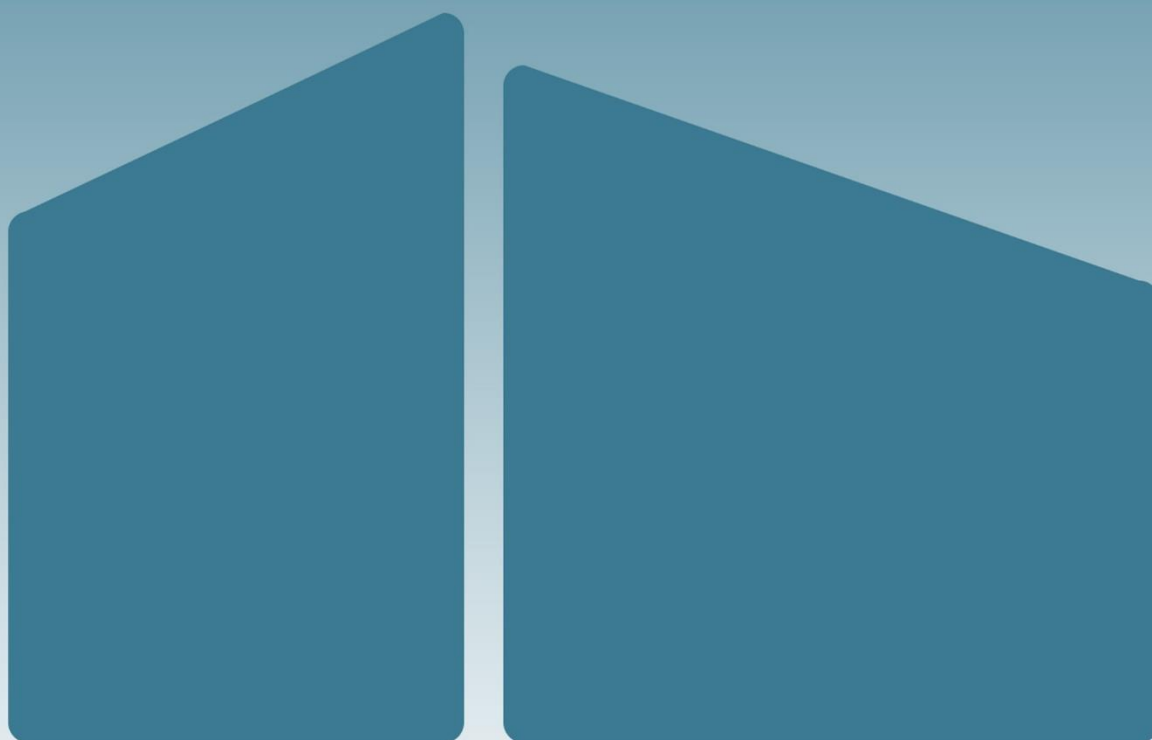


PRAKTIJKHANDREIKING BEDRIJFSMATIG VASTGOED

Versie: 1 januari 2019



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed

Bij het verrichten van een Professionele Taxatiedienst is de Register-Taxateur verplicht de internationaal geldende taxatiestandaard van de International Valuation Standards Council (bekend als IVS) of van TEGoVA (bekend als EVS) toe te passen. Het is aan de taxateur hier een keuze in te maken.

Regelgeving toegelicht

Deze Praktijkhandreiking geeft een nadere uitleg en invulling aan de regels uit EVS en IVS en is van toepassing op de Register-Taxateur die een Professionele Taxatiedienst verricht ten aanzien van Bedrijfsmatig Vastgoed. Deze handreikingen zijn geen dwingende voorschriften, maar bevatten expliciete, praktische sjablonen en aanbevelingen waaraan Register-Taxateurs in principe moeten voldoen om kwalitatief toereikende Professionele Taxatiediensten te verrichten. Aangezien de aanbevelingen gericht zijn op 'doorsnee taxaties' en de praktijk complexer kan zijn dan in de handreiking is weergegeven, kunnen Register-Taxateurs in individuele gevallen afwijken van deze aanbevelingen. De Register-Taxateur moet een afwijking beargumenteren en vastleggen in het Taxatiedossier en het Taxatierapport.

