

Algemene voorwaarden A&T Projecten

1. Verantwoordelijkheden van de taxateur (opdrachtnemer)

1.1 Opdracht

De Taxateur heeft de verantwoordelijkheid een volledige taxatie uit te voeren op het object.

De taxatie heeft het volgende doel: inzicht krijgen in de marktwaarde van het Vastgoedobject in het kader van een financieringsaanvraag. Indien een ander doel van toepassing is wordt dat vermeld.

1.2 Wet en regelgeving

Bij de uitvoering van mijn werkzaamheden zal ik alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht nemen. Concreet betekent dit dat ik onder meer de volgende regels en standaarden van toepassing verklaar:

- Meest recente uitgave van de European Valuation Standards (EVS);
- De reglementen en de praktijkhandreiking van NRV

1.3 Uitvoering taxatie

De taxatie zal worden uitgevoerd door Marianne van der Hall, hiervoor en hierna aangeduid met 'de taxateur'. De taxateur is geregistreerd bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder nummer RT 123456789 en ingeschreven in de Kamer(s): Bedrijfsmatig Vastgoed. KVK nummer: 000043954669

De taxateur is verbonden aan:

A&T Projecten
Wigstraat 19
8223EE Lelystad

De taxateur verklaart hierbij dat zij:

- Gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- In staat is om een onafhankelijke en onbevooroordeelde taxatie te leveren;
- In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze is gebonden aan de opdrachtgever, het object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder van het object, de financier van het object of eventuele andere belanghebbenden bij het object;
- Werkzaamheden verricht voor A&T Projecten en niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- Niet eerder is betrokken bij enige opdracht die gerelateerd is aan het onderhavige object;
- Niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook) welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremming.
- Kennis heeft van de EVS nieuwste versie en voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen;
- Zich zal onderwerpen aan de tuchtrechtspraak van NVM en NRVT;
- De werkzaamheden zal verrichten in overeenstemming met de gedrags- en beroepsregels van NVM en NRVT;
- Tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die NVM en NRVT daaraan stelt/stellen en dat de premie van deze verzekering is voldaan (zie voor verduidelijking punt 8).

De taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie hieromtrent verwijst ik u naar <https://www.fiunederland.nl/nl/wetgeving/wetgeving-algemeen/wwft>.

De taxateur wijst de opdrachtgever uitdrukkelijk op het feit dat persoonsgegevens behorend bij het taxatierapport (daaronder ook begrepen het taxatiedossier) door het taxatiebedrijf en het eventuele validatie-instituut worden verzameld en verwerkt, waaronder naam, adres, (contact)personen, telefoonnummer en e-mailadres, en dat de gegevens omtrent het object inclusief taxatierapport en bijlagen worden verwerkt in het kader van de Algemene verordening gegevensverwerking (AVG). Deze partijen hebben in hun privacy- en gebruiksverklaring, die op hun websites zijn te vinden, afspraken gemaakt over de verwerking van deze persoonsgegevens. Hierin is ook bepaald hoe u als betrokkene gebruik kunt maken van uw rechten.

Waar in deze opdrachtbrief 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan respectievelijk ook 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.

2. Verantwoordelijkheden van de opdrachtgever

2.1 Documentatie

Door middel van het ondertekenen van deze opdrachtbevestiging erkent en begrijpt u dat u volledige medewerking verleent en verantwoordelijkheid draagt voor het aan de taxateur:

- Verschaffen van toegang tot alle informatie waarvan u zich bewust bent dat deze relevant is voor de taxatie van het object. Hierbij valt te denken aan vastleggingen in administraties, documentatie en andere informatiebronnen;
- Verstrekken van aanvullend voor het doel van de taxatie benodigde informatie;
- Verschaffen van onbeperkte toegang tot personen binnen uw organisatie van wie de taxateur vindt dat het nodig is informatie te verkrijgen.

Om tot een taxatie te komen verzoekt de taxateur u vriendelijk om alle benodigde gegevens te doen toekomen, zoals vermeld op bijlage A. Wilt u zo vriendelijk zijn deze gegevens zo spoedig mogelijk aan te leveren?

2.2 Bevestiging bij de taxatie

In verband met deze aspecten zal de taxateur u verzoeken de relevante mededelingen die aan mij zijn gedaan schriftelijk te bevestigen en tevens te bevestigen dat u mij alle van belang zijnde informatie heeft verschaft.

