

Inbrengwaarde Alcazar-locatie

OFFERTE TAXATIE

23 maart 2021

106602/O2/1.0

Geachte mevrouw [REDACTED] en heer [REDACTED],

Eind september 2020 leverden wij een conceptrapportage op van de taxatie van de inbrengwaarde van de Alcazar locatie in Puttershoek. Naar aanleiding van dit document kwam u tot de conclusie dat op een aantal uitgangspunten nadere afspraken en uitwerking noodzakelijk was. In de afgelopen maanden werkten Stebru en de gemeente Hoeksewaard deze uitgangspunten uit. De gewijzigde uitgangspunten betreffen onder andere:

- Aangepast plan met nieuwe woningprogrammering en ruimtegebruik;
- Verplichting tot aankoop van grond voor 22 parkeerplaatsen door Stebru op een naastgelegen perceel ten behoeve van de realisatie van de woningen en voor nog 13 parkeerplaatsen als blijkt dat het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen onvoldoende blijkt om in de parkeervraag te voorzien (risico ontwikkelaar);

U vroeg ons om de taxatie te actualiseren op basis van deze nieuwe informatie. Aangezien sprake is van een 'nieuw plan' dat de afgelopen periode tot stand kwam en de tijd die tussen het uitbrengen van het vorige concept en uw vervolgvraag zit meer dan 6 maanden bedraagt, zien wij ons verplicht om een nieuwe taxatie uit te brengen met waardepeildatum 'heden' en alle parameters te waarderen op basis van de huidige marktomstandigheden.

Wij leveren uiterlijk 9 april 2021 een kwalitatief hoogwaardig (concept) taxatierapport op van het complex Alcazar, in begrijpelijke taal en met een uitmuntende onderbouwing van de gebruikte methodiek, uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en parameters.

Hiervoor zetten wij een enthousiast team in dat bestaat uit RICS/NRVT geaccrediteerde taxateurs met een uitgebreid track-record op het gebied van inbrengwaardes en gebiedsontwikkelingen. Onze staat voor objectiviteit en onafhankelijkheid en ze handelen volgens eenduidige gedrags- en beroepsregels.

Om u het beloofde eindproduct te kunnen leveren, vragen wij u:

- een budget beschikbaar te stellen van € 5.800,- exclusief BTW en 6% bureaunkosten en verschotten, waarbinnen wij alleen de daadwerkelijk bestede uren tegen onze reguliere uurtarieven in rekening brengen;
- de in deze offerte gevraagde informatie, voor zover u daarover beschikt, toe te sturen;
- gedurende het uitvoeringsproces beschikbaar te zijn voor het geven van een toelichting c.q. het beantwoorden van vragen.

Wij voeren onze werkzaamheden uit onder de Algemene Voorwaarden Fakton Valuation B.V. april 2017. Deze vindt u als bijlage bij deze offerte. Naast de algemene voorwaarden in de bijlage vindt u in het laatste hoofdstuk van deze offerte overige uitgangspunten en opdrachtvoorwaarden voor deze specifieke opdracht.

Als u instemt met deze offerte, vragen wij u dit document te ondertekenen en per e-mail aan ons terug te sturen. Na ontvangst nemen wij contact met u op om het vervolgproces met u af te stemmen.

Nogmaals dank voor het in ons gestelde vertrouwen. Wij gaan graag voor u aan de slag en kijken daarom met belangstelling uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Fakton Valuation B.V.

[REDACTED]

[REDACTED] MSc MRICS RT
RICS Registered Valuer

Bijlage:

Algemene Voorwaarden Fakton Valuation B.V. april 2017

Voor akkoord:

Gemeente Hoeksche Waard

[REDACTED]

Voor akkoord:

Stebru Ontwikkeling B.V.

