ALGEMENE UITGANGSPUNTEN TAXATIES

Algemene voorwaarden

De Algemene Voorwaarden van CB Richard Ellis B.V. zijn op alle overeenkomsten tussen de Opdrachtgever van een Taxatie en CB Richard Ellis Valuations B.V. (hierna: "CBRE") van toepassing. In deze Algemene Uitgangspunten Taxaties worden dezelfde gedefinieerde begrippen gehanteerd als in de Algemene Voorwaarden van CBRE.

Informatiebronnen

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de Opdrachtgever. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is.

Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan wij onze taxaties uitvoeren niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de berekende waarde van een Object onjuist zijn en zal het Object opnieuw beoordeeld moeten worden.

Inspecties

Taxaties en daarmee samenhangende onderzoeken en inspecties worden uitgevoerd op een wijze die, gezien de inhoud van de taxatieopdracht zoals die blijkt uit de Opdrachtbevestiging en de omstandigheden van het geval, naar onze mening het meest geschikt is.

Conformiteit met Taxatie Standaarden

De taxaties voldoen aan de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht door CBRE aan Opdrachtgever geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors ("Taxatie Standaarden"). Taxaties worden gebaseerd op de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht door CBRE aan Opdrachtgever in de Opdrachtbevestiging omschreven uitgangspunten.

Marktwaarde

Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging zijn wij uitgegaan van de "Marktwaarde" als de basis van Taxatie in overeenstemming met de huidige praktijkvoorschriften van de Taxatie Standaarden. Marktwaarde is gedefinieerd als:

"Het geschatte bedrag waarvoor een Object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transparante transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

Wij houden geen rekening met uitgaven voor realisatie en belastingen. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, zijn acquisitiekosten niet inbegrepen in onze waardering.

Wij houden geen rekening met intra-groep huurcontracten of afspraken. Wij houden geen rekening met hypotheken of andere schulden / kosten.

Wij houden geen rekening met subsidies van overheidsfondsen of fondsen van de Europese Gemeenschap.

Wij gaan er van uit dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfpachtvoorwaarden, hypotheken of andere ongewone of belemmerende beperkingen, lasten of kosten zijn, die het normale gebruik belemmeren of beperken of die de waarde van een Object zouden kunnen beïnvloeden.

Taxaties worden in elk land in Euro's gerapporteerd en vertegenwoordigen onze mening van de te verwachten waarde in het land waar het Object is gelegen, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale omstandigheden. Als de waarde is omgerekend van een andere lokale valuta dan zal de gebruikte wisselkoers vermeld worden.

Opgemerkt wordt dat Taxaties worden gebaseerd op feiten en omstandigheden beschikbaar op datum van de Taxatie. Aanbevolen wordt derhalve om Taxaties periodiek te herzien.

Huurwaarde

De huurwaarde die in onze Taxaties is aangegeven, wordt door ons bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er van uit dat er met betrekking tot enig Object geen abnormale uitgaven gedaan dienen te worden. Wij gaan ervan uit dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die doorgaans voor huurders rekening komen. Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend.

Wij gaan er van uit dat huurherzieningen slechts kunnen leiden tot een stijging van de laatst geldende huurprijs. Wij nemen aan dat er geen twijfel bestaat over de interpretatie van de huurherzieningsbepalingen in het huurcontract.

Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen.

CBRE
CB RICHARD ELLIS

Wij nemen aan dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van het huurcontract kunnen leiden.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen. Wij nemen aan dat er geen achterstand is in de betaling van de huurpenningen en andere verschuldigde betalingen en dat er geen sprake is van tekortkomingen van contractuele en wettelijke verplichtingen.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, doen wij geen navraag naar de financiële status van huurders. Wij geven een algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van huurders.

Het Object

Daar waar van toepassing, beschouwen wij de voorgevels van winkels en showrooms als integraal deel van het gebouw.

Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering.

Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij onze Taxaties buiten beschouwing gelaten.

Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in ons rapport zijn geschat.

Tenzij uitdrukkelijk anders in het taxatierapport vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het Object berekend door middel van een NEN-meetcertificaat of beschikbare plattegronden.

In het geval van Objecten die een herontwikkelingspotentieel hebben, nemen wij aan dat het terrein geschikt is voor de beoogde herontwikkeling zonder dat er extra voorzieningen genomen of voorzieningen afgevoerd moeten worden. Wij nemen bovendien aan dat er geen ongebruikelijke kosten nodig zijn voor de sloop en verwijdering van bestaande constructies op het terrein.

Wij nemen daar waar zich elektriciteitsmasten of zendmasten in de nabijheid van het Object bevinden, de mogelijke invloed van de aanwezigheid van deze masten op het gebruik, de toekomstige verkoopbaarheid en waarde vanwege enige verandering in publieke mening over de invloed op de gezondheid, niet mee in onze Taxatie.

Object als onderdeel van een onderneming

Indien de Opdrachtgever Opdracht geeft om de in een Object gevestigde onderneming mee te nemen in de Taxatie, nemen wij aan dat de ontvangen informatie juist en volledig is en wordt bevestigd door een onafhankelijke accountantscontrole.

Indien de Opdrachtgever Opdracht geeft om de in een Object gevestigde onderneming mee te nemen in de Taxatie, wordt onze Taxatie tevens gebaseerd op de in het Object aanwezige installaties en uitrustingen die nodig zijn om omzet en winst te genereren. Wij nemen aan dat deze installaties en uitrustingen in eigendom zijn en niet worden gehuurd.

