

BEDRIJFSPAND TAXATIERAPPORT

Commercieel Vastgoed



Proefstraat 148 en 150, 4800 AA Breda

Opgesteld op datum: 01-01-2013
door: Taxateur

Object: Proefstraat 148 en 150, 4800 AA Breda
Datum: 01-01-2013, Bedrijfspandtaxatievergelijk.nl

Paraaf:

A. Algemene gegevens 3

- A.1 Opdrachtgever 3
- A.2 Taxateur 3

B. Doel van de taxatie / te taxeren belang 4

- B.1 Onderwerp van de taxatie 4
- B.2 Doel van de taxatie 4
- B.3 Waardering 4

C. Verklaringen taxateur 5

D. Juridische status van het object 6

- D.1 Privaatrechtelijke aspecten 6
- D.2 Publiekrechtelijke aspecten 6
- D.3 Fiscale aspecten 6

E. Omschrijving gebruik en omgeving 7

- E.1 Object 7
- E.2 Locatie 7
- E.3 Huursituatie 8

F. Technische omschrijving 8

- F.1 Onderhoudstoestand 8
- F.2 Onderhoudskosten, achterstallig onderhoud en renovatie 9
- F.3 Milieuaspecten en vergunningen 9
- F.4 Duurzaamheid 9

G. Onderbouwing Van De Waarde 10

H. Overige mededelingen 11

I. Datering en ondertekening 11

J. Bijlagen 11

*Toelichting norm en waarde begrippen
Kadastraal uittreksel eigenaar
Kadastrale kaart met omgevingskaart*

A. Algemene gegevens

A.1 opdrachtgever

Naam opdrachtgever

De heer A. Klant

Adres opdrachtgever

Proefstraat 150
4800 AA Breda

Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door

Bedrijfspanntaxatievergelijk.nl

A.2 taxateur

Taxateur:

Dhr. A. de Taxateur

Naam kantoor

Taxateur B.V.

Adres kantoor

Voorbeeldstraat 11 4800
AA Breda Tel.nr: 088 .
00 34 810 Mail :
mail@mail.nl

Kwalificatie van de taxateur

Lid van / aangesloten bij

De NVM, Nederlandse Vereniging van Makelaars

Ingeschreven in registers VastgoedCert Rotterdam -Bedrijfsmatig Vastgoed onder

nummer BV01.111.1111 -**Wonen/MKB** onder nummer RMT01.111.1111

-**Marktanalyse en Modelmatige Waardebepaling** onder nummer RDMW01.111.1111

-**Verenigd Register van Taxateurs** onder nummer 11-111-B

Specialisatie / deskundigheid

-taxeren van woningen, winkels en bedrijfsobjecten
-modelmatige waardebeoordeling -forensisch waarde
onderzoek -object rating -herbouwwaarde conform
artikel 7:960 -energie labelen NEN 7120
-conditiemeting NEN 2767 -opmeten NEN 2580
-WOZ contra expertise -Rechtbank
getuige-deskundige

Datum opname en inspectie

01-01-2013

Waardepeildatum:

01-01-2013

Object: Proefstraat 148 en 150, 4800 AA Breda
Datum: 01-01-2013, Bedrijfspanntaxatievergelijk.nl

Paraaf:

B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

B.1 onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving:

De winkelruimte met achterhuis en tuin (nummer 148) alsmede de woning met achtertuin (nummer 150) en verder toebehoren.

