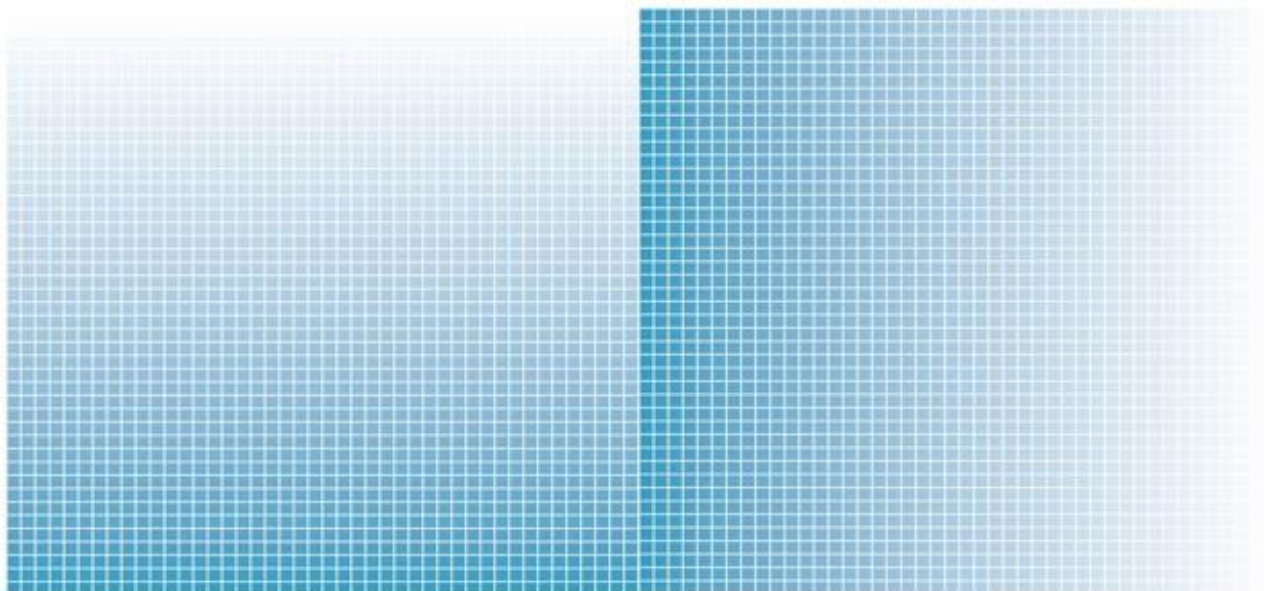


Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed



Contents

1. Inleiding	4
2. Doel	5
2.1 Doelstelling en geldigheid	5
2.2 Uitgever	5
2.3 Voor wie is de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed bestemd?	5
2.4 Wat wil de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed reguleren?	5
2.5 Waaruit bestaat de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed?	5
2.6 Hoe verhoudt de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed zich tot andere richtlijnen, normen en standaards?	5
2.7 Wie controleert/valideert de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed?	6
2.8 Sancties en handhaving	6
2.9 Wat betekent de term EXPLAIN die gebruikt wordt in de verslaglegging van het Taxatie Management Systeem?	6
3. Verklarende lijst van termen	7
4. Kwalificaties van de taxateur	8
4.1 Onafhankelijkheid/onpartijdigheid	8
4.2 Kwalificatie van de taxateur	9
4.3 Vertrouwelijkheid en geheimhouding	9
4.4 Conformiteit aan de TCV	9
4.5 Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing	9
4.6 Eerdere betrokkenheid	10
4.7 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen	10
4.8 Ondertekening rapport	10
4.9 Verzekering	10
5. Basis voor de waarde / waardedefinities	11
5.1 Inleiding	11
5.2 Waardebegrip als basis van de waarde	11
5.3 Marktwaaarde	11
5.4 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen	12
5.5 Het concept van Highest and Best Use (HaBU)	12
5.6 Wezenlijke veranderingen voor of na de taxatiedatum	13
5.7 Richtlijn concept-rapportage	13
5.8 Fair value	13
5.9 Transactie- of verweringskosten	13
5.10 Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)	13
6. De taxatieopdracht	14
6.1 Inleiding	14
6.2 Opdrachtvoorwaarden	14
6.3 Marketingbeperkingen en gedwongen verkopen	15
6.4 Beperkte informatie	15
6.5 Hertaxatie zonder bezichtiging	15
6.6 Kritische controle	15