2.3 Verklaring opdrachtgever

De opdrachtgever is inhoudelijk aansprakelijk voor de door hem of haar aangeleverde gegevens. Door ondertekening verklaart u hierbij de gegevens benodigd voor de uitvoering van de taxatie prompt en naar waarheid te verschaffen aan de taxateur.

3. Taxatie

3.1 Taxatiemethode

Voor deze taxatie is gekozen voor één of meer van onderstaande waarderingsmethodieken: (aangegeven)

- Comparatieve benadering (vergelijkingsmethode):** Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft door het object te vergelijken met identieke of vergelijkbare objecten waarvan prijsinformatie beschikbaar is.
- Kostenbenadering (gecorrigeerde vervangingswaarde):** Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft, op basis van het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verkrijgen, zij het door aankoop of bouw.
- Inkomstenbenadering (DCF/BAR-NAR ed.):** Een werkwijze die de (geld) inkomsten en (geld) uitgaven beschouwt van het object, waarmee vervolgens de waarde wordt geschat door kapitalisatie van de inkomsten- of geldstroom van een bepaald jaar of door discontering van toekomstige inkomsten- of geldstromen van toekomstige jaren naar aanleiding van de opname ter plaatse, verstrekte gegevens en verzamelde vergelijkingstransacties zal de juiste methodieke keuze bepaald worden.

3.2 Taxatietype

De taxatieopdracht omvat de opdracht voor een volledige taxatie.

3.3. Te taxeren belang

Volledig eigendom, indien anders wordt dit vermeld.

3.4. Type object en gebruik

Soort vastgoedobject:

(Huidig of toekomstig) gebruik:

4. Omvang en reikwijdte van de taxatie

Met betrekking tot omvang en reikwijdte van de taxatie is het volgende van belang:

4.1 waardegrondslag

Een waardering op basis van de EVS nieuwste versie en de NRVT reglementen is gebaseerd op de marktwaarde. 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.

4.2 Relevante data in het taxatierapport

De waardepeildatum, de rapportagedatum en de inspectiedatum zullen in het taxatierapport vermeld worden.

4.3 Uitgangspunten bij de taxatie.

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaatrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;
- In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal 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 van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
- Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en riolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
- Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
- Alle roerende zaken in het taxatieobject, zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet meegewaardeerd;
- Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.
- Alle in het rapport genoemde bedragen zijn tenzij anders vermeld en in de munteenheid € Euro.

4.4 Bijzondere uitgangspunten.

Geen bijzondere uitgangspunten van toepassing. Indien van toepassing wordt dit vermeld.

5. Recherche en bronnen

5.1 Recherche

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

- Juridische aspecten van het vastgoed, waaronder:
 - Publiekrechtelijke aspecten zoals bestemmingsplaninformatie;
 - Privaatrechtelijke aspecten zoals onderzoek naar de eigendomsverkrijging en gevestigde beperkte rechten;
 - Uit openbare bronnen bekende informatie omtrent de bodemgesteldheid;
 - Kadastrale recherche;
- Gebruik van het object;
- Huursituatie (indien van toepassing);
 - Actuele huurlijst (waaronder huurders, opp VVO m2, expiratedatum, leegstand, etc.);
 - Bijzonderheden per huurovereenkomst (incentives, allonges, etc.); en
 - Bronvermelding; aangeleverde huurovereenkomsten, sideletters en allonges per huurder
- Technische omschrijving van het object waaronder:
 - Omschrijving van het object;
 - Globale inschatting van de staat van onderhoud;
 - Omschrijving van de ligging en bereikbaarheid;
- Risico's;
- Courantheid van het object en SWOT-analyse;
- Marktomstandigheden;
- Bijzondere waardecomponenten;
- Referentietransacties.

5.2 Bronnen

Voor het uitvoeren van de taxatie gebruikt de taxateur onder meer de navolgende bronnen: Kadaster, Kadata, historische database van NVM, database van Vastgoedjournaal, eigen archief, verstrekte gegevens door opdrachtgever, de website van de provincie, de website van de gemeente waarin het taxatieobject is gelegen, de website van het Bodemloket (bodemloket.nl) en de website van Ruimtelijkeplannen.nl. Indien gebruik wordt gemaakt van meer of andere bronnen dan de bovenstaande, dan wordt hiervan melding gemaakt in het taxatierapport.

6. Rapportage

Hieronder wordt beknopt aangegeven waaruit de rapportage zal bestaan.

