OFFERTE TAXATIE GRONDWAARDE
APOLLO HOTEL AMSTERDAM – AMSTERDAM



Statenlaan 59
2582 GD Den Haag

www.invasthotels.com

februari 2020

Binnen Invast Hotels is Drs. (10)(2e) (10)(2e) MRE MRICS RT persoonlijk lid van de RICS en RICS Registered Valuer. Daarnaast is hij ingeschreven in het register Bedrijfsmatig Vastgoed van Vastgoedcert en in de afdeling Groot Zakelijk vastgoed van NRVT. (10)(2e)(10)(2e) MSc RT is ingeschreven als taxateur in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van NRVT. De taxateurs beschikken over de kennis, vaardigheden en het inzicht om taxatie-, haalbaarheids- en ontwikkelingsopdrachten uit te voeren. Invast Hotels heeft inmiddels meer dan 400 hotels getaxeerd met een gecombineerde waarde van meer dan € 3,0 miljard. In *bijlage 4* is een introductie weergegeven van Invast Hotels.

Bijlage 2 geeft de definitie van marktwaarde en markthuurwaarde weer en geeft uitleg van de berekening. De marktwaarde welke zal worden berekend is gebaseerd op de huurwaarde kapitalisatie methode.

Taxatieproces

Het taxatieproces valt in een 3 tal te onderscheiden activiteiten uiteen:

1. Analyse
2. Inspectie
3. Rapportage

Het taxatieproces wordt uitgevoerd in samenwerking met twee andere taxateurs. Samen met de taxateur aangewezen door het Apollo Hotel zal Invast Hotels een derde taxateur benaderen. Zowel de analyse, de inspectie en het opstellen van de rapportage worden in samenwerking uitgevoerd.

1. Analyse

- Verzamelen benodigde informatie
- Herstructureren data in taxatiemodel
- Normalisatie
- Uitwerking

Bijlage 3 vermeldt welke data Invast Hotels nodig heeft ten behoeve van de taxatie. Door ondertekening van deze offerte garandeert opdrachtgever dat alle door hem aangeleverde en aan te leveren informatie juist en volledig is. Invast Hotels ontvangt deze gegevens graag zo snel mogelijk na het ondertekenen van de offerte. Het taxatieproces kan pas starten nadat de benodigde gegevens zijn ontvangen.

➢ *Financiële dataverwerking*

Uit de aangeleverde cijfermatige gegevens worden de inkomsten en kosten eerst in een cash flow model overgezet waardoor de verwachte exploitatie inzichtelijk wordt.

Vervolgens wordt de verwachte exploitatie afgezet tegen normwaarden zoals deze bij Invast Hotels bekend zijn voor vergelijkbare type hotelexploitaties en locaties. Daaruit volgt voor het onderhavige hotel een genormaliseerde exploitatie welke als basis dient voor de in te schatten toekomstige exploitatieresultaten.

Daarna wordt de cash flow voor de komende 5 jaren in beeld gebracht. Deze reële schatting van de exploitatie in de nabije toekomst, is de basis voor het vaststellen van de huurwaarde. De huurwaarde wordt vervolgens gekapitaliseerd middels een huurwaarde kapitalisatiefactor. Daarbij wordt ook een vergelijking gemaakt met marktgegevens van andere exploitaties en transacties. Het uitgangspunt is altijd een structureel winstgevende hotelexploitatie. Vervolgens wordt van de gerealiseerde waarde de opstalwaarde afgetrokken en al dus wordt gekomen tot een residuele waarde van de grond.

