



Wonen



Agrarisch



Bedrijven



Taxatieopdracht

VSO Makelaars & Taxateurs
De Bolder 2
8251 KC Dronten

Tel: 088 3 180 180
info@vsomakelaars.nl
www.vsomakelaars.nl

Datum : 28-07-2025
Onderwerp : Taxatieopdracht

Geachte heer/mevrouw,

Bedankt voor uw offerteaanvraag.
Met plezier sturen wij u hierbij ons voorstel voor de taxatie.

In dit voorstel zullen de opdrachtomschrijving, te taxeren object(en), ons honorarium en andere relevante bepalingen aan de orde komen. De opdrachtomschrijving is gebaseerd op de door u aan te leveren/aangeleverde informatie.

Wij kunnen de taxatie uitvoeren voor: € ^{5.1.1c} [redacted] excl. BTW.

Wij vertrouwen er op u hiermee een passend voorstel gedaan te hebben. Indien u akkoord gaat met dit voorstel, willen wij u vriendelijk verzoeken de kopie van de offerte te ondertekenen en ons retour te zenden, waarna wij direct zullen starten met de werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

^{5.1.2e} [redacted] KRMT RT

Betreft: Opdrachtvoorwaarden voor de Professionele Taxatiedienst van het object:
Cultuurgrond gelegen nabij Harderwijkerweg 301, Hulshorst.

Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Nunspeet
Contactpersoon	5.1.2e
Straat	Markt 1
Postcode en plaats	8071 GJ Nunspeet
Telefoonnummer	(0341) 25 99 11
E-mailadres	5.1.2e @nunspeet.nl

De bovengenoemde gegevens worden in het taxatierapport vermeld en eveneens aangehouden voor de correspondentie en facturatie.

Opdrachtnemer

5.1.2e Dienstverlening t.h.o.d.n.:
VSO makelaars & taxateurs Dronten
De Bolder 2
8251 KC Dronten
T: 0321 318 318
E: info@vsomakelaars.nl
Kvk: 39073179

Uitvoerend taxateur(s)

De taxatie zal worden uitgevoerd door de volgende taxateur(s), welke verbonden is/zijn aan de opdrachtnemer:

5.1.2e, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer **RT864425988**

Hierna ook genoemd als “taxateur”

Verklaringen taxateur(s)

De taxateur verklaart in het bijzonder dat taxateur c.q. de opdrachtnemer:

- Niet recent betrokken te zijn c.q. binnen afzienbare termijn betrokken wordt bij het te taxeren object (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid kan leiden tot belangenverstrengeling;
- In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- Werkzaamheden verricht voor opdrachtnemer en niet in dienstbetrekking staat tot de eigenaar van het getaxeerde object, opdrachtgever of betrokken financier / bancaire instelling;

- Niet meer dan 6 jaar achtereenvolgend de Professionele Taxatiedienst heeft verricht ten aanzien van het te taxeren object;
- De opdrachtnemer niet meer dan 9 jaar achtereenvolgend de Professionele Taxatiedienst heeft verricht ten aanzien van het te taxeren object;
- In staat is de taxatie onafhankelijk uit te voeren om te komen tot een objectieve en onbevooroordeelde taxatie;
- Niet meer dan 25% van de totale taxatieomzet uit het afgelopen jaar verkrijgt van opdrachtgever;
- Bekwaam en gekwalificeerd is om de Professionele Taxatiedienst uit te voeren.

Te taxeren object

Omschrijving	Cultuurgrond
Adres	Nabij Harderwijkerweg 301, 8077 RE Hulshorst
Kadastraal bekend	Nunspeet sectie: I nr: 3673
Type eigendom	Volledig Eigendom
Type object	Cultuurgrond
Huidig gebruik	Eigen gebruik.
Eventueel toekomstig gebruik	Idem. als huidig gebruik.

Doel taxatie

De taxatie is bedoeld voor het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde, in verband met een aankoopbeslissing.

Onder marktwaarde wordt verstaan:

“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” (art 3, Reglement Definities NRVV).

Indien afwijkend waardebegrip dan hier expliciet formuleren

N.v.t.

De marktwaarde wordt weergegeven in euro's (€).

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. De opdrachtgever mag het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in deze paragraaf genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. Ook mag niet naar de taxatie of het rapport worden verwezen zonder voorafgaande toestemming van opdrachtnemer.

Taxatietype

Opdrachtgever en opdrachtnemer zijn overeengekomen dat er een **volledige taxatie** uitgevoerd dient te worden voor onderhavige opdracht.

