

Gemeente Montferland
T.a.v. de heer 5.1 (2) e
Postbus 47
6940 BA DIDAM

Onderwerp Taxatie herontwikkeling locatie Raadhuisstraat 14 Didam
Datum 2 november 2016
Referentie NST

Geachte heer 5.1 (2) e

Naar aanleiding van de bespreking die wij met u en uw collega's hadden op woensdag 26 oktober 2016 inzake de herontwikkeling van de locatie van het voormalig gemeentehuis van Didam, doen wij u hierbij onze offerte en tevens opdrachtbevestiging toekomen. In deze brief gaan wij in op onze werkwijze, de informatievoorziening en uitgangspunten, de planning en financiële basis waarop wij deze opdracht kunnen aanvaarden.

Voorafgaand aan het ondertekenen van deze opdrachtbevestiging verzoeken wij u volledigheidshalve onderstaande gegevens te controleren op eventuele feitelijke onjuistheden.



TDN Taxaties is een bureau dat zich richt op de waardering van (grootschalig) commercieel vastgoed en specialistische taxaties waaronder branche-specifiek vastgoed en (her)ontwikkelingsprojecten. Door het separaat positioneren van de taxatiediscipline in een aparte entiteit, kan TDN Taxaties u voorzien van een onafhankelijk advies.

Door de grote diversiteit aan opdrachtgevers, de complexiteit van de vraagstukken en onroerende zaken, leveren wij uitsluitend maatwerk. Onze rapportages leggen de nadruk op kansen en risico's van uw object. Door middel van kritische analyses en transparante rekenmodellen verstrekken wij u inzicht in de mogelijkheden met betrekking tot het vastgoed.

Datum 2 november 2016
Referentie NST, blad 2

Onze opdrachtgevers zijn onder andere institutionele en particuliere beleggers, overheden, projectontwikkelaars, banken en andere financiers, rechtbanken, corporaties en maatschappelijke instellingen.

TDN Taxaties maakt onderdeel uit van het landelijke samenwerkingsverband Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars en biedt daardoor een landelijke dekking. Daarnaast zijn wij lid van de Royal Institution of Chartered Surveyors, het internationale instituut voor taxateurs. Tevens zijn de taxateurs ingeschreven in de kamer *Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed* van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en aangesloten bij de NVM.

TDN Taxaties treedt op als opdrachtnemer waarbij het onderzoek zal worden uitgevoerd door de heer 5.1 (2) e voor en namens de opdrachtnemer.

TDN Taxaties verklaart hierbij dat de taxateurs:

- gekwalificeerd zijn om de taxatie uit te voeren;
- in staat zijn om een onafhankelijk en objectief advies te leveren;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, nog op enkele andere wijze zijn gebonden aan de opdrachtgever, het object, de eigenaar van het object, de eventuele huurders van het object, de financier van het object of eventuele andere belanghebbenden bij het object;
- niet recentelijk betrokken zijn geweest bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.



Opdrachtgever

U heeft TDN Taxaties verzocht een taxatie uit te voeren van de herontwikkeling op de locatie van het voormalig gemeentehuis in Didam, gelegen aan de Raadhuisstraat 14, 6942 BE.

Opdrachtgever: Gemeente Montferland

Contactpersoon: 5.1 (2) e

Adres: Postbus 47

Postcode/plaats: 6940 BA, Didam

Telefoonnummer: 5.1 (2) e

Email: 5.1 (2) e

Datum 2 november 2016
Referentie NST, blad 3



Vraagstelling

In het kader van de realisatie van het Masterplan Didam zal de locatie van het voormalige gemeentehuis worden herontwikkeld. Het plan beschrijft de ontwikkeling van een supermarkt op de locatie van het oude gemeentehuis (verplaatsing Coop) met aansluitend een supermarkt op de locatie nabij de kruising van de Hoofdstraat en Schoolstraat (nieuwbouw Aldi). De bebouwing van de bibliotheek en het voormalige postkantoor worden gesloopt ten behoeve van een voor beide supermarkten gecombineerd parkeerterrein. Het oude raadhuis wordt niet gesloopt en krijgt een nieuwe invulling, passend binnen het plan. Bij de ontwikkeling van de Coop-supermarkt dient aandacht te zijn voor de aanhaking met het monumentale deel van het oude gemeentehuis.

De gemeente Montferland zal de grond ten behoeve van deze ontwikkeling verkopen en wenst in dat kader inzicht in de marktwaarde van het object uitgaande van het volgende uitgangspunt:

- marktwaarde *bij de realisatie van een supermarkt met een oppervlakte van 1.500 m² vvo*

De marktwaarde wordt daarbij als volgt gedefinieerd:

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 taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Daarnaast zal een update worden verzorgd van de waardering van het gemeentelijk monument waarbij wordt uitgegaan van een openbare functie (horeca, commercieel zakelijk).



Taxatiedatum

De peildatum van het uit te voeren onderzoek is vastgesteld op 1 november 2016.

Indien de opnamedatum en de taxatiedatum van elkaar afwijken of verschillen, waarbij de taxatiedatum na de datum van opname en inspectie is gelegen, wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd: Er hebben zich geen wijzigingen in de fysieke en juridische situatie van het getaxeerde voorgedaan, die een waarde beïnvloedend effect zouden kunnen hebben, tussen het moment van de opnamedatum en de taxatiedatum. Mocht een dergelijke situatie zich hebben voorgedaan, dan kan dit een (negatief) effect op de waardering hebben. De taxateur behoudt zich dan het recht voor om de waardering aan te passen.

