BIJLAGE 1
ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2011. All Rights Reserved

Algemene Uitgangspunten

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op de waardering van toepassing, tenzij elders in de rapportage uitdrukkelijk anders vermeld.

Uitvoering opdracht

Jones Lang LaSalle B.V., Valuation Advisory, voert de taxatiewerkzaamheden uit conform de RICS Valuation Standards (the Red Book 6th edition) en de International Valuation Standards.

Gehanteerde gegevens

Verstrekte gegevens

Ten behoeve van de waardering gaan wij ervan uit dat alle door opdrachtgever of derden verstrekte gegevens juist zijn. Wij gaan er ook van uit dat er geen bijzondere bepalingen of omstandigheden zijn die niet vermeld zijn door de opdrachtgever en wel de waarde kunnen beïnvloeden.

Maatvoering

Ten behoeve van de waardering hanteren wij de maten, zoals verstrekt door of namens opdrachtgever.

Moment van rapportage

Wij houden geen rekening met verschillen die mogelijk zijn opgetreden tussen de inspectiedatum en de taxatiedatum of tussen de taxatiedatum en het moment van rapportage.

Huurdersverplichtingen

In de waardering hanteren we als uitgangspunt dat de huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen.

Bijzonderheden object

Bouwkundige en technische staat

Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, kijken wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud. Wij gaan ervan uit dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn.

Wanneer wij objecten of objectdelen waarderen die op de inspectiedatum nog niet zijn gerealiseerd en opgeleverd, gaan wij ervan uit dat deze objecten of objectdelen vrij van bouwkundige of technische gebreken zijn of worden opgeleverd.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de bouwkundige en technische staat van het object, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

Verontreiniging

Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen sprake is van verontreiniging van grond of grondwater van het object, dat er zich geen olietanks of andere objecten of stoffen in de grond bevinden die de waarde kunnen beïnvloeden en dat in het object zelf geen asbest en / of andere materialen zijn verwerkt die door schadelijkheid van invloed kunnen zijn op de waarde. Hier hebben wij geen onderzoek naar verricht.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de aanwezigheid van schadelijke stoffen, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

Duurzaamheid

Indien wij bij de taxatie beschikken over een energielabel, EPC (energieprestatiecoëfficiënt) of een BREEAM, LEED of ander vergelijkbaar certificaat, houden wij bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze eigenschappen geschiedt slechts globaal.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de duurzaamheid van het gebouw, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

Bijzondere voorwaarden of beperkingen

Ten behoeve van de waardering verrichten wij geen onderzoek naar eventuele bijzonderheden voortvloeiend uit de titel van aankomst, eventueel toepasselijke algemene of bijzondere erfpachtvoorwaarden of andere bedingen of rechten van derden. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat daaruit geen beperkingen voortvloeien zoals kettingbedingen, erfdienstbaarheden, gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen. Tevens gaan wij ervan uit, dat het object vrij is van hypotheken, zakelijke rechten en beslagen.

Specifieke voordelen eigenaren/gebruikers

Bij de waardering laten wij mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren / gebruikers kunnen genieten buiten beschouwing.

Regelgeving

Voorschriften

Wij gaan er bij de waardering van uit dat, per datum van waardering, de onroerende zaak en het huidige en toekomstige gebruik van de onroerende zaak voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Algemeen en plaatselijk geldende regelingen

Naar de toepasselijkheid van bijzondere wettelijke maatregelen en plaatselijk geldende regelingen, zoals bestemmingsplannen en verordeningen en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid, winnen wij geen bijzondere informatie in. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat uit vorenbedoelde wetten, maatregelen of verordeningen geen bijzondere beperkingen of andere gevolgen voortvloeien die de waarde van het onderhavige beïnvloeden.

Indien u inzicht en details wilt verkrijgen met betrekking tot de beschreven regelingen, adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

Fiscale wetgeving

De effecten van de wijzigingen van de Wet op de omzetbelastingen 1968, de Wet op belastingen van rechtsverkeer en enkele andere belastingwetten in verband met de bestrijding van constructies met betrekking tot onroerende zaken worden buiten beschouwing gelaten. Wel rekenen wij, in de gevallen waarin er door de huurder geen BTW over de huursom wordt betaald, bij de vaststelling van de exploitatie-lasten en mogelijke renovatiekosten met BTW-verlies.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de onzekerheden met betrekking tot de mogelijk consequenties die de wijziging van wet- en regelgeving kan hebben op de waarde van het onderhavige, adviseren wij u contact op te nemen met uw fiscaal adviseur.

Herzieningen in huurrecht

In de waardering gaan wij ervan uit dat er bij expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen / verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.

Toekomstige wijzigingen in de wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht houden wij geen rekening met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving of (gewoonte) regels.

Betrokkenheid

Jones Lang LaSalle B.V., Valuation Advisory, bevestigt dat de opdracht wordt uitgevoerd zonder eerdere substantiële betrokkenheid, anders dan voor de huidige opdrachtgever.

Gebruik en aansprakelijkheid

Rapportage uitsluitend voor opdrachtgever

Het rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt door derden danwel in publicaties, circulaires of voor derden bestemde stukken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Jones Lang LaSalle.

Gebruik voor andere doeleinden

De taxatie is bestemd voor gebruik door uw organisatie voor doeleinden zoals vermeld in de rapportage. Wij aanvaarden geen enkele verantwoordelijkheid voor schade geleden door het gebruik voor andere doeleinden.

Aansprakelijkheid jegens derden

Derden kunnen aan het rapport geen enkele aanspraak ontlenen jegens Jones Lang LaSalle of de ondertekenaar van het rapport.

Verklaring

Vakbekwaamheid

De taxateur heeft actuele lokale, nationale en/of internationale kennis van de specifieke markt en beschikt over de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

KLACHTENPROCEDURE

De opdrachtgever stemt er mee in een klacht ten aanzien van de opdracht in eerste instantie schriftelijk in te dienen bij Jones Lang LaSalle B.V. In overeenstemming met de regels van de RICS overleggen wij iedere klacht aan de Legal and Compliance Manager van Jones Lang LaSalle B.V., die hierop actie zal ondernemen

RICS STANDAARDEN

De taxatie kan worden gecontroleerd op naleving van de standaarden op grond van de reglementen van de RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen.