**Opdrachtvoorwaarden professionele taxatiedienst Wonen, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar (versie model bijzonder beheer)**

|  |  |
| --- | --- |
| Bedrijfsnaam opdrachtgever: |  |
| *Contactpersoon:* |  |
| Adres: |  |
| Postcode en vestigingsplaats: |  |
| Emailadres: |  |
| Telefoonnummer: |  |
| KVK-nummer: |  |

hierna te noemen ‘de opdrachtgever’

en

|  |  |
| --- | --- |
| Bedrijfsnaam taxatiebedrijf: |  |
| Adres: |  |
| Postcode en vestigingsplaats: |  |
| Emailadres: |  |
| Telefoonnummer: |  |
| KVK-nummer: |  |

hierna te noemen ‘het taxatiebedrijf’,

zijn overeengekomen dat de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf een opdracht voor een professionele taxatiedienst, hierna te noemen ‘de taxatieopdracht’, verstrekt welke door het taxatiebedrijf wordt aanvaard. De opdrachtgever en het taxatiebedrijf hebben de afspraken hieromtrent vastgelegd in deze opdrachtvoorwaarden.

De door het taxatiebedrijf aanvaarde taxatieopdracht zal in persoon uitgevoerd worden door één van de volgende taxateurs, verbonden aan het taxatiebedrijf en aangesloten bij *NVM / VastgoedPRO / VBO Makelaar / NVR*\*:

*<naam taxateur 1>, geregistreerd bij de kamer(s) wonen van <naam register> en <naam register>*

*<naam taxateur 2>, geregistreerd bij de kamer(s) wonen van <naam register> en <naam register>*

(…etc….)

hierna te noemen ‘de taxateur’.’

De opdrachtgever heeft de taxatieopdracht verstrekt op <datum opdrachtverstrekking>.

Het taxatiebedrijf heeft de taxatieopdracht aanvaard op <datum acceptatie>.

De opdracht betreft de volgende onroerende zaak:

* <adres>, <postcode> <plaats>, hierna te noemen ‘het vastgoedobject’. *Toelichting op vastgoedobject: <tekstveld>.* (bij nieuwbouw opnemen bouwplan en bouwnummer)

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn de hierna volgende belangrijke aspecten van de uit te voeren taxatieopdracht overeengekomen:

1. **Doel van de taxatieopdracht**

Het doel van de taxatieopdracht is om inzicht te krijgen in de marktwaarde van het vastgoedobject ten behoeve van het verkrijgen van inzicht in de waarde ten behoeve van (executoriale) verkoop.

1. **Waardepeildatum**

De waardepeildatum waarop de waardering van de taxateur is gebaseerd is vastgesteld tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf op: *<waardepeildatum>*

1. **Type rapport en validatie**

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn overeengekomen dat, kijkend naar het doel van de taxatieopdracht, het meest recente model bijzonder beheer woonruimte wordt gebruikt.

Het taxatierapport dient wel ter validatie te worden aangeboden *bij Ivalidatie / NWWI / Taxateurs Unie / TVI Taxatie Validatie Instituut\**.

1. **Beperkingen**

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor het in artikel 1 genoemd doel en de hiervoor genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever*.*

Alle bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport.

De opdrachtgever geeft hierbij uitdrukkelijke toestemming aan het taxatiebedrijf dat deze (de gegevens uit) het taxatierapport inclusief de daarbij behorende bijlagen en het daarbij behorende taxatiedossier ter beschikking zal (laten) stellen aan:

* STenV (of een door STenV aan te wijzen partij), in het kader van het toezicht op een validatie-instituut, indien er sprake is van een te valideren rapport;
* het NRVT (of een door het NRVT aan te wijzen partij), in het kader van permanent toezicht op de taxateur;
* het NRVT (of een door het NRVT aan te wijzen partij), in het kader van tuchtrecht;
* het validatie-instituut en de Centrale Registratie Taxaties (CRT), om validatie van het taxatierapport te bewerkstelligen, indien er sprake is van een te valideren rapport;
* de brancheorganisatie waarbij de taxateur is aangesloten c.q. waarvan hij lid is, ten behoeve van onderzoek, statistiek danwel klachtbehandeling;

1. **Voorwaarden**

Op deze taxatieopdracht zijn van toepassing:

1. de meest recente versie van de ‘Europese Taxatiestandaarden’, ook wel European Valuation Standards (EVS) genoemd, uitgegeven door ‘TEGoVA’; Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
2. de voorwaarden en beroeps-, ere- en gedragscode van de brancheorganisatie waarbij de taxateur(s) is / zijn aangesloten:

*<maak een keuze uit onderstaande opties:>*

1. De algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers;
2. De VBO Makelaar algemene voorwaarden voor professionele opdrachtgevers;
3. De algemene voorwaarden VastgoedPRO voor professionele opdrachtgevers;
4. Regeling voor Rentmeesters 2015.
5. *de meest recente versie van de ‘Algemene Gedrags- en Beroepsregels’ en het ‘Reglement Wonen’, beiden uitgegeven door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT); Indien er is afgeweken van dit reglement, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.*
6. **Waarderingsgrondslag**

Deze taxatieopdracht bevat de vaststelling van de Marktwaarde van het vastgoedobject.

