

Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport Commercieel Vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging in het taxatierapport

1.0 Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde

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

1.1 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 het conform zijn aan de IVS (IVS 2011 © IVSC 2011). De International Valuation Standards Board is het normeringsinstituut van de International Valuation Standard 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.

1.2 Waarde begrip als basis van de waarde

Een waarderingen op basis van de TCV is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

1.3 Marktwaarde

Als definitie van het begrip Marktwaarde is het navolgende aangehouden:

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

Toelichting

1. "Vastgoed"; In deze standaard 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". Deze standaarden kunnen 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.
2. "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.
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 waarde peildatum"; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
5. "tussen 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 irrealistische 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 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. Uitgegaan 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.

1.4 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen²

In de waardering en de verslaglegging daarvan geeft de taxateur middels de benoeming van bijzondere uitgangspunten en bepalingen (presumpties of veronderstellingen) aan of er ten aanzien van de waardering op marktwaarde sprake is van afwijkingen. Bijvoorbeeld "in verhuurder staat", "voor eigen gebruik", "met als afwijkende prijspeildatum" etc. Tevens geeft de taxateur een EXPLAIN ten aanzien van de oorzaak van de gehanteerde bijzondere uitgangspunt(en) of beperking(en).

1.5 Het concept van Highest and Best Use (HaBU)³

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.

1.6 Fair Value⁴

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 Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.7 Transactie kosten⁵

In aansluiting op de IVS wordt de afgegeven waarde geacht niet te zijn gecorrigeerd voor transactiekosten van zowel koper als verkoper. Indien de afgegeven waarde in het taxatierapport wel is gecorrigeerd voor transactie kosten dan dient dit middels een EXPLAIN duidelijk te worden aangegeven. Dat kan middels een fictie (bijvoorbeeld kosten koper 7%) of via een uitgesplitste berekening van de transactiekosten.

1.8 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.

2 Kwalificaties van de taxateur

2.1 Onafhankelijkheid/ onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid

Toelichting

1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*
2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen*
3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij/zij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*

2.2 Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

2.3 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 leidt 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.*

2.4 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 dit te verklaren. 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 een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.*

2.5 Eerdere betrokkenheid

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

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

2.6 Integriteit/ objectiviteit en verantwoord handelen.

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens de in voor zijn integriteit, 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 waarderen 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. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.
3. Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar het geen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.

2.7 Ondertekening rapport

Een taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

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

2.8 Verzekering

Een (Register) taxateur dient zich te verzekeren tegen:

- Claims die voortvloeien uit beroepsfouten van een (Register) taxateur tot een bedrag van vijf miljoen Euro per gebeurtenis.
- De kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

3 Bijzondere vereisten voor het taxatieproces de taxatie opdracht

3.1 Inleiding

In de taxatie opdracht wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 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	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient juist te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een ander juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object. (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator etc.)
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient juist te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng etc.)
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden

		geclassificeerd (bv eigen gebruik, eigen grond, erfpacht, beleggingsobject)
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdracht te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip)
8.	Taxatiedatum	De peildatum van de taxatie dient met de opdrachtgever te worden overeengekomen.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdracht te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarden object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdracht dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdracht dient de valuta waarin getaxeerd wordt vermeld te worden.
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdracht beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	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.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdracht dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdracht dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie van, publicatie of verwijzing naar de taxatie of het rapport
17.	Norm	In de opdracht dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdracht wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdracht wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is wordt deze in de opdracht vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

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

3.4 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.

3.5 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 vergelijk tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven 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 volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

4 Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van 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 argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

4.2 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 de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden ten minste 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 (zie ook 4.5)
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevingsvergunning, exploitatieplannen etc. (zie ook 4.6)
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur) overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed etc.(zie ook 4.7)
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek 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 gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.

		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc.
	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 vastgoed gebonden zijn en van invloed op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatsbeheersingsinstallaties 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.(zie ook 4.8)
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend zijn (bijv. asbest) (zie ook 4.9)
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidcategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig.
	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	
	Marktomstandigheden	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Specifieke aanvulling voor winkels

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte en andere ruimten ex artikel 7:290BW te rekenen met de markthuur wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 BW procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art 7:303 BW bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van de huurherziening. Het vaststellen van de herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn (ROZ) luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

4.5 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen. Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratiedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herzene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld.
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot waar de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum dient deze datum te worden aangegeven.
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen etc.) dit vermelden.

4.6 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie en welke functionaris is geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.7 Fiscale aspecten

Overdrachtsbelasting-De levering van een onroerende zaak is in beginsel belast met overdrachtsbelasting, artikel 2 Wet op de belastingen rechtsverkeer.

Wanneer geldt vrijstelling van overdrachtsbelasting?

De vrijstelling van overdrachtsbelasting geldt indien krachtens een levering (of een dienst) in de zin van de BTW wordt verkregen.

1. Bij de (op)levering van een bouwterrein of een gebouw met de erbij behorende grond of op het tijdstip van eerste ingebruikneming is er BTW verschuldigd.
Nu de onroerende zaak nog niet in gebruik is genomen, is de vrijstelling van overdrachtsbelasting van toepassing, ongeacht het recht van voorafrek bij de koper.
2. Bij de levering, door een ondernemer, van een onroerende zaak binnen twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming is er van rechtswege BTW verschuldigd. De vrijstelling voor de overdrachtsbelasting geldt alleen, indien de verkrijger de BTW in het geheel niet in aftrek kan brengen.

Omzetbelasting-De levering van een onroerende zaak is vrijgesteld van omzetbelasting op basis van artikel 11, lid 1, onder a, ten 1° Wet OB.

Een uitzondering hierop is de levering van een onroerende zaak vóór, op of uiterlijk binnen twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikname er van, en de levering van een bouwterrein. In deze situatie is de levering belast met omzetbelasting.

Een levering die na twee jaar naar het tijdstip van de eerste ingebruikname plaatsvindt, kan alsnog met omzetbelasting plaatsvinden. Er kan gekozen worden om gebruik te maken van de zogenaamde 'optie belaste levering'. De mogelijkheid om te kiezen voor een belaste levering is beperkt tot de situatie waarin de koper het gekochte onroerend goed zelf gaat gebruiken of laat gebruiken (bijv. huurder) voor belaste prestaties. Er kan voor belaste levering worden gekozen indien de koper het gekochte voor 90% of meer gebruikt voor belaste prestaties. Voor sommige branches, waaronder de makelaardij in onroerende zaken - het verstrekken van hypotheeken en assurantien daaronder begrepen - en reisbureaus is de norm van 90% verlaagd tot 70%.

De voorwaarden voor een optie belaste levering zijn als volgt:

- Beide partijen doen een verzoek tot belaste levering vóór de juridische/economische levering;
- Het optieverzoek moet worden ingediend bij de inspecteur van de verkoper
- De koper moet de betreffende onroerende zaak gebruiken voor 90% of meer belaste prestaties (in sommige gevallen 70%);
- Het gebruik van de koper kan ook per (zelfstandig) gedeelte van de onroerende zaak worden bekeken.

Het kiezen voor een belaste levering gebeurt voornamelijk in de situatie dat de onroerende zaak zich binnen de herzieningsperiode bevindt en in de situatie dat er een aanzienlijk bedrag aan voorbelasting op de onroerende zaak drukt. Dit is bijvoorbeeld het geval indien de zaak korter dan tien jaar geleden met BTW is aangekocht of de zaak is gerenoveerd zonder dat daarbij een nieuw vervaardigd onroerende zaak is ontstaan.

4.8 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.9 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bronnen waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

¹ Marktwaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE MRIS, Prof dr. A.C. Hordijk MRICS.

² IVS 2011 p24 (49)

³ IVS 2011 p 19 (27), T.M. Berhout MRE MRICS en A.C. Hordijk MRICS Nederlandse taxatiestandaarden: aansluiting bij internationale waardebegrippen (IVS) editie 2009 pp 15.

⁴ IVS 2011 p 23 (39)

⁵ IVS 2011 p 23 (36)

5 Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 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 deze 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 aangegetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.

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 argumentatie. Bijvoorbeeld bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 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:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	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.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De taxatiedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de taxatiedatum.
5.	Object/ Onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering
7.	De 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 deze norm. (zie ook 5.3)
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat dan wel het object. Is er uitsluitend sprake

	bij de opdrachtgever of het object	van een verhouding opdrachtgever opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object.
12.	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
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waarde componenten 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.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm de taxatie is uitgevoerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“ Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc. “
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel geprijsd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening.	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor 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. (zie ook 5.5)

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens. (kapitalisatiefactoren/vergelijkingsobjecten/.....). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

5.4 Referentiepanden

Per pand dient minimaal 1 foto te worden bijgesloten.

Huidige richtlijn ROZ:

De richtlijn luidt om in het taxatierapport minimaal drie referentietransacties op te geven voor zowel de markthuren (per m²) als de BAR (NAR). Van de referentietransacties moet onderbouwd worden dat dit vergelijkbare objecten en transacties zijn. In het geval van een kleine markt of geringe activiteit mag ook gebruik gemaakt worden van transacties in vergelijkbare steden of transacties uit het verleden (maximaal drie jaar terug met toelichting).

Verwijzing naar marktrapporten worden, evenals referenties/transacties uit de eigen portefeuille, óók als referentie geaccepteerd (mits er aandacht wordt besteed aan vergelijkbaarheid van het marktbeeld en het te taxeren object). Indien het niet mogelijk is om bruikbare referenties te geven, dient dit expliciet te worden toegelicht.

In het taxatierapport dient de taxateur de afwijking tussen de getaxeerde waarde en de modelwaarden nader toe te lichten. De afwijking kan bijvoorbeeld ontstaan doordat de onroerende zaak qua gebruik afwijkt van de referentieobjecten. Dit dient u per referentieobject aan te geven.

