



Taxatierapport Invulinstructies

Juli 2018
Versie 1.1

INHOUDSOPGAVE

1	RAPPORT INVULINSTRUCTIES	4
2	RAPPORTONDERDEEL SAMENVATTING	4
2.1	Algemene uitgangspunten	4
2.2	Bijzondere uitgangspunten (voor samenvatting)	4
2.3	Toelichting op de waardering	4
2.4	Opmerking / disclaimer	4
3	RAPPORTONDERDEEL OPDRACHT	5
3.1	Opdrachtverstrekking	5
3.2	Opdracht voorwaarden	5
3.3	Interne kwaliteitsborging	5
3.4	Roulatie	5
3.5	Onafhankelijkheid	5
3.6	Educatie en routine	6
3.7	Plausibiliteit	6
3.8	Taxatie standaarden	6
3.9	Tuchtrecht	6
3.10	Tweede opdrachtgever	6
4	RAPPORTONDERDEEL TAXATIE	7
4.1	Korte objectomschrijving	7
4.2	Adres (voor o.a. voorblad rapport)	7
4.3	Doel van de taxatie	7
4.4	Valuta	7
4.5	Opname en inspectie	7
4.6	Algemene uitgangspunten	7
4.7	Bijzondere uitgangspunten	7
4.8	Afwijkingen	8
4.9	Toelichting op de waardering	8
4.10	Onderbouwing correcties	8
4.11	Aanpassingen op conceptrapportage	8
4.12	Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum	8
4.13	Bijzondere waardecomponenten	8
4.14	Taxatie onnauwkeurigheid	9
4.15	Plausibiliteitsverklaring	9
4.16	Eerdere taxaties	9
4.17	Gehanteerde taxatiemethodiek	9
5	RAPPORTONDERDEEL BEOORDELING EN RISICOANALYSE	10
5.1	Sterktes	10
5.2	Zwaktes	10
5.3	Kansen	10
5.4	Bedreigingen	10
6	RAPPORTONDERDEEL JURIDISCH	10
6.1	Aantekening kadastraal object	10
6.2	Beschrijving erfpacht	10
6.3	Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen	10
6.4	Opmerking bestemmingsplan	11
6.5	Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten	11
6.6	Vestigingseisen	11
6.7	Fiscale aspecten	11
6.8	Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen	11
7	RAPPORTONDERDEEL OBJECT	11
7.1	Korte objectomschrijving	11
7.2	Bouwaard	11

7.3	Toelichting onderhoud.....	12
7.4	Opmerkingen tav onderhoud	12
7.5	Aanzienlijke wijzigingen of uitbreidingen	12
7.6	Duurzaamheid.....	12
7.7	Uitleg energielabel	12
7.8	Omschrijving milieuaspecten.....	12
7.9	Object beoordeling	12
7.10	Omgeving.....	12
7.11	Toelichting bereikbaarheid	13
7.12	Voorzieningen	13
7.13	Parkeervoorziening	13
7.14	Verwachte ontwikkelingen in de omgeving.....	13
7.15	Locatie beoordeling.....	13
8	RAPPORTONDERDEEL GEBRUIK	13
8.1	Huidig gebruik	13
8.2	Voorgenomen gebruik	13
8.3	Huur bijzonderheden.....	13
8.4	Optimale aanwending (scenario analyse)	13
9	RAPPORTONDERDEEL ONDERBOUWING	14
9.1	Marktvisie algemeen.....	14
9.2	Marktvisie regionaal / lokaal.....	14
9.3	Verklaring gehanteerde markthuur	14
9.4	Toelichting huurreferenties	14
9.5	Toelichting koopreferenties	14
9.6	Verklaring gehanteerde rendementen	15
9.7	Verhuurbaarheid	15
9.8	Verkoopbaarheid	15
9.9	Extra hoofdstuk tonen	15
9.10	Extra hoofdstuk naam	15
9.11	Extra hoofdstuk.....	15
9.12	Overige bijlagen	15
10	DROP-DOWN DEFINITIES.....	15
10.1	Drop-DOWN Onderhoud binnen.....	15
10.2	drop-down Onderhoud buiten.....	15
10.3	Drop-DOWN Parkeren	16
10.4	Drop-down bouwkundige staat	16
10.5	drop-down Object score	16
10.6	Drop-down Ligging	16
10.7	drop-down Bereikbaarheid	17
10.8	drop-down Locatiescore	17
10.9	drop-down Verhuursituatie (beleggingsobject)	17
10.10	drop-down Alternatieve aanwending	17
10.11	drop-down Courantheid verhuur	17
10.12	drop-down Courantheid verkoop.....	18

1 RAPPORT INVULINSTRUCTIES

fluX heeft samen met TMI invulinstructies opgesteld zodat gebruikers op een consistente wijze en conform de NRVt opgelegde eisen kunnen rapporteren. Deze instructies zijn in de applicatie al enige tijd zichtbaar. Door de muis over de invoer tekstvakken te bewegen wordt de hint (invulinstructie) getoond. De invulinstructies zijn gerangschikt naar onderdeel en op volgorde van invoer.

Om tot een consistente invulling en rapportage te komen heeft TMI voor haar leden een document opgesteld met invulinstructies.

2 RAPPORTONDERDEEL | SAMENVATTING

2.1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

(artikel 10.19 - 10.20 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Vul de gehanteerde uitgangspunten in. Taxateur toetst of de gehanteerde uitgangspunten aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie. Deze toetsing en de uitkomst hiervan wordt hier beschreven. Er dienen algemene uitgangspunten te worden opgenomen ten aanzien van onderhoud, milieu, gebruik, BTW en ontvangen informatie.

2.2 BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN (VOOR SAMENVATTING)

(artikel 10.21 - 10.24 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Vul hier alle relevante bijzondere uitgangspunten in en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is. Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de taxatiedienst. Er dient tevens te worden vermeld dat er een marktwaarde zonder bijzondere uitgangspunten wordt opgenomen.

