

TAXATIERAPPORT LAV EVS/IVS

Landelijk en Agrarisch Vastgoed, taxatierapport model 13 september 2024

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

Vervang deze grijze afbeelding door
een foto van het vastgoed object.



Adres getaxeerd vastgoed:

Naam taxateur:

Waardepeildatum:

Rapportdatum:

Versie:

Inhoudsopgave

A Samenvatting (optioneel)	5
Betrokken Partijen	5
Vastgoed /Het te taxeren belang	5
Doel taxatie en Waardepeildatum	5
Gehanteerde standaard	5
Bijzonder Uitgangspunten & Aandachtspunten	5
Waardering	5
B Algemene gegevens	7
Opdrachtgever	7
Overige Belanghebbende	7
Taxateur 1	7
Taxateur 2	7
Controlerend taxateur	8
Leerling Taxateur	8
Deskundige bijstand	8
Opdrachtbrief	9
Doel Taxatie	9
Waarderingsgrondslag	9
Uitgangspunten & Aannames	9
Bijzonder uitgangspunt	10
Definities	10
Waardepeildatum en andere relevante datums	13
Veranderingen conceptrapport	13
Fysieke inspectie	13
Veranderingen na waardepeildatum	13
C Vastgoed / Het te taxeren belang	14
Onderwerp van de taxatie	14
Pachtsituatie	22
Huursituatie	14
Rechten en overige componenten	14
Omschrijving gebruik	14
Plattegronden / Oppervlaktes	14
Technische omschrijving	15
Bouw- en renovatieplannen	20
D Juridische status van het vastgoed	21
Privaatrechtelijke aspecten	21
Publiekrechtelijke aspecten	24
E Fiscale aspecten	26
F Milieu en ESG inclusief duurzaamheid	27
Verontreiniging, milieu en vergunningen	27

Klimaatadaptatie	29
Locatie / omgeving	29
G Onderbouwing van de waarde	31
1 Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken	31
2 Beoordeling	31
3 Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)	31
4 Alternatieve aanwendbaarheid	31
5 SWOT-analyse	31
6 Marktomstandigheden	32
7 Referenties koop	32
8 Kwalitatieve analyse van het getaxeerde object ten opzichte van de referentieobjecten	33
Toelichting totstandkoming van de waardering	34
Nadere toelichting	34
Backtesting	34
H Verklaringen taxateur	36
Lokale kennis taxateur	37
I Overige mededelingen	38
Gehanteerde valuta en afronding	38
Verklaring beperkte geldigheid taxatie	38
Verspreiding, publicatie en copyright	38
Bijlagen	39
Dossiervorming	39
Aansprakelijkheid (beperkingen in het gebruik)	39
Klachten	39
J Plausibiliteitsverklaring	40
K Datering en ondertekening	41
L Bijlagen	42
Toelichting waarderingmethodieken	43
Comparatieve benadering	43
Inkomstenbenadering	43
(Gecorrigeerde) Vervangingswaardemethode	44
Vervangingswaarde opstal	44
Correctie technische veroudering	44
Correctie functionele veroudering	45
Residuele waardering (bron: Ten Have)	45
Kosten koper	46
Toelichting taxatierapport Landelijk en Agrarisch Vastgoed	47
Uitsluiting(en)	47

Inleiding	47
Waar bestaat deze Toelichting uit?	47
1 Verwijzing EVS / IVS	47
2 Kwalificaties van de taxateur	47
3 Minimale onderzoekvereisten voor de waardering	48
4 Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport	52
ESG-paragraaf	56
Wat is duurzaamheid?	56
Vragen over milieu, omgeving en omgevingsfactoren (Environmental)	56
Vragen over sociaal en maatschappij (Social)	57
Vragen over bestuur (Governance)	58
Toelichting ESG inclusief duurzaamheid	58

A Samenvatting en waardering

Betrokken Partijen

Naam opdrachtgever:

Overige belanghebbenden:

1^e Taxateur:

2^e Taxateur:

Controlerend Taxateur:

Vastgoed /Het te taxeren belang

Omschrijving vastgoed:

Type vastgoed:

Bouwjaar:

Getaxeerde belang:

Gebruikssituatie:

Locatie (stand / ligging):

Onderhoudsstaat NEN 2767:

Verkoopbaarheid

Doel taxatie en Waardepeildatum

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

Gehanteerde standaard

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

Bijzonder Uitgangspunten & Aandachtspunten

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

-

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

-

Waardering

Marktwaarde:

Zegge:

Marktwaarde onder Bijzonder Uitgangspunt(en) (MBU):

Zegge:

Overige, te weten **Kies een item.:**

Vul in

Zegge:

Vul in

Te splitsen als volgt:

	m ² of m ³		Per m ² of m ³		Totaal
Bedrijfswoning		x	€	=	€
Ondergrond woning en tuin		x	€	=	€
Bedrijfsgebouwen		x	€	=	€
Ondergrond bedrijfsgebouwen, erf en overig bouwvlak		x	€	=	€
Landbouwgrond		x	€	=	€
Totaal					€

B Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:

Contactpersoon

Adres opdrachtgever:

Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door:

Functie:

Overige Belanghebbende

Naam:

Adres:

Rol:

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

Taxateur 1

Naam taxateur:

Verbonden aan:

Lid van beroeps- of branchevereniging:

Taxateur is ingeschreven bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) per:

taxateursregister:

Onder registratienummer:

Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s):

Taxateur heeft aantekening c.q. addendum Grootzakelijk Vastgoed:

Taxateur is REV- / RICS- gecertificeerd:

Specialisatie/deskundigheid taxateur:

Dit is **Kies een item**, een gezamenlijke waardering:

Taxateur 2

Naam taxateur:

Verbonden aan:

Lid van beroeps- of
branchevereniging:

Taxateur is ingeschreven bij
taxateursregister: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) per:

Onder registratienummer:

Taxateur is bij het NRVT
ingeschreven in Kamer(s):

Taxateur heeft aantekening c.q.
addendum Grootzakelijk
Vastgoed:

Taxateur is REV- / RICS-
gecertificeerd:

Specialisatie/deskundigheid
taxateur:

Controlerend taxateur

Naam taxateur:

Verbonden aan:

Lid van beroeps- of
branchevereniging:

Taxateur is ingeschreven bij
taxateursregister: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) per:

Onder registratienummer:

Taxateur is bij het NRVT
ingeschreven in Kamer(s):

Taxateur heeft aantekening c.q.
addendum Grootzakelijk
Vastgoed:

Taxateur is REV- / RICS-
gecertificeerd:

Specialisatie/deskundigheid
taxateur:

Leerling Taxateur

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

Taxatiebedrijf

Naam leerling-taxateur

Deskundige bijstand

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

Opdrachtbrief

Op **maandag 1 juli 2024** is door taxateur een opdrachtbrief, conform de **Kies een item**, (zie bijlage) verzonden aan opdrachtgever welke door taxateur op **maandag 1 juli 2024** (digitaal) getekend door opdrachtgever is retour ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn **Kies een item**, wijzingen gedaan op de opdracht. Het betreft een Professionele Taxatie Dienst (PTD) en er is sprake van Kies een item. Op deze taxatie zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals vermeld in de opdrachtbevestiging.

