



Waardepeildatum: 1 juli 2020
Rapportagedatum: 29 oktober 2020

TAXATIERAPPORT:

Vinkenhoef in Amersfoort

Opdrachtgever:
Gemeente Amersfoort



Getaxeerde waarden

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de volgende waarden getaxeerd.

Marktwaarde

Entreegebied - Noord

EUR 275,- v.o.n. excl. BTW per m² uitgeefbaar.

zegge: tweehonderdvijfenzeventig euro vrij op naam excl. BTW per m² uitgeefbaar.

Blauwe Boorden - Midden

EUR 235,- v.o.n. excl. BTW per m² uitgeefbaar

zegge: tweehonderdvijfendertig euro vrij op naam excl. BTW per m² uitgeefbaar.

Groene Boorden - Zuid-Oost

EUR 200,- v.o.n. excl. BTW per m² uitgeefbaar

zegge: tweehonderd euro vrij op naam excl. BTW per m² uitgeefbaar.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam, 1 juli 2020.



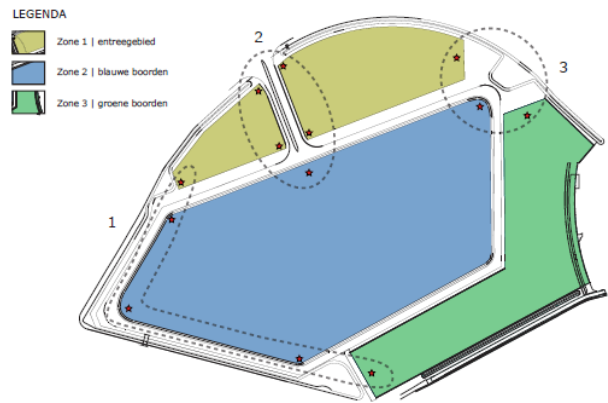
M.J. Rutgers MSc MRICS RT

RICS Registered Valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het NRVT te Rotterdam onder nummer RT834367462



drs. ing. J.J. Vriend RT

Register-Taxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het NRVT te Rotterdam onder nummer RT849289755



Kerngegevens

Type taxatie	Markttechnische update Verwezen wordt naar de oorspronkelijk taxatie welke 6 juni 2019 is uitgebracht door Cushman & Wakefield. Deze taxatie had peildatum 3 april 2019 en referentienummer T143423.		
Opdrachtgever	Gemeente Amersfoort		
Type object	Grond		
Reglement	grootzakelijk vastgoed		
Doel	Verkoop / bouwrijpe uitgifte		
Schattingsonzekerheid	gemiddeld		
Waardepeildatum	1 juli 2020		
Oppervlakte per deelgebied	▪ Entreegebied18.934 m² ▪ Blauwe Boorden54.755 m² ▪ Groene Boorden16.214 m²		
Stand en ligging	redelijk		
Bereikbaarheid	redelijk		
Courantheid	redelijk		
Bijzondere uitgangspunten	• Bij deze waardering is ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan op peildatum bedrijfsactiviteiten en bedrijfsmatige bebouwing toestaat conform de informatie zoals deze is verstrekt door de Gemeente Amersfoort. • Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de percelen zich in bouwrijpe staat bevinden en in deze staat zullen worden uitgegeven.		
Getaxeerde waarden	Marktwaaarde Entreegebied – Noord EUR 275,- v.o.n. excl. BTW per m² uitgeefbaar Blauwe Boorden - Midden EUR 235,- v.o.n. excl. BTW per m² uitgeefbaar. Groene Boorden - Zuid-Oost EUR 200,- v.o.n. excl. BTW per m² uitgeefbaar.		

Inhoudsopgave

	pagina
Getaxeerde waarden	2
Kerngegevens	3
Algemeen	5

Bijlagen:

- Factsheet rapportage
- Rekenmodel
- Stadsplattegrond
- Cushman & Wakefield Principal terms and conditions of appointment as valuers (Version April 2015 (Netherlands))

Algemeen

Opdracht

Gemeente Amersfoort gevestigd, te dezen vertegenwoordigd door de heer Gerbrant Brugman, heeft opdracht gegeven aan:

Cushman & Wakefield v.o.f., als onderneming door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) gecertificeerd als RICS Regulated Firm onder registratienummer 047501, gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door geregistreerde taxateur ('taxateur') M.J. Rutgers MSc MRICS RT en drs. ing. J.J. Vriend RT om een professionele taxatiedienst ('taxatie') te verrichten en inzicht te geven in de waarde van:

Marktconforme gronduitgifteprijsen op het (toekomstige) bedrijventerrein Vinkenhoeft te Amersfoort

De opdracht is verstrekt per getekende opdrachtbevestiging op 10 maart 2020.

Als waardepeildatum is bepaald 1 juli 2020. De marktsituatie op die datum is maatgevend voor de taxatie.

Code of conduct

De taxatie is tevens opgesteld in lijn met:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), geldig per 1 juli 2018;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 10e editie, geldig per 1 juli 2017;
- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC) 2017, geldig per 1 juli 2017;
- European Valuation Standards (EVS) van The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), 8e editie, geldig per 1 juni 2016;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, geldig per 1 januari 2018.

Cushman & Wakefield handelt conform een interne gedragscode, vastgelegd in een "Global Code of Business Conduct", welke beschikbaar is op onze website. Hierin staat een beschrijving van de uitgangspunten en ethische gedragingen die door alle medewerkers van Cushman & Wakefield dienen te worden aangehouden.

Cushman & Wakefield heeft conform de eisen van de RICS Regulation een interne klachtenprocedure en Cushman & Wakefield valt onder de tuchtrechtelijke controle op de naleving van de RICS professionele standaarden (PS) en taxatievoorschriften (VPS). Wij verwijzen u naar onze website inzake onze klachtenprocedure op www.cushmanwakefield.nl.

Binnen de geaccepteerde ethische codes (IVS/RICS) en onze interne gedragsregels zijn voldoende maatregelen genomen die moeten borgen dat er afdoende scheiding is tussen taxatieactiviteiten en makelaarsactiviteiten. Cushman & Wakefield hanteert een strikte scheiding tussen makelaars en taxateurs en werkt met fysiek en digitaal gescheiden afdelingen. Verdere uitleg over de organisatorische borging is opgenomen op onze website.

Cushman & Wakefield heeft deze taxatie uitgevoerd als geregistreerde taxateur en heeft daarbij geen mogelijke belangenverstrengeling waargenomen met betrekking tot transacties en/of taxaties die nu spelen dan wel tot een periode van 1 jaar voor de datum van dit rapport hebben gespeeld. Daarom acht Cushman & Wakefield zich gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren voor het doel van deze taxatie.

Waarderingsdefinities

Het doel van de opdracht is, in verband met verkoop/gronduitgifte, de navolgende waarden te taxeren, te weten:

Marktconforme uitgifteprijs per m² kavel.

Waardebegrip

Voor het genoemde waardebegrip wordt de volgende definitie gehanteerd:

De Marktconforme uitgifteprijs representeert het geschatte bedrag per m² waartegen een bouwrijp kavel 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.

Waarderingsmethoden

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen zijn de volgende rekenmethoden gehanteerd. De gekozen methoden zijn in overeenstemming met wat in de Nederlandse vastgoedmarkt gebruikelijk is voor onderhavig type onroerende zaak in overeenstemming met het doel van de waardering.

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Residuele waarde methode

Bij de residuele waarde methode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de Markthuurkapitalisatie methode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaaarde vrij op naam van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waarde methode. Om te komen tot de Marktwaaarde kosten koper zijn de overdrachtsbelasting (indien van toepassing), notariskosten en kadastraal recht op de Marktwaaarde vrij op naam in mindering gebracht.

Uitgangspunten

Bij een taxatie worden uitgangspunten en in bepaalde gevallen ook bijzondere uitgangspunten gehanteerd, conform de definities van de NRVt.

Een uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden

die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

Voor een overzicht van de gehanteerde (bijzondere) uitgangspunten wordt verwezen naar onder andere het blad 'Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten' van het rekenmodel in de bijlagen en het samenvattingsblad van dit taxatierapport. De bijzondere uitgangspunten zijn toegelicht en getoetst op realiteit, relevantie en geldigheid.

Daarnaast worden bij deze taxatie de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Bouwkosten

In voorkomende gevallen maken bouwkosten onderdeel uit van een berekening of taxatie van de Marktwaaarde. De inschatting van de bouwkosten gebeurt op basis een visuele inspectie (zonder destructief onderzoek) in geval van een herontwikkeling of transformatie of op basis van kengetallen of door opdrachtgever verstrekte informatie over de voorgenomen bouwplannen in geval van een nieuwe ontwikkeling. Een taxateur is echter geen bouwkundige. Indien u zekerheid wenst over de bouwkosten wordt geadviseerd om die te laten beoordelen door een gekwalificeerde bouwkostenprofessional.

Bestemming en gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.

Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Milieuaspecten

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Onafhankelijkheid

Het honorarium voor de taxatie (dat is overeengekomen met de opdrachtgever) betreft een vast tarief.

Jaarlijks wordt door Cushman & Wakefield een algemene controle uitgevoerd waarin wordt nagegaan of er sprake is van opdrachtgevers die disproportioneel bijdragen aan de omzet van Cushman & Wakefield. Het totale taxatie-honorarium (respectievelijk totale honorarium) dat Cushman & Wakefield jaarlijks aan de opdrachtgever declareert ten opzichte van de totale jaarlijkse taxatieomzet (respectievelijk totale omzet) van Cushman & Wakefield is minder dan 25% van de taxatieomzet (respectievelijk totaal omzet).

Educatie en roulatie

Cushman & Wakefield bevestigt dat de taxateur en het uitvoerend taxatieteam beschikken over lokale en sectorale kennis van de specifieke markt en voorts permanente educatie volgen om taxaties vakbekwaam te kunnen uitvoeren. Op basis hiervan acht Cushman & Wakefield zich gekwalificeerd om deze taxatie met voldoende kennis van zaken voor het omschreven doel uit te voeren.

Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRV is het de taxateur, sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. Tevens geldt voor Cushman & Wakefield een maximum van negen achtereenvolgende jaren.