5.5 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

5.6 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor winkels

Huidige richtlijn ROZ:

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte (en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW) te rekenen met de markthuur wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art. 7:303 bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van huurherziening. Het vaststellen van deze herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik

Daltonstraat in Dordrecht

februari 2023

OBJECT GEGEVENS

Adres + plaats	Daltonstraat 9 in Dordrecht	
Grond oppervlak	3.923	m ²
Eigendom	Volledig eigendom	
Peildatum	6 februari 2023	
Taxateur	M.J. Smit RT-RMT	
Opdrachtgever	Nico Aaldering	

HUURWAARDE

		m2	huur € per m ²		
Begane grond	Kantoorruimte	100	€ 70	€	7.000
	Bedrijfsruimte	1430	€ 65	€	92.950
Entresol	Magazijn	588	€ 40	€	23.520
Terrein achter		1000	€ 20	€	20.000
Terrein zijkant		350	€ 15	€	5.250
Parkeerplaatsen		6	€ 300	€	1.800
Totaal brutohuurwaarde		3.118	m²	€	150.520

EXPLOITATIEKOSTEN

	Waarde	Tarief			Totaal
Onroerendezaakbelasting eigenaar	€ 1.505.200	0,28%	€ 4.261	€	4.261
Overige belastingen (geschat)		€ 750	€ 750	€	750
Erfpachtcanon per jaar	€ -	€ -	-	€	-
Verzekeringen	€ 1.505.200	0,25%	€ 3.763	€	3.763
Objectbeheer		0,00%	€ -	€	-
Instandhoudingonderhoud	1.762	€ 10,00	€ 17.620	€	17.620
BTW niet verrekenbaar	0%	€ -	€ -	€	-
Overige kosten		€ -	€ -	€	-
Totaal exploitatiekosten		17,54% van de huurwaarde		€	26.394,22

Netto huurwaarde

	€	124.125,78
--	----------	-------------------

KAPITALISATIE

	NAR	7,50%	€	1.655.010,4
--	-----	-------	---	-------------

KAPITAALSCORRECTIES

	Waarde	Tarief	Verschil		
Achterstallig onderhoud/ modernisering	€ -	€ -	€ -	€	-
Milieuaanpassingen c.q. reserveringen	€ -	€ -	€ -	€	-
Diverse	€ -	€ -	€ -	€	-
Ongebonden grond	€ -	€ -	€ -	€	-

Totaal kapitaalscorrecties

	€	-
--	---	---

Onderhandse verkoopwaarde vrij op naam	(I)	€	1.655.010
---	-----	---	-----------

AF: kosten van overdracht over het recht van erfpacht		€	-
---	--	---	---

AF: kosten van overdracht	11,0%	€	182.051-
---------------------------	-------	---	----------

Onderhandse verkoopwaarde kosten koper	(berekende)	€	1.472.959
---	-------------	---	-----------

onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik	(afgerond)	€	1.475.000
---	------------	---	-----------

De heer N.E.M. Aaldering
Arnhemseweg 51
6971 AP BRUMMEN

Datum: 7 februari 2023
Betreft: Opdrachtvoorwaarden voor de Professionele Taxatiedienst van object
Daltonstraat 9 in Dordrecht

Beste meneer Aaldering,

Naar aanleiding van uw verzoek, ontvangt u hierbij de opdrachtvoorwaarden voor de Professionele Taxatiedienst. In deze brief wordt weergegeven op welke wijze en onder welke condities de te verrichten taxatie zal worden uitgevoerd. Met het akkoord verklaren van dit schrijven dan wel door ondertekening van deze brief geeft de opdrachtgever de opdracht voor het verzorgen van de Professionele Taxatiedienst aan opdrachtnemer.

Opdrachtgever

Opdrachtgever	N.E.M. Aaldering
Straat	Arnhemseweg 51
Postcode en plaats	6971 AP in Brummen

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

Opdrachtnemer

Delta NVM Makelaars
Verlengde Kerkweg 5
2981 GE in Ridderkerk
0180-200000
info@deltamakelaars.nl

Uitvoerend taxateur(s)

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

M.J. Smit, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder registratienummer **RT 338204174**

Hierna ook samen genoemd als "taxateur".

Verklaringen taxateur(s)

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

- niet recent betrokken te zijn c.q. binnen afzienbare termijn betrokken wordt bij het te taxeren object (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid kan leiden tot belangenverstrengeling;
- niet meer dan 6 jaar achtereenvolgend de Professionele Taxatiedienst heeft verricht ten aanzien van het te taxeren object;
- de opdrachtnemer niet meer dan 9 jaar achtereenvolgend de Professionele Taxatiedienst heeft verricht ten aanzien van het te taxeren object;
- in staat is de taxatie onafhankelijk uit te voeren om te komen tot een objectieve en onbevooroordeelde taxatie;
- niet meer dan 25% van de totale taxatieomzet uit het afgelopen jaar verkrijgt van opdrachtgever;
- bekwaam en gekwalificeerd is om de Professionele Taxatiedienst uit te voeren.

Te taxeren object

Omschrijving	Bedrijfsruimte
Adres	Daltonstraat 9
Kadastraal bekend	Gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 4358;
Type eigendom	Volle eigendom
Type object	Bedrijfsruimte
Huidig gebruik	Conform bestemming: bedrijfsruimte/opslag
Eventueel toekomstig gebruik	Niet van toepassing

Doel taxatie

De taxatie is bedoeld voor het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde, in verband met het verkrijgen van een (hypothecaire) geldlening.

Onder marktwaarde wordt verstaan:

“het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang” (art 3, Reglement Definities NRVT).

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

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

Taxatietype

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

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

Waardepeildatum

6 februari 2023

Bijzondere uitgangspunten

Bij de waardering worden geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Standaarden en Voorwaarden

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

European valuation standards (EVS), 2016

en

- reglement Kamers NRVT, vastgesteld op 21 juni 2018
- reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 21 juni 2018
- reglement Definities NRVT, vastgesteld op 21 juni 2018
- recentste versie praktijkhandreiking Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed

Plausibiliteitsverklaring

Opdrachtnemer heeft ter interne kwaliteitsbewaking en conform de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT de procedure om elk taxatierapport te laten toetsen door een gekwalificeerde collega. De toetsing wordt gedaan door J. Tieleman – van Vliet waarbij de taxateur op basis van sec het taxatierapport nagaat of de taxateur de regelgeving heeft nageleefd, tot een aannemelijke conclusie is gekomen en of dit op een afdoende wijze is vastgelegd in het taxatierapport. Een beschrijving van de bevindingen van de controlerende taxateur wordt als bijlage aan het definitieve rapport toegevoegd.

Concept rapportage

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

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

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

Persoonlijke conceptbesprekingen zijn géén onderdeel van deze opdracht en zullen, indien door opdrachtgever gewenst, op nacalculatie (uurbasis à € 150,- ex. BTW) worden verrekend.

Definitieve rapportage

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

Honorarium

We zullen deze opdracht uitvoeren voor een honorarium van € 1.600,- te vermeerderen met 21% BTW en te vermeerderen met € 100,- researchkosten, kosten voor kadastrale recherche en kosten voor de plausibiliteitsverklaring

Facturatie vindt plaats bij het toesturen van het rapport. Betaling dient plaats te vinden binnen 14 werkdagen na factuurdatum.

Informatievoorziening

Voor het uitvoeren van de opdracht zijn al dan niet persoonlijke objectgegevens noodzakelijk. Voor zover mogelijk vragen wij u indien aanwezig gevraagde informatie na de opdrachtverstrekking ter beschikking te stellen. Originele stukken zullen retour worden gezonden.

Opdrachtnemer komt met opdrachtgever overeen dat de volgende informatie wordt geraadpleegd:

- Kadaster;
- Akte van levering;
- Bestemmingsplan;
- Bodeminformatie;
- Bouwtekeningen (indien aanwezig);
- Huurovereenkomst en laatste factuur(indien van toepassing);
- Side-letters (indien van toepassing);
- Financiële gegevens, historisch en toekomstig (indien van toepassing);
- NEN-2580 meetrapport (indien aanwezig);
- Eventuele aanvullende gegevens welke van belang zijn om te komen tot een bestendige waardering van het getaxeerde.

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

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

Overige bepalingen

WWFT

De taxateur valt onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie, zie: www.fiu-nederland.nl.

Toestemming controle NRVT

Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

Aansprakelijkheid

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI, V-062-109-516-5, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € 1.000.000,= per jaar.

Klachtenprocedure

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

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

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

Met vriendelijke groet,
Delta NVM Makelaars

Maarten J. Smit RT

Voor akkoord:

Datum:

Handtekening:

	Aanwezig	Ontvangen	Noodzaak
EIGENDOMSINFORMATIE			
Akte van levering			Indien aanwezig gewenst
Splitsingsakte en tekening			Indien aanwezig gewenst
Erfpachtake			Indien van toepassing noodzakelijk
Erfpachtcanon			Indien van toepassing noodzakelijk
Koopovereenkomst			Indien aanwezig gewenst
OBJECTINFORMATIE			
NEN 2580 meetstaat			Indien aanwezig, noodzakelijk
Plattegrondtekeningen			Indien aanwezig gewenst
Energielabel			Indien aanwezig noodzakelijk
Onderhoudscertificaten installaties			Indien aanwezig gewenst
Meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB)			Indien aanwezig gewenst
Technische opgaaf gebouw gebonden installaties			Indien aanwezig gewenst
Lijst met recente investeringen			Indien aanwezig gewenst
VERHUURINFORMATIE			
Huurovereenkomst inclusief alle allonges en sideletters			Indien aanwezig noodzakelijk
Opleveringsrapport bij aanvang huur			Indien aanwezig noodzakelijk
Laatst huurfactuur			Indien aanwezig noodzakelijk
OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE			
Eventuele renovatieplannen			Indien aanwezig noodzakelijk
Milieu-/asbestrapporten			Indien aanwezig noodzakelijk
WOZ beschikking			Indien aanwezig gewenst
Oude taxatierapporten/due dilligence rapporten			Indien aanwezig gewenst
Eventuele aanvullende onderzoeken			Indien aanwezig gewenst
Overige relevante informatie**			Noodzakelijk
<p>** De opdrachtnemer / taxateur dient de opdrachtgever een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdienstbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de opdrachtgever te bevestigen dat alle aangeleverde informatie volledig en juist is.</p>			
<p>Bevestiging dat alle geleverde informatie door opdrachtgever juist is: Handtekening opdrachtgever:</p> <p>.....</p>			

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Mevrouw J. Tieleman – van Vliet, verbonden aan Atrium Makelaardij o.g. Ridderkerk B.V., gevestigd te Verlengde Kerkweg 20, 2985 AZ te Ridderkerk, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT52.316.0005

Verklaart:

1. het taxatierapport d.d. 7 februari 2023, van de vastgoedobjecten aan de **Datlonstraat 9, 3316 GD in Dordrecht**, kadastraal bekend gemeente **Dordrecht**, sectie **Q** nummer **4358**, getaxeerd door **M.J. Smit** RT, verbonden aan **Delta NVM Makelaars**, gevestigd te **Verlengde Kerkweg 5, 2981 GE in Ridderkerk**, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne *en/of** externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van: **€ 1.475.000,-** in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is

Plaats en datum:

Ridderkerk, 15/02/2023

Naam controlerend taxateur:

J. Tieleman - van Vliet

Handtekening:

J. van Vliet

**doorhalen of weglaten hetgeen niet van toepassing is.*

Checklist plausibiliteitscontrole

Checklist ten behoeve van de dossiers van de taxateur en de controlerend taxateur

Betreft:

Het taxatierapport d.d. 7 februari 2023, van de vastgoedobjecten aan de **Daltonstraat 9, 3316 GD in Dordrecht**, kadastraal bekend gemeente **Dordrecht**, sectie **Q**, nummers **4358**, getaxeerd door **M.J. Smit RT**, verbonden aan **Delta NVM Makelaars**, gevestigd te **Verlengde Kerkweg 5, 2981 GE in Ridderkerk**, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;

De controle is uitgevoerd door ondergetekende:

Mevrouw J. Tieleman – van Vliet,
verbonden aan Atrium Makelaardij o.g. Ridderkerk B.V.,
gevestigd te Verlengde Kerkweg 20, 2985 AZ te Ridderkerk,
ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT52.316.0005.

Mijn rol als controlerend taxateur is (vooraf) *niet** vastgelegd in de opdrachtbevestiging tussen de taxateur en de opdrachtgever

Het object is door mij *intern / extern / niet ter plaatse** geïnspecteerd

Uitgevoerde controles:

Opdracht

Heeft de taxateur verklaard of hij/zij eerder betrokken is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan? Is een eventuele bedreiging naar het oordeel van de controlerend taxateur in voldoende mate weggenomen?

Voldoende

~~Onvoldoende~~

Zijn de taxatiewerkzaamheden verricht conform de opdrachtvoorwaarden?

Voldoende

~~Onvoldoende~~

Is de opdracht voldoende duidelijk verwoord in het taxatierapport?

