

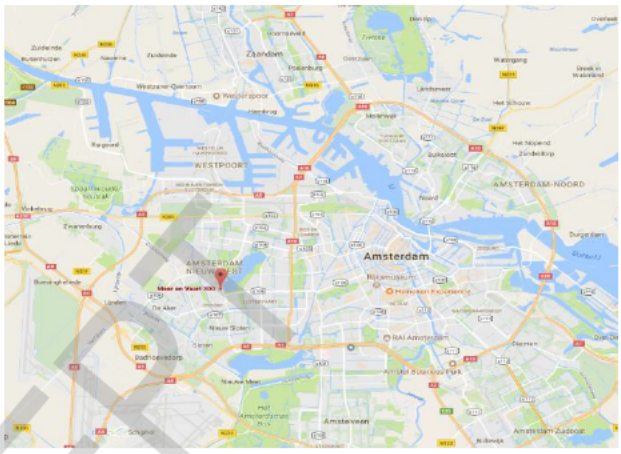
Taxatierapport

Osdorpplein 3 - 8 en
Meer en Vaart 300 en Osdorpplein 10, 14 en 16 (gedeeltelijk)
Amsterdam

Opdrachtgever
Gemeente Amsterdam

Samenvatting





Objectgegevens

Straat	: Osdorpplein 3 - 8
Plaats	: Amsterdam
Type object	: winkelruimte op de begane grond
Grootte	: 471 m² vvo
Parkeerplaatsen	t van oepassing
Eigendomssituatie	: recht an e fpacht
Kadastrale aanduiding	: Gemee te Sloten N.H., sectie E, nummer 6947 A2

Huurdersgegevens

Aantal huurovereenkoms n	: n.v.t.
Huursituatie	: eigenaar-gebruiker
Markthuur per jaar	: € [redacted]

Marktwaarde en rendementen

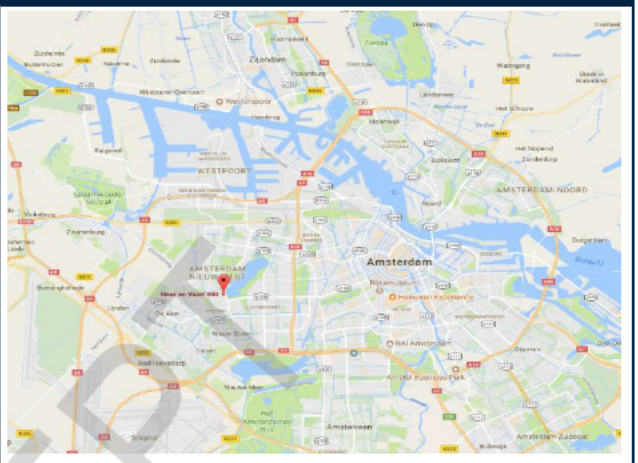
Taxatiedatum	: 20-06-2017
BAR k.k. op huurprijs	: [redacted]
BAR k.k. op markthuur	[redacted]
IRR	[redacted]

Marktwaarde k.k. € [redacted]

CONCEPT

Samenvatting





Objectgegevens

Straat	: Meer en Va rt 300 en Osdo plein 10, 14 en 16 (gedeeltelijk)
Plaats	: Amsterdam
Type object	: deel van h t congres entrum op de eerste verdieping
Grootte	: 471 m² vvo
Parkeerplaatsen	: niet an toep s ng
Eigendomssituatie	: cht va erfpacht
Kadastrale aanduiding	: Gem ente Sloten N.H., sectie E, nummer 6947 A1 (gedeeltelijk)

Huurdersgegevens

Aantal huurovereenkomsten	: v.t.
Huursituatie	: eigenaar-gebruiker
Markthuur per jaar	: € [redacted]

Marktwaarde en rendementen

Taxatiedatum	: 20-06-2017
BAR k.k. op huurprijs	: [redacted]
BAR k.k. op markthuur	[redacted]
IRR	[redacted]

Marktwaarde k.k. € [redacted]
Bijzonder uitgangspunt

CONCEPT

Inhoudsopgave

A. Waardebrief 4
B. Uitgangspunten 8
C. Rapport 12
1. Ligging en bereikbaarheid 13
2. Samenstelling 13
3. Technische beschrijving 14
4. Bouwkundig onderzoek 14
5. Staat van onderhoud 14
6. Kadastrale gegevens 14
7. Eigendomssituatie 15
8. Bestemming 16
9. Milieukundige onderzoeken 16
10. Verhuursituatie 16
11. Bijzondere uitgangspunten 17
12. Opmerkingen 17
13. Marktanalyse 18
13.1. Algemene introductie 18
13.2. Nederlandse economie 18
13.3. Winkelmarkt 20
13.4. Lokale marktanalys Am terda 23
14. Referentietransacties winkelruimte 27
14.1. Verhuurrefer nties 27
14.2. Beleggingsr ferenties w nkelruimte 28
15. Markthuur- en beleggingsrefe enties 29
16. Waarderin smethodiek 29
17. SWOT ana yse 30
18. Object rating 31
19. Bronnen 32
D. Bijlagen 33
I Foto's
II Plattegrond locatie
III Kadastrale gegevens
IV Bestemmingsplaninformatie
V Plausibiliteitsverklaring
VI Berekening A2
VII Berekening A1 (gedeeltelijk)

CONCEPT

A. Waardebrief

CONCEPT

Gemeente Amsterdam
De heer A. van Goudoever
Voormalige Stadstimmertuin 4 - 6
1018 ET Amsterdam

Savills Taxaties
Claude Debussylaan 48
1082 MD Amsterdam

Postbus 75849
1070 AV Amsterdam

T: +31 (0) 20 301 2020
F: +31 (0) 20 301 2002
www.savills.nl

Amsterdam, 11 juli 2017

CONCEPT

Geachte [redacted],

In overeenstemming met de opdrachtomschrijving aan u per email gestuurd op 23 mei 2017 met als onderwerp 'RE fee-voorstel 3 taxaties Amsterdam' hebben wij de volledige waardering uitgevoerd van een gedeelte van het recht van erfpacht op een perceel grond met daa op de winkelruimte en een gedeelte van het congrescentrum gelegen aan het Osdorpplein 3 - 8 en Meer en Vaart 300 en Osdorpplein 10, 14 en 16 (gedeeltelijk) in Amsterdam per 20 juni 2017 ten behoeve van interne en aankoop doeleinden.

Het object is op 20 juni 2017 geïnspecteerd d or [redacted]. Wij hebben het gehele object zowel extern als intern geïnspecteerd, maar beperkt ot de gemakkelijk toegankelijke of zichtbare ruimtes. Voor de waardering hebben wij aangenomen dat r geen verande ingen aan het object zijn opgetreden tussen de inspectiedatum en de waardedatum of tussen de w ardedatum en het moment van rapportage.

De taxateurs met [redacted] of [redacted] lificatie zijn RICS Registered Valuers. Wij bevestigen dat de taxateurs beschikken over voldoende lo ale en nationale kennis van de specifieke markt en voldoende vaardigheden hebben om de waarderi g uit te voeren.

De taxateurs hebben de waardering objec ief en onbevooroordeeld uitgevoerd. Zij hebben geen connectie of betrokkenheid met het onderwerp van d taxatieopdracht of de partij die de opdracht geeft.

De waardering is uitgevoerd volgens de taxatierichtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors RICS Valuation - Profe sional Sta dards januari 2014 ('RICS Red Book'), gepubliceerd in november 2013 en van toepassing vanaf 6 januari 2014.

Eveneens is de waardering uitgevoerd conform de toepasselijke reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Naast deze waardebrief ontvangt u tevens de uitgangspunten die van toepassing zijn op deze waardering en het taxatierapport met bijlagen.

Marktwaarde winkelruimte op de begane grond (Sloten N.H. E 6947 A2):

Bij de waardering hebben wij het waardebegrip ‘marktwaarde’ gehanteerd.

Definitie marktwaarde:

‘Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.’

Met inachtneming van het bovenstaande en de inhoud van het taxatierapport hebben wij per 20 juni 2017 de volgende marktwaarde aan het object toegekend:

€ [redacted] k.k.

([redacted]

euro kosten koper)

CONCEPT

Marktwaarde gedeelte van het congrescentrum op de eerste verdieping (Sloten N.H. E 6947A1 gedeeltelijk) - bijzonder uitgangspunt: gesplitst appartementsrecht en aanwezige ontsluiting

Bij de waardering hebben wij het waardebegrip ‘marktwaarde’ gehanteerd met de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat het te verwerven gedeelte van het congres centrum op de eerste verdieping van het Meervaartcomplex onderdeel is van het recht van erfpacht van appartementsrecht: Sloten, sectie E, complexaanduiding 6947-A, appartementsindex 1. Dit appartementsrecht heeft betrekking op het 8381/8886 onverdeeld aandeel in het Meervaartcomplex. In onze waardering hebben wij het bijzonder uitgangspunt gehant erd dat dit appartementsrecht reeds is afgesplitst en afzonderlijk kan worden verkocht.
- Het gedeelte op de eerste verdieping beschikt momenteel niet ov r een eigen entree, maar wordt ontsloten via de winkelruimte op de begane grond en via het th ater. In o ze waardering hebben wij het bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat de bovenverdie ing, zij de het afgesplitste appartementsrecht, is voorzien van een goede ontsluiting.

Definitie marktwaarde:

‘Het geschatte bedrag waartegen een object t ssen een b reidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou word n overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en n et onder dwang zouden hebben gehandeld.’

Met inachtneming van het bovenstaande en d inho d v n het taxatierapport hebben wij per 20 juni 2017 de volgende marktwaarde met bovengen emde bijzondere uitgangspunten aan het object toegekend:

[redacted]
euro kosten koper)

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

C NOEPT

B. Uitgangspunten

CONCEPT

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

1. Bouwkundige en technische staat

Bij de inspectie hebben wij op basis van de direct zichtbare delen een idee gevormd over de staat van onderhoud. Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn.

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

2. Verontreiniging

Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen sprake is van verontrein ging an grond of grondwater van het object, dat er zich geen olietanks of andere objecten of stoffen n de g ond bevinden die de waarde kunnen beïnvloeden en dat in het object zelf geen asbest of andere m ter alen zijn verwerkt die door schadelijkheid van invloed kunnen zijn op de waarde. Hier hebben w geen on erzoek naar verricht. Als toch zou blijken dat er vervuiling bestaat dan dient onze waardering aangepa t te wo den.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de aanwezigheid van scha elijke st ffen, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

3. Eigendomssituatie en beperkingen

Wij hebben beperkt onderzoek ver ht naar ventuele bijzonderheden voortvloeiend uit de titel van aankomst, eventueel toepasselijke algemene of jzondere erfpachtvoorwaarden of andere bedingen of rechten van derden. Echter, al u eker eid wilt krijgen omtrent beperkingen zoals kettingbedingen, erfdienstbaarheden, gebruiks- of vervre mdi gsbeperkingen adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

Wij zijn ervan uitgegaan at et object vrij s van hypotheken, zakelijke rechten en beslagen.

4. Vereniging van Eige aars

Als het gewaardeerde een appartementsrecht betreft, hebben wij alle consequenties die voortvloeien uit de statuten en de afspraken van de Vereniging van Eigenaars buiten beschouwing gelaten. Ook hebben wij geen rekening gehouden met eventuele schulden of tegoeden van de vereniging.

5. Ontvangen informatie

Wij zijn ervan uitgegaan dat de door ons ontvangen gegevens juist en volledig zijn.

6. Voorschriften

Wij zijn ervan uitgegaan dat op de waardedatum het object en het huidige gebruik voldoen aan alle overheidsregels.

CONCEPT

7. Plaatselijk geldende regelingen

Wij hebben geen onderzoek verricht naar plaatselijk geldende regelingen zoals verordeningen of gevoerd overheidsbeleid. Wij zijn ervan uitgegaan dat hieruit geen bijzonderheden voortvloeien die de waarde van het object beïnvloeden. Wel hebben wij kennis genomen van het bestemmingsplan.

Echter, als u volledig inzicht wilt verkrijgen in de plaatselijk geldende regelingen, adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

8. Monumenten

Waar de waardering een monument in de zin van Monument nwet 1988 betreft, hanteren wij het uitgangspunt dat levering van het object onderhevig is aan heff ng v n overdrachtsbelasting en er geen sprake is van vrijstelling in de zin van art. 15 lid 1 sub p van Wet op belast ngen van rechtsverkeer.

9. Omzetbelasting

Als door een huurder geen omzetbelasting over de h ursom wordt betaald, hebben wij rekening gehouden met BTW-verlies over de exploitatielasten. BTW-ve lies o er de investeringskosten en de aankoopprijs hebben wij buiten beschouwing gelaten.

De aan ons verstrekte gegevens omtrent BTW compensaties z jn in de berekening meegenomen.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de consequenties van de hu dige en toekomstige fiscale wet- en regelgeving, adviseren wij u dit te bespreken met een fiscaal a viseur

10. Oppervlakten

Wij zijn ervan uitgegaan dat de verstrekte opp vlakten juist en conform NEN-2580 zijn.

RICS schrijft het gebruik van oppervlakten voor die zijn vastgesteld op basis van de International Property Measurement Standard Echter, angez en in de Nederlandse markt de NEN-2580 meetstandaarden verreweg het meest ge uikelijk zijn, zijn onze waarderingen gebaseerd op oppervlakten die zijn vastgesteld conform de NEN-2580 meetstandaarden.

11. Machines en installaties

In de waardering hebben wij rekening gehouden met de gebouwgebonden installaties. Machines en installaties die niet tot de gebouwgebonden installaties horen, hebben wij buiten beschouwing gelaten.

12. Huurdersaanpassingen

Wij zijn ervan uitgegaan dat bij expiratie van een huurovereenkomst geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen in het gehuurde die door de huurder zijn aangebracht.

CONCEPT

13. Objecten in ontwikkeling

Wanneer wij objecten of objectdelen hebben gewaardeerd die op de inspectiedatum nog niet zijn gerealiseerd en opgeleverd, zijn wij ervan uitgegaan dat deze objecten of objectdelen vrij van bouwkundige of technische gebreken zijn of zullen worden opgeleverd.

Voor recent opgeleverde objecten houden wij geen rekening met retenties, uitstaande bouwkosten, honoraria of andere uitgaven die voortvloeien uit de realisatie van het project.

14. Waardedatum

De waarde van een object kan in een korte periode substantieel ve a deren. Als na de waardedatum wordt besloten om het object te verkopen of te gebruiken als onderpand voor ee lening, adviseren wij u om contact met ons op te nemen.

Bij de waardering hebben wij geen rekening gehouden met vers hillen die kunnen optreden tussen de inspectiedatum en de waardedatum of tussen de waardedatum en het moment van rapportage.

Derden kunnen aan dit rapport geen enkele aanspraak ontlenen.

15. Servicekosten

Eventuele servicekosten die bij leegstand voo rekening an eigenaar komen hebben wij in de waardering buiten beschouwing gelaten.

16. Speciaal belang

Wij hebben in de waardering elke koper met en speciaal belang buiten beschouwing gelaten.

17. Rapportage uitsluite d voor opdrachtgever

Dit rapport is uitsluiten bestemd voor de opdrachtgever. Hiervan mag door derden geen gebruik worden gemaakt zonder voorafgaande sch ftelijke toestemming van Savills Taxaties.

CONCEPT

C. Rapport

CONCEPT

Osdorpplein 3 - 8 en

Meer en Vaart 300 en Osdorpplein 10, 14 en 16 (gedeeltelijk)

Amsterdam

1. Ligging en bereikbaarheid

Het object ligt in stadsdeel Nieuw-West van de gemeente Amsterdam en ten westen van ringweg A10. Het object ligt aan de oostkant van het Osdorpplein. De nabije omgeving wordt gekenmerkt door winkels, woningen en een theater- en congrescentrum.

De bereikbaarheid met het eigen vervoer is goed. De afstand tot Ring eg A10 afslag 106 is 5 minuten. De A10 is verbonden met de A1 (Amsterdam - Apeldoorn - Oldenzaal) de A2 (Amsterdam - Utrecht - Maastricht) de A5 (Amsterdam - Haarlem) en de A8 (Amsterdam - Zaandam). B taald par eren is mogelijk aan de straat en in de nabijgelegen parkeergarage.