Voorwaarden

Op alle overeenkomsten met en leveringen en diensten van Invast, waaronder de onderhavige overeenkomst, zijn de als bijlage bijgevoegde algemene voorwaarden van Invast Taxaties B.V. van toepassing. Door ondertekening van deze offerte bevestigt u dat u de voormelde algemene voorwaarden als bijlage bij de offerte hebt ontvangen en dat u met de inhoud daarvan akkoord bent. Tevens geeft u met het ondertekenen van deze offerte dat u akkoord bent met het verwerken van persoonlijke gegevens, bedrijfsgegevens en overige informatie die aan Invast Hotels verstrekt wordt. Ook geeft u toestemming voor het gebruik van bedrijfsgegevens ter referentie van andere taxatieopdrachten. Hierbij worden de ontvangen bedrijfsgegevens nooit gepubliceerd. Invast Hotels zal persoonlijke- of bedrijfsgegevens nooit aan derden verstrekken.

Geldigheid offerte

Deze offerte is geldig tot 24 februari 2020.

Indien u akkoord bent met het vorenstaande, waaronder de voorgestelde werkzaamheden en condities, verzoeken wij u deze offerte te ondertekenen en aan ons te retourneren, waarna wij graag voor u de opdracht ter hand nemen.

Voor akkoord,

Opdrachtgever: Gemeente Amsterdam

Contactpersoon: [redacted]

Plaats: Amsterdam

Datum: 26 - februari - 2020

[redacted]

(handtekening)

(handtekening)

Invast Hotels is een handelsnaam van Invast B.V. en Invast Taxaties B.V., beiden gevestigd te Den Haag.

BIJLAGE 2: DEFINITIE MARKTWAARDE

Het doel van de taxatie is om een reële schatting te geven van de grondwaarde op basis van de residuele waarde methode. Voor deze methode dient de marktwaarde van het hotel te worden vastgesteld, waarna een aftrek plaatsvindt van de opstalwaarde om tot de grondwaarde te komen.

Het begrip ***marktwaarde*** wordt hierbij als volgt gedefinieerd:

'Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief 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.'

De marktwaarde van het hotel wordt bepaald op basis van een splitsing van exploitatie en vastgoed. De waarde van het vastgoed is gebaseerd op de huurwaarde kapitalisatie methode.

Huurwaarde kapitalisatie methode
De waarde wordt bepaald aan de hand van het kapitaliseren van de huurwaarde oftewel markthuur wat hieronder nader zal worden omschreven. Hierbij wordt de huurwaarde als component van de exploitatie mee genomen. Een exploitatieprognose van het hotel zal worden opgesteld waarbij een huurwaarde wordt bepaald welke door de exploitatie op te brengen valt.

Het begrip ***markthuur(waarde)*** wordt als volgt gedefinieerd:

'Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'

ALGEMENE VOORWAARDEN INVAST TAXATIES B.V.

I. Algemeen

1. Toepassingsbereik

1.1. Deze voorwaarden maken deel uit van alle met Invast Taxaties B.V. , hierna te noemen: 'Invast Taxaties, gesloten overeenkomsten en zijn van toepassing op al haar aanbiedingen.

1.2. Van deze voorwaarden afwijkende bedingen zijn slechts bindend indien Invast Taxaties deze schriftelijk heeft bevestigd en gelden alsdan uitsluitend voor de overeenkomst waarbij zij zijn gemaakt.

1.3. De toepasselijkheid van enige algemene of specifieke voorwaarden of bedingen van de wederpartij van Invast Taxaties, hierna te noemen: 'Opdrachtgever', wordt door Invast Taxaties uitdrukkelijk van de hand gewezen.

2. De opdracht

2.1. Artikel 7:404 BW en artikel 7:409 BW zijn niet van toepassing.

2.2. De opdracht kan - behoudens het bepaalde in artikel 9 - niet door Opdrachtgever worden opgezegd.

3. Het inschakelen van derden

3.1. Het staat Invast Taxaties vrij in verband met het uitvoeren van de opdracht derden in te schakelen. Invast Taxaties zal dat zoveel mogelijk in overleg met Opdrachtgever doen. Invast Taxaties is jegens Opdrachtgever niet aansprakelijk voor enige tekortkoming, noch voor enig onrechtmatig handelen en/of nalaten van deze ingeschakelde derde(n).