2.3 TOELICHTING OP DE WAARDERING

(artikel 11.2 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Een volledige taxatie dient te worden voorzien van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van een rekenmodel (NAR, DCF, vergelijkingsmethode, of andere redelijke methode). Indien geen gebruik is gemaakt van een rekenmodel dient taxateur de taxatiebenadering hier volledig te beschrijven.

(artikel 11.9 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Ook de hertaxatie dient te worden voorzien van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van een rekenmodel.

2.4 OPMERKING / DISCLAIMER

Indien van toepassing op de samenvatting kunnen hier opmerkingen worden geplaatst.

Taxatierapport is gebaseerd op de regels van het NRVt. In het geval van interne taxaties zijn aanvullende regels van toepassing (artikel 8.2 reglement BV, pagina 15). In het geval van taxaties voor verzekeringsdoeleinden dan is het kamerreglement BV niet van toepassing, maar de Algemene Gedrags- en Beroepsregels zijn wel van kracht. Indien het taxatierapport uitdrukkelijk wordt verschaft ter voorbereiding op, of gedurende gerechtelijke procedures of het taxatierapport wordt verschaft in afwachting van een optreden als getuige deskundige geldt het principe comply of explain. Daar waar wordt afgeweken van de NRVt regels moet in algemene zin worden toegelicht waarom daarvan wordt afgeweken. Duidelijkheid over welke taxatiemethode is toegepast en welke onderbouwing aan de taxatie ten grondslag ligt moet in ieder geval aanwezig zijn.

3 RAPPORTONDERDEEL | OPDRACHT

3.1 OPDRACHTVERSTREKKING

(artikel 10.5 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Vul hier in of de taxatie is uitgevoerd conform opdracht. Neem een verwijzing op naar de datum van de afgegeven opdrachtbrief. Geef aan dat de omvang van de werkzaamheden niet is aangepast. Indien wel aangepast toelichten wat er veranderd is.

(artikel 10.6 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Geef aan of opdrachtgever of ieder ander die betrokken is bij de taxatiedienst instructies heeft gegeven met betrekking tot de taxatiedienst.

3.2 OPDRACHT VOORWAARDEN

(artikel 10.6 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Geef aan of opdrachtgever of ieder ander die betrokken is bij de taxatiedienst instructies heeft gegeven met betrekking tot de taxatiedienst.

(artikel 9.4 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Eventuele beperkingen ten aanzien van degenen die kunnen vertrouwen op de taxatieopdracht dienen te worden overeengekomen en vastgelegd.

3.3 INTERNE KWALITEITSBORGING

(artikel 16.8 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

In het kwaliteitsborgingsproces is minimaal vastgelegd:

- de wijze waarop informatie wordt verzameld en gevalideerd;
- de wijze waarop de 'Chinese wall' is geregeld (artikel 8.12 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed);
- welke verantwoordelijkheid bij de controlerend taxateur berust;
- hoe de kwaliteit wordt gemonitord;
- hoe de kwaliteit wordt geborgd;
- hoe de klachtenprocedure wordt gevolgd;
- de wijze waarop de interne review is georganiseerd. (artikel 16.9 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed).

3.4 ROULATIE

(artikel 8.6 - 8.10 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Verklaar of er sprake is van roulatie. Taxateur mag niet meer dan 6 jaar achtereenvolgend een professionele taxatiedienst ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject verrichten of 9 jaar achtereenvolgend door hetzelfde taxatiebedrijf.

3.5 ONAFHANKELIJKHEID

(artikel 8.1 - 8.2 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Taxateur vermeld zijn professionele kwalificaties, zijn onafhankelijkheid met betrekking tot zijn opdrachtgever (onderbouwd), eerdere betrokkenheid bij het object, objectiviteit ten opzichte van de taxatieopdracht en de ervaring met het getaxeerde vastgoed (type, regio).

(artikel 8.3 - 8.5 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Financiële onafhankelijkheid: Verklaar dat de jaarlijkse omzet van taxateur, verkregen van één opdrachtgever, niet meer dan 25% van de totaalomzet bedraagt. Indien dit wel het geval is, goedkeuring aan opdrachtgever vragen, uitleggen in het rapport. Mag niet langer dan 3 jaar voortduren. (Niet van toepassing op interne taxateur, tevens uitdrukkelijk vermelden).

3.6 EDUCATIE EN ROUTINE

(artikel 5.1 - 5.4 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Verklaar of taxateur voldoet aan de permanente educatie. Geef aan welke opleiding er is gevolgd en onder welke richtlijnen van permanente educatie dit valt. Hieruit zou moeten blijken aan welke eisen wordt voldaan en bij welke brancheorganisatie/register men is ingeschreven.

Om tot een betrouwbare waardebepaling te komen is het van belang dat taxateurs die taxaties uitvoeren onafhankelijk, integer en niet vooringenomen handelen. Onafhankelijk zijn in wezen en in schijn is vereist om het de taxateur mogelijk te maken als resultaat van een door hem uitgevoerde opdracht een - voor iedereen - acceptabel oordeel uit te spreken zonder vooringenomenheid, tegengestelde belangen of door een derde op hem uitgeoefende druk. Een strikte scheiding van de functies van makelaar en taxateur voor eenzelfde object, is van groot belang aangezien: een makelaar subjectief hoort te handelen, in het belang van zijn opdrachtgever; een taxateur objectief hoort te handelen ongeacht het belang van zijn opdrachtgever.