Subreglement Grootzakelijk Vastgoed

De Register-Taxateur die een Professionele Taxatiedienst verricht die betrekking heeft op een Vastgoedobject dat valt onder het toepassingsbereik van het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed, dient te voldoen aan de vereisten van het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed.

1. Taxeren binnen het toepassingsbereik

De Register-Taxateur verricht de Professionele Taxatiedienst in principe alleen ten aanzien van Vastgoedobjecten die vallen onder het toepassingsbereik van de Kamer waarin hij is ingeschreven. Indien de Register-Taxateur een Professionele Taxatiedienst verricht ten aanzien van een Vastgoedobject dat valt onder het toepassingsbereik van een Kamer waarin hij niet is ingeschreven, zal de Register-Taxateur in het Taxatierapport vermelden op grond waarvan hij meent dat de uitvoering van de Professionele Taxatiedienst onder zijn competentie valt. In dat geval de moet Register-Taxateur overeenkomstig de Praktijkhandreiking van de betreffende Kamer handelen.

2. Onafhankelijkheid

Teneinde te voorkomen dat sprake is van een bedreiging van de fundamentele beginselen van onafhankelijkheid en zorgvuldigheid:

- a. verricht de Register-Taxateur niet meer dan zes jaar achtereenvolgend een Professionele Taxatiedienst ten aanzien van hetzelfde Vastgoedobject;
- b. verricht het Taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden niet meer dan negen jaar achtereenvolgend de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van hetzelfde Vastgoedobject.

3. Dossiervorming

- a. De Register-Taxateur is verantwoordelijk voor de interne beheersing van het taxatieproces en voldoet 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.
- b. Indien op grond van de Reglementen of wettelijke verplichtingen toegang verleend dient te worden tot een Taxatiedossier, draagt de Register-Taxateur zorg voor een snelle en zorgvuldige toegang tot de overwegingen die ten grondslag liggen aan de Professionele Taxatiedienst en het bijbehorende Taxatiedossier.
- c. De Register-Taxateur organiseert een zorgvuldige administratie (Taxatiedossier) van de Professionele Taxatiedienst. Het Taxatiedossier moet zodanig ingericht 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 zijn gemaakt om tot die conclusie te komen.
- d. In het Taxatiedossier neemt de Register-Taxateur minimaal de gegevens op waaruit kan worden afgeleid dat de Register-Taxateur de Taxatieopdracht in overeenstemming met de vereisten heeft verricht, waaronder in ieder geval:
- de ondertekende of langs elektronische weg bevestigde Opdrachtvoorwaarden;
 - relevante correspondentie;
 - overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
 - broninformatie;
 - verzonden concepten van het Taxatierapport;
 - alsmede de daarop ontvangen reacties;
 - het Taxatierapport zelf.
- e. 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.
- f. De Register-Taxateur bewaart het Taxatiedossier conform de wettelijke bewaartermijnen. Aanbevolen wordt om voor het taxatiedossier een bewaartermijn van 20 jaar aan te houden.

4. 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 belangenverstremming;
- 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)

5. Waardegrondslag

5.1 Marktwaaarde

- a. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de Opdrachtvoorwaarden, dient de Register-Taxateur de Marktwaaarde als Waardegrondslag te hanteren. De Register-Taxateur legt dit vast in het Taxatierapport.
- b. Indien de Opdrachtgever naast of in plaats van de Marktwaaarde inzicht wil hebben in taxatiewaaarde(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)

5.2 Uitgangspunten

- a. De Register Taxateur legt de gehanteerde uitgangspunten vast in het Taxatierapport.
- b. De Register Taxateur toetst of de gehanteerde uitgangspunten redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie. Deze toetsing en de uitkomst legt hij vast in het Taxatierapport.