3.2. De kosten van deze derde(n) komen, vermeerderd met een opslag van 5%, voor rekening van Opdrachtgever en zullen door Invast Taxaties aan Opdrachtgever in rekening worden gebracht.

4. Loon en betaling

4.1. Het BTW van Invast Taxaties is exclusief omzetbelasting en exclusief de kosten van derden en de opslag ter zake als hiervoor bedoeld en exclusief overige onkosten/verschotten.

4.2. Invast Taxaties is gerechtigd een voorschot te verlangen van 75% van de overeengekomen loonsom inclusief BTW.

4.3. Betaling van de facturen van Invast Taxaties en al hetgeen Opdrachtgever overigens aan Invast Taxaties verschuldigd is dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum zonder opschorting en/of verrekening. Opdrachtgever heeft derhalve geen recht op opschorting en kan eventuele vorderingen op Invast Taxaties niet verrekenen.

II. Taxaties en adviesopdrachten

5. Algemeen

5.1. Indien Opdrachtgever aan Invast Taxaties een opdracht tot taxatie, een opdracht tot een haalbaarheidsstudie of een (andere) adviesopdracht (anders dan een opdracht tot bemiddeling) verstrekt, geldt het in dit hoofdstuk II bepaalde, zulks naast de bepalingen van hoofdstuk I, hoofdstuk III en hoofdstuk IV.

5.2. Onder een opdracht tot taxatie wordt verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in. Invast Taxaties is niet gehouden tot meer dan het geven van voormeld waardeoordeel en het uitbrengen van het voormelde rapport. Artikel 7:403 BW is niet van toepassing.

5.3. Ingeval van een opdracht tot taxatie omvat het door Invast Taxaties op te stellen rapport de naam van Opdrachtgever, een korte zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens (indien van toepassing), het gevraagde oordeel over de waarde(n) en de soort daarvan en de datum per welke het waardeoordeel wordt gegeven. Tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen omvat het rapport niet meer dan het in de vorige zin vermelde.

5.4. Het door Invast Taxaties op te stellen rapport wordt uitsluitend in enkelvoud aan Opdrachtgever uitgebracht.

5.5. Indien in de overeenkomst een opleverdatum is genoemd, is die opleverdatum (tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen) een streefdatum en zal het rapport uiterlijk vier weken na die streefdatum/opleverdatum aan Opdrachtgever worden toegezonden.

6. Verstrekking van het rapport aan derden

6.1. Het is Opdrachtgever slechts na uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Invast Taxaties toegestaan het rapport of gegevens daaruit ter inzage te geven of ter beschikking te stellen aan (een) derde(n).

6.2. Invast Taxaties is slechts ten opzichte van Opdrachtgever verantwoordelijk voor de inhoud van het rapport, het waardeoordeel (indien daarvan in het rapport/de opdracht sprake is) daaronder begrepen. Een toestemming tot het ter inzage geven of ter beschikking stellen van het rapport of gegevens daaruit aan (een) derde(n), impliceert op geen enkele wijze een aanvaarding van verantwoordelijkheid ten opzichte van deze derde(n). Opdrachtgever is gehouden de derde(n) hiervan in kennis te stellen.

6.3. Opdrachtgever vrijwaart Invast Taxaties tegen aanspraken van derden in verband met de inhoud van het rapport, het waardeoordeel (indien daarvan in het rapport/de opdracht sprake is) daaronder begrepen. Zulks lijdt slechts uitzondering indien Invast Taxaties in een voorkomend geval vanwege het bepaalde in artikel 8.2 geen beroep zou kunnen doen op artikel 8.1.