6.7 Dossier.....	15
6.8 Beheersingsmaatregelen	16
6.9 Gebruik en toetsing van taxatie modellen	16
7. Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering	17
7.1 Inleiding.....	17
7.2 Bezichtiging en onderzoek.....	17
7.3 Verificatie van informatie.....	17
7.4 Onderzoeksgebieden.....	17
7.5 Specifieke aanvulling voor winkels	18
8. Taxatierapport	19
8.1 Algemene uitgangspunten	19
8.2 Prealabele verklaringen van de taxateur in het taxatierapport.....	19
8.3 Minimumvereisten taxatierapport.....	19
8.4 Visuele objectpresentatie	20
8.5 Huurreferenties	21
8.6 Koop-/beleggingsreferenties	21
8.7 Conceptrapportage	21
8.8 Minimale vereisten aan referenties en referentieobjecten	21
9. Equivalentietabel TCV/IVS 2011/PTA.....	22
10. Fiscale taxaties naar Nederlands recht	24
11. Dankwoord	25

1. Inleiding

In de commercieel vastgoedbranche bestaan verschillende kaders, normen, standaarden en rekenmodellen. Een uniforme richtlijn voor taxaties van commercieel vastgoed ontbrak. Het kwaliteitsniveau van de uitgebrachte taxatierapporten van commercieel vastgoed was hierdoor erg wisselend. Vanuit de markt (overheid, financiers, beleggers, bedrijven, enz.) klonk de roep om een kwaliteitsslag op dit gebied. In nauwe samenwerking met taxatieprofessionals uit de commercieel vastgoedbranche heeft TMI een praktische richtlijn voor het vervaardigen van taxaties van commercieel vastgoed opgezet.

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

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

2. Doel

2.1 Doelstelling en geldigheid

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

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

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

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

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

2.2 Uitgever

De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed wordt uitgegeven door het Taxatie Management Instituut en beoogt het verhogen van de kwaliteit van vastgoedtaxaties voor commercieel vastgoed en het bevorderen van transparantie in de commercieel vastgoedbranche. Deze richtlijn ziet toe op de vereisten van *validiteit, uniformiteit en verslaglegging* van het taxatieproduct en de vereisten van *zorgvuldigheid, transparantie en uitvoeringswijze* van het taxatieproces.

2.3 Voor wie is de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed bestemd?

De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed is bestemd voor elke gekwalificeerde taxatieprofessional zoals benoemd in artikel 4.2 die hiermee wil werken of werkt met het TMI Taxatie Management Systeem.

2.4 Wat wil de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed reguleren?

De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed reguleert zowel het taxatieproces als het taxatieproduct gereguleerd. De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed bestaat uit zowel ethische als conceptueel inhoudelijke beginselen, gedragsrichtlijnen en inhoudelijke beroepsregels voor opdrachtverlening, het taxatieproces en de verslaglegging daarvan in het taxatierapport.

2.5 Waaruit bestaat de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed?

- Algemene kwalificaties ten aanzien van de taxateur.
- Marktwaarde als vaste basiswaarde.
- Een richtlijn voor de opdrachtverlening en aanvaarding van taxatieopdrachten.
- Minimale onderzoeksvereisten voor de uitvoering van de waardering.
- Vereisten voor de verslaglegging in het taxatierapport.
- Equivalentietabel.
- Bijzondere vereisten voor het taxatieproces en de informatieverzameling van taxaties ten behoeve van de fiscus.

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

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

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

- Normering op deelgebieden IPD/ROZ Vastgoedindex Nederland.

	IVS	RICS	EVS	USPAP	NVM	IPD/ ROZ	CPV	VGCert	Wettelijk
Ethische codes	X	x	x	x	*)				
Gedragrichtlijnen		x	x	x				X	
Fundamentals	X	beperkt							
Inhoudelijke normen	X	x	x	x					x
Standaardmodellen					x	x	x		
Toepassingen (object)	beperkt	x	x			x	x		
Regulering		*)			*)				

*) niet in de taxatiestandaard opgenomen maar wel anderszins geregeld
Bron: Drs. P.C. van Arnhem (MSRE)

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

2.7 Wie controleert/valideert de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed?

Het Taxatie Management Instituut bewaakt de aansluiting van de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed op de relevante wet- en regelgeving en sluit deze aan op relevante ontwikkelingen in de markt.

2.8 Sancties en handhaving

Het resultaat van een TMI taxatie bestaat uit een taxatie rapport. Het rapport bevat een tekstueel en een rekengedeelte. In elk TMI taxatie rapport verklaart de taxateur dat de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed van toepassing is. Niet-naleving van de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed levert derhalve toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) op door de taxateur. Op de website van het Taxatie Management Instituut is een lijst te raadplegen met taxateurs die een TMI taxatie mogen uitbrengen.