Datum 2 november 2016
Referentie NST, blad 4



Omvang van het onderzoek

De taxatie betreft een volledig taxatierapport, voorzien van rekenmodellen en bijlagen. Het rapport wordt digitaal opgemaakt en toegezonden. Ten behoeve van uw dossier zullen wij één hard-copy van het rapport ter beschikking stellen.

Inspectie

In het kader van deze opdracht zal de locatie worden bezocht en geïnspecteerd door de taxateur. Vanwege nieuwbouw is interne opname thans niet aan de orde.

Informatiebronnen

Tenzij anders overeengekomen worden, ten behoeve van de taxatie, de openbare informatiebronnen van gemeente en Kadaster geraadpleegd voor de noodzakelijke informatie van het bestemmingsplan, kadastrale bericht(en) en kaart(en), eigendomsbewijs en milieugegevens.



Benodigde gegevens

Voor de uitvoering van de opdracht beschikken wij graag over de volgende gegevens:

- bouwtekeningen op schaal van gevels en plattegronden van nieuw te realiseren objecten (bij voorkeur A0 tekeningen);
- kadastrale afbakening locatie oude raadhuis;
- kadastrale afbakening locatie nieuwe Coop-supermarkt;
- informatie omtrent bodemgesteldheid;
- informatie omtrent uitgevoerde asbestonderzoeken;
- informatie omtrent uitgevoerde saneringen;
- informatie omtrent privaatrechtelijke beperkingen;
- sloopraming;
- WOZ-waarde en taxatieverslag;

Door het ondertekenen van deze brief erkent en begrijpt opdrachtgever dat volledige medewerking benodigd is. Daarnaast draagt de opdrachtgever de verantwoordelijkheid voor het aan opdrachtnemer verschaffen van toegang tot alle informatie en middelen waarvan de opdrachtgever zich bewust is dat deze relevant is voor de taxatie. Hierbij valt te denken aan vastleggingen in administraties, documentatie en andere informatiebronnen.

Daarnaast gaan wij er vanuit dat, indien tijdens het taxatieproces materiële veranderingen in het object, huursituatie of in de markt plaatsvinden, opdrachtgever dit meldt aan opdrachtnemer.

Datum 2 november 2016
Referentie NST, blad 5



Rapportage

De rapportage zal bestaan uit een beschrijvende rapportage met een zo volledig mogelijk beeld van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaak en de van invloed zijnde externe factoren voorzien van rekenmodellen en bijlagen.

De doorlooptijd is mede afhankelijk van de toegankelijkheid van externe informatie en wordt geraamd op circa 3 werkweken vanaf het moment van aanlevering van alle gevraagde stukken en informatie en opname.



Tarieven en voorwaarden

Onderstaand treft u ons voorstel aan. De genoemde bedragen zijn exclusief BTW en verschotten zoals researchkosten.

1. Taxatierapport ontwikkeling supermarkt locatie Raadhuisstraat 14 en update taxatie oude raadhuis Didam

5.1 (1)c

Dit bedrag is gebaseerd op een uurbesteding van circa 5.1 (1)c. Facturatie vindt plaats bij oplevering van de rapportage op basis van de werkelijk besteedde uren, waarbij het bovengenoemde bedrag als maximum geldt. Betaling dient binnen veertien dagen na factuurdatum te geschieden. Indien tijdens de uitvoering van de opdracht aanvullende gegevens of vragen door de opdrachtgever wordt gesteld kan dit leiden tot meerkosten. Deze zullen separaat worden begroot op basis van benodigde uren tegen een uurtarief van 5.1 (1)c per uur en ter goedkeuring aan de opdrachtgever worden voorgelegd. Na schriftelijke goedkeuring zullen de aanvullende werkzaamheden worden uitgevoerd.

Voorwaarden

De van toepassing zijnde voorwaarden (voor zover daarvan niet wordt afgeweken) zijn de Voorwaarden NVM, welke als bijlage bij deze opdrachtbrief zijn gevoegd. In geval van inconsistentie tussen deze opdrachtbrief en de algemene voorwaarden prevaleert het bepaalde in deze opdrachtbrief. Door ondertekening en retournering van deze opdrachtbevestiging verklaart u de algemene voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren.

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden zullen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht nemen. Concreet betekent dit dat wij de volgende regels en standaarden van toepassing verklaren:

5.1 (2) e

Datum 2 november 2016
Referentie NST, blad 6

- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org, d.d. 1 juli 2013;
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), Nederlandse editie, www.rics.org, d.d. januari 2014.

Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons rapport 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, alsmede 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 een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid.

Aansprakelijkheid

Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

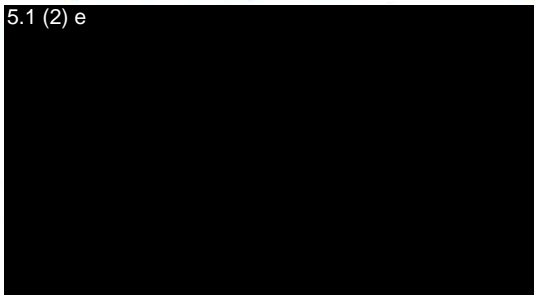


Bevestiging opdracht

Als blijkt van uw instemming met deze offerte verzoeken wij u één en ander wederzijds te bevestigen door deze brief op alle pagina's te paraferen en hieronder "voor akkoord" te ondertekenen en verzegeld van een kopie van uw identiteitsbewijs te retourneren.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

5.1 (2) e



Voor akkoord:

gemeente Montferland

5.1 (2) e



5.1 (2) e