

Aan de heer R. Scholte

Middenweg 172 -174

1782 BL DEN HELDER

e-mail: *Rob.Scholte@mac-com*

Datum: 07-07-2017

Betreft: Schriftelijke offerte tot overeenkomst voor de professionele taxatiedienst
Bedrijfsmatig Vastgoed

Geachte heer Scholte,

Naar aanleiding van uw verzoek stuur ik u een offerte 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 *LUCA Makelaardij B.V.* (hierna opdrachtnemer) is het verzoek gedaan voor het waarderen van de kantoorruimte gelegen aan Middenweg 172-174, 1782 BL te Den Helder.

Opdrachtgever

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

Opdrachtgever: *De heer R. Scholte*

Adres, postcode, plaats: *Middenweg 172-174, 1782 BL te Den Helder*

Vertegenwoordigd door: *Niet van toepassing*

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 *LUCA Makelaardij B.V.* gevestigd te *J. Duikerweg 9a, 1703 DH te Heerhugowaard*, en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer *37052890*.

Uitvoerend taxateur(s)

Cor Luca, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder registratienummer *RT690713976*. *Tevens is taxateur ingeschreven bij de stichting VastgoedCert te Rotterdam op 1 augustus 2001, kamer Wonen/MKB onder nummer W1701.1717 en voor de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer B1701.052*

Competentie taxateur(s)

De uitvoerend taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.

Onderwerp van de taxatie

Het te taxeren object betreft:

Omschrijving	<i>Kantoorruimte</i>
Adres	<i>Middenweg 172-174, 1782 BL te Den Helder</i>
Kadastraal bekend	<i>Gemeente: Den Helder, Sectie: E, Nr. 9824</i>
Huidig gebruik	<i>Kantoorruimte</i>

Te taxeren belang

Het *vol eigendom, recht van erfpacht, recht van opstal, appartementsrecht* wordt getaxeerd van bovengenoemd onderwerp.

Doel taxatie

De taxatie is bedoeld voor het verkrijgen van inzicht in de waarde van *het vastgoed object t.b.v. een mogelijke aankoopbeslissing.*

Opdrachtnemer geeft hierbij expliciet aan dat het taxatierapport niet per se geschikt is om buiten de 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 marktwaarde, door NRVt (art 1 lid f, reglement Bedrijfsmatig Vastgoed) als volgt omschreven:

“het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject 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.”

Waardepeildatum

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

Bijzondere uitgangspunten

Bij de waardering worden geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Taxatietype

Opdrachtgever en opdrachtnemers zijn overeengekomen dat er een *volledige taxatie/ hertaxatie/ markttechnische update* 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 c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

Opdrachtnemer verklaart dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf *LUCA Makelaardij B.V.*, verkregen met een professionele taxatiedienst Bedrijfsmatig Vastgoed aan opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

Roulatie

Opdrachtnemer verklaart dat hij ten opzichte van het te taxeren vastgoedobject volledig onafhankelijk is en dat hij niet meer dan zes jaar achtereenvolgend met een maximum van 12 taxaties een professionele taxatiedienst kan verrichten. Voorts is het een geregistreerde taxateur niet toegestaan de professionele taxatiedienst te verrichten ten aanzien van een vastgoedobject waarvoor *LUCA Makelaardij B.V.*, en de daar werkzame taxateurs, meer dan negen jaar achtereenvolgend, met een maximum van 24 taxaties, de professionele taxatiedienst heeft verricht.

Informatievoorziening

Voor het uitvoeren van de opdracht zijn al dan niet persoonlijke objectgegevens noodzakelijk. Voor zover mogelijk vragen wij u indien aanwezig gevraagde informatie na de opdrachtverstrekking ter beschikking te stellen. Originele stukken zullen retour worden gezonden.

Opdrachtnemer komt met opdrachtgever overeen dat de volgende informatie worden geraadpleegd:

- Kadaster;
- Akte van levering
- Bestemmingsplan
- Bodeminformatie
- Bouwtekeningen

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt, voor wat betreft de openbare informatie, 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 vermeld worden, die van positieve of negatieve invloed op deze taxatie kunnen zijn. Opdrachtnemers aanvaard geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtgever 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.

Plausibiliteitsverklaring

Opdrachtnemer heeft ter interne kwaliteitsbewaking en conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van NRV de procedure om elk taxatierapport te laten toetsen door een gekwalificeerde collega. De toetsing wordt gedaan door *CLIQ Makelaars* waarbij de taxateur op basis van sec het taxatierapport nagaat of de uitvoerende taxateur de regelgeving heeft nageleefd, tot een aannemelijke conclusie is gekomen en of dit op een afdoende wijze is vastgelegd in het dossier. Een beschrijving van de bevindingen van de controlerende taxateur wordt als bijlage aan het definitieve rapport toegevoegd.