Voor de (minimale) werkzaamheden voor het gekozen taxatietype wordt verwezen naar de Praktijkhandreiking Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (www.nrvt.nl).

Taxatiemethodiek

De taxatie zal worden uitgevoerd volgens een gestandaardiseerde taxatiemethode passend bij het te waarden object. De gekozen methode zal nader worden toegelicht in het taxatierapport.

Waardepeildatum

Datum opname taxatie.

Uitgangspunten

Zie bijlage A.

Bijzondere uitgangspunten

Bij de waardering worden geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd. Mocht gedurende het taxatie proces toch sprake zijn van bijzondere uitgangspunten dan komen wij dit nader met u overeen.

Standaarden en Voorwaarden

De uitvoering van de werkzaamheden geschiedt in overeenstemming met de volgende richtlijnen:

- European valuation standards (EVS), 2016
- reglement Kamers NRVT, vastgesteld op 21 juni 2018
- reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 21 juni 2018
- recentste versie praktijkhandreiking Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Uitsluiting van toepassing ja/nee? Dan dit overeenkomen met opdrachtgever dat je afwijkt van EVS/ NRVT.

Recherche

Om tot een valide taxatie te komen zal de taxateur, ten minste maar niet uitsluitend de volgende onderzoeksgebieden onderzoeken en hierover rapporteren in het taxatierapport. Deze verplichte onderzoeksgebieden zijn:

- Juridische aspecten van het vastgoed, waaronder:
 - Publiekrechtelijke aspecten zoals bestemmingsplaninformatie;
 - Privaatrechtelijke aspecten zoals onderzoek naar de eigendomsverkrijging en gevestigde beperkte rechten;
 - Uit openbare bronnen bekende informatie omtrent de bodemgesteldheid
- Gebruik van het object;
- Technische omschrijving van het object waaronder:

- Omschrijving van het object;
- Globale inschatting van de staat van onderhoud;
- Omschrijving van de ligging en bereikbaarheid;
- Risico's;
- Courantheid van het object en SWOT-analyse;
- Marktomstandigheden;
- Bijzondere waardecomponenten;
- Referentietransacties.

Bronnen

Voor het uitvoeren van de taxatie gebruikt de taxateur onder meer de navolgende bronnen: Kadaster, Kadata, historische database van de NVM, database van Vastgoedjournaal, eigen archief, verstrekte gegevens door opdrachtgever, de website van de provincie, de website van de gemeente waarin het taxatieobject is gelegen en de website van het omgevingsloket. Indien gebruik wordt gemaakt van meer of andere bronnen dan de bovenstaande, dan wordt hiervan melding gemaakt in het taxatierapport.

Plausibiliteitsverklaring

Opdrachtnemer heeft ter interne kwaliteitsbewaking en conform de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het NRVT de procedure om elk taxatierapport te laten toetsen door een gekwalificeerde collega. De toetsing wordt gedaan door ^{5.1.2e} of een collega taxateur verbonden aan VSO makelaars & taxateurs waarbij de taxateur op basis van het taxatierapport nagaat of de taxateur de regelgeving heeft nageleefd, tot een aannemelijke conclusie is gekomen en of dit op een afdoende wijze is vastgelegd in het taxatierapport. Een beschrijving van de bevindingen van de controlerende taxateur wordt als bijlage aan het definitieve rapport toegevoegd.

Rapportage

Het taxatierapport is de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Het taxatierapport zal vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel zijn. Daarnaast voldoet het taxatierapport aan het doel zoals dat met opdrachtgever is overeengekomen. In het rapport wordt de waardepeildatum voor de waardering apart vermeld, ook als deze gelijk is aan de opnamedatum dan wel de datum van uitbrengen van de rapportage. In de rapportage zal de taxateur melding maken van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de onderzoeken en de verkregen en gebruikte informatie. Het taxatierapport voldoet aan de minimumeisen zoals gesteld door de EVS / IVS en de eventuele aanvullende eisen van het NRVT. Indien afgeweken is van enige standaard zal dit door taxateur worden toegelicht. Indien bepaalde gegevens niet openbaar gemaakt mogen worden, zal hiervan een aantekening worden opgenomen in het taxatierapport. In aanvulling op bovenstaande zal taxateur, indien van toepassing, gedetailleerd aangeven welke bijzondere uitgangspunten of vooronderstellingen zijn gehanteerd. In voorkomende gevallen zal de taxateur duidelijk maken welke (afwijkende) factoren bij de waardering van (grote) invloed zijn geweest op de uitgebrachte waarde.

