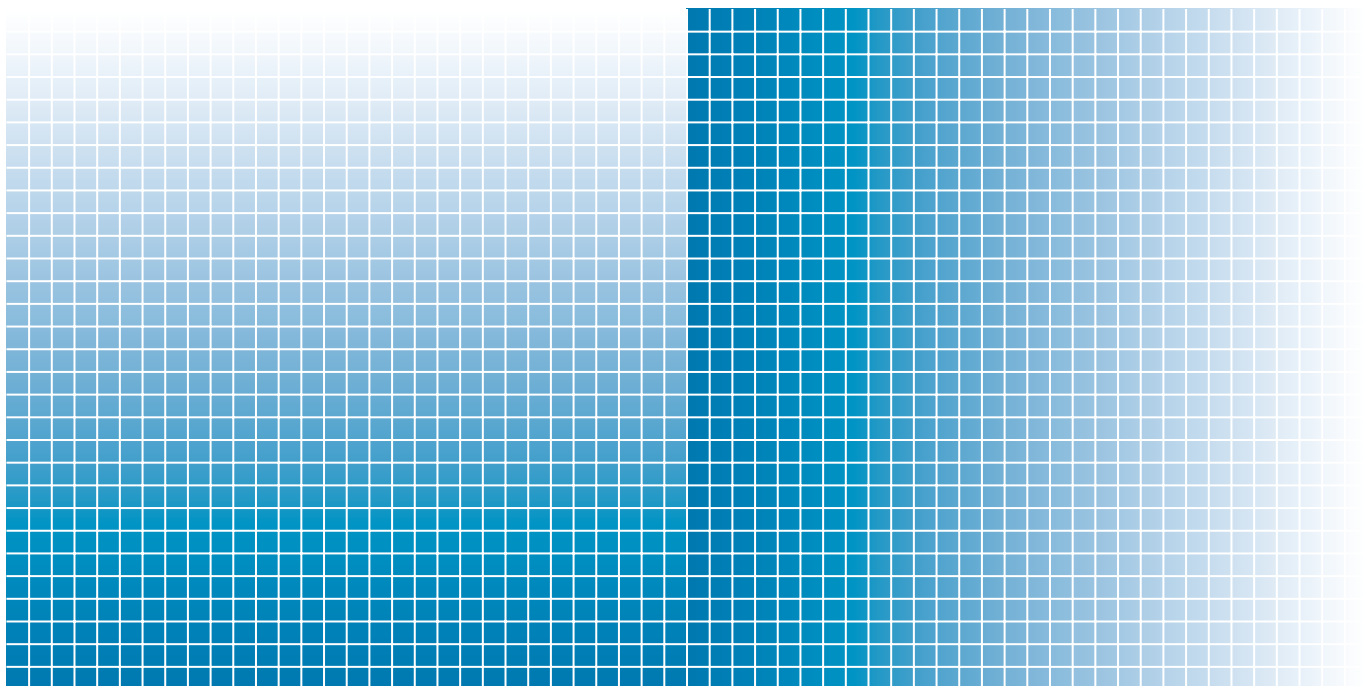


Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[©] (TCV)



Inhoud

1. Inleiding	4
2. Doel	5
2.1 Doelstelling en gelding	5
2.2 Uitgever	5
2.3 Voor wie is de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed [®] bestemd?	5
2.4 Wat wil de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed [®] reguleren?	5
2.5 Waaruit bestaat de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed [®] ?	6
2.6 Hoe verhoudt deze richtlijn zich tot andere richtlijnen, normen en standaards?	6
2.7 Wie controleert/valideert de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed [®] ?	7
2.8 Sancties en handhaving	7
2.9 Wat betekent EXPLAIN in deze context?	7
3. Verklarende lijst van termen	8
4. Kwalificaties van de taxateur	9
4.1 Onafhankelijkheid/ onpartijdigheid	9
4.2 Kwalificatie van de taxateur	9
4.3 Vertrouwelijkheid en geheimhouding	9
4.4 Conformiteit aan de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed [®]	10
4.5 Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing	10
4.6 Eerdere betrokkenheid	10
4.7 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen	10
4.8 Ondertekening rapport	11
4.9 Verzekering	11
5. Basis voor de waarde/waarde definities	12
5.1 Inleiding	12
5.2 Waarde begrip als basis van de waarde	12
5.3 Marktwaaarde	12
5.4 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen	13
5.5 Het concept van Highest and Best Use (HaBU)	13
5.6 Wezenlijke veranderingen voor of na de taxatiedatum	14
5.7 Richtlijn concept-rapportage	14
5.8 Fair value	14
5.9 Transactiekosten	15
5.10 Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)	15