Adres

Proefstraat 148 en 150, 4800AA Breda

B.2 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van

De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van -de beoordeling van een aanvraag hypothecaire geldlening

B.3 Waardering

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Het object is per waarde peildatum getaxeerd op

Marktwaarde (woonhuis nummer 150) : € 240.000,= zegge: tweehonderdvijfentwintigduizend euro

Executiewaarde (opinie, woonhuis nummer 150): € 205.000,= zegge: eenhonderdtweeenegentigduizend euro

Marktwaarde (woonhuisgedeelte nummer 148): € 105.000,= zegge: eenhonderdduizend euro

Executiewaarde (opinie, woonhuisgedeelte nummer 148): € 90.000,= zegge: vijfentachtigduizend euro

Marktwaarde (winkelruimte nummer 148): € 140.000,= zegge: eenhonderdvijfendertigduizend euro

Executiewaarde (opinie, winkelruimte nummer 148): € 123.000,= zegge: eenhonderdachttienduizend euro

Bijzondere uitgangspunten & bepalingen

Ten aanzien van de waardering is aangenomen dat het object in eigen gebruik wordt genomen.

C. Verklaringen taxateur

1. Verklaringen taxateur intern / extern

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

2. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur heeft het object niet eerder getaxeerd dan wel betrokken geweest bij ander transactie.

3. Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object

De taxateur verklaart middellijk noch onmiddellijk enig eigen financieel belang te hebben bij het object of de opdrachtgever.

4. De taxateur hanteert wel / ~~niet~~ het normblad

Niet, toelichting:

5. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor leden alsmede het tuchtrecht van VastgoedCert.

6. Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro€ ”.

7. Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de financiële instelling, die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

D. Juridische status van het object

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

Kadaster en titel van aankomst van het object en als zodanig in de bijlage opgenomen.

Kadastrale omschrijving object

Gemeente	Sectie	nummer	appartementsindex
Breda	-	1200	A-1 (huisnummer 150)
			A-2 (huisnummer 148)

Bijzondere private bepalingen

Er zijn geen bijzondere bepalingen bekend.

Recht van erfpacht / huur gebonden opstalrecht

Het betreft recht van erfpacht.

Is er sprake van erfpacht?

Ja, er is sprake van erfpacht.

Is er sprake van vooruitbetaalde of afgekochte canon?

Ja, eeuwigdurend afgekochte canon.

Beschrijving

Er zijn geen bijzondere bepalingen verder bekend.

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen
Gemeente Breda afdeling Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening.

Bestemming

Wonen met Bedrijvigheid.

Gebruik is overeenkomstig het bestemmingsplan

Ja

Vestigingseisen

Geen bijzondere vestigingseisen bekend.

Bijzondere publieke bepalingen

Er zijn geen bijzondere publieke bepalingen bekend. Volgens opgave van Gemeente Breda is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object -als beschermd monument (ex artikel 3,4 of 6 Monumentenwet) : nee -tot beschermd stads-of dorpsgezicht of voorstel daartoe (art.35 Monumentenwet) : ja -tot door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument : nee

D.3 Fiscale aspecten

Het object is buiten de herzieningstermijn.

E Omschrijving gebruik en omgeving

E.1 Object

Ruimtes

De winkel kent drie in elkaar overlopende ruimten, toilet en kitchenette. De woning nummer 150 is samengevoegd wat betreft het feitelijke gebruik en is als volgt ingedeeld; Entree, hal, toilet, zijvoorkamer, woonkamer, keuken, achtertuin (over volle breedte 148 en 150), tussenkamer, doorgang naar 148, bergruimte, tussenkamer, tweede tussenkamer met entresol, luxe badkamer.

ROZ / IPD Type Investment Property Databank	BVO	VVO	huur/m ²	% totaal	Waarde	VEX Type Vastgoed Exploitatie Type
Woonruimte nummer 150	105	-	-	45,85	225.000	wt14R- portiekgebouw, gevel metselwerk
Woonruimte nummer 148	48	-	-	20,96	100.000	wt14R- portiekgebouw, gevel metselwerk
Winkelruimte nummer 148	76	-	196,10	33,18	135.000	wt14R- portiekgebouw, gevel metselwerk
Totaal Installaties	229	-	196.10	100,00 %	460.000	

Geen bijzondere installaties.

Huidig gebruik

Wonen en Bedrijvigheid.

Voorgenomen gebruik

Gelijkblijvende bestemming

Gebruiksmogelijkheden

Het gebouw is niet op eenvoudige wijze voor meerdere soorten activiteiten geschikt te maken.

