



DYNAMIS

BMV

Bedrijfsmakelaars



Algemene voorwaarden en tarieven BMV Makelaars
voor professionele opdrachtgevers

Versie oktober 2022



BMV Makelaars: de maatschap BMV Makelaars, tevens handelend onder de namen BMV Woningmakelaars; BMV Nieuwbouwmakelaars; BMV Verhuurmakelaars; BMV Bedrijfsmakelaars; BMV Taxateurs & Consultants; BMV Projectmakelaars; BMV Winkelmakelaars; BMV Beleggingsmakelaars.

© BMV Makelaars, oktober 2022.

Niets uit deze uitgave mag worden vereenvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoudsopgave

Pagina 5

Algemene Voorwaarden en tarieven BMV Makelaars voor professionele opdrachtgevers

versie: oktober 2022

- I. Aanvullende Algemene Voorwaarden BMV Makelaars
- II. Aansprakelijkheid
- III. Tarieven voor dienstverlening BMV Makelaars voor professionele opdrachtgevers
- IV. Vindplaats en wijziging voorwaarden

Algemene Voorwaarden en tarieven BMV Makelaars voor professionele opdrachtgevers

Versie: oktober 2022

I. Aanvullende Algemene Voorwaarden BMV Makelaars

1. In aanvulling op de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2011) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden en tarieven van BMV Makelaars voor professionele opdrachtgevers (versie oktober 2022).
2. De maatschap BMV Makelaars is actief onder de volgende handelsnamen:
 - BMV Woningmakelaars;
 - BMV Nieuwbouwmakelaars;
 - BMV Verhuurmakelaars;
 - BMV Bedrijfsmakelaars;
 - BMV Consultancy & Taxaties;
 - BMV Projectmakelaars;
 - BMV Winkelmakelaars;
 - BMV Beleggingsmakelaars.
3. Bij eventuele strijdigheid tussen de voorwaarden van de NVM en de voorwaarden van BMV Makelaars prevaleren de laatstgenoemde voorwaarden.

II. Aansprakelijkheid

1. Opdrachten zullen door BMV Makelaars zorgvuldig en correct worden uitgevoerd volgens de eisen, die een opdrachtgever redelijkerwijs mag stellen.
2. Indien BMV Makelaars aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld.
3. BMV Makelaars is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook, ontstaan doordat BMV Makelaars is uitgegaan van door of namens de opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens en evenmin voor schade die het gevolg is van tekortkomingen van derden of van tekortkomingen aan verstrekte of ingewonnen informatie.
4. Indien BMV Makelaars aansprakelijk mocht zijn voor enigerlei schade, dan is de aansprakelijkheid van BMV Makelaars beperkt tot maximaal eenmaal de factuurwaarde van de opdracht, althans tot dat gedeelte van de opdracht waarop de aansprakelijkheid betrekking heeft.
5. De aansprakelijkheid van BMV Makelaars is in ieder geval steeds beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder haar beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.
6. Iedere aanspraak op BMV Makelaars wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.
7. In geval van een collegiale opdracht is BMV Makelaars niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega- makelaars(s)kantoor veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale-opdracht prevaleren deze Algemene Voorwaarden boven die van de collega-makelaar.
8. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts)persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan BMV Makelaars verschuldigd zijn.

III. Tarieven voor dienstverlening BMV Makelaars voor professionele opdrachtgevers

BMV Makelaars hanteert de in onderstaande artikelen opgenomen tarieven. De in deze artikelen genoemde artikelnummers corresponderen met de artikelnummers uit Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers.