6. De Taxatie opdracht	16
6.1 Inleiding	16
6.2 Opdrachtvoorwaarden	16
6.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen	17
6.4 Beperkte informatie	17
6.5 Hertaxatie zonder bezichtiging	17
6.6 Second opinion (kritische controle)	18
7. Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering	19
7.1 Inleiding	19
7.2 Bezichtiging en onderzoek	19
7.3 Verificatie van informatie	19
7.4 Onderzoeksgebieden	19
7.5 Specifieke aanvulling voor winkels	21
8. Taxatierapport	22
8.1 Algemene uitgangspunten	22
8.2 Prealabele verklaringen van de taxateur in het taxatierapport	22
8.3 Minimale vereisten taxatierapport	23
8.4 Visuele objectpresentatie	24
8.5 Huurreferenties	24
8.6 Koop/ Beleggingsreferenties	24
8.7 Conceptrapportage	25
8.8 Minimale vereisten aan referenties en referentieobjecten	25
9. Equivalentietabel TCV®/IVS	26
10. Fiscale taxaties naar Nederlands recht	28
Reserveren	
11. Dankwoord	29

1. Inleiding

Tot voor kort werkten taxateurs in de commercieel vastgoedbranche vanuit verschillende kaders, normen, standaarden en rekenmodellen. Er was geen uniforme richtlijn voor taxaties van commercieel vastgoed. Het kwaliteitsniveau van de uitgebrachte taxatierapporten van commercieel vastgoed was hierdoor erg wisselend. Vanuit de markt (overheid, financiers, beleggers, bedrijven, enz.) klonk de roep om een kwaliteitsslag op dit gebied. In nauwe samenwerking met taxatieprofessionals uit de commercieel vastgoedbranche heeft NVM Business daarom geïnvesteerd in de ontwikkeling van een richtlijn voor het vervaardigen van taxaties van commercieel vastgoed.

De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] omvat de randvoorwaarden voor de opdrachtverlening, onderzoeksvereisten, uitvoering en verslaglegging van taxaties. Enerzijds sluit de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] aan bij bestaande kaders en standaards op dit gebied zoals IVS en het RICS Red Book. Anderzijds is het systeem zo toegankelijk en hanteerbaar mogelijk gemaakt voor mkb-taxateurs. De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] is bestemd voor elke gekwalificeerde (zie artikel 4.2 van deze Taxatierichtlijn) taxatieprofessional die hiermee wil werken.

De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] vormt de inhoudelijke basis van het Taxatie Management Systeem. Dit systeem bestaat uit twee onderdelen: een rekenmodel inclusief een referentiedatabase en een modeltaxatierapport. Een taxatie met het Taxatie Management Systeem biedt opdrachtgevers de garantie dat deze voldoet aan de hoogste kwaliteitsstandaards én dat deze onderbouwd is.

Om de toegankelijkheid voor derden en de kwaliteit voor de toekomst te borgen, wordt het Taxatie Management Systeem met de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] ondergebracht bij het onafhankelijke Taxatie Management Instituut.

2. Doel

2.1 Doelstelling en gelding

Met de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] wil het Taxatie Management Instituut (hierna TMI) taxaties laten uitvoeren conform de marktwaardedefinitie en enkele standaarden van de *International Valuation Standards* van de *International Valuation Standards Council*, te weten:

- Het begrip market value (marktwaarde).
- IVS 101 Scope of Work en IVS 103 Reporting.

Bij onduidelijkheid of bij strijdigheid van bepalingen in de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] met de geldende IVS-tekst geldt de volgende rangorde:

- De Engelse tekst van de geldende IVS-tekst.
- De letterlijke vertaling van de IVS-tekst.
- De strekking van de IVS-tekst.

In de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] is een equivalentietabel opgenomen in (hoofdstuk 9) met onderwerp en vindplaats in de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] en de vindplaats van de onderwerpen in de IVS. De taxateur verklaart met zijn ondertekening geheel in overeenstemming met deze Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] en daarmee de IVS-standaarden te hebben getaxeed.

2.2 Uitgever

De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] wordt uitgegeven door het Taxatie Management Instituut en beoogt het verhogen van de kwaliteit van vastgoedtaxaties voor commercieel vastgoed en het bevorderen van transparantie in de commercieel vastgoedbranche. Het TMI streeft naar acceptatie van deze Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] door taxateurs, opdrachtgevers en belanghouders. Deze richtlijn ziet toe op de vereisten van *validiteit, uniformiteit en verslaglegging* van het taxatieproduct en de vereisten van *zorgvuldigheid, transparantie en uitvoeringswijze* van het taxatieproces.

2.3 Voor wie is de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] bestemd?

De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®], en in het verlengde daarvan het Taxatie Management Systeem[®], is bestemd voor elke gekwalificeerde taxatieprofessional zoals benoemd in artikel 4.2 die hiermee wil werken.

2.4 Wat wil de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] reguleren?

Met behulp van de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] en in aansluiting op andere normen wordt zowel het taxatieproces als het taxatieproduct gereguleerd. De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] bestaat uit zowel ethische als conceptueel-inhoudelijke beginselen, gedragsrichtlijnen en inhoudelijke beroepsregels voor opdrachtverlening, het taxatieproces en de verslaglegging daarvan in het taxatierapport.