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

Doel Taxatie

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

Waarderingsgrondslag

Van het vastgoed is de **Kies een item**, geschat per waarde peildatum.

Uitgangspunten & Aannames

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

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- Op het getaxeerde 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 privaatrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- De vigerende bestemming/functie van het getaxeerde 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;
- In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het getaxeerde. 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);
- De waarde vrij van pacht, huur en gebruik door derden weergegeven;
- Het woonhuis is met **Vul in** m² ondergrond en tuin buiten beschouwing gelaten.

- Alle roerende zaken in het getaxeerde, zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;
- De 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 waardeoordeel af te geven;
- Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.
- De gehanteerde metrage is een benadering van de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde oppervlaktes conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Indien deze niet voorhanden waren is het object door taxateur opgemeten. Aan de hand van deze bouwtekeningen c.q. metingen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat. Metrages als genoemd in dit rapport mogen niet worden aangemerkt als een meetcertificaat op grond van NEN 2580. De gehanteerde metrages betreffen overwegend buitenmaten van de opstallen en overige voorzieningen.

Bijzonder uitgangspunt

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

- **Vul in**

De hiervoor omschreven bijzondere uitgangspunten zijn door de taxateur als realistisch, relevant en geldig beoordeeld in verband met het specifieke doel van deze taxatie.

Definities

Definitie marktwaarde (market value)

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

OF

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld” (zie EVS 1)

Definitie overige waardebegrippen

Toevoegen indien van toepassing

Waarde in het Economisch Verkeer bij Agrarische Bestemming (WEVAB)

De prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde zou zijn besteed bij voortzetting van de aanwending van de grond in het kader van een landbouwbedrijf.

OF

Waarde in het Economisch Verkeer (WEV)

De prijs, die bij aanbidding van de zaak ten verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde daarvoor zou zijn besteed (bron: Hoge Raad 5-2-1969; BNB 1969/63).

Opinie verwachte opbrengst bij executoriale verkoop

Opinie verwachte opbrengst bij executoriale verkoop. Een waarde opinie ten behoeve van zekerheidstelling van leningen dient in overeenstemming te zijn met IVCS (Valuation Application 2 (IVA2)). Volgens deze standaarden, en daarmee ook De Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards, mag de executiewaarde niet als waarde begrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het Marktwaaarde begrip ontbreken en het de marktwaardebasis ontzegt. Er is geen sprake van een bereidwillige verkoper, veelal geen sprake van een goed geïnformeerde koper en / of behoorlijke marketing en is vaak wel sprake van (enige vorm van) dwang.

Mortgage Lending Value

De waarde van het goed die is vastgesteld op grond van een voorzichtige prognose van de toekomstige verhandelbaarheid van het goed, rekening houdend met duurzame langetermijnaspecten van het goed, de normale en plaatselijke marktvoorwaarden, het gebruik dat op dit ogenblik van het goed wordt gemaakt en eventueel andere doeleinden waarvoor het geschikt is.

Herbouwwaarde

De herbouwwaarde conform artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek representeert het totale bedrag dat nodig is om gebouwde onroerende zaken, met inbegrip van alle voorzieningen, zowel qua omvang als kwaliteit en constructie in zoveel mogelijk gelijke vorm en architectuur op dezelfde locatie te doen herbouwen, inclusief alle noodzakelijke en gebruikelijke bijkomende kosten, onmiddellijk na een calamiteit.

Residuele grondwaarde

Bij de residuele waarde methode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de markthuurkapitalisatie methode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de marktwaaarde van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waarde methode.

Leegwaarde

Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, waarbij het object vrij van huur en gebruik is.

Liquidatiewaarde

Een ordelijke liquidatie beschrijft de waarde van een groep activa die bij een liquidatieverkoop gerealiseerd kan worden, uitgaande van een redelijke termijn om een koper (of kopers) te vinden, waarbij verkoper gedwongen is te verkopen in de staat waarin de activa zich bevinden.

Marktwaarde in verpachte staat

De Marktwaarde is 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. (EVS 2020)

Markthuur

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

OF

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

Waardepeildatum en andere relevante datums

Datum opdracht:

Datum fysieke inspectie:

Waardepeildatum:

Datum concept
taxatierapport(en):

Datum taxatierapport:

Veranderingen conceptrapport

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

-

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

-

Fysieke inspectie

Mate van inspectie:

Rondgeleid door:

Bijzonderheden tijdens opname

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

Veranderingen na waardepeildatum

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

-
-

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

C Vastgoed / Het te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie

Omschrijving vastgoed:

Type grond:

Type vastgoed:

Adres:

Huursituatie (optioneel)

Volgens opgave van:

Wordt het vastgoed thans verhuurd:

Huursituatie:

Taxateur heeft alle relevante documenten m.b.t. de huur/verhuur ontvangen die benodigd zijn om tot een correcte waardering te komen:

Is er een gelieerde relatie tussen huurder(s) en/of eigenaar?