Taxateurs M.J. Rutgers MSc MRICS RT en drs. ing. J.J. Vriend RT zijn beiden eerder bij de taxatie van het terrein betrokken geweest. Cushman & Wakefield V.O.F. (dan wel diens rechtsvoorganger) is voor het derde maal betrokken bij de taxatie van het object. De taxatie valt voor zowel Cushman & Wakefield V.O.F. als de taxateurs binnen de gestelde criteria.

Plausibiliteitsverklaring

Door een taxateur van Cushman & Wakefield, geen deel uitmakend van het uitvoerend taxatieteam, is een plausibiliteitsverklaring opgesteld. De plausibiliteitsverklaring maakt onderdeel uit van deze rapportage.

Taxatieproces**Soort taxatie**

De taxaties kunnen verschillen in diepgang (volledige taxatie, hertaxatie, markttechnische update). Per rekenmodel is de diepgang van de taxatie aangegeven. Het kan hierbij gaan om een eerste taxatie of een vervolgtaxatie. Bij een eerste taxatie wordt gewoonlijk een inspectie uitgevoerd, tenzij anders aangegeven in de rapportage. Bij een vervolgtaxatie hoeft niet altijd een inspectie te zijn uitgevoerd. Deze taxatie betreft een markttechnische update.

Verwezen wordt naar de oorspronkelijk taxatie welke 6 juni 2019 is uitgebracht door Cushman & Wakefield. Deze taxatie had peildatum 3 april 2019 en referentienummer T143423.

Mate van inspectie

Omdat het een update taxatie betreft is de locatie niet opnieuw geïnspecteerd. Opdrachtgever bevestigt dat er geen wezenlijke wijzigingen op het getaxeerde terrein hebben plaatsgevonden sinds de oorspronkelijke taxatie.

Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid van deze taxatie is gemiddeld.

Back-testing

Back-testing is een term die wordt gebruikt om de waardeontwikkeling aan te geven van een object ten opzichte van een eerder uitgevoerde taxatie minder dan drie jaar voor de waardepeildatum en voor dezelfde opdrachtgever.

Het object is eerder door Cushman & Wakefield getaxeerd. Deze taxatie 6 juni 2019 is uitgebracht. Deze taxatie had peildatum 3 april 2019 en referentienummer T143423. Destijds zijn de volgende uitgifteprijsen getaxeerd

▪ Entreegebied – Noord	EUR 260,- v.o.n. excl. BTW per m ² uitgeefbaar.
▪ Blauwe Boorden - Midden	EUR 215,- v.o.n. excl. BTW per m ² uitgeefbaar
▪ Groene Boorden - Zuid-Oost	EUR 175,- v.o.n. excl. BTW per m ² uitgeefbaar

De getaxeerde uitgifteprijsen zijn ten opzichte van de vorige taxatie gestegen. Dit is te verklaren door het verbeterde marktsentiment en toegenomen schaarste voor bedrijfsgronden in de omgeving.

Conceptbeheer

Conceptbeheer is een term die wordt gebruikt om de ontwikkeling aan te geven van de getaxeerde waarde(n) binnen één en dezelfde taxatie opdracht. Tevens wordt hierbij een verklaring gegeven voor geconstateerde veranderingen in de waarde(n). Voor het conceptbeheer wordt verwezen naar het rekenmodel in de bijlagen.

Validatie rekenmodel

Deze taxatie is tot stand gekomen met behulp van een rekenmodel van Cushman & Wakefield. Dit rekenmodel is beveiligd tegen aanpassingen door ongeautoriseerde personen.

Disclaimers

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan de getaxeerde waarde(n) kan/kunnen geen rechten worden ontleend zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op het blad 'Uitgangspunten / Bijzondere Uitgangspunten' in het rekenmodel en op het kerngegevensblad. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door de opdrachtgever te worden vermeld. Dit geldt evenzeer voor een derde die na voorafgaande schriftelijke toestemming van Cushman & Wakefield gebruik maakt van dit rapport.

- Indien voor delen van het getaxeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.
- Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven deze niet alle te zijn vermeld.

- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.
- Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest, wordt hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaard.
- Indien er sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in, welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield v.o.f. behoudt zich het recht voor om het concept rapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport.
- Sinds de waardepeildatum, heeft de uitbraak van het nieuwe Coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', wereldwijd impact op de financiële markten. Veel landen hebben reisbeperkingen opgelegd. Terwijl de transactievolumes op de waardepeildatum mogelijk een voldoende hoeveelheid actuele en vergelijkbare marktreferenties kunnen opleveren om een waardering op te baseren, wordt op de datum van deze rapportage de marktactiviteit van alle sectoren in Nederland beïnvloed. Als ons op de datum van deze rapportage werd verzocht om een herwaardering uit te voeren van het object, zijn we van mening dat we niet in dezelfde mate zouden kunnen vertrouwen op beschikbare, vergelijkbare marktreferenties en daarom mogelijk tot een andere conclusie zouden komen. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, raden we u aan de waardering van het object, regelmatig te reviewen.
- Cushman & Wakefield v.o.f. heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.
- In de vorm van een vennootschap onder firma (v.o.f.) wordt Cushman & Wakefield als bedrijf uitgeoefend. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn, is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.
- De taxatie is uitgevoerd op basis van de Cushman & Wakefield Principal terms and conditions of appointment as valuers (Version April 2015 (Netherlands)). Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen. Deze en andere bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Stikstof- en PFAS problematiek**Stikstofproblematiek**

De discussie rond de stikstof- en PFAS-wetgeving is volop in beweging. Dit heeft een vooralsnog onvoorspelbare uitwerking op de Nederlandse vastgoedmarkt. Overheden weten ook niet waar ze aan toe zijn, waardoor terughoudendheid is ontstaan in het verstrekken van vergunningen.

Door de grote onduidelijkheid liggen veel (grootschalige) bouw- en infrastructurele projecten stil en worden vergunningen beperkt verstrekt. Dit kan zowel op toekomstige ontwikkelingen als op het bestaande vastgoed van invloed zijn. In het actuele referentiekader, dat ten grondslag ligt aan deze taxatie, zijn de eventuele gevolgen van de stikstof- en PFAS-problematiek nog niet zichtbaar, terwijl de impact groot kan zijn.

Rekening houdend met bovenstaande dienen wij ons, door het gebrek aan vergelijkbare transacties, meer dan voorheen te baseren op onze 'eigen' beoordeling van de waarde van het object. Dit resulteert in een grotere schattingsonzekerheid die verbonden is aan onze waardering dan wanneer er sprake is van een stabiele marktsituatie met een normaal transactievolume en een goed referentiekader. De ontwikkelingen rond de stikstof- en PFAS-wetgeving zijn onduidelijk, maar kunnen op korte termijn gevolgen hebben voor de waardering van het vastgoed.

Uitbraak coronavirus**Disclaimer COVID-19**

De uitbraak van het nieuwe Coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft wereldwijd impact op de financiële markten. Veel landen hebben reisbeperkingen opgelegd.

In veel sectoren ondervindt de marktactiviteit hiervan de gevolgen. Op de waarderingsdatum kunnen we voor referentiedoeleinden minder gewicht hechten aan eerdere marktgegevens om een waardering op te baseren. De huidige reactie op COVID-19 betekent dat we worden geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden waarop een oordeel kan worden gevormd.

Onze waardering(en) wordt/worden daarom gerapporteerd op basis van 'materiële taxatieonzekerheid' volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Dientengevolge dient er minder zekerheid - en meer voorzichtigheid - aan onze waardering te worden gehecht dan normaal het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, adviseren wij om de waardering van het object vaker en zorgvuldig te reviewen.

Vastgoedobjecten die gewaardeerd worden op hun handelspotentieel, waaronder hotels, restaurants en cafés, maar ook zorginstellingen en studentenaccommodaties, kunnen een grotere impact op de waarde ervaren in vergelijking met andere asset categorieën. Het is daarom raadzaam om de waarderingen van deze activa vaker en zorgvuldiger te reviewen dan die van andere types onroerend goed. Met betrekking tot hotels kan er als gevolg van een dalende bezettingsgraad een risico bestaan voor de winstgevendheid (en daarmee mogelijk de waarde), met name wanneer er een grote afhankelijkheid is van inkomend toerisme of vergaderingen en business evenementen.

Voor wat betreft de inspectie van het object volgen wij de richtlijnen van het NRVt.

Factsheet rapportage

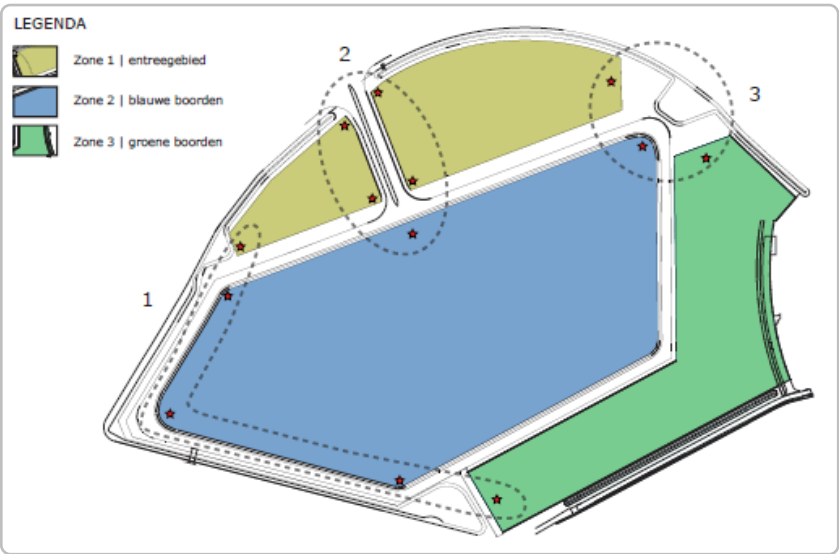


Factsheet

Clientref : / C&Wref : T157147_Markttechnische update / RM_ONTW_VAL_0.0_15012017

Gemeente Amersfoort

Peildatum : 1-7-2020 / datum definitief : 29-10-2020



Verkoopbaarheid / Courantheid

De verkoopbaarheid van bouwrijpe percelen op onderhavige locatie wordt redelijk tot goed geacht. Voor dat het zover is zal echter wel het openbaargebied (ten minste ten dele) moeten worden ontwikkeld zodat de losse kavels kunnen worden uitgegeven.