[REDACTED]

1. Uw vraag: bepaal de inbrengwaarde onder vernieuwde uitgangspunten en huidige marktomstandigheden

In augustus 2020 vroeg u ons een taxatie op te stellen van de inbrengwaarden van de gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied van de Alcazar locatie. In de afgelopen maanden zijn verschillende uitgangspunten veranderd. U vraagt ons de taxatie hiervoor te actualiseren.

Doel van de taxatie: in verband met een beoogde transactie.
Taxatietype: volledige taxatie
Te taxeren belang: het volledig eigendom
Waardepeildatum: 5/3/2021

Hieronder gaan wij in op de kenmerken van het te taxeren object, de waarderingsgrondslag en de (door u) van toepassing verklaarde uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.

1.1. Objectkenmerken: Evenemententerrein aan de rand van Puttershoek



Omschrijving: Evenementencentrum Alcazar Events (oppervlakte circa 8.579 m² VVO) met bijbehorende gronden, inclusief parkeerterrein en omliggend openbaar terrein, tezamen circa 13.205 m² kavel.

Adres: Groeneweg te Puttershoek
Postcode: 3297 LA
Plaats: Puttershoek
Kadastraal bekend als: Puttershoek sectie D nummers 2271, 2278, 2279, 727, 980 en 2167 ■ (gedeeltelijk). In de bijlage namen wij een overzicht op van de kadastrale percelen en hun oppervlaktes

1.2. Waarderingsgrondslag: Inbrengwaarde en marktwaarde

Inbrengwaarde zoals gedefinieerd in artikel 6.13 lid 1 onder c ten 1e van de Wet ruimtelijk ordening (Wro): Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b en 40f van de onteigeningswet.

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS 104 paragraaf 30.1 is: het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang¹.

¹ Definitie gebaseerd op International Valuation Standards 2017, uitgegeven door IVSC en gehanteerd in RICS Valuation – Global Standards 2017

1.3. Bijzondere uitgangspunten: [geen bijzondere uitgangspunten]

De volgende bijzondere uitgangspunten zijn van toepassing:

- De waardering van de complexwaarde vindt plaats onder het bijzondere uitgangspunt dat op de taxatiedatum sprake is van een bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling naar woningbouw conform '20201210_VO-001_PLANKAART_wijz_F - grondruil.pdf' d.d. 19 juni 2020, wijziging 10 februari 2021, mogelijk maakt.
- De waardering van de inbrengwaarde vindt plaats onder het bijzondere uitgangspunt dat sprake is van een ontwikkeling waarbij een ontwikkelaar vrijwillig overgaat tot herontwikkeling van de gronden naar woningbouw en de gemeente en eigenaar van het naastgelegen terrein waarop parkeerplaatsen beoogd zijn bereid zijn haar gronden hiervoor te verkopen. Van een formele onteigening is derhalve geen sprake en een volledige schadeloosstelling conform de onteigeningswet is daarom niet van toepassing.
- Het plan bevat onvoldoende parkeerplaatsen om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Daarom dient de ontwikkelaar ten zuiden van de Groeneweg 22 parkeerplaatsen te realiseren en hiervoor grond te verwerven. Daarnaast dient de ontwikkelaar nog 13 parkeerplaatsen te realiseren als blijkt dat de gerealiseerde parkeerplaatsen onvoldoende voorzien in de parkeerbehoefte. Afspraken hierover zijn vastgelegd in 'voorstel parkeerkoffers d.d. 11 maart 2021' en onverkort van toepassing op de taxatie. De ontwikkelaar draagt dit risico en de bijbehorende kosten.
- Tijdens de uitvoering van de eerdere taxatiewerkzaamheden (offerte Fakton augustus 2020) bleek dat mogelijk aanvullende veiligheidsmaatregelen moeten worden getroffen voor een oliepijpleiding aan onder de grond aan de overzijde van de Groeneweg (kadastraal perceel Mijnsheerenland F534). Van de opdrachtgever begrepen wij dat dit in ieder geval een kleine ophoging van de gronden betrof. Een kostenraming voor veiligheidsmaatregelen ontbreekt. Daarom nemen wij een stelpost op. De taxatie vindt plaats onder het bijzondere uitgangspunt dat deze stelpost overeenkomt met de daadwerkelijke kosten voor de veiligheidsmaatregelen met betrekking tot de olieleiding.