Aan dit taxatierapport is een gedetailleerde huurlijst als bijlage toegevoegd

Toelichting op huurlijst:

Feitelijk gebruik en huurgegevens:

Toelichting op verhuurbaarheid van het getaxeerde vastgoed

Rechten en overige componenten

a. Productierechten:

a. Overige rechten:

Omschrijving gebruik

1. Vastgoed (optioneel)

a. Ruimten

b. Indeling

2. Gebruik

a. Huidig gebruik (functie)

b. Voorgenomen gebruik

c. Gebruiksmogelijkheden

Plattegronden / Oppervlaktes

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

- De gegevens uit de openbare registers (BAG)
- Tekening(en) verstrekt door de eigenaar/gebruiker/opdrachtgever
- Gegevens verstrekt door de eigenaar/gebruiker/opdrachtgever
- Een eigen globale inschatting op basis van de plattegronden. Er heeft geen fysieke meting plaatsgevonden van de opstal en de gebruikte afmetingen van het gebouw zijn niet op grond van de NEN 2580 vastgesteld
- De ontvangen gegevens zijn steekproefsgewijs gecontroleerd door de taxateur

Ruimte type (optioneel)	BVO	Stuks	VVO	Vrije hoogte	Max. vloerbelasting
Vul in					
Vul in					
Vul in					
Vul in					
Vul in					
Vul in					
Vul in					
Vul in					
Vul in					
Totaal					

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

Technische omschrijving

1. Technische omschrijving (optioneel)

- a. Bouwjaar / bouwperiode Vul in
- b. Laatste renovatiejaar Vul in
- c. Bouwaard, materialen en constructie Vul in
- d. Installaties Vul in
- e. Gerealiseerde renovatie(s) en/of verbouwing(en) + bijbehorende datum/data Vul in

2. Voorzieningen

Voorzieningen:

- Aardgas
- Water
- Elektra
- Kabel
- Riolering
- Noodstroomvoorziening (Capaciteit: **Vul in** KW)
- Tankgas/propaan
- Warmtenet
- Glasvezel
- Overig, te weten: **Vul in**

3. Duurzaamheid van het getaxeerde

Er zijn duurzame en energetische voorzieningen aanwezig:

Ja Nee

Soort voorzieningen:

Vul in

Overige bijzonderheden

Vul in

4. Fundering

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

5. Onderhoudstoestand

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

- Vul in

b. Indicatie onderhoudstoestand

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

Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld:

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

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

Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige **Vul in**

staat van het object aldus worden omschreven

Achterstallig onderhoud **Vul in**

De kosten voor direct noodzakelijk herstel van **Vul het bedrag in cijfers in**

achterstallig onderhoud worden begroot op

De indruk die taxateur heeft verkregen van het **Vul in**

object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek

De volgende gebreken zijn door taxateur **Vul in**

waargenomen

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

c. Het (grond) gebruik te specificeren als volgt:		
Ondergrond woning:	Vul in	Vul in m²
Ondergrond en erf bedrijfsgebouwen:	Vul in	Vul in m²
Ondergrond onbenut:	Vul in	Vul in m²
Cultuurgronden:	Vul in	Vul in m²
Totaal		Vul in m²

d. Bedrijfswoning	
Bouwjaar:	Vul in

Bouwaard:	Vul in
Fundering:	Vul in
Gevels:	Vul in
Dakconstructie:	Vul in
Kozijnen en deuren:	Vul in
Verwarming:	Vul in
Isolatie:	Vul in
Ventilatie:	Vul in
Woonoppervlakte:	Vul in
Inhoud:	Vul in
Inrichting, indeling en gebruik:	Vul in
Energetische voorzieningen:	Vul in
Onderhoudstoestand:	Vul in
Overig	Vul in

e. Stal I	
Bouwjaar:	Vul in
Oppervlakte:	Vul in x Vul in =Vul in m ²
Nokhoogte:	Vul in
Goothoogte:	Vul in
Fundering:	Vul in
Gevels:	Vul in
Dakconstructie:	Vul in
Dakbedekking:	Vul in
Vloer:	Vul in
Deuren:	Vul in
Verwarming:	Vul in
Isolatie:	Vul in
Ventilatie:	Vul in
Mestopslagcapaciteit:	Vul in
Groen Label voorziening:	Vul in
Inrichting, indeling en gebruik:	Vul in
Energetische voorzieningen:	Vul in

Capaciteit:	Vul in
Onderhoudstoestand:	Vul in
Overige voorzieningen	Vul in

f. Cultuurgrond	
Omschrijving:	Vul in
Kadastrale gegevens:	Vul in
Getaxeerde oppervlakte:	Vul in
Ontsluiting:	Vul in
Ontwatering	Vul in
Kavelvorm:	Vul in
Schaduwwerking:	Vul in
Bodemclassificatie:	Vul in
Profielomschrijving (StiBoKa):	Vul in
Waterhuishouding:	Vul in
Drainage (type):	Vul in
Beregeningsput	Vul in Ja/NEE
Vlakligging:	Vul in
Droogtegevoelig:	Vul in
Watertrap:	Vul in
Draagkracht:	Vul in
Afslibbaarheid:	Vul in
Overig:	Vul in

g. Overige voorzieningen	
Omschrijving:	Vul in

h. Totale bedrijfscapaciteit	
Omschrijving:	Vul in

Toelichting

- Vul in

De opname door de taxateur betreft enkel een visuele inspectie. De installaties zijn niet op hun werking gecontroleerd. De onderhoudstoestand van het dak is niet nader onderzocht. Dit is nadrukkelijk geen

bouwkundig onderzoek. De taxateur heeft **Kies een item.** met behulp van kostendeskundige **Contactpersoon** een globale inschatting gedaan van de bouwkundige staat van het vastgoed. Voor het verkrijgen van een goed en volledig beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoed alsmede van een actueel beeld van de onderhoudsbehoefte voor zowel de korte als (middel) lange termijn dient altijd een onafhankelijke bouwkundige te worden ingeschakeld. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke (verborgen) gebreken.

Bouw- en renovatieplannen (optioneel)

Volgens opdrachtgever zijn er **Kies een item.** plannen voor verbouw of renovatie.

De volgende aanpassingen zijn binnen een termijn van **Vul in** maanden beoogd:

- **Vul in**

De geschatte investering bedraagt: **Kies een item.**

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

D Juridische status van het vastgoed

Privaatrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

Akte(en) van levering:
Kadastraal kaart:
Eigendomsinformatie:
Overig:

2. Kadastrale omschrijving vastgoed

Korte omschrijving:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Omschrijving	Gebruiksvorm	Herinrichtingsrente
<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/> m ²	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>
<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/> m ²	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>
<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/> m ²	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>
<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/> m ²	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>	<input type="text" value="Vul in"/>
		Totaal	<input type="text" value="Vul in"/> m ²			

Eigenaar:

Gebruiker:

3. Bijzonderheden

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

4. Eigendomssituatie

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

Naam:
Voornamen:
Geboortedatum en -plaats:
Adres:
Postcode en woonplaats:
Telefoonnummer:

Emailadres:

5. Pachtsituatie (optioneel)

Volgens opgave van:

Wordt het vastgoed thans verpacht:

Pachtsituatie:

Taxateur heeft alle relevante documenten m.b.t. de pacht ontvangen die benodigd zijn om tot een correcte waardering te komen:

Is er een gelieerde relatie tussen pachter(s) en/of eigenaar?

