To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Wed 5/4/2011 2:21:42 PM
Received: Wed 5/4/2011 2:21:42 PM

Evaluatie taxatierapporten:

- Troostwijk:
Rapport is van onvoldoende kwaliteit. De motivering en onderbouwing is onvoldoende.
Niet uitnodigen voor gesprek. Brief sturen.

- Jones Lang LaSalle:
Rekenmethode is goed. Motivering en onderbouwing van de berekening is ook goed.
Depreciatiefactor van de gemeente wordt toegepast zonder motivering.
Canonpercentage van de gemeente wordt toegepast (o.b.v. art 7 AB 2000) zonder heldere motivering.
Volgens het rapport is de bestemming van het erfpachtrecht “max 70% kantoor” maar er wordt gewaardeerd op basis van 100% kantoor, terwijl het bestemmingsplan niet wordt geraadpleegd. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat het erfpachtrecht een bestemming krijgt die in strijd is met het bestemmingsplan.

In de samenvatting staat de depreciatiefactor niet duidelijk. Hierdoor kan de rekensom niet worden gecontroleerd op basis van alleen de samenvatting, maar moet het rapport doorgenomen worden. Op zich niet erg, maar een erfpachter zal in eerste instantie willen zien hoe men van de grondwaarde en de canonpercentages tot de canon komt. Als dit niet duidelijk is, is er bij het begin van het rapport al onduidelijkheid.

Uitnodigen voor gesprek.

- CBRE:
Rekenmethode is goed. Grondwaarde is wel veel lager dan bij Jones en Troostwijk, maar onderbouwing is goed. Goede referenties.
Depreciatiefactor van gemeente wordt toegepast waarbij de onderbouwing van de gemeente wordt gevolgd.
Canonpercentages van de gemeente worden toegepast zonder onderbouwing.
Op basis van welke bestemming wordt er gewaardeerd? 100% kantoor (feitelijk gebruik) of winkelachtige/kantoorachtige bedrijfsruimte (bestemming akte)? Bestemmingsplan is geraadpleegd.

Berekening van de canons kloppen niet helemaal door afrondingsverschillen. Als de erfpachter dit gaat narekenen klopt het dus niet en zal hij de volledige berekening er bij moeten pakken. Daarbij is niet duidelijk dat de depreciatie is toegepast. Hierdoor kan de rekensom niet worden gecontroleerd op basis van alleen de samenvatting, maar moet het rapport doorgenomen worden. Op zich niet erg, maar een erfpachter zal in eerste instantie willen zien hoe men van de grondwaarde en de canonpercentages tot de canon komt. Als dit niet duidelijk is, is er bij het begin van het rapport al onduidelijkheid.

- Savills:
Rapport nog niet ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
Juridisch Beleidsmedewerker, Team Staf
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 5.1.2e
Fax 5.1.2e
Email 5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Internet www.erfpacht.amsterdam.nl