

Gemeente Montferland  
T.a.v. de heer 5.1 (2) e  
Bergvredestraat 10  
6942 GK Didam

Onderwerp Taxatie ontwikkeling Raadhuisstraat 14 Didam  
Datum 28 november 2018  
Referentie NST

Geachte heer 5.1 (2) e

Naar aanleiding van uw verzoek, doen wij u hierbij ons projectvoorstel en tevens opdrachtbevestiging toekomen met betrekking tot de waardering van de herontwikkeling ter plaatse van het voormalige gemeentehuis in Didam gelegen aan de Raadhuisstraat 14 te Didam. 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**

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 vraagstellingen 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.

5.1 (2) e



Datum 28 november 2018  
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 en aangesloten bij de NVM

TDN Taxaties treedt op als opdrachtnemer waarbij het onderzoek zal worden uitgevoerd door de heer Steentjes 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;
- het onderhavige object in 2017 heeft getaxeerd waarbij een ander ontwikkelplan voorlag;
- 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

Opdrachtgever: Gemeente Montferland  
Contactpersoon: 5.1 (2) e  
Adres: Bergvredestraat 10  
Postcode/plaats: 6942 GK Didam  
Telefoonnummer: 5.1 (2) e  
Email: 5.1 (2) e

Datum 28 november 2018  
Referentie NST, blad 3



### **Taxatiestandaarden**

Deze Professionele Taxatiedienst zal worden uitgevoerd in overeenstemming met:

- De Algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld in juli 2018;
- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en, voor zover van toepassing, het Addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld in juli 2018;
- De wereldwijde RICS taxatiestandaarden zoals vastgelegd in het Red Book versie juli 2017, waarin de International Valuations Standards (IVS) versie juli 2017 en de relevante nationale of jurisdictionele aanvulling van de RICS zijn opgenomen.

De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en handelt overeenkomstig deze richtlijnen.



### **Bases van de waarde en belang**

De gemeente Montferland is eigenaar van het voormalige gemeentehuis in Didam en is voornemens deze grondpositie in te brengen c.q. te verkopen ten behoeve van een herontwikkeling waarbij twee supermarkten met appartementen worden gerealiseerd. Om de totale ontwikkeling te kunnen realiseren zullen tevens de huidige locatie van de bibliotheek, het postkantoor en de COOP-supermarkt worden ingebracht.

Ten behoeve van de inbreng c.q. verkoop wenst de opdrachtgever inzage in marktwaarde van het onderhavige object rekening houdende met de voorgenomen ontwikkeling. De taxateurs erkennen de verantwoordelijkheid voor het gebruik van de taxatie voor dit doel.

De marktwaarde wordt 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.*

Bij de bepaling van de marktwaarde dient het (schets)ontwerp als uitgangspunt. Naast de realisatie van de supermarkt met de appartementen wordt rekening gehouden met de inrichting van het openbaar gebied waarbij ervan uit wordt gegaan dat de helft van deze kosten onderdeel uitmaken van de grond- en opstalexploitatie van het onderhavige object. De andere helft wordt verondersteld voor rekening van de ontwikkeling ter plaatse van de huidige COOP-supermarkt te zijn.



Datum 28 november 2018  
Referentie NST, blad 4



### **Taxatiedatum**

De peildatum van het uit te voeren onderzoek zal in overleg met de opdrachtgever worden vastgesteld. 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.



### **Omvang van het onderzoek**

De taxatie betreft een volledig taxatierapport, voorzien van rekenmodellen en bijlagen. Het rapport wordt digitaal opgemaakt en toegezonden.

#### *Inspectie*

In het kader van de ontwikkeling wordt de locatie bezocht en geïnspecteerd door de taxateur.

#### *Informatiebronnen*

Tenzij anders overeengekomen wordt 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:

- ontwikkelingsvisie (nadere invulling Masterplan);
- schetsontwerp en plattegronden;
- oppervlakten per functie;
- aantal wooneenheden, oppervlakte GBO en verdeling huur versus koop, prijssegment;
- kostenraming inrichting van openbaar gebied (bouw- en woonrijp maken);
- eventuele verwervingskosten van de te slopen objecten (bibliotheek, postkantoor);
- meetstaten conform NEN2580;
- eventueel uitgevoerde bodem- en asbestonderzoeken;
- informatie omtrent uitgevoerde saneringen.

Datum 28 november 2018  
Referentie NST, blad 5

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.



### Rapportage

Het rapport zal bestaan uit een beschrijvende deel dat een zo volledig mogelijk beeld van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaak geeft en de daarop van invloed zijnde externe factoren. Daarnaast is het rapport voorzien van rekenmodellen en bijlagen.

De doorlooptijd is mede afhankelijk van de toegankelijkheid van externe informatie en wordt vanwege de op handen zijnde Kerstperiode geraamd op circa 6 werkweken vanaf het moment van aanlevering van alle gevraagde stukken en informatie en opname. In verband met de momenteel beperkte beschikbaarheid van de opdrachtnemer zal met de opdrachtgever worden overlegd omtrent de aanlevering van tussentijdse (concept) rekensheets die relevant kunnen zijn in het verkoopproces.



### Tarieven en voorwaarden

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

#### 1. Taxatierapport

5.1 (1)c

Dit bedrag is gebaseerd op een uurbesteding van maximaal 5.1 (1)c. Facturatie op regiebasis vindt plaats bij oplevering van de rapportage, 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.

Datum 28 november 2018  
Referentie NST, blad 6

*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 blijk 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 vergezeld van een kopie van uw identiteitsbewijs te retourneren.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

5.1 (2) e



Voor akkoord:

5.1 (2) e

