van het NRVT.

## Bijzonder Uitgangspunten & Aandachtspunten

Op deze taxatie zijn Kies een item. bijzondere uitgangspunten van toepassing. De volgende bijzondere uitgangspunten zijn van toepassing:

Er zijn door de taxateur Kies een item. bijzondere zaken geconstateerd die van significante invloed zijn op de waardering. De volgende bijzondere aandachtspunten zijn geconstateerd:

## Waardering

|  |  |
| --- | --- |
| Marktwaarde: |  |
| Zegge: |  |
| Marktwaarde onder Bijzonder Uitgangspunt(en) (MBU): |  |
| Zegge: |  |
| Overige, te weten Kies een item.: |  |
| Zegge: |  |

# Algemene gegevens

## Opdrachtgever

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

## Overige Belanghebbende

|  |  |
| --- | --- |
| Naam: |  |
| Adres: |  |
| Rol: |  |

Naam is Kies een item. van het getaxeerde vastgoed (dan wel van de belanghebbenden) en als zodanig belanghebbende bij de taxatie van dit vastgoed en gerechtigd om dit taxatierapport te gebruiken voor de doeleinden genoemd in dit rapport.

## Taxateur 1

|  |  |
| --- | --- |
| Naam taxateur: |  |
| Verbonden aan: |  |
| Lid van beroeps- of branchevereniging: |  |
| Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister: | Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) per: |
| Onder registratienummer: |  |
| Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s): |  |
| Taxateur heeft aantekening c.q. addendum Grootzakelijk Vastgoed: |  |
| Taxateur is REV- / RICS-gecertificeerd: |  |
| Specialisatie/deskundigheid taxateur: |  |

Dit is Kies een item. een gezamenlijke waardering:

## Taxateur 2

|  |  |
| --- | --- |
| Naam taxateur: |  |
| Verbonden aan: |  |
| Lid van beroeps- of branchevereniging: |  |
| Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister: | Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) per: |
| Onder registratienummer: |  |
| Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s): |  |
| Taxateur heeft aantekening c.q. addendum Grootzakelijk Vastgoed: |  |
| Taxateur is REV- / RICS-gecertificeerd: |  |
| Specialisatie/deskundigheid taxateur: |  |

## Controlerend taxateur

|  |  |
| --- | --- |
| Naam taxateur: |  |
| Verbonden aan: |  |
| Lid van beroeps- of branchevereniging: |  |
| Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister: | Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) per: |
| Onder registratienummer: |  |
| Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s): |  |
| Taxateur heeft aantekening c.q. addendum Grootzakelijk Vastgoed: |  |
| Taxateur is REV- / RICS-gecertificeerd: |  |
| Specialisatie/deskundigheid taxateur: |  |

## Leerling Taxateur

Bij de taxatie heeft taxateur een leerling meegenomen die in opleiding is voor taxateur, een *gezel*.   
Alle voorwaarden en regels die gelden voor taxateur, gelden ook voor deze leerling onder de voorwaarden dat alleen taxateur verantwoordelijk en aansprakelijk is voor deze taxatie.

|  |  |
| --- | --- |
| Taxatiebedrijf |  |
| Naam leerling-taxateur |  |

## Deskundige bijstand

Op het gebied van Kies een item. (en Kies een item. ) (en Kies een item. ) zaken heeft de taxateur zich laten adviseren door de hierna te noemen adviseur(s):

## Opdrachtbrief

Op **vrijdag 17 juni 2022** is door taxateur een opdrachtbrief, conform de Kies een item.(zie bijlage) verzonden aan opdrachtgever welke door taxateur op **dinsdag 30 augustus 2022** (digitaal) getekend door opdrachtgever is retour ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn Kies een item. wijzingen gedaan op de opdracht. Het betreft een Professionele Taxatie Dienst (PTD) en er is sprake van Kies een item. Op deze taxatie zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals vermeld in de opdrachtbevestiging.

De door de opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie is (zie bijlagen) Kies een item. als plausibel beoordeeld. Indien het niet als plausibel is beoordeeld betreft dit de:

## Doel Taxatie

Het doel van deze taxatie is om de *waarde* in te schatten ten behoeve van Kies een item.

## Waarderingsgrondslag

Van het vastgoed is deKies een item. geschat per waarde peildatum.

## Uitgangspunten & Aannames

Uitgangspunten: < hier gegevens uit punt 12 van de Opdracht tot Dienstverlening (OTD) overnemen en aanvullen indien nodig >,.

Op deze taxatie zijn Kies een item. bijzondere uitgangspunten van toepassing. De volgende bijzondere uitgangspunten zijn van toepassing:

## Definities

### Definitie marktwaarde (market value)

‘het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. (zie IVS 104).

OF

“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 met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld” (zie EVS 1)

### Definitie Markthuur: (market rent)

het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld ( zie IVS 104)

OF

“Het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum na behoorlijke marketing onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder die onafhankelijk van elkaar handelen, waarbij iedere partij met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zou hebben gehandeld.” (zie EVS 1)

### Definitie overige waardebegrippen

Toevoegen indien van toepassing

## Waardepeildatum en andere relevante datums

|  |  |
| --- | --- |
| Datum opdracht: |  |
| Datum fysieke inspectie: |  |
| Waardepeildatum: |  |
| Datum concept taxatierapport(en): |  |
| Datum taxatierapport: |  |

## Veranderingen conceptrapport

Na het uitbrengen van het conceptrapport zijn er Kies een item. wijzigingen doorgevoerd om te komen tot het definitieve rapport. Het betreft de volgende zaken:

De waarde is Kies een item. aangepast, zo ja met € want:

## Fysieke inspectie

|  |  |
| --- | --- |
| Mate van inspectie: |  |
| Rondgeleid door: |  |
| Bijzonderheden tijdens opname |  |

In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden. Dat is hier Kies een item. het geval. Als dit wel het geval is, is dit volgens taxateur ook toelaatbaar en aanvaardbaar omdat:

## Veranderingen na waardepeildatum

Er zijn taxateur Kies een item. bijzonderheden bekend tussen het moment van de opname van de locatie, de waardepeildatum en het uitbrengen van het rapport. Na de inspectiedatum dan wel de waardepeildatum maar voor het uitbrengen van het rapport hebben zich de navolgende gebeurtenissen voorgedaan welke invloed hebben op de taxatie:

In overleg met de opdrachtgever zijn deze gebeurtenissen Kies een item. verwerkt in de taxatie.

# Vastgoed / Het te taxeren belang

## Onderwerp van de taxatie

|  |  |
| --- | --- |
| Omschrijving vastgoed: |  |
| Type grond: | Kies een item. |
| Type vastgoed: | Kies een item. |
| Adres: |  |

## Huursituatie

|  |  |
| --- | --- |
| Volgens opgave van: |  |
| Wordt het vastgoed thans verhuurd: |  |
| Huursituatie: |  |
| Taxateur heeft alle relevante documenten m.b.t. de huur/verhuur ontvangen die benodigd zijn om tot een correcte waardering te komen: |  |
| Is er een gelinieerde relatie tussen huurder(s) en/of eigenaar? |  |
| Aan dit taxatierapport is een gedetailleerde huurlijst als bijlage toegevoegd |  |
| Toelichting op huurlijst: |  |
| Feitelijk gebruik en huurgegevens: |  |
| Huidige huurinkomsten *inclusief* theoretische markthuur van de leegstaande delen: | € |
| Huidige huurinkomsten *exclusief* theoretische markthuur van de leegstaande delen: | € |
| Zijn de (verhuur) incentives wel of niet inbegrepen in de markthuur: |  |
| Zijn de (verhuur) incentives wel of niet verdisconteerd in de markthuur: |  |
| Defaultrisico: kans op leegstand na  huidig huurcontract (kans dat de  *huidige* huurder vertrekt): |  |
| Mutatieleegstandverwachting in maanden (aantal maanden tot wederverhuur): |  |
| Toelichting op verhuurbaarheid van het getaxeerde vastgoed |  |

## Omschrijving gebruik

|  |  |
| --- | --- |
| 1. ****Vastgoed**** |  |
| a. Ruimten |  |
| b. Indeling |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 2. Gebruik |  |
| a. Huidig gebruik (functie) |  |
| b. Voorgenomen gebruik |  |
| c. Gebruiksmogelijkheden |  |

## Plattegronden / Oppervlaktes

De taxateur is bij het bepalen van de oppervlakte van de opstallen uitgegaan van:

* de gegevens uit de openbare registers (BAG);
* het (NEN 2580) meetrapport dat is aangeleverd door de opdrachtgever;
* een eigen globale inschatting op basis van de plattegronden. Er heeft geen fysieke meting plaatsgevonden van de opstal en de gebruikte afmetingen van het gebouw zijn niet op grond van de NEN 2580 vastgesteld.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ruimte type | BVO | Stuks | VVO | Vrije hoogte | Max. vloerbelasting |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Totaal |  |  |  |  |  |

Voor de Nederlandse markt is het gebruikelijk de NEN-meetmethode te volgen die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor tenzij de nationale standaard wordt gevolgd. Taxateur heeft gekozen voor Kies een item.**.** Er is Kies een item. meetrapport aanwezig.

## Technische omschrijving

### 1. Technische omschrijving

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Bouwjaar / bouwperiode |  |
| 1. Laatste renovatiejaar |  |
| 1. Bouwaard, materialen en constructie |  |
| 1. Installaties |  |
| 1. Gerealiseerde renovatie(s) en/of verbouwing(en) + bijbehorende datum/data |  |
| 1. Overig (bijvoorbeeld laad  en/of losdocks, aantal rolpoorten, sprinkler, liften, overige installaties) |  |

### 2. Onderhoudstoestand

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Globaal kan de onderhouds-  en bouwkundige staat van het vastgoed aldus worden omschreven |  |

1. Indicatie onderhoudstoestand  
   Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het vastgoed gegeven, in relatie tot de ouderdom. Dit is gebaseerd op een visuele inspectie. Het betreft géén bouwtechnische opname van het getaxeerde vastgoed. De taxateur is geen bouwkundig adviseur. De onderhoudstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld:

Taxateur hanteert hiervoor Kies een item. condities volgens de NEN 2767

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | **Uitstekend** | = | Zo goed als nieuw (incidenteel geringe gebreken) |
| **2** | **Goed** | = | Op peil (incidenteel beginnende veroudering) |
| **3** | **Redelijk** | = | Niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn (plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling niet in gevaar) |
| **4** | **Matig** | = | Onderhoud op korte termijn is noodzakelijk (functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar) |
| **5** | **Slecht** | = | Achterstallig onderhoud (de veroudering is onomkeerbaar) |
| **6** | **Zeer slecht** | = | Technisch rijp voor de sloop |
| **7** | **Nader onderzoek nodig** | = | Taxateur adviseert een nader (specialistisch) onderzoek |
| **8** | **Niet te inspecteren** | = | 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 |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Directe kosten 0-1 jaar: |  |  |
| Kosten binnen 1-5 jaar: |  |  |

De kwaliteit en de werking van de installaties is ter beoordeling van een installateur. De aanwezige apparatuur is niet gecontroleerd op de werking daarvan. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor huidig gebruik, adequaat werken en dat van overheidswege vereiste periodieke keuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen dan wel verkregen zijn. Indien bekend is dat dit anders is, is dit vermeld bij de opmerkingen bij de betreffende installatie.