De controle op de naleving van de Taxatie Commercieel Vastgoed richtlijn gebeurt op twee manieren:

1. Controle door de opdrachtgever
2. Controle door de TMI kwaliteitscommissie

Indien een taxateur in de optiek van de stichting / kwaliteitscommissie of na klachten van opdrachtgever(s) niet overeenkomstig de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed werkt, worden sancties getroffen door het TMI bestuur. Sancties kunnen variëren in sterkte. In het ultieme geval wordt de betreffende taxateur van de lijst van gelegitimeerde gebruikers gehaald en wordt hem de toegang tot het Taxatie Management Systeem ontzegd.

Als een sanctie wordt getroffen zal ook de branchevereniging waar de taxateur bij is aangesloten op de hoogte worden gesteld. De taxateur valt onder het tuchtrecht van de branchevereniging.

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

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

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

3. Verklarende lijst van termen

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

4. Kwalificaties van de taxateur

4.1 Onafhankelijkheid/onpartijdigheid

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

Toelichting

- 1) Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatie- rapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is gekomen. Dit geldt ten opzichte van zowel zijn eventuele werkgever als zijn (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.
- 2) De verklaring houdt mede in dat:
 - a) Een taxateur kan onderdeel zijn van een onderneming met meerdere activiteiten, bijvoorbeeld taxaties en makelaardij. Grote (potentiële) opdrachten bij andere bedrijfsactiviteiten kunnen de objectiviteit van de medewerkers door het financieel belang aantasten onder meer door (gewekte) schijn van reciprociteit. Het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) is zodanig ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen:
 - i) De taxateur heeft de scheiding tussen makel- en taxatieactiviteiten aantoonbaar geborgd, bijvoorbeeld door:
 - (1) Code of conduct met sancties op overtreding
 - (2) Scheiding van personeelsbestand
 - (3) Scheiding van activiteiten over juridische entiteiten
 - ii) Het bedrijf van de taxateur kan betrokken zijn bij beheeractiviteiten van het object (fonds-/asset- en/of property management activiteiten). De scheiding tussen de activiteiten voor het object en de taxatie opdracht dient geborgd te zijn zodat de taxateur in termen van onafhankelijkheid de handen vrij te heeft voor deze taxatieopdracht.
 - b) Taxateur vermeldt in zijn taxatie rapport betrokkenheid bij eerdere opdrachten dan wel deelname aan offerte trajecten voor mogelijke opdrachten van andere bedrijfsactiviteiten ontplooid door de onderneming waar taxateur werkzaam is, als die activiteiten meer dan 25% van de omzet van die activiteiten omvatten in de keten Opdrachtgever – Eigenaar – Koper en Verkoper.
 - c) Financiers hebben vaak een bijzonder beheer afdeling. Dat is een afdeling / dochter of zuster entiteit van een financier waar de onroerend goed zaken met een speciaal karakter, bijvoorbeeld onvoldoende dekking op een lening, zijn ondergebracht. In geval van een taxatieopdracht voor een klant die onder is gebracht bij een Bijzonder Beheer afdeling, verklaart taxateur niet eerder taxatieactiviteiten te hebben uitgevoerd voor deze Klant noch voor object-klant / financier-combinatie.
- 3) De taxateur maakt direct bekend, ten minste aan de opdrachtgever, indien er sprake is van een situatie of er een situatie ontstaat waarin hij/zij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien bij een taxatie zijn onpartijdigheid niet (langer) gewaarborgd is. Indien dit het geval is, maakt taxateur dit bekend in het taxatie rapport (EXPLAIN).
- 4) Bestaande, potentiële, directe of indirecte financiële belangen in een cliënt, inclusief afgeleide instrumenten die daarmee rechtstreeks verband houden, maakt taxateur direct bekend maken aan opdrachtgever (EXPLAIN).
- 5) De honorering voor de taxatie opdracht is niet afhankelijk van andere prestaties dan het maken van een taxatie. De hoogte van de honorering is niet afhankelijk van de uiteindelijke taxatie waarde of andere taxatie uitkomsten. Mocht dit wel het geval zijn, zal taxateur dit vermelden in het taxatie rapport (EXPLAIN).
- 6) Als sprake is van maatregelen die de onafhankelijkheid versterken, vermeldt taxateur deze in het taxatie rapport.

Interne maatregelen zijn:

 - a) controle door een collega (4-ogen principe):
 - i) Meegelezen
 - ii) Bezoek afgelegd
 - iii) Schaduw taxatie
 - b) Back testing,
 - c) Verklaring waarde verschillen in het dossier
 - d) Een gehanteerd taxatie register.

Externe maatregelen zijn sterker dan interne maatregelen. Binnen TMS heeft de taxateur mogelijkheid tot:

- e) Externe toetsing / collegiale taxatie.
- f) De taxateur of klant kan een controle aanvragen bij de Kwaliteitscommissie van TMI.