3.7 PLAUSIBILITEIT

Geef een korte omschrijving van een plausibiliteitstoets. Beschrijf hoe en door wie de plausibiliteit heeft plaatsgevonden en volgens welke vereisten deze is opgesteld. De taxateur die de plausibiliteitstoets uitvoert, ondertekent een aparte plausibiliteitsverklaring (voorbeeld opgenomen in het NRVt reglement) die wordt opgenomen in het taxatierapport (als bijlage) en ondertekent niet het taxatierapport zelf.

3.8 TAXATIE STANDAARDEN

(artikel 7.2 en 9.22 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Geef aan welke taxatierichtlijnen (voorzien van versienummer) er zijn toegepast (EVS 2016, IVS 2017 of RICS Red Book 2017) en bevestig dat de taxatie in overeenstemming met deze taxatierichtlijn, alsmede met de toepasselijke reglementen van het NRVt zal uitvoeren, tenzij sprake is van een taxatiedienst die is onderworpen aan internationale en nationale wet- en regelgeving waarin andere vereisten worden gesteld. Daarbij verklaart taxateur dat hij op de hoogte is van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatierichtlijn.

3.9 TUCHTRECHT

(artikel 17.1 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Taxateur verklaart dat hij beschikt over een toereikende beroepsaansprakelijkheidsverzekering of kan anderszins aantonen dat zijn beroepsrisico op afdoende wijze is afgedekt.

(artikel 6.1 - 6.3 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Taxateur is onderworpen aan de tuchtrechtspraak en het doorlopend toezicht van het NRVt. Indien taxateur niet voldoet aan de door het NRVt opgestelde vereisten zal hij daarvoor ter verantwoording worden geroepen in een tuchtrechtelijke procedure en kan hem daarvoor een maatregel worden opgelegd. Vul in welk tuchtrecht van toepassing is (NVM tucht, NRVt tucht, RICS tucht).

(artikel 9.19 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Indien het noodzakelijk of gewenst is om het gebruik van het taxatierapport of degenen die erop vertrouwen te beperken, dient dit te worden vastgelegd.

3.10 TWEEDE OPDRACHTGEVER

Vul hier een eventuele tweede opdrachtgever in, met eventuele vennootschap of stichting.

4 RAPPORTONDERDEEL | TAXATIE

4.1 KORTE OBJECTOMSCHRIJVING

(artikel 9.7 - 9.10 NRVT Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Geef een duidelijke omschrijving en afbakening van het object.

4.2 ADRES (VOOR O.A. VOORBLAD RAPPORT)

Vul het volledige adres van het te taxeren object in.

4.3 DOEL VAN DE TAXATIE

(artikel 9.5 NRVT Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Omschrijf met welk doel de taxatie is verricht, waarom heeft de opdrachtgever de taxatie nodig. Welke actie van opdrachtgever volgt er of kan er volgen gebaseerd op het rapport. Daarbij dient nadrukkelijk te worden aangegeven dat het taxatierapport niet mag worden gebruikt buiten de context of doelen waarvoor dit niet bestemd is.

4.4 VALUTA

(artikel 10.15 NRVT Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Vermeld in welke valuta het rapport is uitgewerkt.

4.5 OPNAME EN INSPECTIE

(artikel 10.11 en 12.1 NRVT Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Vul in hoe de opname heeft plaatsgevonden (bijvoorbeeld intern en/of extern), wie de opname heeft gedaan en of er bijzonderheden van toepassing waren, zoals het niet kunnen betreden van bepaalde ruimten. Bij beperkende omstandigheden dient taxateur aan te geven waarom hij het verantwoord vindt de taxatie ondanks de beperking toch uit te voeren, dan wel welke onderzoek grenzen de nauwkeurigheid van de taxatie alsdan negatief kunnen beïnvloeden.

(artikel 11.3 en 11.10 en 12.2 - 12.3 NRVT Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Indien er geen inspectie heeft plaatsgevonden, slechts extern of de taxatie is gebaseerd op een eerdere inspectie, dient dit vermeld te worden met onderbouwing. Bij een hertaxatie is het uitgangspunt dat de taxateur het vastgoedobject uitsluitend extern en niet intern inspecteert, tenzij de taxateur op basis van zijn inschatting een interne inspectie noodzakelijk acht.

4.6 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

(artikel 10.19 - 10.20 NRVT Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Vul de gehanteerde uitgangspunten in. Taxateur toetst of de gehanteerde uitgangspunten aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie. Deze toetsing en de uitkomst hiervan wordt hier beschreven. Er dienen algemene uitgangspunten te worden opgenomen ten aanzien van onderhoud, milieu, gebruik, BTW en ontvangen informatie.

4.7 BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

(artikel 10.21 - 10.24 NRVT Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Vul hier alle relevante bijzondere uitgangspunten in en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is. Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de taxatiedienst. Er dient tevens te worden vermeld dat er een marktwaarde zonder bijzondere uitgangspunten wordt opgenomen.

4.8 AFWIJKINGEN

(artikel 7.3 NRVV Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Indien wordt afgeweken van de genoemde taxatierichtlijnen, bijvoorbeeld in het geval van taxaties waarvoor andere wettelijke vereisten gelden, dient de geregistreerde taxateur dit expliciet (schriftelijk) kenbaar te maken aan de opdrachtgever en de opdrachtgever dient vervolgens expliciet (schriftelijk) met deze afwijking in te stemmen. Dit dient tevens in het taxatierapport te worden vastgelegd.

4.9 TOELICHTING OP DE WAARDERING

(artikel 11.2 NRVV Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Een volledige taxatie dient te worden voorzien van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van een rekenmodel (NAR, DCF, vergelijkingsmethode, of andere redelijke methode). Indien geen gebruik is gemaakt van een rekenmodel dient taxateur de taxatiebenadering hier volledig te beschrijven.

(artikel 11.9 NRVV Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Ook de hertaxatie dient te worden voorzien van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van een rekenmodel.