2.5 Waaruit bestaat de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed®?

- Algemene kwalificaties ten aanzien van de taxateur.
- Marktwaarde als vaste basiswaarde.
- Een richtlijn voor de opdrachtverlening en aanvaarding van taxatieopdrachten.
- Minimale onderzoeksvereisten voor de uitvoering van de waardering.
- Vereisten voor de verslaggeving in het taxatierapport.
- Equivalentietabel.
- Bijzondere vereisten voor het taxatieproces en de informatieverzameling van taxaties ten behoeve van de fiscus.
- User's guide en rekenregels ter validering van het rekenmodel.

2.6 Hoe verhoudt de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed® zich tot andere richtlijnen, normen en standaards?

In de markt voor taxaties van commercieel vastgoed is het een gegeven dat veel taxateurs werken met uiteenlopende standaards. Deze standaards kunnen verdeeld worden naar:

- **Strekking**, bijvoorbeeld ethische codes (codes of conduct), gedragsrichtlijnen, fundamentals, principals en tuchtreglementen.
- **Instituten**, bijvoorbeeld het IVCS (IVS), RICS (Red Book), TEGoVA (EVS) en het Appraisal Institute/Appraisal Foundation (USPAP).
- **Nationale wettelijke regelgeving**, bijvoorbeeld de Wet WOZ (Waarderingskamer) en regelgeving ten aanzien van onteigening en verslaggeving (Richtlijnen voor de jaarverslaggeving).
- **Normering op deelgebieden**, IPD/ROZ Vastgoedindex Nederland.

	IVS	RICS	EVS	USPAP	NVM	IPD/ROZ	CPV	VG Cert	(Wettelijk)
Ethische codes	x	x	x	x	*)				
Gedragsrichtlijnen		x	x	x				x	
Fundamentals	x	beperkt							
Inhoudelijke normen	x	x	x	x					x
Standaardmodellen					x	x	x		
Toepassingen (object)	beperkt	x	x			x	x		
Regulering		*)			*)				
*) niet in de taxatiestandaard opgenomen maar wel anderszins geregeld Bron: Drs. P.C. van Arnhem (MSRE)									

De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed® is opgesteld conform de belangrijkste standaarden van het IVCS. Hierdoor is het ook voor taxateurs die aan andere regelgeving gebonden zijn mogelijk gebruik te maken van het Taxatie Management Systeem. Uitzondering hierop is de geheel eigen set van wettelijke normen voor bijzondere waarderungen als taxaties ten behoeve van de onroerendezaakbelasting (WOZ) en onteigening (taxaties van de schadeloosstelling). Deze vormen een aparte wereld met een eigen wettelijke regelgeving en normstelling.

2.7 Wie controleert/valideert de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed®?

De controle op inhoud en validiteit van de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed® is ondergebracht bij het Taxatie Management Instituut. Dit instituut bewaakt de aansluiting van de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed® op de relevante wet- en regelgeving en sluit deze aan op relevante ontwikkelingen in de markt, met als bijzondere aandachtsgebieden transparantie, integriteit en fraudebestrijding.

2.8 Sancties en handhaving

Sancties en handhaving geschieden middels een tweetal mechanismen. In de eerste plaats wordt de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed® als richtlijn door zowel opdrachtgever als taxateur van toepassing verklaard op de uit te voeren taxaties(s). Niet-naleving van de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed® levert derhalve toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) op door de taxateur. Op de website van het Taxatie Management Instituut is een lijst te raadplegen met taxateurs die hebben verklaard het rekenmodel, overeenkomstig met de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed®, te gebruiken. Indien een taxateur in de optiek van de stichting of na klachten van opdrachtgever(s) niet overeenkomstig de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed® werkt, wordt de betreffende taxateur van de lijst van gelegitimeerde gebruikers gehaald en wordt hem de toegang tot het Taxatie Management Systeem ontnomen.

2.9 Wat betekent de term EXPLAIN die gebruikt wordt in de verslaglegging van het Taxatie Management Systeem?

EXPLAIN is toelichting of verklaring. In de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed® wordt aangegeven wat gewenst of voorgeschreven is. Een norm of richtlijn uitgeven die in alle mogelijkheden en onvoorziensheden van de taxatiepraktijk voorziet, is onmogelijk. Afwijken is daarom toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal vereisten:

- Aangegeven dient te worden dat wordt afgeweken van een regel of voorschrift.
- Aangegeven dient te worden waaruit de afwijking bestaat.
- Aangegeven/onderbouwd dient te worden waarom wordt afgeweken.
- Deze situatie dient zichtbaar gemaakt te worden in de verslaglegging (het rapport) middels een duiding met de term EXPLAIN.