### c. Exploitatiekosten met bronvermelding, mits bron vermeld in Hoofdstuk M> Bronvermeldingbron

|  |  |
| --- | --- |
| Onderhoud | 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 |  |
| Locatietoeslag |  |
| Vastgoedtoeslag |  |
| VTW Totaal |  |
| Onderhoud gemiddeld |  |
| Afwijking met VTW |  |

Toelichting

De opname door de taxateur betreft enkel een visuele inspectie. De apparatuur is niet op zijn werking gecontroleerd. De onderhoudstoestand van het dak is niet nader onderzocht. Dit is nadrukkelijk geen bouwkundig onderzoek. De taxateur heeft Kies een item. met behulp van kostendeskundige een globale inschatting gedaan van de bouwkundige staat van het vastgoed. Voor het verkrijgen van een goed en volledig beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoed alsmede van een actueel beeld van de onderhoudsbehoefte voor zowel de korte als (middel) lange termijn dient altijd een onafhankelijke bouwkundige te worden ingeschakeld. De taxateur aanvaard geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke (verborgen) gebreken.

### d. Achterstallig onderhoud

|  |  |
| --- | --- |
| De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud worden begroot op: |  |
| De indruk die taxateur heeft verkregen van het vastgoed geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek: |  |
| De volgende gebreken zijn door taxateur waargenomen: |  |

## Bouw- en renovatieplannen

Volgens opdrachtgever zijn er Kies een item. plannen voor verbouw of renovatie.   
De volgende aanpassingen zijn binnen een termijn van maanden beoogd:

De geschatte investering bedraagt: Kies een item.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden is Kies een item. reguliere / uitgebreide omgevingsvergunning vereist. Deze vergunning is Kies een item. reeds aangevraagd en Kies een item. verleend.

# Juridische status van het vastgoed

## Privaatrechtelijke aspecten

### 1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is diverse informatie geraadpleegd zoals nader gespecificeerd in de bijlage:

### 2. Kadastrale omschrijving vastgoed

Korte omschrijving:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Kadastrale gemeente | Sectie | Nummer | Index | Kadastraal oppervlak |
|  |  |  |  | m² |
|  |  |  |  | m² |
|  |  |  |  | m² |
|  |  |  |  | m² |
| **Totaal** | | | | m² |

### 3. Bijzonderheden

Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat het vastgoed vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of door de eigenaar en/of volgens verklaring van de opdrachtgever kenbaar zijn gemaakt.

### 4. Eigendomssituatie

Het gewaardeerde betreft Kies een item. Het gewaardeerde is Kies een item. belast met zakelijke rechten, te weten:

### 5. Recht van erfpacht / opstal

* Soort recht
* Datum uitgifte/vestiging
* Einddatum van het recht
* Grond is in eigendom van
* Huidig tijdvak loopt van / tot
* Actuele canon
* Opstalvergoeding
* Eerstkomende datum indexering
* Overige bijzonderheden

### 6. Recht van vruchtgebruik

* Datum vestiging
* Bloot eigenaar
* Vruchtgebruiker
* Wijze van beëindiging
* Overig

### 7. Appartementsrecht

Het gewaardeerde betreft een appartementsrecht uitmakende het / deel van de onverdeelde gemeenschap. De volgende bijzonderheden zijn te vermelden over de Kies een item.:

|  |  |
| --- | --- |
| Naam van de vereniging |  |
| Oprichtingsakte |  |
| Statuten |  |
| (Model) Reglement |  |
| Gesplitst volgens modelreglement | Ja  Nee  N.v.t. |
| Huishoudelijk reglement | Ja  Nee |
| Ingeschreven bij de KvK onder nummer |  |
| Bestuurder |  |
| Administrateur / beheerder |  |
| Periodieke bijdrage | € per  maand  kwartaal |
| Eenmalige bijdrage | Ja  Nee, te weten: |
| Financieel gezond | Ja  Nee |
| Betalingsachterstanden leden | Ja  Nee, te weten |
| MJOP aanwezig | Ja  Nee, d.d. |
| Zijn de aanwezige reserves in lijn met de beoogde investeringen en het door de taxateur als  noodzakelijk ingeschatte onderhoud van het complex | Ja  Nee |
| Overige bijzonderheden |  |

### 8. Lidmaatschapsrecht Coöperatieve Vereniging

Het gewaardeerde betreft een lidmaatschapsrecht uitmakende het / deel van de onverdeelde gemeenschap. De volgende bijzonderheden zijn te vermelden over de Kies een item.:

|  |  |
| --- | --- |
| Naam van de vereniging |  |
| Oprichtingsakte |  |
| Statuten |  |
| (Model) Reglement |  |
| Gesplitst volgens modelreglement | Ja  Nee  N.v.t. |
| Huishoudelijk reglement | Ja  Nee |
| Ingeschreven bij de KvK onder nummer |  |
| Bestuurder |  |
| Administrateur / beheerder |  |
| Periodieke bijdrage | € per  maand  kwartaal |
| Eenmalige bijdrage | Ja  Nee, te weten: |
| Financieel gezond | Ja  Nee |
| Betalingsachterstanden leden | Ja  Nee, te weten |
| MJOP aanwezig | Ja  Nee, d.d. |
| Zijn de aanwezige reserves in lijn met de beoogde investeringen en het door de taxateur als  noodzakelijk ingeschatte onderhoud van het complex | Ja  Nee |
| Overige bijzonderheden |  |

### 9. Mandeligheid

Het gewaardeerde betreft / omvat een mandeligheid. De volgende bijzonderheden zijn te vermelden:

### 10. Kettingbedingen en erfdienstbaarheden

In het kader van deze taxatie heeft een beperkt onderzoek plaatsgevonden naar eventuele beperkingen. Volgens de registratie van het Kadaster zijn er Kies een item. publieke beperkingen geregistreerd, te weten:

De eigendomsbewijzen dan wel splitsingsakten (voor zover van toepassing op waarde peildatum) vermelden Kies een item. erfdienstbaarheden of andere kwalitatieve verplichtingen, te weten:



### 11. Toelichting erfdienstbaarheden / kwalitatieve verplichtingen:

De gevestigde erfdienstbaarheden / kwalitatieve verplichtingen die zijn gevestigd zijn bedoeld om

De hiervoor genoemde beperkingen hebbenKies een item. (significante) invloed op de waardering van het vastgoed, te weten:

## Publiekrechtelijke aspecten

### 1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van diverse informatiebronnen, zoals nader gespecificeerd   
in de bijlage:

### 2. Vigerend bestemmingsplan / Omgevingsplan

|  |  |
| --- | --- |
| De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding: |  |
| * Het toegestane gebruik is: |  |
| * Plannaam: |  |
| * Planstatus: |  |
| * Vaststellingsdatum: |  |
| * Naam overheid: |  |
| * Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO) versie: |  |

### 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 / omgevingsplan | Het *huidige/voorgenomen* gebruik is Kies een item. toegestaan conform dit bestemmingsplan. |
| * Bedrijfsmatig vastgoed dient te voldoen aan de volgende kenmerken: |  |
| * Vestigingseisen: |  |
| * Uitbereidingsmogelijkheden |  |
| * Bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen: |  |
| * Toekomstige planologische ontwikkelingen: |  |

In de bijlage is een nadere toelichting opgenomen op het omgevingsplan (het vigerende bestemmingsplan). Verder zijn er Kies een item. bijzonderheden naar voren gekomen uit het publiekrechtelijke onderzoek.

### 4. Vestigingseisen

Er zijn Kies een item. nadere eisen voor de vestiging of het gebruik, te weten

### 5. Bijzondere publieke bepalingen

Er rust Kies een item. aanschrijving op het getaxeerde, te weten

In de openbare registers zijn verder Kies een item. kenbare beperkingen opgenomen, te weten

### 6. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het vastgoed is Kies een item. belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe)

### 7. Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken (WKPB)

In het kader van deze taxatie heeft een beperkt onderzoek plaatsgevonden naar de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken (Wkpb). Volgens de registratie van het Kadaster zijn er Kies een item. publieke beperkingen geregistreerd, te weten:

### 8. Monument

Volgens opgave van: is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het vastgoed:

* als beschermd monument volgens de Erfgoedwet (Rijksmonument)  Ja  Nee
* tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe  Ja  Nee
* tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument  Ja  Nee

# Fiscale aspecten

### 1. Bijzondere fiscale aspecten:

* Kies een item. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn.
* Kies een item. omzetbelasting (BTW), tenzij anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van het individuele getaxeerde anders blijkt.

### 2. Overig

### 3. Disclaimer

Anders dan de eenduidige lijn die bij het marktwaarde begrip wordt gehanteerd, waarbij de BTW buiten beschouwing wordt gelaten is het begrip Waarde in Economische Verkeer (WEV), Gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW) bij WOZ diffuus. Of de BTW tot de waarde behoort hangt soms af van de leeftijd van het gebouw waarbij als perioden worden onderscheiden tot twee jaar na eerst ingebruikname van een BTW-gebouw, de herzieningsperiode voor de BTW (variable) en de periode daarna. En soms in het kader van GVW hangt het af van het BTW-regime van de juridische eigenaar., waardoor twee identieke gebouwen ondanks de objectiviteit binnen de WOZ-waardebepaling een andere waarde kunnen krijgen, afhankelijk van de eigenaar.

Bij de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Taxateur wijst erop dat hij / zij niet competent is als fiscalist. Geadviseerd wordt in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen.

# Milieu en ESG inclusief duurzaamheid

## Verontreiniging, milieu en vergunningen

### Geraadpleegde informatie

Taxateur heeft Kies een item. kennis van eventuele bestaande verontreinigings- en/of milieuvergunningsrapporten. Bij het Bodemloket is Kies een item. informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Er is Kies een item. beschikbaarheid van informatie bekend op andere websites, dan wel omgevingsdienst en/of provincie.

Uitgangspunt is dat de bodem geschikt is voor gebruiken die passen bij de optimale aanwending. Taxateur heeft Kies een item. onderzoek verricht of laten verrichten 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 beïnvloeden.

Taxateur heeft gekeken op <https://www.atlasleefomgeving.nl/check-je-plek>, hier staan de volgende gegevens vermeldt.

