

Gemeente Nuenen
t.a.v. [REDACTED]
Jan van Schijvelaan 2
5671 CK NUENEN

Eindhoven, 12 januari 2024

Onze referentie: [REDACTED]

Betreft: OFFERTE / OPDRACHTBEVESTIGING PROFESSIONELE TAXATIEDIENST

Geachte [REDACTED],

Naar aanleiding van uw verzoek om een offerte uit te brengen voor de taxatie-opdracht voor de in paragraaf 2.1 van deze offerte / opdrachtbevestiging vermelde vastgoedobject, bevestigen wij u hierbij als volgt.

Deze offerte, de bijgevoegde Algemene Voorwaarden d.d. februari 2022 (hierna: de Algemene Voorwaarden) en overige bijlagen vormen de grondslag van deze opdracht. Afwijkingen van en aanvullingen op de Algemene Voorwaarden zijn slechts geldig indien deze uitdrukkelijk en schriftelijk zijn overeengekomen, hetzij door vastlegging in en ondertekening van deze offerte dan wel door vastlegging in en ondertekening van een separate opdrachtbevestiging. In het geval er op een of meer punten van de Algemene Voorwaarden wordt afgeweken, blijven de overige bepalingen daarvan onverkort van kracht. Bij tegenstrijdigheden of interpretatieverschillen hebben de bepalingen uit deze offerte voorrang.

Wij verzoeken u deze offerte zorgvuldig te bestuderen. Wanneer er onduidelijkheden en/of onjuistheden vermeld staan in deze offerte, dan vernemen wij dat graag.

1. OPDRACHTVERSTREKING

1.1 Opdrachtgever

De opdrachtgever van de professionele taxatiedienst is:

Gemeente Nuenen
Jan van Schijvelaan 2
5671 CK NUENEN

1.2 Opdrachtnemer

De opdracht wordt uitgevoerd door een gekwalificeerd taxateur in dienst bij Cushman & Wakefield.

Cushman & Wakefield bevestigt dat de uitvoerende taxateur beschikt over actuele kennis van de (sector)specifieke markt en de vaardigheden om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Derhalve acht Cushman & Wakefield zich gekwalificeerd om deze taxatie uit te voeren in relatie tot het doel van deze taxatie.

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateurs wordt gewaarborgd door naleving van de ethische codes, nader vermeld onder de onder 2.3 vermelde taxatierichtlijnen en -standaarden.

2. OMVANG VAN DE OPDRACHT

2.1 Onderwerp van de taxatie

Plaats	Adres	Type object/gebruik	Te taxeren belang
Nuenen	Collse Hoefdijk ntb (Percelen Nuenen C 3759,3761,3843,3844, 3519,3839,3764 en 3838	Percelen (bouw)grond	Eigendom

2.2 Doel van de taxatie

De opdracht tot deze professionele taxatiedienst is verstrekt ten behoeve van:

- Financiële verslaggeving / Interne doeleinden

2.3 Taxatierichtlijnen

De opdracht zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de navolgende standaarden:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), www.nrvt.nl;
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org;
- European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), www.tegova.org;
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), laatste versie, www.rics.org;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, laatste versie.

2.4 Taxatie type

De opdracht betreft een volledige taxatie, waarbij wordt gerapporteerd in euro's.

In het geval dat de taxatie zal zijn opgesteld op basis van beperkte informatie (RICS Red Book VPS 1 3.2), waaronder geen of geen volledige inspectie of alleen een externe inspectie van het object, dan is het volgende van toepassing. Indien een volledige inspectie zou zijn uitgevoerd, dan zou dit kunnen resulteren in een andere waarde en dit verschil kan materieel zijn. In het bijzonder wordt elke aansprakelijkheid afgewezen aangaande enig verschil in de afgegeven waarde die redelijkerwijs een gevolg zou kunnen zijn van de beperkte inspectie van het object. Opdrachtgever dient bij gebruikmaking van deze waardering te vertrouwen op haar eigen oordeel, in het bijzonder de haalbaarheid in relatie tot enige transacties.

Voor wat betreft de inspectie van het object/de objecten volgen wij de richtlijnen van het NRVt.

De rapportage wordt opgesteld in het Nederlands en per e-mail verstrekt in PDF-formaat.

2.5 Waardepeildatum

Als waardepeildatum voor de taxatie zal worden gehanteerd: datum van inspectie.

2.6 Kwaliteitsborging

Cushman & Wakefield handelt conform een interne gedragscode, vastgelegd in een "Global Code of Business Conduct", welke beschikbaar is op de website www.cushmanwakefield.nl. Hierin staat een beschrijving van de uitgangspunten en ethische gedragingen die voor alle medewerkers van Cushman & Wakefield gelden.

