

Praktijkhandreiking BV, Bijlage 1. Rapportagevereisten

Blaauw = doorgehaald
Rood = nieuw/gewijzigd

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
<u>Opdracht</u>			
Benoeming identiteit van de Opdrachtgever	X	X	X
Naam van de Taxateur(s)	X	X	X
Kwalificatie van de Taxateur(s)	X	X	U
Verklaring onafhankelijkheid / eerdere betrokkenheid bij het object, objectiviteit ten opzichte van de taxatie-Opdracht	X	X	U
Doel van de taxatie	X	X	U
Type taxatie (volledige taxatie, hertaxatie, update)	X	X	X
Verwijzing Opdrachtbrief afspraken tussen Opdrachtgever en Taxateur	X	X	U
Instructies van de cliënt of ieder ander die betrokken is bij de taxatie	X	X	U
Bevestiging taxatie conform welke Standaarden (IVS/EVS)	X	X	U
<u>Identificatie van het te taxeren object op basis van Opdracht</u>			
Het onderwerp van de taxatie (met omschrijving)	X	X	U
Type object	X	X	U
Gebruik van het object (eigen gebruik/ belegging)	X	X	U
Te taxeren belang	X	X	U
<u>Taxatie</u>			
Rapportdatum	X	X	X
Waardepeildatum	X	X	X
Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de waardepeildatum	X O	X O	O
Datum inspectie	X	X	O
Mate van inspectie ter plaatse	X	X	O
Definitie van de getaxeerde waarde	X	X	X U
Getaxeerde waarde(n) in cijfers en woorden	X	X	X
Gebruikte valuta (Euro)	X	X	X
Gehanteerde taxatiemethodiek	X	X	U
Verklaring controlerend Taxateur	X	X	O X
Uitgangspunten	X	X	U
Bijzondere uitgangspunten	X	X	U
<u>Juridisch</u>			
Kadastrale recherche	X	U	U
Titelonderzoek/ zakelijke rechten	X	U	U
Eigendomssituatie/ erfpachtsomschrijving	X	U	U
Bestemming en gebruiksmogelijkheden	X	U	U
<u>Milieuaspecten</u>			
Milieuaspecten	X	U	U
<u>Specificaties fysieke aard object</u>			
Globale omschrijving	X	U	U
Oppervlakten conform NEN 2580/ aantallen p.p. etc.	X	U	U
Globale beschrijving bouwaard, installaties, materiaalgebruik en indeling van het object etc.	X	U	U
<u>Locatie</u>			
Stand en ligging	X	U	U

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Bereikbaarheid	X	U	U
Locatieomschrijving	X	U	U
Huursituatie			
Gebruikssituatie	X	X	X
Overzichtelijke actuele huurlijst (huurders, opp VVO m ² , expiratedatum, leegstand etc.)	X	X	X
Bijzonderheden per huurovereenkomst (incentives, allonges etc.)	X	X	X
Bronvermelding: aangeleverde huurovereenkomsten, sideletters, en allonges per huurder	X	X	X
Beoordeling en onderbouwing			
Courantheid			
Locatiebeoordeling	X	U	U
Objectbeoordeling	X	U	U
Mate van verhuurbaarheid/ gebruik met motivatie (beschrijving)	X	X	UX
Mate van verkoopbaarheid met motivatie (beschrijving)	X	X	UX
Risico-analyse			
SWOT-analyse	X	X	U
Markt			
Marktvisie algemeen	X	X	X
Marktvisie lokaal/regionaal	X	X	X
Referentietransacties:			
-verhuurtransacties / aanbod verhuur	X	X	EX
-verkoop- en beleggingstransacties	X	X	EX
Toelichting op de waardering			
Omschrijving toelichting op de waardering (taxatiebenadering)	EX	EU	EU
Evaluatie			
Back-testing: Verklaring t.o.v. laatst bekende taxatie indien voorhanden en transparant	O	X	X
Onzekerheid taxatie			
Als gevolg van informatievoorziening	O	-O	-O
Als gevolg van gebrek marktinformatie	O	-O	-O
Marktomstandigheden	O	-O	-O
Algemene taxatie-onnauwkeurigheid	O	-O	-O
Bronvermelding en mate van onderzoek			
Lijst bronvermelding (ontvangen informatie en eigen onderzoek Taxateur)	X	U	U
Definitie en beschrijving o.a.			
Marktwaaarde	X	X	U
Markthuur	X	X	U
Definitie taxatiebenadering (BAR, NAR, DCF etc.)	X	X	U

<u>Algemene uitgangspunten</u>			
Algemene uitgangspunten ten aanzien van onderhoud, milieu, gebruik, BTW, en ontvangen informatie	X	X	U

X = verplicht

O = optioneel, indien van toepassing

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

Bijlage 1. Minimale vereisten taxatierapport

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

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

	Volledige taxatie GZ	Hertaxatie GZ	Markt- technische update
Back-testing: verklaring t.o.v. laatst bekende taxatie indien voorhanden en transparant	O	X	X
Onzekerheid taxatie			
Als gevolg van informatievoorziening	O	O	O
Als gevolg van gebrek marktinformatie	O	O	O
Marktomstandigheden	O	O	O
Algemene taxatie-onnauwkeurigheid	O	O	O
<u>Bronvermelding en mate van onderzoek</u>			
Lijst bronvermelding (ontvangen informatie en eigen onderzoek Taxateur)	X	U	U
<u>Definities en beschrijving o.a.</u>			
Marktwaaarde	X	X	U
Markthuur	X	X	U
Omschrijving taxatiebenadering (BAR, NAR, DCF etc.)	X	X	U

<u>Algemene voorwaarden/ uitgangspunten</u>			
Algemene uitgangspunten ten aanzien van onderhoud, milieu, gebruik, omzetbelasting (btw) en ontvangen informatie	X	X	U

X = verplicht

O = optioneel, indien van toepassing

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