6.4 Indien Opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Invast Taxaties het rapport of gegevens daaruit ter inzage geeft of (op welke wijze dan ook) ter beschikking stelt aan (een) derde(n), verbeurt Opdrachtgever aan Invast Taxaties zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling of andere (voorafgaande) kennisgeving/mededeling vereist zal zijn een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.000,- per overtreding, vermeerderd met € 1.000 per dag of gedeelte van een dag dat BTW rapport of gegevens daaruit aan bedoelde derde(n) ter beschikking blijft/blijven, zulks onverminderd alle overige rechten van Invast Taxaties waaronder het recht van Invast Taxaties op nakoming, het recht van Invast Taxaties op schadevergoeding en het recht van Invast Taxaties op vergoeding van de kosten van verhaal.

III. Bemiddeling

7. Geen specifieke afspraken

7.1. Indien

(i) een opdracht tot bemiddeling, dan wel

(ii) een opdracht tot advies of een opdracht tot taxatie of enigerlei andere opdracht aan Invast Taxaties, direct of indirect leidt tot een aan-/verkoop, aan-/verhuur of een andere overeenkomst waarbij Invast Taxaties als bemiddelende partij een rol heeft gespeeld, zonder dat Invast Taxaties en Opdrachtgever daarover specifieke afspraken hebben gemaakt, heeft Invast Taxaties - geheel naast het loon ter zake van de eventuele andere opdracht - recht op provisie.

8. Provisie bij aan-/verkoop of aan-/verhuur

8.1. Tenzij Opdrachtgever en Invast Taxaties specifieke afspraken hebben gemaakt ter zake van (de hoogte van) de provisie, wordt de aan Invast Taxaties toekomende provisie berekend conform het bepaalde in dit artikel. Zulks geldt derhalve ook voor de in het vorige artikel onder (ii) bedoelde situatie.

8.2. De provisie bedraagt (te vermeerderen met BTW):

- In geval van een aankooptransactie of verkooptransactie: 1,5% over de overeengekomen transactieprijs, met dien verstande dat indien er geen sprake is van een zuivere activatransactie (zoals in het geval van een aandelentransactie) de als grondslag voor de provisie dienende transactieprijs zal worden herleid en zal worden vastgesteld als ware het een activatransactie;
- In geval van een huur- of verhuurtransactie: 10% van eenmaal de jaarhuur exclusief eventuele BTW, exclusief (dus zonder rekening te houden met) eventuele kortingen en incentives, waarbij geldt dat indien een huur- of verhuurtransactie gepaard gaat met een koopoptie of een ander recht op verwerving bij (gedeeltelijke) uitoefening van die optie/dat recht de provisie wordt verhoogd met 1% van de in dat kader overeengekomen/overeen te komen transactieprijs (verwervingsprijs).

Indien en voor zover er enigerlei andere transactie dan een kooptransactie of huur-/verhuurtransactie (al dan niet met koopoptie of ander recht op verwerving) tot stand komt (dan wel een combinatie van deze twee transacties tot stand komt), wordt (de grondslag voor) de provisie berekend op de wijze die zoveel mogelijk overeenstemt met en recht doet aan de bovenstaande berekeningswijzen.

8.3. De provisie is opeisbaar bij het sluiten van de obligatoire overeenkomst (koop, huur dan wel anderszins) respectievelijk de uitoefening van de optie/het recht op verwerving, en is niet afhankelijk van de uitvoering en/of inwerkingtreding daarvan ((op)levering, intreden opschortende voorwaarden dan wel anderszins).

9. Intrekking opdracht

9.1. De Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd de opdracht tot bemiddeling op te zeggen/in te trekken. In dat geval heeft Invast Taxaties recht op 1/3e van de provisie berekend conform het bepaalde in het vorige artikel, in welk kader als grondslag voor de berekening van de provisie dient