Taxatiedossiers/rapporten worden steekproefsgewijs beoordeeld op kwaliteit en compleetheid. Een beoordeling wordt uitgevoerd door een taxateur die niet bij het desbetreffende dossier betrokken is geweest.

Daarnaast worden de taxateurs onderworpen aan het doorlopend toezicht en tuchtrecht van het NRVt (www.nrvt.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht).

Cushman & Wakefield heeft conform de eisen van de RICS Regulation een interne klachtenprocedure en valt onder de tuchtrechtelijke controle op de naleving van de RICS professionele standaarden (PS) en taxatievoorschriften (VPS). Voor de interne klachtenprocedure wordt verwezen naar de website www.cushmanwakefield.nl.

De opdrachtgever bevestigt ermee in te stemmen dat het taxatiedossier mag worden onderworpen aan dergelijk externe onderzoeken.

3. TAXATIEGRONDSLAG

De basis van de waarde is: Marktwaaarde.

Marktwaaarde; 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 dwang.

4. HONORARIUM

Het honorarium voor deze opdracht bedraagt **EUR [REDACTED]** exclusief BTW

Het tarief is inclusief reis- en verblijfskosten. Het totale honorarium wordt vermeerderd met de wettelijk verschuldigde BTW (21%).

Voor extra/aanvullende werkzaamheden die buiten de scope van deze offerte vallen wordt voorafgaand het tarief met u besproken.

Eventuele excessieve onderzoekskosten op het gebied van milieukundig-, bouwkundig- en/of juridisch onderzoek zijn niet in het honorarium inbegrepen en zullen in overleg met de opdrachtgever separaat worden gefactureerd.

5. TIJDSHEMA

5.1 Concept resultaten

De concept taxatieresultaten wordt uiterlijk 9 februari na ontvangst van de ondertekende opdrachtbrief en na ontvangst van alle benodigde informatie over de onroerende zaak aangeleverd en desgewenst besproken. De uitgangspunten zullen voorafgaand met de opdrachtgever worden besproken.

5.2 Oplevering taxatierapportage

De definitieve taxatierapportage wordt uiterlijk 1 maart na akkoord van de concept taxatieresultaten aangeleverd.

Wij doen ons uiterste best om het rapport binnen de afgesproken termijn te leveren. Vertragingen in de ontvangst van de opgevraagde informatie of toegang voor bezichtiging hebben echter mogelijk invloed op de tijdige levering. Indien de rapportage niet binnen de afgesproken termijn kan worden opgeleverd, dan wordt de opdrachtgever hier tijdig van op de hoogte gesteld.

6. BENODIGDE INFORMATIE

Voor het verrichten van de taxatie ontvangen wij graag, bij voorkeur digitaal, de gegevens zoals aangegeven in de NRVt checklist "Objectinformatie t.b.v. taxatie bedrijfsmatig object" en "Objectinformatie commercieel geëxploiteerde woningen", zoals opgenomen in de bijlage. Opdrachtgever of een door haar geïnstrueerde derde bevestigt dat de informatie compleet is en dat de taxateur zich op deze informatie kan verlassen.

Alvorens te kunnen starten met de taxatie dienen wij in ieder geval over de onderstaande gegevens te beschikken:

- Exacte adresgegevens van te taxeren object(en);
- Contactgegevens (naam, e-mail en telefoonnummer) voor het inplannen van bezichtigingen;
- Meetcertificaat conform NEN2580 of een eenduidig overzicht van de metrages met duidelijke vermelding soort metrages (bijvoorbeeld v.v.o./b.v.o./g.o.);
- Plattegrondtekeningen;
- Huurgegevens (kopie huurovereenkomst(en) en een totaaloverzicht met huringangsdatum, expiratedatum, actuele huurprijs, metrages, bijzonderheden, BTW status);
- Informatie over huidige of toekomstige wijzigingen in de huurbetalingen voor zover deze afwijkt van de afspraken in de lopende huurovereenkomst(en).

De kadastrale gegevens en bestemmingplangegevens worden door ons opgevraagd. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard, indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Bij voorkeur wordt de taxatie gebaseerd op een NEN 2580 meetcertificaat. In voorkomende gevallen is een NEN 2580 meetcertificaat niet beschikbaar. Wanneer deze situatie zich voordoet, dan wordt een zo goed mogelijke inschatting van het metrage en verhoudingsgetallen gemaakt op basis van alternatieve bronnen zoals huurlijsten, huurcontracten, BAG-viewer, het Kadaster en/of plattegrondtekeningen. Indien mocht blijken dat de inschatting onjuist en/of onvolledig is geweest, dan wordt hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaard.

