

EVS TAXATIERAPPORT

COMMERCIEEL VASTGOED, MODEL 1 november 2017

Mogelijk gemaakt door NVM, VBO Makelaar en VastgoedPRO



Straat 1, 1000AA, Plaats

15 juli 2019

Quint Vlot RM RT i BIJN.nl Taxaties

Inhoudsopgave

A.	Algemene gegevens	3
	Opdrachtgever	3
	Taxateur	3
	Waardepeildatum en andere relevante data	3
B.	Doel van de taxatie / te taxeren belang	4
	Onderwerp van de taxatie	4
	Doel van de taxatie	4
C.	Verklaringen taxateur	6
D.	Juridische status van het object	8
	Privaatrechtelijke aspecten	8
	Publiekrechtelijke aspecten	9
	Verontreiniging, milieu	10
	Fiscale aspecten	11
E.	Omschrijving gebruik en omgeving	12
F.	Huursituatie	14
G.	Technische omschrijving object	15
H.	Duurzaamheid	17
I.	Onderbouwing van de waarde	19
J.	Conceptrapportage	26
K.	Overige mededelingen	27
L.	Datering en ondertekening	28
M.	Bijlagen	29
	Normblad taxatierapport commercieel vastgoed	30
	Fotoblad	42

A. Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	Dhr. A. Achternaam
Adres opdrachtgever:	Straat 1, 1000AA, Plaats
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door:	Dhr. A. Achternaam
Functie:	Eigenaar

Taxateur

Naam taxateur:	Quint Vlot RM RT
Werkzaam bij en handelend namens:	BIJN.nl Taxaties Wilhelminaplein 1 3072 DE Rotterdam
Lid van beroeps- of branchevereniging:	VastgoedPRO
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Onder registratienummer:	RT201770710 op 2016-01-05
Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s):	Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) met expiratedatum 31-12-2019
Taxateur heeft aantekening c.q. addendum Grootzakelijk Vastgoed:	☐ Ja ☒ Nee
Taxateur is REV-gecertificeerd:	Nee.
Specialisatie/deskundigheid taxateur:	Commercieel vastgoed. Taxateur is tevens ingeschreven in de kamer wonen NRVT.

Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht:	12 juni 2019
Datum opname en inspectie:	19 juni 2019
Waardepeildatum:	19 juni 2019
Datum concept taxatierapport:	15 juli 2019
Datum taxatierapport:	15 juli 2019

B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving:

Representatieve bedrijfs-/winkelruimte, gelegen aan de drukke voorbeeldweg (aanrijdroute naar het centrum). De ruimte is volledig verhuurd.

Adres:

Straat 1
1000AA Plaats

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

Het verkrijgen van inzicht in de waarde van de onroerende zaak per heden, voor een verkoopbeslissing.
ÅToelichting: Onder marktwaarde wordt verstaan: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Met als grondslag:

In verhuurde staat

Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeerd op:

Marktwaarde ú 123.4560,00
x duizend euro

Zegge:

Volledige taxatie.

Deze taxatie betreft een:**Uitgangspunten:**

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

ÅOp het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaat- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn.

ÅDe vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn. Controle hiervan kan in het kader van deze taxatie niet plaatsvinden;

ÅTen behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van

de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

ÅOp het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object.

ÅIndien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden.

ÅDe gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat.

ÅAlle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd.

ÅDe taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven.

ÅHet object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.

Bijzondere uitgangspunten:

Er zijn voor deze taxatie geen bijzondere uitgangspunten.

C. Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern:

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

Opdrachtbrief:

Op 12 juni 2019 is door taxateur een opdrachtbrief verzonden aan opdrachtgever welke door taxateur op 12 juni 2019 getekend door opdrachtgever is retour ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage. (EVS 4.3 en 4.5.2)

De taxateur hanteert het normblad:

☒ Ja ☐ Nee

Taxateur verklaart verder dat hij:

- Å gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- Å de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- Å in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- Å geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- Å werkzaamheden verricht voor <naam kantoor> en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- Å niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- Å niet eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object;
- Å niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- Å kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- Å de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt;
- Å de taxatie heeft uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVt;
- Å zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van **VastgoedPRO** en het NRVt;
- Å de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van **VastgoedPRO**;
- Å tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die **VastgoedPRO** daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan

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

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

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

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

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

Lokale kennis taxateur

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

Schattingsonzekerheid

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

- Å Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- Å Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- Å Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Å Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Inspectie

In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden. Dat is hier niet het geval.

Inspectiedatum: 19-06-2019

De inspectie van het pand is op de hierboven genoemde datum ter plaatse door Q. Vlot RM RT uitgevoerd. Het pand is zowel aan de voor-, achterzijde en in pandig geïnspecteerd oftewel intern en extern.