Concept rapportage

Per email wordt een digitaal concept-taxatierapport opgeleverd. Dit stelt opdrachtgever in de gelegenheid de gebruikte feiten te verifiëren en inzicht te krijgen in het standpunt en bewijsmateriaal van de taxateur.

Door opdrachtgever kan nadere informatie worden verstrekt, en suggesties worden gedaan die leiden tot een verbetering van de taxatie. Conform taxatiestandaard EVS zal de taxateur in het definitief rapport verslag doen welke informatie is verstrekt en/of welke suggesties zijn gedaan, hoe die informatie is gebruikt om verandering in de waarde te rechtvaardigen of om welke redenen de taxatie niet is veranderd.

Wanneer opdrachtgever het concept-rapport heeft ontvangen en binnen 5 werkdagen geen reactie heeft gestuurd per mail, dan zal taxateur het definitieve taxatierapport opmaken, tekenen en verzenden.

Persoonlijke conceptbesprekingen zijn géén onderdeel van deze opdracht en zullen, indien door opdrachtgever gewenst, op nacalculatie (uurbasis à € ^{5.1.1c} ex. BTW) worden verrekend.

Definitieve rapportage

De rapportage zal bestaan uit een beschrijvend rapport met de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebeoordeling. Bondig, maar accuraat wordt een zo volledig mogelijk beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaak en de van invloed zijnde externe factoren. Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectierapport of juridisch onderzoek.

Honorarium

Ons honorarium voor het uitvoeren van deze opdracht bedraagt: € ^{5.1.1c} te vermeerderen met BTW en te vermeerderen met verschotten (kadastrale recherche, kopiekosten e.d.). De kadastrale kosten van de eerste twee kadastrale percelen van het getaxeerde zijn inbegrepen bij het honorarium, indien het getaxeerde meer dan twee kadastrale percelen betreft worden van de overige percelen de kosten á € ^{5.1.1c} ex BTW per kadastraal nummer in rekening gebracht.

Indien opdrachtgever aanvullende informatie wenst welke niet in deze opdracht is beschreven dan wel een nadere toelichting wenst nadat het rapport uitgebracht is, dan zijn taxateurs bereid deze te verstrekken.

De extra uren worden op uurtarief à € ^{5.1.1c} te vermeerderen met BTW in rekening gebracht. Mocht opdrachtgever na levering van het rapport wisselen van financier, waardoor er een nieuwe versie van de taxatie i.v.m. naamswijziging van de bank moet worden uitgebracht, zullen er extra kosten à € ^{5.1.1c} te vermeerderen met BTW worden doorberekend.

Mocht opdrachtgever de opdracht tot taxatie na ondertekening van deze offerte stilleggen of annuleren, kunnen de gemaakte uren conform het hierboven genoemde uurtarief alsmede de gemaakte kosten (verschotten) in rekening worden gebracht.

Het taxatierapport zal digitaal aan opdrachtgever worden uitgebracht.

Indien u een hardcopy-versie wenst te verkrijgen, kan deze worden toegezonden voor een bedrag van € ^{5.1.1c} te vermeerderen met BTW.

Facturering vindt plaats op het moment van verzenden van het taxatierapport.

De betalingstermijn is 14 dagen na de ontvangst van de factuur.

Indien u van mening bent dat het uitgevoerde werk niet voldoet aan de overeenkomst, neem dan binnen 14 dagen contact op met ons.

Indien wij voor redenen buiten onze macht om onze te leveren diensten niet kunnen voltooien of moeten opschorten dan behouden wij het recht om voor het al gedane werk betaald te krijgen tegen onze normale uurtarieven en ook openstaande uitgaven vergoed te krijgen.

Bij voortijdige beëindiging van de opdracht factureren wij conform onderstaande schema:

Fase van de taxatie	Percentage van honorarium
1. Na uitvoering van de inspectie	35%
2. Na aanleveren conceptberekeningen	70%
3. Na aanleveren van de conceptversie van het rapport	90%
4. Na uitbrengen definitief rapport	100%

Indien zich tijdens de werkzaamheden omstandigheden voordoen, die kunnen leiden tot extra kosten, dan zal ik daarover direct contact met u opnemen.

De taxateur, die de plausibiliteitsverklaring zal ondertekenen, vraagt eveneens een vergoeding voor zijn verrichte werkzaamheden. De opdrachtgever ontvangt hiervoor geen aparte factuur.

De kosten voor het uitvoeren van deze plausibiliteitstoets zijn opgenomen in de totale honorering.