### Afbeelding met tekst, schermopname, software, Computerpictogram Automatisch gegenereerde beschrijving

### Omschrijving en besluiten

Bij de waardering is taxateur ervan uitgegaan dat de bodem en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen die gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Wanneer er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent dat niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Taxateur heeft aangenomen dat het gehele object vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.

### Vergunningen

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik wordt er door de taxateur van uitgegaan dat alle milieu/ exploitatie/overige vergunningen aanwezig zijn en het object voldoet aan door de overheid of de wet gestelde inrichtingseisen.

|  |  |
| --- | --- |
| Bodemverontreiniging (Grond- en/of Grondwater): |  |
| * Rapportage aanwezig | Kies een item. |
| * Bevindingen Bodemloket |  |
| * Verdachte locatie o.b.v. vorig / huidig gebruik | Kies een item. |
| * Wordt vervolgonderzoek geadviseerd | Kies een item. |
| * Bedrag nodig voor sanering | Kies een item. |
| * Verrekend in de waardering | Kies een item. |

### Asbest

Bij de opname van het gebouw zijn Kies een item.signalen naar voren gekomen dat er sprake is van een waarde verminderende hoeveelheid asbesthoudende materialen in het gebouw. Er zijn op het gebouw (vermoedelijk) geen asbesthoudende dakbedekkingen aangetroffen. Bij vastgoed gebouwd voor 1994 bestaat altijd de mogelijkheid dat tijdens de bouw of bij latere verbouwing voor deze datum, asbesthoudende materialen zijn toegepast.

|  |  |
| --- | --- |
| * Asbestinventarisatie-rapportage | Kies een item. |
| * Welke materialen zijn aanwezig |  |
| * Saneringskosten? | Kies een item. |
| * Verrekend in de waardering | Kies een item. |

Dit bedrag is gebaseerd op kengetallen / een opgave van opdrachtgever.

## ESG inclusief duurzaamheid

### Europese richtlijnen

De focus van het Europese en Landelijke Energie- en duurzaamheidsbeleid vloeit voort uit het Klimaatakkoord van Parijs, waarbij het accent ligt op:

* Klimaatmitigatie; maatregelen om de opwarming van de aarde te beperken;
* Klimaatadaptatie; het verminderen de kwetsbaarheid voor klimaatverandering van samenlevingen of het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt
* Circulaire Gebouw Economie: is een kringloop systeem, binnen de economie en industrie waarin geen eindige grondstofvoorraden worden uitgeput en waarin reststoffen volledig opnieuw worden ingezet in het systeem.

In lijn hiervan zijn er thans 4 beleid, wet- dan wel regelgevingen bekend:

* 2015: Klimaatakkoord Parijs
* 2018 EU Sunstainable Finance Plan
* 2019: European Green Deal
* 2020: EU Taxonomie

Europese en Nederlandse richtlijnen kenmerken zich thans op drie vlakken:

* <https://www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving>
* [Klimaatbeleid | Klimaatverandering | Rijksoverheid.nl](https://eur02.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.rijksoverheid.nl%2Fonderwerpen%2Fklimaatverandering%2Fklimaatbeleid%23%3A~%3Atext%3DDe%2520EU-lidstaten%2520hebben%2520met%2Cgeen%2520broeikasgassen%2520meer%2520worden%2520uitgestoten.&data=05%7C01%7Ci.streppel%40nvm.nl%7C451f1820398c41a79a4b08db514d8c30%7C613d45934dbc4a729814533f652193f2%7C0%7C0%7C638193168980303108%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=qsk2KXQBwtWjPnup9avd8wh1WHfrtCITrz3ziZ60Iiw%3D&reserved=0)
* [wetten.nl - Regeling - Klimaatwet - BWBR0042394 (overheid.nl)](https://eur02.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwetten.overheid.nl%2FBWBR0042394%2F2022-03-02&data=05%7C01%7Ci.streppel%40nvm.nl%7C451f1820398c41a79a4b08db514d8c30%7C613d45934dbc4a729814533f652193f2%7C0%7C0%7C638193168980303108%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=TIJJ1Ol6oNq%2FBP1uG02SkpAOLLzxh9wIjYoKQQOEko4%3D&reserved=0)

Alle drie nochtans met een wisselende focus: omdat van sommige duurzaamheidseigenschappen (nog) niet is bepaald welke invloed ze hebben op de waarde van het getaxeerde vastgoed, of ze ‘werkelijk’ duurzaam zijn gebleken en in hoeverre de veranderende regelgeving van invloed is op de waarde van het getaxeerde vastgoed.

Enkele duurzaamheidseigenschappen, bijvoorbeeld energiezuinigheid, verstrekken soms een groter direct voordeel aan de gebruiker dan aan de gebouweigenaar. Duurzaamheid is niet te isoleren in een marktwaarde. En onder de term ‘duurzaamheid’ vallen ook de taxatiebekende termen zoals renovatie en modernisatie. Verbouwingsinvesteringen voor vastgoedrenovatie en/of -modernisatie gaan in de praktijk vaak samen met één of meerdere van de hieronder genoemde aspecten. Wel laat (inter)nationaal onderzoek zien dat duurzame eigenschappen zich vertalen in een hogere markt-/huurwaarde dan wel snellere verkoop tijd, toegenomen bezettingsgraad, lagere operationele lasten, kortere verkoop(verhuur)tijden, hogere netto huuropbrengsten, lagere kapitalisatie factoren en verhoging productiviteit werknemers.

Daarmee is deze paragraaf een ‘levende paragraaf’ die met enige regelmaat wordt aangepast. Door deze aanpassing is de taxateur voor wat deze paragraaf “Milieu en ESG inclusief Duurzaamheid” genoodzaakt te werken met de volgende disclaimer:

De taxateur is geen BTK- / EPA(U)-adviseur en heeft zich alleen gericht op de (verbouwings) investeringen / kosten die nodig zijn voor de energietransitie (stroom en licht), warmtetransitie (koken en verwarmen) en het verbeteren van de schil (isoleren, ventileren en koelen) die een labelsprong mogelijk maken. Hierdoor kan er een prijsverschil ontstaan omdat BTK- / EPA(U)adviseurs bijvoorbeeld werken met BAG-metrages en de taxateur met NEN280/IPMG, dit heeft invloed op de marktwaarde, waarvoor de taxateur niet aansprakelijk is. Taxateur kan slechts gebruik maken van digitale hulpmiddelen zoals modelleveranciers die zich richten op een kansberekening. Er zijn geen prijzen opgevraagd bij aannemers, er zijn geen controles geweest ten aanzien van de huidige bouwbesluiten en er heeft geen nacontrole plaatsgevonden door BTK- / EPA(U)-adviseur.

Afspraken tussen huurder en gebouweigenaar (split-incentives)

Indien het gebouw is verhuurd zijn er Kies een item. afspraken tussen huurder en verhuurder op het gebied van ESG inclusief duurzaamheid.

## Environment aspecten (E)

De aspecten rondom de E betreffen vooral zaken als energieprestatie, efficiency en consumptie, CO2 emissies en eventuele fysieke risico’s door klimatologische zaken alsmede materiaal gebruik en hergebruik.

## Klimaatmitigatie

Dit betreft waarde beïnvloedbare vastgoedinvesteringen die gericht zijn op de trias energetica binnen de energietransitie (stroom en licht), de warmtetransitie (koken en verwarmen) en het verbeteren van de schil (isoleren/ventileren/koelen) waar ook het Energielabel bekend van is.

### Energielabel

Taxateur heeft Kies een item. inzage gekregen in het Energielabel vanaf 1 januari 2021. Taxateur heeft deze inclusief hernieuwbare energiegegevens Kies een item. meegenomen in de totstandkoming van de marktwaarde. Taxateur heeft Kies een item. afwijkingen geconstateerd tijdens de fysieke inspectie t.o.v. het afgegeven Energielabel.

Voor deze locatie geldt een labelplicht (label -c): Kies een item.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| HUIDIGE ENERGIELABEL EP U/ EP W | | | |  |  |  |  |  |
| Is er een energielabel ontvangen? | | |  |  | Kies een item. |  |  |  |
| Energielabel bekend bij ep-online.nl? | | |  |  | Kies een item. |  |  |  |
| Labelklasse |  |  |  |  | A+++, A++, … ,G | |  |  |
| Range verbruik volgens label | |  |  |  | 234 - 345 kWh/m²/jaar | | |  |
| Energielabel afgiftedatum | |  |  |  | Datum |  |  |  |
| Energielabel opnamedatum | |  |  |  | Datum |  |  |  |
| Energielabel expiratiedatum | |  |  |  | Datum |  |  |  |
| NTA 8800: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| EP1 - Energiebehoefte verwarmen en koelen | | | |  | Invoer waarde (in kWh/m2 per jaar) | | | |
| EP2 - Primair fossiel energiegebruik | | |  |  | Invoer waarde (in kWh/m2 per jaar) | | | |
| EP3 - Aandeel hernieuwbare energie | | |  |  | Invoer in % | |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ENERGIELABEL NA MAATREGELEN | | | | |  |  |  |  |  |
| Benodigde energielabel volgens regelgeving: | | | | |  | C |  |  |  |
| Gewenste energielabel volgens opdrachtgever: | | | | |  | A++/A/B/C | |  |  |
| Range verbruik volgens label na maatregelen | | | | |  | 123 - 234 kWh/m²/jaar | | |  |
| Minimale vermindering verbruik dmv maatregelen: | | | | |  | 111 | kWh/m²/jaar | | (formule) |
|  |  |  |  |  |  | (= 345 - 234 kWh/m²/jaar) | | |  |
| Algemene toelichting duurzaamheidsscore | | | | |  | tekst | | | |

### Energie verbruik

Taxateur heeft Kies een item. inzage gekregen in de energienota/verbruiksoverzicht. Taxateur deze gegevens Kies een item. meegenomen in de totstandkoming van de marktwaarde.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Werkelijke verbruik | |  |  | Werkelijke opwek | | | | |
| Verbruik gas |  |  | m3 | Opwek zonnepanelen | | |  | kWh |
| Verbruik elektriciteit | |  | kWh | Opwek windenergie | | |  | kWh |
| Afname groene stroom | | Kies een item. |  |  |  |  |  |  |
| Verbruik water |  |  | liter | Opwek overige bronnen | | |  | kWh |

