

VERTROUWELIJK

Gemeente Nuenen

T.a.v. [REDACTED]

Jan van Schijnveltlaan 2

5671 CK NUENEN

Per e-mail: [REDACTED]@nuenen.nl

Amsterdam, 14 maart 2024

Ref.: [REDACTED]

Betreft: taxatie van percelen grond ten behoeve van bedrijfseconomische doeleinden

Geachte [REDACTED],

Naar aanleiding van uw verzoek en het aanvullende Teams overleg, stuur ik u bijgaand ons voorstel toe. Door middel van dit schrijven wordt aangeduid op welke wijze en onder welke condities de te verrichten taxatie zal worden uitgevoerd. Met het akkoord verklaren van dit schrijven wordt over en weer overeenstemming verkregen over de opdrachtvoorwaarden.

Aan Troostwijk Taxaties B.V. (hierna opdrachtnemer) is het verzoek gedaan voor het waarderen van percelen grond.

Opdrachtgever

De opdracht voor de uit te voeren werkzaamheden wordt verkregen van:

Bedrijfsnaam : Gemeente Nuenen

Adres, postcode, plaats : Jan Van Schijnveltlaan 2, 5671 CK Nuenen

KVK-nummer : 17283654

Vertegenwoordigd door : [REDACTED] | [REDACTED]@nuenen.nl

Telefoonnummer : [REDACTED]

De professionele taxatiedienst is enkel bedoeld voor opdrachtgever. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens derden, tenzij schriftelijk overeengekomen.

Opdrachtnemer

De vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Troostwijk Taxaties B.V., gevestigd te 1066 HM, Amsterdam, Anderlechtlaan 181 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 33165249.

Competentie taxateur(s)

De taxatie is in alle gevallen mede uitgevoerd en/of samengesteld door professionele taxateurs die zijn ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en/of actief als Recognised European Valuer (REV), lid van de NVM (www.nvm.nl), en/of de Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org).

De uitvoerende taxateurs zullen de taxatie uitvoeren in overeenstemming met de meest recente versie van de Algemene gedrag- en beroepsregels en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur). Daarnaast voldoen de taxateurs aan de vereisten van het NRVT ten aanzien van minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

Tevens verklaren de uitvoerende taxateurs in het geval van een professionele taxatiedienst, die valt onder het toepassingsbereik van het Addendum Grootzakelijk Vastgoed op Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT, te voldoen aan de additionele vereisten op het gebied van vakbekwaamheid, opleidingsvereisten en werkervaring.

Onderwerp van de taxatie

De opdracht behelst taxatie van gemeentelijke ontwikkelgronden op de locaties:

Adres : Collse Hoefdijk 34, 38-40, 5674 VK Nuenen

Kadastraal bekend : Nuenen, C, 3844, 3759, 3761, 3843, 3519, 3839, 3764, 3838, 3518, 3517

Te taxeren belang

Het eigendom wordt getaxeerd.

Doel taxatie

De Gemeente Nuenen wenst de residuele grondwaarde volgens het gemeentelijk grondbeleid.

De taxatie is bedoeld om inzicht te krijgen in de waarde van genoemd onderwerp ten behoeve van:

- interne financiële verslagleggingsdoeleinden

Opdrachtnemer geeft hiermee expliciet aan dat het taxatierapport niet geschikt is om buiten de bovengenoemde context of voor het doel waarvoor dit niet bestemd is te worden gebruikt. Schriftelijke goedkeuring van opdrachtnemer is noodzakelijk.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip is Marktwaaarde.

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Algemene uitgangspunten ten aanzien van de marktwaaarde:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- Er is geen rekening gehouden met een uitzonderlijk bod van een gegadigde;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- de hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Waardepeildatum

De waardepeildatum van de uit te voeren taxatie is de datum van opname.

(Bijzondere) uitgangspunten

Op onderhavige percelen is het voornemen om een bedrijventerrein (Eeneind West) te realiseren met (logistieke) bedrijfsgebouwen en infiltratiebekken.