4.10 ONDERBOUWING CORRECTIES

Geen hier een toelichting op de opgenomen kapitaalcorrecties in de NAR en DCF met onderbouwing. Controleer of alle correcties zijn benoemd en of de netto contante waarde klopt en uitlegbaar is als aftrek van de maximale investering.

4.11 AANPASSINGEN OP CONCEPTRAPPORTAGE

(artikel 16.10 NRVV Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Om inzicht te geven of er invloed is uitgeoefend door de opdrachtgever op de uitkomst van de taxatie dient inzicht te worden gegeven in de procedure van het uitbrengen van het taxatierapport, de verschillende versies en de doorgevoerde aanpassingen. Denk aan het aantal versies vermelden, afwijkingen beschrijven inclusief oorzaak. Mocht de constatering van een of meerdere feitelijke onjuistheden leiden tot een aanpassing van de getaxeerde waarden dan dient hiervan aantekening gemaakt te worden aangevuld met een uitleg.

4.12 WEZENLIJKE VERANDERINGEN VOOR OF NA TAXATIEDATUM

(artikel 10.8 - 10.10 NRVV Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Wanneer na de waarde peildatum 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 dient hier te worden vastgelegd. Gebeurtenissen na de inspectie maar voor de waarde peildatum worden altijd verwerkt in de waardering.

4.13 BIJZONDERE WAARDECOMPONENTEN

Geef een onderbouwing van de waarde van bijzondere waardecomponenten indien van toepassing en de wijze waarop deze (al dan niet) zelfstandig zijn gewaardeerd, of slechts als onderdeel van het complex een rol kunnen hebben. Geef aan waarom deze waarderingsmethodiek bij het object en het doel van de taxatie past. Het gaat hier om (onder)delen die de waarde beïnvloeden maar ondernemingsvreemd zijn. Bijvoorbeeld bedrijfswoningen, leningen, achterstallig onderhoud, vorderingen etc.

4.14 TAXATIE ONNAUWKEURIGHEID

(artikel 15.25 - 15.26 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Benoem, kwantificeer en motiveer alle relevante schattingen en veronderstellingen. Deze dienen redelijk te zijn en de motivering dient de redelijkheid te staven. Hierbij is het van belang duidelijk aan te geven in welke mate gebruik is gemaakt van waarneembare marktinformatie. De schattingonzekerheid kan een gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Taxateur dient deze omstandigheden te betrekken in zijn waardering en deze zo nodig vast te leggen in het rapport, zodat voor de gebruiker inzichtelijk is aan welke beperkingen de taxatie onderhevig is.

4.15 PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Vul in wie de toetsing heeft gedaan, wat hij heeft getoetst, hoeveel tijd hij heeft besteed, waarop de lezer met betrekking tot deze toets mag vertrouwen, of het een interne collega is of een externe taxateur.

(artikel 10.17 - 10.18 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Niet van toepassing indien de taxatiedienst is verricht door ten minste twee geregistreerde taxateurs en het taxatierapport ook is ondertekend door deze taxateurs.

4.16 EERDERE TAXATIES

(artikel 11.5 - 11.11 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Een hertaxatie kan uitsluitend worden uitgevoerd indien er in de voorgaande 36 maanden tenminste één volledige taxatie door dezelfde geregistreerde taxateur of hetzelfde taxatiebedrijf is uitgevoerd. De taxateur legt dit vast in het taxatierapport. Daarbij maakt de taxateur een expliciete verwijzing (datum rapportage en/of rapportnummer) naar de volledige taxatie en eventueel van toepassing zijnde update/hertaxatie. Indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd, dient een back-testing uitgevoerd te worden, om de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie helder in kaart te brengen. Hierbij dienen de belangrijkste verschillen te worden opgenomen tussen de oude en de nieuwe taxatie, met betrekking tot het vastgoedobject, de locatie, waarderingsmethodiek en de markt. Deze beschrijving dient ten minste van kwalitatieve aard te zijn en wanneer van toepassing (en relevant) van kwantitatieve aard.

(artikel 16.10 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Indien er sprake is van meerdere versies van een taxatierapport dient te worden vermeld of er afwijkingen zijn van totaal meer dan 5%, inclusief toelichting over de oorzaak.

4.17 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

(artikel 15.2 - 15.8 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Voor de bepaling van de marktwaarde maakt de taxateur gebruik van één of meerdere waarderingsmethoden (inkomstenbenadering, vergelijkingsmethode, kostenbenadering). Vul in welke methodieken zijn gekozen voor de taxatie met daarbij de overweging waarom. Voorzie de methodieken van een omschrijving.

Een eventuele wijziging van waarderingsmethode ten opzichte van de voorgaande taxatie, dient te worden vermeld en te worden gemotiveerd. De taxateur handelt in overeenstemming met de vereisten die in de EVS of IVS aan deze taxatiemethodieken worden gesteld, tenzij sprake is van een professionele taxatiedienst die is onderworpen aan internationale of nationale wet- en regelgeving waarin andere vereisten worden gesteld (wettelijke taxatie). Indien taxateur wenst af te wijken van de methodieken dient hierover voorafgaand aan de acceptatie van de opdracht, melding te worden gemaakt bij de opdrachtgever. Hiervoor dient opdrachtgever schriftelijke toestemming te verlenen. Taxateur legt dit vast in het taxatierapport.

(artikel 16.11 - 16.14 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

De taxateur dient tevens vast te leggen op welke wijze de validatie van de rekenmodellen heeft plaatsgevonden en wat de uitkomst daarvan is.

5 RAPPORTONDERDEEL | BEOORDELING EN RISICOANALYSE

5.1 STERKTES

(artikel 15.19 - 15.21 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Geen inzicht in de belangrijkste en meest gevoelige aannames en geef aan waarom bij het betreffende object de gevoeligheid juist beperkt is door de sterkte.

5.2 ZWAKTES

(artikel 15.19 - 15.21 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Geen inzicht in de belangrijkste en meest gevoelige aannames en geef aan waarom het betreffende object extra gevoelig is door de zwakte.