E.2 Locatie

Wijk, stand, voorzieningen, aard van de belendingen

De omgeving bestaat uit een gemengde bebouwing met kleinschalige kantoorgebouwen, winkels en woningen. De taxateur heeft geen omgevingsfactoren waargenomen die de (toekomstige) waarde ontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, woonwijken, planologische ontwikkelingen).

Bereikbaarheid

Het object is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer.

Voorzieningen

In de nabijheid van het gebouw zijn voorzieningen zoals winkels aanwezig.

Parkeermogelijkheden

Langs de openbare weg zijn betaalde parkeermogelijkheden.

E.3 Huursituatie

Huidige situatie

Winkelruimte nummer 148 is verhuurd.

Toelichting

-looptijd : tot 2018 -ingangsdatum : circa 1998 -kale huursom
totaal van de objecten : " 14.904,= per jaar.

F Technische omschrijving

F.1 Onderhoudstoestand

Bouwjaar

Rond 1930

Onderhoudstoestand

De onderhoudstoestand is redelijk tot goed te noemen.

Bouwaard materialen en constructie

De gebouwen zijn op traditionele wijze gebouwd. Fundering op staal, gemetselde borstwering met houten kozijnen, houten vloeren, plat dakconstructies met bitumen.

Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

Geen wijzigingen en uitbreidingen recentelijk aangebracht.

F.2 Onderhoudskosten, achterstallige onderhoud en renovatie

Toelichting

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is géén indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld: Uitstekend = Zo goed als nieuw. Goed = Op peil. Redelijk = Niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn. Matig = Onderhoud op korte termijn is noodzakelijk. Slecht = Achterstallig onderhoud.

	Beoordeling	Opmerking
Dakbedekking	redelijk	
Gevels	goed	
Kozijnen	redelijk	
Schilderwerk inwendig	redelijk	
Schilderwerk uitwendig	redelijk	
Vloeren	redelijk	
Plafonds	redelijk	
Afwerking	redelijk	
Centrale Verwarming	goed	
Luchtbehandeling	n.v.t.	
Liftinstallatie	n.v.t.	
Electra-installatie	goed	
Overige installaties	goed	

Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie (renovatie)

Niet opportuun op dit moment.

Bouwkundige aanpassingen / uitbreidingen (renovatie)

Niet opportuun op dit moment.

F.3 Milieuaspecten en vergunningen

Geraadpleegde informatie

Kadaster en bodemloket

Omschrijving

Er zijn geen aantekeningen gevonden in het kader van de wet bodembescherming.

F.4 Duurzaamheid

Er is geen specifieke aandacht besteed aan duurzaamheid.

G Onderbouwing Van De waarde

~~Onderbouwing van de parameters~~ ten opzichte van de in het model opgenomen parameters.

Gehanteerde methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:
-een NAR waardering in bijlage -een BAR
waardering in bijlage -een DCF waardering in
bijlage

Marktomstandigheden

Rekening houdend met de aard en ligging van het object alsmede het voorzieningsniveau achten wij het getaxeerde een matig courant object.

Toegankelijkheid	Beoordeling	Opmerking
Algemene ruimtes	goed	
Overige ruimtes	goed	
Indelingsmogelijkheden		
Toegangen	goed	
Constructies	goed	
Scheidingswanden	goed	
Aansluitingen	goed	
Installaties	goed	
Daglicht	goed	

Referenties

De database van NVM, RealWorks en FUNDA geraadpleegd.

Kooptransacties

Zoals in bovenvermelde bronnen zijn aangetroffen.

Toelichting referenties

Er is ruim aanbod op dit moment.

Correcties

Er zijn geen bijzondere correcties opgevoerd.

Bijzondere waardecomponenten

Geen bijzondere waardecomponenten.

Scenario analyse (Highest and best use IVS 2011)

Naast het huidige gebruik zijn er beperkte alternatieve toepassingen mogelijk.