Voldoende

~~Onvoldoende~~

Beschikt de taxateur over de voor de taxatieopdracht benodigde professionele kwalificaties?

Voldoende

~~Onvoldoende~~

Indien de taxateur taxeert buiten het toepassingsbereik van de kamer waarin hij is ingeschreven, heeft hij zijn vakbekwaamheid voldoende aannemelijk gemaakt of heeft hij aangegeven ondersteuning van een deskundige te hebben ingeroepen?

~~Voldoende~~

~~Onvoldoende~~

n.v.t.

Taxatie

Zijn uitgangspunten en eventuele bijzondere uitgangspunten op juiste en transparante wijze omschreven en toegepast?	Voldoende	Onvoldoende	n.v.t.
Is voldoende aannemelijk dat de taxateur zelf een inspectie ter plaatse heeft uitgevoerd?	Voldoende	Onvoldoende	
Is het waardebegrip juist weergegeven en is dit passend bij het doel van de opdracht?	Voldoende	Onvoldoende	
Is het getaxeerde object voldoende duidelijk weergegeven in het taxatierapport (<i>Fysieke eigenschappen; Juridische kenmerken; Milieuaspecten; Planologische situatie; Locatie; Pacht; Huur; Duurzaamheid</i>)	Voldoende	Onvoldoende	
Zijn er voldoende passende referentiegegevens (zowel koop als huur, al naar gelang dit van toepassing is) opgenomen en is er in voldoende mate een verband gelegd tussen de referenties en het getaxeerde object.	Voldoende	Onvoldoende	n.v.t.
Is de berekening/onderbouwing duidelijk en navolgbaar en in lijn met de bevindingen in het taxatierapport	Voldoende	Onvoldoende	
Geeft de SWOT analyse in redelijkheid een goed inzicht in de interne en externe kwaliteiten van het object <small>(N.B.: de SWOT analyse is niet verplicht bij WOZ taxaties. Bij wonen heet deze 'Sterke en zwakke punten van de woning')</small>	Voldoende	Onvoldoende	n.v.t.
Is er een voldoende duidelijke algemene beschrijving van de relevante markt (voor LAV: gebied-specifiek) opgenomen in het taxatierapport.	Voldoende	Onvoldoende	n.v.t.
Is er op voldoende nauwkeurige wijze inzicht gegeven in de diverse onzekerheden die gepaard gaan met het object c.q. de taxatie	Voldoende	Onvoldoende	n.v.t.

Datum plausibiliteitstoets: 15-02-2023

Naam controlerend taxateur: J. Tieleman - van Oheis

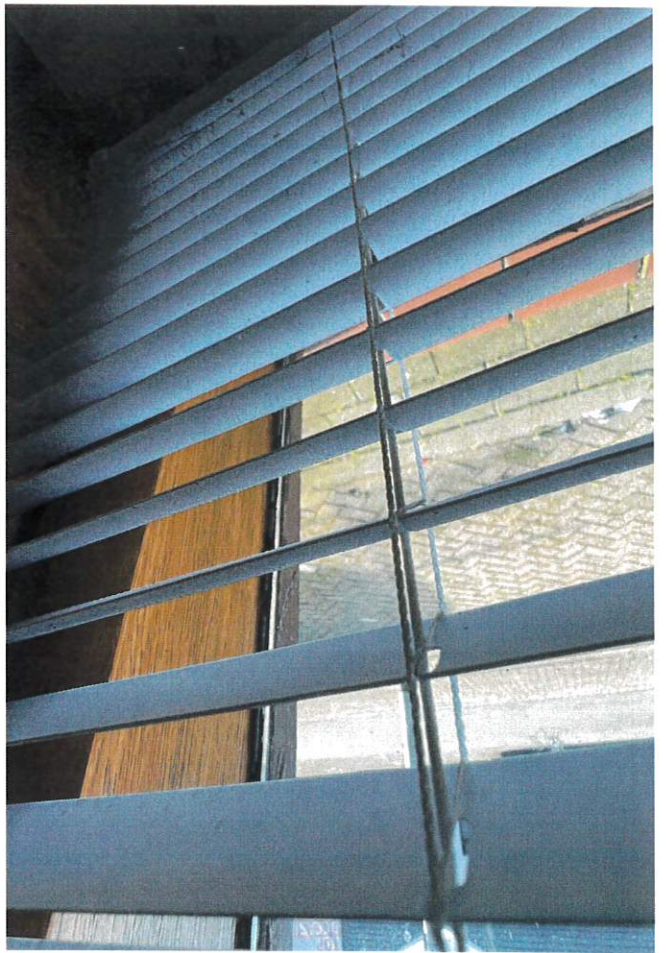
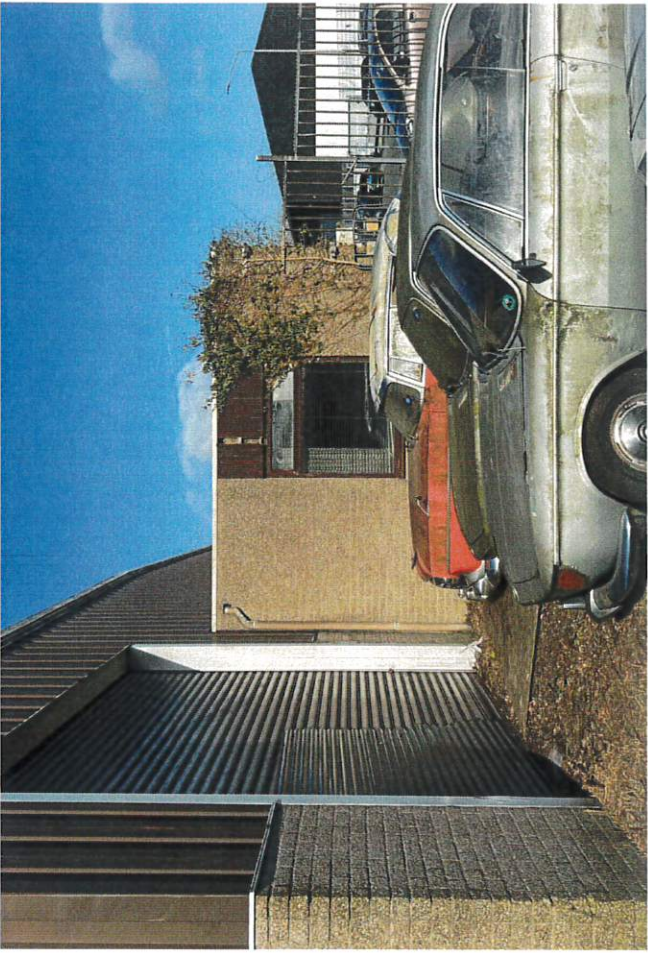
Handtekening: [Handwritten Signature]

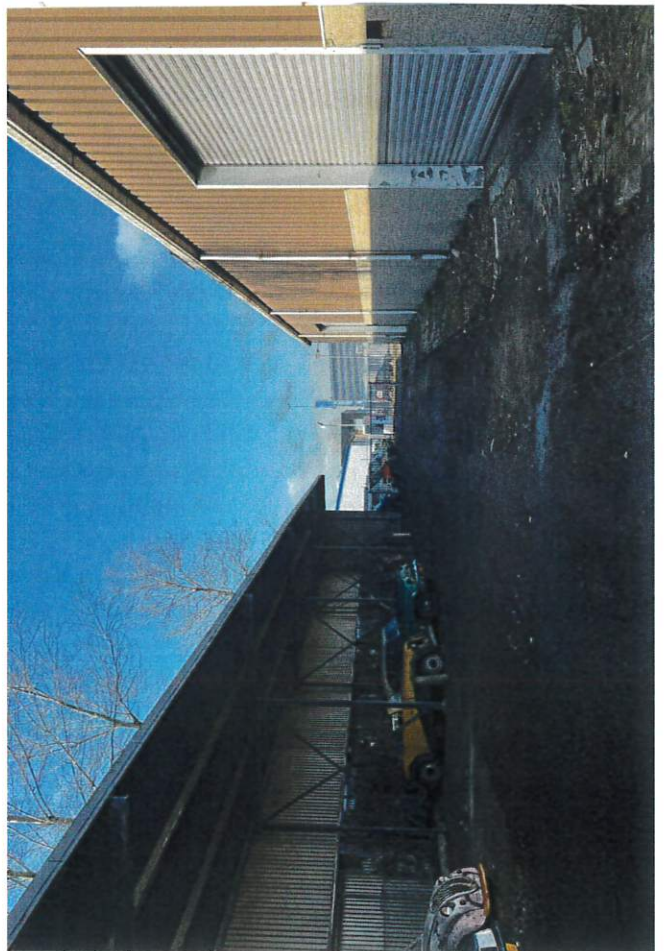
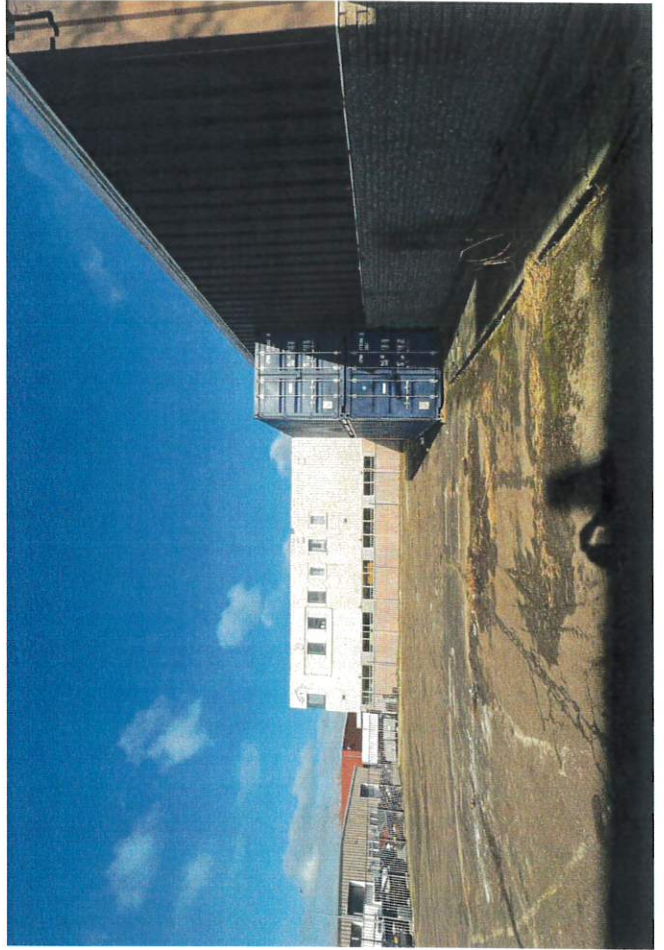
Een controlerend taxateur inspecteert het getaxeerde object normaliter niet. Dit wordt medegedeeld onder 5. in de plausibiliteitsverklaring. Wanneer er wel een inspectie door de controlerend taxateur heeft plaatsgevonden, kan de tekst bij 5. dienovereenkomstig worden aangepast.