4.2 Kwalificatie van de taxateur

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

Toelichting

Een gekwalificeerd taxateur:

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

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

4.3 Vertrouwelijkheid en geheimhouding

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

Toelichting

1. De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit lijdt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en/of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie.
2. De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat gegevens door hem/haar verkregen in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.

4.4 Conformiteit aan de TCV

Voor elke TMI taxatie rapport geldt dat de taxateur zich moeten houden aan de TCV. Als de taxateur met behulp van TMS een taxatie maakt, maar geen of niet integraal gebruik maakt van het TMI taxatie rapport, zal taxateur het geen TMI taxatie noemen. Indien deze op een taxatie van toepassing is verklaard, is de taxateur gehouden deze overeenkomstig de TCV uit te voeren.

Toelichting

1. (Inter)nationale wet- en/of regelgeving kunnen in geval van strijdigheid hierop voorgaan.
2. Ingeval er zich een uitzonderlijke situatie voordoet waarin een taxateur genoodzaakt is van de TCV af te wijken, is er sprake van een noodzaak tot het geven van een onderbouwde uitleg of toelichting (EXPLAIN).
3. Taxateurs zullen niet alleen het rapport of alleen de rekenbijlagen verstrekken als de opdrachtgever om een TMI taxatie vraagt. Het TMI taxatie rapport bestaat uit het uit TMS gegenereerde ongewijzigde tekstuele en rekengedeelte. Een opdrachtgever kan aan de hand van het in het taxatie rapport vermelde nummer ten alle tijden een kopie opvragen.

4.5 Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

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

Toelichting

1. In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.

2. Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens waarop hij zijn taxatie baseert deugdelijk ordent, bewaart en gedurende de periode zoals vermeld bij het hoofdstuk dossier ter beschikking houdt.

4.6 Eerdere betrokkenheid

In aanvulling op de bepalingen van 4.1. De taxateur die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

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

4.7 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

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

Toelichting

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

4.8 Ondertekening rapport

Een taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

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

4.9 Verzekering

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

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

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

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

5. Basis voor de waarde / waardedefinities

5.1 Inleiding

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

5.2 Waardebegrip als basis van de waarde

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

5.3 Marktwaarde

Als definitie van het begrip marktwaarde is het navolgende aangehouden:

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

Toelichting

1. "Het geschatte bedrag". Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
2. "Vastgoed". In de TCV gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". De TCV kan ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
3. "Zou worden overgedragen". Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
4. "Op de peildatum". De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continu aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering betreft dus de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
5. "Een bereidwillige koper". Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
6. "Bereidwillige verkoper". Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
7. "Zakelijke transactie". De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
8. "Na behoorlijke marketing". Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
9. "Waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent". Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de peildatum en niet met wijsheid achteraf. Uit-gegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de peildatum van de waardering voorhanden was.
10. "Niet onder dwang". Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.
11. "Marktwaarde". Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

Voor een marktwaarde berekening kunnen verschillende reken- of waarderingsmethodieken worden gebruikt.

Gehanteerde waarderingsmethoden:

De marktwaarde wordt geschat aan de hand van:

1. Inkomstenbenadering:
 - a. Bij commerciële complexen maakt taxateur minimaal een NAR waardering en een DCF waardering, ook al vraagt opdrachtgever om maar 1 waarderingsmethodiek.
 - b. Bij woningcomplexen maakt taxateur minimaal een uitpond- en doorexploitatie DCF waarderingDoor twee waarderingsmethodieken met elkaar te confronteren, controleert de taxateur zijn eigen werkzaamheden. Tevens biedt het gebruik van de twee waarderingsmethodieken een uitstekende basis voor externe kwaliteitscontroles, zoals onder meer door de TMI Kwaliteitscommissie.
2. Verkoopopbrengstenvergelijking. Voor alle type complexen zal taxateur een opbrengst schatting maken door referenties te vermelden. De verkoopopbrengstenvergelijking zal onderbouwd worden door de taxateur.
3. Kostenbenadering. De taxateur kan als aanvullende taxatie een herbouw- of gecorrigeerde vervangingswaarde vaststellen.

In het taxatie rapport wordt de onderbouwing van de inkomstenbenadering voor beide gehanteerde rekenmethodieken verstrekt, alsmede een verkoopopbrengstenvergelijking. Als de taxateur van mening is dat op een bepaald object, één van de twee rekenmethodieken van de inkomstenbenadering en/of de verkoopopbrengstenvergelijking niet van toepassing kan zijn, zal taxateur een toelichting opnemen (EXPLAIN).

Voor de definities van de hierboven gehanteerde waarderingsbegrippen en hun onderliggende berekeningen is een bijlage opgenomen in het TMI taxatie rapport.