De verkoopbaarheid van het gebied als geheel, als ontwikkelpositie, wordt redelijk geacht.

Sterkten en zwakten SWOT Kansen en bedreigingen

- Ligging in oksel A1 en A28 - Zichtlocatie	- Uitgifte grond t.b.v. bedrijven
- Beperkte bereikbaarheid OV - Nog geen onherroepelijk bestemmingsplan - Slechts 40% bebouwing toegestaan bij op het grootste gedeelte van het terrein	- Concurrerend aanbod - Vertraging in de bestemmingsplanprocedure

Locatiekwaliteit

Aspect	1	2	3	4	
Stand en ligging			3		redelijk
Bereikbaarheid OV		2			matig
Bereikbaarheid auto			3		redelijk

Milieuaspecten / Duurzaamheid

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

Toelichting waardering

In deze waardering is ten behoeve van uitgifte van de grond de marktconforme uitgifteprijs bepaald. De uitgifteprijs is bepaald als prijs per m² uit te geven perceel binnen de verschillende deelgebieden. Er is hier expliciet geen sprake van de marktwaarde van het gebied bij verkoop als geheel, maar van een Marktconforme uitgifteprijs per m² uitgeefbaar terrein. De waarde komt tot stand op basis van bijzondere uitgangspunten en waarbij de grondposities als losse bouwrijpe percelen worden uitgegeven op peildatum.

De Marktwaarde op basis van bijzondere uitgangspunten sluit hierdoor aan bij de vraag van opdrachtgever om inzicht te krijgen in een marktconforme uitgifteprijs.

Omschrijving en kadastrale informatie

Type object	Grond
Eigendomssituatie	Volledig eigendom
Eigenaar	Gemeente Amersfoort

Bij deze waardering is, gelet op de specifieke vraagstelling/taxatieopdracht, te weten het bepalen van uitgifteprijsen, geen kadastrale recherche uitgevoerd. Er is vanuit gegaan dat de percelen geleverd kunnen worden vrij van waardebeperkende bedingen, zowel publiek- als privaatrechtelijk.

Bestemming en gebruik

Vorbereidingsbesluit	De Wieken Noord
Datum vaststelling raadsbesluit	16-4-2019

Momenteel geldt op onderhavige locatie een vorbereidingsbesluit ten behoeve van het wijzigen de bestemming naar een bedrijfsmatige invulling.

Bij deze waardering is ervan uitgegaan dat de bestemming op peildatum bedrijfsactiviteiten en bedrijfsmatige bebouwing toestaat conform het verkavelingsplan 'definitief', situatie variant 1 d.d. 20 juni 2019, zoals verstrekt door de Gemeente Amersfoort (bijzonder uitgangspunt).

Beschrijving / Indeling

Het getaxeerde betreft uit te geven grondposities op het (toekomstige) bedrijventerrein Vinkenhoef te Amersfoort. De posities zijn verdeeld over 3 verschillende gebieden binnen het bedrijventerrein te weten: het entreegebied, de Blauwe Boorden (midden) en Groene Boorden (zuid-oost).

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de percelen zich in bouwrijpe staat bevinden en in deze staat zullen worden uitgegeven (bijzonder uitgangspunt). Dit bijzondere uitgangspunt is redelijk omdat de gemeente (tevens opdrachtgever) heeft aangegeven dat de percelen bouwrijp zullen worden uitgegeven. De gemeente wenst inzage in een marktconforme uitgifteprijs.

Samenvatting per deelgebied

Gebied	Ligging	Oppervlakte	% Bebouwing	Uitgifteprijs per m²
Entreegebied	Noord	18.934	80%	275
Blauwe Boorden	Midden	54.755	40%	235
Groene Boorden	Zuid-Oost	16.214	40%	200

Rekenmodellen



Uitgangspunten / Bijzondere uitgangspunten

Clientref : / C&Wref : T157147_Markttechnische update / RM_ONTW_VAL_0.0_15012017

Gemeente Amersfoort

Peildatum : 1-7-2020 / datum definitief : 29-10-2020

Disclaimer

- Het rekenmodel is een onlosmakelijk onderdeel van het taxatierapport.
- Indien sprake is van een conceptrekenmodel houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in die vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n) in het taxatierapport. Aan het conceptrekenmodel en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om het concept op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen voordat overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport, waarvan het rekenmodel onderdeel vormt.

Bijzondere uitgangspunten

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">Bij deze waardering is ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan op peildatum bedrijfsactiviteiten en bedrijfsmatige bebouwing toestaat conform het verkavelingsplan 'definitief', situatie variant 1 d.d. 20 juni 2019, zoals verstrekt door de Gemeente Amersfoort.Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de percelen zich in bouwrijpe staat bevinden en in deze staat zullen worden uitgegeven. | <p>Dit bijzondere uitgangspunt is redelijk, omdat de gemeente voornemens is het gebied in te richten als bedrijventerrein conform deze geschetste invulling.</p> <p>Dit bijzondere uitgangspunt is redelijk omdat de gemeente (tevens opdrachtgever) heeft aangegeven dat de percelen bouwrijp zullen worden uitgegeven.</p> |
|---|--|

Uitgangspunten

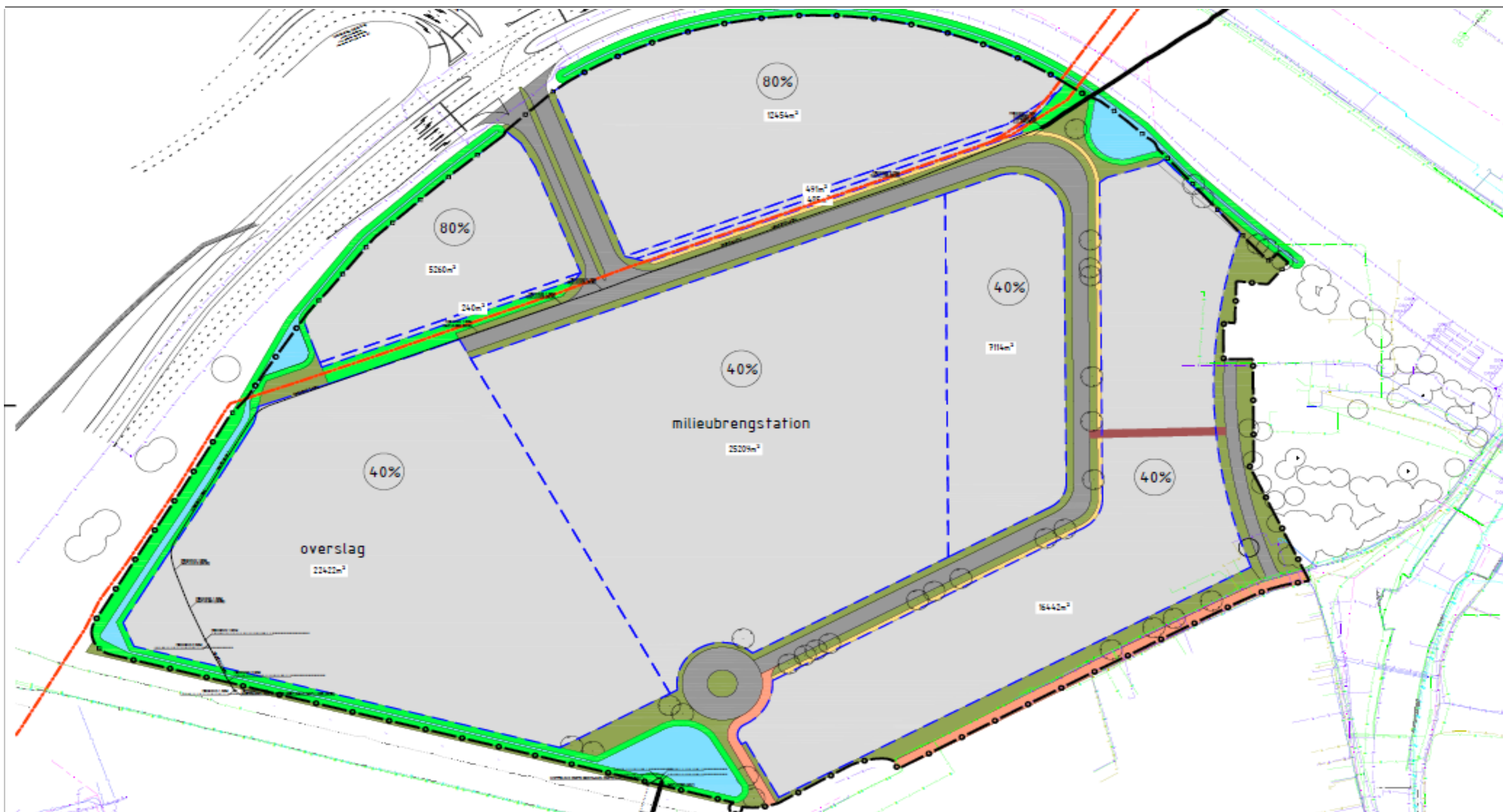
- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij deze waardering is, gelet op de specifieke vraagstelling/taxatieopdracht, te weten het bepalen van uitgifteprijsen, geen kadastrale recherche uitgevoerd. Er is vanuit gegaan dat de percelen geleverd kunnen worden vrij van waardebeperkende bedingen, zowel publiek- als privaatrechtelijk.
- Bij deze waardering is uitgegaan van oppervlakten van de uit te geven percelen conform verkavelingsplan 'definitief', situatie variant 1 d.d. 20 juni 2019. Eveneens is conform dit plan uitgegaan van bebouwbaar oppervlak van 80% voor het entreegebied en 40% voor de gebieden midden en zuid-oost
- Bij deze waardering is de uitgifteprijs van de grond op peildatum bepaald. Er is geen rekening gehouden met een waarde drukkend effect van gefaseerde verkoop overeen langere periode.