6.1 Taxatierapport

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

In het rapport wordt de waardepeildatum voor de waardering apart vermeld, ook als deze gelijk is aan de opnamedatum dan wel de datum van uitbrengen van de rapportage. In de rapportage zal de taxateur uitvoerig melding maken van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gebruikte informatie.

Indien afgeweken is van deze standaard wordt door de taxateur in het taxatierapport toegelicht hoe en waarom. In aanvulling op bovenstaande zal de taxateur, indien van toepassing, gedetailleerd aangeven welke bijzondere uitgangspunten of vooronderstellingen zijn gehanteerd. In voorkomende gevallen zal de taxateur duidelijk maken welke (afwijkende) factoren bij de waardering van (grote) invloed zijn geweest op de uitgebrachte waarde.

6.2 Openbaarmaking

Mijn voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van mijn taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag

waarin mijn naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van mijn naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u mij tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid.

7. Beperkingen in het gebruik van de taxatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. De opdrachtgever mag het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor de doelstelling zoals onder punt 2.1 van deze opdrachtbrief is genoemd. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt door mij verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Alle bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Zonder toestemming van de taxateur mag het taxatierapport niet worden gereproduceerd, gepubliceerd of anderszins ter beschikking worden gesteld aan derden. Ook mag niet naar de taxatie of het rapport worden verwezen zonder voorafgaande toestemming van de taxateur.

Met betrekking tot deze taxatie is A&T Projecten aansprakelijk tot maximaal het bedrag waartoe zij op basis van haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering is verzekerd, dan wel maximaal het bedrag waartoe haar verzekeraar bereid of krachtens onherroepelijk gerechtelijk vonnis gehouden is, uit te keren. Indien om welke reden ook geen uitkering door de aansprakelijkheidsverzekering mocht plaatsvinden, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot maximaal driemaal het declaratiebedrag van betreffende (taxatie)opdracht. Aansprakelijkheid voor indirecte schade of gevolgschade is te allen tijde uitgesloten. A&T Projecten is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat doordat opdrachtgever aan A&T Projecten onjuiste of onvolledige gegevens en informatie heeft verstrekt. Onverminderd het bepaalde in artikel 6:89 BW dient een vordering tot vergoeding van schade uiterlijk twaalf maanden na de in het taxatierapport vermelde taxatiedatum, althans de datum van feitelijke uitvoering van de werkzaamheden, bij A&T Projecten te zijn ingediend, bij gebreke waarvan het recht op vergoeding vervalt. Indien het conceptrapport door opdrachtnemer is opgeleverd is 80% van het honorarium verschuldigd.

8. Honorarium en extra opties

A&T Projecten is bereid de taxatie uit te voeren voor een honorarium van:

€ X (Ex 21% BTW)

Wij vragen voor deze opdracht een voorschot van 10%, te weten € X,- inclusief 21% BTW over te maken op IBAN-bankrekeningnummer NL61 INGB 0005868489 t.n.v. A&T Projecten.

De werkzaamheden zullen starten na ontvangst van het voorschot op onze bankrekening. Meerwerk buiten de beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening. Het uurtarief bedraagt €150.00 exclusief BTW.

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

Bij het vaststellen van dit honorarium is rekening gehouden met de volgende zaken

- inclusief alle andere kosten waaronder kadastrale recherche, reis- en verblijfkosten;
- taxateurs kunnen bij hun werkzaamheden gebruik maken van bestaande taxatierapporten;
- taxateurs kunnen bij hun werkzaamheden gebruik maken van bouwtekeningen (plattegronden en doorsnede tekeningen) van de gebouwen;
- alle gebouwen zijn tijdens de taxatiewerkzaamheden toegankelijk voor onze taxateurs;
- taxateurs krijgen alle medewerking en informatie nodig voor een adequate en vlotte uitvoering van de werkzaamheden.

De taxateur, die de plausibiliteitsverklaring zal ondertekenen, vraagt eveneens een vergoeding voor zijn verrichte werkzaamheden. De opdrachtgever ontvangt hiervoor geen aparte factuur. De kosten voor het uitvoeren van deze plausibiliteitstoets zijn opgenomen in de totale honorering. Zie ook punt 11.2.

Indien zich tijdens de werkzaamheden omstandigheden voordoen, die kunnen leiden tot extra kosten, dan zal de taxateur daarover direct contact met u opnemen.

De vergoeding die A&T Projecten, t.a.v. Marianne van der Hall ontvangt voor de taxatiewerkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van de taxatie.