3. Verklarende lijst van termen

Term	Omschrijving/definitie
EXPLAIN	Toelichting of verklaring opgenomen in het taxatierapport of rekenmodel ingeval zich bij de waardering een situatie voordoet die afwijkt van hetgeen gebruikelijk of te verwachten is bij de waardering van vastgoed of specifiek het te waarden object.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationale regelgeving op het gebied van de financiële verslaglegging.
IVS (2011)	International Valuation Standards 2011 uitgegeven door de IVSC.
IVSC	International Valuation Standards Council.
Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed® (TCV)	Richtlijn voor de uitvoering en verslaglegging van IVS-conforme taxaties van commercieel vastgoed.
RICS Red Book	IVS-conforme taxatiestandaard uitgegeven door de RICS.
Taxatie Management Instituut (TMI)	Instelling die de kwaliteit van het Taxatie Management Systeem bewaakt en zorg draagt voor het up-to-date houden van de onderdelen en het beheer van de gegenereerde data.
Taxatie Management Systeem (TMS)	Een systeem dat zijn inhoudelijke basis heeft in de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed®. Het bestaat uit twee onderdelen: een rekenmodel inclusief een referentiedatabase en een modeltaxatierapport. Een taxatie met het Taxatie Management Systeem biedt opdrachtgevers de garantie dat deze voldoet aan de hoogste kwaliteitsstandaards én dat deze onderbouwd is.
Trackrecord	Overzicht van uitgevoerde taxaties waarmee de individuele taxateur blijkt geeft van zijn vakbekwaamheid.

4. Kwalificaties van de taxateur¹

4.1 Onafhankelijkheid/onpartijdigheid²

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed[®] (hierna TCV[®]), in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

1. Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt ten opzichte van zowel zijn eventuele werkgever als zijn (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.
2. De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.
3. De taxateur maakt direct bekend, ten minste aan de opdrachtgever, indien er sprake is van een situatie of er een situatie ontstaat waarin hij/zij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien bij een taxatie zijn onpartijdigheid niet (langer) gewaarborgd is.

4.2 Kwalificatie van de taxateur³

Elke taxatie waarop de TCV[®] van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerde taxateur.

Toelichting

Een gekwalificeerd taxateur:

1. Is als Register-Taxateur opgenomen in het register kamer BV of BV sv van VastgoedCert of staat geregistreerd als RICS Registered Valuer.
2. Valt onder een vorm van tuchtrecht door lidmaatschap van een brancheorganisatie.
3. Is in het bezit van het certificaat van de TCV[®] en heeft daarmee de opleiding voltooid tot het gebruik van het rekenmodel en heeft verklaard deze richtlijn te aanvaarden en zijn taxaties dienovereenkomstig uit te voeren.
4. Heeft een aantoonbaar bewezen trackrecord op het gebied van de uit te brengen taxaties.

Het Taxatie Management Instituut bepaalt en bewaakt het vereiste niveau van de taxateur. Het secretariaat van TMI controleert of de taxateur voldoet aan de normen die gesteld worden aan deelname.

4.3 Vertrouwelijkheid en geheimhouding

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

Toelichting

1. De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit lijdt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en/of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een

wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie.

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

4.4 Conformiteit aan de TCV®

Indien deze op een taxatie van toepassing is verklaard, is de taxateur gehouden deze overeenkomstig de TCV® uit te voeren.

Toelichting

1. (Inter)nationale wet- en/of regelgeving kunnen in geval van strijdigheid hierop voorgaan.
2. Ingeval er zich een uitzonderlijke situatie voordoet waarin een taxateur genoodzaakt is van de TCV® af te wijken, is er sprake van een noodzaak tot het geven van een onderbouwde uitleg of toelichting (EXPLAIN).

4.5 Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

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

Toelichting

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

4.6 Eerdere betrokkenheid

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

Toelichting

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

4.7 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

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

Toelichting

1. De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.
2. De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een EXPLAIN, is toegestaan.
3. Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.

4.8 Ondertekening rapport

Een taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

1. Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur de verantwoordelijkheid voor het door hem uitgebrachte rapport. Niets verzet zich ertegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werkt het rapport mede ondertekent ten blijke van het mede verantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.
2. Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.

4.9 Verzekering⁴

Een (Register-) Taxateur dient zich ten minste te verzekeren tegen:

1. **Claims die voortvloeien uit beroepsfouten van een (Register-) Taxateur tot een bedrag van twee miljoen vijfhonderdduizend euro per gebeurtenis.**
2. **De kosten van rechtsbijstand die voortkomen uit de hiervoor omschreven risico's.**

Indien het belang van de taxatie dit vereist kunnen de opdrachtgever en opdrachtnemer een afwijkend verzekerd bedrag overeenkomen.

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

5. Basis voor de waarde / waardedefinities

5.1 Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen. Vertrekpunt van de TCV[®] is het conform zijn aan de IVS (IVS 2011[®] en IVSC 2011). De International Valuation Standards Board is het normeringsinstituut van de International Valuation Standards Council, een Angelsaksisch instituut met het Engels als voertaal. Conformiteit aan de regelgeving van de IVS houdt derhalve een vertaling van (delen van) die regelgeving in. Aan een dergelijke vertaling kleven risico's. Voor de TCV[®] is het uitgangspunt een descriptieve vertaling die zo dicht mogelijk blijft bij de betekenis van de begrippen zoals die uit de diverse toelichtingen⁵ blijkt. Hierbij wordt de rangregeling uit paragraaf 2.1 gevolgd.