Kaart

Clientref : / C&Wref : T157147_Markttechnische update / RM_ONTW_VAL_0.0_15012017

Gemeente Amersfoort

Peildatum : 1-7-2020 / datum definitief : 29-10-2020



Referenties bouwkwavels

Clientref : / C&Wref : T157147_Markttechnische update / RM_ONTW_VAL_0.0_15012017

Gemeente Amersfoort
Peildatum : 1-7-2020 / datum definitief : 29-10-2020

KOOPREFERENTIES TRANSACTIES								Opmerkingen
Plaats	Adres	Soort	Bestemd	Oppervlakte	Transactieprijs	Transactieprijs per m²	Datum	
Barneveld	Koningsbergenweg ong.	Grond	Bedrijf	2.844	765.036	269	22 juni 2020	
Amersfoort	Rostockweg 1 t/m 21	Grond	Bedrijf	2.457	832.431	339	7 mei 2020	
Nijkerk	Arkerpoort	Grond	Bedrijf	4.000	1.000.000	250	Q2 2019	
Barneveld	Gildeweg 14	Grond	Bedrijf	2.338	740.000	317	3 maart 2020	Verhard terrein
Veenendaal	Bastion ong.	Grond	Bedrijf	3.615	1.029.135	285	23 april 2019	Zichtlocatie
Amersfoort	De Zonnecel ong.	Grond	Bedrijf	2.575	623.150	242	16 december 2019	
Amersfoort	Stationsgebied ong.	Grond	Bedrijf	5.239	1.250.000	239	4 juli 2019	
Amersfoort	Uraniumweg	Grond	Bedrijf	7.130	1.500.000	210	3 juli 2019	
Amersfoort	Heliumweg	Grond	Bedrijf	9.383	2.205.005	235	29 mei 2019	
Amersfoort	Valutaboulevard	Grond	Bedrijf	1.984	647.193	326	1 oktober 2018	Zichtlocatie
Amersfoort	Stettinweg-Hamburgweg	Grond	Bedrijf	1.260	412.937	328	18 juli 2018	
Amersfoort	Hogeweg	Grond	Bedrijf	11.690	2.655.000	227	22 juni 2018	
Amersfoort	Podium	Grond	Bedrijf	21.821	4.100.000	188	2 mei 2018	
Amersfoort	Fortranweg	Grond	Bedrijf	3.135	847.000	270	9 januari 2018	
Amersfoort	Energieweg / Hogeweg	Grond	Bedrijf	11.707	2.655.000	227	22 juni 2018	t.b.v. Foodcourt
Amersfoort	Hogeweg 44	Grond	Bedrijf	2.209	463.890	210	1 mei 2018	
Amersfoort	Stettingweg 5	Grond	Bedrijf	1.212	336.000	277	18 juli 2018	
Amersfoort	Valutaboulevard/Ierse Por	Grond	Bedrijf	1.981	534.870	270	1 oktober 2018	
KOOPREFERENTIES AANBOD								Opmerkingen
Plaats	Adres	Soort	Bestemd	Oppervlakte	Vraagprijs	Vraagprijs per m²	Aangeboden sinds	
Veenendaal	Bastion	Grond	Bedrijf	2.000	700.000	350	6+ mnd	
Hoewelaken	Stoutenburgerlaan	Grond	Bedrijf	7.123	1.709.520	240	4 weken	
Nijkerk	ds. Kuypersstraat	Grond	Gemengd (kantoor toegestaan)	6.855	1.350.000	197	3 mnd	
Veenendaal	Bastion	Grond	Bedrijf	2.000	700.000	350	6+ mnd	Zichtlocatie
Maarsbergen	Haarbos	Grond	Bedrijf	8.000	1.680.000	210	4 mnd	
Laren	Rijksweg West	Grond	Bedrijf	5.711	1.800.000	315	3 mnd	Zichtlocatie A1

Residuele waarde Bedrijfsruimte

Clientref : / C&Wref : T157147_Markttechnische update / RM_ONTW_VAL_0.0_15012017

Entreegebied - Noord

Gemeente Amersfoort

Peildatum : 1-7-2020 / datum definitief : 29-10-2020

OPBRENGSTEN

Type object	Aantal	Perceelgrootte per eenheid	Parkeerplaatsen per eenheid	v.v.o. per eenheid	Markthuur per m² v.v.o.	Markthuur per jaar	BAR	Koopsom per eenheid v.o.n.excl. btw	Subtotaal
							6,50%		
Bedrijfsruimte Oost	1	13.312	0,0	10.117	75	758.769	6,50%	11.673.366	11.673.366
Bedrijfsruimte West	1	5.622	0,0	4.273	75	320.469	6,50%	4.930.296	4.930.296
Subtotaal	2	18.934	0			1.079.238			16.603.662
Totaal exclusief btw						1.079.238			16.603.662

AANNEEMSOM

b.v.o. per eenheid	Kostprijs per m² b.v.o. (excl. btw)	Aanneemsom per eenheid (excl. btw)	Subtotaal
10.649	525	5.590.928	5.590.928
4.498	525	2.361.352	2.361.352
			7.952.280
		47,9%	7.952.280

BIJKOMENDE -, VERKOOP- & RENTEKOSTEN - AFSLUITPROVISIE

Bijkomende kosten	Verkoopkosten	Rentekosten & afsluitprovisie	Subtotaal
7,3%	2,6%	2,9%	1.486.683
7,3%	2,6%	2,9%	627.907
			2.114.589
		12,7%	2.114.589

WINST & RISICO

%	Subtotaal
8,0%	933.869
8,0%	394.424
	1.328.293
8,0%	1.328.293

RESULTAAT EXCL. BTW

Grondquote	Per m²	Totaal
31,4%	275	3.661.886
31,4%	275	1.546.613
		5.208.499
	31,4%	5.208.499
Per m² perceel		275

Residuele waarde Bedrijfsruimte

Gemeente Amersfoort

Clientref : / C&Wref : T157147_Markttechnische update / RM_ONTW_VAL_0.0_15012017

Blauwe Boorden - Midden

Peildatum : 1-7-2020 / datum definitief : 29-10-2020

OPBRENGSTEN										AANNEEMSOM				BIJKOMENDE -, VERKOOP- & RENTEKOSTEN - AFSLUITPROVISIE				WINST & RISICO		RESULTAAT EXCL. BTW		
Type object	Aantal	Perceelgrootte per eenheid	Parkeerplaatsen per eenheid	v.v.o. per eenheid	Markthuur per m² v.v.o.	Markthuur per jaar	BAR	Koopsom per eenheid v.o.n.excl. btw	Subtotaal	b.v.o. per eenheid	Kostprijs per m² b.v.o. (excl. btw)	Aanneemsom per eenheid (excl. btw)	Subtotaal	Bijkomende kosten	Verkoopkosten	Rentekosten & afsluitprovisie	Subtotaal	%	Subtotaal	Grondquote	Per m²	Totaal
Bedrijfsruimte	1	54.755	0,0	20.807	93	1.924.638	6,50%	29.609.819	29.609.819	21.902	500	10.951.000	10.951.000	6,1%	2,6%	2,9%	3.449.440	8,0%	2.368.786	43,4%	235	12.840.594
Subtotaal	1	54.755	0			1.924.638			29.609.819				10.951.000				3.449.440		2.368.786			12.840.594
Totaal exclusief btw						1.924.638			29.609.819				10.951.000			11,6%	3.449.440	8,0%	2.368.786		43,4%	12.840.594
Per m² perceel																					235	

Residuele waarde Bedrijfsruimte

Gemeente Amersfoort

Clientref : / C&Wref : T157147_Markttechnische update / RM_ONTW_VAL_0.0_15012017

Groene Boorden - Zuid-Oost

Peildatum : 1-7-2020 / datum definitief : 29-10-2020

OPBRENGSTEN										AANNEEMSOM				BIJKOMENDE -, VERKOOP- & RENTEKOSTEN - AFSLUITPROVISIE				WINST & RISICO		RESULTAAT EXCL. BTW		
Type object	Aantal	Perceelgrootte per eenheid	Parkeerplaatsen per eenheid	v.v.o. per eenheid	Markthuur per m² v.v.o.	Markthuur per jaar	BAR	Koopsom per eenheid v.o.n.excl. btw	Subtotaal	b.v.o. per eenheid	Kostprijs per m² b.v.o. (excl. btw)	Aanneemsom per eenheid (excl. btw)	Subtotaal	Bijkomende kosten	Verkoopkosten	Rentekosten & afsluitprovisie	Subtotaal	%	Subtotaal	Grondquote	Per m²	Totaal
							6,50%															
Bedrijfsruimte	1	16.214	0,0	6.161	85,0	523.712	6,50%	8.057.111	8.057.111	6.486	500	3.242.800	3.242.800	6,0%	2,6%	2,9%	931.874	8,0%	644.569	40,2%	200	3.237.868
Subtotaal	1	16.214	0			523.712			8.057.111				3.242.800				931.874		644.569			3.237.868
Totaal exclusief btw						523.712			8.057.111				3.242.800			11,6%	931.874	8,0%	644.569		40,2%	3.237.868
Per m² perceel																						200

Samenvattingsblad

Gemeente Amersfoort

Clientref : / C&Wref : T157147_Markttechnische update / RM_ONTW_VAL_0.0_15012017

Peildatum : 1-7-2020 / datum definitief : 29-10-2020

PLANINVULLING

Netto plangebied

89.903 m²

Uitgifteprijs

Gebied	Type object	Bestemming	Millieucategorie	Oppervlakte uitgeefbaar m²	Uitgifteprijs per m² uitgeefbaar	Marktconforme uitgifteprijs per m² V.O.N. excl. BTW
Entreegebied - Noord	Grond	Bedrijf	3 en 4	18.934 m²	275	275
Blauwe Boorden - Midden	Grond	Bedrijf	3 en 4	54.755 m²	235	235
Groene Boorden - Zuid-Oost	Grond	Bedrijf	1 en 2	16.214 m²	200	200

