Taxatierapport

Een grondperceel plaatselijk niet nader aangeduid doch gelegen ter hoogte van VOC-kade 2 - 16 te Amsterdam (VERSIE 2).



ing. Ramon Brouwer REV RT RM | 123vastgoedexpertise
Gedempt Hamerkanaal 89, 1021 KP te Amsterdam
Telefoon: 020-6672500 **| Email:** info@123vastgoedexpertise.nl

Waardepeildatum
8 augustus 2023

Rapportdatum
23 november 2023

Opdrachtgever
Gemeente Amsterdam
De heer A. Bijlmer
Amstel 1
1011PN Amsterdam

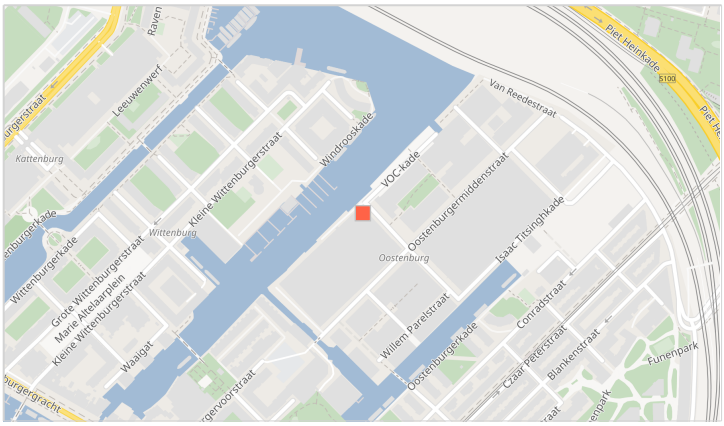
Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren.
Voor een TMI-Taxatie gelden de voorschriften van TMI-Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed.
Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI-Taxatierapport uitbrengen.
TMI-Taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.

Taxatierapport

Een grondperceel plaatselijk niet nader aangeduid doch gelegen ter hoogte van VOC-kade 2 - 16 te Amsterdam (VERSIE 2).

I - Rapportsamenvatting | Ontwikkeling

Dossiernr taxateur:	
VMS taxatienummer:	**75644909**
Complex:	**VERSIE_2_RAP_VOC kade Amsterdam**
Adres:	**Een grondperceel plaatselijk niet nader aangeduid doch gelegen ter hoogte van VOC-kade 2 - 16 te Amsterdam (VERSIE 2).**
Park / gebouwnaam:	**Van Gendthallen**
Type eigendom	**Eigendom**
Perceeloppervlakte:	**245 m²**
Energielabel:	**A++**



Object

Type object:	**Ontwikkeling**
Oorspronkelijk bouwjaar:	**2023**
Monument:	**Rijksmonument**
Verkoopopbrengsten:	**€ 2.555.239**
Stichtingskosten:	**€ 2.381.928**
Grondwaarde bij uitgifte:	**€ 173.311**
Additionele kosten:	**€ 76.769**
Totale correcties:	**-**
Overige waarden kk:	**-**
Slagingskans bestemmingsplan:	**100%**



Marktwaarde

Opdrachtgever:	**Gemeente Amsterdam**
Contactpersoon:	**De heer A. Bijlmer**
Eigenaar:	**Stadgenoot Ontwikkeling B.V.**
Uitvoerend taxateur:	**ing. Ramon Brouwer REV RT RM**
Waardepeildatum:	**dinsdag 8 augustus 2023**

Kengetallen

VVO m² commercieel :	**321**
Stichtingskosten:	**€ 2.381.928**
Grondwaarde bij uitgifte:	**€ 173.311**
% Grondquote bij uitgifte / m²:	**6,8%**
Marktwaarde per m²:	**€ 117**
Netto grond quotum:	**1,2%**
Floor space index:	**1,73**

Het object is per 08-08-2023 getaxeerd op:

EUR 25.000

Marktwaarde kosten koper

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
Ter attentie van:	De heer A. Bijlmer
Adres:	Amstel 1, 1011PN te Amsterdam
Telefoonnummer:	0622208130
E-mailadres opdrachtgever:	A.Bijlmer@amsterdam.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	123vastgoedexpertise
Uitvoerend taxateur:	ing. Ramon Brouwer REV RT RM
Adres:	Gedempt Hamerkanaal 89, 1021 KP te Amsterdam
Telefoonnummer:	020-6672500
E-mailadres:	info@123vastgoedexpertise.nl
Lid van / aangesloten bij:	De Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, vakgroep BOG en Wonen, lidnummer 24729.
Ingeschreven in het register onder nummer:	De taxateur is ingeschreven in het register van het NRVT kamer wonen, kamer bedrijfsmatig en de kamer groot zakelijk onder nummer RT650272669, het Taxatie Management Instituut onder nummer 038324 en het register TEGOVA onder nummer REV-NL/NVM/2020/21.
Specialisatie / deskundigheid & educatie:	Specialisaties zijn taxeren van woning complexen, commercieel vastgoed en herontwikkeling projecten. Deze specialisaties worden op peil gehouden door middel van het verzorgen van cursussen in kader van de hercertificering NRVT kamers BV en wonen alsmede het jaarlijks voldoen aan de permanente educatieverplichtingen van VastgoedCert en NRVT.