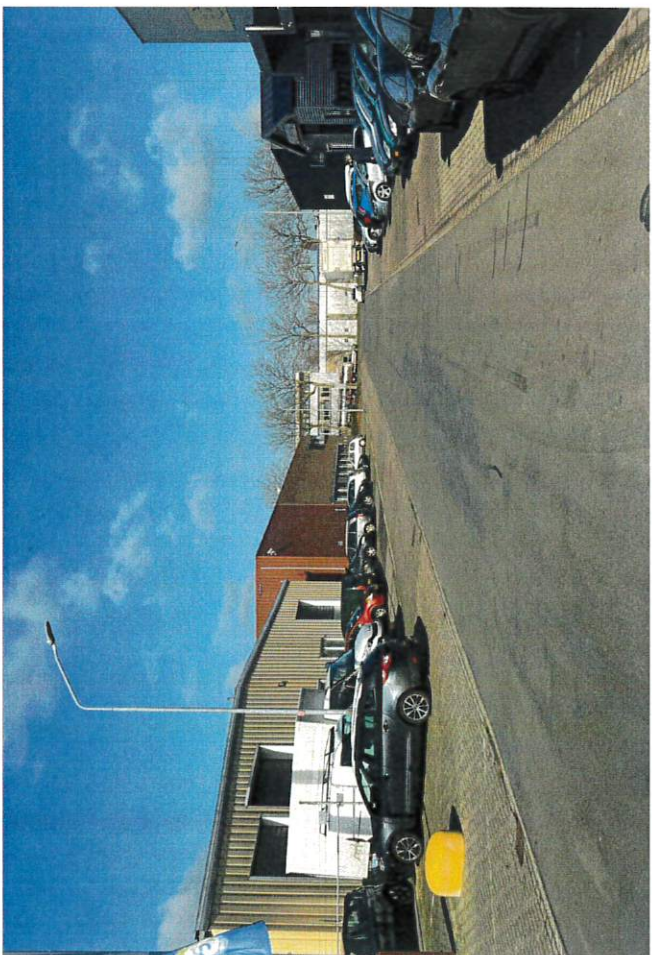
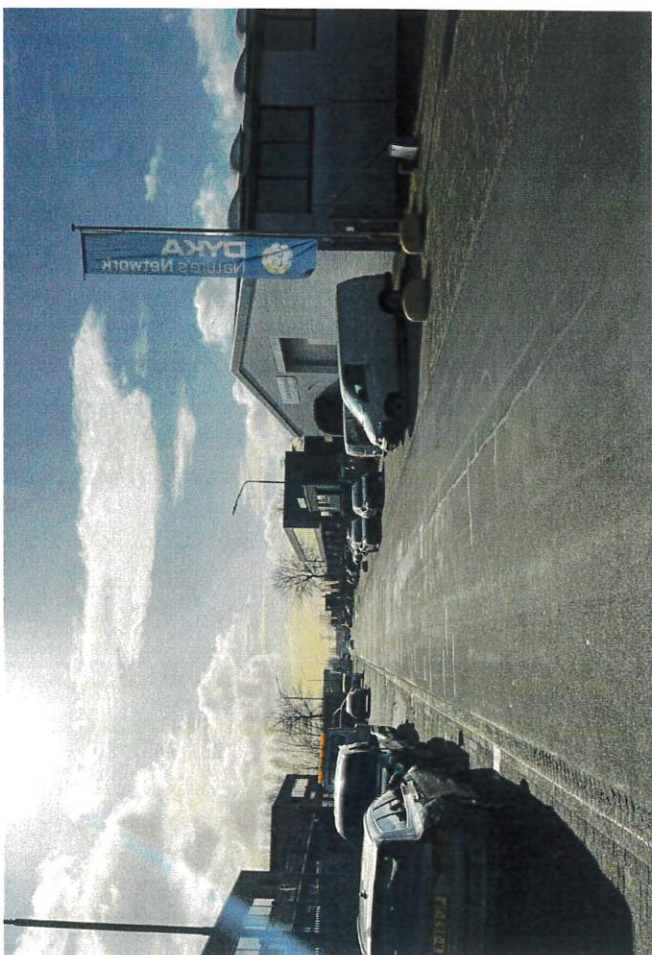
N.B.: Indien er bij de controle zaken zijn waargenomen die als onvoldoende kwalificeren, dan mag er door de controlerend taxateur - zonder enige aanpassing van het taxatierapport - **geen** plausibiliteitsverklaring worden verstrekt. Na aanpassing van zaken die als onvoldoende kwalificeren moet de taxateur het aangepaste taxatierapport nogmaals voorleggen aan de (zelfde) controlerend taxateur.

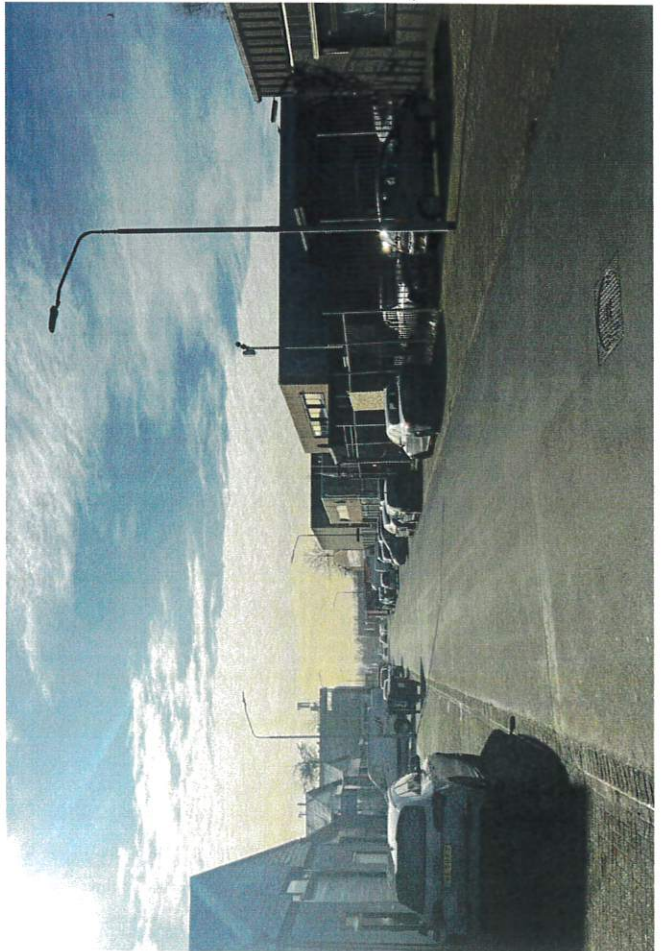
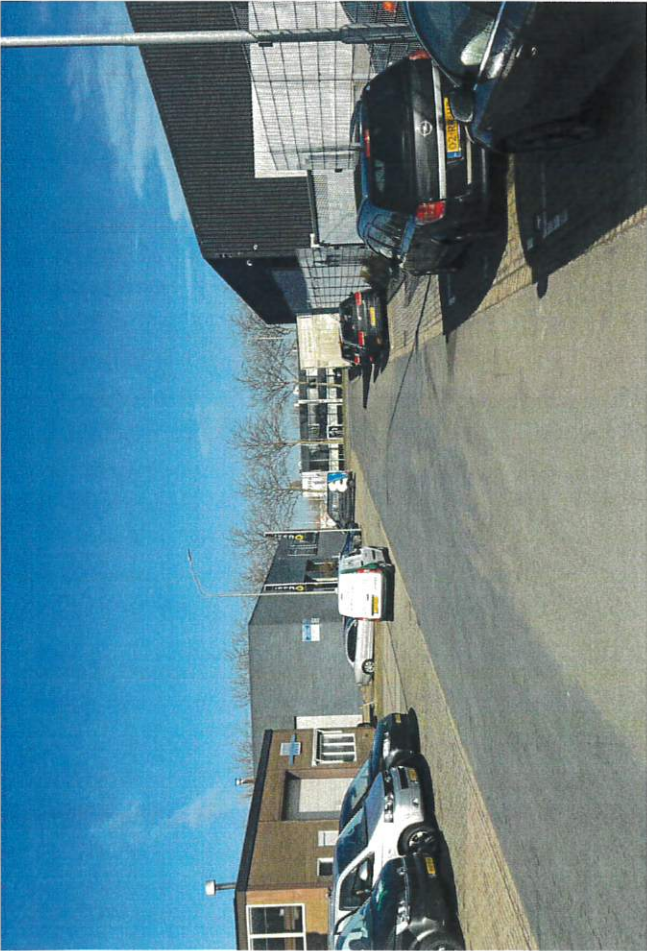
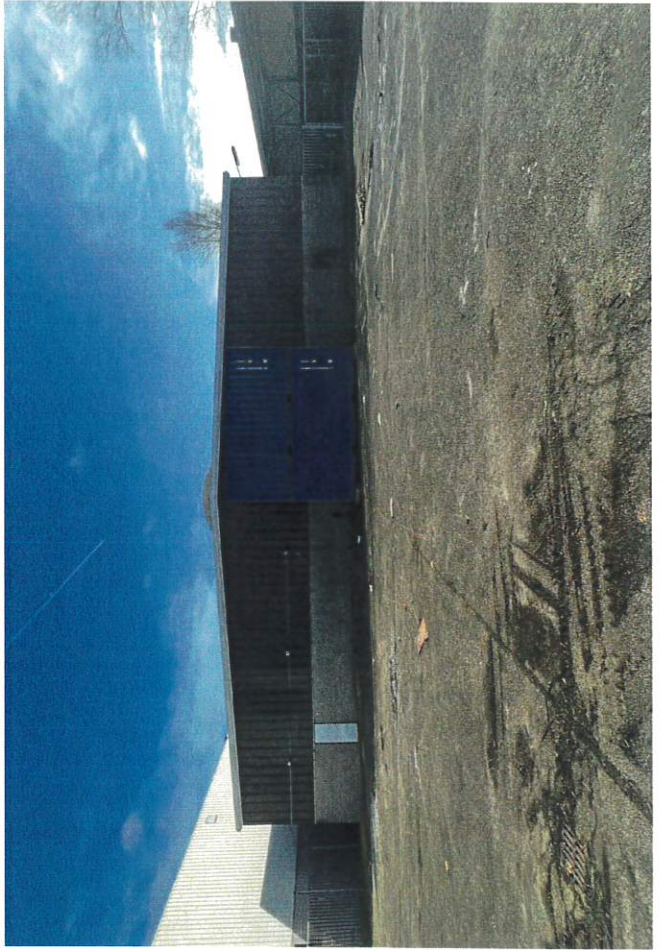
Indien de plausibiliteitsverklaring is verstrekt betekent dit dat de als onvoldoende aangemerkte onderdelen zodanig zijn aangepast dat deze de goedkeuring hebben van de controlerend taxateur. Deze checklist is onlosmakelijk verbonden aan de plausibiliteitsverklaring en wordt door zowel de 1^e taxateur als de controlerend taxateur in hun dossier bewaard. De checklist wordt niet bij of in het taxatierapport gevoegd.