Met het openbaar vervoer is de bereikbaarheid goed. Bus en tra haltes zijn gelegen in de directe omgeving. Het treinstation Lelylaan ligt op circa 2,5 km afstand.

Voor de plattegrond van de locatie verwijzen wij u naa Bijl ge II.

2. Samenstelling

Het gewaardeerde object betreft het zuidw st ge egen edeelte van het theater en congrescentrum met winkelruimte dat bekend staat als 'De Mee vaart'. De totale verhuurbare vloeroppervlakte van het gewaardeerde betreft 942 m².

Aangezien wij niet de beschikki g he ben ver een meetcertificaat zijn wij niet in staat te bevestigen dat bovenstaande vloeroppervlakt n overeenkom n met de daadwerkelijke vloeroppervlakten. Wel hebben wij plattegrondtekeningen ontvang n, opgeste d door BV Zaanen Spanjers CS Architecten BNA | BNI, met als datum 12 januari 2015. Met behu van de lattegronden hebben wij het bruto vloeroppervlakte bepaald. Om de verhuurbare vloerop ervlakte te b p len is een vormfactor van 90% gehanteerd.

In de onderstaande af eeldingen wordt het gewaardeerde gedeelte van De Meervaart gevisualiseerd. Tevens is een kadastrale aart bijg voegd als Bijlage III met daarop het grondperceel.





CONCEPT

3. Technische beschrijving

Het object betreft het zuidwest gelegen gedeelte van ‘De Meervaart’. Zowel de begane grond als de eerste verdieping beschikken over een verhuurbare vloeroppervlakte van circa 471 m². De begane grond is ingericht voor culturele doeleinden. Op de eerste verdieping zijn zes vergaderzalen gesitueerd ten dienste van het theater- en congrescentrum. De Meervaart is gebouwd omstreeks 1975 en is in 1999 volledig gerenoveerd. Het is opgetrokken rondom een stalen en betonnen constructie met betonnen vloeren. Hierin zijn kunststof kozijnen geplaatst met dubbel glas. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze laag. De gevels van het object zijn afgewerkt met zwart geverfd baksteen.

De vloeren op de begane grond zijn afgewerkt met laminaat, gietvloer en tapijt. De verdiepingsvloeren zijn voorzien van tapijt. Daarnaast is het object voorzien van systeemplafonds met inbouwarmaturen. Het gebouw wordt verwarmd middels radiatoren en wordt mechanisch e entileerd.

4. Bouwkundig onderzoek

Ten behoeve van deze waardering hebben wij verzocht en bo w undig onderzoeksrapport aan te leveren. Wij hebben echter geen bouwkundig onderzoeksrappo t ontvange

In overeenstemming met onze uitgangspunten zijn wij er aarom bij de waardering van uitgegaan dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn.

5. Staat van onderhoud

Het object is door ons geïnspecteerd op 20 juni 2017. Tijdens deze inspectie was het object in een goede staat van onderhoud.

6. Kadastrale gegevens

Volgens informatie verstrekt doo de diens voor het kadaster en de openbare registers in Nederland wordt het object als volgt kada traal aanged i :

Kadastrale gemeente: Sloten N.H. **| Sectie:** E				
Appartements-recht	**De appartementsrechten behoren tot het navolgende grondperceel**			
Index	**Nummer**	**Grootte**	**m²**	**Omschrijving**
6947 A1 en A2	7037	48 a 33 ca	4.833	cultuur erf - tuin
		Totaal m² grondperceel	**4.833**	

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat de gemeente Amsterdam, statutair gevestigd te Amsterdam, eigenaar van de grond is en dat Stichting De Meervaart, statutair gevestigd te Amsterdam, het recht van erfpacht heeft.

CONCEPT

7. Eigendomssituatie

Splitsingsakte:
Wij hebben de splitsingsakte van 25 januari 2000 gelezen. Deze akte is opgesteld door de heer [redacted], notaris te Amsterdam, Nederland.

- Uit de splitsingsakte blijkt dat de gemeente Amsterdam eigenaar is van het navolgende registergoed: de percelen grond kadastraal bekend gemeente Sloten sectie E, nummers 6886, 6887, 6888, 6889, 6890, 6891 en 6892 met daarop de gestichte opstallen bestaande uit een cultureel-centrum. Deze zijn later overgegaan in het huidige perceel.
- De gemeente heeft de volle eigendom van het registergoed teru gekregen door afstanddoening door Stichting De Meervaart van het recht van erfpacht met betrekking tot een gedeelte van het registergoed.
- De gemeente Amsterdam heeft besloten over te gaan t t sp itsing van voormeld gebouw met aanhorigheden, zodat het gebouw met de grond zal omvatten de navo gende appartementsrechten:
    - Het appartementsrecht rechtgevende op het u tsluitend gebru k van het cultureel-centrum omvattende concert/of toneelzalen, bibliotheek muziek chool, wijkcentrum alsmede de daarbij behorende kantoorruimten en vergaderzalen p de e ane grond en eerste verdieping met vides en lichtbruggen alsmede de daken op het dakniveau e tweede verdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, een en ander met to behore , gelegen aan het Osdorpplein 10, 14 en 16 en Meer en Vaart 300 te Amsterdam, adastraal bekend gemeente Sloten, sectie E, complexaanduiding 6947-A, appa tementsindex-1 (8381/8886 onverdeeld aandeel in het Meervaartcomplex).
    - Het appartementsrecht rechtgevende op het itsluitend gebruik van winkel- /horecaruimten op de begane grond met ventilat ekan len en/o rookgaskanalen van de begane grond door de eerste verdieping naar het dakniv au, va het in de splitsing betrokken gebouw, een en ander met toebehoren, gelegen het Osdorpplein 3 tot en met 8, te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie E complexaanduiding 6948 A, appartementsindex-2 (505/8886 onverdeeld aandeel n he Mee vaartcomplex).

Recht van erfpacht:
1) Wij hebben de akte uitgifte er pacht va 25 januari 2000. Deze akte is opgesteld door de heer [redacted], notaris te Amst rdam, Ned l d. Hieruit blijkt dat de grond in eigendom is van de gemeente Amsterdam. Stichting e Meerva rt heeft het voortdurend recht van erfpacht van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Slote sectie E, complexaanduiding 6947-A, appartementsindex-1 (8381/8886 onverdeeld aandeel in het Meerva rtcomplex).

2) Wij hebben tevens de leveringsakte van 28 juli 2003 gelezen. Deze akte is opgesteld door de heer [redacted] notaris te Amsterdam, Nederland. Hieruit blijkt dat de grond in eigendom is van de gemeente Amsterdam. Stichting de Meervaart heeft het voortdurend recht van erfpacht van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie E, complexaanduiding 6947-A, appartementsindex-2 (505/8886 onverdeeld aandeel in het Meervaartcomplex).

Bij het vaststellen van de waarde hebben wij rekening gehouden met de bijzonderheden uit de akten. In de akte staan namelijk de volgende, ons inziens voor de waardering van belang zijnde, erfdienstbaarheden en rechten vermeld:

- Het recht van erfpacht van het onder 1 en 2 bedoelde appartementsrechten is ingegaan op 16 mei 1998. De algemene bepalingen 1994 zijn van toepassing.
- Met betrekking tot het recht van erfpacht van het onder 1 bedoelde appartementsrecht zijn partijen overeengekomen dat de vijfjaarlijkse canon indexering gedurende het eerste vijftig jarig erfpachtstijdvak uit te sluiten door verhoging van de canon.

CONCEPT

- Het recht van erfpacht van het onder 2 bedoelde appartementsrecht is afgekocht tot en met 15 mei 2048.
- De maximaal te realiseren bruto vloeroppervlakte van het onder 1 bedoelde appartementsrecht bedraagt 8.381 m².
- De maximaal te realiseren bruto vloeroppervlakte van het onder 2 bedoelde appartementsrecht bedraagt 505 m².

Wij benadrukken dat Savills geen volledig titelonderzoek heeft uitgevoerd. Wij adviseren u daarom een titelonderzoek uit te laten voeren door een juridisch adviseur.

8. Bestemming

Het object valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Osdorppl in e.o.' Di bestemmingsplan is vastgesteld door de Gemeenteraad op 26 juni 2013. Het object heeft op basis van dit plan de bestemming 'cultuur en ontspanning'. Tevens heeft het object de functieaandui ngen: detailhandel, horeca a, b, c, d en g (logiescapaciteit).

Voor de uitbreiding van de Meervaart is het 'uitwerki gsplan uitbre ding Meervaartcomplex' opgesteld, dat een kader is voor het bestemmingsplan. Een deel van het Meervaartcomplex en de éénlaagse uitbouw van het GGZ gebouw worden gesloopt. Op de plek va de ge oopte bebouwing van de Meervaart wordt nieuwe bebouwing voor de Meervaart gerealiseerd, waar een extr theaterzaal en congres- en vergaderruimten worden ondergebracht. Op de begane kunnen winkels n (winkelondersteunende) horecazaken worden gerealiseerd. Voor de nieuwbouw van de Meervaart wordt een bouwhoogte van 14 tot 17 meter aangehouden, waarmee wordt aangesloten p de ouwhoogte van de rest van de Meervaart. Op de hoek van het Osdorpplein Zuid wordt een hoogbouwelement gerealiseerd waar een hotel kan worden ondergebracht. Het hoogbouwelement kan m im al 42 meter hoog worden, de footprint is maximaal 720 m².

De bestemming waar het rech van erfpa ht op rust, betreft 'winkelruimte' en 'cultuurcentrum' zoals gemeld in hoofdstuk 7 van dit rapport.

9. Milieukundige onderzoeken

Ten behoeve van deze wa rdering hebben wij verzocht een milieukundig onderzoeksrapport aan te leveren. Wij hebben echter geen milieukundig onderzoeksrapport ontvangen.

In de opgevraagde leveringsakte van het object wordt wel verwezen naar een indicatief onderzoek, opgesteld door Omegam per juni 1997, met betrekking tot de bodem en het grondwater van het verkochte:

'Partijen zijn het er over eens dat uit het rapport niet is gebleken dat de grond of het grondwater dusdanig is verontreinigd dat deze verontreiniging voor koper redelijk wijze niet aanvaardbaar is te achten. Het risico dat achteraf blijkt dat er desondanks niet gesignaleerde verontreinigen blijken te zijn, komt geheel voor koper.'

In overeenstemming met onze uitgangspunten zijn wij er daarom bij de waardering van uitgegaan dat er geen sprake is van vervuiling.

10. Verhuursituatie

Conform opgave opdrachtgever is het object momenteel niet verhuurd, maar betreft het een eigenaar-gebruiker situatie.

CONCEPT

11. Bijzondere uitgangspunten

Bij deze waardering hebben wij de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

- Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat het te verwerven gedeelte van het congrescentrum op de eerste verdieping van het Meervaartcomplex onderdeel is van het recht van erfpacht van appartementsrecht: Sloten, sectie E, complexaanduiding 6947-A, appartementsindex 1. Dit appartementsrecht heeft betrekking op het 8381/8886 onverdeeld aandeel in het Meervaartcomplex. In onze waardering hebben wij het bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat dit appartementsrecht reeds is afgesplitst en afzonderlijk kan worden verkocht.
- Het gedeelte op de eerste verdieping beschikt momenteel niet over een eigen entree, maar wordt ontsloten via de winkelruimte op de begane grond en via het the ter. In onze waardering hebben wij het bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat de bovenverdieping, z jnde het afgesplitste appartementsrecht, is voorzien van een goede ontsluiting.

12. Opmerkingen

Aanvullend op onze algemene uitgangspunten en de hou van dit rapport zijn onderstaande opmerkingen op deze waardering van toepassing:

- Wij hebben geen inzicht verkregen in d financiële pre taties van het theater- en congrescentrum. Derhalve kunnen wij geen uitspraak doen over een ezonde' markthuur van de vergaderzalen op de eerste verdieping op basis van een mzet analyse Om de markthuur te bepalen hebben wij een inschatting gemaakt van een haalbare ink mstenstroom voor de vergaderzalen. Daarnaast hebben wij de ruimten op de verdieping verge k met k ntoor- en praktijkruimten in de omgeving, passend binnen de bestemming 'cultuurcentrum'.
- Het object is momenteel in gebruik doo de eigenaar. Wij hebben van de opdrachtgever begrepen dat de huidige gebruiker geen huurovere nkomst heeft welke verbonden is aan het object en dat het object leeg is bij eventuele verkoop van het bject.
- De jaarlijkse canon v het perceel Sloten N.H. E 6947 A1 bedraagt € [redacted]. De waardering betreft een gedeelte van t appartementsrecht. In de waardering hebben wij een jaarlijkse canon opgenomen naar rato van het aantal m², z nde € [redacted]
- De erfpachtaktes benoemen en beperkte bestemming, zijnde 'winkelruimte' en 'cultuurcentrum'. De bestemming is echter in id els verruimd en staat onder andere uitbreiding van het Meervaartcomplex tot hotel toe. Aangezien de afgesproken erfpachtbepalingen de huidige bestemmingsbepalingen overrulen, hebben wij de bestemmingsuitbreiding niet meegenomen bij het vaststellen van de huidige marktwaarde van het recht van erfpacht. Indien de erfpachtbepalingen zouden zijn aangepast op basis van de verruimde bestemming, wordt dit meegenomen in de marktwaardebepaling van onderhavige erfpachtrechten. Een gewijzigde bestemming heeft echter ook een gewijzigde canon tot gevolg. De verruimde bestemming zal in dat geval dus zowel een stijging aan de inkomsten- als aan de kostenkant tot gevolg hebben. Een wijziging in het erfpachtrecht op basis van de verruimde bestemming hebben wij in overleg de opdrachtgever uitdrukkelijk buiten beschouwing gelaten.

CONCEPT

13. Marktanalyse

13.1. Algemene introductie

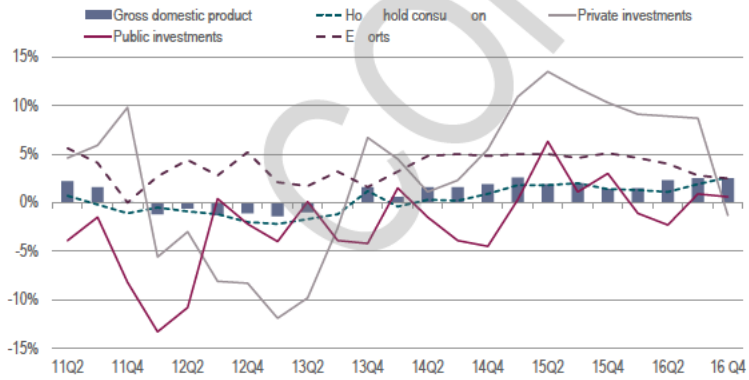
Nederland is een klein maar dichtbevolkt land. Ongeveer de helft van de 17 miljoen inwoners woont in de Randstad, de ring van steden die Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht met elkaar verbindt. De verbindingen via wegen en water zijn in Nederland van hoge kwaliteit. Nederland is dan ook een doorvoerland en een groot deel van de economie is gericht op export en doorvoer (met name richting Duitsland). Daar spelen de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol een belangrijke rol in.

De Nederlandse bevolking zal de komende jaren nog groeien tot bijna 18 miljoen mensen in 2030. Daarna zal de bevolking weer gaan afnemen. Twee andere belangrijke trends zijn de vergrijzing en de verdergaande concentratie van mensen en werkgelegenheid in de grotere steden in Nederland.

13.2. Nederlandse economie

Sinds het tweede semester van 2013 is het economisch herstel aan Nederland ingezet. 2014 liet voor het eerst een positief jaarcijfer zien met een groei van het BBP van 1,0% ten opzichte van het jaar daarvoor. In 2015 versnelde de groei van de Nederlandse economie tot 2,0%. Deze stijging betrof de volle breedte van de economie. De groei zette door in 2016. Het vierde kwartaal van dat jaar liet de volgende groeicijfers zien: huishoudenconsumptie (+2,6%), export (+2,5%), particuliere investeringen (-1,3%) en overheidsinvesteringen (+0,6%). Het lage cijfer van de particuliere investeringen komt vooral door de sterke groei in de voorgaande perioden.

