



## **Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT**

---

Vastgesteld op 21 juni 2018

*Vervangt het Addendum Grootzakelijk Vastgoed van 15 juni 2017*

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inhoud en toepassingsbereik .....	3
Hoofdstuk 2.	Vereisten aan de Register-Taxateur .....	4
Hoofdstuk 3.	Taxatiewerkzaamheden .....	8
Hoofdstuk 4.	Vaktechnische bepalingen .....	9
Hoofdstuk 5.	Taxatieproces .....	16
Hoofdstuk 6.	Slotbepalingen.....	18
Bijlage 1.	Minimale vereisten taxatierapport .....	19
Bijlage 2. a.	Objectinformatie t.b.v. taxatie Bedrijfsmatig Vastgoed .....	22
Bijlage 2. b.	Objectinformatie t.b.v. taxatie commercieel geëxploiteerde woningen.....	23
Bijlage 3.	Model Plausibiliteitsverklaring .....	24

Gelet op het doel de kwaliteit van de beroepsgroep en een professioneel-kritische instelling van de Taxateur te bevorderen en te waarborgen, alsmede ongewenste gedragingen in het kader van de beroepsuitoefening te voorkomen, een en ander met het oog op de verantwoordelijkheid van de Taxateur te handelen in het publiek belang;

In aanmerking nemende de internationaal geldende taxatiestandaarden van de International Valuation Standards Council (bekend als IVS) en de TEGoVA (bekend als EVS);

Gelet op het bepaalde in artikel 15 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT;

Stelt de Centrale Raad het volgende reglement vast:

## **Hoofdstuk 1. Inhoud en toepassingsbereik**

### **Artikel 1.**

Voor de betekenis van de in dit subreglement met een hoofdletter aangeduide begrippen wordt verwezen naar het Reglement Definities NRVT.

### **Artikel 2.**

- 2.1 Dit subreglement is van toepassing op de Register-Taxateur die de Professionele Taxatiedienst verricht die betrekking heeft op Grootzakelijk Vastgoed ('GZV'), waaronder wordt verstaan:
- a. een Vastgoedobject of een complex van met elkaar samenhangende Vastgoedobjecten op één locatie die een (markt-)waarde vertegenwoordigen die gelijk aan of hoger is dan € 5.000.000,- per individueel Vastgoedobject of per vastgoedcomplex. Voor het bepalen van het toepassingsbereik voorafgaand aan de Professionele Taxatiedienst kan bijvoorbeeld de WOZ-waarde of de koopsom een leidraad zijn;
  - b. bedrijfsgerelateerde objecten, ook indien deze een lagere waarde dan € 5.000.000,- hebben. Onder bedrijfsgerelateerd object wordt verstaan elk type Vastgoedobject dat is ontworpen voor een specifiek bedrijfstype, waarbij de waarde van het Vastgoedobject hoofdzakelijk afhankelijk is van het handelspotentieel van dat bedrijf (exploitatiegebonden vastgoed) en waarvan de waarde doorgaans niet (eenvoudig) bepaald wordt door vergelijkingsmethoden;

- c. taxaties van complexe Vastgoedobjecten, waaronder wordt verstaan taxaties van Vastgoedobjecten waarvoor specialistische kennis is vereist en waarbij sprake is van meer dan gebruikelijke bijzonderheden ten aanzien van het object of de relevante markt. Te denken valt aan taxaties van incurant vastgoed (ziekenhuis, energiecentrale), zorgvastgoed, vastgoed waarvan het lastig is om directe vergelijkingen te vinden zoals herontwikkelingen (residuele grondwaarde), commercieel vastgoed waarvan de waardering meer dan gemiddeld complex is door erfpachtconstructies, geen of weinig marktreferenties bestaan, sprake is van leegstand, grootschalige renovaties, gemengde bestemmingen, complexe contracten, uitzonderlijk groot, buiten verhouding op een bepaalde locatie, grootschalig corporate vastgoed, grootschalig institutioneel beleggingsvastgoed en grootschalig en complex ontwikkelingsvastgoed.

2.2 Dit subreglement is niet van toepassing op de Register-Taxateur die de Professionele Taxatiedienst verricht die betrekking heeft op:

- de woning voor eigen gebruik;
- landelijk en agrarische vastgoedobjecten zoals bedoeld in het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV).

### **Artikel 3.**

Daar waar twijfel bestaat of op een Vastgoedobject dit subreglement van toepassing is, is het aan de professionaliteit van de taxateur om te beoordelen of de uitvoering van de Professionele Taxatiedienst, naar de omstandigheden beoordeeld, valt onder dit subreglement en zal hij dit toelichten in het taxatierapport.

### **Artikel 4.**

Tenzij het tegendeel blijkt of kennelijk anders is bedoeld omvat:

- een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud ook de meervoudsvorm van dit begrip of woord en omgekeerd;
- een verwijzing naar de mannelijke vorm van een woord ook de vrouwelijke vorm en omgekeerd;
- een verwijzing naar een artikel een verwijzing naar een artikel van dit reglement.

## **Hoofdstuk 2. Vereisten aan de Register-Taxateur**

### **Artikel 5. Inschrijving Kamer BV**

De Register-Taxateur die de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van GZV wil verrichten dient te zijn ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het Register.

## **Paragraaf 2.1 Verkrijgen aantekening GZV**

### **Artikel 6. Aantekening GZV**

Op verzoek van de Register-Taxateur toetst NRVT of de Register-Taxateur voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in dit subreglement en neemt, indien dat het geval is, daarvan een aantekening op in het Register.

### **Artikel 7. Opleidingsvereisten**

De Register-Taxateur dient te beschikken over:

- a. een bachelor- of masterdiploma van een erkende instelling voor hoger onderwijs in een studierichting waarmee de Vastgoedtaxateur de vereiste kennis heeft verkregen voor het kunnen verrichten van de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van GZV;

of

- b. een bachelor- of masterdiploma van een erkende instelling voor hoger onderwijs in de studierichtingen bedrijfskunde, bouwkunde, economie, rechten of planologie, mits dit diploma is aangevuld met (een) diploma('s) of (een) certifica(a)t(en) waarmee de Vastgoedtaxateur de vereiste kennis heeft verkregen voor het kunnen verrichten van de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van GZV.

### **Artikel 8. Werkervaring**

- 8.1 De Register-Taxateur die de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van GZV wil verrichten, dient aan te tonen:
  - dat hij zich in de praktijk overwegend bezighoudt met taxatiewerkzaamheden; en
  - dat hij beschikt over minimaal drie jaar professionele werkervaring als Register-Taxateur in de Kamer BV; en
  - dat hij jaarlijks, ten minste als mede-ondertekenaar, tien taxaties ten aanzien van GZV heeft verricht in overeenstemming met de daarvoor geldende vereisten.
  
- 8.2 Voor zover de Register-Taxateur niet kan aantonen tien taxaties ten aanzien van GZV per jaar te hebben verricht, dient hij aan te tonen dat hij niettemin over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van GZV te verrichten, bijvoorbeeld door aan te tonen dat hij per jaar een aantal zeer omvangrijke specialistische taxaties heeft verricht in overeenstemming met de daarvoor geldende vereisten en dat deze werkzaamheden meer dan 50% van zijn totale werkzaamheden vormen.

## **Artikel 9. Assessment**

De Register-Taxateur die wenst dat NRVT in het Register opneemt dat hij voldoet aan de vereisten van dit reglement, dient met goed gevolg een door NRVT erkend assessment af te ronden, waaruit blijkt dat hij beschikt over de vereiste theoretische en praktische kennis voor het verrichten van de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van GZV.

### **Paragraaf 2.2 Vereisten tijdens de registratie met aantekening**

## **Artikel 10. Minimum aantal taxaties**

- 10.1 De Register-Taxateur die de aantekening GZV heeft verkregen dient aan NRVT aan te kunnen tonen dat hij per jaar ten minste tien taxaties ten aanzien van GZV heeft verricht die in overeenstemming met de daarvoor geldende vereisten zijn uitgevoerd.
  
- 10.2 Voor zover de Register-Taxateur niet in staat is tien taxaties ten aanzien van GZV per jaar te verrichten, dient hij aan te kunnen tonen dat hij niettemin over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de Taxatiedienst ten aanzien van GZV te verrichten, bijvoorbeeld door aan te tonen dat hij per jaar een aantal zeer omvangrijke specialistische taxaties ten aanzien van GZV heeft verricht in overeenstemming met de daarvoor geldende vereisten.

## **Artikel 11. Permanente educatie**

- 11.1 De Register-Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie worden gesteld.
  
- 11.2 De Register-Taxateur rapporteert op de door NRVT aangewezen wijze dat hij aan het vereiste in het vorige artikellid heeft voldaan.

### **Artikel 12. Doorlopend toezicht**

Gedurende zijn inschrijving is de Register-Taxateur onderworpen aan Doorlopend Toezicht van NRVT, in het kader waarvan wordt gecontroleerd in hoeverre de Register-Taxateur zich houdt en voldoet aan de door NRVT aan hem gestelde vereisten.

### **Artikel 13. Tuchtrechtspraak**

De Register-Taxateur is onderworpen aan Tuchtrechtspraak. Het Tuchtcollege behandelt een tegen een Register-Taxateur ingediende klacht en kan aan de Register-Taxateur een maatregel opleggen.

### **Artikel 14. Belangenverstrengeling**

Indien binnen de organisatie waaraan de Register-Taxateur is verbonden activiteiten worden verricht die mogelijk kunnen leiden tot conflicterende belangen ten aanzien van een uit te voeren Professionele Taxatiedienst, spant de Register-Taxateur die de Professionele Taxatiedienst zal verrichten, zich ervoor in dat er binnen zijn organisatie “Chinese Walls” zijn die ongepaste beïnvloeding of informatie-uitwisseling tussen de verschillende conflicterende onderdelen voorkomen. Indien deze situatie zich voordoet, meldt de Register-Taxateur dit aan zijn opdrachtgever en legt hij de door hem getroffen maatregelen vast. Voornoemde ongepaste beïnvloeding of informatie-uitwisseling kan worden voorkomen doordat:

- de personen die optreden voor conflicterende onderdelen, verschillende personen zijn. Dit geldt ook voor de daarbij betrokken medewerkers op het secretariaat en andere ondersteunende afdelingen;
- de betreffende personen zoveel als mogelijk fysiek gescheiden zijn, dat wil zeggen ten minste in verschillende delen van een gebouw zijn ondergebracht, zo niet in verschillende gebouwen;
- geen enkele informatie die verband houdt met een bepaalde activiteit, hoe ook gehouden, op enig tijdstip toegankelijk is voor personen die een daarmee conflicterende activiteit verrichten of daarbij betrokken zijn en doordat informatie in schriftelijke vorm in afzonderlijke, afgesloten ruimtes wordt bewaard;
- de organisatie in het interne trainings- en opleidingsaanbod voldoende aandacht besteedt aan het fundamentele beginsel van onafhankelijkheid, waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan het voorkomen van belangenverstrengeling en het omgaan met conflicterende activiteiten.

### **Artikel 15. Beëindiging van de aantekening GZV**

De aantekening GZV wordt beëindigd:

- a. indien een Register-Taxateur een daartoe strekkend schriftelijk verzoek aan het Bureau richt;
- b. door NRVT indien de Register-Taxateur niet voldoet aan de vereisten zoals vermeld in paragraaf 2.2.

### Hoofdstuk 3. Taxatiewerkzaamheden

#### Artikel 16.

- 16.1 In algemene zin geldt dat de Register-Taxateur zijn taxatie ten aanzien van GZV uitgebreider dient te onderbouwen en toe te lichten dan de taxatie van BV. De gedachte daarachter is dat de taxatie ten aanzien van GZV vanwege de omvang en complexiteit een verdergaande impact heeft in het maatschappelijk en economisch verkeer. Juist die omvang en complexiteit vergen een verdergaande mate van vakbekwaamheid van de Register-Taxateur die uit het taxatierapport moet blijken.
- 16.2 Bij de volledige taxatie ten aanzien van GZV dient de Register-Taxateur in het beschrijvende deel van het taxatierapport nadrukkelijk aandacht te besteden aan de risico's en zijn (markt)visies, zowel algemeen als lokaal/regionaal, met betrekking tot het getaxeerde Vastgoedobject. Zijn overwegingen en bevindingen legt hij op zorgvuldige en transparante wijze vast in het taxatierapport.
- 16.3 In het geval van een hertaxatie kan de Register-Taxateur de risico's en (markt)visies met betrekking tot het getaxeerde Vastgoedobject op een beknoptere wijze in het beschrijvende deel van het taxatierapport opnemen.

#### Artikel 17.

- 17.1 Teneinde te voorkomen dat sprake is van een bedreiging van de fundamentele beginselen van onafhankelijkheid en zorgvuldigheid:
- a. is het de Register-Taxateur niet toegestaan meer dan zes jaar achtereenvolgend een Professionele Taxatiedienst ten aanzien van hetzelfde Vastgoedobject te verrichten;
  - b. is het het Taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden niet toegestaan meer dan negen jaar achtereenvolgend de Professionele Taxatiedienst te verrichten ten aanzien van hetzelfde Vastgoedobject .
- 17.2 Het vereiste van artikel 17.1 is ingegaan op 1 januari 2016 en heeft geen terugwerkende kracht.



## Hoofdstuk 4. Vaktechnische bepalingen

### Artikel 18. Opdrachtvoorwaarden

De Opdrachtvoorwaarden worden overeengekomen tussen de Register-Taxateur, respectievelijk het Taxatiebedrijf, en de Opdrachtgever, en worden voorafgaand aan de uitvoering van de Professionele Taxatiedienst schriftelijk en gedetailleerd vastgelegd. In de Opdrachtvoorwaarden wordt (indien van toepassing) ten minste melding gemaakt van:

- de identiteit en status van de Register-Taxateur;
- de Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
- het doel van de taxatie;
- het taxatietype (volledige taxatie, hertaxatie en update);
- het onderwerp van de taxatie;
- het te taxeren belang;
- het type en de omvang van het Vastgoedobject of het belang en de aard van het gebruik (daaronder begrepen of bijvoorbeeld sprake is van vol eigendom, van een recht van erfpacht, recht van opstal of appartementsrecht);
- de Waardegrondslag;
- de Waardepeildatum en andere relevante data;
- de aard en bron van de informatie waarop de Register-Taxateur zich baseert;
- de Uitgangspunten en Bijzondere Uitgangspunten;
- de beperkingen in gebruik, distributie of publicatie van het Taxatierapport;
- de honorering van de Register-Taxateur;
- een verklaring inzake een eventuele eerdere betrokkenheid bij het Vastgoedobject of de betrokken partijen;
- een bevestiging dat er geen sprake is van een potentiële belangenverstrengeling;
- de verklaring dat de Professionele Taxatiedienst zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de EVS en/of de IVS en de toepasselijke reglementen van NRVT.

*(zie ook: EVS 4: 3.1 t/m 3.9; IVS 101: 20.3 t/m 20.6; IVS 104: 200)*

### Artikel 19. Waardegrondslag

19.1 Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de Opdrachtvoorwaarden, dient de Register-Taxateur de marktwaarde als Waardegrondslag te hanteren. De Register-Taxateur legt dit vast in het Taxatierapport.

19.2 Indien de Opdrachtgever naast of in plaats van de marktwaarde inzicht wil hebben in taxatiewaarde(n) op basis van andere waardebegrippen (in overeenstemming met EVS en/of IVS), vermeldt de Register-Taxateur dit in het Taxatierapport en omschrijft hij deze waardebegrippen nauwkeurig in het Taxatierapport.

*(zie ook: EVS 4: 3.9; IVS 101: 20.3; IVS 104: 20.1)*

### Artikel 20. Taxatierapport

- 20.1 De Register-Taxateur richt het Taxatierapport overzichtelijk en transparant in, zodat voor de Opdrachtgever en een derde, die met toestemming van de Opdrachtgever het Taxatierapport raadpleegt, inzichtelijk is op welke wijze de Register-Taxateur tot zijn taxatie is gekomen. De Register-Taxateur waakt ervoor dat door middel van zijn Taxatierapport of taxatiewerkzaamheden concurrentiegevoelige en andere vertrouwelijk verkregen (markt)informatie wordt verstrekt aan (een) derde(n) die daarover anders geen beschikking had(den) gekregen.
- 20.2 De Register-Taxateur vermeldt in het Taxatierapport of sprake is van een volledige taxatie, een hertaxatie of een markttechnische update.
- 20.3 De Register-Taxateur neemt in het Taxatierapport ten minste de onderdelen op die genoemd zijn in het overzicht in Bijlage 1 bij dit reglement.
- 20.4 Indien sprake is van een Taxatierapport met meerdere versies, geeft de Register-Taxateur in het Taxatierapport aan welke versie het betreft. In het rapport wordt:
- het aantal versies vermeld;
  - aangegeven of er afwijkingen zijn van (in totaal) meer dan 5% van de taxatie in eerdere versies van het Taxatierapport;
  - toegelicht waardoor deze afwijkingen zijn veroorzaakt.

(zie ook: EVS 5: 4.1.1.; 4.1.2.; 4.1.3.; 4.2.6. ; IVS 103)

#### **Artikel 21. Plausibiliteitstoets**

- 21.1 Bij de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van GZV (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) zorgt de Register-Taxateur ervoor dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het Taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur, tenzij de Taxatiedienst is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en alle Register-Taxateurs het Taxatierapport ondertekenen.
- 21.2 De onder 21.1 genoemde plausibiliteitstoets betreft een beoordeling van de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van het Taxatierapport, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen, de toepasselijke reglementen van NRVT, EVS en/of IVS, is uitgevoerd.
- 21.3 De controlerend Register-Taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij of in het Taxatierapport wordt gevoegd. Hij ondertekent het Taxatierapport niet zelf. Een voorbeeld-tekst voor een dergelijke plausibiliteitsverklaring is als Bijlage 3 bij dit Subreglement gevoegd. De controlerend Register-Taxateur is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

- 21.4 Indien sprake is van een externe controlerend Register-Taxateur dient dit met de Opdrachtgever te worden overeengekomen en in de opdrachtvoorwaarden, mede gelet op het fundamentele beginsel van vertrouwelijkheid, te worden vastgelegd. De Register-Taxateur voorkomt dat deze controlerend Register-Taxateur de beschikking krijgt over concurrentiegevoelige informatie met betrekking tot de relatie tussen de Register-Taxateur en zijn Opdrachtgever.

## **Artikel 22. Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de Waardepeildatum**

- 22.1 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de Waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de Register-Taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.
- 22.2 Wanneer na de Waardepeildatum maar vóór Rapportdatum een gebeurtenis plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering van het getaxeerde Vastgoedobject, zal de Register-Taxateur dit melden aan de Opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst van dit overleg wordt vastgelegd in het Taxatierapport.
- 22.3 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de Waardepeildatum en Rapportdatum die bekend zijn bij de Register-Taxateur, kunnen in overleg met de Opdrachtgever worden meegenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van Uitgangspunten en/of Bijzondere Uitgangspunten.

