



Taxatie aanvragen
Scan hier

ALLES OVER

Taxatie

marktwaarde · IVS · methoden · rapport · advies

www.sc-reas.com

Foto: perceel- en waarderingsanalyse

Inhoudsopgave

In het kort — Een taxatie is een onafhankelijk, onderbouwd oordeel over de **marktwaaarde** van een object, opgesteld door **PAM N.V.** volgens de **International Valuation Standards (IVS)**. Afhankelijk van object en doel combineren wij de vergelijkings-, inkomsten- (BAR/NAR), DCF-, kosten- en residuele methode, en wegen die af tot één waarde. Een volledig institutioneel rapport telt doorgaans ruim dertig pagina's. Kosten vanaf € 175, met een aanbetaling vanaf € 100 vooraf.

01	Over ons	3
02	Wat is een taxatie?	4
03	Waarvoor u een taxatie nodig heeft	5
04	De waarderingsmethoden	6
05	Rekenvoorbeeld inkomstenmethode	7
06	Marktwaaarde en executiewaaarde	8
07	Wat in het rapport staat	9
08	Zo werkt het	10
09	Kosten & doorlooptijd	11
10	Onafhankelijkheid & standaarden	12
11	Waarom PAM & SC-REAS	13
12	Veelgestelde vragen	14
13	Voorwaarden	15

Meten, recht en waarde — onder één dak

SC-REAS N.V. is een geregistreerd **stedenbouwkundig, planologisch en civieltechnisch ingenieursbureau**, ingeschreven bij het **Ministerie van Openbare Werken** onder nr. 36 (26 juni 2023). Binnen onze organisatie verzorgt **PAM N.V.** de **taxaties en marktanalyses** onder het label **PAM Research & Analytics**. Zo combineren wij meetprecisie, juridische kennis en een onderbouwd waardeoordeel in één huis, met een eigen team van ingenieurs en vastgoedprofessionals.

Taxaties uitgevoerd door PAM N.V. Alle waardebepalingen in deze brochure worden opgesteld door PAM N.V. volgens de **International Valuation Standards (IVS)**. Waar een stuk de juridische vaststelling van een perceelsgrens raakt, wordt dat door de beëdigd landmeter (Surmapping N.V.) getoetst; het waardeoordeel zelf is en blijft van PAM.

Wat wij bij taxatie voor u doen

- ✓ Onderbouwde **marktwaaarde** volgens IVS, in een controleerbaar rapport
- ✓ Waardering van **woningen, percelen en commercieel vastgoed**
- ✓ Waar relevant ook **executiewaarde** en een gevoeligheidsanalyse
- ✓ Advies bij aan- en verkoop, financiering, verdeling en geschillen



Foto: perceel-/uitmetingskaart als waarderingsbasis

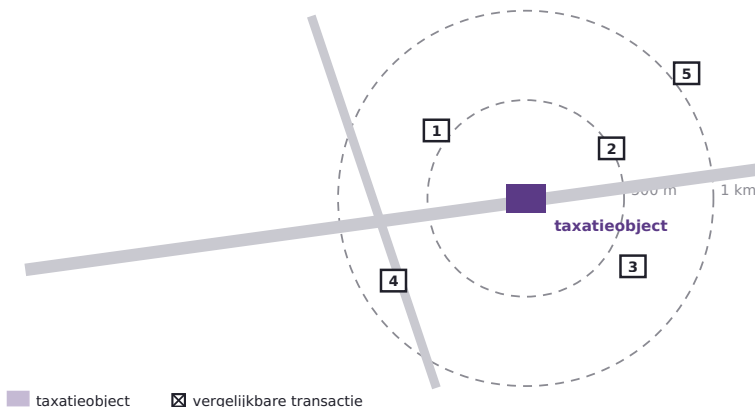
Een onderbouwd oordeel over de marktwaarde

Een taxatie is een **onafhankelijk, onderbouwd oordeel** over de waarde van een object op een bepaald moment. De internationale maatstaf is de **marktwaarde**: het geschatte bedrag waartegen het object **op de waardepeildatum** zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing, waarbij beide partijen goed geïnformeerd, voorzichtig en zonder dwang handelen.

Wij werken volgens de **International Valuation Standards (IVS)**. Dat betekent een vaste opbouw, expliciete uitgangspunten en een waardeoordeel dat navolgbaar is voor u, uw notaris en uw bank.