5.4 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

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

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

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

Het waarde effect van de bijzondere uitgangspunten en bepalingen kan de taxateur vermelden in een aanvullend taxatie rapport, dat is samengesteld op basis van dezelfde informatie, maar zonder de bijzondere uitgangspunten en bepalingen.

5.5 Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel etc.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

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

5.6 Wezenlijke veranderingen voor of na de taxatiedatum

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

5.7 Richtlijn concept-rapportage

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

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

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

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

5.8 Fair value

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

5.9 Transactie- of verwerkingskosten

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

5.10 Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

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

6. De taxatieopdracht

6.1 Inleiding

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

6.2 Opdrachtvoorwaarden

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

No.	Voorwaarden	Toelichting
A	Identificatie en status van de taxateur.	<ul style="list-style-type: none">- De identiteit van De taxateur. Deze mag een persoon of een bedrijf zijn.- De taxateur verklaart geen binding te hebben met het object of De opdrachtgever.- De verklaring dat De taxateur in staat is om een objectieve taxatie te leveren.- De taxateur geeft aan of er sprake is van eerdere betrokkenheid bij dit object.- De taxateur is gekwalificeerd om de taxatie uit te voeren
B	Benoeming van de opdrachtgever en andere potentiële gebruikers	<ul style="list-style-type: none">- Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen te worden die gelden voor opdracht verlening en identificatie in het rechtsverkeer.- Voorts verklaart de opdrachtgever de gegevens benodigd voor de uitvoering van de taxatie prompt en naar waarheid te verschaffen.- Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens hij/zij niet gehouden kan zijn de gevraagde rapportage uit te brengen.
C	Doel van de taxatie.	<ul style="list-style-type: none">- Voor elke taxatie zal taxateur aangeven of het een volledige taxatie / een actualisatie of een herzieningstaxatie is (full/update of review).- Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
D	Object, onderwerp of recht.	Het te waarden object/onderwerp/recht van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geïdentificeerd door de kadastrale aanduiding.
E	Basis van de waarde.	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in de IVS 2011.
F	Peildatum van de taxatie.	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld, ook al is deze gelijk aan de taxatiedatum.
G	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche.	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Een en ander conform deze richtlijn.
H	De taxatie vermeldt de aard en beschrijving van de geraadpleegde bronnen.	De taxateur maakt uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
I	Aannames, bijzondere uitgangspunten en beperkingen.	De taxateur vermeldt, en verklaart uitputtend, welke aannames en bijzondere uitgangspunten hij bij de taxatie heeft gehanteerd.
J	Beperkingen in het gebruik van de taxatie.	<ul style="list-style-type: none">- Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc.- In de opdracht dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of waartoe deze zich beperkt.- In de opdracht dient aangegeven te worden dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie van, publicatie van of verwijzing naar de taxatie of het rapport.
K	Verklaring dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de TCV.	<ul style="list-style-type: none">- De taxateur verklaart dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de TCV (of eventueel een vergelijkbare norm) en daarmee de geldende IVS.- Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdracht vermeld.
L	Omschrijving rapport.	Verklaring dat het rapport opgemaakt wordt overeenkomstig paragraaf 8 van de TCV en daarmee IVS 103.
M	Datum opdrachtbrief	De datum waarop de taxateur de opdracht brief heeft ondertekend

6.3 Marketingbeperkingen en gedwongen verkopen

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

6.4 Beperkte informatie

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

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

6.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per taxatiedatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijking tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

6.6 Kritische controle

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

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

Op het TMI taxatie rapport is een uniek nummer van de taxatie geprint. De opdrachtgever kan tot 5 jaar na dato peildatum met behulp van dit nummer bij TMI een duplicaat taxatie rapport opvragen. Ook kan de opdrachtgever onder vermelding van dit nummer een controle van de taxatie door de Kwaliteitscommissie vragen.

6.7 Dossier

De taxateur bewaart een uitgebrachte taxatie inclusief alle onderliggende stukken die verzameld zijn in het kader van zijn onderzoeksplicht in een dossier dat minimaal 7 jaar bewaard wordt. Uitgebrachte taxaties worden in het TMS systeem bevroren:

1. Taxateur kan de taxatie gegevens niet meer wijzigen
2. Uitkomsten van berekeningen worden vastgelegd in het taxatie rapport
3. Veronderstellingen worden vastgelegd in de database

De opdrachtgever van een TMI taxatie kan tot 5 jaar na dato aan de hand van het TMI taxatie nummer een kopie opvragen van de taxatie.