Back-testing

~~Indien van toepassing hier een passage opnemen wat men dan doet.~~

~~In het kader van de back-test dient de geregistreerde taxateur in het taxatierapport een beschrijving op te nemen van de belangrijkste verschillen tussen de 'oude' en de 'nieuwe' taxatie, met betrekking tot het vastgoedobject, de locatie, waarderingsmethodiek en de markt.~~

Concept rapportage

Per email wordt een digitaal concept-taxatierapport opgeleverd. Dit stelt opdrachtgever in de gelegenheid de gebruikte feiten te verifiëren en inzicht te krijgen in het standpunt en bewijsmateriaal van de taxateur.

Door opdrachtgever kan nadere informatie worden verstrekt, en suggesties worden gedaan die leiden tot een verbetering van de taxatie. Conform taxatiestandaard EVS of IVS zal de taxateur in het definitief rapport verslag doen welke informatie is verstrekt en/of welke suggesties zijn gedaan, hoe die informatie is gebruikt om verandering in de waarde te rechtvaardigen of om welke redenen de taxatie niet is veranderd.

Wanneer opdrachtgever het concept-rapport heeft ontvangen en binnen 5 werkdagen geen reactie heeft gestuurd (met aankomstbevestiging) per mail, dan zal taxateur het definitieve taxatierapport opmaken, tekenen en verzenden.

~~Indien het conceptrapport door opdrachtnemer is opgeleverd is <...>% van het honorarium verschuldigd.~~

~~Persoonlijke conceptbesprekingen zijn géén onderdeel van deze opdracht en zullen, indien door opdrachtgever gewenst, op naacalculatie (uurbasis à € <....>, ex. BTW) worden verrekend.~~

Definitieve rapportage

De rapportage zal bestaan uit een tweetal beschrijvende rapporten 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-rapport of juridisch onderzoek.

LUCA Makelaardij B.V. behoudt zich de eigendom voor van de geleverde rapporten, totdat de factuur voor deze opdracht geheel is voldaan.

Honorarium

We zullen deze opdracht uitvoeren voor een honorarium van € 1.250,- te vermeerderen met 21% BTW en *inclusief de kosten voor kadastrale recherche*. ~~te vermeerderen met de kosten voor kadastrale recherche (€ 2,80 per kadastraal document).~~

Facturatie vindt plaats bij het toesturen van het rapport. Betaling dient plaats te vinden binnen **14 dagen** ~~werkdagen~~ na factuurdatum.

Voorwaarden

De taxatie zal worden uitgevoerd conform de EVS of IVS standaarden. De NVM reguleert haar leden naar aanleiding van haar Reglement Tuchtrechtspraak NVM. Indien u, als benadeelde klant of overheid een klacht heeft over een NVM-lid of NVM-taxateur, wordt u verwezen naar de Klachtenprocedure van de NVM. Deze is te vinden op <https://www.nvm.nl/service/contact/vraagofklacht/klachtenprocedure>.

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

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

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (*de Vereende N.V.*, polisnummer 8994, gevestigd te *Rijswijk*) wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € 1.250.000,- per geval en € 2.500.000,- maximaal per jaar.

Tenslotte

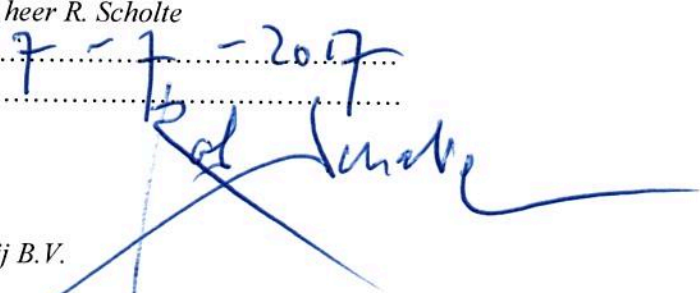
Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte voor de uit te voeren opdracht te hebben uitgebracht. Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande, verzoeken wij u een kopie van dit schrijven per mail (of per post) voor akkoord getekend retour te zenden.

Deze offerte doen wij gestand tot 01-09-2017.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.

Voor akkoord: *De heer R. Scholte*

Datum: 7 - 7 - 2017

Handtekening: 

verblijft,

LUCA Makelaardij B.V.

De heer C. Luca

Beëdigd makelaar/taxateur o.g. RT RM