*(zie ook: EVS5: 4.2.8; IVS102: 20.3k, 20.4, 20.7, 30.1, 30.2)*

## **Artikel 23. Taxatietypen – minimale vereisten**

### **23.1 Volledige taxatie**

- a. De Professionele Taxatiedienst in de vorm van een volledige taxatie is qua mate van diepgang van het onderzoek en de inhoud van het Taxatierapport de meest uitgebreide vorm.
- b. De Register-Taxateur voorziet de volledige taxatie van een duidelijke onderbouwing, bijvoorbeeld door gebruik te maken van een waarderingsmodel (NAR, DCF, vergelijkingsmethode, of een andere redelijke methode). Indien geen gebruik is gemaakt van een waarderingsmodel beschrijft de Register-Taxateur de taxatiebenadering volledig onder “toelichting op de waardering”.
- c. Bij een volledige taxatie beoordeelt de Register-Taxateur zelf het Vastgoedobject zowel intern als extern. Indien toegang tot het Vastgoedobject niet mogelijk is of de Register-Taxateur op basis van zijn professionele inschatting een interne inspectie niet noodzakelijk acht vermeldt hij dit in het Taxatierapport. De Register-Taxateur legt zijn bevindingen en overwegingen vast in het Taxatierapport.

### 23.2 Hertaxatie

- a. Een hertaxatie kan uitsluitend worden uitgevoerd indien er in de voorgaande 36 maanden tenminste één volledige taxatie door dezelfde Register-Taxateur of hetzelfde Taxatiebedrijf is uitgevoerd. De Register-Taxateur legt dit vast in zijn Taxatierapport ten behoeve van de hertaxatie. Daarin maakt de Register-Taxateur een expliciete verwijzing (datum rapportage en/of rapportnummer) naar de volledige taxatie en, indien van toepassing een eerdere markttechnische update of hertaxatie.
- b. De Register-Taxateur betreft in zijn hertaxatie het Taxatierapport en het onderliggende dossier van de voorgaande volledige taxatie.
- c. Het onderzoek dat wordt verricht ten behoeve van de hertaxatie is minder diepgaand dan dat ten behoeve van de volledige taxatie en het Taxatierapport is beknopter. In de hertaxatie kan de Register-Taxateur voor een deel van het onderzoek (zie Bijlage 1) teruggrijpen op en verwijzen naar het onderzoek dat is uitgevoerd bij de voorgaande volledige taxatie, tenzij bijzondere omstandigheden ertoe nopen dat de Register-Taxateur deze onderdelen opnieuw beoordeelt.
- d. Indien sprake is van voornoemde beperking van het onderzoek ten opzichte van de volledige taxatie, dan formuleert de Register-Taxateur daarvoor uitgangspunten in het Taxatierapport. Uiteraard dient de Register-Taxateur, wanneer wijzigingen ten opzichte van de volledige taxatie bekend zijn, hiervan melding te maken. Zijn overwegingen legt de Register-Taxateur op zorgvuldige en transparante wijze vast in het Taxatierapport.
- e. Het Taxatierapport voor de hertaxatie wordt door de Register-Taxateur voorzien van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van een waarderingsmodel. Indien geen gebruik is gemaakt van een waarderingsmodel beschrijft de Register-Taxateur de taxatiebenadering volledig onder "toelichting op de waardering".
- f. Bij een hertaxatie is het uitgangspunt dat de Register-Taxateur het Vastgoedobject uitsluitend extern en niet intern inspecteert, tenzij de Register-Taxateur op basis van zijn professionele inschatting een interne inspectie noodzakelijk acht. De Register-Taxateur legt zijn bevindingen en overwegingen vast in het Taxatierapport.
- g. In het overzicht in Bijlage 1 van dit reglement zijn de minimaal vereiste onderdelen bij een hertaxatie opgenomen die in het Taxatierapport op zorgvuldige en transparante wijze aan de orde moeten komen.

### 23.3 Markttechnische update

- a. Wanneer er een wijziging heeft plaatsgevonden met betrekking tot het getaxeerde Vastgoedobject die niet van fysieke aard is (een wijziging in de relevante markt of andere omstandigheden), en de Waardepeildatum van een taxatie of hertaxatie maximaal 24 maanden is verstreken, kan de Opdrachtgever verzoeken een markttechnische update uit te voeren op het eerder uitgebrachte Taxatierapport.
- b. De markttechnische update verwijst altijd naar het door de Register-Taxateur uitgebrachte eerdere Taxatierapport betreffende de volledige taxatie dan wel de hertaxatie. Op het Taxatierapport waarvan de markttechnische update onderdeel uitmaakt zijn voornoemde minimale vereisten, te onderscheiden in de volledige taxatie en de hertaxatie, onverkort van toepassing.
- c. De Register-Taxateur kan de markttechnische update in beginsel uitvoeren zonder opname ter plaatse (desktoptaxatie of taxatie van achter het bureau). Voorts kan de Register-Taxateur volstaan met het uitbrengen van een herzien rekenmodel en een omschrijving van de wijzigingen ten opzichte van de situatie ten tijde van de oorspronkelijke taxatie en eventuele implicaties voor het risicoprofiel van het Vastgoedobject.

(zie ook: EVS: 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; IVS 103: 10; 20)

### Artikel 24. Input/outputparameters en referentiegegevens

- a. De Register-Taxateur neemt in het Taxatierapport een onderbouwing op van de gehanteerde (algemene en specifieke) in- en output parameters, alsmede van de gehanteerde referentiegegevens.
- b. De Register-Taxateur maakt in zijn Taxatierapport een analyse van beschikbare referentiegegevens en legt vanuit deze analyse een relatie met de gehanteerde in- en outputparameters in de waardering van het specifieke Vastgoedobject. Voor zover mogelijk geeft de Register-Taxateur in zijn Taxatierapport aan welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt.
- c. De Register-Taxateur neemt ten aanzien van de beschikbare referentiegegevens in het Taxatierapport op wanneer de betreffende transactie is gesloten en hoe de referentie zich verhoudt tot het Vastgoedobject waarop de Professionele Taxatiedienst betrekking heeft.
- d. De Register-Taxateur neemt zo mogelijk drie of meer relevante vergelijkingstransacties betreffende huur, alsmede minimaal drie relevante vergelijkingstransacties betreffende koop in het Taxatierapport op.

- e. Referentiegegevens met betrekking tot huur- en kooptransacties worden, inclusief een kwalitatieve analyse ten opzichte van het getaxeerde Vastgoedobject, opgenomen in het Taxatierapport en bijbehorende toelichting. Wanneer de Register-Taxateur van mening is dat er geen referentiegegevens aanwezig zijn, licht de Register-Taxateur het referentiekader waarop hij zijn waardering baseert nader toe in het Taxatierapport.