Copyright

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

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

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

D. Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

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

De opname heeft bestaan uit de volgende aspecten:

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- | | |
|--|---|
| - Akte van levering: | ☒ Ja ☐ Nee |
| - Kadastraal plan: | ☒ Ja ☐ Nee |
| - Kadastraal uittreksel: | ☒ Ja ☐ Nee |
| - Basisregistratie Adressen en Gebouwen: | ☒ Ja ☐ Nee |
| - Overig: | |

2. Kadastrale omschrijving object

Korte omschrijving: De winkel met erf, staande en gelegen te 2903 LS, Capelle aan den IJssel, Kanaalweg 6, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, Sectie A, nummers 7138 en 7139, tezamen groot één are en achtenzestig centiare (168 m²).

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Index	Kadastraal oppervlak
Plaats	A.	1121		168 m²
				m²
				m²
				m²
Totaal:				168 m²

3. Bijzonderheden

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

- | | |
|--|---|
| a. Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen: | Wij hebben inzage in de leveringsakte gehad. Door ons is geen aanvullend onderzoek naar erfdienstbaarheden verricht. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen etc. van toepassing (zullen) zijn, welke een negatieve invloed op de waarde van het getaxeerde object hebben, tenzij anders vermeld in dit taxatierapport. |
| b. Gebruiksbeperkingen: | Er is geen sprake van gebruik beperkende gebruiksbeperkingen. |
| c. Vereniging van Eigenaren | Niet van toepassing. |
| - Bestuurder | |
| - Bijdrage/financiële positie | |
| - Zijn de financiële reserves naar oordeel van de taxateur toereikend? | ☐ Ja ☐ Nee |

d. T.a.v. het recht van erfpacht / opstal

- Soort recht ☐ Tijdelijk ☐ Voortdurend ☐ Eeuwigdurend
- Datum uitgifte/vestiging _____
- Einddatum van het recht _____
- Grond is in eigendom van Niet van toepassing.
- Huidig tijdvak van tot
- Actuele canon of opstalvergoeding _____
- Eerstkomende datum indexering _____
- Overig _____

e. T.a.v. het recht van vruchtgebruik

- Datum vestiging Niet van toepassing.
- Bloot eigenaar _____
- Vruchtgebruiker _____
- Wijze van beëindiging _____
- Overig _____

Publiekrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- ☒ Provincie Zuid-Holland
- ☒ Gemeente Plaats
- ☒ Kadaster
- ☒ Ruimtelijke plannen
- ☒ Bodemloket
- ☐ _____

2. Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:

- Plannaam Enkelbestemming: Gemengd.
- Planstatus Partiele herziening bestemmingsplan
- Vaststeldatum onherroepelijk
- Naam overheid 9 september 2014
- IMRO versie Gemeente Plaats
- NL.IMRO....é é é é é .
- IMRO2012

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: In gebruik als bedrijfs-/winkelruimte.
- Het huidige / het voorgenomen gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan (zie ook punt E.2.a.en b.): Het huidig gebruik is wel toegestaan conform dit bestemmingsplan.
- Bedrijfsmatige objecten dienen te voldoen aan de volgende Zie bijlage f bestemmingsplangegevens / Ruimtelijke plannen

- kenmerken:
- Vestigingseisen: Het huidige gebruik is wel toegestaan conform dit bestemmingsplan.
 - Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen: Er zijn geen bijzondere- en of verkoop belemmerende bepalingen bekend (gemaakt). Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.
 - Toekomstige planologische ontwikkelingen: Zijn niet bij de taxateur bekend.

4. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe)

☐ Ja ☒ Nee

5. Monument

Volgens opgave van:

Taxateur

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

- als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988)
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet)
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument

☐ Ja ☒ Nee

☐ Ja ☒ Nee

☐ Ja ☒ Nee

Verontreiniging, milieu

VERONTREINIGING, MILIEU

1. Geraadpleegde informatie

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

- Kadaster ☒ Ja ☐ Nee

- Gebruiker / eigenaar ☒ Ja ☐ Nee

- Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst ☒ Ja ☐ Nee

- Bodemrapport ☐ Ja ☒ Nee

- Overige Bodemloket.nl

- Opmerkingen Geen.

2. Bijzonderheden

- a De onder punt 1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

- Historische gegevens Geen belastende feiten bekend.

- De volgende informatie over het object/complex of directe omgeving is bekend (gemaakt) De taxateur heeft geen informatie ontvangen waaruit blijkt dat de locatie verontreinigd is.

- b Op basis van plaatselijke ☐ Ja ☒ Nee

bekendheid ziet de taxateur
aanleiding om (een risico van)
verontreiniging aanwezig te
achten

- c Ten aanzien van (opslag)tanks
geldt
- d Er is asbestverdacht materiaal
waargenomen
- e Conclusie

Geen opslagtanks bovengronds waargenomen en volgens
opgave geen ondergrondse tanks aanwezig.

☐ Ja ☒ Nee

Geen aanleiding om verontreiniging te veronderstellen op
basis van beschikbare gegevens. Bij deze taxatie is
rekening gehouden met grond die niet verontreinigd is.
Indien de grond wel verontreinigd mocht blijken dan is er
door mij geen post opgenomen voor schoning van de
grond.