In het dossier moeten zijn vastgelegd:

1. Opdrachtbrief
2. Ontvangen informatie
3. Correspondentie
4. Taxatie rapport

6.8 Beheersingsmaatregelen

Taxateurs die een TMI taxatie rapport uitbrengen, verklaren dat ze werken conform deze norm. Dat betekent onder meer dat taxateurs in ieder geval de volgende beheersingsmaatregelen hanteren:

1. Gebruik van meerdere waarderingsmethodieken, zie paragraaf 5.2
2. Gebruik van een robuust systeem / model met uitgebreide controles tegen invoer fouten
3. Taxatie is onderhevig aan een controle door een kwaliteitscommissie op basis van een beredeneerde en ad random steekproef
4. Verplichte uitleg als afgeweken is van deze norm

Taxateurs kunnen aanvullende interne maatregelen hebben getroffen, die vermeld worden in het taxatie rapport. Bijvoorbeeld door het hanteren van het 4-ogen principe.

Taxateurs kunnen ook, al dan niet op verzoek, aanvullende externe maatregelen hebben genomen:

1. Controle van het specifieke taxatie rapport door de Kwaliteitscommissie
2. Collegiale taxatie of toetsing

6.9 Gebruik en toetsing van taxatie modellen

Een TMI taxatie wordt uitgebracht door gebruik te maken van een TMS systeem. TMI stelt eisen aan een (leverancier van een) TMS systeem, onder meer:

1. door transparantie te eisen ten aanzien van welke invoer effect heeft op welk element van het taxatie rapport
2. door het hanteren van een acceptatie procedure die bestaat uit documentatie van wijzigingen, een test door de leverancier bestaande uit een technische test gericht op de wijzigingen, een volledig model test door vergelijking van kern berekeningsuitkomsten tussen versies, acceptatie door taxateurs, maar ook blootstelling aan een on-line platform voor taxateurs waar fouten kunnen worden gemeld.
3. door het samenstellen van een gebruikersgroep die invloed heeft op de ontwikkelingsagenda van de software
4. zich bloot te stellen aan audits om de conformiteit van de software aan deze norm
5. foutafhandeling binnen strikte tijdslimieten te garanderen, fouten te melden op een on-line platform voor taxateurs alsmede in de software

Dagelijks zijn vele tientallen deskundige taxateurs on-line aan het werk met het TMI TMS systeem. De vele dagelijkse gebruikers garanderen door hun deskundigheid de rekenkundige juistheid van het TMI TMS systeem.

Alleen taxateurs die voldoen aan minimale opleidingsvereisten (zie www.taxatiemanagementinstituut.nl) kunnen een TMI taxatie uitbrengen via het TMI TMS systeem. Voordat toegang wordt verkregen moeten taxateurs een opleiding volgen die deskundig gebruik van de taxatie modellen garandeert. De opleiding wordt afgesloten met een toetsmoment.

TMI is een platform voor en door taxateurs. De taxateurs brengen vrijwillig hun expertise in bij werkgroepen die continue werken aan de verbetering van de vier pijlers van TMI:

1. Opleiding
2. Norm (deze)
3. Systeem
4. Kwaliteitscommissie

7. Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

7.1 Inleiding

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

7.2 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie tot het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een EXPLAIN in de rapportage en opdrachtbevestiging.

7.3 Verificatie van informatie

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

7.4 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No.	Onderzoeksgebied		
1	Juridische aspecten van het vastgoed.	Privaatrechtelijke aspecten.	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen.
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed.	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevingsvergunning, exploitatieplannen etc.
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur) overeenkomsten.	Status ten aanzien van btw en de overdrachtsbelasting.
2	Gebruik van het object.	Ruimten.	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methode van de NEN 2580. Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is: schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders.	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiks- rechten en/of voorkeursrechten van koop door bv. de huurder. Onderzoek naar sideletters en incentives.
		Locatieaspecten.	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc.
3	Technische eigenschappen.	Beperkte technische omschrijving.	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen.	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.

		Voorzieningen behorende tot het vastgoed.	Die installaties en apparatuur die vastgoedgebonden zijn en van invloed op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties, klimaatbeheersingsinstallaties etc.
		Onderhoudstoestand.	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreken.
		Milieu(vervuiling).	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieubelastend zijn (bv. asbest).
		Duurzaamheid.	Welke duurzaamheidscategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig volgens GreenCalc. Beschikbare labels en het EPA-U rapport (dat wettelijk verplicht is).
4	Risico's.		Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en/of de voorgenomen ontwikkelingen.
5	Marktomstandigheden.		Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.
6	Bijzondere waardecomponenten.		De taxateur geeft inzage in en doet onderzoek naar de onderbouwing van de waarde van bijzondere waardecomponenten, bijvoorbeeld bedrijfs- woningen, leningen, achterstal- lig onderhoud, vorderingen etc.
7	Referenties.		Er wordt onderzoek gedaan naar referentiepanden (voor de voorwaarden zie 7.4) en de marktomstandigheden waaronder de veronderstelde fictieve transactie dient plaats te vinden.