Feitelijk gebruik en pachtgegevens:

Pachtduur:

Einddatum/pachtperiode:

Vastgestelde pachtsom:

Datum goedkeuring:

Verplichtingen bij aanvang pacht:

Wijzigingen na aanvang pacht:

Toelichting op verpachtbaarheid van het getaxeerde vastgoed

6. Erfpachtsituatie (optioneel)

Totale oppervlakte

Type erfpacht / looptijd (eeuwigdurend, 100 jaar, bepaalde periode)

Ingangsdatum

Einde tijdvak / einddatum

Bloot eigenaar

Huidig tijdvak loopt van - tot

Vigerende canon

Opstalvergoeding

Indexering

Moment eerstvolgende herziening

Erfpachtvoorwaarden op hoofdlijnen

Toelichting erfpachtovereenkomst

7. Recht van vrucht gebruik / gebruik en bewoning

Datum vestiging

Bloot eigenaar

Vruchtgebruiker

Wijze van beëindiging

Overig

8. Mandeligheid

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

-

9. Kettingbedingen en erfdiensbaaheden

In het kader van deze taxatie heeft een beperkt onderzoek plaatsgevonden naar eventuele beperkingen.

Volgens de registratie van het Kadaster zijn er **Kies een item.** publieke beperkingen geregistreerd, te weten:

- Vul in

10. Toelichting erfdiensbaaheden / kwalitatieve verplichtingen:

De gevestigde erfdiensbaaheden / kwalitatieve verplichtingen die zijn gevestigd zijn bedoeld om:

- Vul in

De eigendomsbewijzen dan wel splitsingsakten (voor zover van toepassing op waarde peildatum) vermelden

Kies een item. erfdiensbaaheden of andere kwalitatieve verplichtingen, te weten:

- Vul in

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

- Vul in

Publiekrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- Provincie: Vul betreffende provincie in
- Gemeente: Vul betreffende gemeente in
- Kadaster
- Ruimtelijke plannen / Omgevingsloket
- Bodeminformatie / Omgevingsrapportage
- Overig, namelijk: Vul in
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen: Vul in

2. Vigerend Omgevingsplan

De vigerende bestemming heeft Vul in
ter plaatse de aanduiding:

Het toegestane gebruik is: Vul in

- Plannaam: Vul in
- Planstatus: Vul in
- Vaststellingsdatum: Vul in
- Naam overheid: Vul in
- Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO) versie: Vul in

Het Kies een item gebruik is Kies een item toegestaan conform dit omgevingsplan.

3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig: Vul in

- Het huidige / het voorgenomen gebruik is: Vul in
- Vestigingseisen: Vul in
- Uitbereidingsmogelijkheden: Vul in
- Bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen: Vul in
- Toekomstige planologische ontwikkelingen: Vul in

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

4. Vestigingseisen

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

5. Bijzondere publieke bepalingen

Er rust **Kies een item** aanschrijving op het getaxeerde, te weten **Vul in**

In de openbare registers zijn verder **Kies een item** kenbare beperkingen opgenomen, te weten **Vul in**

6. Wet voorkeursrecht gemeenten / Voorkeursrecht krachtens de Omgevingswet

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

7. Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken (WKPB)

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

- **Vul in**

8. Monument

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

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

E Fiscale aspecten

1. Bijzondere fiscale aspecten:

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

2. Overig

- **Vul in**

3. Disclaimer

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

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

F Milieu en ESG inclusief duurzaamheid

Verontreiniging, milieu en vergunningen

Geraadpleegde informatie

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

Uitgangspunt is dat de bodem geschikt is voor gebruiken die passen bij de optimale aanwending. Taxateur heeft **Kies een item.** onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

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

The screenshot displays the AtlasLeefomgeving.nl interface for the location 'Orteliuslaan 951, 3528BE Utrecht'. It features a map on the left and three data panels on the right.

1. Adresinformatie

- Adres: Orteliuslaan 951, 3528 BE, Utrecht
- Gemeentenaam: Utrecht
- Gebruiksdoel: kantoorfunctie
- Bouwjaar pand: 2022
- Energie label pand: A+++

2. Leefomgevingskwaliteit

- Fijnstof in de lucht (2020): 9 µg PM2,5 / m³ (Yellow smiley)
- Stikstofdioxide in de lucht (2020): 22 µg NO₂ / m³ (Red sad smiley)
- Geluid in de omgeving: 58 dB (Red sad smiley)
- Zomerhitte in de stad: + 0.8 °C t.o.v. landelijk gebied (Yellow smiley)
- Schaduwrijke bomen binnen 500 meter: 3% van het oppervlak (Red sad smiley)
- Groen binnen 500 meter: 61% van het oppervlak (Green happy smiley)
- Hoe donker is het 's nachts?: 292 zichtbare sterren (Yellow smiley)

3. Buurtinformatie

- Gemiddelde woningwaarde in 2021: € 379 000
- Mate van stedelijkheid van de buurt: Matig stedelijk
- Aantal huisartspraktijken binnen 3 km: 4 (Yellow smiley)
- Aantal kinderdagverblijven binnen 3 km: 17 (Green happy smiley)
- Aantal basisscholen binnen 3 km: 12 (Green happy smiley)
- Aantal supermarkten binnen 3 km: 7 (Green happy smiley)
- Sport- en beweegmogelijkheden: Redelijk (Yellow smiley)
- Afstand tot treinstation: 3.1 km (Yellow sad smiley)
- Afstand tot bushalte: 0.0 km (Green happy smiley)
- Afstand tot oprit hoofdweg: 0.8 km (Yellow smiley)

Omschrijving en besluiten

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

aangenomen dat het gehele object vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.

Vergunningen

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

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende vergunningen c.q. meldingen aanwezig:

- a. Omgevingsvergunning (milieu) voor het houden van: Vul in
- b. Datum afgifte: Vul in
- c. Melding Activiteitenbesluit gedaan voor: Vul in
- d. Datum afgifte: Vul in
- e. NB-wetvergunning: Vul in
- f. Datum afgifte: Vul in
- g. Verklaring Van Geen Bedenkingen: Vul in
- h. Datum afgifte: Vul in
- i. PAS-Melding Vul in
- j. Datum afgifte: Vul in
- k. Toelichting: Vul in

Bodemverontreiniging (Grond- en/of Grondwater):

- Rapportage aanwezig Kies een item.
- Bevindingen Bodemloket Vul in
- Verdachte locatie o.b.v. vorig / huidig gebruik Kies een item.
- Wordt vervolgonderzoek geadviseerd Kies een item.
- Bedrag nodig voor sanering Kies een item.
- Verrekend in de waardering Kies een item.