5.3 Bijzondere uitgangspunten

- a. Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de Professionele Taxatiedienst.
- b. Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de Register Taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
- c. De Register Taxateur benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het Taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
- d. Ook neemt de Register Taxateur in de toelichting op de waardering in het Taxatierapport de Marktwaaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

6. Taxatierapport

- a. 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.
- b. De Register-Taxateur vermeldt in het Taxatierapport wat voor type taxatie hij verricht, te weten een volledige taxatie, hertaxatie of markttechnische update.
- c. In het overzicht in Bijlage 1 van deze handreiking is aangegeven welke onderdelen ten minste worden opgenomen in het Taxatierapport, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen een volledige taxatie en een hertaxatie.
- d. 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 vermeld:
 - het aantal versies;
 - of er afwijkingen zijn van totaal meer dan 5%;
 - een toelichting waardoor deze afwijkingen zijn veroorzaakt.

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

7. Taxatietypen – minimale vereisten

7.1 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, onder meer door middel van een waarderingsmodel (NAR, DCF, vergelijkingsmethode, of 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.

7.2 Hertaxatie

- a. Een Professionele Taxatiedienst in de vorm van 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 eventueel van toepassing zijnde update / hertaxatie.
- b. De Register-Taxateur betreft in zijn hertaxatie het Taxatierapport en het onderliggende dossier van de voorgaande volledige taxatie.
- c. De hertaxatie is qua mate van diepgang van onderzoek en inhoud van het Taxatierapport minder uitgebreid dan de volledige taxatie. In de hertaxatie kan de Register-Taxateur voor een deel van het onderzoek (zie Bijlage 1) teruggrijpen op c.q. verwijzen naar het onderzoek 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. Ook 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 ten minste 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 deze handreiking zijn de minimaal vereiste onderdelen bij een hertaxatie opgenomen die in het Taxatierapport op zorgvuldige en transparante wijze aan de orde moeten komen.

7.3 Markttechnische update

- a. In het geval dat de waardepeildatum van een taxatie of een hertaxatie maximaal 24 maanden geleden is en 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), kan de Opdrachtgever verzoeken een update uit te voeren op het eerder uitgebrachte (her)Taxatierapport.
- b. De markttechnische update / taxatiebrief 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)

8. Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse

- a. Een Professionele Taxatiedienst is in het algemeen gebaseerd op een schatting van een theoretische prijs. De Register-Taxateur neemt minimaal een kwalitatieve gevoeligheidsanalyse in het Taxatierapport op 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.

9. Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de Waardepeildatum

- a. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de Waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de Register-Taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.
- b. Wanneer na de Waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de Register-Taxateur dit melden aan de Opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het Taxatierapport.
- c. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de Waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de Register-Taxateur, kunnen in overleg met de Opdrachtgever worden opgenomen 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)

10. 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 en zo mogelijk 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)

11. Toegepaste waarderingmethode

- a. Voor de bepaling van de Marktwaaarde van een Vastgoedobject maakt de Register-Taxateur gebruik van één of meerdere waarderingmethoden. Aanbeveling verdient het gebruik te maken van ten minste twee waarderingmethoden, welke met elkaar worden vergeleken. Combinaties van diverse methodieken (hybride modellen) zijn eveneens mogelijk, mits dit is toegelicht in het Taxatierapport.
- b. In het Taxatierapport dient de Register-Taxateur duidelijk te omschrijven welke waarderingmethode(n) zijn/worden gebruikt, inclusief een omschrijving van deze waarderingmethode(n). De gebruikte waarderingmethode(n) zal/zullen afhangen van de omstandigheden van het object (type object) in relatie tot de markt (aanbod, courantheid, transacties, etc.).
- c. Van de waardebepaling neemt de Register-Taxateur ten minste één uitgewerkte waarderingberekening/-model in het Taxatierapport op.

12. 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 legt deze zo nodig vast in het Taxatierapport, zodat voor de gebruiker inzichtelijk is aan welke beperkingen de taxatie onderhevig is. De Register-Taxateur legt voorts bijzondere onzekerheden over de taxatie vast in het Taxatierapport.