Grafiek 1 Belangrijkste economische indicatoren CBS, mei 2017)



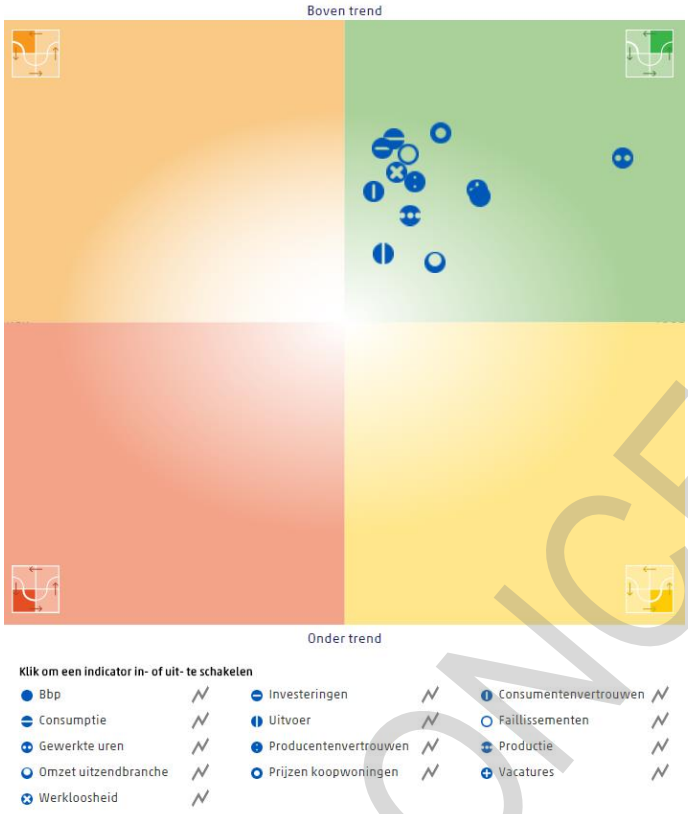
Twee andere belangrijke parameters met een positieve trend betroffen de werkloosheid, die verder daalde naar 5,4% in maart 2017 (ten opzichte van 6,7% een jaar ervoor), en de huizenprijzen, die in het eerste kwartaal van 2017 6,8% hoger lagen dan het eerste kwartaal van 2016.

Deze positieve cijfers zorgen voor een bovengemiddeld ondernemers-, producenten- en consumentenvertrouwen. Het ondernemersvertrouwen kwam uit op 14,7 in het eerste kwartaal van 2017 en ligt daarmee ruimschoots boven het gemiddelde (-1,5) sinds de start van de metingen in 2008. Het producentenvertrouwen steeg van 6,0 in januari 2017 naar 8,3 in april 2017 en ligt ruim boven het gemiddelde van de afgelopen twintig jaar (0,6). Het consumentenvertrouwen is verder gestegen tot +16 in het eerste kwartaal van 2017, de hoogste waarde in ruim negen jaar en ruim boven het 20 jaar gemiddelde (-8).

CONCEPT

Figuur 1 geeft een indicatie van de huidige status van een aantal belangrijke economische factoren. Alle belangrijke cijfers bevinden zich nu in de 'groei' fase, het kwadrant rechtsboven.

Figuur 1 Belangrijkste economische indicatoren (CBS, april 2017)



CONCEPT

Het Centraal Planbureau maakt e k kwartaal een update van hun voorspellingen voor een groot aantal economische kengetallen. All i dicatoren laten voor 2017 en 2018 een solide groei zien, al valt wel op dat met name de verwachte koopkracht voor de komende jaren laag is.

Tabel 1 Voorspellingen economische kerngetallen (CPB, maart 2017)

Economische kengetallen	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wereldhandel	2,8	4,1	4,0	2,7	3,0	3,6
BBP	-0,2	1,4	2,0	2,2	2,1	1,8
Consumptie huishoudens	-1,0	0,3	1,8	1,8	2,0	1,4
Consumptie overheid	-0,1	0,3	0,2	0,7	0,8	1,0
Investeringen	-3,9	3,2	6,2	4 3	3,6	2,8
Uitvoer	2,1	4,5	5,0	3,7	3,5	3,9
Inflatie	2,6	0,3	0 2	0,1	1,6	1,4
Koopkracht	-1,4	1,3	1,1	2,7	0,1	0,3
Werkloosheid	7,3	7,4	9	6,0	4,9	4,7

13.3. Winkelmarkt

De winkelmarkt telt in totaal ruim 31 lj en m en is de meest lokale en daarmee de meest gespreide vastgoedmarkt. Logischerwijs geldt ook hier dat de vier grootste steden tevens de grootste winkelvoorraden tellen en dat de huurprijzen daa ook et h ogst zijn. Toch zijn er aanvullend nog enkele steden bijzonder populair om te winkelen zoals Haarlem, en Bosch, Groningen en Maastricht. Een aantal factoren is van invloed op het functioneren van de winkelmarkt. Zo zijn de demografische ontwikkelingen van invloed op de vraag van consumenten en zijn d economi e en het consumentenvertrouwen van invloed op de bestedingen. Daarnaast heeft de trend van online s oppen effect op de toekomstige vraag naar retailvastgoed, op zowel kwantitatief als kwalitat ef gebied.

CONCEPT

Gebruikersmarkt winkels

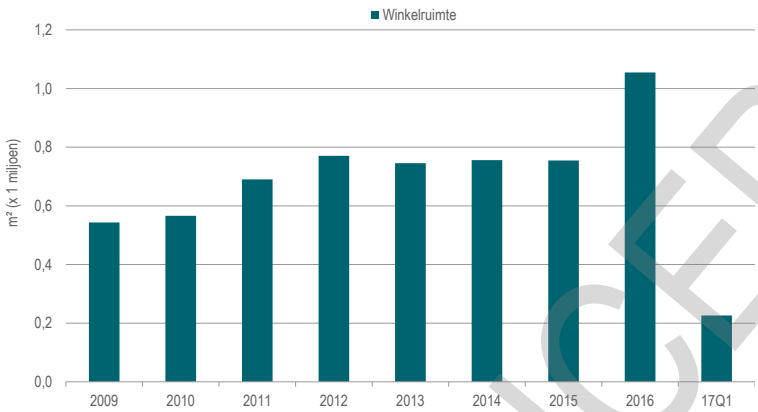
Het totale transactievolume van de detailhandel kwam uit op 1,1 miljoen m² in 2016, ongeveer 40% meer dan in de voorgaande jaren, toen de opname jaarlijks rond de 750.000 m² lag. Grote transacties in 2016 betroffen voornamelijk opvullingen van leeggekomen panden van V&D. Van de 20 grootste transacties (uiteenlopend van 8.000 m² tot 20.600 m²) betroffen er 13 Hudson's Bay (in totaal 180.000 m²) en 4 Topshelf (in totaal bijna 44.000 m²). In het eerste kwartaal van 2017 bedroeg de opname ongeveer 226.400 m².

De groei van de economie in de laatste jaren en de positieve verwachtingen resulteerden in een stijgend consumentenvertrouwen en een toename in de winkelbestedingen. Deze toename belandde echter met name bij de winkels en ketens die de klanten wisten te verleiden. Sommige winkels en ketens lukte dat niet en deze raakten verder achterop, hetgeen in een aantal gevallen leidde tot faillissementen. Hiertoe behoorde ook warenhuis V&D, waardoor er gaten zijn gevallen in veel binnensteden in Nederland. Deze gaten zijn inmiddels alweer grotendeels ingevuld, door o.a. Hudson's Bay, Topshelf en Zara.

De grootste huurtransacties in het eerste kwartaal van 2017 waren dan ook de huur van 23.800 m² in de Beursgallery (Hoogstraat 185) in Rotterdam en 16.680 m² in winkelcentrum Hoog Catharijne in Utrecht door Hudson's Bay. Topshelf huurde 13.000 m² aan de Laat 143 in Alkmaar.

Vanuit ontwikkelperspectief is te zien dat de meeste ontwikkelingen plaatsvinden in de binnensteden en dat dit met name herontwikkelingen betreffen. Aanvullend heeft de provincie Noord-Holland recentelijk zijn goedkeuring gegeven aan een nieuw outlet centre direct ten westen van Amsterdam. Ook zijn er plannen voor outlet centra in Assen en Zoetermeer. Tot slot wordt winkelcentrum Leidschenhage in Leidschendam-Voorburg herontwikkeld en uitgebreid. De opening is naar verwachting in 2019, waarna dit winkelcentrum Mall of the Netherlands zal gaan heten.

Grafiek 2 Opname winkelmarkt



CONCEPT

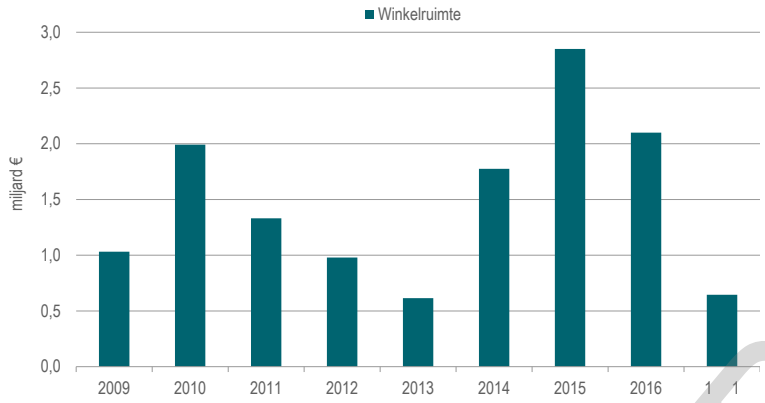
Beleggingsmarkt winkels

De Nederlandse vastgoedbeleggi g arkt am verder toe in 2016. Beleggingen in kantoren, bedrijfsruimten, winkels en woningen bereikten een totaa volume van € 13,6 miljard, ten opzichte van € 11,6 miljard een jaar eerder. De beleggingsmarkt voor winkelvastgoed zag echter een afname. Het beleggingsvolume was met € 2,10 miljard ongeveer 26% lager dan de € 2,85 miljard in 2015, maar nog steeds hoog. In het eerste kwartaal van 2017 bedr eg het bele gin svolume voor winkelruimte ruim € 0,6 miljard.

De grootste transactie n 2016 be rof een portfoliotransactie, namelijk de aankoop van 38 HEMA winkels door Crossroads Real Estate voor en bedrag van € 260 miljoen. Andere grote transacties betroffen single asset deals, waaronder de koop van winkelcentrum De Klanderij (20.400 m²) in Enschede door Deka Imobilien voor € 118 miljoen, de koop van Sijthoff-City (11.500 m² aan de Grote Marktstraat 39 - 53) in Den Haag door Bryant Park voor € 64,8 miljoen en de koop van winkelcentrum Magna Plaza (7.000 m² aan de Nieuwezijds Voorburgwal 1) in Amsterdam door buitenlandse beleggers voor € 63,5 miljoen.

Verreweg de grootste transacties in het eerste kwartaal van 2017 was de koop van 16.000 m² aan Rokin 21 - 55 in Amsterdam voor € 200 miljoen door Zurich Insurance Group. Het betreft de panden waar o.a. Hudson's Bay gaat komen. Andere grote transacties waren de koop van Rosada Factory Outlet (23.000 m²) in Roosendaal door McArthurGlen voor € 55,0 miljoen en de koop van winkelcentrum Parade (14.600 m²) in Nootdorp door Real I.S. voor € 53,4 miljoen.

Grafiek 3 Beleggingsvolume winkelmarkt



De bruto aanvangsrendementen voor winkelvastg ed lopen uiteen van 3,75% voor de beste hoofdwinkelstraten, tot 5,15% voor de beste winkelcentra en ,5% v or de GDV/PDV-locaties.

Vooruitblik winkelmarkt

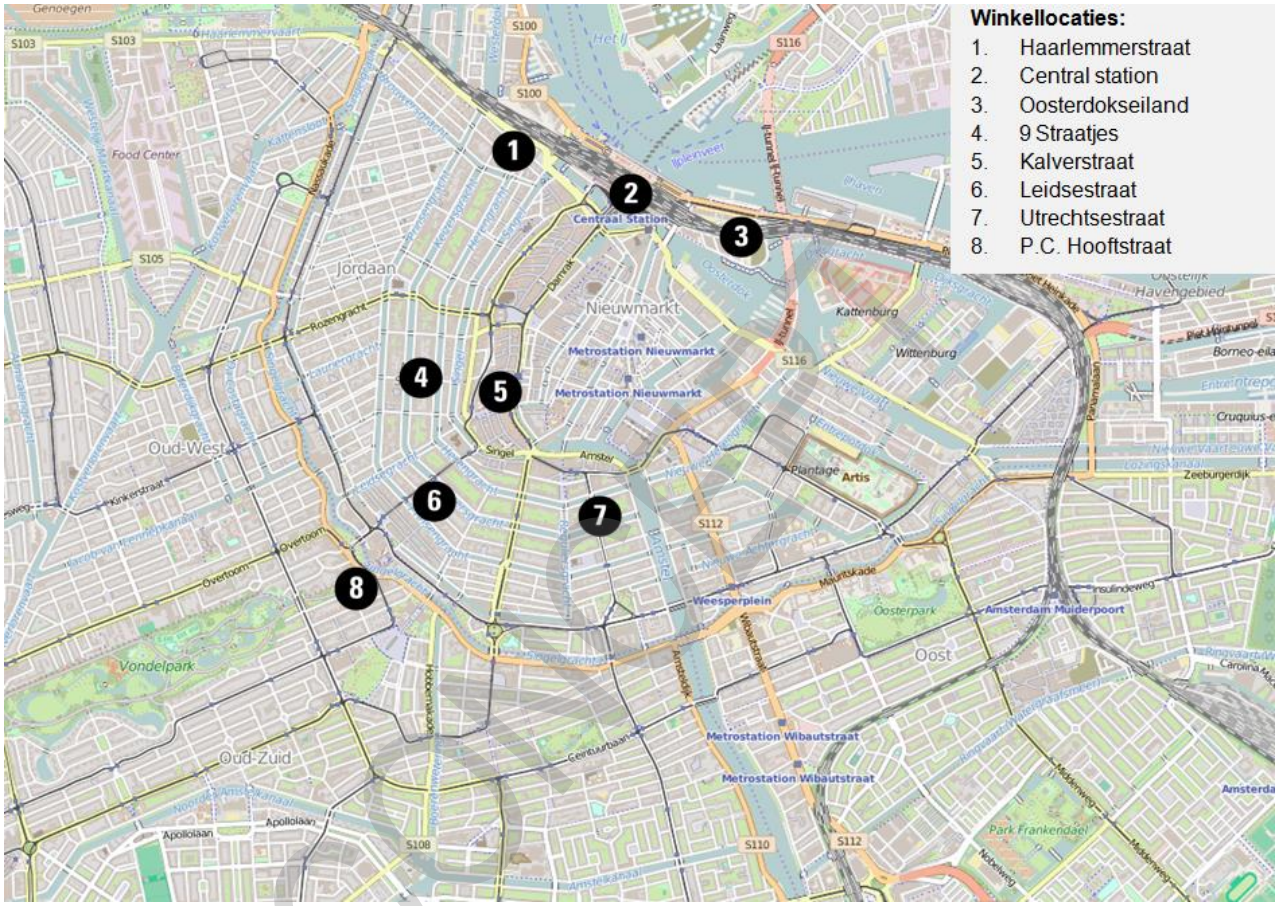
Door de economische groei zal de activiteit op de winkelmarkt naar verwachting groot zijn en veel retailers zullen deze meewind gebruiken om hun port feuill s te ptimaliseren. De totale opname zal waarschijnlijk wel lager komen te liggen dan in 2016 omdat en groot deel van de vrijgekomen V&D-locaties inmiddels ingevuld is. De interesse van winkelbel ggers b ijf nverminderd groot en daar is het met name een gebrek aan aanbod dat het beleggingsvol e nog kan drukken. Naar verwachting zullen de yields stabiel blijven.

Bronnen: CBS, Lisa, Oxford Economic CPB, CBS Cons nsus Economics, Focus Economics, Neprom, Vastgoedmarkt, PropertyNL, Calcasa, RCA, Savills Research.