Fiscale aspecten

FISCALE ASPECTEN

1. Bijzondere fiscale aspecten:

De opstal is ouder dan 10 jaar, waardoor de
herzieningstermijn mogelijk is gepasseerd en een
toekomstige levering mogelijk in de
overdrachts-belastingsfeer zal plaatsvinden.

2. Overig:

Voor een eventuele toekomstige overdracht hebben wij
rekening gehouden met een post voor "Kosten Koper"
zijnde de notaris- en kadastrale kosten en
overdrachtsbelasting voor bedrijfstvastgoed. In totaal 6,4%.

E. Omschrijving gebruik en omgeving

1. Object

a Ruimten

Ruimte type	BVO	Stuks	VVO	GBO*	Huur/m ²	% huur	Totale markthuur
Begane grond						%	
bedrijfs-/winkelruimte	112	1	98		180	51%	17640
1e Verdieping						%	
bedrijfs-/winkelruimte	112	1	108		120	37%	12960
2e Verdieping						%	
bedrijfsruimte	71	1	67		60	12%	4020
						%	
						%	
						%	
Totaal						100%	

* Van toepassing bij bijvoorbeeld woningportefeuille en/of combinatie van wonen en werken

b Indeling

Begane grond: gezamenlijk entree voor de ruimte op straatniveau en de ruimten op de 1e en 2e verdieping.

Winkelruimte 1: een oppervlakte van ca. 100 m² VVO, bestaande uit een verkoopruimte aan de straatzijde, eenvoudige kantoorruimte, achtergelegen werk-/verkoopruimte met mogelijkheid van een 2e entree aan de zijkant van het getaxeerde object.

Winkelruimte 2: winkelruimte van ca. 108 m² VVO op een verschillend vloerniveau incl. pantry. Via een trapopgang komt u op ca. 67 m² VVO kantoor-/werkruimte.

2. Gebruik

a Huidig gebruik:

Thans in gebruik als bedrijfs-/winkelruimte op alle lagen.

b Voorgenomen gebruik:

Voortgezet gebruik.

c Gebruiksmogelijkheden:

Zie bestemmingsplanvoorschriften.

3. Overig

a Wijk, stand en aard van belendingen

- Omschrijving van de situering

Gelegen in de woonwijk é é é é é .. op goede stand en locatie. De belendingen zijn woonhuizen, bedrijven/winkels, kerkgenootschappen en sportvoorzieningen op acceptabele afstand.

b Bereikbaarheid

- Per personenauto:

Goed, de op- en afritten van de A16 en A20 liggen op acceptabele afstand, alsmede de aansluiting naar de N210/N219.

- Per vrachtauto:

Goed, de op- en afritten van de A16 en A20 liggen op acceptabele afstand, alsmede de aansluiting naar de N210/N219.

- Per openbaar vervoer:

Opstapplaats bus (lijn 31 en 37) ongeveer 2 minuten lopen. Metrostation plaats op 5 minuten

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:

naar de busverbinding en dan 5 minuten naar metrostation.

Niet van toepassing.

Beperkte tot voldoende parkeergelegenheid.

Niet van toepassing.

Object is gevestigd aan een doorgaande verbindingsweg met een diversiteit aan bedrijven en winkels, alsmede Aldi, Hema en diverse kerkgenootschappen op loopafstand.

Nee.

F. Huursituatie

- | | |
|--|---|
| - Volgens opgave van: | Opdrachtgever. |
| - Wordt het object thans verhuurd: | ja |
| - Huursituatie: | Het gehele pand is verhuurd .
Op de begane grond door: Bedrijf X.
Op de 1e/2e verdieping door: Bedrijf Y. |
| - Taxateur heeft alle relevante documenten m.b.t. de huur/verhuur ontvangen die benodigd zijn om tot een correcte waardering te komen: | ☒ Ja ☐ Nee |
| - Aan dit taxatierapport is een gedetailleerde huurlijst als bijlage toegevoegd: | ☐ Ja ☒ Nee
Er is maar sprake van 2 duidelijke huurders. De huurcontracten zijn als bijlage toegevoegd. |
| - Toelichting op huurlijst: | Niet van toepassing. |
| - Feitelijk gebruik en huurgegevens: | Zie bijgevoegd huurovereenkomst. |
| - Huidige huurinkomsten inclusief theoretische markthuur van de leegstaande delen: | ú 12.345,00 |
| - Huidige huurinkomsten exclusief theoretische markthuur van de leegstaande delen: | ú 12.345,00 |
| - Incentives, bijzonderheden uit allonges en bijlagen en andere noemenswaardige zaken: | In onderling overleg met de verhuurder, zijn beide huurders akkoord gegaan met een huurverlaging naar ú 1.234,-- p./m. (ú 12.345,-- p./jr.). De getekende huurcontracten zijn hoger opgesteld, echter door de crisis en verminderde bedrijfsresultaten van de huurders, is gekozen voor huurverlaging t.o.v. eventuele leegstand. Dit heeft goed uitpakend en per half jaar wordt de huur inmiddels met ú 12,-- per maand verhoogt. |
| - Defaultrisico: kans op leegstand na huidig huurcontract (kans dat de huidige huurder vertrekt): | De eventuele kans op leegstand is verwerkt in de hierbij als bijlage toegevoegde waarde berekening. |
| - Mutatieleegstandverwachting in maanden (aantal maanden tot wederverhuur): | Niet van toepassing. |
| - Toelichting op verhuurbaarheid van het getaxeerde object: | De verhuurbaarheid van dit type pand is thans goed. |