Milieu-informatie

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

a. het Object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregelgeving;

b. alle benodigde vergunningen van de bevoegde autoriteiten verkregen zijn in verband met het Object, dat die vergunningen onherroepelijk zijn en dat aan alle daarmee verband houdende voorwaarden is voldaan.

Terreinomstandigheden

Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging, doen wij geen onderzoek naar de terrein omstandigheden teneinde de geschiktheid van de bodem en voorzieningen ter plaatste vast te stellen en voeren wij geen milieukundige, archeologische of geotechnische onderzoeken uit. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er bij onze Taxaties van uit dat het Object vrij is van ondergrondse delfstoffen, grondstoffen, methaangassen, beperkingen of andere schadelijke stoffen.

Staat van onderhoud

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

a. er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het Object;

b. het Object vrij is van verrotting, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken;

c. er bij de bouw of aanpassingen van het Object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn;

d. de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn;

e. dat het Object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huurders gemaakte afspraken;

f. dat het Object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen.

Wij hebben rekening gehouden met de leeftijd en de staat van het object. Onze taxaties zien niet op de staat van de ongeïnspecteerde delen en dienen niet opgevat te worden als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.

Informatie betreffende eigendomsrechten, akten, huurcontracten, bestemming

Details van eigendomsrechten/erfpachtregelingen die betrekking hebben op het Object dienen aan ons te worden verstrekt door de Opdrachtgever. Wij hebben niet alle aktes, huurcontracten, of andere documenten die hier betrekking op hebben bestudeerd of ingezien. Als er in het taxatierapport informatie wordt gebruikt uit deze aktes, huurcontracten of andere documenten dan vertegenwoordigt dit onze interpretatie van deze documenten. We willen echter benadrukken dat de interpretatie van deze documenten de verantwoordelijkheid is van de juridische en fiscale adviseurs van de Opdrachtgever.

Voor zover mogelijk doen wij navraag bij de desbetreffende gemeente om informatie over de bestemming te verkrijgen. Wij vertrouwen er op dat de (mondelinge) hiertoe verkregen informatie juist is. Indien zulks uitdrukkelijk vastgelegd is in de Opdrachtbevestiging, zullen wij ervoor zorgen dat een schriftelijke bevestiging van de bestemming van het Object, zoals vastgelegd in het taxatierapport, wordt verkregen.

Geschillen met betrekking tot het Object

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er van uit dat elk door ons te taxeren Object (of recht daarop) vrij overdraagbaar is en dat er geen rechtszaken aanhangig zijn of dreigen met betrekking tot deze Objecten. Met betrekking tot erfpacht Objecten of Objecten waarvan alleen de economische eigendom gehouden wordt, nemen wij aan dat de (bloot) eigenaar op eerste verzoek en zonder nadere voorwaarden toestemming verleent tot overdracht, zonder dat zulks leidt tot nadelige fiscale of financiële gevolgen van de erfpachter of economisch rechthebbende.

Belastingen

Wij houden bij het opstellen van onze Taxaties geen rekening met eventuele aansprakelijkheid voor de betaling van BTW, overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting, vermogenswinstbelasting, onroerende zaak belasting of enig andere (vastgoed gerelateerde) belasting ongeacht of deze belasting reeds verschuldigd is dan wel de verplichting tot betaling voortvloeit uit de verkoop.

Portfolio

Bij het waarderen van portefeuilles wordt elk Object afzonderlijk gewaardeerd en niet als onderdeel van de portefeuille. Bij Taxaties wordt geen rekening gehouden met de mogelijke nadelige of positieve invloed op de waarde van individuele Objecten voortvloeiende uit de mogelijkheid om de gehele portefeuille danwel een deel daarvan te (ver)kopen.

Overdraagbaarheid en Bestemming

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

a. alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de van toepassing zijnde ruimtelijke ordeningsplannen, waaronder het bestemmingsplan. Alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de benodigde bouwvergunningen en voldoen aan het bouwbesluit. Wij gaan er van uit dat de bouwvergunningen en gebruiksrechten voor het huidige gebruik geldig zijn en door de bevoegde instanties uitgegeven zijn;

b. het Object niet nadelig beïnvloed is door het bestemmingsplan;

c. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen bestaan op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten;

d. er geen voorstellen zijn gedaan op grond van de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing die het Object nadelig kunnen beïnvloeden;

e. het Object geen monument in de zin van de Monumentenwet is danwel er een lopende procedure is om het Object tot monument aan te wijzen;

f. het Object geen beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht is danwel er een lopende procedure is om het gebied waar het Object zich bevindt aan te wijzen als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht;

g. het Object niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan;

h. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan en er geen aanschrijvingen als bedoeld in artikel 2 of 8 van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn ontvangen met betrekking tot het Object;

i. alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke- en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften;

j. er geen door de huurder aangebrachte voorzieningen zijn die de verschuldigde huur na herziening of vernieuwing wezenlijk zullen beïnvloeden;

k. er geen gebruikersbelemmeringen of andere beperkende bepalingen in huurcontracten staan die de waarde ongunstig zouden kunnen beïnvloeden;

l. daar waar van toepassing de eigenaar haar toestemming heeft verleend om het Object te laten waarderen; en

m. een leegwaarde waardering gegeven kan worden aan alle oppervlakten die of niet verhuurd zijn of waarvoor een gebruiksovereenkomst is aangegaan.