CONCEPT

13.4. Lokale marktanalyse Amsterdam

Figuur 2 Kaart van winkel locaties in Amsterdam



Tabel 2 Kengetallen demografi en werkgelegenheid

Markt	Inwoners			Leeftijdsgroepen			Huishoud-inkomen € / jaar	Bedrijven		Banen	
	2017	2040	groei in %	<20	20-65	65+		2016	groei 08 - 16	2016	groei 08 - 16
Amsterdam	851.400	1.049.250	23%	20%	68%	12%	31.200	134.990	81,3%	603.640	17,4%
Nederland	17,1 mln	18,0 mln	5%	22%	58%	20%	35.100	1,5 mln	35,8%	8,2 mln	1,5%

De gemeente Amsterdam ligt in de provincie Noord-Holland, gelegen in het noordwesten van Nederland. Amsterdam is onderdeel van de Randstad en is tevens de hoofdstad van Nederland. De gemeente telt momenteel circa 851.400 inwoners en dit zal toenemen naar 979.300 in 2030 en 1.049.250 in 2040. Aangrenzend aan de stad liggen de twee steden Amstelveen (89.640 inwoners) en Diemen (27.260 inwoners).

Amsterdam is strategisch gelegen langs verschillende verkeersaders en heeft een goede verbinding met de haven en de internationale luchthaven. Direct ten zuidwesten van Amsterdam ligt de luchthaven Schiphol, wat maakt dat Amsterdam uitstekend aangesloten is op de internationale zakenwereld. Verder is er de Amsterdam Internet Exchange gevestigd, één van de belangrijkste internetknooppunten ter wereld.

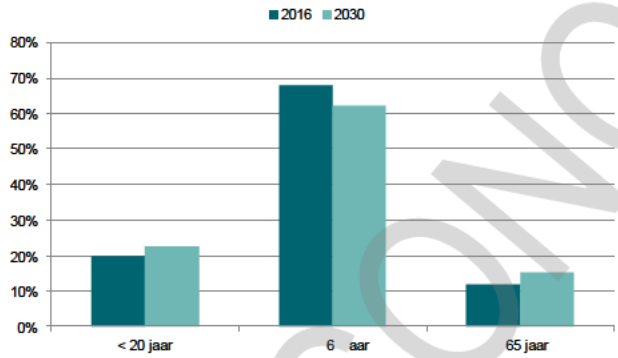
Het gemiddelde huishoudinkomen in Amsterdam ligt op € 31.200, wat 11,1% lager is dan het nationaal gemiddelde van € 35.100 per jaar. Dit komt gedeeltelijk door het grote aantal studenten dat in Amsterdam woont. Ongeveer 19,2% van de huishoudens valt binnen de hoogste inkomensgroep, vergeleken met 25,0% voor Nederland. 36,5% valt in de laagste inkomensgroep, ook vergeleken met 25,0% voor Nederland

Er zijn 134.990 bedrijven gevestigd in Amsterdam, die banen verschaffen aan 603.640 mensen. Over de afgelopen 8 jaar is het aantal banen in Amsterdam gestegen met 17,4%, het aantal bedrijven is gestegen met 81,3%. In dezelfde periode is het aantal banen in Nederland gestegen met 1,5% en is het aantal bedrijven gestegen met 35,8%. In Amstelveen en Diemen zijn respectievelijk 9.220 and 2.710 bedrijven gevestigd, terwijl het aantal banen er respectievelijk 49.320 en 17.250 bedragen.

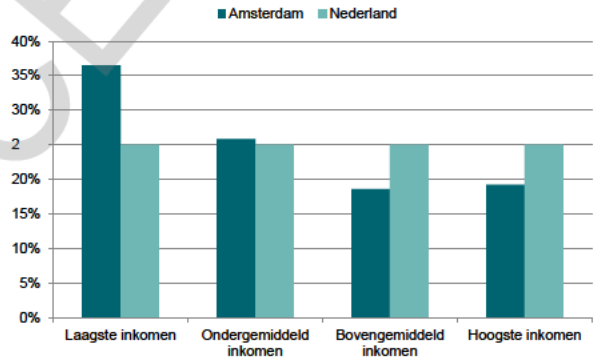
Het aandeel van de sector zakelijke dienstverlening van de arbeidsma kt in Amsterdam is 43,3%, vergeleken met 26,9% voor Nederland. Ongeveer 24,8% van de arbeidsmark werkt in de publieke sector en zorg en 15,4% in handel en transport. De nationale gemiddelden voor deze sect ren zijn 29,0% en 23,5%.

De belangrijkste winkellocaties in Amsterdam kennen een ove regionaa verzorgingsniveau. Bekende winkels die er een vestiging hebben zijn bijvoorbeeld Bijenk rf, App , Abercrombie & Fitch en Tesla.

Grafiek 4 Inwoners naar leeftijdsgroepen



Graf ek 5 Huishoudinkomen per kwartiel



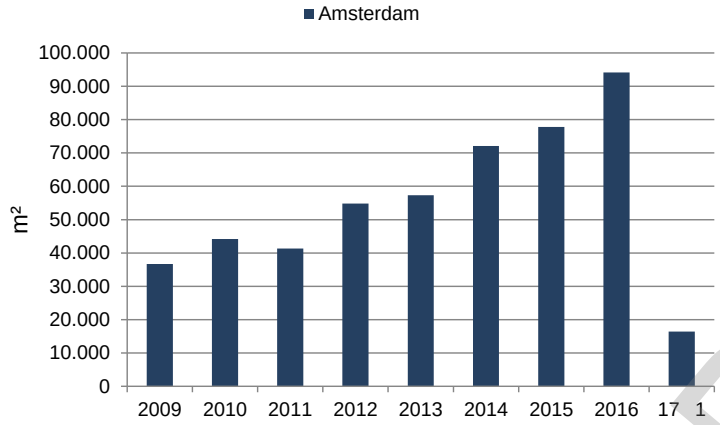
CONCEPT

Gebruikersmarkt Amsterdam

Tabel 3 Kengetallen winkelmarkt in Amsterdam

Voorraad	1.167.760 m²	**Opname 2016**	68.300 m²
Leegstand in verkooppunten	3,1% *(Gem. NL.: 7.2%)*	**Tophuren**	€ 3.000 / m² / jaar
Leegtand in oppervlakte	4,5% *(Gem. NL.: 7.8%)*	**Huur secundaire locaties**	€ 700 / m² / jaar

Grafiek 6 Opname Amsterdam agglomeratie in m² 2009 - 2017 Q1



De opname van winkelvastgoed loopt op vanaf 2011 met e n opname in 2015 van bijna 80.000 m² en een piek in 2016 van 94,000 m². De grootste transacties wa en de huur van Hudson's Bay, dat 16.000 m² is gaan huren aan Nes 28 en Rokin 21 - 55, evenals 4 200 m² in de Kal ertoren. In de Kalvertoren, die momenteel herontwikkeld wordt en daarna de Kalverpas age zal gaan heten, zal de formule Saks Off 5th komen. Hudson's Bay zal rond de zomer van 2017 de winkels openen.

De opname in het eerste kwartaal van 2017 bedr eg 16 400 m². De grootste transactie was de huur van 5.000 m² aan Rokin 164 door Bestseller e-commerce, gevolgd door de huur van 1.500 m² in winkelcentrum Gelderlandplein door The Sting en de uur v 1 00 m² in winkelcentrum IJburg door Action. Verder heeft TK Maxx bekend gemaakt twee winkels t gaan openen in Amsterdam. Aan het Osdorpplein 778 heeft zij 2.200 m² gehuurd en de tweede winkel v n 1.970 m² wordt geopend aan het Bijlmerplein 355 in winkelgebied Amsterdamse Poort (Amsterdam Zuidoos

Het tweede kwartaal van 2017 is og niet a gelopen en is daarom niet opgenome in de bovenstaande grafiek. In het tweede kwartaal ebben echt 20 transactions plaatsgevonden, met een totaal van 5.260 m². De grootste transactie was de huur van 1.055 m² aan Oosterdokskade 65 door TrainMore. Een andere grote transactie was de huur van 840 m² aan Sandbergplein 24 in Amstelveen door ABN Amro.

CONCEPT

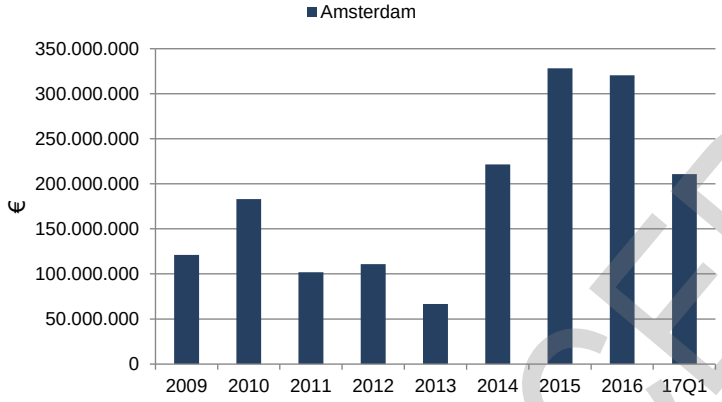
Beleggingsmarkt Amsterdam

Ook wat betreft beleggingen was er een piek in 2015, met een totaal beleggingsvolume van ongeveer € 328,0 miljoen. Wat beleggingen betreft is 2016 goed gestart, al viel het totale beleggingsvolume van € 320,5 miljoen uiteindelijk iets lager uit dan in 2015. De grootste transactie van 2016 was de koop van Magna Plaza (7.000 m² aan de Nieuwezijds Voorburgwal 1) voor € 63,5 miljoen. Andere noemenswaardige transacties waren de koop van Buikslotermeerplein 305 voor € 46,7 miljoen, het Don Boscoblok voor € 38 miljoen aan Osdorpplein 1, 7.330 m² aan de Europaboulevard 1 - 21 door Catella voor € 26,3 miljoen en Woon & Bouw Themacentrum Westliving (25.630 m² aan de Sierenborch 8 - 10) voor € 20,0 miljoen door Valad Europe.

In het eerste kwartaal van 2017 bedroeg het investeringsvolume al ruim € 210,1 miljoen. Dit werd vrijwel geheel veroorzaakt door de koop van Rokin 21 - 55 (15.500 m²) door Zurich Insurance Group voor € 200 miljoen. Het betreft de panden waar Hudson's Bay binnenkort zal openen.

Het tweede kwartaal is nog niet afgelopen en is daarom nog niet opgenomen in de grafieken, maar er hebben wel al enkele noemenswaardige transacties plaatsgevonden. Zo kocht Angelo Gordon winkelcentrum De Kameleon (10.000 m²) voor € 19,4 miljoen en kocht Aachener Grundvermogen Kalverstraat 171 (475 m²) voor € 15,2 miljoen. NSI verkocht een portfolio van 16 winkelpanden, waarvan er één in Amsterdam. Het betreft een pand van 5.700 m² aan het Annie Romeinplein.

Grafiek 7 Beleggingsvolumes 2009 - 2017 Q1



CONCEPT

Nieuwe ontwikkelingen Amsterdam

In de eerste helft van 2016 zijn het herontwikkelde winkelcentrum Gelderlandplein en het nieuwe winkelcentrum Mosveld geopend. Verder komt er 4.500 m² aan winkels bij aan het Stadionplein, waarvan een deel (o.a. een Albert Heijn) al opgeleverd is. In het derde kwartaal van 2016 werd ook wijkwinkelcentrum Mosveld (7.500 m²) opgeleverd. In 2016 zou ook Haussmann openen aan het Rokin, maar hier komt nu een Hudson's Bay die rond de zomer van 2017 zal openen. Begin 2017 werd een nieuwe Hornbach vestiging van 14.000 m² geopend.

Ontwikkelingen die verder gepland staan is de herontwikkeling van de Kalvertoren tot de Kalverpassage, Sluisbuurt Zeeburgereiland (2.500 m²) en Shoperade (2.000 m²). Naast de Kalvertoren heeft de Kroonenberg Groep ook het Kasbank-kantoor aan de Nieuwezijds Voorburgwal 225 gekocht. Dit pand van 11.500 m² grenst aan de achterkant aan de Kalverstraat en naar verwachting zal dit pand worden getransformeerd naar een winkel. Aan het Buikslotermeerplein wordt het oude V&D pand verbouwd tot vijf winkelunits en een sportruimte. Heropening hiervan staat gepland voor september 2017.

In Halfweg, net buiten Amsterdam, is begonnen met de bouw van Amsterdam The Style Outlets, een outlet centrum van 18.000 m². Naar verwachting zal het centrum in 2018 openen.

In 2019 staat het project Don Bosco (2.800 m²) gepland bij Osdorpplein en na 2019 zal ook een uitbreiding met 30.000 m² van het winkelcentrum CAN in Amsterdam-Noord openen.

Bronnen: CBS, Lisa, Vastgoedmarkt, gemeente Amsterdam, PropertyNL, RCA, ABF/Primos, Almanak Winkelvastgoed 2016/2017, Locatus, Savills Research.

14. Referentietransacties winkelruimte

14.1. Verhuurreferenties

Amsterdam, Bos en Lommerweg 359



Referentieobject:	
Datum transactie:	05-05-2017
Huurder:	WTC Travelshop
Oppervlakte:	519 m²
Type object:	winkelruimte
Huurprijs:	€ [redacted] per m² winkelruimte
Opmerkingen:	Het referentieobject betreft winkelruimte in de aanloopstraat naar winkelcentrum Bos en Lommerplein. De lagere huurprijs kan worden verklaard door de mindere ligging in vergelijking met het gewaardeerde object.
G waa deerde object:	
Gem delde markthuur:	€ [redacted] per m² (A2)

Amsterdam, Dijkgraafplein 409



Refer ntieobject:	
Datum transactie:	02-01-2016
Huu der:	Coop
Oppervlakte:	1.509 m²
Type object:	winkelruimte
Huurprijs:	€ [redacted] per m² winkelruimte
Opmerkingen:	Het referentieobject betreft winkelruimte aan het Dijkgraafplein. De lagere markthuur van het gewaardeerde object kan onder andere worden verklaard door de situering binnen het winkelcentrum.
Gewaardeerde object:	
Gemiddelde markthuur:	€ [redacted] per m² (A2)

Amsterdam, Osdorpplein 358



Referentieobject:	
Datum transactie:	07-01-2014
Huurder:	Used Products
Oppervlakte:	369 m²
Type object:	winkelruimte
Huurprijs:	€ [redacted] per m² winkelruimte
Opmerkingen:	Het referentieobject betreft winkelruimte aan de noordzijde van winkelcentrum Osdorplein. De referentie is representatief voor de huurprijs van een minder gewilde locatie binnen het winkelcentrum.
Gewaardeerde object:	
Gemiddelde markthuur:	€ [redacted] per m² (A2)

CONCEPT

14.2. Beleggingsreferenties winkelruimte

Amsterdam, Karspeldreef 1163



Referentieobject:

Datum transactie:	05-04-2017
Koper / eigenaar:	Stadium Capital Partners
Oppervlakte:	10.000 m²
Type object:	winkelruimte
Koopsom:	€ [redacted]
Waarde	€ [redacted] per m²
Opmerkingen:	Het referentieobject betreft diverse winkelunits in een vergelijkbaar buurtwinkelcentrum in de wijk 'Bijlmer-Oost'. Vergeleken met het gewaardeerde achten wij de locatie- en objectkwaliteit beter.

Gewaardeerde object:

Waarde:	€ [redacted] per m² (A2)

Amsterdam, Kastelenstraat 105



Referentieobject:

Datum transactie:	01-06-2016
Koper / eigenaar:	Johanna Vastgoed B.V.
Oppervlakte:	174 m²
Type object:	winkelruimte
Koopsom:	€ [redacted]
Waarde	€ 1[redacted] per m²
Opmerkingen:	Het referentieobject betreft winkelruimte op een secundaire winkellocatie in de wijk Buitenveldert. De hogere waarde per m² wordt voornamelijk verklaard door de locatie binnen Amsterdam.

Gewaardeerde object:

Waarde:	€ [redacted] per m² (A2)

Amsterdam, Tweede Nassaustraat 25



Referentieobject:

Datum transactie:	01-05-2016
Koper / eigenaar:	De Rijk Vastgoed
Oppervlakte:	516 m²
Type object:	winkelruimte
Koopsom:	€ [redacted]
Waarde	€ [redacted] per m²
Opmerkingen:	Het referentieobject betreft winkelruimte op een secundaire winkellocatie in Amsterdam West. De hogere waarde per m² wordt verklaard door de betere ligging aan een drukke winkelstraat en de verhuursituatie.