G. Technische omschrijving object

1. Technische omschrijving

a	Bouwjaar / bouwperiode:	1965
b	Bouwaard, materialen en constructie:	De hoofddraagconstructie bestaat uit gemetselde gevels met beton-/houten verdiepings vloeren. Volledig geïsoleerd. Samengestelde kap met pannen en plat dak met bitumen gedekt. De unit scheidende wanden zijn uitgevoerd in geïsoleerde gipswanden. De gevelbekleding bestaat uit schoon metselwerk en gevelbeplating met aluminium-/kunststof kozijnen voorzien van isolerende beglazing.
c	Installaties	Verwarming en warm water middels CV-combiketels (Nefit en Remeha Avanta 2013). Water en elektra aanwezig voor sanitair en keukenruimten. Elektrische installaties (meterkasten) zijn beiden modern en uitgebreid met voldoende automaatgroepen, aardlekschakelaars en slimme meters. Voldoende brandvoorzieningen aanwezig. Airco units aanwezig. Alarminstallatie aanwezig.
d	Maatvoering	
	- BVO	295 m ²
	- VVO	273 m ²
	- Vrije hoogte (bij bedrijfsruimte)	Per verdieping gemiddels 2,50 meter.
	- Maximale vloerbelasting begane grond	1.000 kg/m ²
	- Maximale vloerbelasting verdiepingsvloer(en)	500 kg/m ²
e	Gerealiseerde renovatie(s) en/of verbouwing(en) + bijbehorende datum/data	Vanaf 2007 is het gehele pand grondig gerenoveerd.
f	Overig (bijvoorbeeld loadingdocks, aantal rolpoorten, sprinkler, liften, overige installaties):	Niet van toepassing.

2. Onderhoudstoestand

- a Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven: Goede staat van onderhoud.
- b Indicatie onderhoudstoestand
- Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft géén bouwtechnische opname van het getaxeerde object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld:

Uitstekend = Zo goed als nieuw

Goed = Op peil

Redelijk = Niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn

Matig = Onderhoud op korte termijn is noodzakelijk
Slecht = Achterstallig onderhoud
Niet waargenomen = Niet gezien / kunnen zien, maar mogelijk aanwezig

Onderdeel	Oordeel	Opmerkingen
Dakbedekking	goed	.
Gevels	goed	.
Kozijnen	goed	.
Schilderwerk inwendig	goed	.
Schilderwerk uitwendig	goed	.
Vloeren	goed	.
Plafonds	goed	.
Afwerking	goed	.
Verwarming	goed	.
Luchtbehandeling	niet waargenomen	.
Elektra-installaties	goed	.
Overige installaties	goed	.
Buitenterrein	goed	.

c Exploitatiekosten

Onderhoud / Vastgoed Taxatiewijzer (VTW)

Basis onderhoudskosten

De te verwachten kosten

ú 1.234,50

Onderhoudskosten direct gestookte installatie / heater(s)

Niet van toepassing.

Onderhoudskosten indirect gestookte installatie / heater(s)

ú 300,--

Onderhoudskosten airco

ú 350,--

Onderhoudskosten mechanische ventilatie

Niet van toepassing.

Onderhoudskosten topkoeling

Niet van toepassing.

Onderhoudskosten sprinkler

Niet van toepassing.

Onderhoudskosten zonwering

Niet van toepassing.

Onderhoudskosten liftinstallatie

Niet van toepassing.

Onderhoudskosten volgens Vastgoed Taxatiewijzer (VTW)

ú 2.567,50

Locatietoeslag

Niet van toepassing.

Objecttoeslag

Niet van toepassing.

VTW Totaal

ú 2.567,50

Onderhoud gemiddeld

Niet van toepassing.

Afwijking met VTW

Niet van toepassing.

- Toelichting

Niet van toepassing.

d Achterstallig onderhoud

- De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud worden begroot op

ú 0,00

- De indruk die taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek

Niet van toepassing.

- De volgende gebreken zijn door taxateur waargenomen

Niet van toepassing.

H. Duurzaamheid

1. Energielabel

Het getaxeerde object beschikt over een energielabel	☒ Ja ☐ Nee
- Energielabelklasse	D
- Energieprestatie index	1.36
- Het energielabel is afgegeven op en geldig tot	Het label is afgegeven op 25-10-2016 en geldig tot 25-10-2026.