5.3 KANSEN

(artikel 15.19 - 15.21 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Geen inzicht in de belangrijkste en meest gevoelige aannames en geef aan waarom bij het betreffende object de gevoeligheid juist beperkt is door de kansen.

5.4 BEDREIGINGEN

(artikel 15.19 - 15.21 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Geen inzicht in de belangrijkste en meest gevoelige aannames en geef aan waarom het betreffende object extra gevoelig is door de bedreigingen.

6 RAPPORTONDERDEEL | JURIDISCH

6.1 AANTEKENING KADASTRAAL OBJECT

(artikel 10.25 - 10.26 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Vul hier eventuele aanvullende gegevens in met betrekking tot de privaatrechtelijke bepalingen. Hierbij kan er gedacht worden aan de koopsom die in het verleden is betaald. Of bijzondere artikelen die zijn opgenomen in de akte van aankomst.

6.2 BESCHRIJVING ERFPACHT

(artikel 10.25 - 10.26 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

In situaties van erfpacht aangeven wanneer het contract expireert en wat daarvan de consequenties zijn. De erfpachtcanon opnemen. Bij een hertaxatie is een verwijzing naar de voorgaande volledige taxatie voldoende, tenzij bijzondere omstandigheden daaraan in de weg staan. Deze bijzondere omstandigheden dienen dan met reden beschreven te worden.

6.3 BIJZONDERE PRIVAATRECHTELIJKE BEPALINGEN

(artikel 10.25 - 10.26 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Beschrijf of er sprake is van bijzondere privaatrechtelijke bepalingen zoals bijvoorbeeld de eigendomssituatie, erfpacht, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of beperkingen, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen. Bij een hertaxatie is een verwijzing

naar de voorgaande volledige taxatie voldoende, tenzij bijzondere omstandigheden daaraan in de weg staan. Deze bijzondere omstandigheden dienen dan met reden beschreven te worden.

6.4 OPMERKING BESTEMMINGSPLAN

Omschrijf welke bestemming specifiek voor het te taxeren object geldt en geef hierbij de omschrijving. Beschrijf de overige relevante informatie zoals de bouwhoogte en het maximale bouwpercentage van het kavel. Beschrijf of een structuurvisie bijvoorbeeld voorziet in een mogelijke ontwikkeling voor de te taxeren locatie of de nabije omgeving (niet verplicht)

6.5 OPMERKING WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Is er sprake van een aanwijzing (kans op), voornemen tot registreren of besluit van vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten. Als het object belast is met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten omschrijf dan details (welke ontwikkeling en hoe ziet deze ontwikkeling eruit) en invloed op de waarde van dat voorkeursrecht.

6.6 VESTIGINGSEISEN

Vul hier in of er eisen zijn gesteld aan het vestigen op de te taxeren locatie. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een voorgeschreven aantal parkeerplaatsen die gerealiseerd dienen te worden.

6.7 FISCALE ASPECTEN

Hier kan worden opgenomen of het object zich in de herzieningstermijn bevindt, of er sprake is van overdrachtsbelasting en of er sprake is van belaste verhuur.

6.8 BIJZONDERE PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

(artikel 10.25 - 10.26 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Vul in of er sprake is van publiekrechtelijke bepalingen en geef hiervan een beschrijving.

Bij een hertaxatie is een verwijzing naar de voorgaande volledige taxatie voldoende, tenzij bijzondere omstandigheden daaraan in de weg staan. Deze bijzondere omstandigheden dienen dan met reden beschreven te worden.

7 RAPPORTONDERDEEL | OBJECT

7.1 KORTE OBJECTOMSCHRIJVING

(artikel 9.7 - 9.10 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Geef een duidelijke omschrijving en afbakening van het object. Let op! De invoer van dit veld wordt ook getoond onder rapport onderdeel "Taxatie".

7.2 BOUWAARD

(artikel 10.29 - 10.30 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Geef een globale omschrijving van het te taxeren object. De taxateur neemt minimaal de specificaties van de fysieke aard van het vastgoedobject op waarmee de gebruiker van het taxatierapport een voldoende beeld verkrijgt van hetgeen waarop de professionele taxatiedienst betrekking heeft. Te denken valt aan een beschrijving van de bouwaard, installaties, materiaalgebruik en de indeling van het object. Weergeef hierbij de oppervlakten conform NEN 2580 of de aantallen. In het geval van een hertaxatie is uitgangspunt dat taxateur kan verwijzen naar de voorgaande volledige taxatie, tenzij bijzondere omstandigheden daaraan in de weg staan.

7.3 TOELICHTING ONDERHOUD

(artikel 10.29 - 10.30 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Geef aan in welke staat van onderhoud het object verkeerd en of er recent onderhoud heeft plaatsgevonden. In geval van een hertaxatie is verwijzing naar de voorgaande volledige taxatie voldoende, tenzij bijzondere omstandigheden daaraan in de weg staan.

7.4 OPMERKINGEN TAV ONDERHOUD

Geef aan wat de verwachting is voor de komende jaren met betrekking tot het onderhoudsniveau.

7.5 AANZIENLIJKE WIJZIGINGEN OF UITBREIDINGEN

Geef een toelichting indien er recent een renovatie heeft plaatsgevonden.

7.6 DUURZAAMHEID

Geef een omschrijving van de duurzaamheidseigenschappen van het te taxeren object. Denk hierbij aan aanwezige certificaten, management en lease aspecten, ontwerp en uitvoering, bouwmaterialen en installaties, fiscale en wettelijke overwegingen.

7.7 UITLEG ENERGIELABEL

Geef aan of er een energielabel, EPC (energieprestatie coëfficiënt) of een BREEAM, LEED of ander vergelijkbaar certificaat van toepassing is. Indien er een energielabel of overige van toepassing is weergeef hiervan de eigenschappen en de eventuele geadviseerde verbeteringen voor een beter duurzaamheidsniveau.