Conform voorwaarden van de opdrachtgever zal de factuur ten name van de klant worden gesteld en eveneens door de klant worden betaald.

Informatievoorziening

Door middel van het ondertekenen van deze opdrachtbevestiging erkent en begrijpt u dat u volledige medewerking verleend hebt en verantwoordelijkheid draagt voor het aan mij:

- Verschaffen van toegang tot alle informatie waarvan u zich bewust bent dat deze relevant is voor de taxatie van het object. Hierbij valt te denken aan vastleggingen in administraties, documentatie en andere informatiebronnen;
- Verstrekken van aanvullend voor het doel van de taxatie benodigde informatie;
- Verschaffen van onbeperkte toegang tot personen binnen uw organisatie van wie ik vind dat het nodig is informatie te verkrijgen.

Om tot een taxatie te komen verzoek ik u vriendelijk om mij alle benodigde gegevens te doen toekomen, zoals vermeld op **bijlage B**. Wilt u zo vriendelijk zijn deze gegevens zo spoedig mogelijk aan te leveren? Zolang ik niet beschik over de benodigde stukken, kan ik niet gehouden worden het taxatierapport uit te brengen

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt, voor wat betreft de openbare informatie, door taxateur. Door ondertekening van dit schrijven verklaart opdrachtgever dat alle te verstrekken informatie juist en volledig zal zijn en dat er geen feiten of omstandigheden niet vermeld worden, die van positieve of negatieve invloed op deze taxatie kunnen zijn. Opdrachtnemer aanvaard geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtgever niet juist of onvolledig geïnformeerd is.

De door u ter beschikking gestelde informatie en de door ons uit te brengen rapportage zullen niet voor andere doeleinden gebruikt of openbaar gemaakt worden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van opdrachtgever vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

Beperking in het gebruik, geldigheid van de taxatie, exonaties

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van het omschreven doel en door de genoemde opdrachtgever(s) en expliciet benoemde belanghebbenden. 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.

Er wordt, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de taxateur, geen aansprakelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever. Iedere aansprakelijkheid met betrekking tot de uitvoering van deze taxatie vervalt, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen na ommekomst van zes (6) maanden te rekenen vanaf de dagtekening van het rapport. De taxateur is maximaal aansprakelijk tot het bedrag waartoe hij volgens de gehanteerde standaard en volgens de aansluitvoorwaarden van het NRVT, NVM 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.

Overige bepalingen

Taxateur valt onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie hieromtrent verwijst ik u naar www.fiu-nederland.nl.

Taxateur valt onder het doorlopend toezicht van NVM / VBO / Vastgoedpro / RICS / TEGoVA en het register NRVT. Opdrachtgever stemt er mee in dat door ondertekening van deze opdrachtbrief het taxatiedossier voor zo lang als nodig na ondertekening zal worden bewaard door taxateur. Het taxatierapport kan gedurende die periode worden gebruikt voor doorlopend toezicht van de genoemde instanties. Voorts kan het rapport door taxateur worden gebruikt ten behoeve van het ontwikkelen van statistiek waarbij de kengetallen van de waardering nooit naar het individuele object terug te leiden zullen zijn.

Klachtenprocedure

De NVM reguleert haar leden naar aanleiding van haar Reglement Tuchtrechtspraak NVM. Indien u, als benadeelde klant of overheid een klacht heeft over een NVM-lid of NVM-taxateur, wordt u verwezen naar de Klachtenprocedure van de NVM. Deze is te vinden op <https://www.nvm.nl/service/contact/vraagofklacht/klachtenprocedure>.

Wij vertrouwen erop u hiermee de opdracht correct en passend te hebben weergegeven. Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande, verzoeken wij u een kopie van dit schrijven per mail (of per post) voor akkoord getekend retour te zenden.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Voor akkoord:

.....

Datum:

Handtekening:

.....

Bijlage A. (Algemene) uitgangspunten

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op de waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in het taxatierapport.

Bouwkundige en technische staat

1. Hoewel de taxateur bij de inspectie en opname van de onroerende zaak een idee heeft kunnen vormen over de staat van onderhoud, heeft de taxateur, voor zover hij in staat gesteld is om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreken.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseert de taxateur een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
6. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
7. Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
8. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door de taxateur van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
9. De bruto oppervlakte en de verhuurbare oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingmethoden wordt verwezen naar de 'NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen'.
10. De taxateur heeft geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

1. Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. De taxateur heeft geen 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.
3. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Indien in het rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke)

verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf 'Milieu' onverminderd van toepassing.

5. Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
6. Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
7. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

1. Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. 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 volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
3. Indien de stukken van de Vereniging van Eigenaren niet door taxateur zijn ingezien, is er bij de waardering uit gegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de vastgestelde waarde. Tevens gaat de taxateur ervan uit dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de vastgestelde waarde.
4. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

1. De taxateur heeft onderzoek verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde en heeft de resultaten van dit onderzoek in het waardeoordeel betrokken, tenzij nadrukkelijk anders vermeld in het taxatierapport.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht, is er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarde beïnvloeden.

Huurrecht

1. Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
2. De taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
3. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
4. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten

ongewijzigd zijn ondertekend en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.

5. Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, is de taxateur uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5+5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen.

6. Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-aftrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.

7. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.

8. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.

9. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.

10. In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte heeft de taxateur een indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.

11. De maximaal redelijk huurprijs van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader (“woningwaarderingstelsel”). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

1. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.

2. Bij de waardering zijn mogelijke specifieke persoonlijke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeldatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Fiscale wetgeving

1. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de faciliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.

2. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij anders vermeld of wooncomplexen en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.

3. De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” wordt verstaan de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie heeft de taxateur geen rekening gehouden met mogelijke

toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

De taxateur heeft aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport.
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

1. Het rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandse Bank. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
2. De taxateur heeft alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. De taxateur is ervan uitgegaan dat de gegevens die in het kader van de taxatie heeft verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermelden. Het taxatierapport is met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
3. Voor zover door de taxateur een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, is er geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

1. De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
2. Voor zover juridische informatie aan de taxateur ter beschikking wordt gesteld, wijst de taxateur erop dat hij/zij niet competent is als vastgoedjurist. De taxateur adviseert in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
6. Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak zijn in de regel de aan taxateur aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur- (overzichten)contracten. De taxateur gaat ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
7. Door de taxateur opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw.

8. De taxateur verricht geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten hij/zij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

1. Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionella bacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
2. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of bedrijfs-specifieke inrichtingen.

Bijlage B1 is van toepassing voor Agrarisch en Landelijk Vastgoed

Bijlage B: Benodigde objectinformatie			
o.b.v. Praktijkhandreiking Agrarisch en Landelijk Vastgoed NRVT			
	Aanwezig	Ontvangen	Noodzaak
EIGENDOMSINFORMATIE			
Akte van levering			Indien aanwezig gewenst
Splitsingsakte en tekening			Indien aanwezig gewenst
Erfpachtakte			Indien van toepassing noodzakelijk
Erfpachtcanon			Indien van toepassing noodzakelijk
Koopovereenkomst			Indien aanwezig gewenst
OBJECTINFORMATIE			
NEN 2580 meetstaat			Indien aanwezig, noodzakelijk
Plattegrondtekeningen			Indien aanwezig gewenst
Energielabel			Indien aanwezig noodzakelijk
Onderhoudscertificaten installaties			Indien aanwezig gewenst
Meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB)			Indien aanwezig gewenst
Technische opgaaf gebouw gebonden installaties			Indien aanwezig gewenst
Lijst met recente investeringen			Indien aanwezig gewenst
VERHUURINFORMATIE			
Huurovereenkomst inclusief alle allonges en sideletters			Indien aanwezig noodzakelijk
Opleveringsrapport bij aanvang huur			Indien aanwezig noodzakelijk
Laatst huurfactuur			Indien aanwezig noodzakelijk
OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE			
Eventuele renovatieplannen			Indien aanwezig noodzakelijk
Milieu-/asbestrapporten			Indien aanwezig noodzakelijk
WOZ beschikking			Indien aanwezig gewenst
Afschrift aanwezige productierechten			Indien aanwezig noodzakelijk
Afschrift aanwezige betalingsrechten			Indien aanwezig noodzakelijk
Aangegane Groene en Blauwe diensten			Indien aanwezig noodzakelijk

Oude taxatierapporten/ due dilligence rapporten			Indien aanwezig gewenst
Eventuele aanvullende onderzoeken			Indien aanwezig gewenst
Overige relevante informatie**			Noodzakelijk
<p>** De opdrachtnemer/ taxateur dient de opdrachtgever een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdienstbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de opdrachtgever te bevestigen dat alle aangeleverde informatie volledig en juist is.</p> <p>Bevestiging dat alle geleverde informatie door opdrachtgever juist is: Handtekening opdrachtgever:</p> <p style="text-align: right;">.....</p>			

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub c	Bedrijfs- en fabricagegegevens die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld	2, 7, 8
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 3, 6, 10