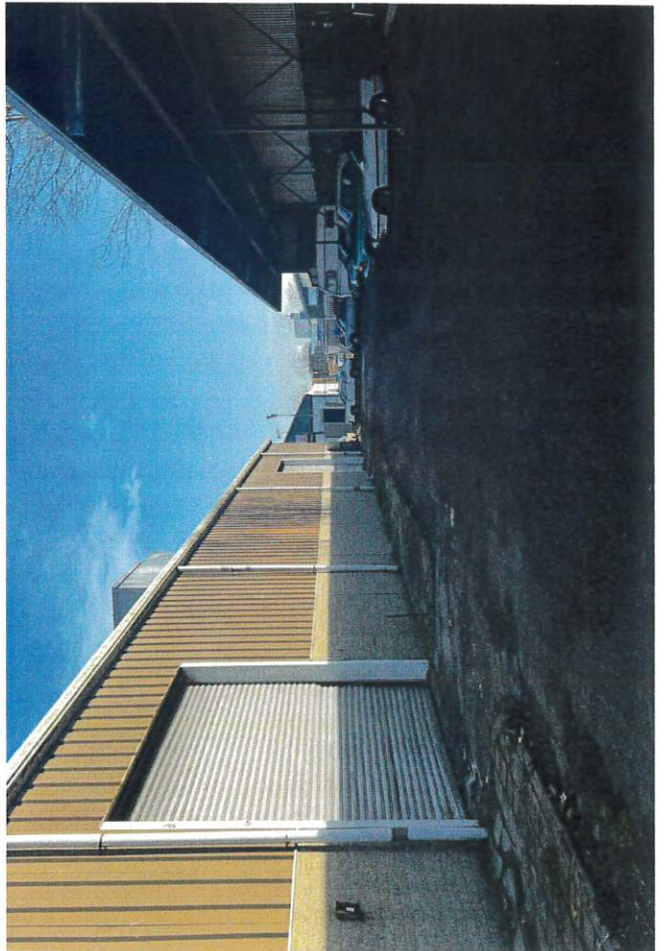
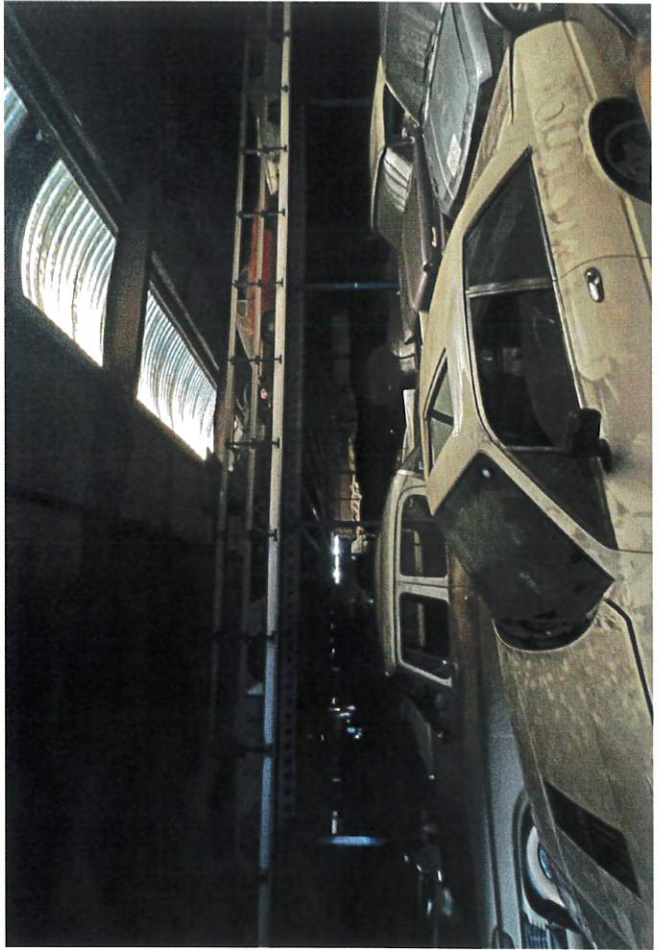


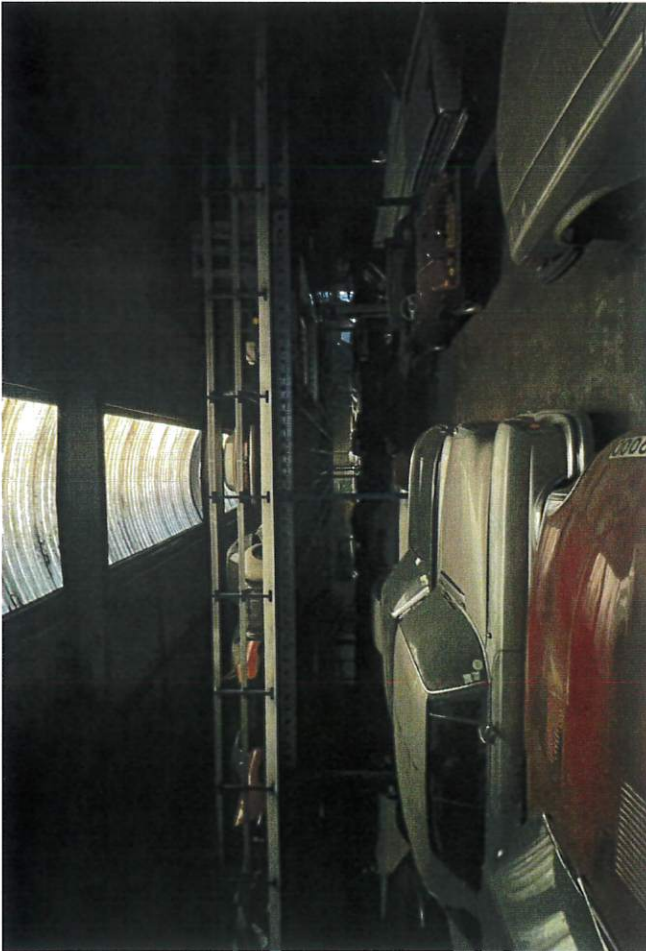
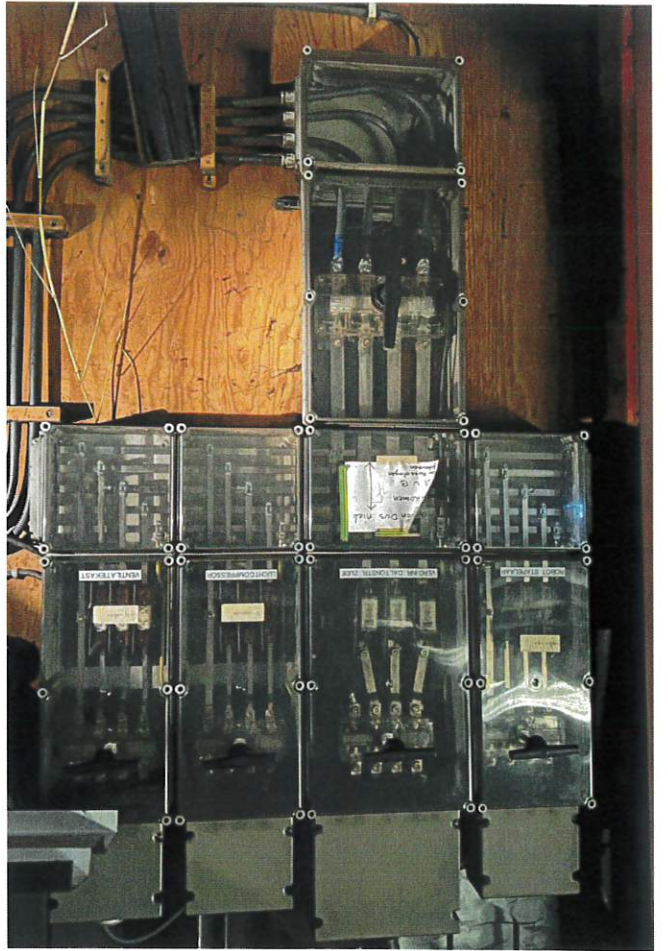


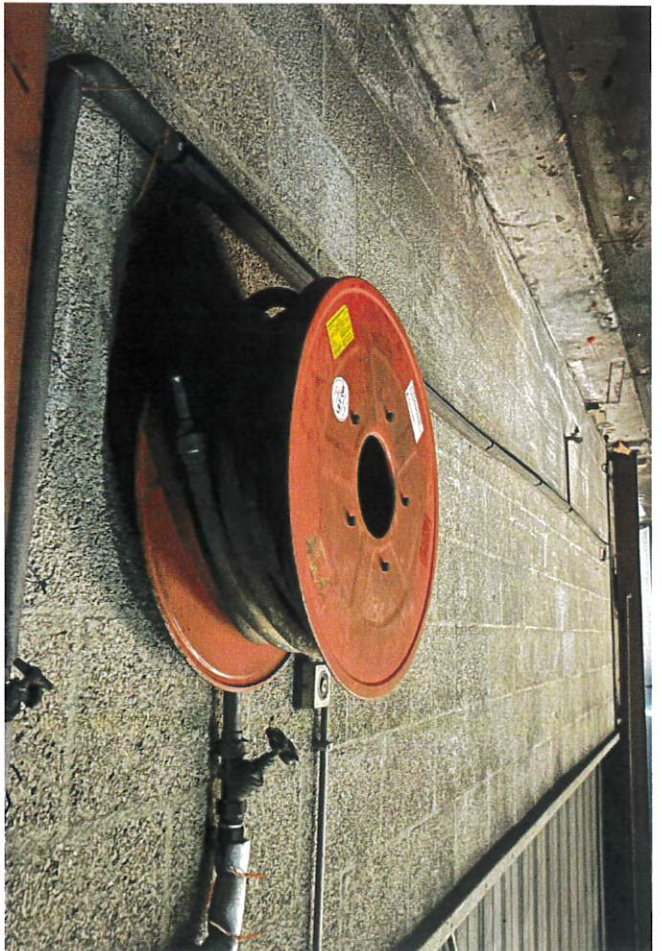
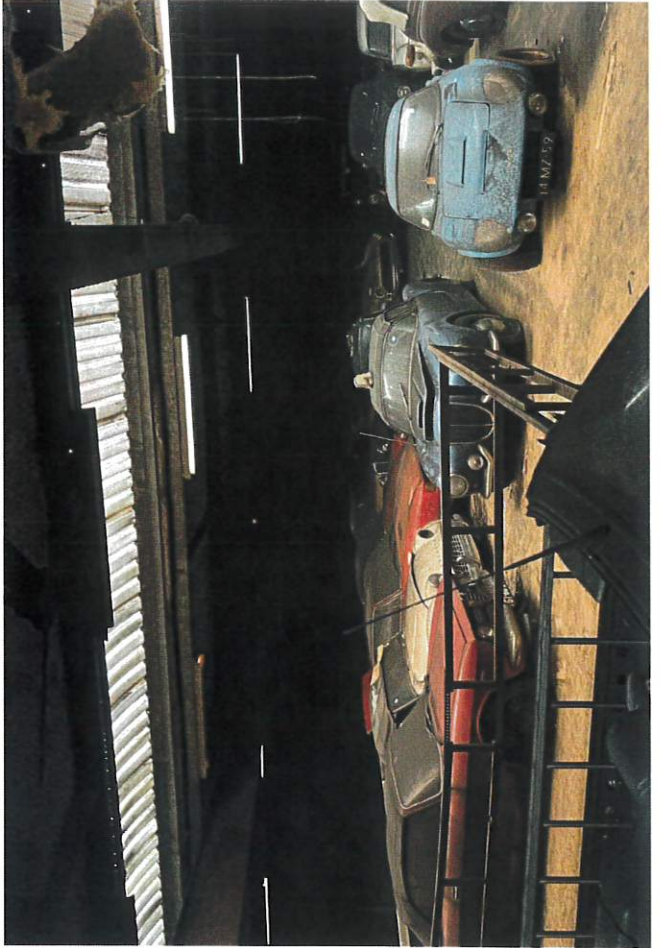
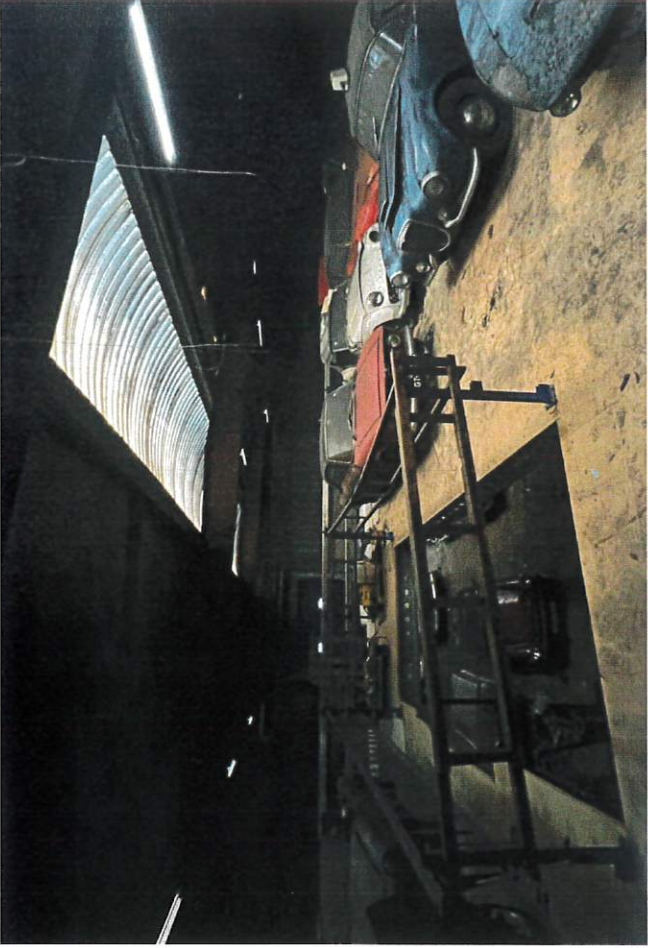