### Certificaten

Er zijn voor het getaxeerde vastgoed de volgende commerciële duurzaamheidscertificaten afgegeven:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Type certificaat/keurmerk | Certificaat aanwezig | Score |
| BREEAM | Kies een item. |  |
| LEED | Kies een item. |  |
| GPR Gebouw | Kies een item. |  |
| Greencalc (milieu-index gebouw) | Kies een item. |  |
| Greenkey (hotels / recreatie) | Kies een item. |  |
| Slimbouwen | Kies een item. |  |
| Groenverklaring (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) | Kies een item. |  |
| Fitwel | Kies een item. |  |
| WELL | Kies een item. |  |
| BOMA360 | Kies een item. |  |
| SHORE | Kies een item. |  |

### Vastgoedgegevens: aanwezige duurzaamheidskenmerken

Taxateur heeft Kies een item. tijdens de fysieke inspectie kunnen opnemen of en welke duurzaamheidskenmerken al aanwezig zijn in het vastgoed. Hierbij moet worden opgemerkt dat taxateur geen EPA (U) adviseur is en de opname niet volgens NTA8800 of EPC normering heeft verwerkt in deze rapportage.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ISOLATIE | Aanwezig nee / ja & type | Realisatie in (bouw)jaar |
| (Na-)isolatie gevels (spouwisolatie) |  |  |
| (Na-)isolatie gevels (buitenkant) |  |  |
| (Na-)isolatie gevels (binnenkant) |  |  |
| (Na-)isolatie dak plat (inclusief bitumen) |  |  |
| (Na-)isolatie dak hellend |  |  |
| (Na-)isolatie vloer |  |  |
| (Vervanging) beglazing met HR++ |  |  |
| Anders |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| VERWARMING | Aanwezig nee / ja & type | Realisatie in (bouw)jaar |
| Ketel Centrale verwarming |  |  |
| Hybride warmtepomp |  |  |
| Elektrische warmtepomp |  |  |
| (Aanbrengen) WKO |  |  |
| Gasabsorbtiewarmtepomp |  |  |
| Luchtbehandelingskast |  |  |
| Warmteterugwinning ventilatie |  |  |
| Anders |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| KOELING | Aanwezig nee / ja & type | Realisatie in (bouw)jaar |
| Overstekken |  |  |
| Zonwering |  |  |
| Vrije koeling (koeling met buitenlucht) |  |  |
| Klimaatinstallatie |  |  |
| Anders |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| VENTILATIE | Aanwezig nee / ja & type | Realisatie in (bouw)jaar |
| Tijdschakelklok ventilatie |  |  |
| Systeem bediening optimaliseren |  |  |
| Anders |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| VERLICHTING | Aanwezig nee / ja & type | Realisatie in (bouw)jaar |
| Verlichting LED of TL |  |  |
| Verlichting LED of halogeen |  |  |
| Verlichting LED of PL |  |  |
| Verlichting aanwezigheidsdetectie |  |  |
| Verlichting daglichtafhankelijk |  |  |
| Anders |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| HERNIEUWBARE ENERGIE | Aanwezig nee / ja & type | Realisatie in (bouw)jaar |
| Zonnepanelen |  |  |
| Windenergie |  |  |
| Anders |  |  |

### Verduurzamingsverbouwing: nog te realiseren verduurzamingskenmerken

De opdrachtgever heeft taxateur Kies een item. gevraagd een marktwaarde onder het bijzonder   
uitgangspunt (MBU) te bepalen voor een situatie die nu nog niet bestaat: ‘verduurzamingsverbouwing’.

Taxateur heeft Kies een item. inzage gekregen in de offerte van de aannemer t.b.v. de verduurzamingsverbouwing.

1. Taxateur deze offertegegevens Kies een item. meegenomen in de totstandkoming van de marktwaarde.
2. Taxateur heeft Kies een item. op basis van de huidige, visueel waarneembare situatie van het vastgoed het Energielabelverbeteradvies rapport opgevraagd van Kies een item. De uitwerking daarvan vindt u in deze bijlage van het taxatierapport. Wilt u meer zekerzekerheid over een Energielabelsprong? Laat dan een onderzoeksrapport opmaken dat is opgesteld volgens de NTA 8800 bepalingsmethode door een erkent EPA (U) adviseur.

De geadviseerde maatregelen zijn **wel** meegenomen in de getaxeerde marktwaarde onder het bijzondere uitgangpunt. Wanneer de taxateur hier (punt b.) een marktwaarde onder het bijzonder uitgangspunt “Verduurzaamingsverbouwing” afgeeft, zal deze marktwaarde zijn gerealiseerd op basis van de volgende aspecten: De taxateur werkt volgens EVS/IVS bepalingsmethode en deze wijken af van de NTA 8800 bepalingsmethode. Waardoor de werkelijke investeringsanalyse kan afwijken van deze modelinvesteringsanalyse. De inkoop van de geadviseerde maatregelen zijn afhankelijk van de wijze van inkoop, locatie van uitvoering en de peildatum van inkoop. De belanghebbenden bij dit taxatierapport kunnen geen rechten ontlenen aan deze specifieke investeringsinschatting of de onderliggende kostenkengetallen.

De marktwaarde hieronder gaat daarmee dus over een situatie die op < waardepeildatum > nog niet bestaat.

Marktwaarde na verduurzamingsverbouwing (marktwaarde met bijzonder uitgangspunt) € k.k.

Toelichting effect maatregelen:

### Wat doet de gemeente?

Iedere gemeente bepaalt wanneer welke warmtekavels geen gas meer mogen gebruiken voor de verwarming. En bijvoorbeeld ook of er daarvoor in de plaats al vóór 2030 een warmtenet komt. Dit staat in de Transitievisie Warmte (TVW) dan wel in het daarop volgende Wijk Uitvoeringsplan (WUP) van de gemeente.

|  |  |
| --- | --- |
| * Heeft de gemeente een ‘Transitievisie Warmte’ voor de wijk waarin het gebouw staat? | Kies een item. |
| * Heeft de gemeente een ‘Wijk Uitvoeringsplan’ voor de wijk waarin het gebouw staat? | Kies een item. |
| * Wat zijn de gevolgen van de ‘Transitievisie Warmte’ en/of ‘Wijk Uitvoeringsplan’ voor het gebouw |  |

### *Energielabelverbeteradvies een expert opinion taxateur*

*De opdrachtgever heeft taxateur Kies een item. gevraagd een* ***extra*** *marktwaarde onder het bijzonder uitgangspunt (MBU) te bepalen voor een situatie die nu nog niet bestaat: ‘Energielabelverbeteradvies’. Taxateur heeft hiervoor op basis van de huidige, visueel waarneembare situatie van het vastgoed het Energielabelverbeteradvies rapport opgevraagd van Kies een item. De uitwerking daarvan vindt u in deze bijlage van het taxatierapport. Wilt u meer zekerzekerheid over een Energielabelsprong? Laat dan een onderzoeksrapport opmaken dat is opgesteld volgens de NTA 8800 bepalingsmethode door een erkent EPA (U) adviseur.*

*De geadviseerde maatregelen zijn* ***niet*** *meegenomen in de getaxeerde marktwaarde van de huidige situatie. Wanneer de taxateur hier een* ***extra*** *marktwaarde onder het bijzonder uitgangspunt “Energielabel-verbeteradvies” afgeeft, zal deze waardering, in tegenstelling tot de getaxeerde marktwaarde, slechts een opinie betreffen waarbij één of meerder scenario’s kunnen worden opgesteld. De taxateur werkt volgens EVS/IVS bepalingsmethode en deze wijken af van de NTA 8800 bepalingsmethode. Waardoor deze opinie uitdrukkelijk een globale inschatting is waarbij de taxateur géén keuze maakt voor het ene of andere scenario maar op basis van de (al dan niet aangereikte) tools een indicatie geeft van mogelijke maatregelen ter verbetering van het Energielabel en de daarmee samenhangende (investerings)kosten. De inkoop van de geadviseerde maatregelen zijn afhankelijk van de wijze van inkoop, locatie van uitvoering en de peildatum van inkoop. De belanghebbenden bij dit taxatierapport kunnen geen rechten ontlenen aan deze specifieke investeringsinschatting of de onderliggende kostenkengetallen.*

*De marktwaarde hieronder gaat daarmee dus over een situatie die op nog niet bestaat. Taxateur heeft Kies een item. onderstaande rekentool meegenomen in de totstandkoming van deze extra marktwaarde.*

*Marktwaarde met Energielabelverbeteradvies (marktwaarde met bijzonder uitgangspunt) € k.k.*

*Toelichting effect maatregelen:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *ISOLATIE* | *Kosten* | *Realisatie kWh/m²/jaar* |
| *Na-isolatie gevels (spouwisolatie)* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Na-isolatie gevels (buitenkant)* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Na-isolatie gevels (binnenkant)* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Na-isolatie dak plat (inclusief bitumen)* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Na-isolatie dak hellend* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Na-isolatie vloer* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Vervanging beglazing met HR++* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Anders* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *VERWARMING* | *Kosten* | *Realisatie kWh/m²/jaar* |
| *Vervanging oude cv ketel door HR 107* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Hybryde warmtepomp* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Elektrische warmtepomp* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Aanbrengen WKO* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Gasabsorbtiewarmtepomp* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Luchtbehandelingskast* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Warmteterugwinning ventilatie* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *KOELING* | *Kosten* | *Realisatie kWh/m²/jaar* |
| *Aanbrengen overstekken* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Aanbrengen zonwering* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Vrije koeling (koeling met buitenlucht)* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Optimaliseren klimaatinstallatie* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Anders* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *VENTILATIE* | *Kosten* | *Realisatie kWh/m²/jaar* |
| *Tijdschakelklok ventilatie* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Systeem bediening optimaliseren* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Anders* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *VERLICHTING* | *Kosten* | *Realisatie kWh/m²/jaar* |
| *Verlichting LED ipv TL* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Verlichting LED ipv halogeen* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Verlichting LED ipv PL* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Verlichting aanwezigheidsdetectie* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Verlichting daglichtafhankelijk* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Anders* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *HERNIEUWBARE ENERGIE* | *Kosten* | *Realisatie kWh/m²/jaar* |
| *Zonnepanelen* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Windenergie* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |
| *Anders* | *Uitkomst rekentool of volgens opgave* | *Uitkomst effect volgens Vabi/ Uniec* |

## Klimaatadaptatie

Dit betreft waardebeïnvloedbare vastgoed- en gebiedsinvesteringen die risico’s op hitte, droogte, wateroverlast (wateroverstroming) mogelijk beperken, waar ook de gemeentelijk stresstesten bekend van zijn.

### Wat doet de gemeente?

In 2019 heeft iedere gemeente stresstesten uitgevoerd. Deze waren echter niet genormeerd en daarom worden door alle gemeenten in ca 2024/2025 nieuwe stresstesten uitgevoerd, zodat landelijk alle gemeenten met dezelfde normering werken en hierdoor kansen/risico’s beter in kaart worden gebracht. Taxateur heeft gekeken op [CAS117 Stresstest monitor Nederland 19102021 Minimalist (arcgis.com)](https://climadapserv.maps.arcgis.com/apps/instant/minimalist/index.html?appid=1a73b5a7e12c463fab530f5172503705), hier staan de volgende gegevens vermeld.