(zie ook: EVS: 4.2.6; IVS102: 20.2; IVS 105: 10, 20, 30)

#### **Artikel 25. Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse**

- a. Een Professionele Taxatiedienst is in het algemeen gebaseerd op een schatting van een theoretische prijs. De Register-Taxateur dient minimaal een kwalitatieve gevoeligheidsanalyse in het Taxatierapport op te nemen van de meest belangrijke en meest gevoelige aannames ten aanzien van het getaxeerde Vastgoedobject.
- b. De minimale kwalitatieve gevoeligheidsanalyse vormt een zogenaamde SWOT-analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats).
- c. Daarnaast kan een uitgebreidere “beoordeling van onzekerheden” worden opgesteld, waarbij de onzekerheden uitgewerkt dienen te worden die verscholen zitten in een aantal belangrijke factoren zowel intern (huurders, gebouw) als extern (o.a. politiek, economie, financieel, wetgeving). De noodzaak daarvan wordt overgelaten aan de professionele oordeelsvorming van de Register-Taxateur. Zijn overwegingen en bevindingen legt hij vast in het Taxatierapport.

#### **Artikel 26. Back-testing**

- a. De Register-Taxateur dient een *back test* uit te voeren indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd, om de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie helder in kaart te brengen. *Back testing* is slechts mogelijk in het geval waarin de voorgaande Professionele Taxatiedienst is uitgevoerd door het Taxatiebedrijf waaraan de Register-Taxateur is verbonden.
- b. In het kader van de back-test dient de Register-Taxateur in het Taxatierapport een beschrijving op te nemen van de belangrijkste verschillen tussen de ‘oude’ en de ‘nieuwe’ taxatie, met betrekking tot het Vastgoedobject, de locatie, waarderingmethodiek en de markt.
- c. De beschrijving in het Taxatierapport van de verschillen tussen de voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie dient ten minste van kwalitatieve aard te zijn en wanneer van toepassing (en relevant) tevens van kwantitatieve aard.

#### **Artikel 27. Schattingsonzekerheid**

- a. De mate van subjectiviteit in de Professionele Taxatiedienst is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de Register-Taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:
- de informatievoorziening;
  - een gebrek aan marktinformatie;
  - marktomstandigheden;
  - algemene taxatie onnauwkeurigheid.
- b. De Register-Taxateur betreft in ieder geval deze omstandigheden in zijn waardering en beschrijft deze zo nodig in het Taxatierapport, zodat voor de gebruiker inzichtelijk is aan welke beperkingen de taxatie onderhevig is. De Register-Taxateur legt voorts bijzondere onzekerheden met betrekking tot de taxatie vast in het Taxatierapport.

*(zie ook EVS 4: 4.2.11; IVS 105: 10.4)*

## Hoofdstuk 5. Taxatieproces

### Artikel 28. Beheersing taxatieproces

De Register-Taxateur is verantwoordelijk voor de interne beheersing van het taxatieproces en dient te voldoen aan de in de volgende artikelen opgenomen vereisten. Het is de Register-Taxateur die is verbonden aan een Taxatiebedrijf, toegestaan de wijze waarop het Taxatiebedrijf invulling heeft gegeven aan de hierna opgenomen vereisten te hanteren, tenzij de Register-Taxateur weet of redelijkerwijs kon vermoeden dat die invulling in strijd is met de fundamentele beginselen zoals die zijn neergelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT.

### Artikel 29. Dossiervorming

- a. Indien op grond van de Reglementen of wettelijke verplichtingen toegang verleend dient te worden tot een Taxatiedossier, dient de Register-Taxateur zorg te dragen voor een snelle en zorgvuldige toegang tot de taxatieoverwegingen die ten grondslag liggen aan de Professionele Taxatiedienst en het bijbehorende Taxatiedossier.
- b. De Register-Taxateur dient de Professionele Taxatiedienst zorgvuldig te administreren in het Taxatiedossier. Het Taxatiedossier dient zodanig ingericht te zijn dat een ervaren taxateur die niet betrokken was bij de Professionele Taxatiedienst voldoende in staat is inzicht te verkrijgen in:
  - de aard en omvang van de werkzaamheden;
  - de uitkomst van de werkzaamheden en de verkregen informatie;
  - significante aangelegenheden die voortkomen uit de taxatie, de daaruit getrokken conclusies en significante professionele oordelen die hebben geleid tot die conclusies.
- c. In het Taxatiedossier dient de Register-Taxateur minimaal de gegevens op te nemen waaruit kan worden afgeleid dat de Register-Taxateur de taxatieopdracht in overeenstemming met de vereisten heeft verricht. Het Taxatiedossier moet ten minste bestaan uit:
  - de ondertekende Opdrachtvoorwaarden;
  - relevante correspondentie;
  - overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
  - broninformatie;
  - verzonden concepten van het Taxatierapport;
  - de op de concepten van het Taxatierapport ontvangen reacties;
  - het Taxatierapport zelf.



- d. Ten behoeve van doorlopend toezicht dient de Register-Taxateur het Taxatiedossier op verzoek aan NRVT te overleggen, dan wel anderszins aan NRVT ter inzage te geven, zodat NRVT kan beoordelen of de Professionele Taxatiedienst in overeenstemming met de vereisten is verricht. Hierbij dient een eventuele wettelijke geheimhoudingsplicht in acht te worden genomen.

De Register-Taxateur dient het Taxatiedossier minimaal tien jaar te bewaren.

### **Artikel 30. Interne beheersing taxaties**

- a. De Register-Taxateur, dan wel diens Werkgever, dient zorg te dragen voor borging van de kwaliteit van de Professionele Taxatiedienst en heeft hiertoe minimaal een (intern) kwaliteitsborgingsproces ingericht.
- b. In dit kwaliteitsborgingsproces is minimaal vastgelegd:
- de wijze waarop informatie wordt verzameld en gevalideerd;
  - de wijze waarop de '*chinese wall*' is geregeld;
  - welke verantwoordelijkheid bij de controlerend Register-Taxateur berust;
  - hoe de kwaliteit wordt gemonitord;
  - hoe de kwaliteit wordt geborgd;
  - hoe de klachtenprocedure wordt gevolgd;
  - de wijze waarop de interne review is georganiseerd.