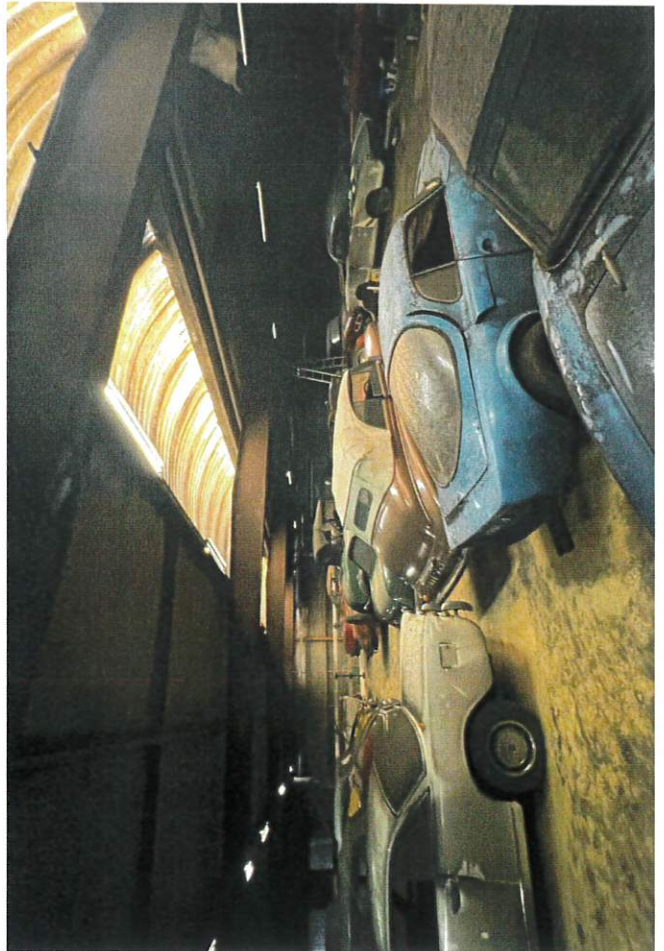
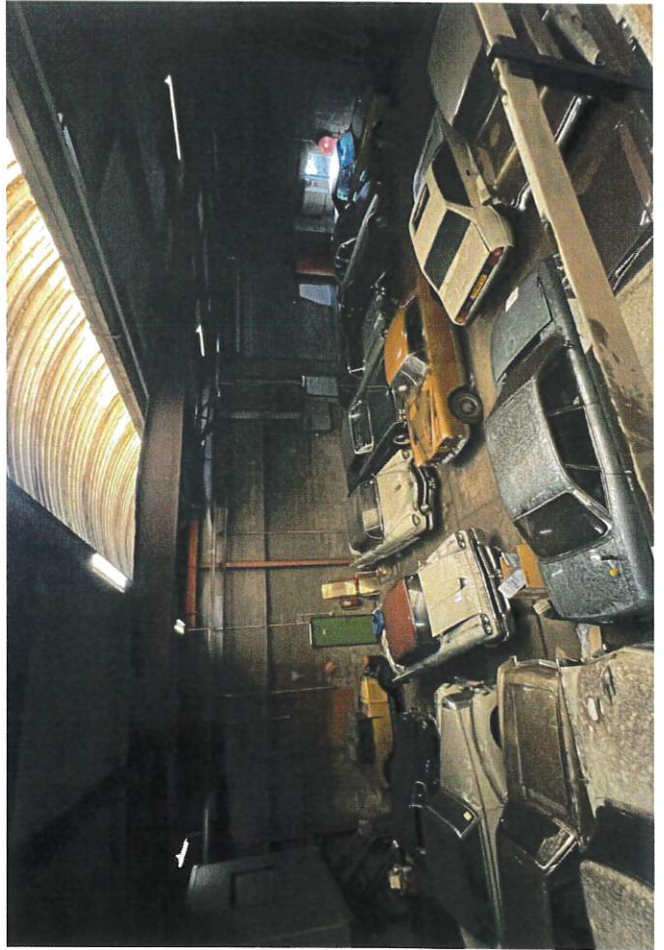




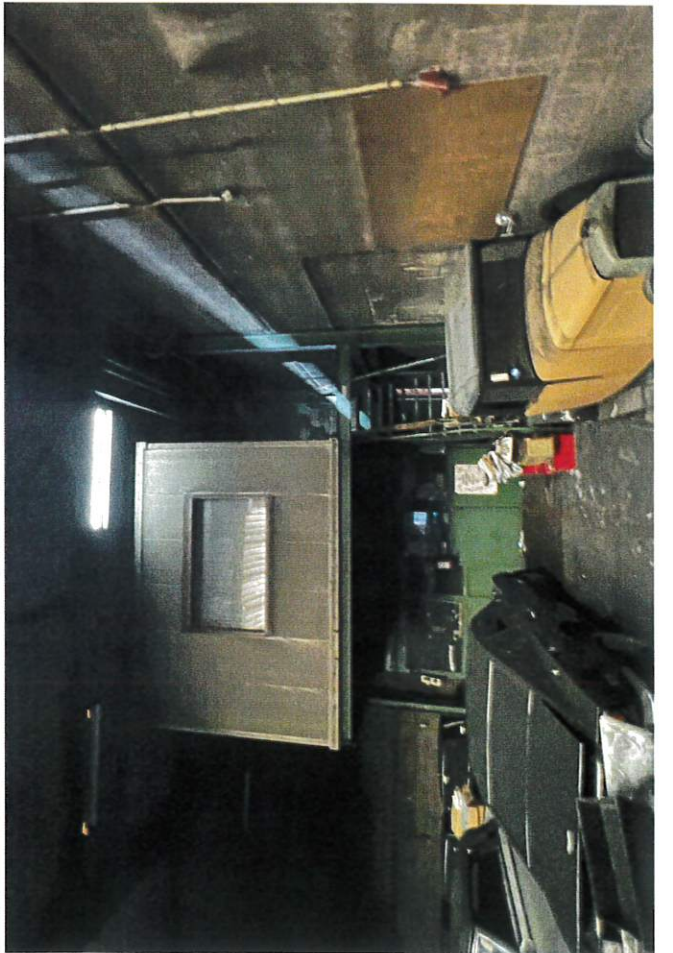














BETREFT

Dordrecht Q 4358

UW REFERENTIE

Taxatie

GELEVERD OP

07-02-2023 - 15:34

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11146841390

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

06-02-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

06-02-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dordrecht Q 4358](#)

Kadastrale objectidentificatie: 015950435870000

Locatie Daltonstraat 9
3316 GD Dordrecht

BAG identificatie: 0505010000012367

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 3.923 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 103228 - 421389**Omschrijving** Erf - Tuin**Koopsom** € 800.000**Koopjaar** 2022

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 85691/41](#)**Ingeschreven op** 22-12-2022 om 14:50

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [De heer Nicolaas Emmanuel Maria Aaldering](#)**Adres** Arnhemsestraat 51
6971 AP BRUMMEN**Geboren** 02-12-1953**te** BEMMEL

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing 	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 4358</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---	--

kadaster

De Bewaarder
22/12/2022 15:35:38 CET

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 22-12-2022 om 14:50 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 85691 nummer 41.

De bewaarder.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2022001804/PVK

Heden, tweeëntwintig december tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, mr. Adriaan Romijn, notaris te Rotterdam:

1. mevrouw Maria Petronella van der Kemp, geboren te Schiedam op tien juli negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende Beursplein 37, 3011 AA Rotterdam, te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, en als schriftelijk gevolmachtigde van:
de stichting: Stichting Veritas Vertegenwoordiging, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Olympiaweg 8 A, 3077 AL Rotterdam, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 61076937, welke stichting handelt als bewindvoerder over de goederen van:
de heer **Adolf Eugène Louis Mathieu Joseph Palmen**, geboren te 's-Gravenhage op eenentwintig september negentienhonderdtweeënveertig, wonende Carnissedreef 280, 3084 NN Rotterdam, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;
van de bewindvoering blijkt uit een beschikking van de Rechtbank Rotterdam met zaaknummer 9641659 BM VERZ 22-318, uitgesproken op negen februari tweeduizend tweeëntwintig, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op tweeëntwintig juni tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84415 nummer 81.
Van de machtiging tot verkoop en levering van het verkochte, blijkt uit een beschikking van de Rechtbank Rotterdam met zaaknummer 10199961 VZ VERZ 22-13981, uitgesproken op tweeëntwintig november tweeduizend tweeëntwintig;
hierna te noemen: "verkoper"; en
2. de heer **Nicolaas Emmanuel Maria Aaldering**, geboren te Bommel op twee december negentienhonderddrieënvijftig, zich identificerende met zijn Nederlandse paspoort, met kenmerk NU4KR9BC8, uitgegeven te Brummen op zesentwintig september tweeduizend zeventien, gehuwd, wonende te 6971 AP Brummen, Arnhemsestraat 51;
hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op acht december tweeduizend tweeëntwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

Het bedrijfscomplex met ondergrond en erf gelegen te **3316 GD Dordrecht, Daltonstraat 9**, kadastraal bekend gemeente **Dordrecht, sectie Q, nummer 4358** ter grootte van negenendertig are en drieëntwintig centiare (39 a 23 ca), hierna te noemen: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: achthonderdduizend euro (€ 800.000,00).

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

VOLMACHT

De verschenen persoon sub 1 is gemachtigd bij een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht.

GEBRUIK

Het verkochte is door koper te gebruiken als bedrijfsruimte.

Ten aanzien van dit gebruik heeft verkoper meegedeeld dat hem geen feiten en/of omstandigheden bekend zijn die een normaal gebruik zoals hiervoor omschreven in de weg staan.