A.3 CONTROLEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	123vastgoedexpertise
Controlerend taxateur:	P.L. van der Woude RT
Adres:	Gedempt Hamerkanaal 89, 1021 KP te Amsterdam
Telefoonnummer:	0206672500
E-mailadres:	info@123vastgoedexpertise.nl
Lid van / aangesloten bij:	De taxateur is ingeschreven in het register van het NRVT kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder nummer RT182494496 en aangesloten bij De Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, vakgroep BOG, lidnummer 607333.
Ingeschreven in het register onder nummer:	Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs onder nummer RT182494496 en Taxatie Management Instituut onder nummer 340212.
Specialisatie / deskundigheid en educatie:	Specialisaties zijn buy-to-let wooncomplexen en commercieel bedrijfsmatig vastgoed. Deze specialisaties worden op peil gehouden door het jaarlijks voldoen aan de permanente educatieverplichtingen van het NRVT.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: **woensdag 28 juni 2023**

Toelichting opdrachtverstrekking
De taxatie opdracht is schriftelijk bevestigd door middel van ondertekening van de offerte dd. 28 juni 2023. Deze schriftelijke bevestiging is in de bijlage aangehecht. Na afronding van de taxatieopdracht en het verstrekken van de definitieve versie van het rapport is door partijen aanvullende informatie verstrekt. Deze aanvullende informatie is verwerkt in een tweede versie van het taxatierapport. Hiervoor is op 13 november 2023 een aanvullende offerte voor opgesteld.

Zie voor alle wijzigingen ten opzichte van de eerste versie het onderdeel Backtesting.

Opdrachtvoorwaarden
Er is niet afgeweken van de opdrachtvoorwaarden.

Dossiervorming
Het taxatiedossier omvat alle van opdrachtgever ontvangen informatie, de gevoerde correspondentie met de opdrachtgever, de ontvangen en verzamelde informatie van het taxatiebureau en van derden. Deze informatie zal digitaal worden gearchiveerd en beveiligd worden opgeslagen.

Interne kwaliteitsborging
De taxatie zal worden uitgevoerd door 123vastgoedexpertise. De door 123vastgoedexpertise aangestelde taxateur verklaart hierbij het volgende:
- Dat deze geen enkele betrokkenheid heeft met het object of de opdrachtgever(s) om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te kunnen verschaffen.
- Dat deze over voldoende actuele en lokale kennis beschikken van de desbetreffende markt om de taxatie op een correcte wijze uit te kunnen voeren.
- Ondergetekende is in dienst van 123vastgoedexpertise en is niet in loondienst of andere vaste betrekking bij de eigenaar en/of bank.

Roulatie
De taxateur is niet eerder betrokken bij enige opdracht betrekking hebbend op het onderhavige object en opdrachtgever.

Onafhankelijkheid
De taxateur verklaart dat hij wel recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. Er is op basis van de ontvangen en beschikbare informatie en omstandigheden een definitief taxatierapport opgesteld dd 1 september 2023. Na het definitief maken zijn aanvullende documenten en informatie verstuurd. Op basis van de nieuwe en aanvullende informatie is er een tweede versie van het rapport opgesteld.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)
Specialisaties zijn het taxeren van woningcomplexen en commercieel vastgoed. Deze specialisaties worden op peil gehouden door middel van het verzorgen van cursussen in kader van de hercertificering VastgoedCert en NRVT kamer BV en kamer wonen alsmede het jaarlijks voldoen aan de permanente educatieverplichtingen die vanuit het NRVT en TEGOVA worden geëist.

Plausibiliteit
Een plausibiliteitstoets betreft een toets op de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (EVS en/of IVS) is uitgevoerd. Voordat dit taxatierapport is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Controlerend taxateur heeft geen inspectie uitgevoerd van het object. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in deze rapportage opgenomen plausibiliteitsverklaring.