Gewaardeerde object:

Waarde:	€ [redacted] per m² (A2)

CONCEPT

15. Markthuur- en beleggingsreferenties

Winkelruimte (A2)

Op basis van de huidige marktomstandigheden en de in hoofdstuk 15 genoemde referenties hebben wij een markthuur ingeschat ter grootte van gemiddeld € 150 per m² voor winkelruimte op de begane grond. Hieruit volgt een totale van € 70.709 per jaar. De marktwaarde per m² bedraagt € 1.629.

Gedeelte congrescentrum (A1)

Om de markthuur in te kunnen schatten hebben wij een opbrengst-analyse gemaakt op basis van de potentiele inkomsten uit de verhuur van zes vergaderruimten waarbij wij de bezettingsgraad hebben ingeschat op 50%. Daarnaast hebben wij het object vergeleken met huurreferenties van kantoor- en praktijkruimten in de omgeving. De markthuur voor de congresruimt op de eerste verdieping hebben wij vastgesteld op € 75 per m² vvo. Hieruit volgt een totale markthuur voor et gehele object van € 35.354 per jaar.

Om de marktwaarde van het bovengelegen gedeelte van het the ter- en cultuurcentrum vast te stellen hebben wij het object vergeleken met de onderstaande belegginstransacties en eigenaar-gebruiker-transacties van secundaire kantoor- / praktijkruimten in Amsterdam. De gemiddelde waarde per m² van de referenties ligt tussen de € 350 en € 550 per m². De d or ons i gescha te marktwaarde van het gewaardeerde object bedraagt € 501 per m² exclusief erfpacht. Wij hebben ekening gehouden met het feit dat de verdieping niet beschikt over een eigen entree, maar wordt ontslote via d winkelruimte op de begane grond en via het theater.

Datum	Straat	Woonplaats	Prijs	Oppervlak	Prijs per m²	Type
09-09-2015	Johan Huizingalaan 400a	Amsterdam	€ [redacted]	2.845	€ [redacted]	Koop-voor-eigen-gebru k
17-08-2016	Naritaweg 70	Amsterdam	€	6.314	€	Belegging
28-05-2015	Naritaweg 151	Am terdam		3.111	€	Belegging

16. Waarderingsmethodiek

Winkelruimte begane g ond (A2)

Voor het vaststellen van de marktwaarde van het recht van erfpacht met betrekking tot de winkelruimte op de begane grond hebben wij twee methoden gehanteerd. De eerste methode is de kapitalisatiemethode. Hierbij hebben wij de netto markthuur gekapitaliseerd en is een correctie gemaakt voor meer- of minderhuur gedurende de resterende looptijd van het contract. Wij hebben een netto aanvangsrendement op de markthuur toegepast van 6,50%. Voor de correctie is een discontovoet van 7,00% gebruikt.

Aanvullend is een correctie toegepast in geval van leegstand. Hiervoor hebben wij een gemiddelde leegstandsperiode ingeschat. Op het moment van wederverhuur zijn verhuurkosten en incentives opgenomen. Als er sprake is van bijvoorbeeld erfpacht of achterstallig onderhoud wordt een correctie meegenomen in de waardering. Van deze correcties wordt de contante waarde berekend waarbij gebruik wordt gemaakt van een discontovoet van 7,00%.

De tweede methode is de kasstroomberekening. Wij gebruiken een 20-jarige kasstroom. De bruto huurinkomsten minus de jaarlijkse lasten vormen de netto huurinkomsten. Deze kasstromen worden gecorrigeerd voor leegstand, verhuurkosten, incentives en opknapkosten. Aanvullende correcties kunnen worden gemaakt in jaar 1, in het jaar tijdens de kasstroomperiode waarin we verwachten dat de uitgaven vallen of in de exitwaarde aan het eind van jaar 20. Wij hebben een discontovoet van 7,30% gebruikt.

CONCEPT

Gebruik makend van beide methoden zijn we tot een afgeronde waarde vrij op naam gekomen van € 827.000. Na aftrek van koperskosten van 7,77% zijn wij tot een afgeronde waarde kosten koper gekomen van € 768.000. Dit resulteert in een bruto aanvangsrendement van 9,21%.

Vergaderruimte eerste verdieping (A1)

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een gedeelte van het recht van erfpacht met betrekking tot de bovengelegen ruimte hebben wij twee methoden gehanteerd. De eerste methode is de kapitalisatiemethode. Hierbij hebben wij de netto markthuur gekapitaliseerd en is een correctie gemaakt voor meer- of minderhuur gedurende de resterende looptijd van het contract. Wij hebben een netto aanvangsrendement op de markthuur toegepast van 9,50%. Voor de correctie is een discontov t van 7,00% gebruikt.

Aanvullend is een correctie toegepast in geval van leegstand. Hier oor hebben wij een gemiddelde leegstandsperiode ingeschat. Op het moment van weder e huur zijn verhuurkosten en incentives opgenomen. Als er sprake is van bijvoorbeeld erfpacht o achte stallig onderhoud wordt een correctie meegenomen in de waardering. Van deze correcties wordt de contante waarde berekend waarbij gebruik wordt gemaakt van een discontovoet van 7,00%.

De tweede methode is de kasstroomberekening Wij gebruiken een 20-jarige kasstroom. De bruto huurinkomsten minus de jaarlijkse lasten vormen d netto huurinkomsten. Deze kasstromen worden gecorrigeerd voor leegstand, verhuurkosten, in en ives n opknapkosten. Aanvullende correcties kunnen worden gemaakt in jaar 1, in het jaar tijdens e kasstroompe ode waarin we verwachten dat de uitgaven vallen of in de exitwaarde aan het eind van jaa 20. Wij hebben een discontovoet van 10,15% gebruikt.

Gebruik makend van beide methoden zijn we ot een afgeronde waarde vrij op naam gekomen van € 170.000. Na aftrek van koperskosten van 10,65% zijn wij tot een afgeronde waarde kosten koper gekomen van € 154.000. Dit resulteert in een br o a vang rendement van 22,96%.

17. SWOT analyse

Hieronder staan de ste ten, zwakten, kansen en bedreigingen met betrekking tot het object samengevat.

Sterkten:

- Het gebied ondergaat een extensieve herontwikkeling (woningontwikkeling Don Bosco en renovatie ASR-blok).
- Goed gelegen binnen het stadsdeel Nieuw-West Amsterdam.
- Goede ontsluiting en gelegen nabij Ringweg A10.

Zwakten:

- Het recht van erfpacht heeft een beperking op de bestemming en bouwvolume; door deze beperking kan er niet worden geprofiteerd van de gewijzigde bestemming als hotel.
- De vrije hoogte van het gedeelte op de begane grond sluit niet aan op de huidige eisen van winkeliers.
- Het object beschikt niet over eigen parkeerplaatsen.

CONCEPT

Kansen:

- Verbeterde verhuurbaarheid en verkoopbaarheid n.a.v. de gebiedsontwikkeling.
- Wijziging van bestemming binnen erfpachtrecht.
- De vrije hoogte en indeling van de winkelruimte op de begane grond kan worden verbeterd indien dit wordt meegenomen in herontwikkelingsplannen.

Bedreigingen:

- Langdurige overlast naar aanleiding van toekomstige bouwwerkzaamheden.
- Concurrentie van de naastgelegen winkelruimte die een renovatie zullen onder gaan.

18. Object rating

	1	2	3	4	5
Locatiebeoordeling				x	
Objectbeoordeling				x	
Mate van verhuurbaarheid			x		
Mate van verkoopbaarheid		x			

1 = slecht, 2 = matig, 3 = redelijk, 4 = goed, 5 = uitstekend

Mate van verhuurbaarheid: De verhuurbaarheid van het object kan worden beoordeeld als redelijk. Het object is gelegen bij winkelcentrum Osdorpplein. De winkelunits in het centrum zijn volledig verhuurd. Daarnaast ondergaat het gebied middels de woningontwikkeling Don Bosco en de renovatie van het ASR-blok een extensieve transformatie dat een positief effect zal hebben op de kwaliteit van de locatie. Het gewaardeerde object is echter niet gelegen in de looproute van het winkelcentrum. De verhuurbaarheid van de bovenverdieping is matig gezien de ontsluiting en beperkte bestemming.

Mate van verkoopbaarheid: De verkoopbaarheid van het object kan worden beoordeeld als matig gezien de beperkte bestemming van de erfpachtrechten en de type ruimtes (voornamelijk A1). Met de verruimde bestemming in het achterhoofd zijn kopers wellicht bereid de huidige erfpachtrechten op risico aan te kopen.

CONCEPT

19. Bronnen

Bij het uitvoeren van deze waardering hebben wij de volgende bronnen geraadpleegd:

- Splitsingsakte van 25 januari 2000, opgesteld door de heer mr. C.P. Boodt, notaris te Amsterdam.
- Uitgifte erfpacht van 25 januari 2000, opgesteld door de heer mr. C.P. Boodt, notaris te Amsterdam.
- Leveringsakte 28 juli 2003 gelezen, opgesteld door de heer mr. A.P. van Lidth de Jeude, notaris te Amsterdam.
- Plattegrondtekeningen 12 januari 2015, opgesteld door BV Zaanen Spanjers CS Architecten BNA | BNI.
- Plattegronden Meervaart met aangegeven scheidingslijnen v or s oop.
- Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex 21 juni 2013
- Grondprijsadvies 12 december 2016, opgesteld door de geme nte Amsterdam.
- www.calcasa.nl
- www.mijn.kadaster.nl
- www.planviewer.nl
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.bodemloket.nl
- www.bagviewer.kadaster.nl
- www.fundainbusiness.nl
- Savills database
- Property NL database
- Vastgoed Exploitatiewijzer
- Taxatieboekje [Her]bouwk sten