2. Wat gaan wij doen?

2.1. Proces: communiceren in korte lijnen, transparant en direct

Wij plannen een kick-off, overleg over de conceptrapportage en overleg over het eindproduct

Voor een voortvarende start organiseren wij met u een kick-off. Zo krijgen wij de context van uw geactualiseerde vraag scherp. Bij de oplevering van de conceptrapportage plannen wij een overleg in. Tijdens dit overleg delen wij onze bevindingen en bespreken met u de waardering en de gehanteerde parameters. Daarna nemen wij uw reactie mee, scherpen de analyse en rapportage aan en leveren die vervolgens in definitieve vorm aan u op. Wij plannen geen nieuwe locatie bezichtiging en gaan ervanuit dat de situatie ongewijzigd is gebleven sinds de bezichtiging van 21 september 2021.

Hebben wij vragen aan u, of u aan ons? Dan nemen wij direct contact op, telefonisch of per e-mail.

Bestuderen aangeleverde aanvullende informatie en uitvoeren brononderzoek.

Wij bestuderen de door u extra aangeleverde informatie. Wij vertalen de geactualiseerde ruimtelijke en programmatische kaders in een nieuwe ruimtbreakdown. Daarnaast voeren wij een kadastrale recherche en titelonderzoek uit ter controle van eerdere geconstateerde eigendomsverhoudingen en het privaatrechtelijke kader.

Wij verzamelen en analyseren de geactualiseerde marktdata ter onderbouwing van de parameters

Wij actualiseren de eerder uitgevoerde marktanalyse naar het prijspeil 5 maart 2021. Hiervoor kijken wij naar actuele referenties voor markthuren, VON-prijzen, BAR, algemene prijsstijgingen in de omgeving. Wij gebruiken hiervoor onze uitgebreide NVM-Database, het Kadaster, Vastgoeddata en ervaringscijfers. Ook actualiseren wij

de stichtingskostenramingen van het te ontwikkelen vastgoed en de grondexploitatiekosten. Dit doen wij met behulp van kengetallen van Bouwkostenkompas en ervaringscijfers.

Wij actualiseren het rekenmodel op volgens de residuele rekenmethodiek

Wij bepalen de marktwaarde in de huidige staat op basis van de residuele grondwaardemethodiek in ons eigen gevalideerde rekenmodel.

Wij brengen de contextuele en programmatische kaders bijeen tot een modelmatige weergave met behulp van de FAST-methode. De opzet en output uit het model spreken wij met u door tijdens de bespreking van de concept rapportage.

2.2. Eindproduct: een taxatierapport van hoge kwaliteit

Wij leveren u een officieel taxatierapport dat voldoet aan de Fakton kwaliteitsstandaard en de RICS/NRVT rapportagevereisten. De rapportage bevat alle elementen die zijn omschreven in artikel IVS 104 (Reporting) en bevat een inhoudsopgave die leest als een managementsamenvatting zodat u snel een goed beeld krijgt van de kern van de taxatie. Het rapport is in lijn met de conceptrapportage die wij eerder opleverde. Daarnaast beloven wij u een rapport in begrijpelijke taal en uitmuntende onderbouwing van de methodiek, parameters en resultaten met objectieve data.

U ontvangt de definitieve rapportage digitaal in pdf-formaat. Heeft u behoefte aan een fysiek rapport? Geef dit dan bij opdrachtverstrekking aan ons door.

3. Onze planning: een conceptrapportage binnen 4 weken



** Deze planning is indicatief en afhankelijk van het daadwerkelijke moment van opdrachtverstrekking en het tijdig aanleveren van alle relevante informatie voor de werkzaamheden.*

4. Wie zijn wij?

De taxatie wordt uitgevoerd door een ervaren team met gekwalificeerde taxateurs die ruime ervaring hebben met het taxeren van specifiek ontwikkelvastgoed.