Conceptbeheer

Gemeente Amersfoort

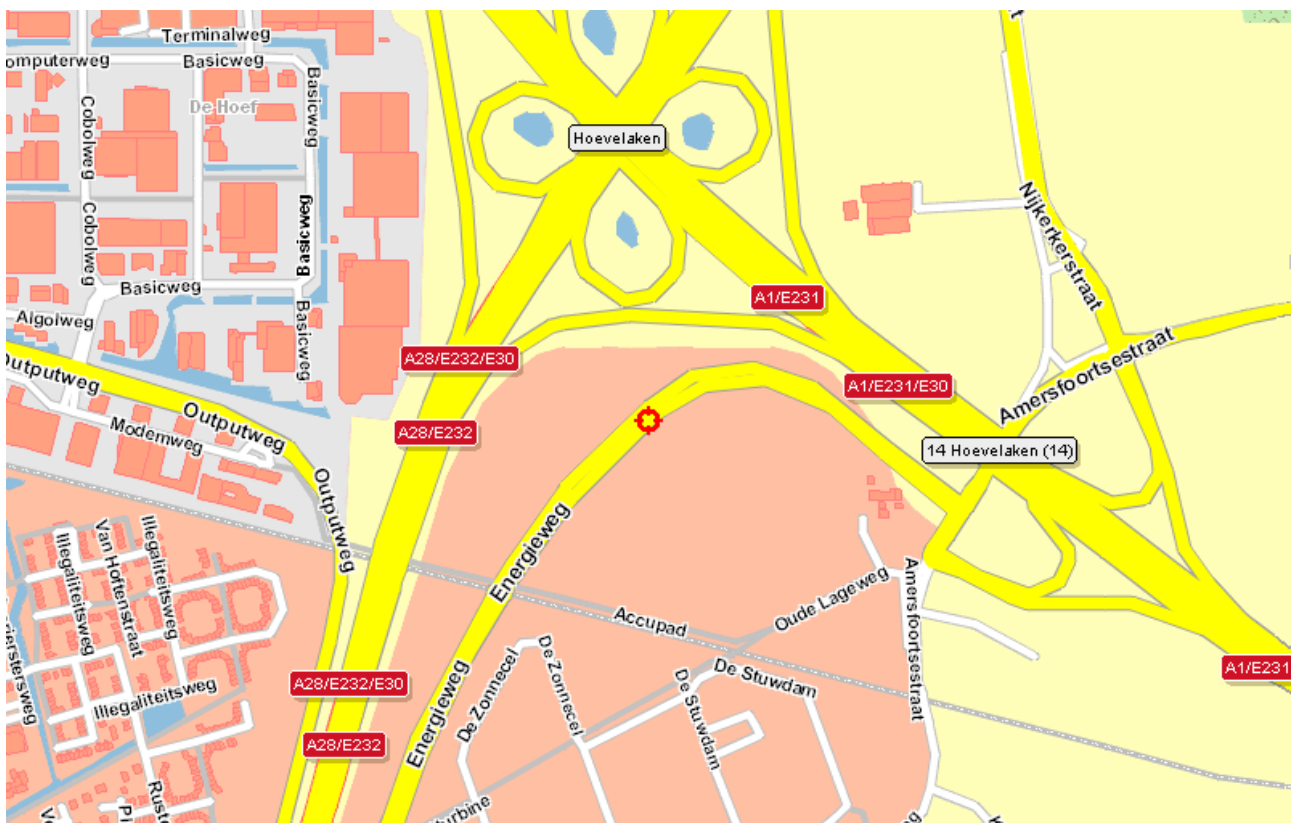
Clientref : / C&Wref : T157147_Markttechnische update / RM_ONTW_VAL_0.0_15012017

Opsteldatum : 1-7-2020 / datum definitief : 29-10-2020

Contactpersoon:	Versie:	Datum:	Toelichting:	Waarde:	%
drs. ing. J.J. Vriend RT	Concept 1	24-3-2019		275 235 200	
drs. ing. J.J. Vriend RT	Definitief	1-7-2020	definitieve waardering	275 235 200	0% 0% 0%
drs. ing. J.J. Vriend RT	Definitief	27-10-2020	Update op basis van aanpassing metrages in voorontwerp bestemmingsplan	275 235 200	0% 0% 0%

Stadsplattegrond





Cushman & Wakefield Algemene Voorwaarden





Principal terms and conditions of appointment as valuers

April 2015 (Netherlands)

1. Preliminary

- 1.1 These terms and conditions (the "**Terms of Business**") shall apply to all valuation services (excluding agency services and other forms of professional services, to which separate terms will apply) provided by Cushman & Wakefield VOF, a limited general partnership under in accordance with BW 7A, article 1655 with registered number 33154480 and having its registered office at Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam ("**C&W**", "**we**" or "**us**") to the client to whom an instruction confirmation letter (the "**Letter**") is sent ("**you**"). They shall apply separately to each service subsequently provided to you.
- 1.2 The Terms of Business are to be read in conjunction with the relevant Letter and general valuation principles ("**Valuation Principles**") attached thereto. In the event of any ambiguity or conflict between the relevant Letter, the Valuation Principles and these Terms of Business, the provisions in the relevant Letter shall prevail. These Terms of Business and the relevant Letter may only be varied in writing by agreement between the parties. It is our practice to review and upgrade our Terms of Business frequently and new versions will be sent to you and agreed with you.

2. Performance of the services

- 2.1 We undertake to use all reasonable skill and care in providing the services and advice described in the relevant Letter, based on the instructions given by you (the "Services"). We will inform you if it becomes apparent that the Services need to be varied or external third party advice is required. Any variation is to be confirmed in writing and agreed between the parties.
- 2.2 We may need to appoint third party providers to perform all or part of the Services and we shall agree this with you in advance.

3. Basis of fees

- 3.1 The basis of our fees for our Services is set out in the relevant Letter.
- 3.2 You shall pay all applicable VAT in addition to any fees and disbursements at the applicable rate.
- 3.3 You shall pay our fees on completion of our Services (whether or not additional work is still to be carried out by third parties) or, where the fees are in relation to an ongoing instruction or an instruction of a duration of more than three months, at least quarterly in arrears upon submission by us of quarterly invoices. Payment is due within 15 days of the invoice date.
- 3.4 Where valuations are undertaken for a lender for loan security purposes and it is agreed that a borrower will pay our fee, you shall remain primarily liable to pay our fee should such borrower fail to meet its liabilities to us in full. Payment of our fees is not conditional upon the loan being drawn down or any of the conditions of the loan being met.
- 3.5 If you do not dispute with us an invoice or any part thereof within 15 days of the date of such invoice, you shall be deemed to have accepted the invoice in its entirety.
- 3.6 If we are required by you to undertake any additional work in relation to an instruction, you shall pay additional fees based upon our usual rates. We will notify you of the amount of such additional fees. This also applies where we are asked to review a legal report or Certificate of

Title provided to us more than 8 weeks after we have submitted our report (either draft or final).

- 3.7 Where there is a change to the stated purpose for which our valuation is being commissioned and in our sole opinion we deem this to result in an increase in our liability (for example a valuation for annual accounts being used for loan security purposes), we reserve the right to charge an additional fee.
- 3.8 If you subsequently request our invoice to be re-addressed to a party other than that originally agreed, we reserve the right to make an administration charge of €100. Payment will still be due within 15 days of the original invoice date.
- 3.9 In the event that you withdraw our instructions prior to completion of a valuation, you shall be liable to pay us for a fair and reasonable proportion of our fees and any agreed disbursements. If we have sent you draft valuation figures, such fees shall be subject to a minimum of 50% of the fee originally agreed between us and if we have sent you a draft valuation report, such fees shall be subject to a minimum of 80% of the fee originally agreed between us.
- 3.10 We will advise you in advance if it is necessary or convenient to instruct a third party to provide advice or to act as an expert or arbitrator and provide an estimate of the likely cost. If you approve, either verbally or in writing, that the third party be instructed, we will instruct the party as agent on your behalf and request that all the third party's invoices be addressed to you care of us. If we are requested by you to advance payment of the third party invoices, you shall be obliged to reimburse the advance payment made and pay a handling charge. We may request that you put us in funds in respect of any third party's costs before or at the time of formally instructing them on your behalf and you will comply with this request.
- 3.11 Where we are instructed to provide Services to one of your subsidiaries or associated / related entities or should you subsequently request that another entity be substituted for you at a later stage and we are unable to seek or obtain payment of any outstanding monies for whatever reason, you shall remain primarily liable to pay those outstanding monies if the subsidiary, associated / related or other entity does not meet its liabilities in relation to payment for the Services provided by us.

4. Interest

You shall pay interest on the amount of any invoice for fees or other disbursements that remains unpaid for 15 days after the date of the invoice. Interest shall be payable at the rate of 4% above the base rate of Barclays Bank PLC from the date of the invoice until payment is made whether after or before judgement.

5. Disbursements

You shall pay all disbursements incurred by us in the provision of the Services at least quarterly in arrears from the date they were incurred. Disbursements include, but are not limited to: maps, plans, research, photography, copying of documents or plans, messenger delivery, costs of obtaining external information on companies, properties, demographic or other similar information, any reproduction, copying or other royalties incurred, additional bound copy reports, costs of external information / references obtained and key cutting, travel and subsistence expenses at their actual cost and car mileage at the standard AA scales.

6. Information received from the client

We will take all reasonable steps to ensure that property information is accurate where we are responsible for its preparation. Where you provide us with any information on a property that is necessary or convenient to enable us to provide the Services properly, you acknowledge that we will rely on the accuracy, completeness and consistency of any information supplied by you or on your behalf and, unless specifically instructed otherwise in writing, we will not carry out any investigation to verify such information. We accept no liability for any inaccuracy or omission contained in information disclosed by you or on your behalf, whether prepared directly by you or by a third party, and whether or not supplied directly to us by that third party and you shall indemnify us should any such liability arise. If our valuation is required for the purpose of purchase or loan security, you accept that full investigation of the legal title and any leases is the responsibility of your lawyers.