7.5 Specifieke aanvulling voor winkels

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

8. Taxatierapport

8.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat dit voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.

Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten dient dit te worden aangetekend en dient het rapport te worden voorzien van een door de taxateur onderbouwde EXPLAIN.

In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging, dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een EXPLAIN. Bijvoorbeeld in het geval van een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

8.2 Prealabele verklaringen van de taxateur in het taxatierapport

Voorafgaand aan de IVS minimum vereisten aan het taxatierapport legt de taxateur in het rapport de navolgende schriftelijke verklaringen af:

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

8.3 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

No. Vereisten		
A	Identificatie en status van de taxateur.	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon), inclusief alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast moeten de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is vermeld zijn. Het rapport bevat de handtekening van diegene die de taxatie heeft uitgevoerd. In geval de taxateur hulp heeft ontvangen met betrekking tot enig onderdeel van de taxatie, dan dient deze hulp expliciet omschreven te worden.
B	Benoeming van de opdrachtgever en andere potentiële gebruikers.	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
C	Doel van de taxatie.	Het doel van de taxatie dient duidelijk omschreven te zijn. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/huur/financiering.
D	Object, onderwerp of recht.	Het te waarden object/onderwerp/recht van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
E	Basis van de waarde.	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in de IVS 2011.
F	Peildatum van de taxatie.	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld, ook al is deze gelijk aan de taxatiedatum.
G	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche.	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Een en ander overeenkomstig paragraaf @ van deze richtlijn.
H	De taxatie vermeldt de aard en beschrijving van de geraadpleegde bronnen.	De taxateur maakt uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
I	Aannames en bijzondere uitgangspunten.	De taxateur vermeldt en verklaart uitputtend welke aannames en bijzondere uitgangspunten hij bij de taxatie heeft gehanteerd.
J	Verklaring beperking geldigheid.	"Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc."
K	Verklaring dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de TCV.	De taxateur verklaart dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de TCV© (of eventueel een vergelijkbare norm) en daarmee de geldende IVS.
L	Omschrijving van de gehanteerde methode(n).	Teneinde de getaxeerde waarde te kunnen begrijpen en interpreteren omvat het taxatierapport een duiding en toelichting van de gehanteerde methode(n).
M	Gebruikte valuta.	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
N	Datum opname en inspectie.	De taxatiedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.

8.4 Visuele objectpresentatie

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

8.5 Huurreferenties

Transactiedatum

Naam

Straat, huisnummer, postcode, plaats

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

Bouwjaar Huurder m2/stuks

Markthuur per m2

Huuropbrengst

Lengte van het huurcontract

Incentives

Opmerking/verklaring afwijking

8.6 Koop-/beleggingsreferenties

Transactiedatum

Naam

Straat, huisnummer, postcode, plaats

Type Bouwjaar m2

Koopsom K.k.