2. Certificaten en keurmerken

Type certificaat/keurmerk	Certificaat aanwezig
BREEAM	☐ Ja ☒ Nee
LEED	☐ Ja ☒ Nee
GPR gebouw	☐ Ja ☒ Nee
Greencalc (milieu-index gebouw)	☐ Ja ☒ Nee
Greenkey (hotels)	☐ Ja ☒ Nee
Slimbouwen	☐ Ja ☒ Nee
Groenverklaring (Ministerie van Infra en Milieu)	☐ Ja ☒ Nee
EPA certificaat (utiliteit)	☐ Ja ☒ Nee

Toelichting:

3. Gebruik van grond

Veel classificatiesystemen houden rekening met diverse aspecten ten aanzien van het gebruik van grond. Enkele voorbeelden zijn plaatsing ten opzichte van de waterloop, watermanagement ter plaatse en ontwikkelingen van de locatie. Deze factoren spelen een belangrijke rol op het moment van ontwikkeling, maar hebben een beperkte relevantie met betrekking tot de waardering van een bestaand gebouw.

- ☒ Het getaxeerde object betreft een bestaand gebouw, waardoor deze duurzaamheidseigenschap niet relevant is voor de waardering van het vastgoedobject
- ☐ Het getaxeerde object betreft nieuwbouw en wordt ontwikkeld op een inbreidingslocatie.

4. Ontwerp en uitvoering

Bouwkwaliteit en levenscyclus	☒ goed ☐ matig ☐ slecht
Efficiëntie van vloeroppervlakte	☒ goed ☐ matig ☐ slecht
Efficiëntie van hulpbronnen	☒ goed ☐ matig ☐ slecht
Flexibiliteit	☒ goed ☐ matig ☐ slecht
Aanpassingsvermogen	☒ goed ☐ matig ☐ slecht
Gezondheid en menselijke prestaties	☒ goed ☐ matig ☐ slecht

5. Bouwmaterialen en installaties

Gebruikte soort bouwmaterialen

steen, staal, hout, beton, kunststof,
aluminium.

Onderhoud en vervanging van bouwmaterialen

☒ goed ☐ matig ☐ slecht

Gebouwbeheer (airco en verwarming)

☐ aanwezig ☒ niet aanw. ☐ onbekend

Energie-efficiëntie

Volledig geïsoleerd.
Kunststof-/Aluminium kozijnen met isolerende
beglazing.

Energiebronnen

Niet van toepassing.

Waterefficiëntie

Niet van toepassing.

Indien van toepassing, waarom geen vergunning aanwezig:

Voorzieningen afvalbeheer

☐ aanwezig ☒ niet aanwezig

6. Fiscale en wettelijke overwegingen

Energie Investeringsaftrek (EIA)

☐ aanwezig ☒ niet aanw. ☐ onbekend

Milieu Investeringsaftrek (MIA)

☐ aanwezig ☒ niet aanw. ☐ onbekend

Vervroegde afschrijving milieu

☐ aanwezig ☒ niet aanw. ☐ onbekend

Investerings (VAMIL)

☐ aanwezig ☒ niet aanw. ☐ onbekend

Geef toelichting op ontvangen bedragen, duur van subsidie/financiering.

Toelichting taxateur:

7. Kwesties betreffende management en lease

Green-lease overeenkomst

☐ aanwezig ☒ niet aanw. ☐ onbekend

Groenfinanciering

☐ aanwezig ☒ niet aanw. ☐ onbekend

ESCo's (energieprestatiecontracten)

☐ aanwezig ☒ niet aanw. ☐ onbekend

Beheer

☐ aanwezig ☒ niet aanw. ☐ onbekend

8. Quick wins

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

Zonnepanelen

Isolerende beglazing vervangen voor HR++ beglazing.

9. Secundaire voorwaarden

Niet van toepassing.

Toelichting:

I. Onderbouwing van de waarde

1. Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

- a. Door taxateur gehanteerde
taxatiestandaard:

European Valuation Standards (EVS)

- b. Toegepaste taxatiemethodieken en rekentechnieken:

De onderhavige waardering is
mede gebaseerd op:

Inkomstenbenadering (BAR/NAR) en/of
verkoopopbrengstvergelijking.

Toegepaste rekentechniek(en):

Inkomstenbenadering (BAR/NAR) en/of
verkoopopbrengstvergelijking.

Toelichting voor de gekozen
taxatiemethodiek(en) en
rekentechniek(en):

Het onderhavige object kan gekwalificeerd worden als een gangbaar vastgoedobject binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, horeca, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen). Het object betreft derhalve geen bijzonder object of bedrijf gerelateerd object. Voor dergelijke objecten is het in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de comparatieve methode (vergelijkingsmethode). Derhalve is de waardering tot stand gekomen door middel van zowel de huurwaarde-kapitalisatiemethode met behulp van de BAR/NAR methodiek en de comparatieve methode waarbij het onderhavige object wordt vergeleken met vergelijkbare objecten gecorrigeerd voor verschillen.