7.8 OMSCHRIJVING MILIEUASPECTEN

(artikel 10.27 - 10.28 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Vul in of er sprake is van relevante milieuaspecten en breng tot uitdrukking op welke wijze deze van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Daarbij valt te denken aan de bodem, water, luchtkwaliteit, geluid of toegepaste materialen (asbest). Taxateur maakt melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie. Bij een hertaxatie is een verwijzing naar de voorgaande taxatie voldoende, tenzij er sprake is van een wijziging of bijzondere omstandigheden daaraan in de weg staan. Geef aan of er een vergunning noodzakelijk is voor de (voorgenomen) exploitatie van de objecten.

7.9 OBJECT BEOORDELING

(artikel 15.18 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Vul hier een algemene gemotiveerde beoordeling in van het object. In geval van een hertaxatie is het voldoende te verwijzen naar de voorgaande volledige taxatie, tenzij bijzondere omstandigheden daaraan in de weg staan.

7.10 OMGEVING

(artikel 10.31 - 10.32 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Over de locatie dient minimaal te worden opgenomen in het rapport:

- stand en ligging;
- bereikbaarheid;
- locatieomschrijving.

In het geval van een hertaxatie mag de taxateur voor wat de locatie en het vastgoedobject in beginsel verwijzen naar de voorgaande volledige taxatie, tenzij bijzondere omstandigheden daaraan in de weg staan.

7.11 TOELICHTING BEREIKBAARHEID

Geef aan op welke manieren en binnen welk tijdsbestek het object ten opzichte van bepaalde voorzieningen te bereiken is.

7.12 VOORZIENINGEN

Geef een omschrijving van de nabij gelegen voorzieningen.

7.13 PARKEERVOORZIENING

Omschrijf de parkeermogelijkheden (in de nabije omgeving) van het te taxeren object.

7.14 VERWACHTE ONTWIKKELINGEN IN DE OMGEVING

Indien de ontwikkelingen van de locatie invloed hebben op de waardeontwikkeling dient hier een omschrijving opgenomen te worden van welke ontwikkeling er sprake is en wat dit voor invloed heeft op de waarde, hierbij kan bijvoorbeeld aansluiting worden gezocht bij de structuurvisie.

7.15 LOCATIE BEOORDELING

(artikel 15.18 NRVT Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Geef een onderbouwde beoordeling van de te taxeren locatie. Bij een hertaxatie is een verwijzing naar de voorgaande volledige taxatie voldoende, tenzij bijzondere omstandigheden daaraan in de weg staan.

8 RAPPORTONDERDEEL | GEBRUIK

8.1 HUIDIG GEBRUIK

(artikel 9.12 NRVT Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Vul in hoe het vastgoedobject wordt gebruikt of geclassificeerd door de eigenaar.

8.2 VOORGENOMEN GEBRUIK

(artikel 9.12 NRVT Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Vul in hoe het vastgoedobject zal worden gebruikt.

8.3 HUUR BIJZONDERHEDEN

(artikel 10.33 NRVT Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Indien er sprake is van een huursituatie dient op te worden genomen:

- de gebruikssituatie,
- een overzichtelijke actuele huurlijst (waaronder huurders, oppervlakte VVO m2, expiratiedatum, leegstand, etc.),
- bijzonderheden per huurovereenkomst (incentives, allonges, etc.)
- en bronvermelding (aangeleverde huurovereenkomsten, sideletters en allonges per huurder).
- vermelden of alle huurcontracten zijn ingezien.

8.4 OPTIMALE AANWENDING (SCENARIO ANALYSE)

(artikel 15.18 NRVT Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Geef aan wat de meest waarschijnlijke bestemming van het vastgoedobject is die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

9 RAPPORTONDERDEEL | ONDERBOUWING

9.1 MARKTVISIE ALGEMEEN

Geef een algemene omschrijving van de marktomstandigheden voor geheel Nederland met daarbij de nationale relevante markt met betrekking tot het te taxeren object. Indien het type vastgoed past in de internationale beleggingswereld, geef ook hiervan een analyse. De uitkomst van de visie moet leiden naar de logica van de opgenomen indices en hun cycli.

9.2 MARKTVISIE REGIONAAL / LOKAAL

Geef een omschrijving van de relevante markten waarin het vastgoedobject zich bevindt op regionaal en lokaal niveau en beschrijf de relatie van de regio met betrekking tot nationaal en internationaal niveau. Geef aan hoe deze inzichten leiden naar de gehanteerde contract gemiddelde.

9.3 VERKLARING GEHANTEERDE MARKTHUUR

Geef hier een verklaring voor de gehanteerde markthuur.

9.4 TOELICHTING HUURREFERENTIES

(artikel 15.9 - 15.13 en 15.16 - 15.17 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Er dient een analyse gemaakt te worden van beschikbare referentiegegevens en vanuit deze analyse dient een relatie gelegd te worden met de gehanteerde in- en outputparameters in de waardering van het specifieke vastgoedobject. Voor zover mogelijk wordt aangegeven welke bronnen met marktinformatie daarbij zijn gebruikt. Ten aanzien van de beschikbare referentiegegevens moet worden opgenomen wanneer de betreffende transactie is gesloten en hoe de referentie zich verhoudt tot het vastgoedobject waarop de taxatie betrekking heeft.