Tarieven algemeen

1. Alle in dit hoofdstuk vermelde tarieven, voorschotten en bijkomende kosten zijn exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
2. Als tarief, dat is overeenkomen, gelden de volgende tarieven tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Voor werkzaamheden, die niet in onderstaande tarieven staan opgenomen, gelden de afspraken die daarover schriftelijk worden gemaakt. Een schriftelijke opdrachtbevestiging omvat ook een opdrachtbevestiging per fax of e-mail.
3. Het uurtarief voor dienstverlening met betrekking tot bedrijfsmatig onroerend goed bedraagt € 175,- per uur.
4. De vergoeding verschuldigd bij het opschorten of intrekken van een opdracht tot dienstverlening is gelijk aan 20% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt tenminste € 3.500,-. Een opdracht tot verhuur waarbij de courtage mede afhankelijk is van de duur van de te sluiten huurovereenkomst wordt in dit verband gerekend als een opdracht tot verhuur voor vijf jaar.
5. Onder kosten, die BMV Makelaars ten behoeve van een opdrachtgever maakt, vallen onder andere de kosten voor: kadastraal onderzoek, titelonderzoek, bouwkundige keuring, bodemonderzoek, verkoopfolder of brochure, advertenties, plaatsing van objecten in periodieken of op een site, promotiekosten en kosten van 'borden'. De kosten kunnen tijdens de looptijd van de opdracht en/of bij het vervullen van de opdracht aan opdrachtgever worden doorberekend.
6. Het honorarium van BMV Makelaars is verschuldigd bij het tot stand komen van een transactie, nadat aan eventuele ontbindende of opschortende voorwaarden is voldaan. Taxatie- en advieskosten zijn verschuldigd bij het uitbrengen van het taxatie- of consultancyrapport. Verschotten en andere vergoedingen zijn verschuldigd binnen twee weken na de factuurdatum.
7. Bij opdrachten voor (ver)koop, (ver)huur van projecten en bij adviesopdrachten kan tussentijds bij wijze van voorschot worden gefactureerd.

Tarieven bij koop en verkoop

16. In geval van overeenkomsten van onderhandse koop en verkoop wordt, zowel bij koop als bij verkoop, de courtage berekend over de koopsom op de wijze als in artikel X.18. is bepaald met inachtneming van de hieronder vermelde regels. In artikel II.31 staat omschreven wat onder koopsom wordt verstaan.
17. Over de kosten en rechten die op de overdracht vallen (zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadastrale rechten) wordt geen courtage berekend. Is over de koopsom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de koopsom begrepen dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag van de omzetbelasting tenzij de koper gerechtigd is om de omzetbelasting in aftrek te brengen.
18. De courtage wordt berekend op basis van 2% over de koopsom, met een minimum van € 3.500,-.
19. Indien er, behalve het onroerend goed, ook roerende zaken (bijvoorbeeld in de vorm van meubilair, stoffering en inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) worden gekocht of verkocht, of er tevens vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden worden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze zaken en vermogensrechten. Over het deel van de koopsom dat geen betrekking heeft op onroerend goed bedraagt de courtage 10%. Indien sprake is van

- ene horeca-object bedraagt de courtage over het deel van de koopsom dat geen betrekking heeft op onroerend goed 7%, met een minimum van € 3.500,-
20. Bij nog te bouwen of in aanbouw zijnde panden of complexen wordt het honorarium berekend over de totale stichtingskosten (voor zover van toepassing vindt berekening plaats op basis van vrij op naam prijzen).
 21. Zijn bij de dienstverlening roerende zaken, goodwill, schadevergoedingen, andere vermogensrechten en/of dergelijken betrokken, dan wordt het honorarium ook over de hier aan toe te kennen waarden berekend.
 22. Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal of erfpachtgrond: het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeengekomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis.
 23. Indien de opdrachtgever gedurende de opdracht besluit in plaats koop en verkoop over te gaan tot huur of verhuur zijn de tarieven van huur en verhuur van toepassing.

