



Onnauwkeurigheidsrisico taxaties (Commercieel vastgoed)

Het COVID-19 (Coronavirus) is 11 maart 2020 door de Wereld gezondheidsorganisatie WHO als pandemie verklaard, waarna de Nederlandse overheid diverse maatregelen heeft genomen waaronder het sluiten van de scholen, het dringende advies om indien mogelijk thuis te werken en voorts RIVM richtlijnen aan te houden.

Het is onduidelijk welke volgende maatregelen er vanuit overheidswege nog genomen zullen worden. De maatregelen volgen elkaar snel op dus houdt ook de actuele berichtgeving in de gaten.

Aanbevolen wordt in taxatierapporten melding te maken van verhoogd onnauwkeurigheidsrisico veroorzaakt door de mogelijke impact van de corona crisis.

Bijvoorbeeld:

De uitbraak van het coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft wereldwijd impact op de financiële markten en economische activiteit.

In veel sectoren ondervinden bedrijven hiervan de gevolgen. De impact hiervan op gebruikers van vastgoed en waarde van vastgoed is vooralsnog niet in te schatten.

In de vastgoedmarkt zijn thans onvoldoende transacties waar te nemen die een duidelijke weerspiegeling geven van het huidige marktsentiment. Gehanteerde referenties in deze taxatie dateren mogelijk van voor de aanvang van deze crisis en derhalve brengt dat een hoog onnauwkeurigheidsrisico met zich mee. Door buitengewone marktomstandigheden is er buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

Voor wat betreft de inspectie van het object zijn de richtlijnen van het NRVT gevolgd.

Indien van toepassing:

Vanwege de restricties omtrent inspecties naar aanleiding van het coronavirus, is onderhavig object alleen extern geïnspecteerd. Dit brengt een hoge mate van onnauwkeurigheid met zich mee. Voor gebruikers van VMS van fluX:



Onnauwkeurighedsrisico taxaties (Commercieel vastgoed)

Momenteel staan bij de uitgangspunten in fluX onder Tijd, artikel 3 en 4 de volgende teksten:

Tijd

3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport.

4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Geadviseerd wordt om in het rapport onder 'Uitgangspunten' hieromtrent een tekst op te nemen, bijvoorbeeld:

- Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk I. Inzake de punten 3. en 4. onder 'Tijd' wordt opgemerkt dat de artikelen niet van toepassing zijn/buiten beschouwing worden gelaten op de ontwikkelingen inzake het coronavirus.

Algemene disclaimer taxaties COVID-19

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie.

Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudigweg onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.



Onnauwkeurighedsrisico taxaties (Commercieel vastgoed)

We bevinden ons nu in een periode van onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten.

Sinds de uitbraak van het virus is het niet mogelijk geweest om het effect van deze beslissing te meten aan de hand van transacties op de markt.

De kans dat ons oordeel over waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een verkoop, is afgenomen.

We raden u daarom aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te krijgen als u een vervreemding wilt uitvoeren.

Taxaties woonruimte

Voor individuele taxaties woonruimte hebben NRVT en NWWI geconcludeerd dat een aparte clause niet nodig is. Als de taxateur 'buitengewone marktomstandigheden' ervaart in de huidige markt, kan hij hier een toelichting geven in hoofdstuk L van het taxatierapport bij de 'beschrijving huidige marktomstandigheden' en de 'bedreigingen' bij de SWOT-analyse.

Als taxateur kunt u de mening zijn toegedaan dat als gevolg van de 'COVID-19 pandemie' er een zodanige 'buitenproportionele mate van onzekerheid' is opgetreden op de waardepeildatum bij het te taxeren object dat dit gevolgen heeft voor uw taxatie. Als u, als gevolg van deze 'buitenproportionele mate van onzekerheid' de marktwaarde in de huidige marktomstandigheden niet of onvoldoende onderbouwd kunt vaststellen, is het advies om de opdracht terug te geven aan de opdrachtgever.