JONES LANG LASALLE®

Real value in a changing world

Offerte voor het waarderen van erfpachtrechten in het kader van canonherzieningen.

Maart 2011

Real *value* in a changing world



INHOUDSOPGAVE

1 Voorstel 3
2 Planning en kosten 6

BIJLAGEN

Bijlage 1 Algemene Uitgangspunten

Bijlage 2 Algemene Voorwaarden

Bijlage 3 Case

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2011. All Rights Reserved

OFFERTE VOOR BUREAU ERFPACHT

ONTWIKKELINGSBEDRIJF GEMEENTE AMSTERDAM.

Opdrachtgever:	**Bureau Erfpacht** **Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam**
Postadres:	Postbus 1104
	1000 BC AMSTERDAM
Telefoon:	5.1.2e
Fax:	5.1.2e
Contactpersoon:	5.1.2e 5.1.2e
E-mail:	5.1.2e 5.1.2e
Opdrachtnemer:	**Jones Lang LaSalle BV**
	Valuation Advisory
Postadres:	Postbus 75208
	1070 AE AMSTERDAM
Telefoon:	5.1.2e
Fax:	5.1.2e
Contactpersonen:	5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
E-mail:	5. 5.1.2e

COPYRIGHT © 5.1.2e LANG LASALLE IP, INC. 2011. All Rights Reserved

INLEIDING

Tijdens ons gesprek op dinsdag 21 december heeft u mijn collega 5.1.2e [redacted] en mij aangegeven graag een offerte te ontvangen voor een doorlopende opdracht voor het waarderen van erfpachtrechten in het kader van canonherzieningen.

In deze offerte geef ik allereerst een korte samenvatting van uw verzoek. Daarna ga ik in op onze werkwijze met betrekking tot de waardering, het te volgen tijdpad en de prijsopgave. De algemene uitgangspunten treft u als bijlage bij deze offerte aan.

Ik heb ernaar gestreefd deze offerte zo goed mogelijk aan te laten sluiten op uw wensen. Ziet u bepaalde zaken toch liever anders, laat u het mij dan weten. Als ons product en de voorwaarden u aanspreken, kunt u mij deze offerte ondertekend terug sturen.

Met vriendelijke groet,

JONES LANG LASALLE
VALUATION ADVISORY

[redacted]
5.1.2e

[redacted]
5.1.2e

COPYRIGHT © 5.1.2e LANG LASALLE IP, INC. 2011. All Rights Reserved

1 VOORSTEL

VERZOEK

U heeft ons verzocht een offerte uit te brengen betreffende een doorlopende taxatieopdracht. U heeft aangegeven dat de gemeente Amsterdam opzoek is naar een partij die de gemeente kan bijstaan bij een zogenaamde "drie partijen taxaties". U vertelde dat de canon herzieningsvoorstellen die door bureau erfpacht worden gedaan regelmatig worden geweigerd. Daarnaast gaf u aan dat er steeds hogere eisen worden gesteld aan de taxatierapporten die in het vervolgproces nodig zijn. Ook maakte u duidelijk dat de mogelijkheid bestaat dat in de toekomst de canon van "bijzondere objecten" moet worden herzien.

U vraagt om een gespecificeerde offerte waarin u inzicht wil krijgen in de kosten, maar waarin u vooral inzicht wil krijgen in onze werkwijze. Daarnaast heeft u om een voorbeeld rapportage gevraagd op basis van een door u aangeleverde case.

TOELICHTING OP DE CASE

In de bijlage treft u de uitgewerkte proeftaxatie aan. De rapportage is gelijk aan het eindproduct dat u normaal van ons kunt verwachten indien u ons de opdracht geeft om een waardering uit te voeren.

Wij bepalen de hoogte van een canon door eerst de grondwaarde te berekenen en de canonpercentages vast te stellen. De hoogte van de canon is vervolgens het resultaat van een vermenigvuldiging van beiden. Hoe wij de grondwaarde en canonpercentages vaststellen beschrijven wij uitgebreid in de uitgewerkte case.