5.2 Waardebegrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de TCV[®] is uitsluitend gebaseerd op de marktwaarde.

5.3 Marktwaarde⁶

Als definitie van het begrip marktwaarde is het navolgende aangehouden:

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

Toelichting

1. *“Het geschatte bedrag”*. Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
2. *“Vastgoed”*. In de TCV[®] gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term “object”. De TCV[®] kan ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term “actief” voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van “vastgoed” gelezen worden.
3. *“Zou worden overgedragen”*. Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
4. *“Op de peildatum”*. De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continu aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering betreft dus de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
5. *“Een bereidwillige koper”*. Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.

6. *“Bereidwillige verkoper”*. Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een “hypothetische” verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
7. *“Zakelijke transactie”*. De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
8. *“Na behoorlijke marketing”*. Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
9. *“Waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent”*. Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de peildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de peildatum van de waardering voorhanden was.
10. *“Niet onder dwang”*. Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.
11. *“Marktwaarde”*. Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

5.4 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen⁷

In aanvulling op de basis van de waarde is het vaak noodzakelijk bijzondere uitgangspunten of vooronderstellingen (assumptions) te benoemen om duidelijk te maken welke (afwijkende) factoren bij de waardering van (grote) invloed zijn geweest op de uitgebrachte waarde. Het gaat hier om het benoemen van bijzondere omstandigheden. Zonder daarin uitpuittend te zijn, gaat het bijvoorbeeld om de navolgende zaken:

- *Geheel leeg en ontruimd en vrij van huur of aanspraken van derden.*
- *Gedeeltelijk verhuurd.*
- *Uitgaande van een verlenging van de huur- of pachtovereenkomst onder al dan niet gelijke voorwaarden.*
- *Na voltooiing van de bodem- of asbestsanering.*
- *Na afronding van de renovatie overeenkomstig het opgegeven bestek of tekeningen.*
- *Waardering kosten koper.*
- *Voorbijgaande aan de huurovereenkomst tussen de gelieerde vennootschappen.*

Tevens geeft de taxateur een EXPLAIN ten aanzien van de oorzaak van het/de gehanteerde bijzondere uitgangspunt(en) of beperking(en).

5.5 Het concept van Highest and Best Use (HaBU)⁸

In zijn algemeenheid zal de marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke,

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

Gevoeligheidsanalyse: Mochten er zaken zijn die een wezenlijke invloed op de zekerheid van de taxatie kunnen hebben, dan kan het verstandig zijn een gevoeligheidsanalyse te leveren om te illustreren welk gevolg veranderingen in die variabelen op de gerapporteerde taxatie kunnen hebben.

5.6 Wezenlijke veranderingen voor of na de taxatiedatum

Indien zich wezenlijke veranderingen in de marktvoorwaarden of de omstandigheden van een object of portefeuille hebben voorgedaan in de periode tussen een eerdere taxatiedatum en de datum van het rapport, moet de taxateur dit onder de aandacht brengen. Het kan ook zorgvuldig zijn de aandacht van de opdrachtgever te vestigen op het feit dat waarden in de loop van de tijd veranderen en dat een op een bepaalde datum gegeven taxatie mogelijk niet geldig is op een eerdere of latere datum.

Waar het van toepassing is om naar de taxatieonzekerheid te verwijzen voor toekomstig verwachte veranderingen, kan naast het in deze taxatierichtlijn gestelde de RICS gebruikersgids 'Reflecting uncertainty in valuations for investment purposes' (2011), relevant zijn.

5.7 Richtlijn concept-rapportage

Onderkend wordt dat de taxateur tijdens de opstelling van de taxatie diverse zaken moet bespreken voordat hij zich een voorlopige opinie over de waarde kan vormen. Het is belangrijk dat dergelijke besprekingen aantoonbaar niet leiden, tot de perceptie dat de opinie van de taxateur is beïnvloed door die besprekingen, in andere zin dan dat onjuistheden zijn gecorrigeerd of verdere informatie is geleverd.

De taxateur dient in het dossier aantekening te houden van besprekingen met opdrachtgevers over conceptrapporten of concepttaxaties. Daarin dient te worden vermeld:

- *Welke informatie is verstrekt of welke suggesties zijn gedaan met betrekking tot de taxaties.*
- *Hoe die informatie is gebruikt om verandering in een waarde te rechtvaardigen.*
- *Om welke redenen de taxatie (niet) is veranderd.*

Het doel is transparantie van de waardering, waarin kan worden aangetoond dat de besprekingen de onafhankelijkheid van de taxateur niet in gevaar hebben gebracht. Desgevraagd dienen deze aantekeningen ter beschikking te worden gesteld van accountants of van een andere partij met een legitiem en wezenlijk belang in de taxatie.

