



## Wat is het waard...?

### Gecertificeerde taxaties door VKZ



09-2011

#### Situatie

VKZ wordt regelmatig benaderd voor financiële ondersteuning bij het bepalen van de waarde van vastgoed of locaties. VKZ heeft recent diverse financiële adviezen, inclusief taxaties, uitgebracht voor de aan- en verkoop van zorgterreinen met opstallen. Taxaties van dergelijk specifiek vastgoed zijn geen sinecure, maar passen goed binnen de dagelijkse adviespraktijk van VKZ. VKZ heeft, naast financieel specialisten, ook een gecertificeerd taxateur in dienst.

#### Werkwijze

Na een verkenning van de voorliggende informatie kunnen de adviseurs van VKZ een waardering opstellen op basis van een aantal berekeningen zoals:

- Residuele waarde voor herontwikkeling op basis van de diverse mogelijkheden in het bestemmingsplan.
- Residuele waarde voor herontwikkeling op basis van een te wijzigen bestemmingsplanprocedure.
- Een bedrijfswaardebenadering op basis van de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC).
- Een bedrijfswaardeberekening op basis van de Discounted Cash Flow methode (DCF).
- Een grondwaardeberekening (grondquote en/of grondexploitatie).
- Een objectbenadering (opbrengsten vrije verkoopwaarde in relatie tot huurwaarde).

Voor ons is het helder dat het doel van de taxatie de te gebruiken methodiek bepaalt. Door de gestelde vraag op meerdere manieren te benaderen is een zorgvuldige onderbouwing mogelijk.

Regelmatig voert VKZ waarderingen en taxaties uit voor "complexe" vastgoedobjecten zoals zorggebouwen, ziekenhuizen, scholen en fabrieken. Een harde noodzaak daar waar het gaat om portfoliowaardering of onderliggende waarde in gesprekken met bijvoorbeeld financiers. De roep om onafhankelijke taxatie in dit marktsegment wordt dan ook steeds groter.

De door VKZ uitgebrachte taxaties geven u als opdrachtgever een compleet beeld van de mogelijk- en onmogelijkheden van de locatie en de markt. Eén van onze opdrachtgevers was in staat hiermee een marktconforme bieding uit te brengen en de locatie uiteindelijk te kopen. *"Het kijkje in de keuken van de markt en waardering gaf ons net de voorsprong die we nodig hadden"* stelt de opdrachtgever. *"Het feit dat we naar de Raad van Toezicht hiervoor een gedegen rapportage en een gecertificeerde taxatie konden overleggen heeft het proces op een geweldige manier ondersteund."*

#### RoI VKZ

De adviseurs van VKZ zijn in staat een compleet beeld te geven van de waardes, door de unieke combinatie van kennis van en ervaring binnen de vakgebieden gebieds- en vastgoedontwikkeling, gebieds- en vastgoedeconomie en taxaties. Door het integrale beeld van de diverse vakgebieden zijn onze adviseurs in staat voor alle mogelijke (complexe) grond- en vastgoedobjecten waardebeoordelingen op te stellen en deze te voorzien van een gecertificeerde taxatie. De taxatie wordt gemaakt door een onafhankelijk, erkend en ter zake kundig adviseur/taxateur, DNV gecertificeerd en ingeschreven in het register van de Stichting Certificering Voor Makelaars en taxateurs (SCVM).