CONCEPT

D. Bijlagen

CONCEPT

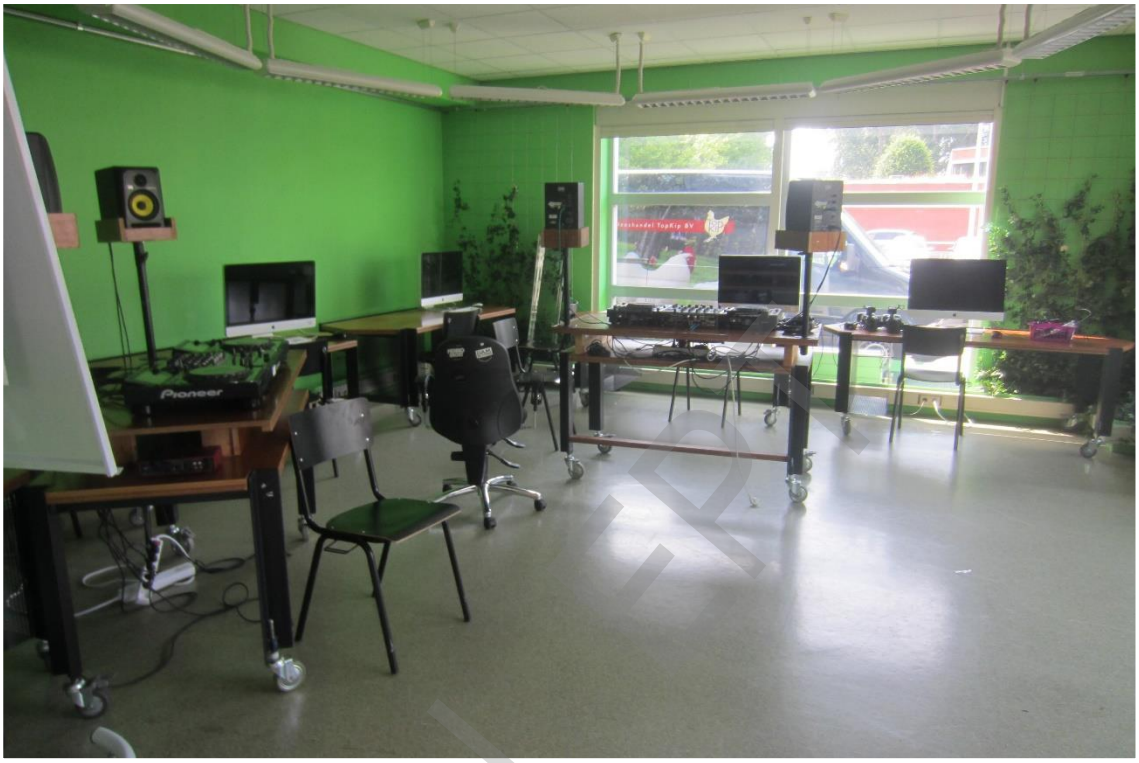
Bijlage I
Foto’s

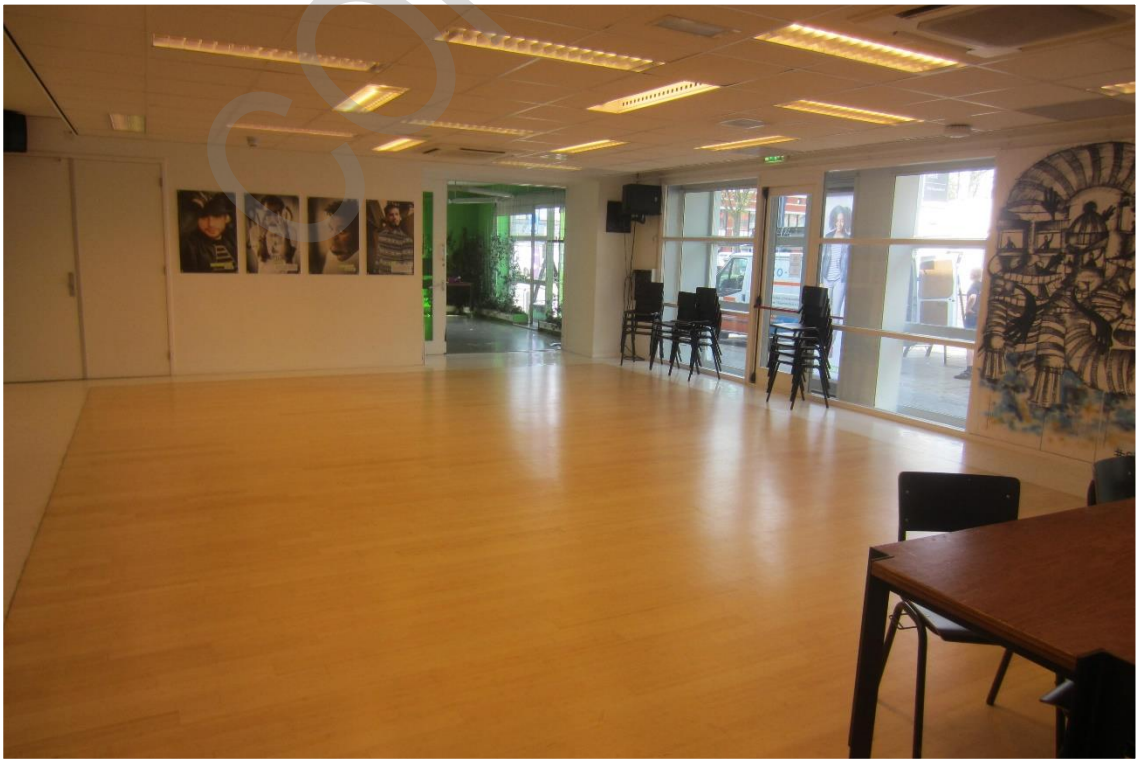
CONCEPT





CONCEPT





CONCEPT

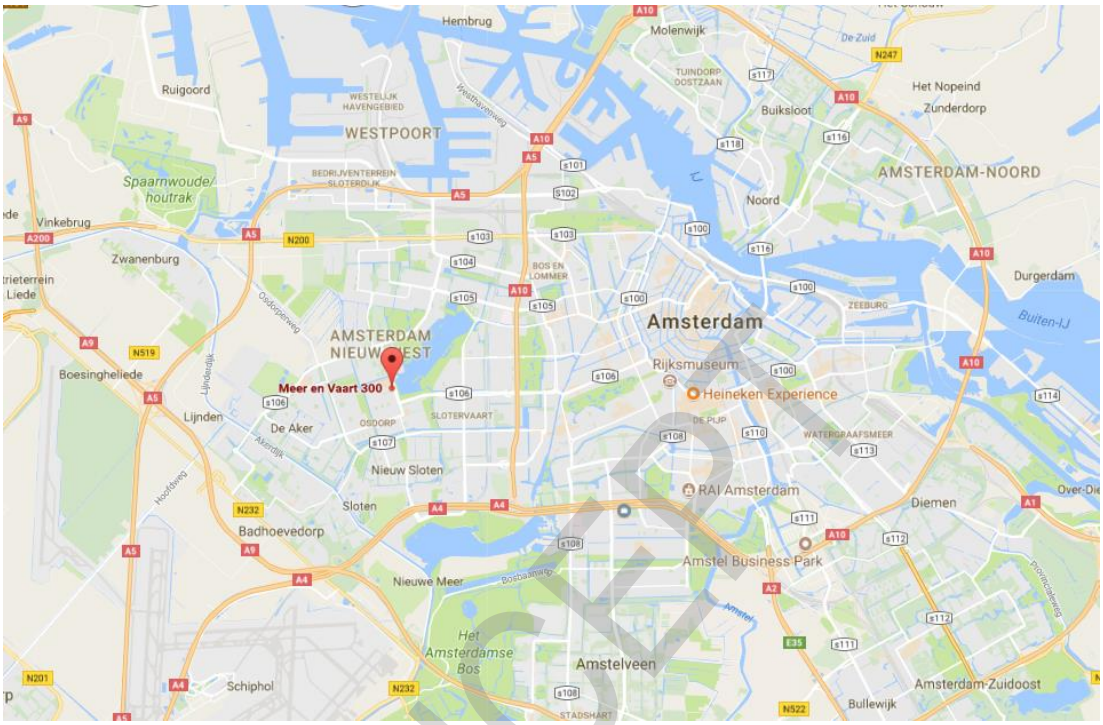


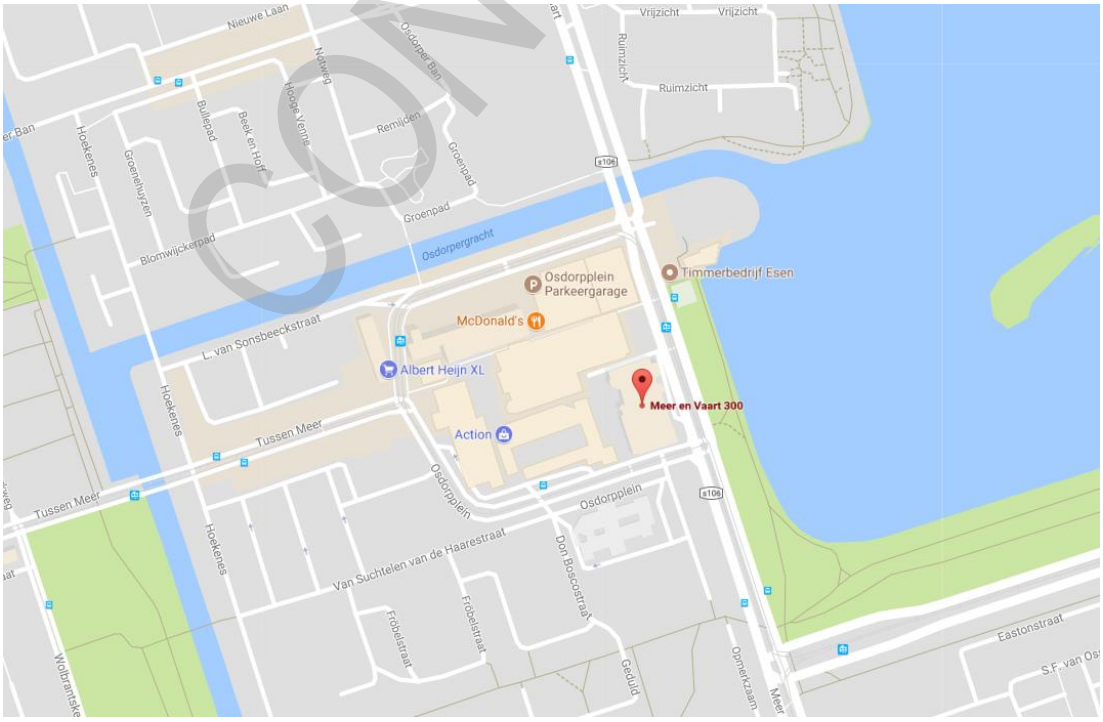


CONCEPT

Bijlage II
Plattegrond locatie

CONCEPT


Hembrug
Molenwijk
Ruigoord
WESTPOORT
Buiksloot
Het Nopeind
Zunderdorp
AMSTERDAM-NOORD
Spaarnwoude/ houtrak
Vinkebrug
Zwanenburg
Noord
Durgerdam
Amsterdam
AMSTERDAM NIEUW-WEST
Meer en Vaart 300
Rijksmuseum
Heineken Experience
Boesingheliede
Lijnden
De Aker
Nieuw Sloten
RAI Amsterdam
Diemen
Sloten
Badhoevedorp
Amstel Business Park
Nieuwe Meer
Het Amsterdamse Bos
Amstelveen
Schiphol
Amsterdam-Zuidoost
Bullewijk


Nieuwe Laan
Vrijzicht
Ruimzicht
Remijden
Groenpad
Osdorpergracht
Blomwijckerpad
Osdorpplein Parkeergarage
Timmerbedrijf Esen
McDonald's
L. van Sonsbeeckstraat
Albert Heijn XL
Meer en Vaart 300
Action
Tussen Meer
Osdorpplein
Van Suchtelen van de Haarestraat
Don Boscostraat
Fröbelstraat
Geduld
Opmerkzaam
Eastonstraat

CONCEPT

Bijlage III
Kadastrale gegevens

CONCEPT

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	SLOTEN (N.H.) E 6947 A1	23-5-2017
	Meer en Vaart 300 1068 LE AMSTERDAM	14:25:47
Uw referentie:	mb/jg	
Toestandsdatum:	22-5-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	SLOTEN (N.H.) E 6947 A1
Omschrijving kadastraal object:	CULTUUR
Locatie:	Meer en Vaart 300 1068 LE AMSTERDAM Osdorpplein 10 1068 EL AMSTERDAM Osdorpplein 14 1068 EL AMSTE DAM Osdorpplein 16 1068 EL AMSTERDAM
Ontstaan op:	26-1-2000

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg ontstaan uit"

Ontstaan uit:	SLOTEN (N.) E 7037
Vereniging van eigenaren:	VERENIGING VAN EIGENAARS VAN GEBOUW DE MEERVAART AAN HET OSDORPPLEIN EN MEER EN VAART TE AMSTERDAM

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ACG 75195 d.d. 8-6-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen bep k gen ekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistrati Kadaster

CONCEPT

Betreft: SLOTEN (N.H.) E 6947 A1 23-5-2017
Meer en Vaart 300 1068 LE AMSTERDAM 14:25:47
Uw referentie: mb/jg
Toestandsdatum: 22-5-2017

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT
Gemeente Amsterdam
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM
Postadres: Postbus: 202
1000 AE AMSTERDAM
Zetel: AMSTERDAM
KvK-nummer: 34366966 (Bron Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 163 7/24 reeks AMSTERDAM
d.d. 2 -1-2000
Eerst genoemde object in brondocument: SLOTEN (N.H.) E 6947 A1

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 7 734/124 d.d. 23-5-2017
HYP 70734/ 9 d.d. 23-5-2017
HYP4 70725 170 d.d. 22-5-2017
HYP4 70725/140 d.d. 22-5-2017
HYP4 70725/148 d.d. 22-5-2017
HYP4 0725/147 d.d. 22-5-2017
H P4 70725/143 d.d. 22-5-2017
HYP4 70725/129 d.d. 22-5-2017
HYP4 70724/101 d.d. 22-5-2017
HYP4 70725/14 d.d. 19-5-2017
(Er zijn meer et (volledig) erwerkte brondocumenten)

Gerechtigde

ERFPACHT
Stichting De Meer aart
AMSTERDAM
Postadres: Meer en Vaart 300
1068 LE AMSTERDAM
Zetel: AMSTERDAM

Recht ontleend aan: HYP4 16377/25 reeks AMSTERDAM
d.d. 26-1-2000
Eerst genoemde object in brondocument: SLOTEN (N.H.) E 6947 A1

Aantekening recht
ERFPACHTCANON (MOGELIJK BEREKEND)
[redacted] EUR PER JAAR
Ontleend aan: HYP4 16377/25 reeks AMSTERDAM
d.d. 26-1-2000

CONCEPT

Kadaster

Betreft:	SLOTEN (N.H.) E 6947 A1	23-5-2017
	Meer en Vaart 300 1068 LE AMSTERDAM	14:25:47
Uw referentie:	mb/jg	
Toestandsdatum:	22-5-2017	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

CONCEPT

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	SLOTEN (N.H.) E 6947 A2	23-5-2017
	Osdorpplein 3 1068 EK AMSTERDAM	14:26:15
Uw referentie:	mb/jg	
Toestandsdatum:	22-5-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	SLOTEN (N.H.) E 6947 A2
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVIGHEID (DETAILHANDEL)
Locatie:	Osdorpplein 3 1068 EK AMSTERDAM Osdorpplein 4 1068 EL AMSTERDAM Osdorpplein 5 1068 EK AMSTE DAM Osdorpplein 6 1068 EL AMSTERDAM Osdorpple n 7 1068 EK AMST RDAM Osdorppl in 8 1068 EL AM TERDAM

[redacted] Jaar: 2003

Ontstaan op: 26-1-2000

Voor in de splitsing betrokken echten raadpleeg "ontstaan uit"

Ontstaan uit:	SLOTEN (N.H.) E 7037
Vereniging van eigenaren:	VERENIGING VAN EIGENAARS VAN GEBOUW DE MEERVAART AAN HET OSDORPPLEIN EN MEER EN VAA T TE AMSTERDAM

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen b perkinge bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistrat Kadaster.

CONCEPT

Kadaster

Betreft: SLOTEN (N.H.) E 6947 A2 23-5-2017
Osdorpplein 3 1068 EK AMSTERDAM 14:26:15
Uw referentie: mb/jg
Toestandsdatum: 22-5-2017

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT
Gemeente Amsterdam
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM
Postadres: Postbus: 202
1000 AE AMSTERDAM
Zetel: AMSTERDAM
KvK-nummer: 34366966 (Bron Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 163 7/24 reeks AMSTERDAM
d.d. 2 -1-2000
Eerst genoemde object in brondocument: SLOTEN (N H.) E 6947 A2

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 7 734/124 d.d. 23-5-2017
HYP 70734/ 9 d.d. 23-5-2017
HYP4 70725 170 d.d. 22-5-2017
HYP4 70725/140 d.d. 22-5-2017
HYP4 70725/148 d.d. 22-5-2017
HYP4 0725/147 d.d. 22-5-2017
H P4 70725/143 d.d. 22-5-2017
HYP4 70725/129 d.d. 22-5-2017
HYP4 70724/101 d.d. 22-5-2017
HYP4 70725/14 d.d. 19-5-2017
(Er zijn meer et (volledig) erwerkte brondocumenten)

Gerechtigde

ERFPACHT
Stichting De Meer aart
AMSTERDAM
Postadres: Meer en Vaart 300
1068 LE AMSTERDAM
Zetel: AMSTERDAM

Recht ontleend aan: HYP4 18759/45 reeks AMSTERDAM
d.d. 23-7-2003
Eerst genoemde object in brondocument: SLOTEN (N.H.) E 6947 A2

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

CONCEPT

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	SLOTEN (N.H.) E 7037	23-5-2017
	Meer en Vaart 300 1068 LE AMSTERDAM	14:25:19
Uw referentie:	mb/jg	
Toestandsdatum:	22-5-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	SLOTEN (N.H.) E 7037
Grootte:	48 a 33 ca
Coördinaten:	115469-485797
Omschrijving kadastraal object:	CULTUUR ERF - TUIN
Locatie:	Meer en Vaart 300 1068 LE AMSTERDAM
	Osdorpplein 3 1068 EK AMSTERDAM
	Osdorpplein 1068 EL AMSTERDAM
	Osdorpplein 5 1068 EK AMSTERDAM
	Osdorpplein 6 068 EL AMSTERDAM
	Osd rpplei 7 1068 EK AMSTERDAM
	Osdorpplein 8 1068 EL AMSTERDAM
	Osdorpplein 10 1068 EL AMSTERDAM
	Osdorpplein 14 1068 EL AMSTERDAM
	Osdorpplein 16 1068 EL AMSTERDAM
Ontstaan op:	1-3-2001
Ontstaan uit:	SLOTEN (N.H.) E 6892 SLOTEN (N.H.) E 6891 SLOTEN (N.H.) E 6890 SLOTEN (N.H.) E 6889 SLOTEN (N.H.) E 6888 SLOTEN (N.H.) E 6887 SLOTEN (N.H.) E 6886

Publiekrechtelijke Beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

In de (onder)splitsing betrokken zakelijk recht

CONCEPT

Betreft: SLOTEN (N.H.) E 7037 23-5-2017
Meer en Vaart 300 1068 LE AMSTERDAM 14:25:19
Uw referentie: mb/jg
Toestandsdatum: 22-5-2017

EIGENDOM

Recht ontleend aan: HYP4 16377/24 reeks AMSTERDAM d.d. 26-1-2000
Eerst genoemde object in brondocument: SLOTEN (N.H.) E 6892

Vereniging van eigenaren

Vereniging Van Eigenaars Van Gebouw De Meervaart Aan Het Osdorpplein En Meer En Vaart Te Amsterdam
AMSTERDAM
Zetel: AMSTERDAM

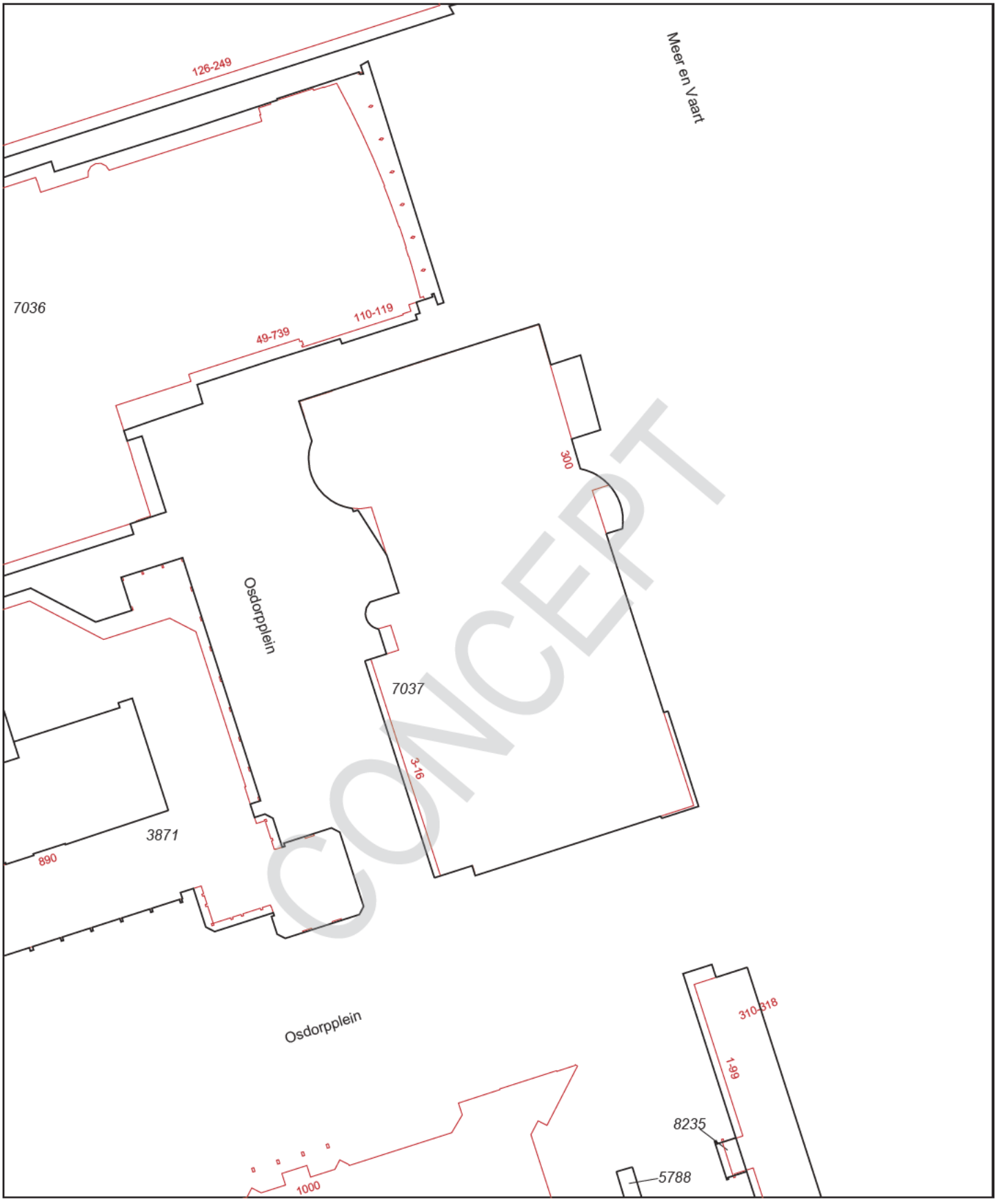
Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten a nzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 l d van de Databankenwet.