Voorts wordt verwezen naar de artikelen 3.b en 13 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

"As is where is

Verkoper verklaart dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de verkoop van het Verkochte 'as is, where is' is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, technische, juridische, milieukundige en feitelijke toestand van het Verkochte in alle opzichten door de Koper moet worden aanvaard en ter zake door Verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan de Koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheken, huurrechten, zakelijke rechten en overige beslagen.

Ouderdomsclausule

Koper is ermee bekend dat het Verkochte meer dan 45 jaar oud is en dat de eisen die thans aan

de kwaliteit van zaken van soortgelijke aard gesteld mogen worden aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de toenmalige oprichting. Verkoper garandeert niet dat het registergoed vrij is van gebreken:

1. die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en
2. die direct dan wel indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed.

Niet zelf gebruikt

Verkoper heeft het Verkochte nooit zelf gebruikt. In afwijking van het bepaalde in deze overeenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 Burgerlijk Wetboek, komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het Verkochte voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het Verkochte aan de overeenkomst, voor rekening en risico van Koper."

VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam, in register Hypotheken 4, op achttien november negentienhonderdvierennegentig in deel 14141 nummer 24, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op zeventien november negentienhonderdvierennegentig verleden voor mr. J.C.A.M. Huntjens, notaris te Dordrecht.

KOOPPRIJS

De koopprijs is door de koper voldaan door storting op een rekening die ter beschikking staat van de in het hoofd van deze akte genoemde notaris.

De verkoper verleent aan de koper kwijting voor de betaling van de koopprijs.

Voorts is de overeenkomst van koop en levering aangegaan onder de volgende

BEDINGEN

1. Verkoper is verplicht koper een recht van eigendom te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomsten.
2. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur- en/of pacht- en/of huurkoopovereenkomsten en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mede-verkochte roerende zaken) en ongevorderd.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

3. De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats terstond na het ondertekenen van deze akte.
4. Alle rechten die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op koper. Voor zover deze rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.
5. Onder- of overmaat van het verkochte verleent aan geen der partijen enig recht.
6. Het verkochte is van heden af voor risico van de koper en de lusten en lasten zijn van heden af voor zijn rekening.
7. Alle rechten en kosten op de koop en levering vallende zijn voor rekening van de koper.
8. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.
Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in eventuele nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.
Noch verkoper noch koper kan zich nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
9. De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zullen, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper worden afgegeven.

GARANTIES

De verkoper garandeert het volgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
- b. Tot op de dag van het aangaan van de koopovereenkomst zijn hem door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
- c. De lasten over voorafgaande jaren zijn voldaan voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons verschuldigd zijn geworden.
Voor zover de aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan zullen deze op eerste verzoek alsnog door de verkoper worden voldaan.
- d. Het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, dan wel in een voorstel als bedoeld in voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht

Gemeenten.

- e. Er is met betrekking tot het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
 3. tot door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument.
- f. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeurs- of optierecht of een recht van wederinkoop.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Te dezen wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel (deel 14141 nummer 24), waarin woordelijk staat vermeld:

2. *Het terrein is bestemd voor de vestiging daarop van een timmerfabriek en loonzagerij, met kantoor en opslagruimten;*
3. *De koper is verplicht het terrein ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te voorzien van een behoorlijke afrastering en deze afrastering naar behoren te onderhouden en in stand te houden.*
4. *Met de bebouwing van het terrein moet door de koper of zijn rechtverkrijgenden een aanvang worden gemaakt voor zes en twintig februari negentienhonderd zeven en zeventig;*
5. *Indien de koper of zijn rechtverkrijgenden daarom verzoeken kan de onder 4 genoemde termijn door het College van Burgemeester en Wethouders telkens met een maand worden verlengd;*
6. *Indien met de bouw niet binnen de gestelde casu quo door burgemeester en wethouders verlengde termijn een aanvang wordt gemaakt, zal de overeenkomst van verkoop en koop door het enkel verloop van die termijn en zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn gevorderd, zijn ontbonden, zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist;*
7. *Het industrieterrein moet zijn bebouwd en de afscheidingen moeten ten genoegen van burgemeester en wethouders zijn geplaatst binnen één jaar na afloop van de onder 4 genoemde termijn, zulks op verbeurte van een boete van twee honderd vijftig gulden te betalen aan de gemeente Dordrecht voor elke maand vertraging, een gedeelte van een maand voor een gehele gerekend; burgemeester en wethouders zijn bevoegd in bijzondere gevallen - te hunner beoordeling - de hiervoor genoemde termijn van één jaar telkens met een maand te verlengen;*
8. *Enzovoorts*

9. *De koper van de eventuele volgende verkrijger(s) in eigendom of zakelijk genotsrecht van de grond en het daarop gebouwde mogen de opstal en het bijbehorende terrein niet bezigen ter uitoefening van een ander bedrijf dan een timmerfabriek en loonzagerij, wanneer dat naar mening van burgemeester en wethouders onverenigbaar is te achten met de in de nabijheid uitgeoefende bedrijven en/of andere belendingen; evenmin zullen zij tijdens de duur van hun eigendom of zakelijk genotsrecht mogen toestaan of toelaten, dat de opstal en het bijbehorende terrein door anderen ter uitoefening van een zodanig bedrijf worden gebruikt;*
Ingeval burgemeester en wethouders als hun mening te kennen hebben gegeven dat een zonder hun goedkeuring aangevangen bedrijf onverenigbaar is met de in de nabijheid uitgeoefende bedrijven en/of andere belendingen, zal de koper dan wel de eventuele opvolgende verkrijger(s) in eigendom of zakelijk genotsrecht van de grond en het daarop gebouwde binnen een door burgemeester en wethouders te stellen termijn de uitoefening van dat bedrijf moeten staken of doen staken, op verbeurte van een boete van twee honderd vijftig gulden voor iedere dag, dat degene, die daartoe gehouden is, in gebreke blijft zijn desbetreffende verplichtingen na te komen;
10. *De koper en de opvolgende verkrijger(s) in eigendom of zakelijk genotsrecht van de grond het daarop gebouwde zullen in verzuim zijn door het enkele verloop an de door burgemeester en wethouders, overeenkomstig het onder en 9 bepaalde, gestelde termijn, en zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist;*
11. *bij elke vervreemding van de grond en het daarop gebouwde, of van een gedeelte daarvan; zo ook bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop en bij vervreemding van zulk een recht, moeten de bij vervreemding van zulk een recht, moeten de bedingen onder 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 en 12 genoemd en zolang het terrein niet is bebouwd ook het onder genoemd beding, aan de nieuw verkrijger(s) worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente worden bedongen en aangenomen en in de desbetreffende akte woordelijk worden opgenomen;*
12. *in geval van verzuim om de sub 11 genoemde bedingen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen verbeurt de koper en iedere volgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht van de grond en het eventueel daarop gebouwde ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijf en twintig duizend gulden."*

Voor zover in de hiervoor vermelde bepalingen verplichtingen voorkomen die aan koper moeten worden opgelegd, wordt zulks bij deze door verkoper gedaan en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

MILIEUBEPALINGEN

1. a. Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig.
 - b. Aan verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt.
Voorts wordt verwezen naar de koopovereenkomst, woordelijk luidende:
"Koper is ermee bekend dat ten tijde van de bouw en/of renovatie van het Verkochte het normaal was asbest(cement)houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is Verkoper niet bekend dat in het Verkochte meer asbest(cement)houdende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw en/of renovatie van het Verkochte. Koper is ermee bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in het Verkochte."
 - c. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gebouw en/of het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
2. Aan verkoper is niet bekend, dat het verkochte en/of het gebouw met erf en grond enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte en/of het gebouw met erf en grond, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

ENERGIELABEL

Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Verkoper verklaarde, dat hij zich realiseert dat hij verplicht is een definitief energielabel aan koper te overleggen, deze alsnog kan aanvragen en dat de overheid aan verkoper een boete kan opleggen indien bij controle blijkt dat geen definitief energielabel is overlegd. Verkoper verklaarde dat hij door de notaris hier op is gewezen.

VOLMACHT

Koper en verkoper geven bij deze voorzoveel nodig ieder afzonderlijk onherroepelijk volmacht -met de macht van substitutie- aan de personen, die ten tijde dat van deze volmacht gebruik zal worden gemaakt, als kandidaat-notaris respectievelijk notarisklerk werkzaam zijn bij Beurs Notaris te Rotterdam, -zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk- om voor zoveel nodig namens hen zowel tezamen als ieder van hen afzonderlijk om zonodig namens hen afstand van hypotheek- en pandrechten te aanvaarden, voor zover deze thans op ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte, alsmede tot het doen

verlijden van een eventueel benodigde akte van rectificatie, een en ander met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), welke substitutie ook verleend kan worden in alle andere gevallen dan die, genoemd in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek en verder al datgene meer te doen wat nodig mocht zijn.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd over de voormelde koopprijs.

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van de verkoper en koper, ieder voor de helft.

Overdrachtsbelasting verkoper

De verschuldigde overdrachtsbelasting door verkoper is verschuldigd over de helft van de koopprijs. Die waarde is gelijk aan de koopprijs vermeerderd met de voor rekening van verkoper komende kosten, te weten zevenhonderdeenentachtig euro en zevenenvijftig cent (€ 781,57).

De verschuldigde overdrachtsbelasting is vastgesteld naar het tarief van acht procent (8%) over vierhonderdeenduizend zevenhonderdeenentachtig euro en zevenenvijftig cent (€ 401.781,57), derhalve een bedrag van tweeëndertigduizend zestig euro (€ 32.060,00).

Overdrachtsbelasting koper

De verschuldigde overdrachtsbelasting door koper is verschuldigd over de helft van koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

De verschuldigde overdrachtsbelasting is vastgesteld naar het tarief van acht procent (8%) over vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00), derhalve een bedrag van tweeëndertigduizend euro (€ 32.000,00).

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is in minuut verleden te Rotterdam op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen verklaarden, voor het verlijden van deze akte een ontwerpakte te hebben ontvangen.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen personen verklaarden van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend, om veertien uur veertig minuten (14:40u).

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. A. Romijn.