2. Backtesting

Datum eerdere taxatie indien van
toepassing:

Niet van toepassing, er is in opdracht van opdrachtgever
geen eerdere taxatie uitgevoerd.

Waardepeildatum eerdere taxatie:

Waarde per waardepeildatum
eerdere taxatie:

ú ,00

Zegge:

euro

Toegepaste taxatiemethodiek(en)
en/of rekentechniek(en) eerdere
taxatie:

Heeft dezelfde taxateur en/of
organisatie de eerdere taxatie
uitgevoerd?

☐ Ja ☐ Nee

Het verschil tussen de waarde
van de vorige en deze taxatie is:

ú ,00

Het verschil tussen deze en de
eerdere taxatie is < 5% of > 5%:

Dit verschil is ontstaan door:

Ten opzichte van de vorige taxatie zijn de volgende zaken gewijzigd:

- a. Marktomstandigheden:

- b. Gehanteerde
taxatiemethodiek(en) en/of
rekentechniek(en):

- c. Anders, bijvoorbeeld uitbreiding

m², renovatie(s) en/of
verbouwing(en):

3. Beoordeling

Voor onder genoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergegeven

a. Locatie	Goed.
b. Onroerende zaak	Goed.
c. Courantheid voor verhuur en/of verkoop	Goed.
d. Alternatieve aanwendbaarheid	Niet van toepassing.

4. SWOT-analyse

Voor onder genoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergegeven

INTERN

Sterkte

Moderne uitstraling
Goede bereikbaarheid

EXTERN

Kansen

Goede infrastructuur

Zwakte

Bij wegvallen van een huurder relatief groot
inkomstenverlies

Bedreigingen

Beperkte financiering-mogelijkheden

5. Referenties huur

1. Objectadres: é é é é é é ...
é é é é é é ...

a. Soort object	Bedrijfs-/winkelruimte
b. Perceeloppervlakte	
c. VVO totaal	141 m²
d. VVO verhuurd	141 m²
e. VVO leeg	
f. Huurprijs	ú 180,00 per m² per jaar
g. Huur per jaar	ú 25.380,--
h. Incentives	
i. Ingangsdatum contract	1 maart 2019
j. Looptijd	5 + 5
k. Bouwjaar / bouwperiode	Na 2011.
l. Bron	Funda in Business
m. Eventuele toelichting	Alleen winkelruimte op de begane vloer. Jongere bouw. Betere loop en parkeergelegenheid. Bijna de helft minder VVO.

2. Objectadres: é é é é é é ...
é é é é é é ...

a. Soort object	Bedrijfs-/winkelruimte
-----------------	------------------------

b. Perceeloppervlakte	
c. VVO totaal	383 m²
d. VVO verhuurd	383 m²
e. VVO leeg	
f. Huurprijs	ú 159,00 per m² per jaar
g. Huur per jaar	ú 61.272,--
h. Incentives	
i. Ingangsdatum contract	1 maart 2019
j. Looptijd	5 + 5
k. Bouwjaar / bouwperiode	Na 2011.
l. Bron	Funda in Business
m. Eventuele toelichting	Alleen winkelruimte op de begane vloer. Jongere bouw. Betere loop en gelijkwaardige parkeergelegenheid. Meer VVO. Geen goed front (etalage), teveel onderbroken door kozijnen.

3. Objectadres: é é é é é é ...
é é é é é é ...

a. Soort object	Winkelruimte
b. Perceeloppervlakte	
c. VVO totaal	83 m²
d. VVO verhuurd	83 m²
e. VVO leeg	
f. Huurprijs	ú 198,00 per m² per jaar
g. Huur per jaar	ú 16.500,--
h. Incentives	
i. Ingangsdatum contract	2 januari 2019
j. Looptijd	5 + 5
k. Bouwjaar / bouwperiode	2008
l. Bron	Funda in Business
m. Eventuele toelichting	Winkelruimte in een kleinschalig centrum. Voldoende openbare parkeergelegenheid. Minder VVO. Ondiepe ruimte. Jongere bouw. Centraal gelegen.

6. Referenties koop/belegging

inclusief theoretische markthuur leegstaande delen)

1. Objectadres: é é é é é é ...
é é é é é é ...

a. Soort object	Winkelruimte.
b. Perceeloppervlakte	582 m²
c. VVO totaal	280 m²
d. VVO verhuurd	
e. VVO leeg	
f. Koopprijs	ú 285.000,00
g. Huur per jaar	

h. Datum leveringsakte	14 januari 2019
i. Verkregen BAR/NAR	
j. BAR/NAR bij volledig verhuurd (dus inclusief theoretische markthuur leegstaande delen)	
k. Exploitatielasten	
l. Bouwjaar / bouwperiode	1961
m. Bron	Funda in Business
n. Eventuele toelichting	Gelijkwaardige bouwperiode. 140 m² begane grond en 140 m² kelder. Welstandklasse C1. Mindere locatie en uitstraling.