De waardering vindt plaats op basis van de volgende (bijzondere) uitgangspunten:

- Op de peildatum is de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling verleend;
- De grond is "schoon" en bevat geen vervuiling in bodem of grondwater;
- Het vigerend onherroepelijke bestemmingsplan bedrijventerrein Eenheid-West 2015 is vastgesteld op 31-03-2016;
- Er is door de provincie nog geen Verklaring Van Geen Bedenkingen verleend in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot het stikstofeffect op Natura 2000-gebieden;
- De kavels zijn geschikt voor de realisatie van opstallen voor bedrijfsdoeleinden. De opstallen worden gesloopt, perceel is nog niet bouw- en woonrijp;
- Alle thans aanwezige bebouwingen vallen buiten de waardering;
- De ontsluiting naar de provinciale weg voldoet en er zijn geen grote infrastructurele voorzieningen (bovenwijkse voorzieningen) nodig;
- De waarde dient voor twee scenario's residueel bepaald te worden:
 1. De waarde in de huidige situatie "as is, where is" bedrijventerrein ontwikkeling grootschalige logistiek;
 2. Alternatief: gronduitgifte regulier bedrijventerrein met variërende kavelomvang van 2.500 tot 10.000 m², geen opstallen.

Taxatietype

Opdrachtgever en opdrachtnemer zijn overeengekomen dat er een **volledige taxatie** uitgevoerd dient te worden voor onderhavige taxatieopdracht.

Taxatiestandaarden

Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de meest actuele versie van de EVS of IVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA, (www.tegova.org) of the International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaart opdrachtnemer op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Objectiviteit en onafhankelijkheid

Opdrachtnemer is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de EVS en IVS en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.

Opdrachtnemer verklaart dat zij niet recentelijk betrokken is geweest binnen afzienbare termijn bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

Informatievoorziening

Voor het uitvoeren van de taxatieopdracht zijn voor een voorspoedig verloop van onze taxatiewerkzaamheden objectgegevens noodzakelijk. Indien u akkoord gaat met ons voorstel, verzoeken wij u om de in de bijlage vermelde benodigde informatie, bij voorkeur digitaal en in één keer, aan te leveren.

Indien de gevraagde informatie bij u niet voorhanden of van toepassing is, dan verzoeken wij u dit duidelijk aan te geven.

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt door taxateur.

Door ondertekening van dit schrijven verklaart opdrachtgever dat alle te verstrekken informatie juist en volledig zal zijn en dat er geen feiten of omstandigheden niet worden vermeld, die positief of negatief van invloed kunnen zijn op deze taxatie. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtnemer niet juist of onvolledig geïnformeerd is.

De door u ter beschikking gestelde informatie en de door ons uit te brengen rapportage zullen niet voor andere doeleinden gebruikt of openbaar gemaakt worden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van

opdrachtnemer vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

Opdrachtnemer zal de verstrekte informatie beschermen conform de Wet op bescherming Persoonsgegevens/Datalekken.

Rapportage

De rapportage bestaat uit een beschrijvend rapport met de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebepalingen. Bondig, maar accuraat wordt een zo volledig mogelijk beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaken en de van invloed zijnde externe factoren. Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectie of juridisch onderzoeksrapport.

De rapportage (pdf) wordt gestuurd naar: [REDACTED]@nuenen.nl

Troostwijk Taxaties B.V. blijft eigendom van de geleverde rapporten, tot de factuur voor deze opdracht geheel is voldaan.

Planning en uitvoering

Na ontvangst van de opdrachtbevestiging en de voor de uitvoering van de taxatie benodigde gegevens (zie: Informatievoorziening), zal opdrachtnemer in overleg treden met opdrachtgever om de taxatiewerkzaamheden te starten. Het niet tijdig ontvangen van de formele opdracht kan gevolgen hebben voor de in de offerte aangegeven doorlooptijd.

Om een representatief beeld te krijgen wordt de locatie bezocht. Er zal zo spoedig mogelijk een afspraak worden gemaakt voor de inspectie/opname ter plaatse. Vanzelfsprekend zullen wij de taxatie discreet uitvoeren. Om discretie te waarborgen zullen alle contacten en correspondentie via [REDACTED] verlopen.