4.1. Team: [REDACTED] en [REDACTED]



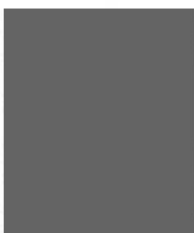
[REDACTED] MSc MRICS RT [REDACTED] bij Fakton Valuation
RICS Registered Valuer: nr. [REDACTED]
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, Kamer Bedrijfsmatig
Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed: nr. [REDACTED]

[REDACTED] is [REDACTED] bij deze opdracht. Hij is verantwoordelijk voor de kwaliteitsborging. Als [REDACTED] stuurt [REDACTED] het [REDACTED] team van Fakton Valuation aan. Dit team is gespecialiseerd in het taxeren van complexe ontwikkelopgaven, grondposities en specifiek vastgoed. [REDACTED] werkt voornamelijk voor partijen met een publieke taak en publiek-private samenwerkingsverbanden. Dagelijks werkt [REDACTED] aan het financieel structureren van vastgoed- en gebiedsontwikkelingen, taxeert hij (specifieke) vastgoedobjecten en grondposities, managet hij grondexploitaties vanuit financieel oogpunt (CFO) en bepaalt hij strategieën voor het succesvol in de markt zetten van commerciële ontwikkelingen.



[REDACTED] MSc, [REDACTED] bij Fakton Consultancy/Valuation
Als [REDACTED] bij Fakton werkt [REDACTED] vanuit team Valuation aan strategische en financiële vraagstukken gerelateerd aan bijzonder vastgoed en gebiedsontwikkeling. Dit doet zij voor uitleg gebieden, binnenstedelijke opgaven en transformatie projecten.

4.2. Plausibiliteitstoets [REDACTED]



[REDACTED] RT, [REDACTED] bij Fakton Valuation
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, Kamer Bedrijfsmatig
Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed: nr. [REDACTED]

Het volgen van trends en marktontwikkelingen zijn als vanzelfsprekend voor [REDACTED], net als haar fascinatie voor de gebouwde omgeving. Analytisch, resultaatgericht, flexibel en oplossingsgericht en een versterking voor het team, zo wordt zij vaak omschreven. In de afgelopen vijf jaar heeft zij zich geprofileerd als (financieel) waarderingsspecialist op het gebied van grondwaardeberekeningen, erfpachtberekeningen en complexwaarde berekeningen.

5. Wat verwachten wij van u?

5.1. Formeel opdrachtgeverschap

Opdrachtgever		
Bedrijfsnaam	Gemeente Hoeksche Waard	Stebru Ontwikkeling
Contactpersoon		
Adres	Postbus 2003	Ringvaartlaan 4
Postcode en plaats	3260 EA Oud-Beijerland	2914 VJ Nieuwerkerk a/d IJssel
E-mailadres	@gemeentehw.nl	@steburu.nl

5.2. Beschikbaar stellen van informatie en reflectie

Een betrouwbare taxatie ontstaat op het moment dat alle beschikbare informatie bij de taxateur bekend is. Een deel van de informatie zoeken wij zelf op als onderdeel van ons desktopresearch en voor een deel van de informatie vertrouwen wij op u. Wij verwachten dat u alle voor de taxatie relevante informatie na opdrachtverstrekking spoedig met ons deelt. Daarnaast verwachten wij van u dat u bereikbaar bent voor vragen en reflectie op de beschikbaar gestelde informatie en context waarbinnen de taxatie plaatsvindt. Met de ondertekening van deze offerte bevestigt u dat u ons alle beschikbare informatie verstrekt en de juistheid van deze informatie onderschrijft.