In dit geval gaat het om een kantoorruimte. Het is natuurlijk mogelijk dat het in de toekomst om bouwrijpe grond gaat of een "bijzonder object" zoals een voetbal stadion of een jachthaven. Wij zullen dan (deels) andere methoden gebruiken om de waarde te bepalen. Hierbij kunt u denken aan het ontwikkelen van (een) scenario(s) voor grond of een berekening op basis van exploitatie voor een haven of een stadion.

WAAROM KIEZEN VOOR JONES LANG LASALLE?

Toegevoegde waarde leveren, aan klanten, aandeelhouders en onze eigen mensen. In een markt die constant verandert. Dat is waar wij voor staan.

Jones Lang LaSalle is, als financiële en professionele dienstverlener, gespecialiseerd in vastgoeddienstverlening.

In Nederland werken wij met meer dan 200 professionals vanuit onze kantoren in Amsterdam, Utrecht, Rotterdam, Den Haag en Eindhoven. Wereldwijd opereren we met maar liefst meer dan 30.000 medewerkers vanuit 750 steden in 60 landen. Hiemee voorzien we in alle vastgoedwensen van onze lokale, regionale en wereldwijde klanten. In een wereld waarin de wensen van klanten en de marktcondities voortdurend veranderen, stellen we teams van experts samen die een totaaloplossing bieden. Experts met verstand van de markt en die alle ontwikkelingen daarin scherp in de gaten houden.
Wij trekken de beste, meest veelzijdige mensen uit onze branche aan, en dagen hen uit duurzame relaties op te bouwen met onze klanten. Die relaties zijn gebaseerd op kwalitatief hoogstaande dienstverlening, een goede samenwerking en vertrouwen.

Jones Lang LaSalle is marktleider in vastgoedservices:
- Nummer één in Capital Markets
  - € 1,5 miljard aan-/verkoop gemiddeld per jaar, waarvan € 0,3 miljard woningen
  - 25% marktaandeel
- Gedeeld nummer één/twee in Agency Leasing
  - 600.000 m² kantoorruimte aan-/verhuur per jaar
  - 28% marktaandeel
- "High end" adviesopdrachten
- 200 medewerkers in vijf kantoren
- Omzet: € 30,9 miljoen

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2011. All Rights Reserved

WAAROM KIEZEN VOOR JONES LANG LASALLE VALUATION ADVISORY?

- ISO-gecertificeerd taxatieteam met veel ervaring
- Centraal werkend vanuit Amsterdam
- Eén team, één visie: consequent en consistent
- Regionale aanpak, veel lokale marktkennis
- Taxeren volgens de RICS richtlijnen (drie RICS gecertificeerde taxateurs)
- Ruime ervaring met ROZ/IPD- en aeDex-waarderingen
- Taxaties door het hele land en begeleiding bij Europese opdrachten
- 2.000 objecten/complexen per jaar met een totale waarde van € 30 miljard
- Alle soorten onroerend goed
- Werken volgens het 4-ogen systeem
- Grote mate van zorgvuldigheid en betrouwbaarheid
- Grondige analyse van de beschikbare gegevens
- Intensief contact en overleg met opdrachtgever
- Heldere tijdsplanning
- Correcte omgang met afspraken en deadlines
- Transparante berekeningen en rapportages
- Hoge eisen aan ethische aspecten
- "Chinese Walls"

Het feit dat Jones Lang LaSalle marktleider is in verschillende segmenten heeft voordelen voor het Bureau Erfpacht. Binnen de Amsterdamse markt bekleden wij een prominente positie, waardoor wij op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen, onder andere op het gebied van verhuur en verkooptransacties. Hierdoor zijn wij goed in staat om een goed onderbouwde waardering te maken.

PRODUCT

Wij nemen aan dat iedere opdacht die we voor u uit zullen voeren een uniek project is. Daarom zullen wij u bij iedere opdracht een "op maat gemaakte" waardering leveren. Zoals eerder besproken in deze offerte is er geen standaard oplossing om dergelijke vraagstukken te beantwoorden.