5.8 Fair value⁹

De definitie van fair value volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van market value (marktwaarde). De definitie van fair value dient in zijn algemeenheid gelijk te zijn aan de marktwaarde.

5.9 Transactiekosten¹⁰

Met betrekking tot transactiekosten wordt aansluiting gezocht bij de bestaande situatie in Nederland. Derhalve wordt de Marktwaarde geacht te zijn kosten koper en exclusief BTW tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

5.10 Bedrijfsgelateerde elementen (installaties)

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

6. De taxatieopdracht¹¹

6.1 Inleiding

In de taxatieopdracht wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.¹²

6.2 Opdrachtvoorwaarden

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

No.	Voorwaarden	Toelichting
A	Identificatie en status van de taxateur.	<ul style="list-style-type: none">• De identiteit van de taxateur. Deze mag een persoon of een bedrijf zijn.• De verklaring dat de taxateur in staat is om een objectieve taxatie te leveren.• De taxateur verklaart geen binding te hebben met het object of de opdrachtgever.• De taxateur geeft aan of er sprake is van eerdere betrokkenheid bij dit object.• De taxateur is gekwalificeerd om de taxatie uit te voeren.
B	Benoeming van de opdrachtgever en andere potentiële gebruikers.	<ul style="list-style-type: none">• Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen te worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.• Voorts verklaart de opdrachtgever de gegevens benodigd voor de uitvoering van de taxatie prompt en naar waarheid te verschaffen.• Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens hij/zij niet gehouden kan zijn de gevraagde rapportage uit te brengen.
C	Doel van de taxatie.	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
D	Object, onderwerp of recht.	Het te waarden object/onderwerp/recht van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
E	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 de IVS 2011.
F	Peildatum van de taxatie.	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld, ook al is deze gelijk aan de taxatiedatum.

Vervolg tabel op pagina 17 →

G	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche.	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Een en ander overeenkomstig paragraaf @ van deze richtlijn.
H	De taxatie vermeldt de aard en beschrijving van de geraadpleegde bronnen.	De taxateur maakt uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
I	Aannames, bijzondere uitgangspunten en beperkingen.	De taxateur vermeldt, en verklaart uitputtend, welke aannames en bijzondere uitgangspunten hij bij de taxatie heeft gehanteerd.
J	Beperkingen in het gebruik van de taxatie.	Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc. In de opdracht dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of waartoe deze zich beperkt. In de opdracht dient aangegeven te worden dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie van, publicatie van of verwijzing naar de taxatie of het rapport.
K	Verklaring dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de TCV®.	<ul style="list-style-type: none"> • De taxateur verklaart dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de TCV® (of eventueel een vergelijkbare norm) en daarmee de geldende IVS. • Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdracht vermeld.
L	Omschrijving rapport.	Verklaring dat het rapport opgemaakt wordt overeenkomstig paragraaf 8 van de TCV® en daarmee IVS 103.

6.3 Marketingbeperkingen en gedwongen verkopen¹⁴

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

6.4 Beperkte informatie¹⁵

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

De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

6.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeed, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per taxatiedatum er zich geen

wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijking tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

6.6 Kritische controle

Een taxateur mag geen kritische controle doen van een door derden opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.

Een taxateur kan betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties of een bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methode.¹⁶

7. Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering¹⁷

7.1 Inleiding

Deze paragraaf ziet op de inhoud van het uit te voeren onderzoek voor het uitbrengen van de waardering. Een opdrachtgever moet erop kunnen vertrouwen dat ten aanzien van de uit te brengen waardering ten minste door de taxateur de onderstaande zaken zijn onderzocht en dat de taxateur zich een mening heeft gevormd over de waarde van de onderzochte informatie. Voor zover de taxateur enig onderdeel van de minimumvereisten niet heeft kunnen onderzoeken, dient dit in de verslaglegging terug te komen middels een EXPLAIN.

7.2 Bezichtiging en onderzoek¹⁸

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 hiervan rekenschap gegeven te worden in een EXPLAIN in de rapportage en opdrachtbevestiging.

7.3 Verificatie van informatie

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

7.4 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden ten minste en *niet limitatief* de navolgende gebieden:

No.	Onderzoeksgebied		
1	Juridische aspecten van het vastgoed.	Privaatrechtelijke aspecten.	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen.
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed.	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevingsvergunning, exploitatieplannen etc.
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur) overeenkomsten.	Status ten aanzien van btw en de overdrachtsbelasting.
2	Gebruik van het object.	Ruimten.	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methode van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is: schets de uitpondbmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.

Vervolg tabel op pagina 20 →

2	Gebruik van het object.	Huurders.	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en/of voorkeursrechten van koop door bv. de huurder. Onderzoek naar sideletters en incentives.
		Locatieaspecten.	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc.
3	Technische eigenschappen.	Beperkte technische omschrijving.	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen.	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed.	Die installaties en apparatuur die vastgoedgebonden zijn en van invloed op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties, klimaatbeheersingsinstallaties etc.
		Onderhoudstoestand.	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreken.
		Milieu(vervuiling).	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieubelastend zijn (bv. asbest).
		Duurzaamheid.	Welke duurzaamheidscategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig volgens GreenCalc. Beschikbare labels en het EPA-U rapport (dat wettelijk verplicht is).
4	Risico's.		Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en/of de voorgenomen ontwikkelingen. ¹⁹
5	Marktomstandigheden.		Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.