Waarde is geen vaste prijs. Een taxatie is een gefundeerde schatting op de waardepeildatum, geen garantie van de uiteindelijke verkoopprijs. Marktomstandigheden veranderen; een rapport heeft daarom een beperkte geldigheidsduur.

VERGELIJKINGSMETHODE · OBJECTEN IN DE OMGEVING



Nr	Soort	m ²	Correctie
1	woning	520	ligging +
2	woning	610	staat –
3	perceel	480	omvang +
4	woning	550	—
5	woning	700	ligging –

De marktwaarde volgt uit recente transacties in de buurt, gecorrigeerd voor ligging, omvang en staat. Voorbeeld, cijfers fictief.

Wanneer een onderbouwde waarde het verschil maakt

Veelvoorkomende doelen

- ✓ **Aan- of verkoop** — om een reële vraag- of biedprijs te bepalen
- ✓ **Financiering en hypotheek** — de bank verlangt een onderbouwde waarde
- ✓ **Verdeling** bij erfenis, boedel of echtscheiding
- ✓ **Inbreng of herwaardering** in een onderneming of op de balans
- ✓ **Geschillen** en onderhandelingen, waarbij een neutrale waarde houvast geeft
- ✓ **Overdrachtskosten** — deze worden vaak op de getaxeerde waarde gebaseerd

Voor elk doel geldt hetzelfde uitgangspunt: een waarde die u kunt uitleggen en verdedigen, doordat helder is welke gegevens en aannames eronder liggen.

Drie benaderingen, vijf methoden

De IVS kennen **drie benaderingen**: de marktbenadering (vergelijking), de inkomstenbenadering (BAR/NAR en DCF) en de kostenbenadering. De residuele methode combineert elementen daarvan. Welke methode leidend is, hangt af van het object en het doel; vaak combineren wij er twee om het resultaat te toetsen.

Vergelijkingsmethode

De waarde wordt afgeleid uit recente transacties van vergelijkbare objecten, met correcties voor ligging, omvang en staat. De basis voor de meeste woningen en percelen.

Inkomstenmethode (BAR/NAR)

De waarde volgt uit het huurrendement, via de bruto- en netto-aanvangsrendementen. Geschikt voor verhuurd en commercieel vastgoed.

DCF

Een contante-waardeberekening van toekomstige kasstromen; voor complexer, inkomstengedreven vastgoed met een langere horizon.

Kostenmethode

Grondwaarde plus de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen; voor bijzondere objecten zonder actieve markt.

Residuele methode

De grondwaarde als restpost: de te verwachten opbrengst na ontwikkeling minus de bouw- en bijkomende kosten. Voor ontwikkelposities en verkaveling.

Reconciliatie

De uitkomsten worden tegen elkaar afgewogen tot één gemotiveerde marktwaarde — geen simpel gemiddelde, maar een oordeel.

Hoe de BAR en NAR de waarde bepalen

Een vereenvoudigd voorbeeld voor een verhuurd object laat zien hoe de **bruto- en netto-aanvangsrendementen** tot een waarde leiden. De cijfers zijn illustratief.

Bruto jaarhuur	SRD 240.000
Exploitatielasten (onderhoud, beheer, belasting)	- SRD 60.000
Netto huuropbrengst	SRD 180.000
Bruto-aanvangsrendement (BAR)	10,0%
Netto-aanvangsrendement (NAR)	7,5%

Waarde $\approx$ netto huur / NAR = $180.000 / 0,075 =$ SRD 2,4 mln

Ter vergelijking: bruto huur / BAR = $240.000 / 0,10 =$ SRD 2,4 mln. In een rapport leiden wij BAR en NAR af uit vergelijkbare transacties.

In een echt rapport onderbouwen wij BAR en NAR met markttransacties en objectkenmerken, en tonen wij de gevoeligheid van de waarde voor variatie in het rendement.

Twee waarden, twee situaties

Naast de marktwaarde vraagt met name een financier vaak naar de **executiewaarde**: de te verwachten opbrengst bij gedwongen verkoop, onder tijdsdruk en minder gunstige omstandigheden. Die ligt doorgaans lager dan de marktwaarde. De executiewaarde is geen IVS-waardegrondslag; wij vermelden daarom altijd de aannames waarop zij berust.

MARKTWAARDE

reëel

bereidwillige koper en verkoper, behoorlijke marketing.

EXECUTIEWAARDE

lager

gedwongen verkoop, onder tijdsdruk.

PEILDATUM

vast moment

de waarde geldt op de waardepeildatum.

Wij vermelden in het rapport altijd welke waarde is bepaald, tegen welke datum en onder welke uitgangspunten — zodat er geen misverstand over de betekenis kan ontstaan.