Taxateur heeft de gegevens uit de monitor Kies een item. meegenomen in de totstandkoming van deze marktwaarde.

Afbeelding met tekst, kaart, schermopname, software

Automatisch gegenereerde beschrijving

### Wat doet de eigenaar?

Eventuele aanpak van de bovengenoemde vastgoedgebieden kan invloed hebben op het vastgoed. Taxateur heeft opdrachtgever Kies een item. gevraagd of er in het kader van klimaatadaptatie aanpassingen zijn gedaan binnen / buiten het getaxeerde vastgoed. Indien van toepassing dan betreft dat het volgende

**Fundering**

De fundering is de basis van het vastgoed. Taxateur heeft kennis van de omgeving gebruikt van het soort funderingsproblemen dat in deze omgeving te verwachten zijn. Taxateur heeft zelf **geen** keuring van de fundering van het vastgoed uitgevoerd of laten uitvoeren. Taxateur heeft hiervoor op basis van de huidige, visueel waarneembare situatie van het vastgoed het Funderingsrisico rapport opgevraagd van Kies een item. Wilt u meer zekerzekerheid over het fundament? Laat dan een rapport opmaken dat is opgesteld volgens de onderzoeksrichtlijn van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF).

### Biodiversiteit

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Zijn er maatregelen genomen ter bescherming en herstel van de biodiversiteit? |  | Kies een item. |
| Toelichting: |  |  |
| Mogelijkheden bescherming en herstel van de biodiversiteit: | Dak | Kies een item. |
| Mogelijkheden bescherming en herstel van de biodiversiteit: | Gevel | Kies een item. |
| Mogelijkheden bescherming en herstel van de biodiversiteit: | Terrein | Kies een item. |
| Percentage terrein onbebouwd/ groenvoorziening: |  | % |

## Circulaire gebouw economie

Dit betreft waardebeïnvloedbare vastgoedinvesteringen die gericht zijn op duurzaam gebruik van materialen voor constructie, schil en afbouw, waar de termen ‘hergebruik bestaande materialen, gebruik hernieuwbare materialen en demontabel / losmaakbaar’ bekend van zijn.

### Wat heeft de opdrachtgever gerealiseerd?

De circulaire gebouw economie betreft het gebruik en hergebruik van materialen. Denk hierbij aan gebruik van materialen die hernieuwbaar zijn (biobased materialen), materialen die hergebruikt zijn (bestaande materialen) en materialen die demontabel zijn (modulair ontworpen). Taxateur heeft opdrachtgever Kies een item. gevraagd of er in het kader van de circulaire (ge)bouw economie aanpassingen zijn gedaan aan het getaxeerde vastgoed. Indien van toepassing dan betreft dat het volgende:

## Sociale aspecten (S)

Hoe kan het bedrijf zijn relaties met zijn personeel, de samenlevingen waarin het opereert en de politieke omgeving beheren? Dit is de centrale vraag achter de "S" in ESG-beleggen - het sociale aspect van duurzaam beleggen en wordt door EVS / IVS nader vorm gegeven.

### Bereikbaarheid

Walk Score meet de beloopbaarheid van elk adres met behulp van een gepatenteerd systeem. Voor elk adres analyseert Walk Score honderden wandelroutes naar nabijgelegen voorzieningen. Punten worden toegekend op basis van de afstand tot voorzieningen in elke categorie ([www.walkscore.com](http://www.walkscore.com)).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| a. | De stand en ligging van het vastgoed wordt als Kies een item. beoordeeld.  De locatie ligt Kies een item. in de bebouwde kom  Wijk, aard van belendingen | |
|  | Omschrijving van de situering: |  |
| b. | Bereikbaarheid |  |
|  | Per personenauto: |  |
|  | Per vrachtauto: |  |
|  | Per openbaar vervoer: | Trein:  Bus : |
|  | Aantal publieke oplaadpunten | (binnen straal van 400 meter) |
| 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: |  |

## Governance aspecten (G)

Hoe kan het bedrijf zijn besluitvorming, van de beleidsvorming van overheden tot de verdeling van rechten en verantwoordelijkheden tussen verschillende deelnemers aan bedrijven, waaronder de raad van bestuur, managers, aandeelhouders en belanghebbenden beheren? Dit is de centrale vraag achter de "G" in ESG-beleggen – het governance aspect van duurzaam beleggen en wordt door EVS / IVS nader vorm gegeven.

# Onderbouwing van de waarde

* 1. Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

|  |  |
| --- | --- |
| Door taxateur gehanteerde taxatiestandaard | Kies een item. |
| Toegepaste taxatiemethodieken en rekentechnieken |  |
| De onderhavige waardering is mede gebaseerd op de volgende methoden | Comparatieve benadering  kosten benadering  inkomsten benadering  wettelijke benadering |
| Toegepaste rekentechniek(en) | Huurwaardekapitalisatie  BAR  NAR  DCF / OCF  residueel  kostprijsdekkende huur  overige, te weten, |
| Toelichting voor de gekozen taxatiemethodiek(en) en rekentechniek(en) |  |

* 1. Beoordeling

Voor onder genoemde aspecten is Kies een item. een oordeel betreffende de courantheid weergegeven, te weten:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Locatie |  |
| 1. Vastgoed |  |
| 1. Courantheid voor verhuur |  |
| 1. Courantheid voor verkoop |  |

* 1. Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van het vastgoed 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 het vastgoed.

Voor het gewaardeerde is de optimale aanwending:

•

* 1. Alternatieve aanwendbaarheid
* Huidige is optimaal, want:
* Alternatief mogelijk, want:
  1. 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 | Kansen |
|  |  |
| Zwakte | Bedreigingen |
|  |  |

* 1. Referenties huur

De waardering van het vastgoed is mede gebaseerd op de comparatieve benadering. Voor het verzamelen van referentiegegevens is door taxateur een uitgebreid marktonderzoek verricht. In het geval van een waardering op basis van de exploitatie(mogelijkheden) is gedaan is voor de bedrijfsvoering een vergelijking gemaakt tussen de voor de branche geëigende kengetallen en de daarbij behorende onderlinge verhoudingen. Deze zijn vergeleken met de cijfers van de betreffende locatie.

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Adres |  |
| 1. Soort vastgoed |  |
| 1. Perceeloppervlakte |  |
| 1. VVO totaal |  |
| 1. VVO verhuurd |  |
| 1. VVO leeg |  |
| 1. Contract huur |  |
| 1. Incentives |  |
| 1. Ingangsdatum contract |  |
| 1. Looptijd |  |
| 1. Bouwjaar / bouwperiode |  |
| 1. Bron |  |
| 1. Eventuele toelichting |  |
| 1. Energielabel |  |
| 1. Kwalitatieve vergelijking |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 2. Adres |  |
| 1. Soort vastgoed |  |
| 1. Perceeloppervlakte |  |
| 1. VVO totaal |  |
| 1. VVO verhuurd |  |
| 1. VVO leeg |  |
| 1. Contract huur |  |
| 1. Incentives |  |
| 1. Ingangsdatum contract |  |
| 1. Looptijd |  |
| 1. Bouwjaar / bouwperiode |  |
| 1. Bron |  |
| 1. Eventuele toelichting |  |
| 1. Energielabel |  |
| 1. Kwalitatieve vergelijking |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 3. Adres |  |
| 1. Soort vastgoed |  |
| 1. Perceeloppervlakte |  |
| 1. VVO totaal |  |
| 1. VVO verhuurd |  |
| 1. VVO leeg |  |
| 1. Contract huur |  |
| 1. Incentives |  |
| 1. Ingangsdatum contract |  |
| 1. Looptijd |  |
| 1. Bouwjaar / bouwperiode |  |
| 1. Bron |  |
| 1. Eventuele toelichting |  |
| 1. Energielabel |  |
| 1. Kwalitatieve vergelijking |  |

* 1. Referenties koop/belegging

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Adres |  |
| 1. Soort vastgoed |  |
| 1. Perceeloppervlakte |  |
| 1. VVO totaal |  |
| 1. VVO verhuurd |  |
| 1. VVO leeg |  |
| 1. Koopprijs |  |
| 1. Contracthuur |  |
| 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 |  |
| 1. Energielabel |  |
| 1. Kwalitatieve vergelijking |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 2. Adres |  |
| 1. Soort vastgoed |  |
| 1. Perceeloppervlakte |  |
| 1. VVO totaal |  |
| 1. VVO verhuurd |  |
| 1. VVO leeg |  |
| 1. Koopprijs |  |
| 1. Contracthuur |  |
| 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 |  |
| 1. Energielabel |  |
| 1. Kwalitatieve vergelijking |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 3. Adres |  |
| 1. Soort vastgoed |  |
| 1. Perceeloppervlakte |  |
| 1. VVO totaal |  |
| 1. VVO verhuurd |  |
| 1. VVO leeg |  |
| 1. Koopprijs |  |
| 1. Contracthuur |  |
| 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 |  |
| 1. Energielabel |  |
| 1. Kwalitatieve vergelijking |  |

* 1. Thans te huur staand aanbod

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

* 1. Thans te koop staand aanbod

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

* 1. Kwalitatieve analyse van het getaxeerde object   
     ten opzichte van de referentieobjecten

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Plaats | Adres | Ouderdom | Grootte | Onder-  Houd | Ligging | Bouwaard | Totaal |
|  |  | - | +/- | +/- | +/- | +/- | +/- |
|  |  | - | -/- | +/- | +/- | +/- | - |
|  |  | - | - | +/- | +/- | +/- | +/- |
|  |  | + | + | + | + | + | +/+ |
|  |  | - | - | - | - | - | -/- |
|  |  | - | +/- | +/- | +/- | +/- | +/- |

Verklaring codes:

+/+ Veel beter dan het getaxeerde vastgoed

+ Beter dan het getaxeerde vastgoed

+/- Vergelijkbaar met het getaxeerde vastgoed

- Slechter dan het getaxeerde vastgoed

-/- Veel slechter dan het getaxeerde vastgoed

* 1. Referenties marktrendement

Indien sprake is van exploitatiegebonden vastgoed of uniek vastgoed waarbij geen referentietransacties beschikbaar zijn kan de waardering vanuit de exploitatie worden onderbouwd. Op dat moment dient de taxateur een overige wijze van onderbouwen / referenties bedrijfsvoering (bij exploitatiegebonden of niet markt gedreven vastgoed) te geven*.*

* 1. Gehanteerde kengetallen en parameters

Bij de waardering zijn de volgende kengetallen en parameters gehanteerd:

|  |  |
| --- | --- |
| BAR v.o.n. |  |
| BAR k.k. | % |
| NAR v.o.n. |  |
| NAR k.k. | % |
| Disconteringsvoet | % |
| Inflatiescenario |  |
| Exploitatielasten t.o.v. bruto huur | % |
| Markthuur ontwikkeling | % per jaar |
| Kostenontwikkeling | % per jaar |
| Netto Yield (NAR) | % |
| Exit yield (v.o.n. / k.k. / BAR / NAR) | % |

## Nadere toelichting

Marktomstandigheden:

Gehanteerd rendement (yield, discontovoet):

Gehanteerde Indexatie en prijsontwikkelingen:

### Schattingsonzekerheid

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

* Onzekere marktomstandigheden;
* Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
* Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
* Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Bij deze taxatie is de schattingsonzekerheid als volgt ingeschat: Kies een item.