Asbest

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

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

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

Energielabel

Taxateur heeft Kies een item. inzage gekregen in het Energielabel vanaf 1 januari 2021. Taxateur heeft deze inclusief hernieuwbare energiegegevens **Kies een item.** meegenomen in de totstandkoming van de marktwaarde.

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

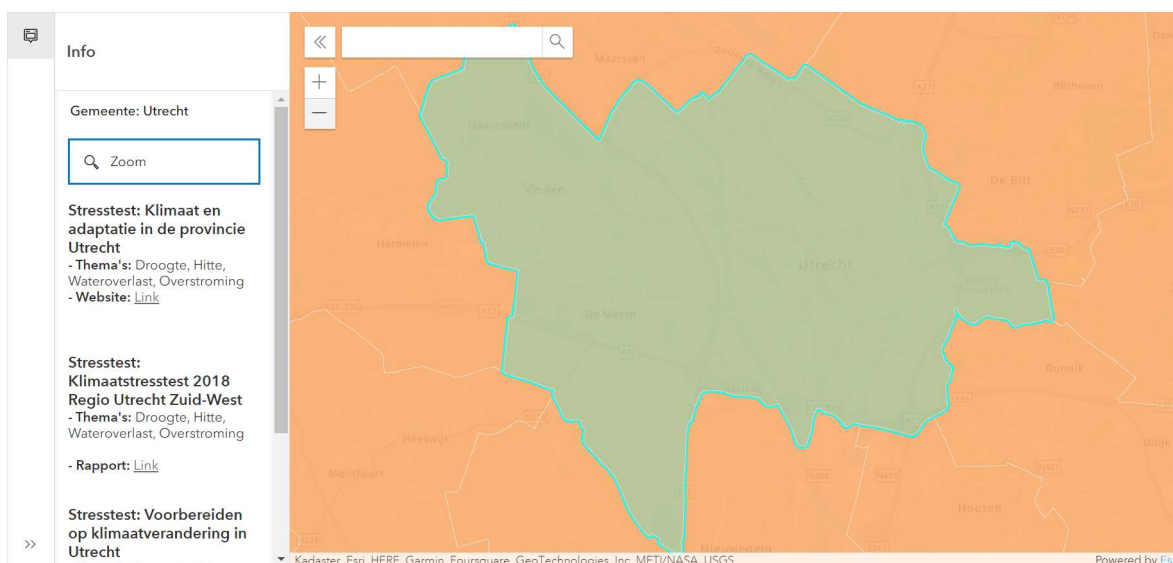
Klimaatadaptatie

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

Wat doet de gemeente?

In 2019 heeft iedere gemeente stresstesten uitgevoerd. Deze waren echter niet genormeerd en daarom worden door alle gemeenten in ca 2024/2025 nieuwe stresstesten uitgevoerd, zodat landelijk alle gemeenten met dezelfde normering werken en hierdoor kansen/risico's beter in kaart worden gebracht. Taxateur heeft gekeken op CAS117 Stresstest monitor Nederland 19102021 Minimalist (arcgis.com), hier staan de volgende gegevens vermeld.

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



Wat doet de eigenaar?

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

Locatie / omgeving

a. Locatie

De stand en ligging van het vastgoed wordt als **Kies een item.** beoordeeld.

De locatie ligt **Kies een item.** in het buitengebied.

Wijk, aard van belendingen **Vul in**

Omschrijving van de situering:

b. Bereikbaarheid (optioneel)

- Per personenauto:
- Per vrachtauto:
- Per openbaar vervoer (trein, tram, bus)
- Aantal publieke oplaadpunten
(binnen straal van 400 meter)

c. Parkeermogelijkheden (optioneel)

- Op eigen terrein:
- Op openbare weg:
- Anders, nl.:

d. Voorzieningen (optioneel)

Omschrijving van de voorzieningen in de (directe) nabijheid:

-

e. Overige omgevingsfactoren

De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:

-

G Onderbouwing van de waarde

1 Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

Door taxateur gehanteerde
taxatiestandaard

Kies een item.

De onderhavige waardering is mede
gebaseerd op de volgende methoden

Comparatieve benadering

kosten benadering

inkomsten benadering

wettelijke benadering

Toegepaste rekentechniek(en)

Huurwaardekapitalisatie

BAR

NAR

DCF / OCF

residueel

kostprijsdekkende huur

gecorrigeerde vervangingswaarde

overige, te weten, Vul in

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

Vul in

2 Beoordeling

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

a. Locatie Vul in

b. Vastgoed Vul in

c. Courantheid Vul in

3 Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)

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

Voor het gewaardeerde is de optimale aanwending:

- Vul in

4 Alternatieve aanwendbaarheid

• Huidige is optimaal, want: Vul in

• Alternatief mogelijk, want: Vul in

5 SWOT-analyse

De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert.

Intern
Sterkte
Vul in
Kansen
Vul in
Extern
Zwakte
Vul in
Bedreigingen
Vul in

6 Marktomstandigheden

Marktvisie Algemeen

- Vul in

Marktvisie lokaal / regionaal

- Vul in

7 Referenties koop

1. Adres	
a. Locatie	Vul in
b. Soort object	Vul in
c. Bron	Vul in
d. Oppervlakte (m ²)	Vul in
e. Gebruik	Vul in
f. Datum transactie	Vul in
g. Transactieprijs (EUR)	Vul in
h. Transactieprijs/m ² (EUR)	Vul in
i. Geïndexeerde koopsom	Vul in
j. Splitsing koopsom	Vul in
k. Zakelijk recht	Vul in
l. Toelichting	Vul in

Thans te koop staand aanbod	
a. Locatie	Vul in
b. Soort object	Vul in
c. Bron	Vul in
d. Oppervlakte (M2)	Vul in
e. Gebruik	Vul in
f. Datum	Vul in
g. Vraagprijs (EUR)	Vul in
h. Vraagprijs/M2 (EUR)	Vul in
i. Geïndexeerde koopsom	Vul in
j. Splitsing koopsom	Vul in
k. Zakelijk recht	Vul in
l. Toelichting	Vul in