Neem zo mogelijk 3 of meer relevante vergelijkingstransacties betreffende huur op inclusief een kwalitatieve analyse ten opzichte van het getaxeerde vastgoedobject en bijbehorende toelichting. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met de verstrekte incentives. Taxateur dient hierbij een actieve houding aan te nemen om deze gegevens te traceren. Indien taxateur van mening is dat er geen referentiegegevens aanwezig zijn, dient het referentiekader waarop de waardering is gebaseerd nader toegelicht te worden. Indien er minder dan drie huurtransacties en/of minder dan drie kooptransacties zijn opgevoerd of indien de kengetallen van de transacties afwijken van de kengetallen van de taxatie dan graag omschrijven waarom dat zo is en wat voor invloed dat heeft op de kans dat de vastgestelde waarde onjuist is.

9.5 TOELICHTING KOOPREFERENTIES

(artikel 15.9 - 15.13 en 15.16 - 15.17 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Er dient een analyse gemaakt te worden van beschikbare referentiegegevens en vanuit deze analyse dient een relatie gelegd te worden met de gehanteerde in- en outputparameters in de waardering van het specifieke vastgoedobject. Voor zover mogelijk wordt aangegeven welke bronnen met marktinformatie daarbij zijn gebruikt. Ten aanzien van de beschikbare referentiegegevens moet worden opgenomen wanneer de betreffende transactie is gesloten en hoe de referentie zich verhoudt tot het vastgoedobject waarop de taxatie betrekking heeft.

Neem zo mogelijk 3 of meer relevante vergelijkingstransacties betreffende koop op inclusief een kwalitatieve analyse ten opzichte van het getaxeerde vastgoedobject en bijbehorende toelichting. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met de verstrekte incentives. Taxateur dient hierbij een actieve houding aan te nemen om deze gegevens te traceren. Indien taxateur van mening is dat er geen referentiegegevens aanwezig zijn, dient het referentiekader waarop de waardering is gebaseerd nader toegelicht te worden. Indien er minder dan drie huurtransacties en/of minder dan drie kooptransacties zijn opgevoerd of indien de kengetallen van de transacties afwijken van de kengetallen van de taxatie dan graag

omschrijven waarom dat zo is en wat voor invloed dat heeft op de kans dat de vastgestelde waarde onjuist is.

9.6 VERKLARING GEHANTEERDE RENDEMENTEN

(artikel 15.14 - 15.15 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Definieer de gehanteerde rendementsbegrippen en licht toe op welke wijze deze in de taxatie zijn toegepast. Taxateur dient ten minste de gehanteerde rendementen inzichtelijk te maken in een transparant waarderingsmodel.

9.7 VERHUURBAARHEID

(artikel 15.18 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Geef een analyse/inschatting van de verhuurbaarheid van het gewaardeerde indien het aangewend wordt overeenkomstig het doel van de taxatie.

9.8 VERKOOPBAARHEID

(artikel 15.18 NRVt Reglement bedrijfsmatig vastgoed)

Geef een analyse/inschatting van de verhandelbaarheid van het gewaardeerde indien het aangewend wordt overeenkomstig het doel van de taxatie.

9.9 EXTRA HOOFDSTUK TONEN

Indien "Ja" dan zal er een extra hoofdstuk worden toegevoegd.

9.10 EXTRA HOOFDSTUK NAAM

Vul de gewenste titel van het extra hoofdstuk in

9.11 EXTRA HOOFDSTUK

Indien uitbreiding is gewenst van het rapport kan dit hier worden aangevuld.

9.12 OVERIGE BIJLAGEN

Geen een overzicht van welke bijlage u toegevoegd aan het taxatierapport

10 DROP-DOWN DEFINITIES

10.1 DROP-DOWN | ONDERHOUD BINNEN

- **Uitstekend:** Het object bevindt zich in een nieuwstaat (binnenzijde).
- **Goed:** Het object behoeft geen investeringen om in de nabije toekomst te worden gebruikt conform bestemming in relatie tot marktperceptie (binnenzijde).
- **Voldoende:** Het object is direct bruikbaar, doch behoeft een beperkte investering ter modernisering (binnenzijde).
- **Matig:** Het object is niet direct bruikbaar en behoeft een substantiële investering ter modernisering (binnenzijde).
- **Slecht:** Het object is niet direct bruikbaar en behoeft een forse investering (binnenzijde).

10.2 DROP-DOWN | ONDERHOUD BUITEN

- **Uitstekend:** Het object bevindt zich in een nieuwstaat (buitenzijde).
- **Goed:** Het object behoeft geen investering om in de nabije toekomst te worden gebruikt conform bestemming in relatie tot marktperceptie (buitenzijde).

- **Voldoende:** Het object is direct bruikbaar, doch behoeft een beperkte investering ter modernisering (buitenzijde).
- **Matig:** Het object is niet direct bruikbaar en behoeft een substantiële investering ter modernisering (buitenzijde).
- **Slecht:** Het object is niet direct bruikbaar en behoeft een forse investering (buitenzijde).

10.3 DROP-DOWN | PARKEREN

- **Uitstekend:** Het aantal parkeerplaatsen ligt boven de norm en is direct bij het object gelegen.
- **Goed:** Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de norm en is in de directe omgeving gelegen.
- **Voldoende:** De parkeernorm voldoet bijna geheel aan het aantal (mogelijk) aanwezige. Of er zijn in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.
- **Matig:** Er is niet voldoende parkeerruimte bij het object aanwezig, zowel privé als openbaar.
- **Slecht:** Er is (nagenoeg) geen parkeerruimte bij het object aanwezig, zowel privé als openbaar.

10.4 DROP-DOWN | BOUWKUNDIGE STAAT

Bouwkundige staat (Structurele problemen:

fundering, muren, kap scheefstand en/of scheurvorming.