Toelichting:

### Waarderingsonzekerheid

Naast de schattingsonzekerheid is bij elke taxatie ook sprake van een waarderingsonzekerheid. Dit is het gevolg van het feit dat elke taxateur de verzamelde feiten en verkregen informatie anders interpreteert en weegt. Elke taxatie is een schatting waarbij een taxateur zijn of haar opinie geeft over de meest aannemelijke waarde.

Conclusie en overwegingen ten aanzien van de waarderingsmethodiek:

## Backtesting

|  |  |
| --- | --- |
| Datum eerdere taxatie indien van toepassing: |  |
| Waardepeildatum eerdere taxatie: |  |
| 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: | € = (%) |
| Ten opzichte van de vorige taxatie zijn de volgende zaken gewijzigd: |  |
| Marktomstandigheden: |  |
| Gehanteerde taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en): |  |
| Anders, bijvoorbeeld uitbreiding m², renovatie(s)  en/of verbouwing(en): |  |

# Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern:

De taxateur verklaart Kies een item. in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

Taxateur verklaart verder dat hij / zij:

* gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
* de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
* er geen sprake is van enige belangenverstrengeling dan wel de schijn daarvan
* voor deze taxatie de gebruikelijke stappen zijn doorlopen. Het betreft de stappen in het proces van opdrachtverlening, onderzoek, opname, waardering, rapportage, ‘het vier ogen principe’ en evaluatie;
* in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde vastgoed, de eigenaar van het vastgoed, de eventuele verhuurder of huurder van het vastgoed, de financier van het vastgoed of eventueel andere belanghebbenden bij het vastgoed;
* geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde vastgoed;
* Kies een item.eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object. Toch kan ik deze taxatie objectief en onafhankelijk uitvoeren omdat ….
* Dat meer / minder dan 25% van de omzet van ons kantoor uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
* De opdrachtgever van deze taxatie, en
* de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
* de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever

Toch kan ik de taxatie onafhankelijk uitvoeren omdat: ……

* voldoet aan de eisen van de meest actuele versie van de van toepassing verklaarde standaard. Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
* de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT en de van toepassing zijnde reglementen en praktijkhandreikingen van het NRVT;
* zich onderwerpt aan de (gezamenlijke) tuchtrechtspraak van de organisatie waarbij taxateur is aangesloten alsmede het tuchtrecht van het NRVT;
* de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van de branche- of beroepsorganisatie waaraan taxateur is verbonden;
* voldoet aan de eisen voor de permanente educatie en de hercertificering (NRVT) en indien RICS-gecertificeerd en/of REV-gecertificeerd ook aan de (permanente) educatieregels van RICS en TEGOVA-EU.
* tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die zowel het NRVT als de beroeps- en branche organisatie stellen 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).

Taxateur is in het kader van het publieke belang onderworpen aan doorlopend toezicht van zowel het NRVT als de beroeps- of branche organisatie waar taxateur bij is aangesloten. In het kader van dit doorlopend toezicht kan de toezichthouder inzage verlangen in taxatiedossiers. De taxateur is verplicht dit te doen waarbij de vertrouwelijkheid van de dossiers door de toezichthouders is geborgd. Deze inzage is beperkt indien hiervoor een wettelijke beperking geldt. Opdrachtgever heeft middels de opdrachtbevestiging ingestemd met de uitvoering van het doorlopend toezicht tenzij er een aanmerkelijk belang van opdrachtgever is dat zich hiertegen verzet. Opdrachtgever zal dit dan onverwijld mededelen aan taxateur.

Waar in dit taxatierapport ‘het vastgoed’ of ‘het getaxeerde vastgoed’ staat vermeld, kan ook respectievelijk ‘de objecten’ of ‘de getaxeerde objecten’ of ‘onroerende zaak’, of ‘de getaxeerde onroerende zaak’ worden bedoeld.

## Lokale kennis taxateur

De taxateur verklaart dat hij / zij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoed 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.

# Overige mededelingen

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de Register-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 het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van NRVT, waaronder de fundamentele beginselen 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 (IVS/EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij / zij 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.

Indien de taxatie is verricht door tenminste twee Register-Taxateurs is de plausibiliteitsverklaring geen (verplicht) onderdeel van het rapport maar hebben beide taxateurs een hoofdelijke verantwoordelijkheid voor het rapport en de waardering.

Daar waar gebruik is gemaakt van een externe tweede taxateur of controlerend taxateur, is deze eveneens gebonden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van NRVT, waaronder de fundamentele beginselen van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid, gelijk de 1e taxateur.

## Gehanteerde valuta en afronding

Alle bedragen zijn in euro’s €.

De getaxeerde waarde is afgerond op een veelvoud passend bij de hoogte van het geschatte bedrag.   
Op het rekenblad staat aangegeven welke afronding in de waardering is aangehouden.

## Verklaring beperkte geldigheid taxatie

Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum. De taxatie is gedaan per waardepeildatum wat inhoudt dat de geldigheidsduur van het rapport 6 maanden is, of indien anders dan is dat specifiek vermeld in de toelichting van het taxatierapport. Alle wijzigingen in de invloedsfeer van het vastgoed 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.

## Verspreiding, publicatie en 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, overige belanghebbenden en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Dit taxatierapport mag, noch als geheel, noch in gedeelten, in enige vorm mag worden gepubliceerd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld met betrekking tot de wijze van publiceren.

## Bijlagen

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

## Dossiervorming

Taxateur volgt de richtlijnen van NRVT voor wat betreft dossiervorming. Uitgangspunt van deze procedure is dat iedere taxateur een dossier dient te vormen dat in voldoende mate compleet en gedetailleerd is, zodat een goed beeld kan worden gevormd van de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden. Dit dossier bevat o.a. de opdrachtbrief, de bevestigingsbrief van de opdrachtgever, de planning, inputinformatie (incl. bronnen), van de opdrachtgever ontvangen gegevens, berekeningen, inspectie-uitkomsten, analyses, aan de opdrachtgever verstrekte concepten, reacties van de opdrachtgever en de conclusie(s). Het dossier wordt digitaal aangemaakt en bewaard gedurende een periode van minimaal 20 jaar na de laatste taxatie. In het kader van controle van het proces en de waardering is een afschrift van het volledige dossier beschikbaar gesteld aan de tweede taxateur en/of controlerend taxateur.

## Aansprakelijkheid

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel, genoemde opdrachtgever en overige belanghebbenden. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid behoudens voor zover de door opdrachtnemer afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Tevens wordt geen aansprakelijkheid aanvaard bij aansprakelijkheidstelling na ommekomst van 1 jaar na afronding van de opdracht.

## Klachten

Op deze taxatie zijn de voorwaarden en Beroeps- en Gedragsregels van toepassing van de brancheorganisatie en/of register waar de taxateur bij is aangesloten. Eventuele klachten kunt u indienen bij het klachtenloket Vastgoedprofessionals indien de taxateur is aangesloten bij NVM, Vastgoedpro of VBO. Een uitspraak van deze commissie geldt voor al deze aangesloten organisaties.

* Indien uw taxateur (ook) is ingeschreven in NRVT, kunt u er ook voor kiezen om uw klacht bij hen in te dienen.
* Indien uw taxateur (ook) is ingeschreven bij RICS, kunt u er ook voor kiezen om uw klacht bij hen in te dienen.

# Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

* RT, registertaxateur
* verbonden aan ., gevestigd te
* geregistreerd bij het NRVT onder registratienummer RT

Verder te noemen “controlerend taxateur”,

verklaart:

1. het taxatierapport d.d. van het vastgoed, [*plaatselijk bekend* ] aan de te , kadastraal bekend , getaxeerd door , verbonden aan het kantoor van te , te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld.   
   Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat taxateur niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het vastgoed of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder punt 1 genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne *en/of* externe inspectie van het vastgoed te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde waarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

De controlerende taxateur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de conclusies over het getaxeerde, die voortgekomen zijn uit het onderzoekswerk door de taxateur. De eventuele opmerkingen van de taxateur op het concept van deze rapportage staan vermeld onder het versiebeheer.

Aldus door taxateur,

Ondertekend te ,

Handtekening taxateur:

# Datering en ondertekening

**Taxateur 1**

Plaats

Datum

Handtekening

**Taxateur 2**

Plaats

Datum

Handtekening

# Bijlagen

* Toelichting waarderingsmethodieken;
* Toelichting taxatierapport bedrijfsmatig vastgoed;
* Bronvermelding;
* Fotobladen;
* Berekening(en);
* Opdracht tot dienstverlening;
* Plattegronden;
* Kadastrale kaart;
* Kadastrale uittreksels;
* Huurlijst;
* Huurcontract(en);
* Eigendomsbewijs;
* Omgevingsplan;
* Bodemrapport (milieu);
* Energielabelverbeteradvies;

Toelichting waarderingsmethodieken

Een waardering is altijd gebaseerd op meerder invalshoeken waarbij de taxateur deze uiteindelijk verzoent om tot een waardering te komen. De gehanteerde methoden en technieken worden onderstaand kort toegelicht. Daar waar een kosten- of inkomstenbenadering is toegepast zullen de gebruikte getallen altijd gebaseerd zijn dan wel geverifieerd aan de hand van kengetallen en/of referenties.

## Comparatieve benadering

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke vastgoedobjecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor vastgoed   
(de onroerende zaak) waarvan ‘voldoende’ transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van het vastgoed zelf, en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

Markt

* vraag en aanbod op de markt
* ontwikkeling rendementen
* inflatieverwachting
* rentestand en -ontwikkeling

Locatie

* omgevingsfactoren
* parkeermogelijkheden
* infrastructuur
* bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
* voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen
* (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare vastgoedobjecten

Vastgoed (de onroerende zaak)

* zakelijke en andere lasten
* bouwaard en kwaliteitsniveau
* staat van onderhoud
* ouderdom
* stand en ligging
* gebruiksmogelijkheid.