7. (BIJZONDERE) UITGANGSPUNTEN

Een uitgangspunt is volgens de verklarende woordenlijst van het RICS Red Book "een veronderstelling die voor waar wordt gehouden". Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) het zou hanteren op de taxatiedatum.

Op deze taxatie zijn de navolgende bijzondere uitgangspunten/speciale opdrachten, zoals specifieke ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing:

- Op de waardepeildatum is sprake van het onherroepelijke bestemmingsplan bedrijventerrein Eenheid-West 2015, vastgesteld 31-03-2016, geheel onherroepelijk in werking.
- Hanteren van uitgangspunt omtrent onduidelijkheid in behandelname door de provincie Noord-Brabant in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot het stikstofeffect op Natura 2000-gebieden.
- Locatie maakt geen onderdeel uit van voorbereidingsbesluit waarin grootschalige logistieke ontwikkelingen verboden zijn in heel Brabant met uitzondering van specifieke locaties waarover

provincie en gemeenten regionale afspraken hebben gemaakt.

- Er is sprake van een kavel die geschikt is voor de realisatie van opstallen voor bedrijfsdoeleinden. Opstallen worden gesloopt, perceel is niet bouw-woonrijp.
- De ontsluiting naar de provinciale weg voldoet en er zijn geen grote infrastructurele voorzieningen (bovenwijkse voorzieningen) nodig.

De waarde onder bovenstaande (Bijzondere) Uitgangspunten wordt (residueel en comparatief) bepaald in twee scenario's:

1. De waarde in de huidige situatie "as is, where is" bedrijventerrein ontwikkeling grootschalige logistiek;
2. Alternatief gronduitgifte regulier bedrijventerrein met kavelomvang maximaal 1 ha.). (geen opstalexploitatie) en er zal een uitgangspunt worden bepaald voor de uitgifte termijn. (geen uitgebreid marktonderzoek of uitgetekende verkaveling).

Indien tijdens de uitvoering van de taxatie blijkt dat er een bijzonder uitgangspunt opgenomen dient te worden en/of bovengenoemd bijzondere uitgangspunt gewijzigd dient te worden, dan worden deze voorafgaand aan het uitbrengen van het taxatierapport met opdrachtgever besproken. De wijzigingen worden schriftelijk vastgelegd in een aangepaste opdrachtbevestiging.

8. AANSPRAKELIJKHEID EN PUBLICATIE

De inhoud van de rapportage is vertrouwelijk bedoeld voor de geadresseerden en alleen bestemd voor het specifieke vermelde doel. Derhalve aanvaarden wij, overeenkomstig de gebruikelijke praktijk, geen aansprakelijkheid tegenover enige andere partij met betrekking tot de volledige inhoud of een deel daarvan.

Voordat het rapport of een deel van de inhoud daarvan wordt overgenomen of daarnaar wordt verwezen in een stuk, brochure of verklaring of mondeling bekendgemaakt wordt aan een derde, is schriftelijke toestemming van Cushman & Wakefield noodzakelijk voor de vorm en inhoud van een dergelijke openbaarmaking. Om twijfel te voorkomen is een dergelijke toestemming vereist ongeacht of ons bedrijf bij naam en toenaam vermeld wordt en ongeacht of ons rapport gecombineerd wordt met een ander rapport.

9. FACTUURGEGEVENS

Ten behoeve van de facturering verzoeken wij u onderstaande gegevens in te vullen:

Opdrachtgever:

T.a.v.:

Adres / Postbus:

Postcode:

Plaats:

E-mailadres:

BTW nummer:

Uw kenmerk (indien van toepassing)

Gemeente Nuenen

Postbus 10.000

5670 GA Nuenen

.....@dienstdommelvallei.nl

route code

10. OPDRACHTBEVESTIGING

Met de ondertekening van deze offerte verklaart u akkoord te zijn met de hiervoor genoemde voorwaarden en is er sprake van een formele opdracht.

TEN SLOTTE

In verband met onze planning en capaciteit doen wij dit voorstel gestand tot 10 werkdagen na datum van deze offerte. Indien u van onze offerte gebruik wenst te maken verzoeken wij u deze offerte / opdrachtbevestiging getekend retour te sturen.

Dit voorstel wordt u gedaan onder het nadrukkelijke voorbehoud dat Cushman & Wakefield na een Conflict of Interest onderzoek en een Klant Acceptatie onderzoek de opdracht kan en wenst uit te voeren. Deze onderzoeken worden thans door ons uitgevoerd, maar het zou kunnen voorkomen dat de onderzoeken nog niet zijn afgerond op het moment dat deze offerte door u is geaccepteerd. Als wij op grond van genoemde onderzoeken niet in staat zijn deze opdracht uit te voeren, zullen wij u binnen maximaal 2 werkdagen na ontvangst van de getekende offerte informeren. Indien de onderzoeken ertoe leiden dat wij de opdracht niet kunnen uitvoeren kan geen van de partijen daar rechten aan ontlelen.