Huurder

Huuropbrengst/huurwaarde

Lengte van het huurcontract

BAR/NAR

Opmerking/verklaring afwijking

8.7 Conceptrapportage

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

8.8 Minimale vereisten aan referenties en referentieobjecten

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

9. Equivalentietabel TCV/IVS 2011/PTA

	TCV	IVS	PTA
4 Kwalificaties van de taxateur			
Onafhankelijkheid/onpartijdigheid	4.1	Framework (2-4)	1,2,3,4,19
Kwalificatie taxateur	4.2	Framework (5-6)	5,6
Vertrouwelijkheid/geheimhouding	4.3		
Conformiteit aan de TCV©	4.4	IVS 101. (k)	
Transparantie en onderbouwing	4.5	IVS 103. (1)	16
Eerdere betrokkenheid	4.6	IVS 101. (a ii)	2
Integriteit en objectiviteit	4.7	IVS 101. (a ii – iii)	1,4
Ondertekening	4.8	IVS 103. (5a)	bijlage
Verzekering	4.9		
5 Basis van de waarde			
Waardebegrip	5.2		10,11
Marktwarde	5.3	Framework (30)	10,11
Bijzondere uitgangspunten	5.4	Framework (49-50)	10,11,13,14
Highest and Best Use (HaBU)	5.5	Framework (33-35)	11,13,18
Wezenlijke veranderingen voor of na de taxatiedatum	5.6		
Richtlijn concept-rapportage	5.7		
Fair value	5.8	Framework (39)	10,2
Transactiekosten	5.9	Framework (36)	25
Bedrijfsgerelateerde elementen	5.10		
Rendementen	5.11		12
6 Opdracht			
Identificatie van de taxateur	6.2 A	IVS 101.2 A	
Benoeming opdrachtgever	6.2 B	IVS 101.2 B	
Doel van de taxatie	6.2 C	IVS 101.2 C	10
Object, onderwerp of recht	6.2 D	IVS 101.2 D	7
Basis van de waarde	6.2 E	IVS 101.2 E	11
Peildatum van de taxatie	6.2 F	IVS 101.2 F	10
Omvang uitgevoerde recherche	6.2 G	IVS 101.2 G	
Aard en beschrijving bronnen	6.2 H	IVS 101.2 H	16
Aannames en bijzondere uitgangspunten	6.2 I	IVS 101.2 I	13,14
Beperkingen gebruik	6.2 J	IVS 101.2 J	
Verklaring uitvoering overeenkomstig norm	6.2 K	IVS 101.2 K	
Omschrijving rapport	6.2 L	IVS 101.2 L	10
Datum opdrachtbrief	6.2 M		7
Datum bevestigingsbrief	6.2 N		8
Marketing beperkingen en gedwongen verkoop	6.3		
Beperkte informatieve	6.4		
Hertaxatie zonder bezichtiging	6.5		10
Kritische controle	6.6		
Dossier	6.7		22
Beheersingsmaatregelen	6.8		23,24
Gebruik en toetsing van taxatie modellen	6.9		24
7 Minimale onderzoekvereisten voor de waardering			
Bezichtiging en onderzoek	7.2		17
Verificatie van informatieve	7.3		9
Onderzoeksgebieden / huurders	7.4		15
8 Taxatierapport			
Taxatierapport algemene uitgangspunten	8.1	IVS 103.(1)	13
Prelabelle verklaringen	8.2		1

Intern/extern	8.2.1		
Verklaring eerdere betrokkenheid	8.2.2	IVS 101. (aii)	
Zakelijk geen belang bij opdracht- gever of object	8.2.3	Framework (2-4)	
Kwalificaties van de taxateur	8.2.4	Framework (5-6)	
Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	8.2.5		
Minimum vereisten taxatie rapport	8.3		16,21
Identificatie taxateur	8.3.A	IVS 103.5.A	
Benoeming opdrachtgevers	8.3.B	IVS 103.5.B	
Doel van de taxatie	8.3.C	IVS 103.5.C	
Object, onderwerp of recht	8.3.D	IVS 103.5.D	
Basis van de waarde	8.3.E	IVS 103.5.E	
Peildatum taxatie	8.3.F	IVS 103.5.F	
Omvang van de uitgevoerde recherche	8.3.G/ par. 7	IVS 103.5.G	
Aard en beschrijving geraadpleegde bronnen	8.3.H	IVS 103.5.H	
Aannames en bijzondere uitgangspunten	8.3.I	IVS 103.5.I	
Verklaring beperkte geldigheid	8.3.J	IVS 103.5.J	
Uitvoering overeenkomstig de norm	8.3.K	IVS 103.5 K	
Omschrijving gehanteerde methode	8.3.L	IVS 103.5.L	
Gehanteerde valuta	8.3.M	IVS 103.5.M	
Datum opname en inspectie	8.3.N	IVS 103.5.N	
Huurreferenties	8.5		12
Koopreferenties	8.6		12
Conceptrapportage	8.7		25

9 Onderzoeksgebieden

10. Fiscale taxaties naar Nederlands recht

Tezamen met de belastingdienst is het mogelijk gemaakt om in TMI TMS fiscale taxaties te maken. De taxateur zal een aantal extra vragen moeten beantwoorden bij fiscale taxaties. De beantwoording is afgevangen in de programmatuur.

11. Dankwoord

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

drs. P.C. van Arnhem, MRE, RT, FRICS prof. Dr. T. Berkhout, MRE, MRICS drs. P. Jager, MRE
prof. Dr. A.C. Hordijk
C. Schekkerman, MSRE, MRICS, RT
mr. O. Tacoma, MRE
G.G.M. ten Have †
B. Botman
E. Tielen
R.A. Das, MRE
ing. M.M. Kruiswijk, MBA
G. van Groenestijn
C. Koomen, Msc MRE
ing. A.G.M. Komen

Deze tweede versie is opgesteld door Bas Botman, bestuurslid TMI, in samenwerking met:
Koos Schreuder – Sinke Kooijman (lid van NVM en RICS)
Hans Hasselbach – Waarderingsinstituut (lid van VBO)
Hans Vos – Marcanta (lid VastgoedPro)

De belangrijkste wijzigingen in de norm zijn uitbreidingen / aanpassingen om beter aan te sluiten bij de PTA Good Practices, oktober 2014, onder meer door het opnemen van de PTA in de equivalentie matrix.