6	Bijzondere waardecomponenten.		De taxateur geeft inzage in en doet onderzoek naar de onderbouwing van de waarde van bijzondere waardecomponenten, bijvoorbeeld bedrijfs-woningen, leningen, achterstal-lig onderhoud, vorderingen etc.
7	Referenties.		Er wordt onderzoek gedaan naar referentiepanen (voor de voorwaarden zie 7.4) en de marktomstandigheden waaronder de veronderstelde fictieve transactie dient plaats te vinden.

7.5 Specifieke aanvulling voor winkels²⁰

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte en andere ruimten ex artikel 7:290 BW te rekenen met de markthuur wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke artikel 7:303 BW-procedure niet realiseerbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform artikel 7:303, bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die zich hebben voorgedaan in de vijf jaar durende periode voorafgaande aan het moment van de huurherziening. Het vaststellen van de herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn (ROZ) eist op dit punt een inzichtelijke onderbouwing (referenties) van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

8. Taxatierapport²¹

8.1 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 dit 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 dient het rapport te worden voorzien van een door de taxateur onderbouwde EXPLAIN.

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 EXPLAIN. Bijvoorbeeld in het geval van een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

8.2 Prealabele verklaringen van de taxateur in het taxatierapport

Voorafgaand aan de IVS-minimumvereisten aan het taxatierapport legt de taxateur in het rapport de navolgende schriftelijke verklaringen af:

No.	Verklaring	Toelichting
1	Verklaring intern/extern.	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort dan wel een onafhankelijke derde is.
2	Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object.	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeed heeft en met welk doel.
3	Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object.	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat dan wel tot het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er andere verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object.
4	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur.	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register, gepubliceerd trackrecord.
5	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht.	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.

8.3 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:

No.	Vereisten	
A	Identificatie en status van de taxateur.	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon), inclusief alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast moeten de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is vermeld zijn. Het rapport bevat de handtekening van diegene die de taxatie heeft uitgevoerd. Ingeval de taxateur hulp heeft ontvangen met betrekking tot enig onderdeel van de taxatie, dan dient deze hulp expliciet omschreven te worden.
B	Benoeming van de opdrachtgever en andere potentiële gebruikers.	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.
C	Doel van de taxatie.	Het doel van de taxatie dient duidelijk omschreven te zijn. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/huur/financiering.
D	Object, onderwerp of recht.	Het te waarden object/onderwerp/recht van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
E	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 de IVS 2011.
F	Peildatum van de taxatie.	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld, ook al is deze gelijk aan de taxatiedatum.
G	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche.	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Een en ander overeenkomstig paragraaf @ van deze richtlijn.
H	De taxatie vermeldt de aard en beschrijving van de geraadpleegde bronnen.	De taxateur maakt uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
I	Aannames en bijzondere uitgangspunten.	De taxateur vermeldt en verklaart uitputtend welke aannames en bijzondere uitgangspunten hij bij de taxatie heeft gehanteerd.
J	Verklaring beperking geldigheid.	“Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc.”
K	Verklaring dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de TCV®.	De taxateur verklaart dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de TCV® (of eventueel een vergelijkbare norm) en daarmee de geldende IVS.

Vervolg tabel op pagina 24 →

L	Omschrijving van de gehanteerde methode(n).	Teneinde de getaxeerde waarde te kunnen begrijpen en interpreteren omvat het taxatierapport een duiding en toelichting van de gehanteerde methode(n).
M	Gebruikte valuta.	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
N	Datum opname en inspectie.	De taxatiedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.

8.4 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat ten minste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waarvoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen, waar bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

8.5 Huurreferenties

Transactiedatum

Naam

Straat, huisnummer, postcode, plaats

Type (*kantoren, bedrijfsruimte, winkels, woningen, parkeren, overig*)

Bouwjaar

Huurder

m²/stuks

Markthuur per m²

Huuropbrengst

Lengte van het huurcontract

Incentives

Opmerking/verklaring afwijking

Foto

8.6 Koop-/beleggingsreferenties

Transactiedatum

Naam

Straat, huisnummer, postcode, plaats

Type

Bouwjaar

m²

Koopsom

K.k.

Huurder

Huuropbrengst/huurwaarde

Lengte van het huurcontract

BAR/NAR

Opmerking/verklaring afwijking

Foto

8.7 Conceptrapportage

Het taxatierapport kan aan de opdrachtgever in concept worden voorgelegd. Eventuele opmerkingen van de opdrachtgever mogen uitsluitend zien op feitelijke onjuistheden. Mocht de constatering van een of meerdere feitelijke onjuistheden leiden tot een aanpassing van de getaxeerde waarden, dan dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport aangevuld met een EXPLAIN.