Wij danken u voor het mogen uitbrengen van deze offerte en vertrouwen erop dat deze aansluit op uw wensen en zijn graag bereid deze offerte / opdrachtbevestiging nader toe te lichten.

Mocht u vragen of opmerkingen hebben, dan vernemen wij dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,
Cushman & Wakefield Netherlands B.V.
namens deze,



ing. [Redacted]
Valuation Advisory

Voor akkoord:
Gemeente Nuenen
namens deze,



Naam: *M. Arnts*



De navolgende bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze opdrachtbevestiging.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Cushman & Wakefield Terms of Business;
- Bijlage 2: Checklist benodigde informatie.



BIJLAGE 1: CUSHMAN & WAKEFIELD TERMS OF BUSINESS

BIJLAGE 2: CHECKLIST INFORMATIE VOORZIENING (BRON: NRVt)

Objectinformatie t.b.v. taxatie bedrijfsmatig object				
		Taxatie	Aanwezig	Noodzaak
ALGEMEEN				
Naam belang		x		Noodzakelijk
Adres		x		Noodzakelijk
Huisnummer		x		Noodzakelijk
Plaats		x		Noodzakelijk
EIGENDOMSINFORMATIE				
Kadastrale gegevens		x		Noodzakelijk
Koopovereenkomst		x		Indien aanwezig gewenst
Definitieve koopsom k.k.		x		Indien aanwezig gewenst
Akte van levering/splitsingsakte		x		Indien aanwezig gewenst
Indien erfpacht	Erfpachtake	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Ingangsdatum	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Einddatum	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Herzieningsdatum	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Afgekocht (ja/nee)	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Actuele canon per jaar	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Algemene voorwaarden	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
OBJECTINFORMATIE				
Type object		x		Noodzakelijk
Bouwjaar		x		Indien aanwezig gewenst
Renovatiejaar		x		Indien aanwezig gewenst
NEN 2580 meetstaat		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Bruto vloeroppervlak totaal	(Indien meetstaat niet beschikbaar)	x		Noodzakelijk
Verhuurbaar vloeroppervlak totaal	(Indien meetstaat niet beschikbaar)			Noodzakelijk
Plattegrondtekeningen		x		Indien aanwezig gewenst
Aantal parkeerplaatsen binnen		x		Noodzakelijk
Aantal parkeerplaatsen buiten		x		Noodzakelijk
Onderhoudsbegroting		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Energielabel		x		Indien aanwezig gewenst
Onderhoudscertificaten installaties	Aantal liften			Indien aanwezig gewenst
Technische opgaaf gebouw gebonden installaties (type liftinstallaties, sprinkler, soort luchtbehandeling, etc.)		x		Indien aanwezig gewenst
VERHUURINFORMATIE				
Bruto huuropbrengst per jaar (excl. BTW)		x		Noodzakelijk
Informatie per huurder	NAW-gegevens	x		Noodzakelijk
	Actuele bruto huuropbrengst per jaar (excl. BTW)	x		Noodzakelijk
	Verhuurbaar vloeropp. (VVO) gesplitst per verdieping en type ruimte	x		Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst in binnen en buiten)	x		Noodzakelijk
	Huurovereenkomst	x		Noodzakelijk
	Opgave van eventuele huurincentives/vergoedingen buiten hofv	x		Noodzakelijk
	Eventuele huurdersinvesteringen	x		Noodzakelijk
	Einddatum huurcontract en opzegtermijn (event. breakoptiedatum)	x		Noodzakelijk
	Eventuele betalingsachterstanden	x		Noodzakelijk
	Opzegging (ja/nee)	x		Noodzakelijk
	Huurder BTW (ja/nee)	x		Noodzakelijk
	BTW-compensaties	x		Noodzakelijk
	Indien van toepassing lopende 303-procedure (290-bedrijfsruimte)	x		Indien aanwezig noodzakelijk
Leegstand	Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) gesplitst per type ruimte	x		Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst in binnen en buiten)			
OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE				
Eventuele renovatieplannen		x		Noodzakelijk
Milieu-/asbestrapporten		x		Noodzakelijk
Bestemmingsplaninformatie		x		Indien aanwezig gewenst
Overige relevante informatie***		x		Noodzakelijk
OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE				
WOZ beschikking		x		Indien aanwezig gewenst
Oude taxatierapporten/duo dilligence rapporten		x		Indien aanwezig gewenst
Eventuele vestigingsplaatsonderzoeken		x		Indien aanwezig gewenst

*** De Opdrachtgever dient de klant een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdienstbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de klant te bevestigen dat alle aangeleverde informatie volledig en juist is.