Het door A&T Projecten, t.a.v. Marianne van der Hall in rekening gebrachte honorarium voor deze opdracht en eventuele andere voor deze opdrachtgever uitgevoerde opdrachten is kleiner dan vijftientig procent van de totale omzet van A&T Projecten, t.a.v. Marianne van der Hall.

9. Voorwaarden

Op de werkzaamheden van de taxateur zijn de 'Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers van NVM van toepassing, welke voorwaarden als bijlage bij deze opdrachtbrief zijn gevoegd. Deze voorwaarden zijn tevens te downloaden via de site van algemene-voorwaarden-professionele-opdrachtgevers-2011.pdf (nvm.nl) In geval van inconsistentie tussen deze opdrachtbrief en de algemene voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze opdrachtbrief. Door ondertekening en retournering van deze opdrachtbevestiging verklaart u de algemene voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren. Indien een onderdeel in deze opdrachtbrief of in de algemene voorwaarden nietig zou zijn of vernietigd wordt, zullen de overige onderdelen volledig van kracht blijven.

10. Overige afspraken

10.1 Doorlopend toezicht

Opdrachtgever stemt ermee in dat het taxatierapport in het kader van het doorlopend toezicht van NRVT inhoudelijk gecontroleerd kan worden door NRVT. Overigens vindt dit toezicht onder vertrouwelijkheid en strikte geheimhouding van de taxatiegegevens plaats.

10.2 Plausibiliteitstoets

Conform de regelgeving van NRVT is de taxateur verplicht, voordat hij het rapport uitbrengt, deze op plausibiliteit te laten toetsen door een controlerend taxateur. De controlerend taxateur toetst of de taxatie aannemelijk en geloofwaardig is en of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de EVS nieuwste versie. De controlerend taxateur legt hierover een verklaring af, welke verklaring bij het taxatierapport wordt gevoegd. De kosten voor het uitvoeren van deze plausibiliteitstoets zijn opgenomen in de totale honorering.

De Plausibiliteitstoets wordt uitgevoerd door: het NWWi

10.3 Wijze van levering rapport

Het definitieve rapport wordt digitaal, eventueel via een downloadlink, aan u toegezonden. Indien gewenst verstrekken wij een tweetal geprinte exemplaren.

Opdrachtgever wenst (graag uw keuze aankruisen).

- Het taxatierapport te ontvangen via een downloadlink.
- Het taxatierapport te ontvangen zowel via een downloadlink als geprint document. Hiervoor bedragen de kosten €50,- (ex 21% BTW) per rapport. Gewenste aantal:.....

In verband met het vereiste onderzoekswerk kan levering van het concept rapport enige tijd in beslag nemen. Tijdens de inspectie kan de taxateur u een goede schatting geven van de leveringstijd.

11. Planning en bevestiging door opdrachtgever

11.1 Planning

Na opdrachtverstrekking door opdrachtgever zullen door de taxateur onder andere de navolgende werkzaamheden worden verricht:

- Recherche en onderzoek;
- Inspectie;
- Onderzoek;
- Waardering;
- Uitwerking rapport;
- Plausibiliteitstoets;
- Levering definitief rapport.

11.2 Bevestiging door opdrachtgever

Door ondertekening van deze opdracht bevestigt, verklaart en/of onderkent de opdrachtgever de volgende zaken en afspraken:

- Voor het opmaken van de taxatie zal opdrachtgever alle voor de taxatie benodigde informatie aan de taxateur verschaffen;
- Opdrachtgever bevestigt en verklaart hierbij dat alle door hem of haar aan de taxateur verstrekte informatie van de objectgegevens juist en volledig (zullen) zijn;
- Opdrachtgever verklaart hierbij dat hij of zij alle gebeurtenissen, die zich na de waardepeildatum en vóór de rapportagedatum voordoen en van invloed kunnen zijn op de waarde van het te taxeren object, onverwijld aan de taxateur zal melden;
- Opdrachtgever bevestigt en verklaart hierbij dat er, naast alle aan de taxateur verstrekte en te verstrekken informatie, geen additionele informatie bekend is die van belang is of zou kunnen zijn voor het uitvoeren van de taxatieopdracht;
- Opdrachtgever bevestigt en verklaart hierbij dat hij of zij niet bekend is met (mogelijke) overtredingen van wet-/regelgeving waarmee de taxateur bij (de opstelling van) de taxatie rekening moet houden.

Tot slot vermeldt de taxateur nog dat deze opdrachtbevestiging van kracht blijft totdat de opdracht wordt beëindigd of gewijzigd, dan wel door een andere wordt vervangen.