

## Een Professionele Taxatiedienst (PTD)

Eigenlijk iedereen krijgt ooit te maken met een makelaar. Voor velen gaat het dan om het verkopen, kopen, verhuren of huren van een woning. Diezelfde diensten verlenen makelaars voor bedrijfsonroerend goed (BOG), zoals kantoren en bedrijfsruimten. Veel makelaars zijn ook taxateur, maar niet allemaal. Deze beroepen mogen niet met elkaar verward worden.

Het is belangrijk het verschil te weten, zodat je op de juiste wijze geholpen kan worden. Zo kun je vooraf bepalen of er een Professionele Taxatiedienst (PTD) nodig is, of een Broker's Opinion of Value (BOV). Dit is namelijk niet hetzelfde. We leggen in dit document de verschillen uit.

### Wat is het verschil tussen een taxateur en een makelaar?

Een taxateur schat de huidige waarde van het vastgoed en maakt daarover een taxatierapport. Dit is bijvoorbeeld nodig voor het verzekeren of financieren van vastgoed, omdat deze partijen de huidige waarde moeten weten. Een makelaar adviseert bij het verkopen, kopen, verhuren of huren van onroerend goed.

Een makelaar behartigt de belangen van de opdrachtgever, of dit nu verkoper, koper, verhuurder of huurder is. Daarom is een makelaar in zekere zin partijdig. Een taxateur moet juist onpartijdig zijn. Objectieve en onafhankelijke waardebepalingen worden uitgevoerd door gekwalificeerde taxateurs, die zich houden aan regels en richtlijnen. Zij staan in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Deze organisatie waarborgt de kwaliteit en betrouwbaarheid van taxatierapporten.

### Wat is het verschil tussen een PTD en een BOV?

Alleen geregistreerde taxateurs mogen een Professionele Taxatiedienst (PTD) uitvoeren. Dit is 'het door een register-taxateur schatten van en rapporteren over de waarde van een vastgoedobject, aan welke schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend'. Met andere woorden: het taxatierapport is onafhankelijk en objectief. Een taxatie voor financiering of fiscale doeleinden is altijd een PTD, zo is dit bijvoorbeeld nodig voor het verkrijgen van een hypotheek. Een PTD heeft derdenwerking: een willekeurige derde moet er volledig op kunnen vertrouwen dat het rapport onafhankelijk en objectief tot stand is gekomen.

Makelaars zonder NRVT-registratie mogen geen PTD uitvoeren. Zij kunnen wel een Broker's Opinion of Value (BOV) geven. Bij een BOV houdt de makelaar rekening met de belangen van de opdrachtgever. Het wordt opgesteld in verband met het voorbereiden van een verkoop of een aankoop. Er zal in de uitwerking daarvan dus ook aandacht worden besteed aan de verkoop- of aankoopprocedure, waaronder de prijs en de voorwaarden. Het is een intern advies voor de opdrachtgever, dat niet voor derden gebruikt kan worden. Dit is voldoende wanneer een waardeschatting gewenst is, maar niet verplicht.

### Wat is het verschil tussen 123vastgoedexpertise en 123makelaar?

Een PTD wordt altijd uitgevoerd door een gecertificeerde en ingeschreven taxateur van 123vastgoedexpertise. Het taxatierapport is onafhankelijk en kan voor derden worden gebruikt. Een BOV wordt uitgevoerd door een kandidaat-makelaar of een gecertificeerd makelaar van 123makelaar. Het geeft een verkoper inzicht in de te realiseren verkoopopbrengst, of helpt een koper bij het bieden van een goede prijs.

Voor een **PTD** kunt u terecht bij 123vastgoedexpertise:

t 020 667.25.00  
e [info@123vastgoedexpertise.nl](mailto:info@123vastgoedexpertise.nl)

Voor een **BOV** kunt u terecht bij 123makelaar:

t 020 619.29.30  
e [info@123makelaar.nl](mailto:info@123makelaar.nl)



KvK: 910 087 27  
BTW: 865 525 110  
IBAN: NL43 RABO 0315 5354 31



123makelaar  
123vastgoedmakelaar  
123vastgoedmanagement