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

13. Back-testing

- a. De Register-Taxateur voert een *back test* uit 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 geval de voorgaande Professionele Taxatiedienst door het Taxatiebedrijf waaraan de Register-Taxateur is verbonden is uitgevoerd.
- b. In het kader van de back-test neemt de Register-Taxateur in het Taxatierapport een beschrijving op 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 dient ten minste van kwalitatieve aard te zijn en wanneer van toepassing (en relevant) van kwantitatieve aard.

14. Plausibiliteitstoets

- a. Bij de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van Bedrijfsmatig Vastgoed (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 taxatie is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en alle Register-Taxateurs het taxatierapport ondertekenen.
- b. De onder a. genoemde 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 (de toepasselijke reglementen van NRVT en EVS of IVS) is uitgevoerd.

- c. 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 zelf niet. Een voorbeeld-tekst voor een dergelijke plausibiliteitsverklaring is als Bijlage 3 bij dit reglement gevoegd. De controlerend Register-Taxateur is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

- d. 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 beginsel van vertrouwelijkheid, te worden vastgelegd. De Register-Taxateur waakt er in dat geval voor dat deze controlerend Register-Taxateur de beschikking zou krijgen over concurrentiegevoelige informatie betreffende de relatie tussen de Register-Taxateur en zijn Opdrachtgever.

Bijlage 1. Rapportagevereisten

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt-technische update
<u>Opdracht</u>			
Benoeming identiteit van de Opdrachtgever	X	X	X
Naam van de Taxateur(s)	X	X	X
Kwalificatie van de Taxateur(s)	X	X	X
Verklaring onafhankelijkheid / eerdere betrokkenheid bij het object, objectiviteit ten opzichte van de taxatie-Opdracht	X	X	X
Doel van de taxatie	X	X	X
Type taxatie (volledige taxatie, hertaxatie, update)	X	X	X
Verwijzing Opdrachtbrief afspraken tussen Opdrachtgever en Taxateur	X	X	X
Instructies van de cliënt of ieder ander die betrokken is bij de taxatie	X	X	X
Bevestiging taxatie conform welke Standaarden (IVS/EVS)	X	X	X
<u>Identificatie van het te taxeren object op basis van Opdracht</u>			
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
<u>Taxatie</u>			
Waardepeildatum	X	X	X
Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de waardepeildatum	X	X	X
Datum inspectie	X	X	
Mate van inspectie ter plaatse	X	X	
Definitie van de getaxeerde waarde	X	X	X
Getaxeerde waarde(n) in cijfers en woorden	X	X	X
Gebruikte valuta (Euro)	X	X	X
Gehanteerde taxatiemethodiek	X	X	X
Verklaring controlerend Taxateur	X	X	X
Uitgangspunten	X	X	X
Bijzondere uitgangspunten	X	X	X
<u>Juridisch</u>			
Kadastrale recherche	X	U	U
Titelonderzoek/ zakelijke rechten	X	U	U
Eigendomssituatie/ erfpachtsomschrijving	X	U	U
Bestemming en gebruiksmogelijkheden	X	U	U
<u>Milieuaspecten</u>			
Milieuaspecten	X	U	U
<u>Specificaties fysieke aard object</u>			
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
<u>Locatie</u>			
Stand en ligging	X	U	U
Bereikbaarheid	X	U	U