8 Kwalitatieve analyse van het getaxeerde object ten opzichte van de referentieobjecten

Locatie	Ouderdom	Grootte	Onder- Houd	Ligging	Bouwaard	Markt- omstandig- heden	Totaal
Vul in	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Vul in	-	-/-	+/-	+/-	+/-	-	-
Vul in	-	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Vul in	+	+	+	+	+	+/+	+/+
Vul in	-	-	-	-	-	-/-	-/-
Vul in	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-

Verklaring codes:

- +/+ Veel beter dan het getaxeerde
- + Beter dan het getaxeerde
- +/- Vergelijkbaar met het getaxeerde
- Slechter dan het getaxeerde
- /- Veel slechter dan het getaxeerde

Toelichting totstandkoming van de waardering

Vul in (Hier vult u in hoe u tot de waarde bent gekomen)

Nadere toelichting

- **Vul in**

Gehanteerde Indexatie en prijsontwikkelingen:

- **Vul in**

Schattingonzekerheid

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

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

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

Toelichting:

- **Vul in**

Waarderingsonzekerheid

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

Conclusie en overwegingen ten aanzien van de waarderingsmethodiek:

- **Vul in**

Backtesting

Datum eerdere taxatie indien van toepassing:	Datum
Waardepeildatum eerdere taxatie:	Datum
Waarde per waardepeildatum eerdere taxatie:	€ Vul in
Zegge:	Vul in euro
Toegepaste taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en) eerdere taxatie	Vul in
Heeft dezelfde taxateur en/of organisatie de eerdere taxatie uitgevoerd:	Vul in
Het verschil tussen de waarde van de vorige en deze taxatie is:	€ Vul in = (XX%)
Ten opzichte van de vorige taxatie zijn de volgende zaken gewijzigd:	Vul in
Marktomstandigheden:	Vul in

Gehanteerde taxatiemethodiek(en) en/of
rekentechniek(en):

Vul in

Anders, bijvoorbeeld uitbreiding m², renovatie(s)
en/of verbouwing(en):

Vul in

H Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern:

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

Taxateur verklaart verder dat hij / zij:

- gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- er geen sprake is van enige belangenverstremming dan wel de schijn daarvan
- voor deze taxatie de gebruikelijke stappen zijn doorlopen. Het betreft de stappen in het proces van opdrachtverlening, onderzoek, opname, waardering, rapportage, 'het vier ogen principe' en evaluatie;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde vastgoed, de eigenaar van het vastgoed, de eventuele verhuurder of huurder van het vastgoed, de financier van het vastgoed of eventueel andere belanghebbenden bij het vastgoed;
- geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde vastgoed;

Kies een item eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object.

Toch kan ik deze taxatie objectief en onafhankelijk uitvoeren omdat **Vul in**

- Dat **meer / minder** dan 25% van de omzet van ons kantoor uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
 - De opdrachtgever van deze taxatie, en
 - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
 - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever
 - Toch kan ik de taxatie onafhankelijk uitvoeren omdat: **Vul in**
- voldoet aan de eisen van de meest actuele versie van de van toepassing verklaarde standaard. Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
- de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT en de van toepassing zijnde reglementen en praktijkhandreikingen van het NRVT;
- zich onderwerpt aan de (gezamenlijke) tuchtrechtspraak van de organisatie waarbij taxateur is aangesloten alsmede het tuchtrecht van het NRVT;
- de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van de branche- of beroepsorganisatie waaraan taxateur is verbonden;
- voldoet aan de eisen voor de permanente educatie (NRVT) en indien RICS-gecertificeerd en/of REV-gecertificeerd ook aan de (permanente) educatieregels van RICS en TEGOVA-EU.
- tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die zowel het NRVT als de beroeps- en branche organisatie stellen en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

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

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft).

Zie ook www.fiu-nederland.nl.

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

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

Lokale kennis taxateur

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

I Overige mededelingen

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de Register-Taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur.

Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van NRVT, waaronder de fundamentele beginselen van vakbekwaamheid en betrouwbaarheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij / zij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

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

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

Gehanteerde valuta en afronding

Alle bedragen zijn in euro's €.

De getaxeerde waarde is afgerond op een veelvoud passend bij de hoogte van het geschatte bedrag.

Op het rekenblad staat aangegeven welke afronding in de waardering is aangehouden.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

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

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

Verspreiding, publicatie en copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever.

Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever, overige belanghebbenden en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Dit taxatierapport mag, noch als geheel, noch in gedeelten, in enige vorm mag worden gepubliceerd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld met betrekking tot de wijze van publiceren.

Bijlagen

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Dossiervorming

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

Aansprakelijkheid (beperkingen in het gebruik)

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt (te taxeren belang). Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan of gebruikt worden door derden. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Iedere aansprakelijkheid met betrekking tot de uitvoering van deze taxatie vervalt na ommekomst van één (1) jaar te rekenen vanaf de dagtekening van het rapport. De taxateur is maximaal aansprakelijk tot het bedrag waartoe hij voor aansprakelijkheid is verzekerd en deze verzekeraar gehouden is uit te keren op grond van een onherroepelijk gerechtelijk vonnis of een door haar bereikte schikking en gesloten vaststellingsovereenkomst. Opdrachtgever dient een eventueel verzoek tot het vergoeden van vermeende schade, in te dienen binnen een termijn van 6 maanden nadat deze schade is ontstaan of zich heeft openbaard.

Klachten

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

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

J Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

- **Vul in** RT, registertaxateur
- verbonden aan **Vul in**., gevestigd te
- geregistreerd bij het NRVV onder registratienummer RT **Vul in**

Verder te noemen “controlerend taxateur”,

verklaart:

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

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

Aldus door taxateur,

Ondertekend te **Plaats**,

Handtekening taxateur:

K Datering en ondertekening

Taxateur 1

Plaats

Datum

Handtekening

Taxateur 2

Plaats

Datum

Handtekening

L Bijlagen

- Toelichting waarderingsmethodieken;
- Toelichting taxatierapport Agrarisch & Landelijk Vastgoed;
- Bronvermelding;
- Fotobladen;
- Berekening(en);
- Opdracht tot dienstverlening;
- Plattegronden;
- Kadastrale kaart;
- Kadastrale uittreksels;
- Eigendomsbewijs;
- Omgevingsplan;
- Bodemrapport (milieu);
- ESG Paragraaf;
- **Vul in**

Toelichting waarderingmethodieken

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

Comparatieve benadering

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

Markt

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

Locatie

- omgevingsfactoren
- infrastructuur
- ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare vastgoedobjecten

Vastgoed (de onroerende zaak)

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

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

Inkomstenbenadering

Bij een inkomstenbenadering kunnen verschillende technieken worden ingezet zoals een, een saldorendementsmethode of een DCF-model.