Met enige schuifwerk in de agenda zijn wij in de gelegenheid om het rapport dinsdag 16 april a.s. te leveren. Genoemde doorlooptijd is van toepassing indien wij de opdrachtverstrekking voor 21 maart a.s. mogen ontvangen.

Honorarium

Het honorarium voor deze taxatie bedraagt € [REDACTED]

Het vermelde bedrag is inclusief reis- en verblijfkosten en inclusief een overleg (maximaal 2 uur) met opdrachtgever maar exclusief btw en kadastrale kosten.

Aanvullend overleg welke buiten deze initiële aanvraag valt, wordt additioneel gefactureerd op basis van de werkelijk bestede uren. Het uurtarief hiervoor bedraagt: € [REDACTED] exclusief btw.

Bovengenoemd voorstel is geldig tot 4 weken na dagtekening.

Facturering en tenaamstelling factuur

Gemeente Nuenen

T.a.v. [REDACTED]

Jan Van Schijvelaan 2

5671 CK Nuenen

Per e-mail: [REDACTED]@nuenen.nl

Inkoopordernummer:

Facturatie: Na het toesturen van de rapportage.

Betaling: Binnen 30 dagen na factuurdatum.

Om een foutieve verwerking van uw opdracht in onze administratie te voorkomen, verzoeken wij u de tenaamstelling van de factuurentiteit te controleren. Ook toevoegingen op de factuur zoals referentienummer/inkoopordernummer of een andere contactpersoon/afdeling kunt u aangeven. Indien opdrachtgever deze wijzigingen wil nadat de factuur is verzonden, wordt er een bedrag van € [REDACTED] exclusief btw per factuur voor de gemaakte administratiekosten in rekening gebracht.

Een eventuele wijziging in de tenaamstelling ontslaat de oorspronkelijke opdrachtgever niet van de betalingsverplichting in geval de nieuwe debiteur niet of niet tijdig aan zijn/haar betalingsverplichting voldoet. Een wijziging van een tenaamstelling wordt uitsluitend doorgevoerd nadat er van de oorspronkelijke opdrachtgever een schriftelijk/e-mail verzoek daartoe is ontvangen.

Voorwaarden

Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is ermee bekend en gaat akkoord dat het taxatierapport door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

De taxateurs van Troostwijk Taxaties vallen onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie, zie: www.fiu-nederland.nl.

Op deze overeenkomst zijn de Algemene Voorwaarden van Troostwijk van toepassing.

<https://www.troostwijk.nl/algemene-voorwaarden/>

Kwaliteitsmanagement

Voor vragen, opmerkingen of klachten kunt contact opnemen met onze kwaliteitsmanager via het e-mailadres [REDACTED]@troostwijk.nl.

RICS regulated

Tevens is Troostwijk RICS gereguleerd wat betekent dat u ook daar opmerkingen kunt indienen. Voor meer informatie kunt u zich richten tot hun website: www.rics.org/regulationeurope.

Tenslotte

Wij vertrouwen erop u hiermee een passend voorstel te hebben gedaan voor de uit te voeren opdracht. Indien u akkoord gaat met het bovenstaande, dan verzoeken wij u een kopie van dit schrijven ondertekend te retourneren.

Als u nog vragen en/of opmerkingen heeft, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende door te mailen naar: [REDACTED]@troostwijk.nl

Met vriendelijke groet,
Troostwijk Taxaties B.V.

[REDACTED]
Account Manager

Voor akkoord: [REDACTED]
Gemeente Nuenen

[REDACTED]
Handtekening:
Datum: 26-3-2024

Bijlage: Benodigde informatie

Benodigde informatie

Graag ontvangen wij van u, indien aanwezig en voor zover mogelijk digitaal, de navolgende informatie.

- Bodem-, grondwater- en asbestonderzoeken en saneringsverslagen
- Bestemmingsplan
- Verkavelingsplan
- Bouwplannen