Conform de uitspraken van de Hoge Raad (NJ 1989, 898 dd 20-10-89 en C99/182HR (RvdW 2001 nr. 90 dd 20-04-01) is het niet altijd mogelijk een volledig sluitende, objectieve motivering te geven of referenties vergelijkbaar zijn. De wettelijke vergelijkingsmaatstaf is immers geen exacte maatstaf. Het voor het op passende wijze rekening houden met verschillen in de regel onontbeerlijk is dat deskundigen tot inschatting overgaan, waarbij het eindoordeel ook gebaseerd moet worden op ervaring en intuïtie.

## Inkomstenbenadering

Bij een inkomstenbenadering kunnen verschillende technieken worden ingezet zoals een huurwaarde-kapitalisatie, een aanvangsrendementsmethode of een DCF-model.

Bij de Netto Aanvangs Rendementsmethode wordt net als bij de Bruto Aanvangs Rendementsmethode van de veronderstelling uitgegaan, dat de onroerende zaak min of meer een zelfstandig inkomen oplevert. Hierbij wordt rekening gehouden met de exploitatiekosten. Deze (netto)-inkomsten kunnen vervolgens worden omgezet in een kapitaalbedrag, met andere woorden: welk kapitaal mag geïnvesteerd worden om een bepaald percentage aan rendement te verkrijgen.

De NAR-methode wordt bij de waardering van onroerende zaken in de markt zeer veel gebruikt bij het vaststellen van de martkwaarde in verhuurde staat. De NAR-methode is vergelijkbaar met de BAR-methode met dien verstande dat de NAR-methode uitgebreider is. De exploitatiekosten van het vastgoed worden betrokken bij de waarde berekening. Dientengevolge wordt bij de NAR-methode gerekend met de netto-markthuur in plaats van de bruto markthuur. Hierbij worden op de bruto-markthuur de exploitatiekosten welke voor rekening van de eigenaar komen in mindering gebracht. Dit wordt ook wel het bruto-netto traject genoemd.

Hierbij hoort de volgende formule:

|  |
| --- |
| Wobject = ((markthuur – Exploitatiekosten) / NAR) – (CW markthuur-contracthuur) - k.k. – a.o. |

* Wobject = marktwaarde van het vastgoed
* CW(markthuur-contracthuur)   
  = contante waarde van het verschil tussen de markthuur en de contracthuur.   
  Al zijn er ook meer correcties mogelijk zoals voor verduurzamingsmodelijkheden of erfpacht of anders.
* k.k. = kosten koper
* a.o. = achterstallig onderhoud

Ofwel:

|  |
| --- |
| NAR = (Markthuur-exploitatiekosten)  (Wobject + CW markthuur-contracthuur + k.k. + a.o.) |

Bij de waardering van verhuurde woningen wordt de einduitkomst gecorrigeerd met de netto contante waarde van de potentiële vermogenswinst als deze in de woningen aanwezig is. Indien de gekapitaliseerde huurwaarde van een woonruimte aanmerkelijk lager ligt dan de marktwaarde vrij van huur en gebruik is het bij uitponden mogelijk een vermogenswinst te realiseren. Deze potentiële winst wordt meegenomen als kapitaalscorrectie door het verschil tussen de exit waarde en marktwaarde gedeeltelijk mee te nemen als toekomstige kasstroom en deze contant te maken naar het heden.

Bij de DCF methode worden alle kasstromen over een periode van minimaal 10 jaar inzichtelijk gemaakt en contant gemaakt. Bij de waardering van de marktwaarde op basis van de bedrijfswaardemethode geldt de resterende gebruiksduur als uitgangspunt. Daarbij geldt als theoretisch uitgangspunt dat het vastgoed aan het einde van de exploitatieperiode wordt gesloopt.

Bij beide methoden worden de bruto (huur)inkomsten gecorrigeerd voor de exploitatiekosten. De exploitatie-kosten zijn onder te verdelen in een aantal categorieën. Elk van die categorieën zijn weer onder te verdelen in een aantal specifieke kosten. Hierbij gaat het om uitgaven voor:

Vaste kosten

* Het eigenaarsdeel van de onroerende zaakbelasting;
* Waterschapslasten;
* Rioolrecht;
* Precario;
* Verzekeringen;
* Eventueel erfpachtcanon.

Variabele kosten

* Beheerskosten;
* Instandhoudingsonderhoud.

Verhuur en mutatiekosten

* Huurdersmutatiekosten (mutatie onderhoud);
* Verhuurcourtage/marketing.

Overige kosten

* Servicekosten voor eigen rekening;
* Niet verrekenbare Omzetbelasting;
* Overige kosten;
* Huurdervingskosten;
* Structurele mutatie- en frictieleegstand;
* Verhuurdersheffing (bij verhuurde woningen).

## Kosten benadering

Bij de kosten benadering kan gebruik worden gemaakt van een berekening van de stichtingskosten (residuele berekening) dan wel een (gecorrigeerde) vervangingswaarde (verzekeringen of incourant)

## (Gecorrigeerde) Vervangingswaardemethode

Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt de waarde van de grond en de waarde van de opstallen afzonderlijk bepaald. Het begrip vervangingswaarde geeft aan, dat wordt uitgegaan van de noodzakelijke investeringen voor de vervanging of nieuwbouw van het betreffende vastgoed. Voor deze vervanging is het noodzakelijk dat wordt gekeken naar de investeringen om grond op de betreffende locatie met de betreffende bestemming te verwerven en naar de kosten voor de bouw van de betreffende opstal. Het bepalen van de vervangingswaarde zonder correcties is met name van betekenis voor verzekeringsdoeleinden.

Bij de vervangingswaarde wordt gekeken naar de waarde (de investeringen) die de huidige eigenaar of gebruiker ervoor over zou hebben om het betreffende vastgoed te vervangen. Hierbij zijn de omstandigheden waarin de eigenaar/gebruiker verkeert (bijvoorbeeld financiële mogelijkheden tot investeren) niet van belang. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde, rekening houdende met de aard en de bestemming van de zaak. Tevens wordt rekening gehouden met de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

Voor het bepalen van een gecorrigeerde vervangingswaarde moeten vier elementen worden berekend:

* vervangingswaarde grond;
* vervangingswaarde opstal;
* correctie technische veroudering;
* correctie functionele veroudering.

## Vervangingswaarde opstal

Voor het berekenen van de vervangingswaarde van de opstal wordt uitgegaan van de kosten die gemaakt moeten worden voor de herbouw van het betreffende vastgoed. Deze vervangingswaarde heeft betrekking op de actuele bouwkosten volgens moderne bouwmethoden voor een in beginsel identiek vervangend vastgoed op het moment van de waardepeildatum. De vervangingswaarde van de opstal heeft betrekking op alle gebouwen, onderdelen en terreinvoorzieningen die tot het te taxeren vastgoed behoren. De bepaling van de vervangingswaarde voor de opstal wordt gebaseerd op herbouwkosten per vierkante meter per gebouwonderdeel.

## Correctie technische veroudering

De correctie wegens technische veroudering wordt bepaald, rekening houdende met:

* verwachte levensduur, uitgaande van normaal onderhoud;
* de restwaarde;
* verschillende gebouwen en gebouwonderdelen;
* laatst uitgevoerde renovatie.

De correctie voor de technische veroudering vindt plaats met behulp van een afschrijvingsmethode. Hierbij wordt steeds uitgegaan van een lineaire afschrijving over een bepaalde periode. De afschrijving geeft uitdrukking aan het gebruiksgenot van het vastgoed gedurende een aantal gebruiksjaren. Deze afschrijving is daarmee niet alleen gericht op de technische kwaliteit van het vastgoed, maar ook op het gebruiksgenot voor de gebruiker. De gebruiksjaren vormen de verwachte levensduur, ook wel beoogde gebruiksperiode genoemd, die aangeeft hoe lang beoogd wordt gebruik te maken van het vastgoed. De met het gebruiksgenot geassocieerde waarde is (lineair) toegerekend aan de gebruiksjaren. Dit betekent dat de afname van het gebruiksgenot en de reguliere gebruiksongemakken reeds zijn verdisconteerd in de technische afschrijving. Na de beoogde gebruiksperiode is het vastgoed voor het beoogde gebruik afgeschreven. Dit betekent niet dat het vastgoed dan een waarde nihil heeft, maar het vastgoed is afgeschreven tot een restwaarde, zijnde de waarde van het vastgoed op het moment waarop het beoogde gebruik volgens de huidige verwachting beëindigd wordt. Deze restwaarde geeft aan dat ook na beëindiging van de beoogde gebruiksperiode men (wellicht) nog iets kan met het vastgoed (bijvoorbeeld investeren in vernieuwing of herbestemming). Tevens geeft de restwaarde weer dat er een mate van onzekerheid is over de inschatting van de gebruiksperiode. Het bouwjaar en de verwachte levensduur behoeven niet voor het hele vastgoed gelijk te zijn. Dit betekent dat bijvoorbeeld voor een hoofdgebouw een andere correctie voor technische veroudering kan gelden dan voor nevengebouwen en terreinvoorzieningen. Het onderscheid tussen verschillende onderdelen van het gebouw moet wel duidelijk aanwijsbaar zijn en voor deze onderdelen moet dan ook afzonderlijk de vervangingswaarde van de opstal kunnen worden bepaald. Voor deze onderdelen kan, indien noodzakelijk, een afzonderlijke factor voor de technische veroudering worden bepaald.

## Correctie functionele veroudering

De correctie wegens functionele veroudering wordt bepaald, rekening houdende met:

* economische veroudering: de mate waarin er door technische, economische of maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan het betreffende vastgoed;
* verandering in bouwwijze: de mate waarin de bouwkosten van de oorspronkelijke bouwwijze van het huidige gebouw niet meer overeenstemmen met de bouwkosten van de actuele bouwwijze. Dit element zal alleen van betekenis zijn voor de vastgoedobjecten waarvan de bouwkosten van de actuele bouwwijze lager zijn dan de bouwkosten voor de oorspronkelijke bouwwijze. Deze correctie wordt indien van toepassing afzonderlijk bepaald voor de bouw-componenten ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties;
* belemmering in gebruiksmogelijkheden: wanneer door een buitengewone ontwikkeling, door bijvoorbeeld strengere brandveiligheidseisen, er een belemmering van de normale activiteiten ontstaat en er een bouwkundige ingreep noodzakelijk blijkt;
* excessieve gebruikskosten: excessieve gebruikskosten van het vastgoed ten gevolge van een niet optimaal functionerend gebouw (bijvoorbeeld aantoonbaar meer dan gemiddelde onderhoudskosten) of niet optimale huisvestingssituatie (bijvoorbeeld tijdelijk meerdere locaties door verbouwing).