Bij de DCF methode worden alle kasstromen over een periode van minimaal 10 jaar inzichtelijk gemaakt en contant gemaakt. Bij de waardering van de marktwaarde op basis van de bedrijfswaardemethode geldt de resterende gebruiksduur als uitgangspunt.

(Gecorrigeerde) Vervangingswaardemethode

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

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

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

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

Vervangingswaarde opstal

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

Correctie technische veroudering

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

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

De correctie voor de technische veroudering vindt plaats met behulp van een afschrijvingsmethode.

Hierbij wordt steeds uitgegaan van een lineaire afschrijving over een bepaalde periode. De afschrijving geeft uitdrukking aan het gebruiksgenot van het vastgoed gedurende een aantal gebruiksjaren. Deze afschrijving is daarmee niet alleen gericht op de technische kwaliteit van het vastgoed, maar ook op het gebruiksgenot voor de gebruiker. De gebruiksjaren vormen de verwachte levensduur, ook wel beoogde gebruiksperiode genoemd, die aangeeft hoe lang beoogd wordt gebruik te maken van het vastgoed. De met het gebruiksgenot

geassocieerde waarde is (lineair) toegerekend aan de gebruiks jaren. Dit betekent dat de afname van het gebruiksgenot en de reguliere gebruiksongemakken reeds zijn verdisconteerd in de technische afschrijving. Na de beoogde gebruikperiode is het vastgoed voor het beoogde gebruik afgeschreven. Dit betekent niet dat het vastgoed dan een waarde nihil heeft, maar het vastgoed is afgeschreven tot een restwaarde, zijnde de waarde van het vastgoed op het moment waarop het beoogde gebruik volgens de huidige verwachting beëindigd wordt. Deze restwaarde geeft aan dat ook na beëindiging van de beoogde gebruikperiode men (wellicht) nog iets kan met het vastgoed (bijvoorbeeld investeren in vernieuwing of herbestemming). Tevens geeft de restwaarde weer dat er een mate van onzekerheid is over de inschatting van de gebruikperiode. Het bouwjaar en de verwachte levensduur behoeven niet voor het hele vastgoed gelijk te zijn. Dit betekent dat bijvoorbeeld voor een hoofdgebouw een andere correctie voor technische veroudering kan gelden dan voor nevengebouwen en terreinvoorzieningen. Het onderscheid tussen verschillende onderdelen van het gebouw moet wel duidelijk aanwijsbaar zijn en voor deze onderdelen moet dan ook afzonderlijk de vervangingswaarde van de opstal kunnen worden bepaald. Voor deze onderdelen kan, indien noodzakelijk, een afzonderlijke factor voor de technische veroudering worden bepaald.

Correctie functionele veroudering

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

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

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

Residuele waardering (bron: Ten Have)

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

de opbrengsten van de nieuw te ontwikkelen onderdelen is gebruik gemaakt van een comparatieve methode en/of een inkomstenmethode.

Kosten koper

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

Toelichting taxatierapport Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Uitsluiting(en)

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

Inleiding

Deze toelichting geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

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

Waar bestaat deze Toelichting uit?

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

1 Verwijzing EVS / IVS

Optie

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

Optie

Het RICS redbook vormt de basis voor de taxatie en heeft IVS 2022 als richtsnoer. Hierin staat o.a. de definitie van markt(huur)waarde, het taxatieproces en rapportagerichtlijnen. Volgens deze link: [International Valuation Standards \(rics.org\)](https://www.rics.org/standards)

2 Kwalificaties van de taxateur

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

2.1 Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

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

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.

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

a. Eerdere betrokkenheid

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

b. Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

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

c. Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

d. Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVT.
- Conform de eisen van de branchevereniging waar de taxateur bij is aangesloten.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

3 Minimale onderzoekvereisten voor de waardering

3.1 Bezichtiging en onderzoek

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

3.2 Verificatie van informatie

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

3.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No	Onderzoeksgebied			
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal legger en overige informatie en belemmeringen.	
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Omgevingsplan, voorbereidingsbesluit, omgevingsvergunning, exploitatieplannen etc.	
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed etc.	
2.	Gebruik van het vastgoed	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.	
			Geef aan in hoeverre het vastgoedalternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.	
		Gebruikers	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.	
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc.	
		Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde vastgoed.
			Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
			Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties etc.
			Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering.

No	Onderzoeksgebied		
			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).
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het vastgoed, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS / IVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt.	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren vastgoed zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

3.4 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het vastgoed wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;

- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 15 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 15 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 15 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of blooteigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen etc.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

3.5 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het vastgoed of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

3.6 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoed. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone 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.

3.7 Verontreiniging

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

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

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

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

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

4 Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

4.1 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.

4.2 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.	Vastgoed/ onderwerp van de taxatie	Het vastgoed/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren vastgoed dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm.
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het vastgoed	De taxateur verklaart of deze het vastgoed de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het vastgoed	De taxateur verklaart in welke verhouding taxateur tot de opdrachtgever staat, dan wel het vastgoed. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of vastgoed?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties taxateur van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register Vul in
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers

		per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm taxateur voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc.”
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt taxateur uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere vastgoedobjecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele vastgoed presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het vastgoed blijkt (zie ook 5.5).

4.3 Onderbouwing waardeoordeel

Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom taxateur deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijkingsvastgoedobjecten/etc.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

4.4 Referentiepanden

Huidige richtlijn:

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

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

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

4.5 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het vastgoed blijkt.

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

ESG-paragraaf

De ESG-paragraaf bestaat uit een definitie over duurzaamheid en vragen over Environmental, Social en Governance aspecten van het getaxeerde. Deze paragraaf is facultatief en wordt alleen toegevoegd ingeval dat in de opdrachtbevestiging wordt overeengekomen.

Wat is duurzaamheid?

Duurzaamheid in agrarisch vastgoed betekent een balans vinden tussen ecologische, economische en sociale belangen voor toekomstbestendigheid. Het omvat methoden die natuurlijke hulpbronnen behouden, zoals efficiënt(er) watergebruik, stimuleren van biodiversiteit en het implementeren van klimaatbestendige activiteiten. Dit streven naar duurzaamheid bevordert veerkracht en lange-termijnrendement, door bijvoorbeeld energiezuinige infrastructures, organische landbouwpraktijken en innovatieve technologieën te integreren. Het houdt rekening met de behoeften van komende generaties door de gezondheid van de bodem en ecosystemen te beschermen, footprint te minimaliseren en economische stabiliteit te waarborgen. Dit bevordert een evenwichtige ontwikkeling, waarbij de agrarische sector kan gedijen zonder de toekomstige generaties te schaden.