Een compleet, controleerbaar taxatierapport

Een volwaardig taxatierapport van PAM omvat, afhankelijk van object en doel, doorgaans **ruim een dertigtal pagina's** en is opgebouwd uit vaste onderdelen. Zo is elke stap navolgbaar.

Vaste onderdelen

- ✓ Opdracht, doel, waardebegrip en uitgangspunten
- ✓ Object- en omgevingsbeschrijving; juridische en kadastrale status
- ✓ **Hoogste en beste gebruik** (HBU)
- ✓ Markt- en locatieanalyse
- ✓ Waardering volgens de gekozen methoden en de **correctiematrix**
- ✓ **Reconciliatie** tot één marktwaarde; waar gevraagd de executiewaarde
- ✓ SWOT, risicoregister en **gevoeligheidsanalyse**
- ✓ ESG-aandachtspunten en strategisch advies
- ✓ Bijlagen: kaarten, foto's, transactiereferenties en bronnen

De diepgang schalen wij op het doel: een beknopte waardebepaling voor een woning, of een uitgebreid institutioneel rapport voor commercieel vastgoed en financiering.

Van opname tot ondertekend rapport

01 Aanvraag & doel

Wij bepalen samen het doel, het waardebegrip en de peildatum.

02 Documenten & vooronderzoek

Akte, kadastrale status en, indien beschikbaar, huur- en kostengegevens.

03 Opname ter plaatse

Inspectie, opmeting en fotorapportage van het object.

04 Markt- & waardeanalyse

Transactieonderzoek en toepassing van de methoden, met correcties.

05 Reconciliatie & rapport

Afweging tot één marktwaarde; opstellen van het rapport.

06 Controle & ondertekening

Interne review en ondertekening; oplevering in PDF.

U volgt de voortgang zelf online in uw eigen dossier.

Wat het kost en hoe lang het duurt

TAXATIE

vanaf € 175

woning of perceel; aanbetsaling
vanaf € 100 vooraf.

WONING

1-2 weken

na opname en aanlevering
stukken.

COMMERCEEL

op maat

grotere objecten en uitgebreid
rapport.

Taxatie woning of perceel	vanaf € 175
Commercieel / institutioneel rapport	offerte op maat
Aanbetaling bij aanvang	vanaf € 100
Herwaardering / actualisatie	gereduceerd tarief

Betaling: aanbetsaling vooraf, restant bij oplevering. Afrekening in SRD tegen de dagkoers (indicatief € 1 ≈ SRD 44, dd. 19-08-2026); de koers fluctueert. De prijs hangt af van objecttype, waarde en de gevraagde diepgang; vraag een offerte aan (30 dagen geldig).

Waarom u op het oordeel kunt bouwen

Een taxatie is alleen bruikbaar als zij **onafhankelijk** en **navolgbaar** is. Daarom werkt PAM volgens de **International Valuation Standards (IVS)** en scheiden wij het waardeoordeel strikt van elk belang bij de uitkomst.

Onze waarborgen

- ✓ Waardering volgens **IVS**, met expliciete uitgangspunten en peildatum
- ✓ Onderbouwing met **markttransacties** en objectgegevens, niet met onderbuikgevoel
- ✓ Interne review vóór ondertekening
- ✓ Een **gevoeligheidsanalyse** die laat zien hoe robuust de waarde is
- ✓ Geen koppeling tussen ons honorarium en de hoogte van de waarde

PAM Research & Analytics publiceert daarnaast periodiek marktanalyses over de Surinaamse vastgoedmarkt, op basis van geaggregeerde, geanonimiseerde gegevens.

Waarom klanten voor ons kiezen

Wat ons onderscheidt

- ✓ Taxaties volgens **IVS**, opgesteld door PAM N.V. en intern gereviewd
- ✓ Meten, recht en waarde **onder één dak** — één aanspreekpunt
- ✓ **Onafhankelijk** oordeel: ons honorarium hangt niet af van de waarde
- ✓ Onderbouwing met actuele markttransacties en een gevoeligheidsanalyse
- ✓ **24/7 inzage** in de voortgang via het klantenportaal
- ✓ Korte lijnen met notarissen en financiers bij aan- en verkoop

Waar klanten ons vaak een compliment voor geven

- ✓ Een helder onderbouwd rapport waar de bank mee verder kan
- ✓ Een neutrale waarde die houvast geeft bij een verdeling

Bedrijfsgegevens zoals KKF-nummer worden op verzoek verstrekt.



