



Voor iedere financiering die door DCMF wordt verstrekt is een volledig taxatierapport vereist. Dit rapport is een belangrijk document in de beoordeling van de financieringsaanvraag.

Deze taxatiecriteria beschrijven welke zaken er *minimaal* in het rapport aanwezig moeten zijn. De taxateur dient aangesloten te zijn bij de NRVV, RICS, VastgoedPRO of REV en te voldoen aan de eisen die deze partij stelt aan taxaties.

Taxatiecriteria

Opdrachtgever	DCMF; Dutch Commercial Mortgage Finance
Adres	Herikerbergweg 282
Postcode en plaats	1101 CT Amsterdam
E-mailadres	mailbox van tussenpersoon

Wij ontvangen het rapport graag in Flux of Kate format en in een 'doorzoekbaar' PDF bestand

De waarden die wij per individueel object beoordeeld willen zien:

Marktwaarde in huidige verhuurde staat	verplicht
Leegwaarde	indien van toepassing
Marktwaarde in verhuurde staat na verbouwing	indien van toepassing
Opiniewaarde in huidige verhuurde staat	verplicht
Opiniewaarde bij leegstand	indien van toepassing
Opiniewaarde in verhuurde staat na verbouwing	indien van toepassing
Bij combinatiepanden bovengenoemde waarden voor zowel het residentiele deel als het commerciële deel	indien van toepassing
Waardeberekeningen (inclusief BAR en NAR-berekeningen)	verplicht
Opinie over het verschil tussen de koopsom en de huidige (getaxeerde) waarde, indien de koop < 6 maanden geleden was én het verschil meer dan 15% is	indien van toepassing
Eventuele uitzettingen die zich in het recente verleden hebben voorgedaan	indien van toepassing
WWS puntentelling en de maximaal redelijke huur	verplicht
Huidige huuropbrengst en geldende markthuurl per verhuurbare eenheid	verplicht

Algemene vereisten aan de taxatie:

Datum opname taxatie en waardepeildatum
Uitgebreide beschrijving en kwalificatie van het object (bouwjaar, aard object, m2, etc.)
Beschrijving en kwalificatie van de locatie (adres, kenmerken, bereikbaarheid (auto en ov) en verwachte ontwikkeling
Beschrijving van de markt op micro- en macroniveau (huurprijzen, leegstand, aanvangsrendementen, etc.)
Beschrijving van de huidige huurders (aard van de huurders, aanwezigheid (onder)huurcontracten, huursituatie)
Beschrijving en kwalificatie van de verhuurbaarheid (maximaal 3 maanden)
Beschrijving en kwalificatie van de verkoopbaarheid (maximaal 6 maanden)
Beschrijving en kwalificatie van de courantheid

Beschrijving en kwalificatie van de onderhoudsstaat (intern en extern) inclusief CAPEX/MJOP indien van toepassing
Beschrijving van aanwezige installaties
Toetsing aanwezigheid alle benodigde vergunningen (kamerhuur, renovatie/verbouwing, short-stay)
Bij een verbouwing/renovatie: opgave verbouwing plus inschatting of kosten realistisch zijn
Bij een verbouwing/renovatie: uitspraak of ingrepen vergunning plichtig zijn
Toetsing of het gebruik in lijn is met de geldende bestemming
Toetsing zelfbewoningsplicht / opkoopbescherming / etc.
Bijzondere uitgangspunten
Opinie met betrekking tot de aanwezigheid van gevaarlijke materialen en bodemverontreiniging
Vermelding van het energielabel
Kadastrale gegevens (o.a. hypothecaire bezwaring, beperkende rechten, bezwarende kettingclausules, recht van vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning)

Verplichte bijlagen bij het rapport:

Erfpachtovereenkomsten
Splitsingsakte(n)
Huurcontract(en) – let op BSN nummers huurder onleesbaar maken
Leveringsakte
Actuele foto's van buiten en van de woonkamer, alle slaapkamers, alle badkamers, alle keukens
Aanwezigheid Coöperatieve Exploitatieverenigingen

Bij aanwezigheid van een Vereniging van Eigenaren:

Opinie over en onderbouwing van de (financiële) gesteldheid van de VvE
Voldoet de VvE aan de wettelijke vereisten (o.a. MJOP of 0,5% reserve van herbouwwaarde object)
MJOP opnemen in het taxatierapport / inschrijving KvK controleren en aantal deelnemers VVE vermelden.