Ontvangen informatie

Wij passen de uitgangspunten uit de eerder verstuurd conceptrapportage (20200417 Concept taxatie Alcazar Puttershoek.pdf) aan na beoordeling van de volgende nieuwe informatie:

- 20201210_VO-001_PLANKAART_wijz_F – grondruil aanvulling.pdf
- 20210210 Inhoudelijke punten taxatie Alcazar.docx
- 20210210 Samenvatting m2 Alcazar.xlsx
- 20210211 Woningbouwprogramma Alcazar (1).pdf
- 20210211 Woningbouwprogramma Alcazar.pdf
- 20210225 Parkeerplaatsen positie en reservering.pdf
- 20210317 Samenvatting m2 alcazar.pdf
- 400563 Budgetraming bodemsanering Groenweg Puttershoek.pdf
- Voorstel parkeerkoffers Gemeente d.d. 11 maart 2021.pdf
- Alcazar presentatie aanvulling 10022021.pdf
- Email 21jan2021 - onderbouwing investeringen bomen.pdf
- Project Herontwikkeling Alcazar_ontwerp_1_Verbeelding Oplossing Villa.pdf

Wij gaan ervan uit dat wij over alle nodige informatie beschikken om de concept taxatie te actualiseren. Indien verder informatie over wijzigingen van de uitgangspunten voor ons van belang is vragen wij u deze uiterlijk bij opdrachtverstrekking aan ons toe te sturen.

5.3. Beschikbaar stellen van opdrachtbudget: budgetplafond van € 5.800,-

Wij kunnen de totale werkzaamheden op dit moment nog niet volledig overzien. Daarom stellen wij voor te werken op basis van bestede tijd met een budgetplafond van **€ 5.800,-, exclusief BTW en 6% bureaunkosten en exclusief verschotten**, zoals kadastrale recherche, opvragen bestemmingsplan, milieu-informatie en dergelijke.

Wij declareren binnen dit budget alleen de daadwerkelijk bestede uren tegen de volgende uurtarieven:

- [REDACTED] € 250,- exclusief BTW
- [REDACTED] € 150,- exclusief BTW
- Plausibiliteitstoetser: € 225,- exclusief BTW

Zonder uw voorafgaande expliciete instemming overschrijden wij het genoemde budgetplafond niet. Als zich tijdens de werkzaamheden omstandigheden voordoen die kunnen leiden tot belangrijke extra kosten, dan nemen wij daarover direct contact met u op.

Aan het eind van iedere maand sturen wij onze factuur voor de daadwerkelijk bestede uren. Onze betalingstermijn is 14 dagen na factuurdatum.

6. Waarom Fakton?

Hoewel elke taxateur de benodigde certificaten heeft, zijn niet alle taxaties hetzelfde. Fakton kijkt verder dan de waardebepaling alleen. Wij kijken met de opdrachtgever naar het doel van zijn waardering en passen onze werkzaamheden hierop aan om een bruikbaar, leesbaar rapport op te leveren dat uitblinkt in transparantie en onderbouwing. Dit doen wij met behulp van objectieve marktdata, een door Fakton ontwikkeld en gevalideerd rekenmodel en begrijpelijke mondelinge en schriftelijke communicatie. En omdat wij werken voor alle partijen in de vastgoedketen, weten wij hun belangen op waarde te schatten en kunnen wij discussies op inhoud voeren en daarmee extra lading/betrouwbaarheid geven aan de taxatie.

6.1. Value engineering voor nu en in de toekomst

Op basis van onze 35 jaar ervaring met het creëren en optimaliseren van waarde in vastgoedprojecten en met een scherp oog voor financiële en technische kwaliteiten taxeren wij gronden, vastgoed, stedelijke ontwikkeling en complexe vastgoeddeals. Wij taxeren en waarderen op basis van onze uitgebreide data- en financiële gevoeligheidsanalyses en kennis van grond- en vastgoedexploitatie. Belangrijke onderwerpen die een integraal onderdeel vormen van onze waardering zijn strategie, financiële engineering, data-analyse en validatie/onderbouwing met objectieve data.