7. Conflicts of interest and anti-corruption

- 7.1 We have conflict checks designed to prevent us acting for one client in a matter where there is or could be a conflict with the interest of another client for whom we are acting. If you are aware or become aware of a possible conflict of this type, please raise it immediately with us. If a conflict of this nature arises, then we will decide, taking account of legal constraints, relevant regulatory body rules and your and the other client's interests and wishes, whether we can continue to act for both parties (e.g. through the use of separate teams with appropriate Chinese Walls), for one only or for neither. Where we do not believe that any potential or actual conflict of interest can be managed appropriately, we will inform you and consult with you as soon as reasonably practicable.
- 7.2 You acknowledge that we may earn commissions, referral fees and may charge handling fees connected to the services that we perform and agree that we shall be entitled to retain them without specific disclosure to you. We will not accept any commissions or referral fees in circumstances where we are of the reasonable belief that they would compromise the independence of any advice that we provide to you.
- 7.3 We confirm that we will not, and will procure that our employees will not, knowingly engage in any activity which would constitute a breach of the Bribery Act 2010 and that we have in place a compliance programme designed to ensure compliance with the terms of the Bribery Act 2010.

8. Management of the property

We shall not be responsible for the management of the property nor have any other responsibility (such as maintenance or repair) in relation to the property. We shall not be liable for any damage that may occur while the property is unoccupied. The property shall be your sole responsibility.

9. Termination by notice

- 9.1 Unless a fixed period has been agreed, either party may terminate the instruction by giving 14 days' notice in writing to the other party.
- 9.2 In the event of termination by notice, you shall be obliged to pay forthwith all the fees accrued in relation to the Services and work performed up to the date of termination (and any abort

fee) plus any expenses or disbursements incurred by us or to which we are committed at the date of termination.

10. Professional liability

- 10.1 We shall not be liable to you in contract, tort (including negligence or breach of statutory duty), misrepresentation, restitution or otherwise, arising in connection with the performance or contemplated performance of the Services in respect of:
- (i) any direct loss of profit;
 - (ii) any indirect, special or consequential loss whatsoever howsoever caused including without limitation (a) indirect loss of profit; (b) loss of business; (c) loss of goodwill; (d) loss of use of money; (e) loss of opportunity, and the parties agree that the sub-clauses of this clause shall be severable.
- 10.2 We shall not be liable to you in negligence for pure economic loss arising in connection with the performance or contemplated performance of the Services.
- 10.3 You acknowledge and agree that the exclusions contained in this clause 10 are reasonable in all the circumstances and that you have had the opportunity to take independent legal advice.
- 10.4 Where a third party has contributed to the losses, damages, costs, claims or expenses, we shall not be liable to make any contribution in respect of the liability of such third party.
- 10.5 Save in respect of third parties directly instructed by us and not on your behalf, we shall not be liable for the services or products provided by other third parties, nor shall we be required to inspect or supervise such third parties, irrespective of the third party services or products being incidental to or necessary for the provision of our Services to you.
- 10.6 Our total aggregate liability (including that of our members and employees) to you or to any other party entitled to rely on our valuation and/or report pursuant to this clause 10 in contract, tort (including negligence or breach of statutory duty), misrepresentation, restitution or otherwise, arising in connection with the performance or contemplated performance of the Services shall be limited to an aggregate sum not exceeding:
- 25% of the reported value (and, for the avoidance of doubt, where more than one value basis is adopted the reported value shall mean the Market Value without Special Assumptions; or, if this basis is not included in our report, the value basis most similar to the Market Value without Special Assumptions, where Market Value and Special Assumptions have the meanings set out in the RICS Valuation Professional Standards current at the date of the Letter); or €20 million, whichever is the lesser amount.
- 10.7 Where the Services relate to more than one property, our maximum liability in respect of any individual property shall be in the same proportion to the total aggregate liability as such individual property's reported value is to the aggregate reported value.
- 10.8 Nothing in these Terms of Business excludes or limits our liability: (i) for death or personal injury caused by our negligence; (ii) for any matter which it would be illegal for us to exclude or attempt to exclude our liability and (iii) for fraud or fraudulent misrepresentation.
- 10.9 We shall be released from our obligations to the extent that performance thereof is delayed, hindered or prevented by any circumstances beyond our reasonable control (examples being a strike, act of God or act of terrorism). On becoming aware of any circumstance which gives

rise, or which is likely to give rise, to any failure or delay in the performance of our obligations, we will notify you by the most expeditious method then available.

- 10.10 To cover any liability that might be incurred by us, we confirm that we will maintain professional indemnity insurance through the Lloyds and company insurance market, so long as such insurance is available at commercially acceptable rates and terms, with insurers of good standing and repute of not less than €20 million on an each and every claim basis.
- 10.11 Responsibility for our valuation extends only to the party(ies) to whom it is addressed. However in the event of us being asked by you to readdress our report to another party or other parties or permit reliance upon it by another party or other parties, we will give consideration to doing so, to named parties, subject to the following minimum fees:

	First Extended Party	Second & Subsequent Extended Parties
For the first €1m of reported value	0.075%	0.025% per party
Thereafter	0.035%	0.015% per party

These fees are exclusive of VAT and expenses (including the cost of readdressing the report) and are subject to a minimum fee of €750. Should additional work be involved, over and above that undertaken to provide the initial report, we may make a further charge although we will agree this with you before commencing the work.

- 10.12 Where we consent in writing to reliance on our report by another party or other parties, we do so on the condition that (i) the other party or parties agree in writing to be bound by the Letter and these Terms of Business as if it / they had been a party to the original Letter between us, with such written agreement being provided to us, (ii) such other party pay the fees demanded as set out in clause 10.11 above (unless agreed otherwise in writing) and (iii) where you act on behalf of a syndicate or in relation to a securitisation, you agree that you are not entitled to pursue any greater claim on behalf of any other party than you would have been entitled to pursue on your own behalf had there been no syndication or securitisation.
- 10.13 Where you provide a copy of and / or permit another party or parties to rely upon our valuation report without obtaining our express written consent and fail to provide us with the written consent of any other party or parties who have received our report to be bound by the Letter and Terms of Business (in accordance with clause 10.10 above), you agree to indemnify us for any and all liability which arises from the use of or reliance upon our report by such unauthorised party.
- 10.14 Notwithstanding clause 10.11, where a valuation report is prepared or where we consent to a valuation report being used for the purpose of a prospectus, offering (either directly or indirectly), or a circular to shareholders, you agree to indemnify us for any liability whatsoever that we may have to any parties that have not agreed with us in writing to be bound by these Terms of Business which exceeds our aggregate cap on liability (referred to at clause 10.6) arising from their use and / or reliance on the valuation report.
- 10.15 Where we provide valuation advice to an entity that falls within the scope of the Alternative Investment Fund Managers Directive ("Fund"), our role will be limited solely to providing valuations of property assets held by the Fund. We will not act in the capacity of External Valuer of the Fund as defined in the Directive; the valuation function for the Fund and the setting of the net asset value of the Fund will remain with others. C&W's report will be addressed to the Fund for internal purposes and third parties may not rely on it. Our

aggregate liability howsoever arising out of such instruction is limited in accordance with these Terms of Business.

11. Quality of service and complaints

- 11.1 Our valuation procedures are certified as ISO9001:2000 compliant.
- 11.2 All our valuation reports are signed by a Member of C&W whose responsibility it is to ensure that all relevant quality control procedures have been complied with.
- 11.3 If you wish to complain about the level of our service to you, in accordance with the requirements of the Royal Institution of Chartered Surveyors, we have a standard complaints procedure, a copy of which is available on request.

12. Data protection

- 12.1 We (and any of our relevant international partnerships, group companies and affiliated organisations) are data controllers of all personal data collected during the provision of the Services. We shall use such personal data and information we obtain from other sources for providing the Services, for administration and customer services, for marketing and to analyse your preferences. We may keep such personal data for a reasonable period for these purposes. We may need to share personal data with our service providers and agents for these purposes. We may disclose personal data in order to comply with a legal or regulatory obligation and you may request, in writing and upon payment of a fee, a copy of the details held about you by us.
- 12.2 To help us to make credit decisions about you, to prevent fraud, to check identity and to prevent money laundering, we may search the files of credit reference agencies and we may also disclose details of how you conduct your account to such agencies.
- 12.3 We may share personal data within our international partnerships, group companies and affiliated organisations and with our business partners for marketing purposes, which may be to countries or jurisdictions which do not provide the same level of data protection as the country in which you are based, or we may send you and your employees information about other organisations' goods and services. We or any business partners may contact you and your employees, directly or via our agents, by mail, telephone, fax, email, SMS or other electronic messaging service with offers of goods and services or information that may be of interest. By providing us with your or your employees' personal data (whether that data is deemed sensitive or not) including fax numbers, telephone numbers or email addresses, you and your employees consent to being contacted by these methods for these purposes.

13. Money laundering regulations

In order to comply with all applicable money laundering legislation and regulation, we may be required to verify certain of your details and may ask you to assist us in complying with such requirements. Where such information is requested, you will provide such information promptly to enable us to provide our Services. We shall not be liable to you or any other parties for any delay in the performance or any failure to perform the Services which may be caused by our duty to comply with any such legal and regulatory requirements.

14. Freedom of information

Where you are a public authority for the purposes of the Freedom of Information Act 2000 (the "Act"), you shall notify us within five business days of receiving a request pursuant to the Act requesting information which relates to the business arrangements between us and you and/or any information we have provided to you at any time. In recognition of the fact that we may be providing you with genuinely confidential or commercially sensitive information, you agree to consult us and seek our views on all such requests prior to making a decision on whether any information should be publicly disclosed.

15. Electronic communications

We may communicate with each other by electronic mail, sometimes attaching electronic data. By consenting to this method of communication, we and you accept the inherent risks (including the security risks of interception of, or unauthorised access to, such communications, the risks of corruption of such communications and the risks of viruses or other harmful devices). In the event of a dispute, neither of us will challenge the legal evidential standing of an electronic document and our system shall be deemed to be the definitive record of electronic communications and documentation.