De waardering vindt plaats in euro’s (€).

Er is sprake van (nog niet opgeleverde) nieuwbouw: *<Nee> / < Ja>*

*Partijen zijn overeengekomen dat de taxateur de volgende waardebegrippen zal waarderen:*

* *Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt uitgaande dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt.*
* *Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt uitgaande dat het object verhuurd is.*

*Tevens zal de taxateur naar aanleiding van het verzoek van de opdrachtgever tot een aanvullende opinie ten behoeve van een inschatting door de hypotheekhouder omtrent nader te nemen acties, de volgende bijzondere uitgangspunten hanteren:*

* *Opinie executieveiling:*

*Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:*

1. *dat verkoop en overdracht zal plaatsvinden op de waardepeildatum;*
2. *dat er sprake is van een zakelijke transactie;*
3. *dat partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;*
4. *dat de verkoop plaats vindt via één van de 17 regioveilingen met de gebruikelijke voorwaarden en condities;*
5. *dat de veilingkosten € 0,- zullen bedragen;*
6. *dat de marketing van het getaxeerde plaats vindt conform de wettelijke normen;*
7. *dat het object <maak keuze uit een van de volgende keuzes:>*
   1. *zowel van binnen als van buiten goed bezichtigd / geïnspecteerd kan worden;*
   2. *slechts vanaf de straatzijde bezichtigd kan worden;*
8. *leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt.*

* *Opinie executieveiling:*

*Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:*

1. *dat verkoop en overdracht zal plaatsvinden op de waardepeildatum;*
2. *dat er sprake is van een zakelijke transactie;*
3. *dat partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;*
4. *dat de verkoop plaats vindt via één van de 17 regioveilingen met de gebruikelijke voorwaarden en condities;*
5. *dat de veilingkosten € 0,- zullen bedragen;*
6. *dat de marketing van het getaxeerde plaats vindt conform de wettelijke normen;*
7. *dat het object <maak keuze uit een van de volgende keuzes:>*
   1. *zowel van binnen als van buiten goed bezichtigd / geïnspecteerd kan worden;*
   2. *slechts vanaf de straatzijde bezichtigd kan worden;*
8. *dat het object verhuurd is.*

* *Opinie onderhandse verkoop onder beperking van de termijn van verkoop tot drie maanden:*

*Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:*

1. *dat verkoop en overdracht zal plaatsvinden op de waardepeildatum;*
2. *dat er sprake is van een zakelijke transactie;*
3. *dat partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;*
4. *dat een voor de onroerende zaak gebruikelijke goede voorbereiding en marketing plaatsvindt;*
5. *dat een voor de onroerende zaak gebruikelijke goede voorbereiding en marketing plaatsvindt;*
6. *dat het object <maak keuze uit een van de volgende keuzes:>*
   1. *zowel van binnen als van buiten goed bezichtigd / geïnspecteerd kan worden;*
   2. *slechts vanaf de straatzijde bezichtigd kan worden;*
7. *dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt.*

* *Opinie onderhandse verkoop onder beperking van de termijn van verkoop tot drie maanden:*

*Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:*

1. *dat verkoop en overdracht zal plaatsvinden op de waardepeildatum;*
2. *dat er sprake is van een zakelijke transactie;*
3. *dat partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;*
4. *dat een voor de onroerende zaak gebruikelijke goede voorbereiding en marketing plaatsvindt;*
5. *dat een voor de onroerende zaak gebruikelijke goede voorbereiding en marketing plaatsvindt;*
6. *dat het object <maak keuze uit een van de volgende keuzes:>*
   1. *zowel van binnen als van buiten goed bezichtigd / geïnspecteerd kan worden;*
   2. *slechts vanaf de straatzijde bezichtigd kan worden;*
7. *dat het object verhuurd is.*
8. **Gebruik van het vastgoedobject**

De opdrachtgever verklaart dat het vastgoedobject op dit moment:

*<maak een keuze uit één van de volgende keuzes:>*

1. *onbewoond is;*
2. *in gebruik is bij de eigenaar;*
3. *verhuurd is, indien verhuurd is er wel / geen\* huurovereenkomst aan de taxateur beschikbaar gesteld;*
4. *op een andere wijze in gebruik is bij anderen dan de eigenaar, nl. <tekstveld>;*
5. *op een onbekende wijze in gebruik is.*

De opdrachtgever verklaart m.b.t. het vastgoedobject dat hij :