### **Artikel 31. Reviews (intern)**

Naast de plausibiliteitstoets van de individuele taxatierapporten (zie artikel 21) dient de Register-Taxateur ervoor te zorgen dat het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden beschikt over een interne (kwaliteits)beheersing-policy inzake taxaties, waarbij er op verschillende niveaus binnen de organisatie de taxatieprocessen en taxatieproducten periodiek worden beoordeeld c.q. gecontroleerd. Onderdeel van deze policy is het periodiek beoordelen van diverse dossiers van iedere taxateur, welke beoordeling dient te worden vastgelegd, om te toetsen of de interne en externe policies en regelgeving adequaat zijn gevolgd, de Register-Taxateur tot de juiste conclusie is gekomen en of dit in afdoende mate is vastgelegd in het taxatierapport en -dossier.

## **Hoofdstuk 6. Slotbepalingen**

### **Artikel 32. Wijziging**

Dit is een reglement als bedoeld in artikel 15.2 van de Statuten . De Centrale Raad is – met inachtneming van artikel 15.2 van de Statuten – te allen tijde bevoegd tot wijziging van dit reglement.

### **Artikel 33. Citeertitel**

Dit reglement wordt aangehaald als Subreglement Grootzakelijk vastgoed NRVT.

### **Artikel 34. Inwerkingtreding**

Dit reglement treedt in werking op 1 juli 2018

**Bijlage 1. Minimale vereisten taxatierapport**

	Volledige taxatie GZ	Hertaxatie GZ	Markt- technische update
<b><u>Opdracht</u></b>			
Benoeming identiteit van de opdrachtgever	X	X	X
Identiteit van de taxateurs	X	X	X
Kwalificatie van de taxateurs	X	X	U
Verklaring onafhankelijkheid / eerdere betrokkenheid bij het object, objectiviteit ten opzichte van de taxatie-opdracht	X	X	U
Doel van de taxatie	X	X	U
Type taxatie (volledige taxatie, hertaxatie, update)	X	X	X
Verwijzing opdrachtbrief afspraken tussen Opdrachtgever en Taxateur	X	X	U
Instructies van de cliënt of ieder ander die betrokken is bij de taxatie	X	X	U
Bevestiging taxatie conform welke standaarden (IVS/ EVS.)	X	X	U
<b><u>Identificatie van het te taxeren object op basis van Opdracht</u></b>			
Het onderwerp van de taxatie (met omschrijving)	X	X	X
Type object	X	X	X
Gebruik van het object (eigen gebruik/ belegging)	X	X	X
Te taxeren belang	X	X	X
<b><u>Taxatie</u></b>			
Rapportdatum	X	X	X
Waardepeildatum	X	X	X
Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de taxatiedatum	O	O	O
Datum inspectie	X	X	O
Mate van inspectie ter plaatse	X	X	O
Definitie van de getaxeerde waarde	X	X	U
Getaxeerde waarde(n) in cijfers en woorden	X	X	X
Gebruikte valuta (Euro)	X	X	X
Gehanteerde taxatiemethodiek	X	X	U
Verklaring controlerend taxateur	X	X	X
Uitgangspunten	X	X	U
Bijzondere uitgangspunten	X	X	U
<b><u>Juridisch</u></b>			
Kadastrale recherche	X	U	U
Titelonderzoek/zakelijke rechten	X	U	U
Eigendomssituatie/erfpachtomschrijving	X	U	U
Bestemming en gebruiksmogelijkheden	X	U	U

	Volledige taxatie GZ	Hertaxatie GZ	Markt- technische update
<b><u>Milieuaspecten</u></b>			
Milieuaspecten	X	U	U
<b><u>Specificaties fysieke aard object</u></b>			
Globale omschrijving	X	U	U
Oppervlakten conform NEN 2580/ aantallen p.p. etc.	X	U	U
Globale beschrijving bouwaard, installaties, materiaalgebruik en indeling van het object etc.	X	U	U
<b><u>Locatie</u></b>			
Stand en ligging	X	U	U
Bereikbaarheid	X	U	U
Locatieomschrijving	X	U	U
<b><u>Huursituatie</u></b>			
Gebruikssituatie	X	X	X
Overzichtelijke actuele huurlijst (identiteit huurders, oppervlakte VVO m <sup>2</sup> , expiratedatum, leegstand etc.)	X	X	X
Bijzonderheden per huurovereenkomst (incentives, allonges etc.)	X	X	X
Bronvermelding: aangeleverde huurovereenkomsten, sideletters, en allonges per huurder	X	X	X
<b><u>Beoordeling en onderbouwing</u></b>			
<b><u>Courantheid</u></b>			
Locatiebeoordeling	X	U	U
Objectbeoordeling	X	U	U
Mate van verhuurbaarheid/ gebruik met motivering (beschrijving)	X	X	X
Mate van verkoopbaarheid met motivering (beschrijving)	X	X	X
<b><u>Risico-analyse</u></b>			
SWOT-analyse	X	X	X
<b><u>Markt</u></b>			
Marktvisie algemeen	X	X	X
Marktvisie lokaal/ regionaal	X	X	X
Referentietransacties:	X	X	X
-verhuurtransacties / aanbod verhuur	X	X	X
-verkoop- en beleggingstransacties	X	X	X

	Volledige taxatie GZ	Hertaxatie GZ	Markt- technische update
<b>Toelichting op de waardering</b>			
Omschrijving toelichting op de waardering (taxatiebenadering)	X	U	U
<b><u>Evaluatie</u></b>			
<b>Back-testing: verklaring t.o.v. laatst bekende taxatie indien voorhanden en transparant</b>	O	X	X
<b>Onzekerheid taxatie</b>			
Als gevolg van informatievoorziening	O	O	O
Als gevolg van gebrek marktinformatie	O	O	O
Marktomstandigheden	O	O	O
Algemene taxatie-onnauwkeurigheid	O	O	O
<b><u>Bronvermelding en mate van onderzoek</u></b>			
Lijst bronvermelding (ontvangen informatie en eigen onderzoek Taxateur)	X	U	U
<b><u>Definities en beschrijving o.a.</u></b>			
Marktwaaarde	X	X	U
Markthuur	X	X	U
Omschrijving taxatiebenadering (BAR, NAR, DCF etc.)	X	X	U
<b><u>Algemene voorwaarden/ uitgangspunten</u></b>			
Algemene uitgangspunten ten aanzien van onderhoud, milieu, gebruik, omzetbelasting (btw) en ontvangen informatie	X	X	U