CONCEPT

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: mb/jg



0 m 10 m 50 m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 23 mei 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	SLOTEN (N.H.)
Sectie	E
Perceel	7037

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage IV
Bestemmingsplaninformatie

CONCEPT

PLANVIEWER

PRODUCTEN | KAART | OVER PLANVIEWER | CONTACT | 0

Planviewer, uw vastgoedportaal.

Meer en Vaart 300, 1068LE Amsterdam

KAARTINFO | KAARTLAAG

BESTEMMINGSPLANNEN

OSDORPPLEIN E.O

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking
Planstatus: vastgesteld
Overheid: Gemeente Amsterdam
Datum: 26-06-2013
Identificatie: NL.IMRO.0363.F1104BPSTD-VG01
Type plan: bestemmingsplan

TEKSTEN

vaststellingsbesluit
regels
bijlage bij regels
toelichting
bijlage bij toelichting

ENKELBESTEMMING

Cultuur en ontspanning (art. 8)

BOUWVLAK

bouwvlak

MAATVOERING

maximum bouwhoogte (m): 16

Bestemmingsplan vastgesteld 26-06-2013 | € 6,05 | LEES MEER



CONCEPT

Artikel 8 Cultuur en ontspanning

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. cultuur en ontspanning in alle bouwlagen, waaronder in ieder geval begrepen een theater met inbegrip van theaterzalen met bijbehorende ruimten, foyer, technische ruimten, laad- en losvoorzieningen en andere nevenruimten;
b. maatschappelijke voorzieningen in alle bouwlagen;
c. een vergader- en congrescentrum / horeca van categorie F2 in alle bouwlagen;
d. ondersteunende horeca in alle bouwlagen;
e. nutsvoorzieningen;
f. bergingen en andere nevenruimten;
g. (dak)tuinen;
h. verkeersareaal;
i. ongebouwde parkeervoorzieningen;
j. groenvoorzieningen;

alsmede voor:

k. detailhandel in de eerste bouwlaag, souterrain of kelde ter pl atse van de aanduiding "detailhandel";
l. horeca van categorie A, horeca van categorie B, h reca van c tegorie C en horeca van categorie D in de eerste bouwlaag, souterrain of kelder te plaats van de aanduiding 'horeca van categorie A, B, C en D';
m. horeca van categorie G in alle bouwlagen, er plaatse v n e aanduiding "horeca van categorie G".

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronde mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

8.2.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebo wen gelden d volgende regels:

a. gebouwen mogen uits uitend b nnen de bouwvlakken worden gebouwd;
b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m) staat aangegeven;
d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "hoogteaccent" mag in afwijking van het bepaalde onder b een hoogteaccent worden gerealiseerd met inachtneming van de volgende bepalingen:
    1. maximum footprint hoogte-accent: 720 m^2;
    2. maximum bouwhoogte hoogteaccent: 42 meter;
e. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" is tot een hoogte van 3,50 meter geen bebouwing toegestaan behoudens de voor de bovenliggende bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
b. in geval van een daktuin of dakterras zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde van maximaal 1,20 meter toegestaan, waarbij moet worden gemeten vanaf het dak.

8.3 Nadere eisen

CONCEPT

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van het hoogte accent als bedoeld in lid 8.2.2 onder d:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige verslechtering van de bezonning van aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. ter waarborging van een acceptabel windklimaat.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

a. maximum bruto vloeroppervlak detailhandel en horeca van categorie A, horeca van categorie B, horeca van categorie C en horeca van categorie D samen: 1.800 m^2;
b. maximum bruto vloeroppervlak horeca van categorie G: 8.400 m^2.

CONCEPT

Bijlage V
Plausibiliteitsverklaring

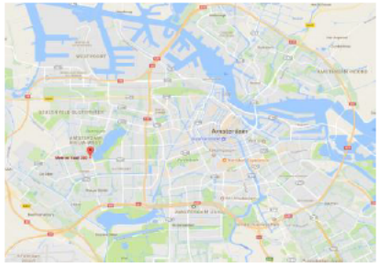
CONCEPT

Bijlage VI
Berekening A2

CONCEPT

WAARDERINGSOVERZICHT





Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam
Object	Theather en congrescentrum
Adres	Meer en Vaart 300 en Osdorpplein :
Plaats	Amsterdam
Objectnummer	05198
Taxatiedatum	20-6-2017
Oppervlakte vvo (m²)	471
Oppervlakte bvo (m²)	524

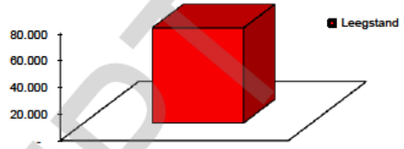
Inkomsten
Huurinkomsten
Theoretische huur
Markthuur
Gem.rest.huurterm.(jr)
Leegstandspercentage

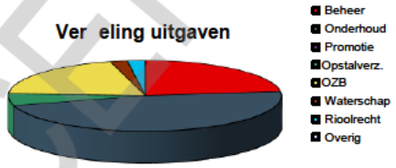
Uitgaven
Beheer
Onderhoud
Promotie
Opstalverzekering
OZB
Waterschap
Rioolrecht
Overig
Totaal
Uitgaven (% van MH)

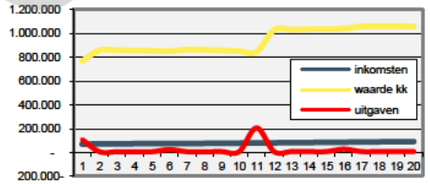
Correcties
Erfpacht NCW canon
Erfpacht NCW afkoop
Achterstallig onderhoud
BTW-correcties

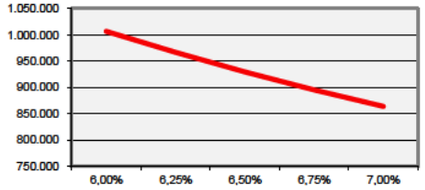
Overig

[redacted]









Kapitalisatieberekening
Gem. inflatie (5 jaar)
Discontovoet correcties
NAR op markthuur
Waarde von
Waarde kk
NAR
BAR von
BAR kk

Kasstroomberekening
Gem. inflatie (20 jaar)
Huurwaardegroei
Discontovoet
Waarde von
Waarde kk
NAR
BAR von
BAR kk

Gerapporteerde waarden
Waarde von
Koperskosten
Waarde kk voor afronding
Afronding

NAR
BAR von
BAR kk
BAR kk op markthuur
IRR

[redacted]

Waarde kk [redacted]

OEF

© Savills Taxaties

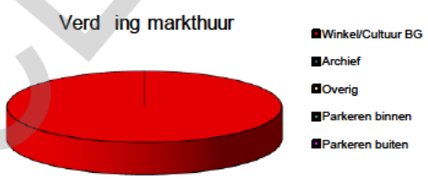
INKOMSTEN

Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam
Object	Theather en congrescentrum
Adres	Meer en Vaart 300 en Osdorpplein 3 t/m 8, 10, 14 e
Plaats	Amsterdam
Objectnummer	05198
Taxatiedatum	20-6-2017

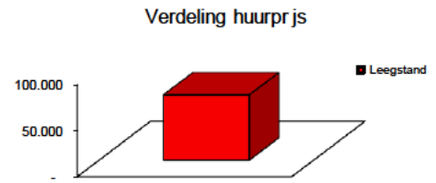
Verdeling verhuurbare vloeroppervlakte



Verd ing markthuur



Verdeling huurpr js



Huurgegevens								Winkel/Cultuur BG		Archief		Overig		Parkeren binnen		Parkeren buiten	
	Huurder	Unit	Huurinkomsten	Markthuur	BTW j / n	Indexdatum	Einddatum	Restere de huurperiode	Oppervlakte in m²	Markthuur per m²	Oppervlakte in m²	Markthuur per m²	Oppervlakte in m²	Markthuur per m²	Aantal plaatsen	Markthuur per plaats	Aantal plaatsen	Markthuur per plaats
1	Leegstand	A2	-	[redacted]	j	20-6-2018	19-12-2022	5,50	471	150	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totaal		**-**	[redacted]					**471**	**70.709**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

CONCEPT

© Savills Taxaties

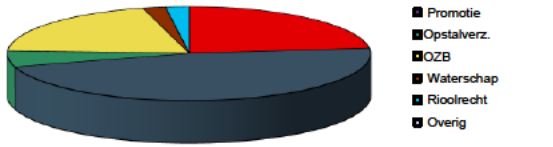
UITGAVEN

Object	Theather en congrescentrum
Adres	Meer en Vaart 300 en Osdorpplein 3 t/m 8, 10, 14 en 16
Plaats	Amsterdam
Objectnummer	05198
Taxatiedatum	20-6-2017

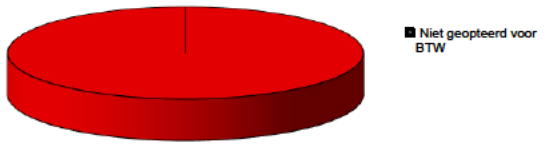
	opgave	% van MH	begroot	% van MH
Beheer	-	0,00%		2,0 %
Onderhoud	-	0,00%		4 0 %
Promotie	-	0,00%		0,00%
Opstalverzekering	-	0,00%		0,47%
Onroerende Zaak Belastir	-	0,00%		1,73%
Waterschap	-	0,00%		0,17%
Rioolrecht	-	0,00%		0,18%
Overig	-	0,00%		0,00%
Totaal	**-**	**0 00%**		**8,62%**

		% van MH	beg	% van MH
Geopteerd voor BTW		100,00%		
Niet geopteerd voor BTW		0 00%		
Uitgaven belast met BTW				6,07%
BTW	21,00%			1,28%
Niet terug te vorderen				**0,00%**

Verdeling exploitatielasten



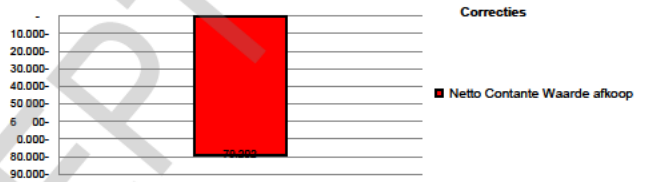
% geopteerd voor BTW



CONCEPT

CORRECTIES

Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam
Object	Theather en congrescentrum
Adres	/aart 300 en Osdorpplein 3 t/m 8, 10
Plaats	Amsterdam
Objectnummer	05198
Taxatiedatum	20-6-2017



Erpachtcorrecties	Ja
Ingangsdatum	16-5-1998
Expiratiedatum t jdvak	15-5-2048
Einddatum erfpachtrecht	n.v.t.
Opties	n.v.t.
Voorwaarden	AB 1994
Canonbedrag per jaar	0
Inflatie	[redacted]
Discontovoet	
Reële rente	
Resterende periode (jaren)	
Netto Contante Waarde canon	
Grondwaarde / m² bvo	
Grondwaarde (incl. 25% depreciatie)	
Grondwaardestijging per jaar	
Discontovoet	
Reële rente	
Resterende periode (jaren)	
Grondwaarde einde periode	
Netto Contante Waarde afkoop	

Totale erfpachtcorrectie [redacted]

Koperskosten eigen grond
Koperskosten bij erfpacht

Achter t llig onderhoud

Ach erstallig onderhoud / m² bvo	0
O pervlakte (bvo)	524
Correctie achterstallig onderhoud	**0**

BTW-correcties

BTW-correctie op exploitatielasten	0
BTW-correctie op stichtingskosten	0
Totale BTW-correctie	**0**

Overige correcties

Totale correcties [redacted]

NCERT

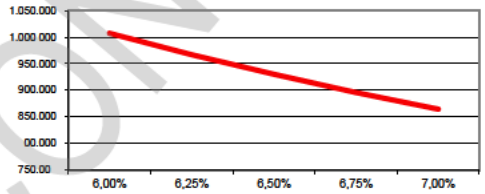
© Savills Taxaties

KAPITALISATIE

Object	Theather en congrescentrum	Cor cties	7,00%	NAR	7,81%
Adres	Meer en Vaart 300 en Osdorpplein 3 t/m 8, 10, 14 en 16	Inflatie	1,76%	BAR von	8,55%
Plaats	Amsterdam	R ële ren e	5,15%	**BAR kk**	**9,21%**
Objectnummer	05198	Lasten	8,62%	multiplier	10,86
Taxatiedatum	20-6-2017	Mark. verh.	16,00%		

	Huurder	Unit	Huurinkomsten	Markthuur	Indexdatum	Einddatum	Perio e tot contr.e nde	NA op markt uur	Corr. verschi HP en MH	Leegstand in maanden	Incentives per m² vvo	Correctie leegstand	Overige correcties	Waarde vrij op naam
1	Leegstand	A2	-	[redacted]	20-6-2018	19-12-2022	5,50	,50%	-	6	88			[redacted]
	Bruto inkomsten		**-**	[redacted]					**-**					

Sensitivity analysis	**NAR**	**waarde kk**
NAR min 50 basispunten	6,00%	[redacted]
NAR min 25 basispunten	6,25%	
NAR conform waardering	**6,50%**	
NAR plus 25 basispunten	6,75%	
NAR plus 50 basispunten	7,00%	



Koperskosten	7,77%
Waarde kk voor afronding	**767.810**
Afronding	3

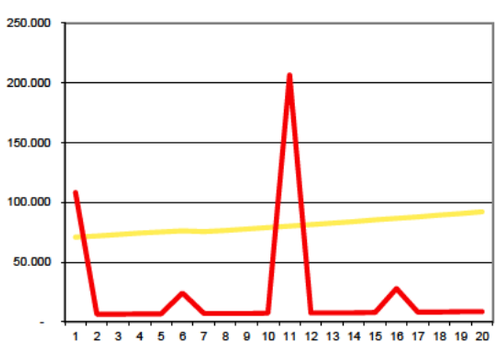
Waarde kk [redacted]

CONCEPT

KASSTROOM

Object	Theather en congrescentrum													**Exit na 10 jaren**	
Adres	Meer en Vaart 300 en Osdorpplein 3 t/m 8, 10, 14 e	**Discontovoet**	**7,30%**	Uitgaven	8,62%	Waarde von	[redacted]		NAR	7,81%	Eindwaarde von	[redacted]
Plaats	Amsterdam	Gem. index	1,54%	Mark.+verh.	16,00%	**Waarde kk**	[redacted]		BAR von	8,55%	Koperskosten	7,77%
Objectnummer	05198	MH groei t.b.v. herziening	1,00%	Koperskosten	7,77%				BAR kk	9,21%	Eindwaarde kk	[redacted]
Taxatiedatum	20-6-2017										Exit BAR kk	9,32%

										Index	1,85%	1,85%	1,80%	1,75%	1,56%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,45%
	Huurder	Unit	Huurinkomsten	Markthuur	Indexdatum	Einddatum	Periode tot indexering	Periode tot contr.einde	Perioden (1 jaar)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Leegstand	A2	-	[redacted]	20-6-2018	19-12-2022	1,00	5,50			[redacted]									
	Bruto inkomsten		**-**	[redacted]																



Jaarlijkse exploitatie
Netto inkomsten voor leegstand

Potentiële leegstand
Gemiddelde leegstandsperiode
Gemiddelde kans op leegstand
Leegstand

Marketing- en verhuur
Verbeteringen en incentives per m² v or inflatie
Verbeteringen en incentiv per m²
Overige uitgaven voor i atie
Overige uitgaven
Totaal verhuur, verbete ngen en ince tives