Risico's

Geen bijzondere risico's te vermelden.

H. Overige mededelingen Geen overige mededelingen

Handtekening

I. Datering en ondertekening

Plaats Breda

Datum 01-01-2013

J. Bijlagen

*Toelichting norm en waarde begrippen
Kadastraal uittreksel eigenaar
Kadastrale kaart met omgevingskaart*

Object: Proefstraat 148 en 150, 4800 AA Breda
Datum: 01-01-2013, Bedrijfspandtaxatievergelijk.nl

Paraaf:

Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijkmodel: Taxatierapport Commercieel Vastgoed. Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

- 1 Definitiebepalingen voor de basis van de waarde
- 2 Kwalificaties van de taxateur
- 3 Bijzondere vereisten voor het taxatieproces de taxatie opdracht
- 4 Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
- 5 Vereisten voor de verslaglegging in het taxatierapport

1.0 Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde

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

1.1 Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen. Vertrekpunt van de TCV is het conform zijn aan de IVS (IVS 2011 © IVSC 2011). De International Valuation Standards Board is het normeringsinstituut van de International Valuation Standard Council, een Angelsaksisch instituut met het Engels als voertaal. Conformiteit aan de regelgeving van de IVS houdt derhalve een vertaling van (delen van) die regelgeving in. Aan een dergelijke vertaling kleven risico's. Voor de TCV is het uitgangspunt een descriptieve vertaling die zo dicht mogelijk blijft bij de betekenis van de begrippen zoals die uit de diverse toelichtingen blijkt.

1.2 Waarde begrip als basis van de waarde

Een waarderingen op basis van de TCV is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

1.3 Marktwaarde

Als definitie van het begrip Marktwaarde is het navolgende aangehouden:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Toelichting

1. **%astgoed+;** In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term heeft de voorkeur boven de term **%bject+.** Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term **%actief+**voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van **%astgoed+**gelezen worden.
2. **%het geschatte bedrag+;** Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
3. **%zou worden overgedragen+;** Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
4. **%p de waarde peildatum+;** De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.

5. ~~%ussen een bereidwillige koper+;~~ Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
6. ~~%bereidwillige verkoper+;~~ Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een ~~±~~ hypothetischeq verkoper is wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
7. ~~%zakelijke transactie+;~~ De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
8. ~~%a behoorlijke marketing+;~~ Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn; en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een onredelijkheid haalbare prijs.
9. ~~%waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent+;~~ veronderstelt ter zake deskundige koper en verkoper die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de peildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de peildatum van de waardering voorhanden was.
10. ~~%niet onder dwang+;~~ houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.
11. ~~%Marktwaarde+;~~ Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan-of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.4 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen 2

In de ~~rapportage~~ en de verslaglegging daarvan geeft de taxateur middels de benoeming van bijzondere uitgangspunten en bepalingen (presumpties of veronderstellingen) aan of er ten aanzien van de waardering op marktwaarde sprake is van afwijkingen. Bijvoorbeeld ~~%a verhuurder staat+;~~ ~~%voor eigen gebruik+;~~ ~~%met als afwijkende prijspeildatum+etc..~~ Tevens geeft de taxateur een EXPLAIN ten aanzien van de oorzaak van de gehanteerde bijzondere uitgangspunt(en) of beperking(en).

1.5 Het concept van Highest and Best Use 3

In zijn ~~rapportage~~ zal de Marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel etc) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

1.6 Fair Value 4

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

1.7 Transactie kosten 5

In ~~aanrekening~~ op de IVS wordt de afgegeven waarde geacht niet te zijn gecorrigeerd voor transactiekosten van zowel koper als verkoper. Indien de afgegeven waarde in het taxatierapport wel is gecorrigeerd voor transactie kosten dan dient dit middels een EXPLAIN duidelijk te worden aangegeven. Dat kan middels een fictie (bijvoorbeeld kosten koper 7%) of via een uitgesplitste berekening van de transactiekosten.