X = verplicht

O = optioneel, indien van toepassing

U = uitgangspunt op basis van / verwijzing naar vorige taxatie (bij hertaxatie en markttechnische update, mits er ten opzichte van de voorgaande taxatie geen wijzigingen zijn)

## Bijlage 2. a. Objectinformatie t.b.v. taxatie Bedrijfsmatig Vastgoed

Objectinformatie t.b.v. taxatie bedrijfsmatig object		Taxatie	Aanwezig	Noodzaak
<b>ALGEMEEN</b>				
Naam belang		x		Noodzakelijk
Adres		x		Noodzakelijk
Huisnummer		x		Noodzakelijk
Plaats		x		Noodzakelijk
<b>EIGENDOMSINFORMATIE</b>				
Kadastrale gegevens		x		Noodzakelijk
Koopovereenkomst		x		Indien aanwezig gewenst
Definitieve koopsom k.k.		x		Indien aanwezig gewenst
Akte van levering/splitsingsakte		x		Indien aanwezig gewenst
Indien erfpacht	Erfpachtake	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Ingangsdatum	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Einddatum	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Herzieningsdatum	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Afgekocht (ja/nee)	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Actuele canon per jaar	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Algemene voorwaarden	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
<b>OBJECTINFORMATIE</b>				
Type object		x		Noodzakelijk
Bouwjaar		x		Indien aanwezig gewenst
Renovatiejaar		x		Indien aanwezig gewenst
NEN 2580 meetstaat		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Bruto vloeroppervlak totaal	(Indien meetstaat niet beschikbaar)	x		Noodzakelijk
Verhuurbaar vloeroppervlak totaal	(Indien meetstaat niet beschikbaar)			Noodzakelijk
Plattegrondtekeningen		x		Indien aanwezig gewenst
Aantal parkeerplaatsen binnen		x		Noodzakelijk
Aantal parkeerplaatsen buiten		x		Noodzakelijk
Onderhoudsbegroting		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Energie label		x		Indien aanwezig gewenst
Onderhoudscertificaten installaties	Aantal liften			Indien aanwezig gewenst
Technische opgaaf gebouw gebonden installaties (type liftinstallaties, sprinkler, soort luchtbehandeling, etc.)		x		Indien aanwezig gewenst
<b>VERHUURINFORMATIE</b>				
Bruto huuropbrengst per jaar (excl. BTW)		x		Noodzakelijk
Informatie per huurder	NAW-gegevens	x		Noodzakelijk
	Actuele bruto huuropbrengst per jaar (excl. BTW)	x		Noodzakelijk
	Verhuurbaar vloeropp. (VVO) gesplitst per verdieping en type ruimte	x		Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst in binnen en buiten)	x		Noodzakelijk
	Huurovereenkomst	x		Noodzakelijk
	Opgave van eventuele huurincentives/vergoedingen buiten hokv	x		Noodzakelijk
	Eventuele huurdersinvesteringen	x		Noodzakelijk
	Einddatum huurcontract en opzegtermijn (event. breakoptiedatum)	x		Noodzakelijk
	Eventuele betalingsachterstanden	x		Noodzakelijk
	Opzegging (ja/nee)	x		Noodzakelijk
	Huurder BTW (ja/nee)	x		Noodzakelijk
	BTW-compensaties	x		Noodzakelijk
	Indien van toepassing lopende 303-procedure (290-bedrijfsruimte)	x		Indien aanwezig noodzakelijk
Leegstand	Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) gesplitst per type ruimte	x		Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst in binnen en buiten)			
<b>OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE</b>				
Eventuele renovatieplannen		x		Noodzakelijk
Milieu-/asbestrapporten		x		Noodzakelijk
Bestemmingsplaninformatie		x		Indien aanwezig gewenst
Overige relevante informatie***		x		Noodzakelijk
<b>OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE</b>				
WOZ beschikking		x		Indien aanwezig gewenst
Oude taxatierapporten/due diligence rapporten		x		Indien aanwezig gewenst
Eventuele vestigingsplaatsonderzoeken		x		Indien aanwezig gewenst
*** De Opdrachtgever dient de klant een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdienstbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de klant te bevestigen dat alle aangeleverde informatie volledig en juist is.				

## Bijlage 2. b. Objectinformatie t.b.v. taxatie commercieel geëxploiteerde woningen

Objectinformatie t.b.v. taxatie commercieel geëxploiteerde woningen				
		Nieuw	Aanwezig	Noodzaak
<b>ALGEMEEN</b>				
Naam belang		x		Noodzakelijk
Adres		x		Noodzakelijk
Huisnummer		x		Noodzakelijk
Plaats		x		Noodzakelijk
<b>EIGENDOMSINFORMATIE</b>				
Kadastrale gegevens		x		Noodzakelijk
Koopovereenkomst		x		Indien aanwezig gewenst
Definitieve koopsom k.k.		x		Indien aanwezig gewenst
Akte van levering/splitsingsakte		x		Indien aanwezig gewenst
Indien erfpacht (indien van toepassing per VEH)	Erfpachtake	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Ingangsdatum	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Einddatum	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Herzieningsdatum	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Afgekocht (ja/nee)	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Actuele canon per jaar	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Algemene voorwaarden	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
<b>OBJECTINFORMATIE</b>				
Type object		x		Noodzakelijk
Aantal eenheden woningen (VEH)		x		Noodzakelijk
Aantal eenheden per type		x		Noodzakelijk
Bouwjaar		x		Noodzakelijk
Renovatiejaar		x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
Plattegrondtekeningen		x		Indien aanwezig gewenst
Aantal parkeerplaatsen/garageboxen binnen		x		Noodzakelijk
Aantal parkeerplaatsen buiten		x		Noodzakelijk
Onderhoudsbegroting		x		Indien aanwezig gewenst
Energielabel		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Aanwezige installaties	Aantal liften	x		Indien aanwezig gewenst
	Installaties collectief of individueel	x		Indien aanwezig gewenst
<b>VERHUURINFORMATIE</b>				
Bruto huuropbrengst per jaar (excl. servicekosten)		x		Noodzakelijk
Informatie per verhuurbare eenheid (VEH)	NAW-gegevens	x		Noodzakelijk
	Type VEH	x		Noodzakelijk
	Actuele bruto huuropbrengst per jaar (excl. servicekosten)	x		Noodzakelijk
	Gebruiksoppervlakte per VEH	x		Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst in binnen en buiten)	x		Noodzakelijk
	Ingangsdatum huurovereenkomst	x		Indien aanwezig gewenst
	WWS puntentelling en puntenhuur	x		Noodzakelijk
	Eventuele betalingsachterstanden	x		Indien aanwezig gewenst
	Opzegging (ja/nee)	x		Noodzakelijk
	Leeftijd huurder (indien bekend)	x		Indien aanwezig gewenst
	Servicekosten	x		Noodzakelijk
	Bijzondere bepalingen huurovereenkomsten	x		Noodzakelijk
Leegstand	Gebruiksoppervlakte per VEH	x		Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst in binnen en buiten)			
<b>OVERIGE INFORMATIE</b>				
WOZ beschikking		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Verkopen binnen complex afgelopen 3 jaar		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Mutatieraden afgelopen 3 tot 5 jaar		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Huurcommissie procedures		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Juridische mogelijkheid tot uitpanden (ja/nee)		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Meerderheidsbelang VvE (ja/nee)		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Verklaring omtrent financiële positie VvE		x		Indien aanwezig gewenst
Oude taxatierapporten/duo diligence rapporten		x		Indien aanwezig gewenst
Eventuele renovatieplannen		x		Indien aanwezig gewenst
Milieu-/asbestrapporten		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Bestemmingsplaninformatie		x		Indien aanwezig gewenst
Overige relevante informatie***		x		Indien aanwezig noodzakelijk
*** De Opdrachtgever dient de klant een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdiensbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de klant te bevestigen dat alle aangeleverde informatie volledig en juist is.				