16. Confidentiality

- 16.1 We owe you a duty of confidentiality. You agree that we may, when required by our insurers or other advisers, provide details to them of any engagement on which we act or have acted for you, and that we may also disclose confidential information relating to your affairs if required to do so for legal, regulatory or insurance purposes only.
- 16.2 Subject to clause 16.1, we both agree never to disclose sensitive details of transactions or our advice without the other's consent. Unless we are expressly bound by a duty of confidentiality which otherwise overrides this, we both shall be entitled to mention to third parties (e.g. in the course of presentations, speeches or pitches) and/or publish (e.g. in brochures, marketing or other written material) that we provide our services to you.
- 16.3 We shall provide the Services to you only for your sole use and for the stated purpose. We shall not be liable to any third party in respect of our Services, even if a third party pays all or part of our fees, or is permitted to see a copy of our valuation report. You shall not mention nor refer to our advice, in whole or in part, to any third party orally or in annual accounts or other document, circular or statement without our prior written approval. The giving of an approval shall be at our sole discretion.
- 16.4 We will not approve any mention of our advice unless it contains sufficient reference to all the special assumptions and/or limitations (if any) to which our advice is subject. Our approval is required whether or not we are referred to by name and whether or not our advice is combined with others.

17. Intellectual property

All intellectual property rights (including copyrights) in the documents, materials, records, data and information in any form developed or provided to you by us or otherwise generated in the provision of our Services shall belong to us solely. You are granted an irrevocable, non-exclusive, royalty-free licence to use or copy such intellectual property rights for any purpose connected with the property.

18. Assignment

Neither party shall be entitled to assign this contract or any rights and obligations arising from it without the prior written consent of the other, such consent not to be unreasonably withheld.

19. General

- 19.1 If any provision of these Terms of Business is found by any court, tribunal or administrative body of competent jurisdiction to be wholly or partly illegal, invalid, void, voidable, unenforceable or unreasonable it shall to the extent of such illegality, invalidity, voidness, voidability, unenforceability or unreasonableness be deemed severable and the remaining provisions of these Terms of Business and the remainder of such provision shall continue in full force and effect.
- 19.2 Failure or delay by us in enforcing or partially enforcing any provision of these Terms of Business shall not be construed as a waiver of any of our rights under these Terms of Business.
- 19.3 No term of the relevant Letter or these Terms of Business is intended to confer a benefit on or to be enforceable by any person who is not a party to the same. The application of the Contracts (Rights of Third Parties) Act 1999 is expressly excluded.
- 19.4 All Letters and these Terms of Business shall be governed by and be construed in accordance with Dutch law. Any dispute arising out of or in connection with the Services shall be submitted to the exclusive jurisdiction of the courts of the Netherlands.

Cushman & Wakefield V.O.F.

16 April 2015

GENERAL VALUATION PRINCIPLES



APRIL 2015 (NETHERLANDS)

1. PRELIMINARY

- 1.1 These general valuation principles (the "**Valuation Principles**") shall apply to all valuation instructions, other than agency services and other forms of professional services (to which separate terms will apply), provided by Cushman & Wakefield VOF, a limited general partnership in accordance with BW 7A, article 1655 with registered number 33154480 and having its registered office at Strawinskylaan 3125, 1077 ZX Amsterdam ("**C&W**", "**we**" or "**us**") to the client to whom an instruction confirmation letter (the "**Letter**") is sent ("**you**"). They shall apply separately to each service subsequently provided to you.
- 1.2 The Valuation Principles are to be read in conjunction with the relevant Letter and the Terms of Business attached thereto. In the event of any ambiguity or conflict between the relevant Letter, the Terms of Business and these Valuation Principles, the provisions in the relevant Letter shall prevail. These Valuation Principles may only be varied in writing by agreement between the parties. It is our practice to review and upgrade our Valuation Principles frequently and new versions will be sent to you and agreed with you.

2. VALUATION BASES

- 2.1 Unless we have said otherwise within the Letter, the date of valuation will be the date of our inspection.
- 2.2 Unless we have said otherwise in the relevant Letter, the valuation will be prepared in accordance with the RICS Valuation Professional Standards current at the date of the Letter (the "**Red Book**") by valuers conforming to its requirements, acting as external valuer.
- 2.3 Each property will be valued on a basis appropriate to the purpose of the valuation, in accordance with the Red Book. The basis of valuation that we will adopt for each property is specified in the relevant Letter. The definitions are as follows:

(i) MARKET VALUE

Market Value is "the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

(ii) MARKET RENT

Market Rent is "the estimated amount for which a property would be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

(iii) EXISTING USE VALUE

Existing Use Value is "the estimated amount for which an asset should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length

GENERAL VALUATION PRINCIPLES

APRIL 2015 (NETHERLANDS)

transaction after proper marketing and where the parties had acted knowledgeably, prudently and without compulsion, assuming that the buyer is granted vacant possession of all parts of the asset required by the business, and disregarding potential alternative uses and any other characteristics of the asset that would cause its market value to differ from that needed to replace the remaining service potential at least cost”.

(iv) FAIR VALUE

Fair Value is “the amount for which an asset could be exchanged, or a liability settled, between knowledgeable, willing parties in an arm’s length transaction.” In the context of International Accounting Standard (IAS) 17, the fair value of the leased asset of interest will normally be its market value (see (i) above).

(v) EXISTING USE VALUE FOR SOCIAL HOUSING

Existing Use Value for Social Housing is “the estimated amount for which a property should exchange, on the date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing and where the parties had acted knowledgeably, prudently, and without compulsion, subject to the following special assumptions that the property will continue to be let by a body pursuant to delivery of a service for the existing use:

- a) at the valuation date, any regulatory body, in applying its criteria for approval, would not unreasonably fetter the vendor’s ability to dispose of the property to organisations intending to manage their housing stock in accordance with that regulatory body’s requirements;
- b) properties temporarily vacant pending re-letting would be valued, if there is a letting demand, on the basis that the prospective purchaser intends to re-let them, rather than with vacant possession; and
- c) any subsequent sale would be subject to all of the above special assumptions.”

(vi) PROJECTED MARKET VALUE OF RESIDENTIAL PROPERTY

Projected Market Value of Residential Property is “the estimated amount for which an asset is expected to exchange at a date, after the valuation date and specified by the valuer, between a willing buyer and a willing seller, in an arm’s length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”.

- 2.4 When assessing either Existing Use Value, Fair Value or Market Value for balance sheet purposes, we will not include directly attributable acquisition or disposal costs in our valuation. Where you have asked us to reflect costs (as required under FRS15), they will be stated separately.
- 2.5 In the case of specialised properties (where valuation methods such as market comparison or an income (profits) test cannot be reliably applied), we may use Depreciated Replacement Cost (“DRC”) as a method of estimating Value. The valuation using this method of a property in the private sector will include a statement that it is subject to the adequate profitability of the business, paying due regard to the value of the total assets employed. If the property is in the public sector, the valuation will include a statement that it is subject to the prospect and viability of the continued occupation and use. Any writing down of a valuation derived solely from the DRC method to reflect the profitability/viability of the entity in occupation is a matter for the occupier. If the valuation is being undertaken for inclusion in accounts prepared under International Financial Reporting Standards, our report will contain a statement that because of the specialised nature of the property, the value is estimated using a DRC method and is not based on the evidence of sales of similar assets in the market. If we consider that the value of the asset would be materially lower if the business ceased, the report will contain a statement to this effect.

GENERAL VALUATION PRINCIPLES

APRIL 2015 (NETHERLANDS)

3. GENERAL VALUATION ASSUMPTIONS

3.1 Unless otherwise agreed, we will provide the Services in relation to any property on the following assumptions:

- (i) the property and any existing buildings are free from any defect whatsoever;
- (ii) all buildings have been constructed having appropriate regard to existing ground conditions or that these would have no unusual effect on building costs, property values or viability of any development or existing buildings;
- (iii) all the building services (such as lifts, electrical, gas, plumbing, heating, drainage and air conditioning installations and security systems) and property services (such as incoming mains, waste, drains, utility supplies, etc) are in good working order without any defect whatsoever;
- (iv) roads and sewers serving the property have been adopted and that the property has all necessary rights of access over common estate roads, paths, corridors and stairways and to use common parking areas, loading areas and other facilities;
- (v) there are no environmental matters (including but not limited to actual or potential land, air or water contamination, or by asbestos or any other harmful or hazardous substance) that would affect the property, any development or any existing buildings on the property in respect of which the Services are provided or any adjoining property, and that we shall not be responsible for any investigations into the existence of the same and that you are responsible for making such investigations;
- (vi) any building, the building services and the property services comply with all applicable current regulations (including fire and health and safety regulations);
- (vii) the property and any existing building comply with all planning and building regulations, have the benefit of appropriate planning consents or other statutory authorisation for the current use and no adverse planning conditions or restrictions apply (which includes, but is not limited to, threat of or actual compulsory purchase order);
- (viii) appropriate insurance cover is, and will continue to be, available on commercially acceptable terms for any building incorporating types of construction or materials which may pose an increased fire or health and safety risk, or where there may be an increased risk of terrorism, flooding or a rising water table;
- (ix) items of plant and machinery that usually comprise part of the property on an assumed sale are included in the property but items of plant and machinery that are associated with the process being carried on in the property or tenants trade fixtures and fittings are excluded from the property;
- (x) in reflecting the development potential of any property, that all structures will be completed using good quality materials and first class workmanship;
- (xi) any occupational leases are on full repairing and insuring terms, with no unusually onerous provisions or covenants that would affect value;
- (xii) in respect of any lease renewals or rent reviews, all notices have been served validly within any time limits;
- (xiii) vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or occupied by the entity/borrower or its employees on service tenancies; and

GENERAL VALUATION PRINCIPLES

APRIL 2015 (NETHERLANDS)

(xiv) any mineral rights are excluded from the property.