- Indien Invast Taxaties optreedt aan de zijde van de verkoper/verhuurder c.a.: de gehanteerde (koop dan wel huur-)vraagprijs,
- Indien Invast Taxaties optreedt aan de zijde van de aankoper/huurder c.a.: de beoogde aankoopsom respectievelijk de beoogde huurprijs.
- Indien en voor zover er enigerlei andere transactie dan een kooptransactie of huur-/verhuurtransactie (al dan niet met koopoptie of ander recht op verwerving) beoogd werd dan wel tot stand leek te komen op het moment van opzegging/intrekking als hiervoor bedoeld (dan wel een combinatie van deze twee transacties beoogd werd/tot stand leek te komen), wordt de grondslag voor de provisie berekend op de wijze die zoveel mogelijk overeenstemt met en recht doet aan de bovenstaande berekeningswijzen

9.2. Indien na de opzegging/intrekking van de opdracht alsnog een transactie tot stand komt waarbij de werkzaamheden van Invast Taxaties enige rol hebben gespeeld (zoals het aanbrengen van de wederpartij en/of het voeren van onderhandelingen met de wederpartij), dan heeft Invast Taxaties alsnog recht op integrale provisie zoals berekend volgens het vorige artikel en zal Opdrachtgever derhalve het restant van de provisie alsnog omgaand aan Invast Taxaties betalen. Invast Taxaties kan nimmer gehouden worden tot terugbetaling van de volgens het vorige artikellid berekende provisie.

IV Overig

10. Aansprakelijkheid en verval

10.1. De aansprakelijkheid van Invast Taxaties is te allen tijde, ook indien de situatie als hiervoor beschreven in artikel 7 onder (ii) zich voordoet, beperkt tot een bedrag gelijk aan het loon van Invast Taxaties, exclusief eventuele kosten van derden.

10.2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet ingeval van opzet of grove schuld.

10.3. Iedere vordering welke feitelijk en/of juridisch is gebaseerd op een fout en/of een tekortkoming in de nakoming zijdens Invast Taxaties vervalt in ieder geval indien Opdrachtgever niet binnen één jaar na ontdekking in rechte een vordering tegen Invast Taxaties heeft ingesteld, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 6:89 BW en het bepaalde in artikel 10.4.

10.4. Iedere vordering welke direct of indirect betrekking heeft op een door Invast Taxaties afgegeven rapport vervalt bovendien indien Opdrachtgever niet binnen één jaar na verstrekking van dat rapport door Invast Taxaties in rechte een vordering tegen Invast Taxaties heeft ingesteld, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 6:89 BW en het bepaalde in artikel 10.3.

10.5. Indien Opdrachtgever méér dan één (rechts)persoon is, is Opdrachtgever jegens Invast Taxaties hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen welke voortvloeien uit deze overeenkomst.

11. Toepasselijk recht en geschillen

11.1. Op alle rechtsverhoudingen tussen Invast Taxaties en Opdrachtgever is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

11.2. Geschillen zullen - met uitsluiting van iedere andere rechter - (in eerste aanleg) worden beslecht door de bevoegde rechter te Den Haag.

12. Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

12.1. Opdrachtgever bevestigt door ondertekening van de opdrachtbevestiging dat zij op geen enkele wijze betrokken is of is geweest bij het witwassen en/of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

12.2. Opdrachtgever zal zich gedurende de duur van de opdracht onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de WWFT.

12.3. Opdrachtgever is gehouden om tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen die Invast Taxaties redelijkerwijs nodig heeft om te kunnen voldoen aan eventuele verplichtingen voortvloeiende uit de WWFT.

13. Slotbepalingen

13.1. Alle bedingen in deze algemene voorwaarden zijn door Invast Taxaties tevens gemaakt ten behoeve van haar bestuurders, haar werknemers en door haar ingeschakelde derden. Deze bedingen zijn mitsdien derdenbedingen, waarop ook de bedoelde personen een beroep kunnen doen.

13.2. Indien één of meer bepalingen en/of bedingen in deze overeenkomst nietig mocht zijn of vernietigd worden, blijven de overige bepalingen en bedingen onverminderd van toepassing en zullen partijen in overleg treden en overeenstemming bereiken over een vervangende bepaling/vervangend beding die/dat zoveel mogelijk dezelfde strekking zal hebben als het nietige/vernietigde beding.