1.8 Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

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

2 Kwalificaties van de taxateur

2.1 Onafhankelijkheid/ onpartijdigheid

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

Toelichting

1 Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.

2 De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen

3 De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij/zij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.

2.2 Kwalificatie van de taxateur

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

2.3 Vertrouwelijkheid en geheimhouding

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

Toelichting

1 De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en/of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie.

2 De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat gegevens door hem/haar verkregen in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.

2.4 Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

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

Toelichting

1 In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.

2 Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens waarop hij zijn taxatie baseert deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.

2.5 Eerdere betrokkenheid

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

Toelichting

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

2.6 Integriteit/ objectiviteit en verantwoord handelen.

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

Toelichting

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

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

3 *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm de afgemeten zal worden naar het geen binnen de beroepsgroep als maatschappelijke betamelijk wordt gezien.*

2.7 Ondertekening rapport

Een taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

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

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

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

2.8 Verzekering

Een (Register) taxateur dient zich te verzekeren tegen:

" Claims die voortvloeien uit beroepsfouten van een (Register) taxateur tot een bedrag van vijf miljoen Euro per gebeurtenis.

" De kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.

" Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

3 Bijzondere vereisten voor het taxatieproces de taxatie opdracht

3.1 Inleiding

In de taxatie opdracht wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 Opdrachtvoorwaarden

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

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

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

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

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

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd. De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

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

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door derden opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde. Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

4 Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

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

4.2 Verificatie van informatie

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

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden ten minste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen (zie ook 4.5)
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevingsvergunning, exploitatieplannen etc. (zie ook 4.6)
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur) overeenkomsten	Status ten aanzien van B.TW., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed etc.(zie ook 4.7)
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitponsmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door b.v. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc.
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw-en/of renovatie-en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-renovatie of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed 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 gebreken.(zie ook

			4.8)
		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 zijn (b.v. asbest) (zie ook 4.9)
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidscategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig.
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 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.

4.5 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen. Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen. Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

- " Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- " De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- " Het actuele canonbedrag per jaar;
- " Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld.
- " Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene

canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;

" Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot waar de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;

" Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum dient deze datum te worden aangegeven.

" Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;

" De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen etc.) dit vermelden.

4.6 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 en welke functionaris is geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.7 Fiscale aspecten

Overdrachtsbelasting-De levering van een onroerende zaak is in beginsel belast met overdrachtsbelasting, artikel 2 Wet op de belastingen rechtsverkeer. Wanneer geldt vrijstelling van overdrachtsbelasting? De vrijstelling van overdrachtsbelasting geldt indien krachtens een levering (of een dienst) in de zin van de BTW wordt verkregen.

1 Bij de (op)levering van een bouwterrein of een gebouw met de erbij behorende grond of op het tijdstip van eerste ingebruikneming is er BTW verschuldigd. Nu de onroerende zaak nog niet in gebruik is genomen, is de vrijstelling van overdrachtsbelasting van toepassing, ongeacht het recht van vooraf trek bij de koper.

2 Bij de levering, door een ondernemer, van een onroerende zaak binnen twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming is er van rechtswege BTW verschuldigd. De vrijstelling voor de overdrachtsbelasting geldt alleen, indien de verkrijger de BTW in het geheel niet in aftrek kan brengen.

Omzetbelasting-De levering van een onroerende zaak is vrijgesteld van omzetbelasting op basis van artikel 11, lid 1, onder a, ten 1°Wet OB.

Een uitzondering hierop is de levering van een onroerende zaak vóór, op of uiterlijk binnen twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikname er van, en de levering van een bouwterrein. In deze situatie is de levering belast met omzetbelasting.