Vragen over milieu, omgeving en omgevingsfactoren (Environmental)

- 1 Maakt het getaxeerde gebruik van duurzame energiebronnen en energiebesparende maatregelen? n.v.t. Ja Nee
Bijvoorbeeld: zonnepanelen, ledverlichting, etc.
Ruimte voor toelichting: **Vul in**
- 2 Heeft het getaxeerde systemen voor waterhergebruik en/of -infiltratie en/of -zuivering? n.v.t. Ja Nee
Ruimte voor toelichting: **Vul in**
- 3 Kan de bedrijfsvoering van het getaxeerde omgevormd worden van traditioneel naar biologisch? n.v.t. Ja Nee
Ruimte voor toelichting: **Vul in**
- 4 Is het getaxeerde voor andere doeleinden geschikt? n.v.t. Ja Nee
Bijvoorbeeld: herbruikbaar, multifunctioneel, geheel dan wel gedeeltelijk, etc.
Ruimte voor toelichting: **Vul in**
- 5 Zijn de bouwmaterialen van het getaxeerde herwinbaar/herbruikbaar? n.v.t. Ja Nee
Ruimte voor toelichting: **Vul in**
- 6 Is het getaxeerde gelegen in een gebied met overstromingsrisico en/of wateroverlast en/of aardbevingsrisico en/of bodemdaling en/of hittestress? n.v.t. Ja Nee
Ruimte voor toelichting: **Vul in**
- 7 Worden maatregelen genomen om de insleep van ziektes te voorkomen? n.v.t. Ja Nee

Bijvoorbeeld: hygiënesluis, waterbehandelingssysteem, vrije ligging/SPF status, schone weg - vuile weg principe, spuitplaats, gescheiden looproutes erfbetreders en personeel, luchtbehandeling ingaande lucht, kadaverkoeling, erfverharding, interne looplijn, etc.

Ruimte voor toelichting: **Vul in**

- 8 Worden maatregelen getroffen om de bodemgezondheid en/of biodiversiteit te verhogen of bodemerrosie te voorkomen?

Bijvoorbeeld: duurzame landbouwpraktijken, natuurinclusieve landbouw, akkerrandenbeheer, extensief bouwplan, duurzaam bodembeheer, etc.

Ruimte voor toelichting: **Vul in**

- 9 Wordt voor de berekening van de landbouwgrond rekening gehouden met het optimaliseren van de grondwaterstand? n.v.t. Ja Nee

Bijvoorbeeld: berekening op maat, water opstuwen, peilgestuurde drainage, etc.

Ruimte voor toelichting: **Vul in**

- 10 Beschikt het getaxeerde over een gewasbeschermingsmonitor? n.v.t. Ja Nee

Ruimte voor toelichting: **Vul in**

Vragen over sociaal en maatschappij (Social)

- 1 Is het getaxeerde ingepast in de omgeving? n.v.t. Ja Nee

Bijvoorbeeld: voer- en mestopslagen zijn aan het landschap onttrokken, stallen en mest- en voederopslagen staan op > 45 meter van de openbare weg, luchtwasser en/of warmtewisselaar zijn inpandig, aandeel verharding is beperkt tot het minimum, aanwezigheid van erfbeplanting en/of windsingel, toepassing gebiedseigen materialen en/of kleur, aanwezigheid van nestkasten, groene daken, etc.

Ruimte voor toelichting: **Vul in**

- 2 Worden extra dierwelzijnsmaatregelen binnen het getaxeerde toegepast? n.v.t. Ja Nee

Bijvoorbeeld: Beter Leven, groepshokken, kraamopfokhokken, koelen ingaande stallucht (voorkoming hittestress), toepassing verrijkmateriaal, uitloop, etc.

Ruimte voor toelichting: **Vul in**

- 3 Zijn maatregelen genomen om verstoring door de exploitatie van het getaxeerde in de omgeving te voorkomen c.q. te beperken? n.v.t. Ja Nee

Bijvoorbeeld: technieken met betrekking tot geur, geluid, licht en fijnstofreductie, geen gebruik van uitlogende materialen, vocht doorlatende verhardingen, persapopvang, afvoer naar (druk-)riolering, infiltratievoorzieningen, afdeksystemen op voeropslagen en/of permanente overkappingen, etc.

Ruimte voor toelichting: **Vul in**

- 4 Biedt het bedrijf mogelijkheden voor mensen met een beperking? n.v.t. Ja Nee

Ruimte voor toelichting: **Vul in**

- 5 Zijn bovenwettelijke maatregelen genomen? n.v.t. Ja Nee

Bijvoorbeeld: natuurinclusief, extra aandacht voor personeel (scholing), vastlegging van CO2/Koolstof, samenwerkingen in clusters (bijv. energie coöperatie), etc.

Ruimte voor toelichting: [Vul in](#)

Vragen over bestuur (Governance)

- 1 Worden stappen genomen om risico's op het gebied van milieu, sociaal beleid en bestuur te identificeren en te beheren? n.v.t. Ja Nee

Ruimte voor toelichting: [Vul in](#)

- 2 Worden er plannen opgesteld om met verschillende soorten risico's om te gaan, zoals weersomstandigheden, marktfluctuaties en regelgeving? n.v.t. Ja Nee

Bijvoorbeeld: verzekering, of reserveringen.

Ruimte voor toelichting: [Vul in](#)

Toelichting ESG inclusief duurzaamheid

Europese richtlijnen

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

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

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

- 2015: Klimaatakkoord Parijs
- 2018 EU Sustainable Finance Plan
- 2019: European Green Deal
- 2020: EU Taxonomie

Europese en Nederlandse richtlijnen kenmerken zich thans op drie vlakken:

- <https://www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving>
- [Klimaatbeleid | Klimaatverandering | Rijksoverheid.nl](#)
- [wetten.nl - Regeling - Klimaatwet - BWBR0042394 \(overheid.nl\)](#)

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

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

bezettingsgraad, lagere operationele lasten, kortere verkoop(verhuur)tijden, hogere netto huuropbrengsten, lagere kapitalisatie factoren en verhoging productiviteit werknemers.

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

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