Wij analyseren voor nu én in de toekomst, waardoor onze rapportages een blijvend referentiekader vormen voor waardebehoud en/of -optimalisatie. Wij profileren ons als value engineers in plaats van reguliere taxateurs en bewijzen dit dagelijks door onze betrokkenheid en waarde in complexe projecten met grote (financiële) belangen van publieke en private partijen.

6.2. RICS en NRVT geaccrediteerd



Fakton Valuation en haar taxateurs zijn RICS² geaccrediteerd. Wij stellen al onze waarderingen op in lijn met de RICS Wereldwijde taxatiestandaarden 2017 en gedragen ons volgens de door RICS opgestelde ethische richtlijnen en gedragsregels.



Onze taxateurs zijn allemaal geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Dit onderschrijft dat zij vakbekwaam zijn, objectief en onafhankelijk waarderen, opereren in het publiek belang, taxeren volgens de taxatierichtlijnen van EVS/IVS 2020, werken volgens eenduidige gedrags- en beroepsregels en zich onderwerpen aan het tuchtrecht.

6.3. Databases met objectieve data en marktkennis



Wij hebben toegang tot een uitgebreid databases met objectieve marktdata, zoals NVM, Realworks, Vastgoeddata, Bouwkostenkompas, Bouwkostenindex). Deze harde marktdata vormt één van de belangrijkste bronnen waarmee wij onze onafhankelijke waarderingen onderbouwen. Deze input en onze marktkennis combineren wij met ons eigen gevalideerde marktmodel, om tot een sterk onderbouwde en onafhankelijke waardering te komen. Daarnaast beschikken wij over real time marktcijfers van onze afdelingen Fakton Development B.V. en Fakton Capital B.V.

6.4. Gevalideerde FAST-rekenmodellen



Ons eigen rekenmodel is ontwikkeld en opgebouwd volgens de FAST-methode en gevalideerd. FAST staat voor: Flexible, Appropriate, Structured en Transparant. De FAST-standaard is een internationaal erkende methode voor het transparant en gestructureerd opbouwen van financiële modellen.

Het werken met ons eigen model dat volgens de FAST-methodiek is opgebouwd heeft een aantal belangrijke voordelen:

- Het model is flexibel, zodat wij vrijwel elke taxatievraag kunnen beantwoorden en de kasstromen die daaraan ten grondslag leggen kunnen tonen.
- Het model geeft ons de mogelijkheid u inzicht te geven in de opbouw van de input en output en de berekeningen die hieraan ten grondslag liggen. Dit in tegenstelling tot vele andere modellen, waarbij de rekenmotor een 'black box' is. Dit geeft u de mogelijkheid de berekeningen te valideren, mocht u daar behoefte aan hebben.
- Ons model levert overzichtelijke en visueel aansprekende output.

² RICS staat voor Royal Institution of Chartered Surveyors. RICS is een erkend keurmerk van professionaliteit. RICS bevordert, in het algemeen belang, het integer en professioneel handelen van haar leden door middel van normen voor opleidingen, beroepsuitoefening en gedragscodes, die worden gehandhaafd door onafhankelijk tuchtrecht.

7. Overige uitgangspunten en opdrachtvoorwaarden

7.1. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateur

- Fakton Valuation B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken op een manier die zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling.
- Fakton Valuation B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Fakton Valuation B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien Fakton Valuation B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van Fakton Valuation B.V.
- Taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS 2 van de RICS Wereldwijde taxatiestandaarden 2020. Ook beschikt taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVt en de RICS.
- Taxateur bevestigt in staat te zijn om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te verrichten.
- Taxateur treedt op als extern taxateur.

7.2. Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt wordt gehanteerd wanneer het redelijk is dat de taxateur accepteert dat iets waar is zonder de noodzaak van specifiek onderzoek of specifieke verificatie.

Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Tenzij anders overeengekomen lezen wij basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal door. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of andere zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen voor de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.

Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/ of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580.

