*Aanhef* *Initialen* *Achternaam*
Mevrouw

*Adres*

*Postcode* *Plaats*

*Datum*
Amsterdam,

*Onze referentie*
Taxatieopdracht v4.0

*Telefoon*
(085) 13 08 950

*E-mail*
info@nestr.nl

**Betreft: Taxatieopdracht CRE**

Beste klant,

Om je financieringsaanvraag verder te kunnen behandelen, is een taxatierapport vereist. Conform de Algemene Voorwaarden van Nestr wordt deze door een onafhankelijke taxateur opgesteld. Daarnaast moet hij aangesloten zijn bij een brancheorganisatie, te weten NRVT (ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig). NWWI-rapporten zijn uitgesloten.

In verband met uniformiteit en onafhankelijkheid geeft Nestr de opdracht aan de taxateur. Je kunt in deze brief lezen waar de taxateur naar dient te kijken om tot een volledig en juist oordeel te kunnen komen.

Voor commerciële vastgoedfinancieringen bij Nestr geldt dat de taxateurs door Nestr geaccrediteerd moeten zijn. Dat houdt in dat niet iedere taxateur voor Nestr CRE objecten mag taxeren. Om te bepalen wie jouw object mag taxeren verwijzen wij je naar je adviseur. Hij beschikt over een shortlist van door Nestr geaccrediteerde taxateurs.

De kosten voor het taxatierapport worden door de taxateur bepaald en komen altijd voor jouw rekening, zelfs als de uitgevoerde taxatie niet convenieert en Nestr daardoor niet tot een passende aanbieding voor financiering komt. De factuur voor het taxatierapport ontvang je dan ook rechtstreeks van de taxateur. Deze moet ook rechtstreeks aan de taxateur betaald worden. Nestr is dus geen partij in deze.

Je dient bijgesloten brief te ondertekenen en via jouw adviseur bij Nestr aan te leveren. Wij zien de brief dan ook graag snel tegemoet, zodat het acceptatieproces geen vertraging oploopt.

Met vriendelijke groet,

Nestr Smart Finance

Robin Pol

**Taxatieopdracht:**

Beste taxateur,

Hierdoor doen wij je de opdracht toekomen conform onderstaande gegevens.

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever | : Nestr Smart Finance |
| Adres | : Herikerbergweg 31, 7e verdieping |
| Postcode en plaats | : 1101CN Amsterdam |
| E-mailadres | : info@nestr.nl |

Nestr verleent hierbij opdracht aan:

| ***Taxateur*** | ***Plaats taxateur*** |
|---|---|
| | te |

voor het taxeren van de volgende onroerende za(a)k(en):

| | ***Adres*** | ***Postcode*** | ***Plaats*** |
|---|---|---|---|
| 1. | | | |
| 2. | | | |
| 3. | | | |

Bij het opmaken van het taxatierapport vragen wij je tevens rekening te houden met de volgende punten (indien van toepassing):

**Waardering**

De waarden die wij graag beoordeeld zien, zijn (per appartement/wooneenheid):

- Marktwaarde in verhuurde staat;
- Waarde bij gedwongen verkoop in verhuurde staat (conform artikel 6.7 van het blauw boek EVS 2025);
- Omschrijving van de gebruikte taxatiemethode (comparatieve-, investment methode etc.). En per getaxeerd object moeten marktwaarde en rendement herleidbaar zijn;
    - Indien de investment methode wordt toegepast, moet het taxatierapport een duidelijke toelichting op de huurprijs en het rendement bevatten
- Cashflow berekening (DCF methode) (inclusief verwachte leegstand, incentives, exploitatie- en overige kosten);
- Waardeberekeningen op basis van de cashflow van de markt- en contracthuur, waarbij voor het residentiële deel, de laagste van deze waarden genomen dient te worden voor de cashflow berekening;
- Kadastrale gegevens en leveringsakte;
- Erfpacht- en/of kadegeldovereenkomsten;
- Enige overige van belang zijnde informatie en/of bijzondere aannames;
- Een vergunning van de Gemeente indien er sprake is van gebruik waarvoor dit vereist is.