Per onderdeel wordt de veroudering in een afschrijvingspercentage uitgedrukt, waarna dit percentage wordt omgerekend naar een factor. De vier factoren worden vervolgens met elkaar vermenigvuldigd. De factor die resulteert is de factor voor functionele veroudering. Bij het toepassen van de correctiepercentages en factoren, is het altijd van belang om te beoordelen of de uiteindelijke correctie (het bedrag dat in mindering wordt gebracht op de vervangingswaarde na correctie voor technische veroudering) in redelijke verhouding staat tot bijvoorbeeld de jaarlijkse extra gebruikskosten of de ondervonden belemmeringen.

## Residuele waardering (bron: Ten Have)

De residuele grondwaardemethode is een top down benadering, waarbij de gronduitgifteprijs het residu is dat overblijft nadat van de bruto-opbrengsten van het vastgoed (geraamd op basis van de verkoopprijs VON) de totale productiekosten (stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van het bestaande vastgoed een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven. Dat betekent dat een stijging van de verkoopprijs van het bestaande vastgoed zal doorwerken in de grondprijs. Voor de bepaling van de opbrengsten van de nieuw te ontwikkelen onderdelen is gebruik gemaakt van een comparatieve methode en/of een inkomstenmethode.

## Kosten koper

In alle berekeningen wordt in deze taxatie nog gecorrigeerd met het kosten koper gedeelte, bestaande uit actuele en van toepassing zijnde overdrachtsbelasting en kosten voor de akte van levering. Er is geen rekening gehouden met de mogelijke vrijstelling voor de overdrachtsbelasting bij woningen voor starters.

## Kostprijs dekkende huur

Voor gemeentelijk vastgoed is een ‘gesloten exploitatie’ het uitgangspunt. Dit betekent dat de kosten van financiering en instandhouding van het vastgoed (de onroerende zaak) volledig worden gedekt uit gegenereerde huuropbrengsten. De huur is afgestemd op een tenminste sluitende exploitatie gedurende de vastgestelde huur-/gebruiksperiode en moet voldoende zijn om de `normale` exploitatielasten, zoals kapitaallasten, onderhoudskosten en eigenaarslasten te dekken. Deze methodiek wordt ook vaak toegepast bij ander maatschappelijk vastgoed dat niet in handen is van een gemeente.

De kasstroom behorende bij de levensduur van het vastgoed is dus leidend. Bij de kostprijs dekkende huur worden alle kosten en opbrengsten over de totale gebruiksduur van het gebouw contant gemaakt en omgezet in een maandelijkse huurprijs. Deze huurprijs wordt periodiek geïndexeerd volgens de gebruikelijke methode in het vastgoed. De totale huuropbrengst over de volledige levensduur is dan gelijk aan de kasstroom van de overige inkomsten en uitgaven in die periode. Schematisch ziet dit er als volgt uit:

Afbeelding met schermopname, lijn, diagram, ontwerp

Automatisch gegenereerde beschrijving

Voor het berekenen van de kostprijs dekkende huur van een locatie volstaat een standaard DCF (discounted cash flow) model. Bij de uitwerking van de minimale kostprijs zijn door de verhuurder wel enkele keuzes te maken. Deels worden deze voorgeschreven vanuit de Wet Markt en Overheid[[1]](#footnote-1) maar deels hebben overheden daarin ook beleidsvrijheid.

Voor de doorberekening van de integrale kosten van een goed of dienst moet bepaald worden welke kosten gemoeid zijn met het leveren van goederen of het verrichten van diensten. Hierbij zijn alle kosten relevant die samenhangen met het verrichten van een economische activiteit. Onder deze kosten worden in elk geval gerekend:

* Operationele kosten.
* Afschrijving- en onderhoudskosten
* Vermogenskosten

## Gebruiksduur

In geval van een waardering op basis van de werkwijze uit de bedrijfswaardemethode is het uitgangspunt bij de waardering het bepalen van het “verdienvermogen” van de locatie tot aan het einde van de gebruiksduur.   
De (resterende) gebruiksduur dient daarom zo reëel mogelijk te worden geschat. Bij het schatten van de gebruiksduur is rekening gehouden met de technische gebruiksduur, de kwaliteit van de gebouwen, de te verwachten zorgvraag en de alternatieve bruikbaarheid van de gebouwen. Belangrijk element in dit kader is of er een gebruiksduur verlengende renovatie zal worden uitgevoerd.

# Bronvermelding

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Eigendom | Geraad-pleegd | Betrouw-baarheid | Bron | Link | Verificatie benodigd |
| Eigendomsbewijs (leveringsakte) | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. | Kadaster | Kies een item. |
| Koopovereenkomst | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |
| Kadastrale gegevens | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. | Kadaster | Kies een item. |
| Splitsingsakte | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. | Kadaster | Kies een item. |
| Erfpachtakte | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. | Kadaster | Kies een item. |
| Erfpachtgegevens | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Gebruiker | Geraad-pleegd | Betrouw-baarheid | Bron | Link | Verificatie benodigd |
| Huurderslijst | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |
| Huurovereenkomsten | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |
| Allonges/Sideletters | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |
| WWS punten (alleen voor wonen) | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Technische gegevens | Geraad-pleegd | Betrouw-baarheid | Bron | Link | Verificatie benodigd |
| Plattegronden | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |
| Inspectierapporten | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |
| Meerjaren onderhoudsplan | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |
| (Her)bouwkosten | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. | [www.bouwkostenkompas.nl](http://www.bouwkostenkompas.nl/) | Kies een item. |
| Meetcertificaat (BBMI/NEN 2580) | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |
| Duurzaamheid |  |  |  |  |  |
| Energielabel | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. | [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl/) | Kies een item. |
| Overige certificaten | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Milieu aspecten | Geraad-pleegd | Betrouw-baarheid | Bron | Link | Verificatie benodigd |
| Asbestinventarisatie | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |
| Bodemonderzoek | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. | [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl/) | Kies een item. |
| Gemeentelijke informatie | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. | Gemeente | Kies een item. |
| Milieu risico’s | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. | [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl/) | Kies een item. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Publiekrechtelijke bepalingen | Geraad-pleegd | Betrouw-baarheid | Bron | Link | Verificatie benodigd |
| Bestemmingsplan | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. | www.ruimtelijkeplannen.nl | Kies een item. |
| BAG registratie | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. | bagviewer.kadaster.nl/ | Kies een item. |
| Omgevingsvergunning | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |
| Gebruiksvergunning | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Vaste lasten | Geraad-pleegd | Betrouw-baarheid | Bron | Link | Verificatie benodigd |
| Onroerendezaak belasting | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. | www.wozwaardeloket.nl/ | Kies een item. |
| Rioolrechten | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. | Gemeente | Kies een item. |
| Waterschapbelasting | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. | Waterschap | Kies een item. |
| Exploitatielasten | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. | www.myrev.nl (taxatiewijzer) | Kies een item. |
| VVE-stukken | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Overige | Publiekrechtelijke bepalingen | Geraad-pleegd | betrouw-baarheid | Bron | Link |
|  | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |
|  | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |
|  | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |
|  | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |
|  | Kies een item. | Kies een item. | Kies een item. |  | Kies een item. |

De beschikbare informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn bij opmerkingen.

Toelichting taxatierapport bedrijfsmatig vastgoed

## Uitsluiting(en)

Bij de uitvoering van deze waardering is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever aangeleverde (financiële) gegevens. De taxateur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid voor de juistheid van de aangeleverde gegevens. De rapportage beperkt zich tot een bepaling van de waarde zoals aangegeven. Eventuele risico’s die ook van invloed (kunnen) zijn op de marktwaarde(ring) worden wel benoemd in deze rapportage. Voor deze risico’s wordt geen advies of oplossing aangegeven.

## Inleiding

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

Deze toelichting is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

## Waaruit bestaat deze Toelichting uit?

1. Verwijzing EVS / IVS
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
4. Vereisten voor de verslaglegging (EVS / IVS) in het taxatierapport
   1. Verwijzing EVS / IVS

Optie

De EVS 2020 vormt de basis voor de taxatie. Hierin staat o.a. de definitie van markt(huur)waarde, het taxatieproces en rapportagerichtlijnen. Volgens deze link: <https://www.tegovanetherlands.nl/publicaties>

Optie

Het RICS redbook vormt de basis voor de taxatie en heeft IVS 2024 als richtsnoer. Hierin staat o.a. de definitie van markt(huur)waarde, het taxatieproces en rapportagerichtlijnen. Volgens deze link: [International Valuation Standards (rics.org)](https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/international-valuation-standards)

* 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 taxateur 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.

* + 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.

* + 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 taxateur gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

a. Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van het vastgoed waarvoor taxateur een Markttechnische Update (MTU) binnen een periode van 24 maanden heeft uitgebracht of een Hertaxatie binnen een periode van 36 maanden heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

b. 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.

c. Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

d. Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

* Conform de eisen van het NRVT.
* Conform de eisen van de branchevereniging waar de taxateur bij is aangesloten.
* Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.
  1. Minimale onderzoekvereisten voor de waardering
     1. Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie tot het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient dit te worden vermeld 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 taxateur zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten taxateur 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 legger 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 vastgoed | Ruimten | Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580. |
|  |  |  | Geef aan in hoeverre het vastgoedalternatief 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 vastgoed. |
|  |  | 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 | Welk Energielabel 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 vastgoed, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen |  |
|  | Marktomstandigheden: de EVS / IVS 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. | Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren vastgoed 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 vastgoed 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 15 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 15 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 15 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 blooteigenaar. 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 vastgoed 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 vastgoed. 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 vastgoed 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 vastgoedobjecten 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.

* 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.** | Vastgoed/ onderwerp van de taxatie | Het vastgoed/ 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 vastgoed 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. |
| **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 vastgoed | De taxateur verklaart of deze het vastgoed 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 vastgoed | De taxateur verklaart in welke verhouding taxateur tot de opdrachtgever staat, dan wel het vastgoed. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of vastgoed? |
| **12.** | Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur | Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties taxateur 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 taxateur 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 taxateur 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 vastgoedobjecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden. |
| **19.** | Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening |  |
| **20.** | Visuele vastgoed 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 vastgoed 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 taxateur deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijkingsvastgoedobjecten/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 vastgoedobjecten 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 vastgoed). 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 het vastgoed 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 vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het vastgoed blijkt.

Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per vastgoedobject waarbij minstens de voor- en achterkant van het vastgoed, 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.

1. De keuzes die een gemeenten in haar huurprijsbeleid wel mag maken, hebben vooral betrekking op het al dan niet meenemen van gebruikerslasten en specifieke aanpassingen voor een gebruiker in de huurprijs. Verder zijn er nog keuzes mogelijk rond de afschrijvingstermijn en de te hanteren indexpercentages. [↑](#footnote-ref-1)