

Bedrijfstaxaties zijn booming business

Bij tal van kwesties is het belangrijk om de juiste waarde van vastgoed te weten.

Bedrijfstaxaties, portefeulletaxaties. De NVM-bedrijfsmakelaars hebben het er maar druk mee. Banken willen weten of het onderpand voor een bedrijfsfinanciering zijn geld nog waard is. Zo kunnen ze een goede risico-inschatting maken voor de lopende hypotheek. Hetzelfde speelt een rol bij een herfinanciering. Een goed onderbouwd taxatierapport is daarbij heilig.

De flinke groei van het aantal taxatieaanvragen komt niet alleen door de financiële crisis. Ook ondernemers en beleggers zijn gebaat bij een juiste waardering van hun zakelijk vastgoed. Die waardebepaling is steeds vaker de basis voor allerlei regelingen en transacties.

Klopt de huurprijs die ik betaal nog wel? Nu online winkelen in opkomst is vragen veel detaillisten met stenen winkels het zich af. Zij kunnen de rechter verzoeken om naar de huurprijs te kijken. Officieel heet dat: een nadere huurprijsvaststelling op basis van boek 7, artikel 303 van het Burgerlijk Wetboek. Ook in zo'n geval is een taxatie-



Foto: Stef Steneker

rapport vereist. De rechter beoordeelt vervolgens of een (tijdelijke) huurprijsaanpassing gerechtvaardigd is.

Tegenwoordig gebruiken bedrijfsmakelaars voor taxaties het begrip marktwaarde (zie toelichting). Hoe stel

je die marktwaarde vast? Allereerst kijkt de bedrijfsmakelaar naar het doeltreffendste gebruik van een object. Daarna gaat hij op zoek naar vergelijkbare panden ofwel referentiepanden. Een vergelijkend onderzoek levert een

goed beeld op van de (huur)waarde van een object.

Bedrijfstaxatie nodig?
www.fundainbusiness.nl/
bedrijfsmakelaars

“ 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.”

Wanneer is een bedrijfstaxatie nodig?

- aankoop en verkoop
- aanhuur en verhuur
- herfinanciering
- risico-inschatting lopende hypotheek
- successie
- onteigening
- planschade, nadeelcompensatie
- huurprijsherziening van winkelruimte
- heronderhandeling huurovereenkomst
- bezwaar tegen WOZ-waarde
- voortijdige huurbeëindiging
- herontwikkeling van industrieel erfgoed
- aankoop van exploitatiegebonden vastgoed
- fiscale heretikking: overhevelen
- van bedrijfspand van zakelijk naar privé of andersom
- bedrijfsovername
- faillissement
- erfpachtherziening
- staatssteun
- schadevergoeding huurontbinding
- echtscheiding

Mikloos Knijff
Noordland Makelaars

Column

Marktkennis, ervaring en gezond verstand

Naar vastgoed wordt in deze tijd met een grote dosis argwaan gekeken. Geen wonder dat de vraag naar taxaties de afgelopen jaren een hoge vlucht heeft genomen. Daarbij draait het om de vraag: klopt de waarde waarvoor vastgoed in de boeken staat? En: hoe verhoudt de financiering zich tot de werkelijke waarde? Met nattevingerwerk nemen opdrachtgevers terecht geen genoegen. In het verlengde daarvan merk je een sterke vraag naar kwaliteitsverbetering.

Bedrijfsmakelaars en taxateurs spelen in op die ontwikkeling. Zo ontwikkelen ze procedures en gestandaardiseerde rapporten die fouten in taxaties

moeten voorkomen. Inmiddels zijn die rapporten zó uitgebreid, dat ze bijna onleesbaar zijn geworden. Dat zorgt voor schijnzekerheid en geeft geen antwoord op de kernvraag: wat is een object waard?

Die vraag is in deze tijd niet eenvoudig te beantwoorden, omdat er weinig transacties zijn en dus weinig vergelijkingsmateriaal. Een goede makelaar kan de waarde-vraag desondanks toch beantwoorden. Hij baseert zich op zijn kennis van de regio, het bedrijfsleven en vraag en aanbod.

Stichtingskosten en transacties uit een ver verleden zijn hierbij minder

belangrijk. Recente transacties des te meer. Het uitgangspunt bij een waarde-bepaling is altijd: kan een goede ondernemer op lange termijn de kost verdienen in het desbetreffende bedrijfspand?

Door informatie te combineren en je gezond verstand te gebruiken kom je meestal wel tot een goede waarde-indicatie. Daardoor kan een ervaren bedrijfsmakelaar ook in deze tijd goed adviseren over de waarde en de eventuele verhuur- en verkoopmogelijkheden van een bedrijfsobject. Voor mij persoonlijk is dat zelfs de essentie van het vak.