8.8 Minimale vereisten aan referenties en referentieobjecten

Per waardering worden drie referentie(s)/referentieobjecten toegevoegd. Van iedere referentie verzamelt de taxateur zo volledig mogelijk de gevraagde gegevens. Per referentie geeft de taxateur in zijn verslaglegging een EXPLAIN waarom het betreffende referentieobject als referentie gekozen is.

9. Equivalentietabel TCV[©]/IVS 2011

Onderwerp	TCV [©]	IVS 2011
-----------	------------------	----------

Kwalificaties van de taxateur		
Onafhankelijkheid/onpartijdigheid	4.1	Framework (2-4)
Kwalificatie taxateur	4.2	Framework (5-6)
Vertrouwelijkheid/geheimhouding	4.3	
Conformiteit aan de TCV [©]	4.4	IVS 101. (k)
Transparantie en onderbouwing	4.5	IVS 103. (1)
Eerdere betrokkenheid	4.6	IVS 101. (a ii)
Integriteit en objectiviteit	4.7	IVS 101. (a ii – iii)
Ondertekening	4.8	IVS 103. (5a)
Verzekering	4.9	

Basis van de waarde		
Marktwaaarde	5.3	Framework (30)
Bijzondere uitgangspunten	5.4	Framework (49-50)
Highest and Best Use (HaBU)	5.5	Framework (33-35)
Fair value	5.6	Framework (39)
Transactiekosten	5.7	Framework (36)
Bedrijfsgerelateerde elementen	5.8	

Opdracht		
Identificatie van de taxateur	6.2 A	IVS 101.2 A
Benoeming opdrachtgever	6.2 B	IVS 101.2 B
Doel van de taxatie	6.2 C	IVS 101.2 C
Object, onderwerp of recht	6.2 D	IVS 101.2 D
Basis van de waarde	6.2 E	IVS 101.2 E
Peildatum van de taxatie	6.2 F	IVS 101.2 F
Omvang uitgevoerde recherche	6.2 G	IVS 101.2 G
Aard en beschrijving bronnen	6.2 H	IVS 101.2 H
Aannames en bijzondere uitgangspunten	6.2 I	IVS 101.2 I
Beperkingen gebruik	6.2 J	IVS 101.2 J

Vervolg tabel op pagina 27 →

← Vervolg tabel van pagina 26

Verklaring uitvoering overeenkomstig norm	6.2 K	IVS 101.2 K
Omschrijving rapport	6.2 L	IVS 101.2 L

Taxatierapport		
Taxatierapport algemene uitgangspunten	8.1	IVS 103.(1)
Prealabele verklaringen	8.2	
Intern/extern	8.2.1	
Verklaring eerdere betrokkenheid	8.2.2	IVS 101. (aii)
Zakelijk geen belang bij opdrachtgever of object	8.2.3	Framework (2-4)
Kwalificaties van de taxateur	8.2.4	Framework (5-6)
Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	8.2.5	

Minimumvereisten taxatierapport		
Identificatie taxateur	8.3.A	IVS 103.5.A
Benoeming opdrachtgevers	8.3.B	IVS 103.5.B
Doel van de taxatie	8.3.C	IVS 103.5.C
Object, onderwerp of recht	8.3.D	IVS 103.5.D
Basis van de waarde	8.3.E	IVS 103.5.E
Peildatum taxatie	8.3.F	IVS 103.5.F
Omvang van de uitgevoerde recherche	8.3.G/ par. 7	IVS 103.5.G
Aard en beschrijving geraadpleegde bronnen	8.3.H	IVS 103.5.H
Aannames en bijzondere uitgangspunten	8.3.I	IVS 103.5.I
Verklaring beperkte geldigheid	8.3.J	IVS 103.5.J
Uitvoering overeenkomstig de norm	8.3.K	IVS 103.5 K
Omschrijving gehanteerde methode	8.3.L	IVS 103.5.L
Gehanteerde valuta	8.3.M	IVS 103.5.M
Datum opname en inspectie	8.3.N	IVS 103.5.N

10. Fiscale taxaties naar Nederlands recht

Gereserveerd voor specifieke bepalingen ten behoeve van de uitvoering van taxaties voor de Belastingdienst.

11. Dankwoord

De Taxatierichtlijn en het Taxatie Management Systeem zijn tot stand gekomen met medewerking van:

drs. P.C. van Arnhem, MRE, RT, FRICS

prof. Dr. T. Berkhout, MRE, MRICS

drs. P. Jager, MRE

prof. Dr. A.C. Hordijk

C. Schekkerman, MSRE, MRICS, RT

mr. O. Tacoma, MRE

G.G.M. ten Have †

B. Botman

E. Tielen

R.A. Das, MRE

ing. M.M. Kruiswijk, MBA

G. van Groenestijn

C. Koomen, Msc MRE

ing. A.G.M. Komen

De Taxatierichtlijn is opgesteld door mr. Onno G. Tacoma MRE in opdracht van NVM.