[redacted]

Netto kasstroom

[redacted]

CONCEPT

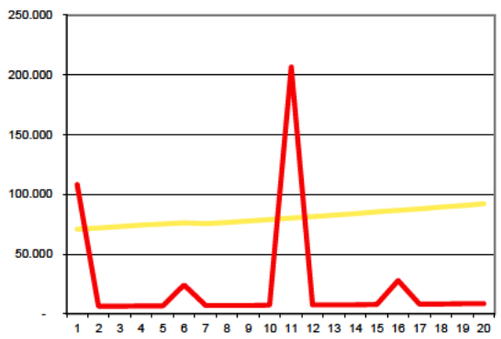
© Savills Taxaties

KASSTROOM

savills

Object	Theather en congrescentrum									**Exit na 20 jaren**	
Adres	Meer en Vaart 300 en Osdorpplein 3 t/m 8, 10, 14 e	**Discontovoet**	7,30%	Uitgaven	Waarde v n	[redacted]	NAR	7,81%	Eindwaarde von	[redacted]
Plaats	Amsterdam	Gem. index	1,54%	Mark.+verh.	**Waarde kk**	[redacted]	BAR von	8,55%	Koperskosten	7,77%
Objectnummer	05198	MH groei t.b.v. herziening	1,00%	Koperskosten			BAR kk	9,21%	Eindwaarde kk	[redacted]
Taxatiedatum	20-6-2017								Exit BAR kk	8,70%

									Index	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
	Huurder	Unit	Huurinkomsten	Markthuur	Indexdatum	Einddatum	Periode tot indexering	Periode tot contr.einde	Perioden (1 jaar)	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	Leegstand	A2	-	[redacted]	20-6-2018	19-12-2022	1,00	5,50		[redacted]									
	Bruto inkomsten		-	[redacted]															



Jaarlijkse exploitatie
Netto inkomsten voor leegstand

Potentiële leegstand
Gemiddelde leegstandsperiode
Gemiddelde kans op leegstand
Leegstand

Marketing- en verhuur
Verbeteringen en incentives per m² voor inflati
Verbeteringen en incentives per m²
Overige uitgaven voor inflatie
Overige uitgaven
Totaal verhuur, verbeteringen en incentives

Netto kasstroom

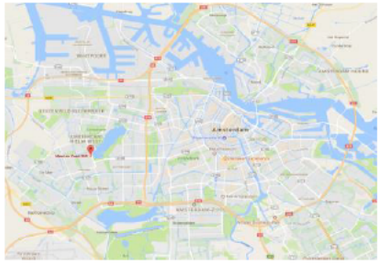
CO PT

Bijlage VII
Berekening A1 (gedeeltelijk)

CONCEPT

WAARDERINGSOVERZICHT





Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam
Object	Theather en congrescentrum
Adres	/aart 300 en Osdorpplein 3 t/m 8, 10
Plaats	Amsterdam
Objectnummer	05198
Taxatiedatum	20-6-2017
Oppervlakte vvo (m²)	471
Oppervlakte bvo (m²)	524

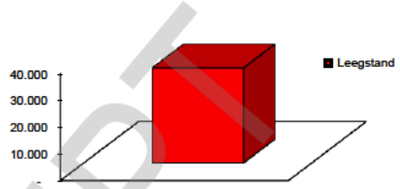
Inkomsten
Huurinkomsten
Theoretische huur
Markthuur
Gem.rest.huurterm.(jr)
Leegstandspercentage

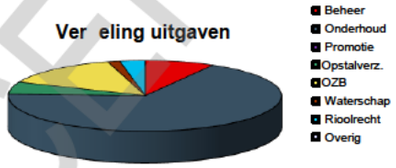
Uitgaven
Beheer
Onderhoud
Promotie
Opstalverzekering
OZB
Waterschap
Rioolrecht
Overig
Totaal
Uitgaven (% van MH)

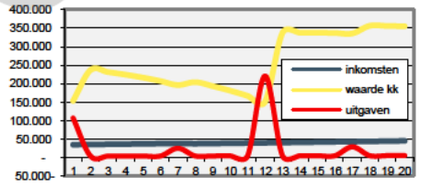
Correcties
Erfpacht NCW canon
Erfpacht NCW afkoop
Achterstallig onderhoud
BTW-correcties

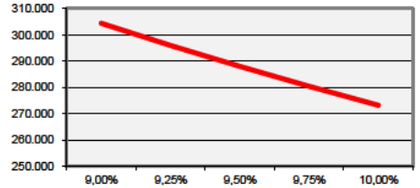
Overig

[redacted]









Kapitalisatieberekening
Gem. inflatie (5 jaar)
Discontovoet correcties
NAR op markthuur
Waarde von
Waarde kk
NAR
BAR von
BAR kk

Kasstroomberekening
Gem. inflatie (20 jaar)
Huurwaardegroei
Discontovoet
Waarde von
Waarde kk
NAR
BAR von
BAR kk

Gerapporteerde waarden
Waarde von
Koperskosten
Waarde kk voor afronding
Afronding

NAR
BAR von
BAR kk
BAR kk op markthuur
IRR

[redacted]

Waarde kk [redacted]

OEF

© Savills Taxaties

INKOMSTEN

Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam
Object	Theather en congrescentrum
Adres	Meer en Vaart 300 en Osdorpplein 3 t/m 8, 10, 14 e
Plaats	Amsterdam
Objectnummer	05198
Taxatiedatum	20-6-2017

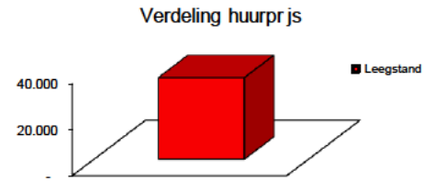
Verdeling verhuurbare vloeroppervlakte



Verd ing markthuur



Verdeling huurpr js



Huurgegevens								Theater / Cultuur		Archief		Overig		Parkeren binnen		Parkeren buiten	
	Huurder	Unit	Huurinkomsten	Markthuur	BTW j / n	Indexdatum	Einddatum	Restere de huurperiode	Oppervlakte in m²	Markthuur per m²	Oppervlakte in m²	Markthuur per m²	Oppervlakte in m²	Markthuur per m²	Aantal plaatsen	Markthuur per plaats	Aantal plaatsen	Markthuur per plaats
1	Leegstand	A1 (gedeelt	-	[redacted]	j	20-6-2018	19-12-2023	6,50	471	75	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totaal		**-**	[redacted]					**471**	[redacted]	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

CONCEPT

© Savills Taxaties

UITGAVEN

savills

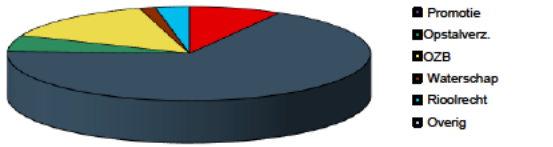
Object	Theather en congrescentrum
Adres	Meer en Vaart 300 en Osdorpplein 3 t/m 8, 10, 14 en 16
Plaats	Amsterdam
Objectnummer	05198
Taxatiedatum	20-6-2017

	opgave	% van MH	begroot	% van MH
Beheer	-	0,00%		1,0 %
Onderhoud	-	0,00%		8 15%
Promotie	-	0,00%		0,00%
Opstalverzekering	-	0,00%		0,68%
Onroerende Zaak Belastir	-	0,00%		1,73%
Waterschap	-	0,00%		0,17%
Rioolrecht	-	0,00%		0,36%
Overig	-	0,00%		0,00%
Totaal	**-**	**0 00%**		**12,09%**

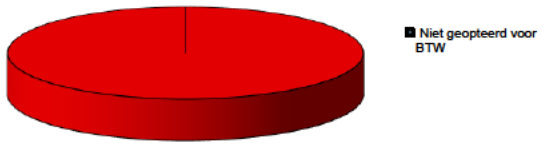
		% van MH	begr	% van MH
Geopteerd voor BTW		100,00%		
Niet geopteerd voor BTW		0 00%		
Uitgaven belast met BTW				9,15%
BTW	21,00%			1,92%
Niet terug te vorderen				**0,00%**

CONCEPT

Verdeling exploitatielasten



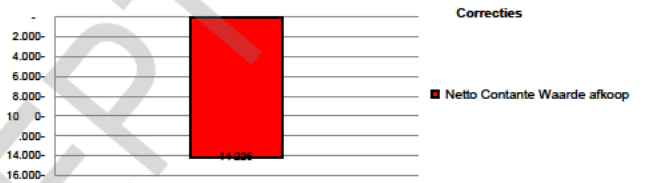
% geopteerd voor BTW



© Savills Taxaties

CORRECTIES

Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam
Object	Theather en congrescentrum
Adres	/aart 300 en Osdorpplein 3 t/m 8, 10
Plaats	Amsterdam
Objectnummer	05198
Taxatiedatum	20-6-2017



Erpachtcorrecties	Ja
Ingangsdatum	16-5-1998
Expiratiedatum t jdvak	15-5-2048
Einddatum erfpachtrecht	n.v.t.
Opties	n.v.t.
Voorwaarden	AB 1994
Canonbedrag per jaar	[redacted]
Inflatie	
Discontovoet	
Reële rente	
Resterende periode (jaren)	
Netto Contante Waarde canon	
Grondwaarde / m² bvo	
Grondwaarde (incl. 25% depreciatie)	
Grondwaardestijging per jaar	
Discontovoet	
Reële rente	
Resterende periode (jaren)	
Grondwaarde einde periode	
Netto Contante Waarde afkoop	

Totale erfpachtcorrectie [redacted]

Koperskosten eigen grond
Koperskosten bij erfpacht

Achter t llig onderhoud

Ach erstallig onderhoud / m² bvo	0
O pervlakte (bvo)	524
Correctie achterstallig onderhoud	**0**

BTW-correcties

BTW-correctie op exploitatielasten	0
BTW-correctie op stichtingskosten	0
Totale BTW-correctie	**0**

Overige correcties

Totale correcties [redacted]

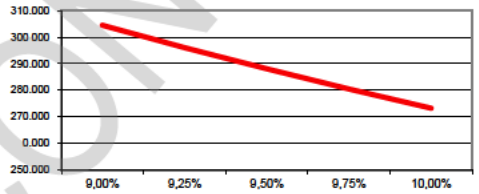
CONCEPT

KAPITALISATIE

Object	Theather en congrescentrum	Corr cties	7,00%	NAR	18,30%
Adres	Meer en Vaart 300 en Osdorpplein 3 t/m 8, 10, 14 en 16	Inflatie	1,76%	BAR von	20,82%
Plaats	Amsterdam	R ële ren	5,15%	**BAR kk**	**23,04%**
Objectnummer	05198	La ten	12,09%	multiplier	4,34
Taxatiedatum	20-6-2017	Mark. erh.	16,00%		

	Huurder	Unit	Huurinkomsten	Markthuur	Indexdatum	Einddatum	Perio e tot contr.e de	NAR op markt ur	Corr. verschi HP en MH	Leegstand in maanden	Incentives per m² vvo	Correctie leegstand	Overige correcties	Waarde vrij op naam
1	Leegstand	A1 (gedeel	-	[redacted]	20-6-2018	19-12-2023	6,50	9,50%	-	18	38	[redacted]		
	Bruto inkomsten		**-**	[redacted]			#DEEL/0!		**-**					

Sensitivity analysis	**NAR**	**waarde kk**
NAR min 50 basispunten	9,00%	[redacted]
NAR min 25 basispunten	9,25%	
NAR conform waardering	9,50%	
NAR plus 25 basispunten	9,75%	
NAR plus 50 basispunten	10,00%	



Koperskosten	10,65%
Waarde kk voor afronding	**153.462**
Afronding	3

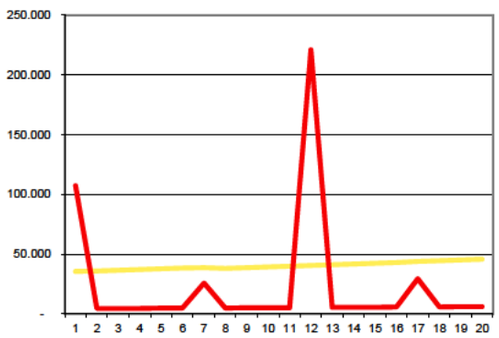
Waarde kk [redacted]

CONCEPT

KASSTROOM

Object	Theather en congrescentrum									**Exit na 10 jaren**	
Adres	Meer en Vaart 300 en Osdorpplein 3 t/m 8, 10, 14 e	**Discontovoet**	10,15%	Uitgaven	12,09%	Waarde von	[redacted]	NAR	18,27%	Eindwaarde von	[redacted]
Plaats	Amsterdam	Gem. index	1,54%	Mark.+verh.	16,00%			BAR von	20,79%	Koperskosten	10,65%
Objectnummer	05198	MH groei t.b.v. herziening	1,00%	Koperskosten	10,65%	**Waarde kk**	[redacted]	BAR kk	23,00%	Eindwaarde kk	[redacted]
Taxatiedatum	20-6-2017									Exit BAR kk	23,45%

									Index	1,85%	1,85%	1,80%	1,75%	1,56%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,45%
	Huurder	Unit	Huurinkomsten	Markthuur	Indexdatum	Einddatum	Periode tot indexering	Periode tot contr.einde	Perioden (1 jaar)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Leegstand	A1 (gedee	-	[redacted]	20-6-2018	19-12-2023	1,00	6,50		[redacted]									
	Bruto inkomsten		-	[redacted]				**#DEEL/0!**											



Jaarlijkse exploitatie
Netto inkomsten voor leegstand

Potentiële leegstand
Gemiddelde leegstandsperiode
Gemiddelde kans op leegstand
Leegstand

Marketing- en verhuur
Verbeteringen en incentives per m² v or inflatie
Verbeteringen en incentiv per m²
Overige uitgaven voor i atie
Overige uitgaven
Totaal verhuur, verbete ngen en ince tives

Netto kasstroom

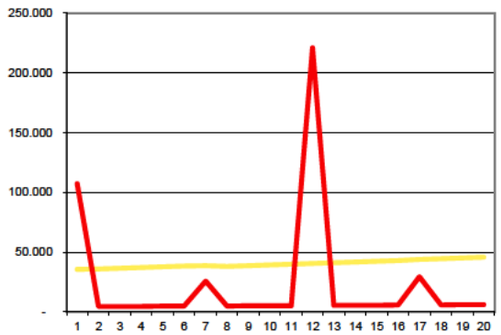
CONCEPT

© Savills Taxaties

KASSTROOM

Object	Theather en congrescentrum																				
Adres	Meer en Vaart 300 en Osdorpplein 3 t/m 8, 10, 14 e					**Discontovoet**		10,15%		Uitgaven		Waarde v n	[redacted]			NAR	18,27%	**Exit na 20 jaren**			
Plaats	Amsterdam					Gem. index		1,54%		Mark.+verh.		**Waarde kk**	[redacted]			BAR von	20,79%	Eindwaarde von	[redacted]		
Objectnummer	05198					MH groei t.b.v. herziening		1,00%		Koperskosten						BAR kk	23,00%	Koperskosten	10,65%		
Taxatiedatum	20-6-2017																	Eindwaarde kk	[redacted]		
																		Exit BAR kk	12,93%		

								Index	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
	Huurder	Unit	Huurinkomsten	Markthuur	Indexdatum	Einddatum	Periode tot indexering	Periode tot contr.einde	Perioden (1 jaar)	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	Leegstand	A1 (gedee	-	[redacted]	20-6-2018	19-12-2023	1,00	6,50											
	Bruto inkomsten		-	[redacted]				**#DEEL/0!**											



Jaarlijkse exploitatie
Netto inkomsten voor leegstand

Potentiële leegstand
Gemiddelde leegstandsperiode
Gemiddelde kans op leegstand
Leegstand

Marketing- en verhuur
Verbeteringen en incentives per m² voor inflati
Verbeteringen en incentives per m²
Overige uitgaven voor inflatie
Overige uitgaven
Totaal verhuur, verbeteringen en incentives

Netto kasstroom

[redacted]

PT
CO

CONCEPT

Savills Taxaties
Claude Debussylaan 48
1082 MD Amsterdam

Postbus 75849
1070 AV Amsterdam

T: +31 (0) 20 301 2000
F: +31 (0) 20 301 2002

savills.nl