Tarieven bij huur en verhuur

31. Ingeval van overeenkomsten van huur en verhuur wordt, zowel bij huur als bij verhuur, de courtage berekend over de huursom op de wijze als in artikel X.33 is bepaald en met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels. In artikel II.36 staat omschreven wat onder huursom wordt verstaan.
32. Is over de huursom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de huursom begrepen dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag van de omzetbelasting, tenzij de huurder gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen.
33. De in artikel X.31 bedoelde courtage wordt berekend naar gelang het aantal overeengekomen huurjaren. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode van vijf jaar bedraagt de courtage 16% over de eerste contractuele jaarhuur. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een kortere periode dan vijf jaar, wordt het courtagepercentage, zoals hierboven vermeld, verminderd met 0,5% van het courtagepercentage voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duurt dan vijf jaar. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode langer dan vijf jaar wordt de courtage berekend als hierboven verhoogd met:
 - 0,5% van de huursom voor elk huurjaar na het vijfde en tot het elfde huurjaar;
 - 0,4% van de huursom voor elk huurjaar na het tiende en tot het zestiende huurjaar;
 - 0,3% van de huursom voor elk huurjaar na het vijftiende en tot het eenentwintigste huurjaar
 - 0,2% van de huursom voor elk huurjaar na het twintigste huurjaar;
34. Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar.
35. Voor de courtageberekening zullen eventueel aan huurder verstrekte huurkortingen, investeringsbijdragen, huurvrije perioden of investeringen door verhuurder niet in mindering worden gebracht op de contractuele jaarhuur.
36. Het minimumbedrag voor de courtage bij verhuur bedraagt in alle gevallen € 3.500,- te vermeerderen met BTW.
37. Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering en inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt de courtage ook in rekening gebracht over de voor deze goederen overeengekomen huurprijs. Worden de goederen mede gekocht of verkocht of worden vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan bedraagt de courtage 10%. Indien sprake is van ene horeca-object bedraagt de courtage over het deel van de koopsom dat geen betrekking heeft op onroerend goed 7%, met een minimum van € 3.500,-.
38. Indien, op welke wijze dan ook, de huidige huurder van haar resterende huurverplichtingen wordt ontslagen, is de opdrachtgever aan BMV Makelaars courtage verschuldigd overeenkomstig de geldende tarieven. In geval van afkoop van de resterende huurverplichtingen, wordt de courtage berekend conform de

tarieven bij huur en verhuur, waarbij wordt uitgegaan van de actuele huursom in het jaar van afkoop.

39. Indien de opdrachtgever gedurende de opdracht besluit in plaats huur en verhuur over te gaan tot koop of verkoop zijn de tarieven van koop en verkoop van toepassing.

Tarieven bij consultancy

46. Het advies- en onderzoekstarief is gebaseerd op een uurloonvergoeding en bedraagt € 175,-.
47. Naast de uurloonvergoeding zijn verschuldigd gemaakte voorschotten, reis- en verblijfkosten en kantoorkosten groot 7,5% van het totale uurloonbedrag.
48. Veel adviesproducten, zoals haalbaarheidsonderzoeken, marktrapporten en marktonderzoeken worden ook verricht van een offerte gebaseerd op bovengenoemde vergoedingen.

Betaling en incassokosten

71. De betaling dient steeds te geschieden binnen 14 dagen na de factuurdatum, tenzij anders is overeengekomen.
72. Indien de opdrachtgever in gebreke blijft in de tijdige betaling van een factuur, dan is de opdrachtgever van rechtswege in verzuim.
73. Na overschrijding van de betalingstermijn is BMV Makelaars gerechtigd wettelijke rente en invorderingskosten in rekening te brengen. Invorderingskosten bedragen tenminste 15% van het openstaande bedrag per opdracht.

IV. Voorwaarden bij taxaties

Onder een opdracht tot taxatie wordt verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.

Taxaties worden opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2013 gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee (IVS2013) en/of de verplichte regels en voorschriften in de RICS Taxatie standaarden ("Red Book"), uitgave januari 2014, zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors.). Op onze taxaties zijn van toepassing het NVM tuchtrecht voor leden alsmede het tuchtrecht van RICS en VastgoedCert.

Aansprakelijkheid taxaties

Indien BMV Makelaars aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld.