*<maak een keuze uit één van de volgende keuzes:>*

1. *de huidige eigenaar en bewoner is;*
2. *de eigenaar en verhuurder is;*
3. *bewoner en koper is voor eigen bewoning;*
4. *koper is voor eigen bewoning;*
5. *anders, nl. <tekstveld>.*
6. **Verklaringen van de taxateur**

De taxateur verklaart dat:

* hij over voldoende kennis en kunde beschikt om het vastgoedobject te kunnen taxeren;
* hij volledig objectief en onafhankelijk, in volledige vrijheid en autonoom tot een schatting van de waarde zal komen, zonder ongepaste beïnvloeding of druk van de opdrachtgever of anderen en hiermee alle (schijn van) belangenverstrengeling zal mijden;
* voor zover hem bekend bij de transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
* hij, noch een taxatiebedrijf of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken is bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
* hij, danwel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar *wel/niet\** betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het vastgoedobject *(en wel op de volgende wijze: <tekst>. Op grond van de volgende overwegingen verklaart de taxateur de taxatieopdracht onafhankelijk uit te kunnen voeren: <tekst>);*
* hij, danwel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, *wel/niet\** meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

1. **Gegevensverstrekking door opdrachtgever**

Door ondertekening van deze taxatieopdracht verklaart de opdrachtgever dat de door hem aangeleverde gegevens naar zijn beste wetenschap volledig en juist zijn.

1. **Omvang recherche**

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

Deze verplichte onderzoeksgebieden zijn:

* Juridische aspecten van het vastgoedobject;
* Gebruik van het vastgoedobject;
* Milieuaspecten;
* Marktomstandigheden;
* Bijzondere waardecomponenten;
* Referentieobjecten.

1. **Honorarium en betalingsmoment**

Het taxatiebedrijf en de opdrachtgever zijn overeengekomen dat voor de te verrichten werkzaamheden een vergoeding door de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf zal worden voldaan. Deze vergoeding is als volgt opgebouwd:

|  |  |
| --- | --- |
| Honorarium: | € *<bedrag>* |
| Overige kosten: | *€ <bedrag>* |
| Validatiekosten: | *€ <bedrag>* |
| Btw: | € *<bedrag>* |
| Totaalbedrag: | € *<bedrag>* |

De facturatie zal tevens geschieden op naam van de opdrachtgever. De opdrachtgever zal deze vergoeding uiterlijk:

*<maak een keuze uit een van de volgende keuzes:>*

1. *Bij notarieel transport van het vastgoedobject*
2. *<aantal> dagen na het uitbrengen van het taxatierapport*

betalen aan het taxatiebedrijf.

Partijen zijn *wel/niet\** overeengekomen dat het taxatiebedrijf een voorschot van zijn vergoeding in rekening brengt. *Het voorschot bedraagt €<bedrag> exclusief btw en dient te worden voldaan voordat de taxateur zijn werkzaamheden aanvangt.*

Met betrekking tot het intrekken van de taxatieopdracht door de opdrachtgever, zijn partijen overeengekomen dat de opdrachtgever het volgende bedrag is verschuldigd: *€ <bedrag>*exclusief btw.

De opdrachtgever is er mee bekend dat het verstrekken van de taxatieopdracht een ondeelbare prestatie inhoudt voor het taxatiebedrijf. Hieruit vloeit voort dat, indien het verstrekken van deze opdracht geschiedt door meer dan één persoon, de opdracht slechts door de opdrachtgevers gezamenlijk kan worden ingetrokken, behoudens afwijkende afspraken.

Indien er sprake is van meerdere opdrachtgevers is iedere opdrachtgever hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de factuur aan het taxatiebedrijf. Deze betalingsverplichting blijft onverkort van kracht, ongeacht of het taxatierapport voldoet aan de verwachtingen van de opdrachtgever.

1. **Overige bepalingen**

*Wwft*

Taxateurs vallen onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar [www.fiu-nederland.nl](http://www.fiu-nederland.nl)

*Wbp*

Het taxatiebedrijf wijst de opdrachtgever uitdrukkelijk op het feit dat persoonsgegevens behorend bij het taxatierapport (daaronder ook begrepen het taxatiedossier) door het taxatiebedrijf en het eventuele validatie-instituut worden verzameld en verwerkt, waaronder naam, adres, (contact)personen, telefoonnummer en e-mailadres, en dat de gegevens omtrent het vastgoedobject inclusief taxatierapport en bijlagen worden verwerkt in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp). Deze partijen hebben in hun privacy- en gebruiksverklaring die op hun websites zijn te vinden afspraken gemaakt over de verwerking van deze persoonsgegevens. Tevens hebben zij een melding hiervan gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

**Specifieke aanvullende afspraken tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf:**

*<tekstveld> (toelichtingveld)*

Handtekening taxatiebedrijf Handtekening opdrachtgever

Datum: *<datum acceptatie>* Datum: *<datum acceptatie>*