7.3. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt wordt door de taxateur gehanteerd:

- wanneer een uitgangspunt gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum;
- wanneer een uitgangspunt door een gebruikelijke marktpartij niet wordt gehanteerd bij een transactie op de waardepeildatum.

Wanneer op de taxatie bijzondere uitgangspunten van toepassing zijn, dan zijn deze benoemd in het hoofdstuk 'bijzondere uitgangspunten' in deze offerte. Daarnaast vermelden wij bijzondere uitgangspunten ook in het taxatierapport.

7.4. Proces van wijzigingen (bijzondere) uitgangspunten

Wanneer gedurende het taxatieproces blijkt dat de hiervoor genoemde (bijzondere) uitgangspunten aangepast dienen te worden, dan lichten wij de wijzigingen toe in het taxatierapport. Voor substantiële wijzigingen passen wij de offerte aan en vragen u die te ondertekenen als blijk van instemming met de gewijzigde (bijzondere) uitgangspunten.

7.5. Aansprakelijkheid en beperkingen op gebruik en distributie

7.5.1. Aansprakelijkheid

De beperking van aansprakelijkheid is vastgelegd in artikel 13 van de Algemene Voorwaarden Fakton Valuation B.V. april 2017.

7.5.2. Beperkingen in gebruik

Het rapport mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van het in deze offerte aangegeven doel.

7.5.3. Beperkingen in distributie en publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Wij nemen geen enkele verantwoordelijkheid voor gebruik van het taxatierapport door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van Fakton Valuation B.V. Wij verstrekken het taxatierapport zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, en ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig voorafgaand aan verspreiding een concept van het document te verstrekken. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbreekbaar deel uit van het taxatierapport.

7.6. Conformiteit met IVS en NRV

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden nemen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht. Wij stellen het taxatierapport op in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2020 en gepubliceerd door de International Valuation Standards Council (IVSC). Daarnaast conformeren wij ons aan de verplichte regels en voorschriften van de RICS Wereldwijde taxatiestandaarden ("Red Book") 2020, zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. Wij verklaren dat naleving van de standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen. Daarnaast conformeren wij ons aan de reglementen die het NRV heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

7.7. Algemene voorwaarden Fakton Valuation B.V. april 2017

Wij voeren onze werkzaamheden uit onder de Algemene Voorwaarden Fakton Valuation B.V. april 2017. Deze vindt u als bijlage bij deze offerte. In geval van inconsistentie tussen deze offerte en de algemene voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze offerte. Door ondertekening en retournering van deze offerte verklaart u de algemene voorwaarden en de in deze offerte benoemde uitgangspunten en voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren.

Als een onderdeel in deze offerte of in de algemene voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige onderdelen volledig van kracht.

7.8. Klachtenprocedure

Fakton Valuation B.V. staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening en vindt de tevredenheid van haar klanten belangrijk. In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen. Wij doen er alles aan de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.

Voor het indienen van klachten heeft Fakton Valuation B.V. een standaardprocedure. Voor de volledige procedure verwijzen wij u naar artikel 19 van de Algemene Voorwaarden Fakton Valuation B.V. april 2017.

7.9. Klantacceptatieprocedure

Wij hechten veel waarde aan onze onafhankelijkheid en objectiviteit en voeren daarom voorafgaand aan de acceptatie van een opdracht een Conflict of Interest Check uit. Deze controle vindt plaats binnen 48 uur na versturen van deze offerte. Binnen deze 48 uur behouden wij ons het recht voor de offerte in te trekken als blijkt dat wij onze objectiviteit en onafhankelijkheid niet kunnen waarborgen op deze opdracht vanwege eerdere betrokkenheid of betrokkenheid van een andere onderneming binnen het Fakton platform. Mocht deze situatie zich voordoen, dan melden wij u dit binnen 48 uur na het uitsturen van deze offerte.



VALUATION

Fakton Valuation B.V.
World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000
info@fakton.com

Bank

KVK Rotterdam

62.05.08.69

BTW nr.

www.fakton.com

Regulated by