Foto: perceel-/uitmetingskaart als waarderingsbasis

Wat klanten ons vragen

? Is een taxatie hetzelfde als de verkoopprijs?

Nee. Een taxatie is een onderbouwde schatting van de marktwaarde op de peildatum, geen garantie van de uiteindelijke prijs.

? Volgens welke standaard werken jullie?

Volgens de International Valuation Standards (IVS), met expliciete uitgangspunten en een navolgbare opbouw.

? Hoe lang is een rapport geldig?

Beperkt: de markt verandert. Voor financiering hanteren partijen vaak een termijn van enkele maanden; daarna volstaat meestal een actualisatie.

? Wat kost een taxatie?

Vanaf € 175 voor een woning of perceel, met een aanbetaling vanaf € 100 vooraf. Commercieel vastgoed is maatwerk.

? Kunnen jullie ook de executiewaarde bepalen?

Ja, naast de marktwaarde bepalen wij desgewenst de executiewaarde voor financieringsdoeleinden.

Meer weten?

- ✓ Bekijk de dienstpagina op **www.sc-reas.com**
- ✓ Andere brochures — ook te downloaden: **PerceelsID, Verkaveling, Legalisatie, Grondhuur** en **Erfgrond**
- ✓ Aanvragen via www.sc-reas.com/contact · alle brochures op www.sc-reas.com/downloads

Onze voorwaarden bij opdracht

Deze voorwaarden gelden zodra u ons een opdracht geeft. U bevestigt kennisname via het opdrachtformulier.

Een taxatierapport is bestemd voor het overeengekomen doel en de genoemde peildatum; gebruik voor een ander doel of latere datum vergt actualisatie. Bedragen en termijnen zijn **indicatief en niet-bindend**; de ondertekende opdracht of offerte is leidend. Taxaties worden uitgevoerd door PAM N.V. volgens IVS.

1. Parallele processen & annuleringskosten

Zodra u akkoord geeft, zetten wij doorgaans binnen één werkdag meerdere processen tegelijk in gang, deels via externe partijen. Hierdoor maken wij direct kosten. Bij annulering worden de reeds gemaakte kosten, op basis van de werkelijke kosten, aan u doorberekend.

2. Geïntegreerd project is voordeliger

Losse diensten zijn duurder dan wanneer wij samenhangende werkzaamheden als één opdracht uitvoeren. Wij adviseren daarom te combineren.

3. Disclaimer termijnen & afspraken

De genoemde termijnen zijn **indicaties**, gebaseerd op de opgave van de bevoegde instanties en op onze ervaringscijfers. De situatie kan altijd afwijken; wij kunnen termijnen niet garanderen. Wij werken uitsluitend op basis van **schriftelijk bevestigde afspraken** (schriftelijk is ook via WhatsApp).

4. Offerte, betaling & klachten

Een offerte is **30 dagen** geldig. Aanbetaling vanaf € 100 vooraf; het restant bij oplevering. Klachten meldt u binnen **14 dagen** schriftelijk; wij reageren binnen 10 werkdagen.

5. Aansprakelijkheid & juistheid van gegevens

Wij stellen rapporten, brieven en verzoekschriften voor u op op basis van de gegevens en documenten die u aanlevert. Wij gaan uit van de juistheid daarvan en zijn **niet aansprakelijk** voor onjuiste, onvolledige of misleidende informatie van de klant of van derden. De klant blijft verantwoordelijk voor de aangeleverde gegevens; u kunt uw documenten desgewenst altijd zelf laten verifiëren.

6. Onderbouwing & schriftelijke samenvatting

Onderzoeken, taxaties en adviezen onderbouwen wij altijd en leggen wij **schriftelijk** vast: elk advies krijgt een samenvatting op papier. **Mondeling advies zonder schriftelijke samenvatting is niet geldig** en kan niet worden ingeroepen.

7. Onze rol & gebruik van het rapport

Taxaties worden opgesteld door PAM N.V. met de International Valuation Standards als methodisch kader; wij voeren geen RICS-titel en zijn geen bank, notaris of advocaat. Een taxatie is een deskundig oordeel op de peildatum, **geen garantie** van de verkoopprijs. Het rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en het vermelde doel; derden kunnen er geen rechten aan ontleen.

Bedragen zijn vanaf-prijzen; afrekening in SRD tegen de dagkoers (koers fluctueert). Deze voorwaarden geven onze werkwijze transparant weer en vervangen geen notarieel of juridisch advies.