1. Onze rapporten zijn slechts bestemd voor daarin genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door BMV Makelaars aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van BMV Makelaars.
2. BMV Makelaars is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook, ontstaan doordat BMV Makelaars is uitgegaan van door of namens de opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens en evenmin voor schade die het gevolg is van tekortkomingen van derden of van tekortkomingen aan verstrekte of ingewonnen informatie.
3. Indien BMV Makelaars aansprakelijk mocht zijn voor enigerlei schade, dan is de aansprakelijkheid van BMV Makelaars beperkt tot maximaal eenmaal de factuurwaarde van de opdracht, althans totdat gedeelte van de opdracht waarop de aansprakelijkheid betrekking heeft.
4. De aansprakelijkheid van BMV Makelaars is in ieder geval steeds beperkt tot het

bedrag dat in het desbetreffende geval onder haar beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

5. Iedere aanspraak op BMV Makelaars wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar nabeëindiging van de opdracht.
6. In geval van een collegiale-opdracht is BMV Makelaars niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega-taxatie kantoorveroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale-opdracht prevaleren deze Algemene Voorwaarden boven die van de collega-taxateur.
7. Wij geven geen garantie dat aangenomen groei danwel daling van toekomstige kosten, kapitaalcorrecties en huurwaarden, die worden gebruikt voor het bepalen van de waarden, daadwerkelijk plaatsvindt en benadrukken dat de waarden zowel kunnen dalen als stijgen.

Informatievoorziening taxaties

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de opdrachtgever. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan wij onze taxaties uitvoeren niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de berekende waarde van een object onjuist zijn en zal het object opnieuw beoordeeld moeten worden.

Tarieven taxaties

Het honorarium bij een taxatie bedraagt, tenzij anders overeengekomen, € 175,- excl. BTW per uur met een minimum van € 1.750,- excl. BTW. Bij een hertaxatie van een object binnen twee jaar geldt een minimum van €850,- excl. BTW. De bedragen zijn exclusief de daarover in rekening te brengen omzetbelasting. Overige kosten, zoals onder meer reis- en verblijfkosten, foto's (voor intern gebruik) en dergelijke bij de genoemde bedragen inbegrepen.

Facturatie vindt plaats bij of na toezending van het taxatierapport. Er geldt een betalingstermijn van 14 dagen. Indien de opdrachtgever in gebreke blijft in de tijdige betaling van een factuur, dan is de opdrachtgever van rechtswege in verzuim. Na overschrijding van de betalingstermijn is BMV Makelaars gerechtigd wettelijke rente en invorderingskosten in rekening te brengen. Invorderingskosten bedragen tenminste 15% van het openstaande bedrag per opdracht.

Genoemde bedragen zijn inclusief een mondelinge toelichting op de rapportage, indien de opdrachtgever dit wenselijk acht.

Indien tijdens de uitvoering van de opdracht aanvullende gegevens of vragen door de opdrachtgever wordt gesteld kan dit leiden tot meerkosten. Deze zullen separaat worden begroot op basis van benodigde uren tegeneen uurtarief van € 175,- per uur en ter goedkeuring aan de opdrachtgever worden voorgelegd. Na schriftelijke goedkeuring zullen de aanvullende werkzaamheden worden uitgevoerd.

Object, bouwkundige en technische staat

1. Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouw gebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering.
2. Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij onze Taxaties buiten beschouwing gelaten.
3. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee kunnen vormen over de staat van onderhoud, kijken wij, voor zover wij in staat worden gesteld om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts naar de uitwendige en