2. Objectadres: é é é é é é ...
é é é é é é ...

a. Soort object	Bedrijfs-/Winkelruimte
b. Perceeloppervlakte	119 m²
c. VVO totaal	100 m²
d. VVO verhuurd	
e. VVO leeg	
f. Koopprijs	ú 269.500,00
g. Huur per jaar	
h. Datum leveringsakte	23 mei 2019
i. Verkregen BAR/NAR	
j. BAR/NAR bij volledig verhuurd (dus inclusief theoretische markthuur leegstaande delen)	
k. Exploitatielasten	
l. Bouwjaar / bouwperiode	1939
m. Bron	Funda in Business
n. Eventuele toelichting	Oudere bouw. B-locatie. Veel minder VVO. Weinig frontbreedte. Redelijke parkeergelegenheid.

3. Objectadres: é é é é é é ...
é é é é é é ...

a. Soort object	Winkelruimte
b. Perceeloppervlakte	47 m²
c. VVO totaal	135 m²
d. VVO verhuurd	
e. VVO leeg	
f. Koopprijs	ú 275.000,00
g. Huur per jaar	
h. Datum leveringsakte	8 februari 2019
i. Verkregen BAR/NAR	
j. BAR/NAR bij volledig verhuurd (dus inclusief theoretische markthuur leegstaande delen)	
k. Exploitatielasten	

l. Bouwjaar / bouwperiode	1830
m. Bron	Funda in Business
n. Eventuele toelichting	VVO verdeeld over 2 bouwlagen. Minder VVO. Veel oudere bouw, dus kosten in de toekomst. Geen parkeergelegenheid voor de deur.

7. Thans te huur staand aanbod

	Plaats	Adres	VVO (m²)	Huurprijs m²/VVO	Soort object	Datum Internet	Bron
1.	Plaats 1	Adres 1	100	177	Winkelruimte	2019-07-15	Funda in Business
2.	Plaats 2	Adres 2	395	126	Winkel-/kantoorruimte	2019-07-15	Funda in Business.
3.	Plaats 3	Adres 3	226	188	Winkelruimte	2019-07-15	Funda in Business

8. Thans te koop staand aanbod

	Plaats	Adres	VVO (m²)	Vraagpr.	Perceel-opp.	Soort object	Datum Internet	Bron
1.	Plaats 1	Adres 1	285	775000	285	Winkelruimte	2019-07-15	Funda in Business
2.	Plaats 2	Adres 2	728	495000	728	Winkelruimte	2019-07-15	Funda in Business
3.	Plaats 3	Adres 3	228	350000	245	Winkelruimte	2019-07-15	Funda in Business

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

Plaats	Adres	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Ligging	Bouwaard	Totaal
Plaats 1	Adres 1	+	-	+	+/-	+	+
Plaats 2	Adres 2	+	+	+/-	+/-	+	+
Plaats 3	Adres 3	+	-/-	+/-	+/-	+	+/-
Plaats 4	Adres 4	+/-	+/-	-	-	+/-	+/-
Plaats 5	Adres 5	-	-	-	-	-	-
Plaats 5	Adres 6	-	-	+/-	-	+/-	-

Verklaring codes:

- +/+ Veel beter dan het getaxeerde object
- + Beter dan het getaxeerde object

- +/- Vergelijkbaar met het getaxeerde object
- Slechter dan het getaxeerde object
- /- Veel slechter dan het getaxeerde object

10. Gehanteerde kengetallen en parameters

Bij de waardering zijn de volgende kengetallen en parameters gehanteerd: <Naar eigen inzicht in- en aan te vullen d.m.v. rechtermuisknop op een na laatste regel en vervolgens ~~invoegen~~ rijen onder ~~of~~ ~~ellen~~ verwijderen

Å BAR k.k.	8,80 %
Å Kosten koper	6,4 %
Å Disconteringsvoet *)	%
Å Inflatie	2 % per jaar
Å Markthuur ontwikkeling	1 % per jaar
Å Kostenontwikkeling	1 % per jaar
Å Disconteringsvoet DCF	%
Å Exit yield (v.o.n.) **)	%

*) Opbouw disconteringsvoet: <Naar eigen inzicht in- en aan te vullen d.m.v. rechtermuisknop op een na laatste regel en vervolgens ~~invoegen~~ rijen onder ~~of~~ ~~ellen~~ verwijderen

Å Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar	%
Å Risico-opslag type vastgoed	%
Å Risico-opslag locatie	%
Å Risico-opslag object	%
Disconteringsvoet	%

**) Opbouw exit yield: <Naar eigen inzicht in- en aan te vullen d.m.v. rechtermuisknop op een na laatste regel en vervolgens ~~invoegen~~ rijen onder ~~of~~ ~~ellen~~ verwijderen

Å Huidige NAR	7 %
Å Opslag veroudering locatie	%
Å Opslag veroudering object	0,25 %
Å Opslag/afslag negatieve/positieve huurontwikkeling	0,25 %
Exit yield	%

11. Inflatie-/bouwkostenindex

5%

12. Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)

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

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

13. Nadere toelichting

Om een landelijk beeld te verkrijgen van de vastgoedmarkt zijn, naast de kennis van de taxateur, een aantal bronnen geraadpleegd waaronder het rapport van NVM Business, ASRE,

Vastgoedmarkt, Vastgoeddata en de vastgoeddatabase van Strabo.