De ondergetekende, mr. Adriaan Romijn, notaris te Rotterdam, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De ondergetekende, mr. Adriaan Romijn, notaris te Rotterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is. |

Plannaam: **Dordtse Kil**

Datum afdruk: 2023-02-07

Naam overheid: Dordrecht

IMRO-versie: IMRO2008

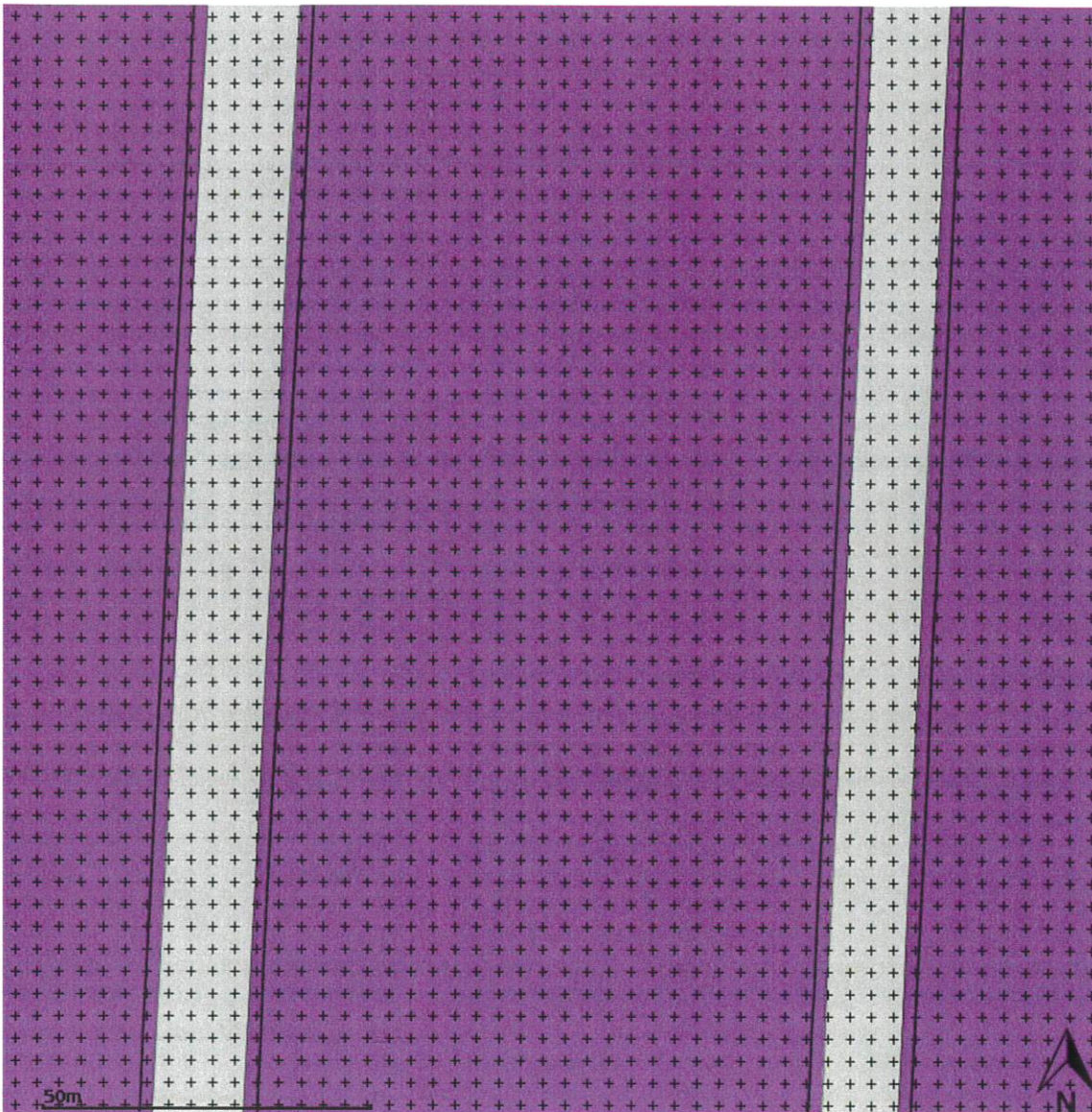
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2013-06-25

Planidn: NL.IMRO.0505.BP190Dordtsekil-3001

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.




Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering


Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak


Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Omgeving in kaart

Rapport



Datum afdruk: 07-02-2023



Wilt u dit rapport bewaren dan kunt u het opslaan als pdf. Ga naar 'Afdrukken' in de browser en kies voor 'Opslaan als pdf'.

Waarschuwing:

Dit rapport geeft de resultaten weer van uw zoekopdracht. Alleen de door u gekozen thema's worden getoond. De zoekopdracht is gebaseerd op een punt en niet op een vlak. Dit kan betekenen dat er (meer) relevante resultaten zijn voor het door u gezochte adres die niet automatisch zijn geselecteerd. Selecteer in dat geval op de kaart de items handmatig en maak een nieuw of extra rapport.

<http://www.dcmr.nl/proclaimer>

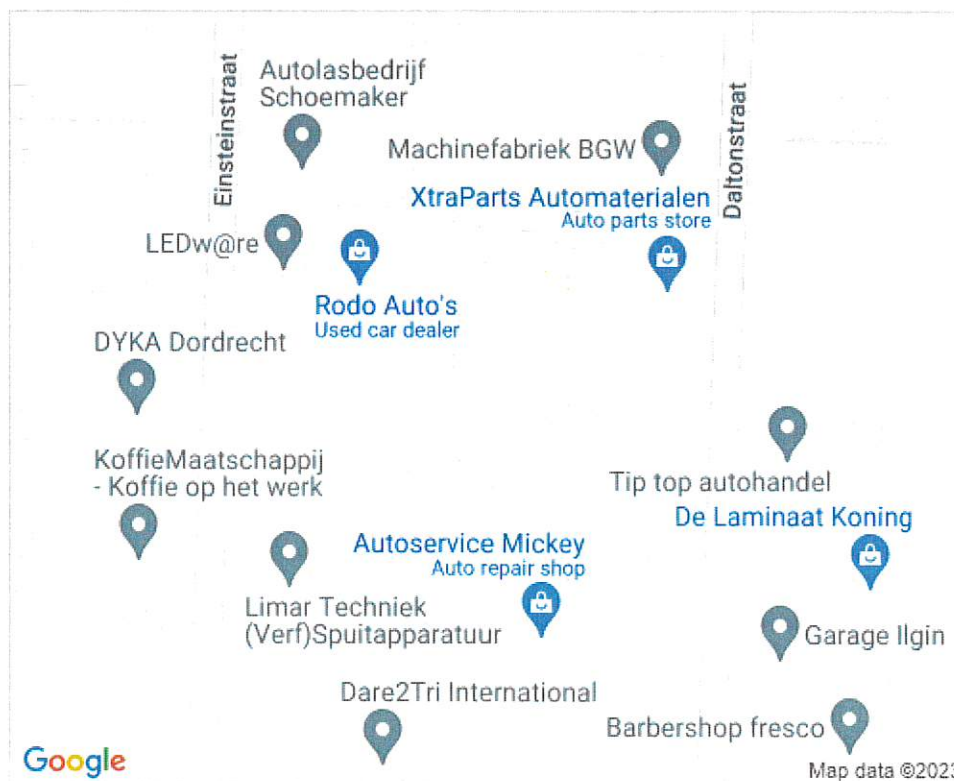
Bodem informatie

-  (Ondergrondse) tanks
-  Onderzoekslocaties

Vergunningen / Meldingen

-   Vergunningen (definitief)
-   Meldingen

(Ondergrondse) tanks



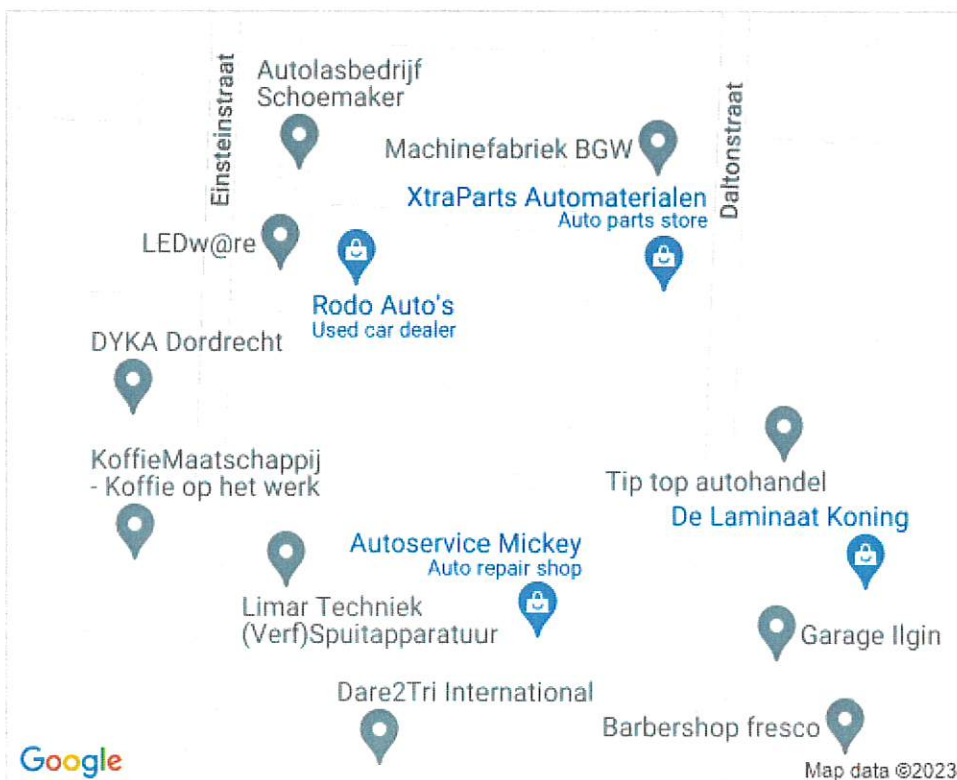
Geen data gevonden voor (ondergrondse) tanks

Onderzoekslocaties



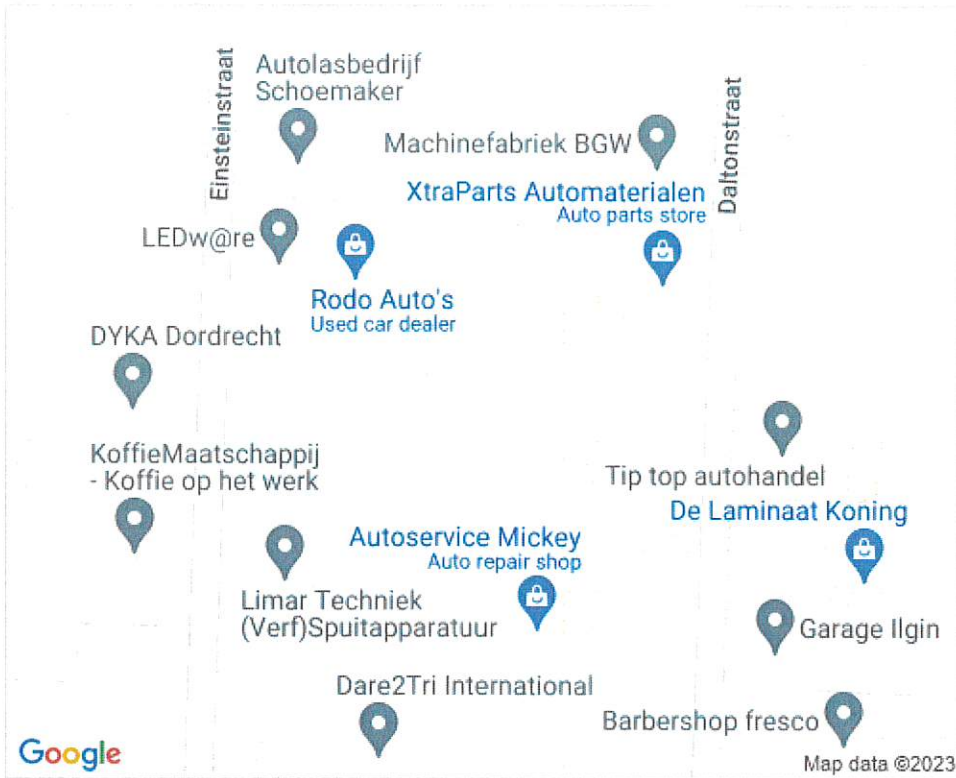
Geen data gevonden voor onderzoekslocaties

Vergunningen (definitief)



Geen data gevonden voor vergunningen (definitief)

Meldingen



Geen data gevonden voor meldingen