- direct zichtbare staat van onderhoud.
4. Bij de beoordeling van het onderhoud wordt een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen wordt daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, het type gebruik en de (multi-)functionaliteit van het gehele gebouw.
 5. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
 6. De onderhoudstoestand van het dak wordt uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld, tenzij andersvermeld.
 7. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen.
 8. Wij houden geen rekening met verschillen die zijn opgetreden tussen inspectie/ opname en de peildatum of tussen de peildatum en datum taxatierapport.
 9. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave wordt gedaan van oppervlakten wordt er door BMV Makelaars van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
 10. Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in onze rapporten zijn geschat, tenzij anders vermeld.
 11. De taxatie wordt erop gebaseerd dat er geen verborgen defecten, achterstallig onderhoud of andere omstandigheden zijn, die de taxatie wezenlijk zouden kunnen beïnvloeden.
 12. Wij inspecteren geen bestanddelen van de onroerende zaak die bedekt, niet getoond of niet toegankelijk zijn en bij onze taxatie gaan wij er van uit, dat deze zich in een goede staat van onderhoud bevinden.

Milieu

1. Bij de waardering gaan wij er van uit dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten. Eventuele saneringskosten dienen op de waarde in mindering te worden gebracht.
2. Wij verrichten geen onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Bij de inspectie van het pand wordt globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Indien in het rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in ons rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van dit artikel onverminderd van toepassing.
5. Tenzij uit de rapportage anders blijkt gaan we bij de taxatie ervan uit dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
6. Wij nemen aan dat het getaxeerde vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
7. Eventueel aanwezige bodemrapporten dienen gecontroleerd te worden door daartoe erkende en kundige bedrijven. BMV Makelaars neemt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de "juiste" interpretatie.

8. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendomsrechten

1. Bij de waardering gaan we er van uit dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij verrichten geen uitgebreid titelonderzoek waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken, tenzij wij in onze rapportage anders berichten.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Bij onze waardering wordt geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Bij onze waardering gaan wij er van uit dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief/positief effect heeft op de waarde. Voorts gaan wij er vanuit dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief/positief effect zouden kunnen veroorzaken op de waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk worden berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardering vaststelling in het rapport uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden worden weergegeven.
6. In het geval het object is gelegen op erfpachtgrond gaan wij er van uit dat er met betrekking tot erfpachtrechten noch onredelijke of ongebruikelijke clausules die de waarde zouden kunnen beïnvloeden, noch ongebruikelijke beperkingen of voorwaarden bestaan ten aanzien van de toekenning of het beschikkingsrecht van de onroerende zaak en gaan wij er van uit dat het object conform de eventueel geldende erfpachtvoorwaarden gebouwd en in gebruik genomen is.

Huurcontracten

1. De waardering wordt uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
2. Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen. Wij nemen aan dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van het huurcontract kunnen leiden.
3. Tenzij anders vermeld gaan wij er van uit dat de huurcontracten met betrekking tot de onroerende zaken standaard ROZ-contracten zijn en geen ongebruikelijke of bezwarende bepalingen of clausules bevatten, die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Daarnaast gaan wij er van uit er geen sprake is van ophanden zijnde aanpassingen, verlengingen of opzeggingen van het huurcontract, tenzij anders vermeld.
4. Wij gaan ervan uit dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die doorgaans voor huurders rekening komen. Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend.
5. De huurwaarde die in onze taxaties wordt aangegeven, wordt door ons bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur.

6. In het geval van woningen doen wij steekproefsgewijs onderzoek naar de maximaal redelijke huur berekend op grond van het "Woningwaarderingstelsel". Wij trekkengen consequentie uit het eventuele feit dat de huidige verschuldigde huur boven de zogenoemde maximaal redelijke huur uitkomt.
7. In het geval van zogenoemde 7: 290 BW bedrijfsruimte kunnen wij een indicatie geven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7: 303 BW. De in artikel 7: 303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoelde huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.
8. Wij gaan er van uit dat huurprijsindexaties slechts kunnen leiden tot een stijging van de laatst geldende huurprijs. Wij nemen aan dat er geen twijfel bestaat over de interpretatie van de huuraanpassingsbepalingen in het huurcontract.
9. Bij de waardering gaan wij er van uit dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
10. Wij gaan er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
11. Bij de waardering wordt er vanuit gegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn. Tenzij anders vermeld, nemen wij aan dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen. Tenzij anders vermeld, doen wij geen navraag naar de financiële status van huurders. Wij geven een algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van huurders.
12. Bij de waardering gaan we er van uit dat de eventueel door de huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
13. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of moedermaatschappij van huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gebleven.
14. Wij gaan er bij onze waardering van uit dat alle ruimten die niet verhuurd of door de eigenaar of haar medewerkers in gebruik zijn, leeg en vrij van huur worden opgeleverd