Een levering die na twee jaar naar het tijdstip van de eerste ingebruikname plaatsvindt, kan alsnog met omzetbelasting plaatsvinden. Er kan gekozen worden om gebruik te maken van de zogenaamde optie belaste levering. De mogelijkheid om te kiezen voor een belaste levering is beperkt tot de situatie waarin de koper het gekochte onroerend goed zelf gaat gebruiken of laat gebruiken (bijv. huurder) voor belaste prestaties. Er kan voor belaste levering worden gekozen indien de koper het gekochte voor 90% of meer gebruikt voor belaste prestaties. Voor sommige branches, waaronder de

makelaardij in onroerende zaken -het verstrekken van hypotheke en assurantiën daaronder begrepen -en reisbureaus is de norm van 90% verlaagd tot 70%.

De voorwaarden voor een optie belaste levering zijn als volgt: -Beide partijen doen een verzoek tot belaste levering vóór de juridische/economische levering; -Het optieverzoek moet worden ingediend bij de inspecteur van de verkoper -De koper moet de betreffende onroerende zaak gebruiken voor 90% of meer belaste prestaties (in sommige gevallen 70%); -Het gebruik van de koper kan ook per (zelfstandig) gedeelte van de onroerende zaak worden bekeken.

Het kiezen voor een belaste levering gebeurt voornamelijk in de situatie dat de onroerende zaak zich binnen de herzieningsperiode bevindt en in de situatie dat er een aanzienlijk bedrag aan voorbelasting op de onroerende zaak drukt. Dit is bijvoorbeeld het geval indien de zaak korter dan tien jaar geleden met BTW is aangekocht of de zaak is gerenoveerd zonder dat daarbij een nieuw vervaardigd onroerende zaak is ontstaan.

4.8 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze-inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan-of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden. Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.9 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 beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. 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 bronnen waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst. Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn. In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt. 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 Marktwaarde als waarderinggrondslag editie 2010 Prof. Dr T.M. Berkhout MRE MRIS, Prof dr. A.C.

Hordijk MRICS. 2 IVS 2011 p24 (49) 3 IVS 2011 p 19 (27) , T.M. Berhout MRE MRICS en A.C. Hordijk MRICS Nederlandse

taxatiestandaarden: aansluiting bij internationale waardebegrippen (IVS) editie 2009 pp 15. 4 IVS 2011 p 23 (39) 5 IVS 2011 p 23 (36)

5 Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen. Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie. In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

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

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De taxatiedatum 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 taxatiedatum.
5.	Object/ Onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm. (zie ook 5.3)
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er 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	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee

	betrokkenheid bij het object	jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object.
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register o ..
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 waarde componenten 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 de taxatie is uitgevoerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	%Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc. %
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel geprijsd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening.	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat ten minste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen, waar bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt. (zie ook 5.5)

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

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

5.4 Referentiepanden

Per pand dient minimaal 1 foto te worden bijgesloten. Huidige richtlijn ROZ: De richtlijn luidt om in het taxatierapport minimaal drie referentietransacties op te geven voor zowel de markthuren (per m2) als de BAR (NAR). Van de referentietransacties moet onderbouwd worden dat dit vergelijkbare objecten en transacties zijn. In het geval van een kleine markt of geringe activiteit mag ook gebruik gemaakt worden van transacties in vergelijkbare steden of transacties uit het verleden (maximaal drie jaar terug met toelichting). Verwijzing naar marktrapporten worden, evenals referenties/transacties uit de eigen portefeuille, óók als referentie geaccepteerd (mits er aandacht wordt besteed aan vergelijkbaarheid van het marktbeeld en het te taxeren object). Indien het niet mogelijk is om bruikbare referenties te geven, dient dit expliciet te worden toegelicht. In het taxatierapport dient de taxateur de afwijking tussen de getaxeerde waarde en de modelwaarden nader toe te lichten. De afwijking kan bijvoorbeeld ontstaan doordat de onroerende zaak qua gebruik afwijkt van de referentieobjecten. Dit dient u per referentieobject aan te geven.

5.5 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt. Het taxatierapport bevat tenminste vier afbeeldingen van het object, waarbij minstens de voor-en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

5.6 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor winkels

Huidige richtlijn ROZ: 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 vijfjaarperiode 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.