J. Conceptrapportage

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

K .Overige mededelingen

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

L. Datering en ondertekening

Taxateur

Quint Vlot RM RT

Plaats / Datum

Rotterdam / 15 juli 2019

Handtekening

M. Bijlagen

- Å Normblad;
- Å Fotobladen;
- Å Plausibiliteitsverklaring;
- Å Berekening(en)
- Å Opdrachtbevestiging;
- Å Plattegronden;
- Å Kadastrale kaart;
- Å Kadastrale uittreksels;
- Å Huurlijst;
- Å Huurcontract(en);
- Å Eigendomsbewijs;
- Å Kopie huurcontract;
- Å Kopie bestemmingsplan;
- Å Kopie bodemrapport (milieu);
- Å Marktanalyses
- Å Bagviewer
- Å

Normblad taxatierapport commercieel vastgoed

Inleiding

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

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

Waaruit bestaat deze Norm?

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

1 Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde

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

1.1 Inleiding

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

1.2 Waarde begrip als basis van de waarde

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

Toelichting

- 1.2.1 het geschatte bedrag; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
- 1.2.2 vastgoed; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term ~~object~~. Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term ~~factief~~ voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van ~~vastgoed~~ gelezen worden.
- 1.2.3 zou worden overgedragen; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
- 1.2.4 op de waardepeildatum; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
- 1.2.5 tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
- 1.2.6 bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een ~~hypothetische~~ overkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
- 1.2.7 zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
- 1.2.8 na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze

op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.

- 1.2.9 waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.
- 1.2.10 niet onder dwang; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.
- 1.2.11 Marktwaaarde k.k.; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

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

Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.

Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport.

Zo dienen deze niet alleen in conform EVS in gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.

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

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

1.4 Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

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

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

1.5 Fair Value

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

1.6 Transactie kosten

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

1.7 Bedrijfsgelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgelateerde 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

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

2.1 Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

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

Toelichting

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

2.2 Kwalificatie van de taxateur

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

2.3 Vertrouwelijkheid en geheimhouding

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

Toelichting

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

taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.

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

2.4 Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

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

Toelichting

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

2.5 Eerdere betrokkenheid

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

Toelichting

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

2.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

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

Toelichting

- 2.6.1 *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*
- 2.6.2 *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*
- 2.6.3 *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*
- 2.6.4 *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*
- 2.6.5 *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te*

- worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.
- 2.6.6 *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

2.7 Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

- 2.7.1 *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest. Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.*
- 2.7.2 *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*
- 2.7.3 *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

2.8 Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

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

3 Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

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

3.2 Opdrachtvoorwaarden

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

Voorwaarden

1. Benoeming van de opdrachtgever
2. Benoeming van de taxateur
3. Het doel van de taxatie
4. Het onderwerp van de taxatie

Opmerkingen

De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator etc.).

De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.

De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.

Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.

5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng etc.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarderen object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

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

3.4 Beperkte informatie

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

De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie.

Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

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

3.6 Second opinion (kritische controle)

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

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

4 Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

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

4.2 Verificatie van informatie

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

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No.	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten Publiekrechtelijke status van het vastgoed Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen. Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevingsvergunning, exploitatieplannen etc. Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed etc.
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580. Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere

	Locatieaspecten	gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder. Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc.
Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
	Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
	Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties etc.
	Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke.
Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest).	
	Duurzaamheid	Welke duurzaamheidcategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1 - 5.4.3).	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

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, waaronder:

- Å Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- Å De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Å Het actuele canonbedrag per jaar;
- Å Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Å 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;
- Å Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Å Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Å 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;
- Å De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen etc.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

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

4.7 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.

4.8 Verontreiniging

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

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

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

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

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

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

5 Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

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

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

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

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

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

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

- | | | |
|-----|--|---|
| 5. | Object/ onderwerp van de taxatie | Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding. |
| 6. | Het te taxeren belang | Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering. |
| 7. | De basis van de waarde | De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3). |
| 8. | Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden | De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd. |
| 9. | Verklaring intern/extern | De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is. |
| 10. | Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object | De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel. |
| 11. | Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object | De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object? |
| 12. | Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur | Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register é .. |
| 13. | Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht | De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie. |
| 14. | Gebruikte valuta | In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput. |
| 15. | Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm | De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd. |
| 16. | Verklaring beperking geldigheid | Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc. ñ |
| 17. | De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie | De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie. |
| 18. | De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta | Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden. |
| 19. | Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening | |
| 20. | Visuele object presentatie | Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5). |

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde

methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijingsobjecten/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.

5.4 Referentiepanden

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

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

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

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

5.6 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.

Fotoblad



