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt-technische update
Locatieomschrijving	X	U	U
<u>Huursituatie</u>			
Gebruikssituatie	X	X	X
Overzichtelijke actuele huurlijst (huurders, opp VVO m ² , 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
<u>Beoordeling en onderbouwing</u>			
<u>Courantheid</u>			
Locatiebeoordeling	X	U	U
Objectbeoordeling	X	U	U
Mate van verhuurbaarheid/ gebruik met motivatie (beschrijving)	X	X	X
Mate van verkoopbaarheid met motivatie (beschrijving)	X	X	X
<u>Risico-analyse</u>			
SWOT-analyse	X	X	X
<u>Markt</u>			
Referentiegegevens:	X	X	X
-verhuurtransacties / aanbod verhuur	X	X	X
-verkoop- en beleggingstransacties	X	X	X
<u>Toelichting op de waardering</u>			
Omschrijving toelichting op de waardering (taxatiebenadering)	O	O	O
<u>Evaluatie</u>			
Back-testing: Verklaring t.o.v. laatst bekende taxatie indien voorhanden en transparant	O	X	X
<u>Onzekerheid taxatie</u>			
Als gevolg van informatievoorziening	O	-	-
Als gevolg van gebrek marktinformatie	O	-	-
Marktomstandigheden	O	-	-
Algemene taxatie-onnauwkeurigheid	O	-	-
<u>Bronvermelding en mate van onderzoek</u>			
Lijst bronvermelding (ontvangen informatie en eigen onderzoek Taxateur)	X	U	U
<u>Definities en beschrijving o.a.</u>			
Marktwaaarde	X	X	X
Markthuur	X	X	X
Definitie taxatiebenadering (BAR, NAR, DCF etc.)	X	X	X
<u>Algemene voorwaarden/ uitgangspunten</u>			
Algemene uitgangspunten ten aanzien van onderhoud, milieu, gebruik, BTW, en ontvangen informatie	X	X	X

X = verplicht

O = optioneel, indien van toepassing

U = uitgangspunt op basis van / verwijzing naar vorige volledige taxatie (bij hertaxatie)

Bijlage 2.a. Objectinformatie t.b.v. taxatie bedrijfsmatig object

Objectinformatie t.b.v. taxatie bedrijfsmatig object				
		Taxatie	Aanwezig	Noodzaak
ALGEMEEN				
Naam belang		x		Noodzakelijk
Adres		x		Noodzakelijk
Huisnummer		x		Noodzakelijk
Plaats		x		Noodzakelijk
EIGENDOMSINFORMATIE				
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
OBJECTINFORMATIE				
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)	x		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
VERHUURINFORMATIE				
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 hok	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)			
OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE				
Eventuele renovatieplannen		x		Noodzakelijk
Milieu-/asbestrapporten		x		Noodzakelijk
Bestemmingsplaninformatie		x		Indien aanwezig gewenst
Overige relevante informatie***		x		Noodzakelijk
OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE				
WOZ beschikking		x		Indien aanwezig gewenst
Oude taxatierapporten/duo dilligence 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, 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.				

Objectinformatie t.b.v. taxatie commercieel geëxploiteerde woningen				
		Nieuw	Aanwezig	Noodzaak
ALGEMEEN				
Naam belang		x		Noodzakelijk
Adres		x		Noodzakelijk
Huisnummer		x		Noodzakelijk
Plaats		x		Noodzakelijk
EIGENDOMSINFORMATIE				
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
OBJECTINFORMATIE				
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
VERHUURINFORMATIE				
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)			
OVERIGE INFORMATIE				
WOZ beschikking		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Verkopen binnen complex afgelopen 3 jaar		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Mutatiegraden 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 dilligence 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 Oprachtgever 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

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam:

Naam:

Adres:

Woonplaats:

Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van (registratie)nummer:

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer van het object aan de te, kadastraal bekend onder: getaxeerd door beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlages.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur volgende opmerkingen:*

Aldus door taxateur,

Plaats, datum

.....
(handtekening taxateur)

**doorhalen hetgeen niet van toepassing is.*

Bijlage 4. Taxatierichtlijnen Vastgoedindex september 2018

De 'Taxatierichtlijnen vastgoedindex' van 2018 zijn een gezamenlijk initiatief van de Taxatiewerkgroep IPD Nederlandse Vastgoedindex, Stichting ROZ Vastgoedindex, IVBN en NRVV. Deze Taxatierichtlijnen vastgoedindex vervangen de IPD Taxatierichtlijnen Nederlandse Vastgoedindex uit maart 2013.

De taxatierichtlijnen zullen jaarlijks worden geëvalueerd en waar nodig aangepast als de regelgeving wijzigt.

[Bekijk de taxatierichtlijnen.](#)