Binnen de "drie partijen waardering" is het de bedoeling dat wij de gehele waardering onafhankelijk uitvoeren.

De resultaten van onze werkzaamheden krijgt u in twee delen. Allereerst ontvangt u de conceptberekeningen, Deze waarden bespreken wij vervolgens met u. Daarna ontvangt u per object een rapportage met de definitieve berekening.

Desgewenst kunnen wij u de gegevens per post of per e-mail toesturen.

AANLEVEREN GEGEVENS

Indien u ons de opdracht verstrekt, ontvangen wij graag (indien voorhanden) onderstaande informatie van u. Indien een object al eerder door ons is gewaardeerd, bekijken wij welke informatie ontbreekt in onze dossiers. U ontvangt dan een gerichter verzoek om informatie.

1. Plattegronden en/of meetstaten NEN 2580.
2. Eigendomsbewijzen.
3. Actuele huuroverzichten.
4. Erfpachtcontracten.
5. Overzicht technische / gebouwgebonden installaties.
6. Duurzaamheidscertificaten (o.a. EPC, Greencalc+, BREEAM).
7. Overige informatie die relevant kan zijn voor de waardering(en).

Wij zijn ons ervan bewust dat de gemeente vaak geen directe toegang heeft tot bovenstaande informatie. Daarom ontvangen we graag de naam van een contactpersoon die ons deze informatie kan aanleveren.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2011. All Rights Reserved

INSPECTIE

Onderdeel van onze waardering is een inspectie van de betreffende objecten. Voor het uitvoeren van de inspectie ontvangen wij graag de namen van de contactpersonen per object. Zodat wij direct contact met ze op kunnen nemen voor het inplannen van een afspraak.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2011. All Rights Reserved

2 PLANNING EN KOSTEN

TIJDPAD

U heeft aangegeven dat de herziening van een canon een relatief lang proces is. Normaal gesproken is de doorlooptijd van een opdracht ongeveer 4 weken, complexe opdrachten uitgezonderd. Wij nemen aan dat dit binnen het schema van een herziening past. Per opdracht zullen wij een afspraak met u maken over de aanleverdata van het concept en de definitieve rapportage.

HONORERING

Wij voeren de werkzaamheden uit voor de tarieven zoals hieronder vermeld. Bij het vaststellen van de fee zijn wij ervan uitgegaan dat iedere opdracht uniek is. Daarom doen wij u een voorstel op basis van de te besteden tijd.

Onze uurtarieven bedragen voor junior medewerkers € 100,- per uur, voor senior medewerkers € 200,- per uur en voor directeuren € 250,- per uur. Deze bedragen zijn inclusief alle kosten, maar exclusief BTW. De hiervoor genoemde bedragen worden jaarlijks per 1 januari opnieuw vastgesteld. U ontvangt daarover bericht.

Graag maken wij een afspraak met u om de offerte en de proeftaxatie te bespreken. Hiervoor zullen wij contact met u opnemen.

Als u akkoord gaat met deze offerte, vragen wij u deze te ondertekenen en aan ons te retourneren. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u ons bereiken op telefoonnummer 5.1.2e.

Met vriendelijke groet,
JONES LANG LASALLE
VALUATION ADVISORY

5.1.2e

5.1.2e BSc FRICS RT

voor akkoord d.d.....
BUREAU ERFPACHT
ONTWIKKELINGSBEDRIJF GEMEENTE AMSTERDAM

.....

5.1.2 5.1.2e

COPYRIGHT © 5.1.2e LANG LASALLE IP, INC. 2011. All Rights Reserved

5.1.2e LANG LASALLE®

Real value in a changing world

5.1.2e
Associate Director
Strawinskylaan 3103
Amsterdam
+ 5.1.2e
5.1.2e .2e

5.1.2e
Medior Valuar
Strawinskylaan 3103
Amsterdam
+ 5.1.2e
5.1.2e

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2011.

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc.

The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2011. All Rights Reserved