Voordelen

1. Er wordt geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
2. Bij de waardering worden mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke en overheidsvoorschriften

1. Wij gaan er bij de waardering van uit dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en – eisen.
2. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen wordt geen onderzoek verricht.
3. Omtrent de toepassing van de publiekrechtelijke bepalingen, zoals bestemmingsplannen en bouwverordeningen en het terzake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid wordt geen bijzondere informatie ingewonnen. Bij de waardering wordt er van uit gegaan dat uit hiervoor bedoelde wetten, maatregelen en/of verordeningen geen beperkingen of andere gevolgen voortvloeien die de waarde van de getaxeerde onroerende zaak c.q. zaken beïnvloeden.
4. Wij stellen geen formeel onderzoek naar de bestemming. Tenzij anders vermeld gaan wij ervan uit dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het geldende

- bestemmingsplan.
5. Wij gaan er van uit dat, tenzij anders vermeld, het getaxeerde object:
 - geen monument in de zin van de Monumentenwet is danwel er een lopende procedure is om het object tot monument aan te wijzen;
 - geen beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht is danwel er een lopende procedure is om het gebied waar het zich bevindt aan te wijzen als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht;niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan;
 6. Wij gaan er van uit dat er ten aanzien van het getaxeerde object geen verplichtingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan en er geen aanschrijvingen zijn ontvangen met betrekking tot het object; voorts gaan wij er van uit dat alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke- en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften.

Fiscale wetgeving

1. Alle bedragen die in de waardering worden gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt vanuitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
2. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht houden wij geen rekening met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

V. Copyright en privacy statement

BMV Makelaars kan (transactie)informatie die zij direct of indirect bij het uitvoeren van een opdracht heeft verkregen, gebruiken ten behoeve haar onderzoek- en taxatieactiviteiten. De informatie kan derhalve opgenomen worden in publicaties, taxaties, adviesrapporten, en dergelijke.

Niets uit onze taxaties, onderzoeksrapporten, adviezen of andere correspondentie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BMV Makelaars.

VI. Naamsverandering en kettingbeding

1. De hier gestelde voorwaarden blijven van kracht ingeval BMV Makelaars geheel of ten dele van naam, rechtsvorm of eigenaar verandert.
2. Bij (gedeeltelijke) overdracht en/of wijziging van de onderneming, waarbij de door BMV Makelaars geleverde werkzaamheden betrokken zijn, is de opdrachtgever verplicht deze voorwaarden aan zijn opvolgers en/of deelgenoten op te leggen, bij gebreke waarvan hij aansprakelijk blijft tegenover BMV Makelaars voor hun verzuim.

VII. Vindplaats en wijziging voorwaarden

1. Deze voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Arnhem.
2. Van toepassing is steeds de laatst gedeponeerde versie c.q. de versie zoals die gold ten tijde van het totstand komen van de rechtsbetrekking met BMV Makelaars.
3. De Nederlandse tekst van de algemene voorwaarden is steeds bepalend voor de uitleg daarvan.



DYNAMIS

BMV



Bedrijfsmakelaars

Arnhem-Noord

Sweerts de Landasstraat 27
026 355 21 00
Arnhem@bvmakelaars.nl

Arnhem-Zuid

Fortunastraat 37
026 355 21 00
Arnhem@bvmakelaars.nl

Ede

Stationsweg 103
0318 27 00 00
ede@bvmakelaars.nl