4. VALUATION ASSUMPTIONS FOR PROPERTY VALUED HAVING REGARD TO TRADING POTENTIAL

- 4.1 Unless we have agreed otherwise, for trading related property (such as hotels, marinas and self storage properties where the property is trading and is expected to continue, we will value on the assumption of a fully equipped operational entity, having regard to trading potential.
- 4.2 Where we are instructed to value a property having regard to its trading potential, we will take account of any trading information that either the operator has supplied to us or that we have obtained from our own enquiries. We will rely on this information being correct and complete and on there being no undisclosed matters that could affect our valuation. The valuation will be based on our opinion as to future trading potential and the level of fair maintainable turnover and fair maintainable operating profit likely to be achieved by a reasonably efficient operator.
- 4.3 Unless we have said otherwise in the relevant Letter:
- (i) the valuation will be made on the basis that each property will be sold as a whole including all fixtures, fittings, furnishings, equipment, stock and goodwill required to continue trading;
 - (ii) we will assume that the new owner will normally engage the existing staff and the new management will have the benefit of existing and future bookings or occupational agreements (which may be an important feature of the continuing operation), together with all existing statutory consents, operational permits and licences;
 - (iii) we will assume that all assets and equipment are fully owned by the operator and are not subject to separate finance leases or charges;
 - (iv) we will exclude any consumable items, stock in trade and working capital; and
 - (v) we will assume that all goodwill for the properties is tied to the land and buildings and does not represent personal goodwill to the operator.

5. STRUCTURE

- 5.1 We will not carry out a structural survey of any property nor will we test services. Further, no inspection will be made of the woodwork and other parts of the structures which are covered, unexposed or inaccessible. In the absence of information to the contrary, the valuation will be on the basis that the property is free from defect. However, the value will reflect the apparent general state of repair of the property noted during inspection, but we do not give any warranty as to the condition of the structure, foundations, soil and services. Our report should not be taken or interpreted as giving any opinion or warranty as to the structural condition or state of repair of the property, nor should such an opinion be implied.
- 5.2 If we give the age of a building in our report, this will be an estimate and for guidance only.

6. MEASUREMENTS

- 6.1 Where we are required to measure a property we will generally do so in accordance with the latest edition of the RICS Code of Measuring Practice. However, you should specifically note that the floor areas contained in any report we may publish are approximate and if measured

GENERAL VALUATION PRINCIPLES

APRIL 2015 (NETHERLANDS)

by us will be within a 3% tolerance either way. In cases where the configuration of the floor plate is unusually irregular or is obstructed, this tolerance may be exceeded.

- 6.2 We will not be able to measure areas that we are unable to access. In these cases we may estimate floor areas from plans or by extrapolation. Where we are required to measure land or site areas, the areas will be approximate and will be measured from plans supplied or from Ordnance Survey plans. They will not be physically checked on site.
- 6.3 The areas we report will be appropriate for the valuation purpose, but should not be relied upon for any other purpose.

7. PLANNING AND STATUTORY REGULATIONS

- 7.1 Unless specifically instructed in writing to make formal searches with local planning authorities, we shall rely in the provision of our Services on the information provided informally by the local planning authority or its officers. We recommend that your lawyers be instructed to confirm the planning position relating to the property and review our comments on planning in the light of their findings.
- 7.2 We may consider the possibility of alternative uses being permitted. Unless otherwise notified by you in writing, we shall assume that the property and any existing buildings comply with all planning and building regulations existing uses have the benefit of appropriate planning consent or other statutory authorisation, and that no adverse planning conditions or restrictions apply.

8. VALUATION EXCLUSIONS

- 8.1 We will not inspect title deeds and we will therefore rely on the information supplied as being correct and complete. In the absence of information to the contrary, we will assume the absence of unusually onerous restrictions, covenants or other encumbrances and that the property has a good and marketable title. Where supplied with legal documentation, we will consider it but we will not take responsibility for the legal interpretation of it. Unless agreed we will not obtain information from The Land Registry.
- 8.2 You should confirm to us in writing if you require us to read leases and if so, provide all the relevant documentation within a reasonable time for consideration bearing in mind the date for receipt of our report. You should not rely upon our interpretation of the leases without first obtaining the advice of your lawyers.
- 8.3 We will take into account any information that you provide concerning any tenants' improvements. Otherwise, if the extent of tenants' alterations or improvements cannot be confirmed, we will assume that the property was let with all alterations and improvements evident during our inspection (or, in the case of valuation without inspection, as described within the information that you provide).
- 8.4 Our valuation will take into account potential purchasers' likely opinion of the financial strength of tenants. However, we will not undertake any detailed investigations on the covenant strength of the tenants. Unless informed to the contrary by you, we will assume that there are no significant arrears and that the tenants are able to meet their obligations under their leases or agreements.
- 8.5 Any plans we provide to you indicating the site of a property are for identification only. We will rely on our inspection and information that you provide in outlining the extent of each property, but you should not rely upon our plans to define boundaries.

GENERAL VALUATION PRINCIPLES

APRIL 2015 (NETHERLANDS)

- 8.6 Where comparable evidence information is included in our report, this information is often based upon our oral enquiries and its accuracy cannot always be assured, or may be subject to undertakings as to confidentiality. However, such information would only be referred to where we had reason to believe its general accuracy or where it was in accordance with expectation. In addition, we have not inspected comparable properties.
- 8.7 For a recently completed development property, we will not take account of any retentions or outstanding development costs. For a property in the course of development, we will reflect your advice on the stage of construction, the costs already incurred and those still to be spent at the date of valuation, and will have regard to any contractual liabilities.
- 8.8 We will not make any allowance in our Services for the existence of any mortgage or other financial encumbrance on or over the property nor take account of any leases between subsidiaries.
- 8.9 Any valuation figures provided will be exclusive of VAT whether or not the building has been elected.
- 8.10 We will not make any allowance in any valuation advice provided for the expenses of realisation or any taxation liability arising from the sale or development of the property.
- 8.11 Unless we have said otherwise in the Letter, each property will be valued individually; in the case of a portfolio, we will assume that the properties would be marketed in an orderly way and not placed on the market at the same time.
- 8.12 The components of our valuation calculations (such as future rental values, cost allowances, or void periods) may only be appropriate as part of the valuation calculation. They should not be taken as a forecast or prediction of a future outcome. You should not rely on any component of the valuation calculation for any other purpose.
- 8.13 We will value in the local currency. If we are to report to you in another currency, unless we have agreed otherwise we will adopt a conversion rate equivalent to the closing rate ("**spot rate**") on the date of valuation.
- 8.14 Our valuation does not make allowance either for the cost of transferring sale proceeds to another state, or for any restrictions on doing so.
- 8.15 A reinstatement assessment for insurance purposes is a specialist service and can only be given by a building surveyor or other person with sufficient current experience of replacement costs. In instances where we are instructed to provide an indication of current reinstatement costs for insurance purposes, this will be given solely as a guide without warranty. The property will not be inspected by a building surveyor or qualified building cost estimator. Our informal assessment will be based upon an estimate of current prices from the BCIS Review of Building Prices published by the RICS. This assumes total demolition and identical reconstruction in materials presently available and using modern building techniques. We will assume that the relevant authorities will issue any consents necessary without delay (including Listed Building Consent where applicable) to enable total demolition and identical reconstruction in materials presently available and using modern building techniques. We will make no allowance for the unavailability of materials, or for any abnormal site conditions that could not be overcome in the design of the structural elements of the building. (Please note that this approach may not be suitable for Listed Buildings, for which you should obtain specialist advice.) You should not rely on our informal assessment as the basis for insurance cover.

9. REGULATED PURPOSE VALUATIONS AND MONITORING

GENERAL VALUATION PRINCIPLES

APRIL 2015 (NETHERLANDS)

- 9.1 In circumstances where a valuation, although provided for a client, may also be of use to third parties, for instance the shareholders in a company (otherwise defined as a “**Regulated Purpose Valuation**” in the Red Book), we are required to state our policy on the rotation of the surveyor who prepares the valuation and the quality control procedures that are in place.
- 9.2 Irrespective of the purpose of the valuation, we will select the most appropriate surveyor for the valuation having regard to his/her expertise and the possible perception that independence and objectivity could be compromised where a valuer has held the responsibility for a particular client for a number of years. This may result in us rotating the surveyor responsible for repeat valuations for the same client although we will not do so without prior discussion with the client.
- 9.3 For all Regulated Purpose Valuations we are required by the Red Book to state all of the following in our report:
- (i) the length of time the valuer continuously has been the signatory to valuations provided to you for the same purpose as the report, together with the length of time we have continuously been carrying out that valuation instruction for you;
 - (ii) the extent and duration of the relationship between you and us;
 - (iii) in relation to our preceding financial year the proportion of the total fees, if any, payable by you to our total fee income expressed as one of the following:
 - less than 5%; or
 - if more than 5%, an indication of the proportion within a range of 5 percentage points;
 - (iv) where, since the end of the last financial year, it is anticipated that there will be a material increase in the proportion of the fees payable, or likely to be payable, we shall include a further statement to that effect in addition to (iii) above.
- 9.4 The valuation may be subject to monitoring under the RICS's conduct and disciplinary regulations.

CUSHMAN & WAKEFIELD VOF



UN Studio
Gustav Mahlerlaan 362-364
1082 ME Amsterdam
Postbus 74030
1070 BA Amsterdam
Tel +31 (0) 20 800 2000

www.cushmanwakefield.nl

Gemeente Amersfoort
T.a.v. dhr. Brugman
Stadhuisplein 1
36811 LM Amersfoort

Amsterdam, 19 november 2020

Betreft: addendum taxatie Vinkenhoef d.d. 1 juli 2020

Geachte heer Brugman

Op 1 juli 2020 heeft Cushman & Wakefield een taxatie uitgebracht omtrent de uitgifteprijs (per m² kavel) van het beoogde bedrijventerrein 'Vinkenhoef'.

Inmiddels heeft de Gemeente Amersfoort een nieuwe verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan opgesteld (voorontwerp 18 november 2020). Hierbij heeft de Gemeente aangegeven dat deze uitsluitend invloed heeft op archeologie binnen het plangebied en monumentenensemble buiten het plangebied. Oppervlakten van de deelgebieden, voorwaarden ten aanzien van het gebruik, en overige kenmerken blijven gelijk.

Cushman & Wakefield heeft kennis genomen van deze verbeelding en bevestigt dat deze geen invloed heeft op de uitgifteprijs zoals bepaald in de taxatie d.d. 1 juli 2020 met referentiekenmerk T157147.

In het vertrouwen u hiermee te hebben geïnformeerd.

Cushman & Wakefield,

drs. ing. J.J. Vriend RT