### Bijlage 3. Model Plausibiliteitsverklaring

## Plausibiliteitsverklaring

[\(klik hier voor een Word-versie\)](#)

Ondergetekende,

..... RT,

verbonden aan .....,

gevestigd te .....,

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer  
RT 00000000

Verklaart:

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

Plaats en datum: .....

Naam controlerend taxateur: .....

Handtekening: .....

\*doorhalen of weglaten hetgeen niet van toepassing is.



## Checklist plausibiliteitscontrole

Checklist ten behoeve van de dossiers van de taxateur en de  
controleerend taxateur

Betreft:

Het taxatierapport d.d. ...., [*met nummer* .....\*] van het  
vastgoedobject [, *plaatselijk bekend* .....\*] aan de ..... te {postcode  
plaats, nummer}, kadastraal bekend {gemeente, sectie, nummer}, getaxeerd door  
..... RT, verbonden aan ....., gevestigd te  
.....

De controle is uitgevoerd door ondergetekende:

..... RT,

verbonden aan .....,

gevestigd te .....,

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer  
RT 000000000.

Mijn rol als controleerend taxateur is (vooraf) *niet\** vastgelegd in de opdrachtbevestiging  
tussen de taxateur en de opdrachtgever

Het object is door mij *intern / extern / niet ter plaatse\** geïnspecteerd

Uitgevoerde controles:

### Opdracht

Heeft de taxateur verklaard of hij/zij eerder betrokken is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan? Is een eventuele bedreiging naar het oordeel van de controleerend taxateur in voldoende mate weggenomen?	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>
Zijn de taxatiewerkzaamheden verricht conform de opdrachtvoorwaarden?	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>
Is de opdracht voldoende duidelijk verwoord in het taxatierapport?	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>
Beschikt de taxateur over de voor de taxatieopdracht benodigde professionele kwalificaties?	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>
Indien de taxateur taxeert buiten het toepassingsbereik van de kamer waarin hij is ingeschreven, heeft hij zijn vakbekwaamheid voldoende aannemelijk	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende n.v.t.</i>

gemaakt of heeft hij aangegeven ondersteuning van een deskundige te hebben ingeroepen?

### **Taxatie**

Zijn uitgangspunten en eventuele bijzondere uitgangspunten op juiste en transparante wijze omschreven en toegepast?	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	<i>n.v.t.</i>
Is voldoende aannemelijk dat de taxateur zelf een inspectie ter plaatse heeft uitgevoerd?	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	
Is het waardebegrip juist weergegeven en is dit passend bij het doel van de opdracht?	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	
Is het getaxeerde object voldoende duidelijk weergegeven in het taxatierapport ( <i>Fysieke eigenschappen; Juridische kenmerken; Milieuaspecten; Planologische situatie; Locatie; Pacht; Huur; Duurzaamheid</i> )	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	
Zijn er voldoende passende referentiegegevens (zowel koop als huur, al naar gelang dit van toepassing is) opgenomen en is er in voldoende mate een verband gelegd tussen de referenties en het getaxeerde object.	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	<i>n.v.t.</i>
Is de berekening/onderbouwing duidelijk en navolgbaar en in lijn met de bevindingen in het taxatierapport	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	
Geeft de SWOT analyse in redelijkheid een goed inzicht in de interne en externe kwaliteiten van het object <small>(N.B.: de SWOT analyse is niet verplicht bij WOZ taxaties. Bij wonen heet deze 'Sterke en zwakke punten van de woning')</small>	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	<i>n.v.t.</i>
Is er een voldoende duidelijke algemene beschrijving van de relevante markt (voor LAV: gebied-specifiek) opgenomen in het taxatierapport.	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	<i>n.v.t.</i>
Is er op voldoende nauwkeurige wijze inzicht gegeven in de diverse onzekerheden die gepaard gaan met het object c.q. de taxatie	<i>Voldoende</i>	<i>Onvoldoende</i>	<i>n.v.t.</i>

Datum plausibiliteitstoets: .....

Naam controlerend taxateur: .....

Handtekening: .....

Een controlerend taxateur inspecteert het getaxeerde object normaliter niet. Dit wordt medegedeeld onder 5. in de plausibiliteitsverklaring. Wanneer er wel een inspectie door de controlerend taxateur heeft plaatsgevonden, kan de tekst bij 5. dienovereenkomstig worden aangepast.

N.B.: Indien er bij de controle zaken zijn waargenomen die als onvoldoende kwalificeren, dan mag er door de controlerend taxateur - zonder enige aanpassing van het taxatierapport - **geen** plausibiliteitsverklaring worden verstrekt. Na aanpassing van zaken die als onvoldoende kwalificeren moet de taxateur het aangepaste taxatierapport nogmaals voorleggen aan de (zelfde) controlerend taxateur.

Indien de plausibiliteitsverklaring is verstrekt betekent dit dat de als onvoldoende aangemerkte onderdelen zodanig zijn aangepast dat deze de goedkeuring hebben van de controlerend taxateur. Deze checklist is onlosmakelijk verbonden aan de plausibiliteitsverklaring en wordt door zowel de 1<sup>e</sup> taxateur als de controlerend taxateur in hun dossier bewaard. De checklist wordt niet bij of in het taxatierapport gevoegd.