Constructiegebreken:

schade/vervorming aan bijvoorbeeld spanten, vloeren of trap. Materiaalgebreken: schade/aantasting van steen, hout of materiaalbreuk):

- **Uitstekend:** Het object bevindt zich in een nieuwstaat.
- **Goed:** Het object behoeft geen investering ten behoeve van structurele problemen, constructie- of materiaalgebreken.
- **Voldoende:** Er is slechts beperkte veroudering waarneembaar van de structurele problemen, constructie- of materiaalgebreken, welke een beperkte investering behoeft.
- **Matig:** Structurele problemen, constructie- of materiaalgebreken zijn waarneembaar en behoeven een substantiële investering.
- **Slecht:** Structurele problemen, constructie- of materiaalgebreken zijn waarneembaar en behoeven een forse investering.

10.5 DROP-DOWN | OBJECT SCORE

- **Uitstekend:** Het object kent geen negatieve invloeden.
- **Goed:** Het object kent slechts beperkte negatieve invloeden.
- **Voldoende:** De positieve invloeden van het object overheersen beperkt de negatieve invloeden.
- **Matig:** Het aantal negatieve invloeden van het object overheersen duidelijk de positieve invloeden.
- **Slecht:** Het object kent vrijwel geen positieve invloeden.

10.6 DROP-DOWN | LIGGING

- **Uitstekend:** Het object heeft de meest optimale/gewilde vestigingslocatie gezien de 'Highest and best use' en kent geen negatieve invloeden.
- **Goed:** Het object heeft een goede/gewilde vestigingslocatie gezien de 'Highest and best use' en kent nagenoeg geen negatieve invloeden.
- **Voldoende:** Het object heeft een gemiddelde vestigingslocatie gezien de 'Highest and best use', de positieve invloeden overheersen beperkt de negatieve invloeden.
- **Matig:** Het object heeft geen goede/gewilde vestigingslocatie gezien de 'Highest and best use', er zijn meer negatieve invloeden van toepassing dan positieve.

- **Slecht:** Het object heeft geen goede/gewilde vestigingslocatie gezien de 'Highest and best use', er zijn vrijwel geen positieve invloeden van toepassing.

10.7 DROP-DOWN | BEREIKBAARHEID

- **Uitstekend:** Het object is uitermate ontsloten middels rijkswegen en/of het OV is op korte afstand gelegen, waardoor een lange afstand in korte tijd kan worden afgelegd.
- **Goed:** Het object is goed ontsloten middels rijkswegen en/of provinciale wegen en/of het OV is op korte afstand gelegen, waardoor een redelijke afstand in korte tijd kan worden afgelegd.
- **Voldoende:** Het object is ontsloten middels provinciale wegen en/of het OV is op enige afstand gelegen.
- **Matig:** Het object is ontsloten middels gemeentelijke en/of provinciale wegen en/of is beperkt bereikbaar per OV. Slecht: Het object is ontsloten middels gemeentelijke wegen en/of is slecht/niet bereikbaar per OV.

10.8 DROP-DOWN | LOCATIESCORE

- **Uitstekend:** De locatie kent geen negatieve invloeden.
- **Goed:** De locatie kent slechts beperkte negatieve invloeden.
- **Voldoende:** De positieve invloeden van de locatie overheersen beperkt de negatieve invloeden.
- **Matig:** Het aantal negatieve invloeden van de locatie overheersen duidelijk de positieve invloeden.
- **Slecht:** De locatie kent vrijwel geen positieve invloeden.

10.9 DROP-DOWN | VERHUURSITUATIE (BELEGGINGSOBJECT)

- **Uitstekend:** Het object is geheel verhuurd aan een goede huurder, tegen minstens marktconforme voorwaarden voor een lange periode.
- **Goed:** Het object is gedeeltelijk verhuurd aan een goede huurder, tegen minstens marktconforme voorwaarden voor een lange periode.
- **Voldoende:** Het object is deels verhuurd aan een goede huurder, tegen minstens marktconforme voorwaarden voor een beperkte periode.
- **Matig:** Het object is grotendeels leegstaand en/of er is sprake van een niet-marktconforme huur.
- **Slecht:** Het object is leegstaand.

10.10 DROP-DOWN | ALTERNATIEVE AANWENDING

- **Uitstekend:** Er zijn veel kansrijke alternatieve aanwendbaarheden.
- **Goed:** Er zijn kansrijke alternatieve aanwendbaarheden.
- **Voldoende:** Er zijn enkele alternatieve aanwendbaarheden.
- **Matig:** Er zijn enkele kansarme alternatieve aanwendbaarheden.
- **Slecht:** Er zijn geen alternatieve aanwendbaarheden.

10.11 DROP-DOWN | COURANTHEID VERHUUR

- **Uitstekend:** Er wordt verwacht dat het object direct tegen minstens marktconforme voorwaarden verhuurd kan worden zonder dat daar een wijziging aan het object voor nodig is.
- **Goed:** Er wordt verwacht dat het object binnen een korte tijd tegen minstens marktconforme voorwaarden verhuurd kan zijn waarbij mogelijk een beperkte wijziging aan het object nodig is.
- **Voldoende:** Er wordt verwacht dat het object binnen een redelijke tijd verhuurd kan zijn waarbij mogelijk een investering nodig is.
- **Matig:** Er wordt verwacht dat het object na een langere periode verhuurd kan zijn waarbij mogelijk een substantiële investering nodig is.
- **Slecht:** Er wordt verwacht dat de kans zeer klein is dat een huurder zich meldt voor het object.

10.12 DROP-DOWN | COURANTHEID VERKOOP

- **Uitstekend:** Er wordt verwacht dat het object direct verkocht kan worden tegen een marktconforme prijs.
- **Goed:** Er wordt verwacht dat het object binnen een korte tijd verkocht kan zijn tegen een marktconforme prijs.
- **Voldoende:** Er wordt verwacht dat het object binnen een redelijke tijd (< 1 jaar) verkocht kan zijn.
- **Matig:** Er wordt verwacht dat het object na een langere periode (> 1 jaar) verkocht kan zijn.
- **Slecht:** Er wordt verwacht dat de kans erg klein is dat een koper zich meldt voor het object.