**Algemeen**

- Nestr Smart Finance als enige opdrachtgever;
- Beschrijving van de onroerende zaken (bouwjaar, fundering, aantal lagen, gevel, beglazing, dak, etc.);

- Beschrijving van de locatie (adres, kenmerken, bereikbaarheid (auto en OV), etc. en verwachte ontwikkeling;
- Aangeven in de taxatie of er sprake is van een overstromingsrisico;
- Beschrijving van de markt op micro- en macroniveau (huurprijzen, leegstand, aanvangsrendementen etc.);
- Opdrachtdatum, bezoek datum en peildatum;
- Beschrijving van de courantheid, waarbij verhuurbaarheid/verkoopbaarheid in maanden uitgedrukt moet worden;
- Foto's van iedere verhuurde/te verhuren ruimte in het object zijn een vereiste, waarbij we in ieder geval de volgende drie hoofdzaken moeten kunnen vaststellen aan de hand van deze foto's:
    1) er heeft een volledige inspectie plaatsgevonden,
    2) de actuele gebruikssituatie per unit,
    3) de onderhoudsstaat van het object.

  Ook dienen er foto's van buiten (gevels en straatbeeld) opgenomen te zijn in het rapport;
- Gebruik moet in overeenstemming zijn met het contract.

**Huurgegevens**

- Huurlijst(en) en/of huurcontracten exclusief de AVG gevoelige informatie (zoals BSN en kopieën van legitimatiebewijzen);
- Beschrijving van de wederverhuurbaarheid en (benodigde) incentives (huurkorting, huurvrije periode);
- Contracthuur en huurwaarde per wooneenheid, kamer, studio;
- Contracthuur en huurwaarde voor het commerciële gedeelte;
- Looptijd huurcontract en break clausules (ingeval van commercieel gedeelte);
- Alternatieve aanwendbaarheid;
- Opinie met betrekking tot het gebruik (conform bestemmingsplan?);
- Opinie ten opzichte van leegstand;
- Minimaal vijf recente (vergelijkbare) huur- en kooptransacties met transactiedatum van maximaal 1 jaar oud;
- Bij meerdere gebruiksvormen (kantoor, industrieel, parkeren enz.), per gebruiksvorm minimaal vijf relevante referenties.

**Onderhoud/technische zaken**

- Beschrijving van de staat van onderhoud;
- Beschrijving van aanwezige installaties (indien van toepassing);
- Beschrijving van (recente) renovaties (indien van toepassing);
- Beschrijving en uitsplitsing van alle exploitatiekosten;
- Opinie met betrekking tot de aanwezigheid van gevaarlijke materialen (zoals asbest), bodemverontreiniging en eventuele invloed op het gebruik;
- Vermelding van het energielabel /duurzaamheidcertificaat van zowel het commerciële als residentiële gedeelte

**VVE (indien van toepassing)**

- Beschrijving van de actuele status van de VvE, is deze ingeschreven bij de KvK en beschikt het over een bankrekening;
- Verklaring van de financiële positie van de VvE is vereist, is de VvE financieel draagkrachtig en beschikken zij over voldoende reserves;
- Indien beschikbaar, MJOP toevoegen;
- Wanneer geen MJOP beschikbaar is, aangeven wat de herbouwwaarde van het object is en of hiervan minimaal 0,5% jaarlijks gedoteerd wordt door de VvE voor toekomstig onderhoud.

Wij hebben de klant geïnformeerd dat je contact opneemt voor het maken van een afspraak om te taxeren en het opvragen van benodigde informatie.

De contactgegevens van de klant zijn:

[redacted]

Wij zien het taxatierapport graag zo spoedig mogelijk op info@nestr.nl tegemoet.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Nestr Smart Finance
R.M. Pol

[redacted]

Voor akkoord klant: _____

[redacted]

Voor akkoord taxateur: _____