Taxatiestandaarden
Op de taxatie zijn de EVS 2020 van toepassing. De taxateur is op de hoogte en de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

De taxatie is voorts uitgevoerd in overeenstemming met:
- Het meest recente reglement met gedrag- en beroepsregels van NRVT ;
- De meest recente praktijk handreiking Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT
- Voor zover van toepassing het meest recente sub reglement groot zakelijk Vastgoed NRVT;

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig norm TCV. De taxateur heeft kennis van de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed en verklaart te voldoen aan alle gestelde kwaliteitseisen en de uitvoering van deze taxatie te hebben verricht conform de TCV-richtlijnen.

Tuchtrecht
Ondergetekende komt naar beste vermogen tegemoet aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hem mogen hebben en conformeert zich aan de Erecode van de NVM en de algemene gedrags- en beroepsregels van de NRVT. Niet naleving van deze regels kan worden onderworpen aan de tuchtrechtspraak van de NVM en/ of NRVT. Het bedrijf heeft een klachtprocedure en een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering conform de TCV.

Aansprakelijkheid:
Behoudens opzet en grove schuld van opdrachtnemer, is opdrachtnemer niet aansprakelijkheid en niet gehouden tot enige vergoeding van schade, van welke aard dan ook.
Bij eventuele aansprakelijkheid van opdrachtnemer, zal de hoogte van de schade worden uitgekeerd met dien verstande dat in alle gevallen steeds als maximum zal hebben te gelden het bedrag waarvoor in het desbetreffende geval recht op uitkering bestaat vanwege de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar(s) van opdrachtnemer.

Opdrachtnemer is in geen geval aansprakelijk voor schade die opdrachtgever lijdt als gevolg van bouwkundige gebreken of de onderhoudsstaat of later geconstateerde niet zichtbare gebreken.

Opdrachtnemer is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuist of niet geven van inlichtingen of gegevens in het algemeen die afkomstig zijn van opdrachtgever of derden ongeacht of deze inlichtingen in zijn algemeenheid als juist konden worden aangenomen.

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

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving
Het volle eigendom van een perceel grond bestaande uit een kade, openbare ruimte alsmede een opstelplaats van een staalconstructie ten behoeve van een bedrijfsruimte voor gebruik als kantoor- of bijeenkomst ruimte gelegen aan de VOC kade plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, perceelnummer 4858 groot 245 m2.

Adres:	**Een grondperceel plaatselijk niet nader aangeduid doch gelegen ter hoogte van VOC-kade 2 - 16 te Amsterdam (VERSIE 2).**
VMS-taxatienummer:	**75644909**
Type eigendom:	**Eigendom**
Waardepeildatum:	**dinsdag 8 augustus 2023**
Type taxatie:	**Volledige taxatie**
Keuze waardering:	**Residuele grondwaarde**

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel:	**(Her)financiering**

Toelichting doel van de taxatie
Het doel van de taxatie is het bepalen van de verkoopwaarde in het vrije economische verkeer ten behoeve van het vaststellen van de verschuldigde belastingen. Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever(s). Derden kunnen hier geen rechten aan ontlenen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Valuta:	**Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€).**

HET OBJECT IS PER **8 AUGUSTUS 2023** GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper ***(Afgerond)*** **EUR 25.000**

Zegge: vijfentwintigduizend euro

OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)

Residuele benadering DOK	**EUR -400.000**

Grondwaarde voor de realisatie van het DOK.

Handtekening uitvoerend taxateur:



ing. Ramon Brouwer REV RT RM
Datum en plaats: **23 november 2023** | **Amsterdam**

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie:	**dinsdag 8 augustus 2023**
Mate van inspectie:	**Inpandige en externe inspectie**
Inspectie uitgevoerd door:	**ing. Ramon Brouwer REV RT RM**

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)
De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur ing. Ramon Brouwer REV RT RM. De taxateur heeft de situatie zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten
Algemeen als “good practice” aanvaarde algemene uitgangspunten zijn op deze taxatie van toepassing. Verder zijn de volgende algemene uitgangspunten van toepassing.
Het toekomstige gebruik is in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplanbepalingen.
Oppervlaktemeting op basis van de in Nederland gehanteerde standaardmethodiek volgens NEN 2580 voor zover het commerciële ruimten betreft almede op basis van de in Nederland gehanteerde standaardmethodiek volgens Branchebrede meetinstructie (BBMI) op het moment dat het woningen betreft.
Geen noodzaak tot saneren bij het huidige en toekomstige gebruik.
Geen onderzoek uitgevoerd naar financiële kwaliteit huurders en of gebruikers.
Geen waarde beïnvloedende erfdienstbaarheden, rechten of bepalingen anders dan in het rapport genoemd.
We zijn volledig en correct door de opdrachtgever geïnformeerd.
Volle eigendom.
Daar waar in het rapport marktwaarde staat vermeld dient men dit te lezen als waarde in economisch verkeer.

Bijzondere uitgangspunten
Er zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

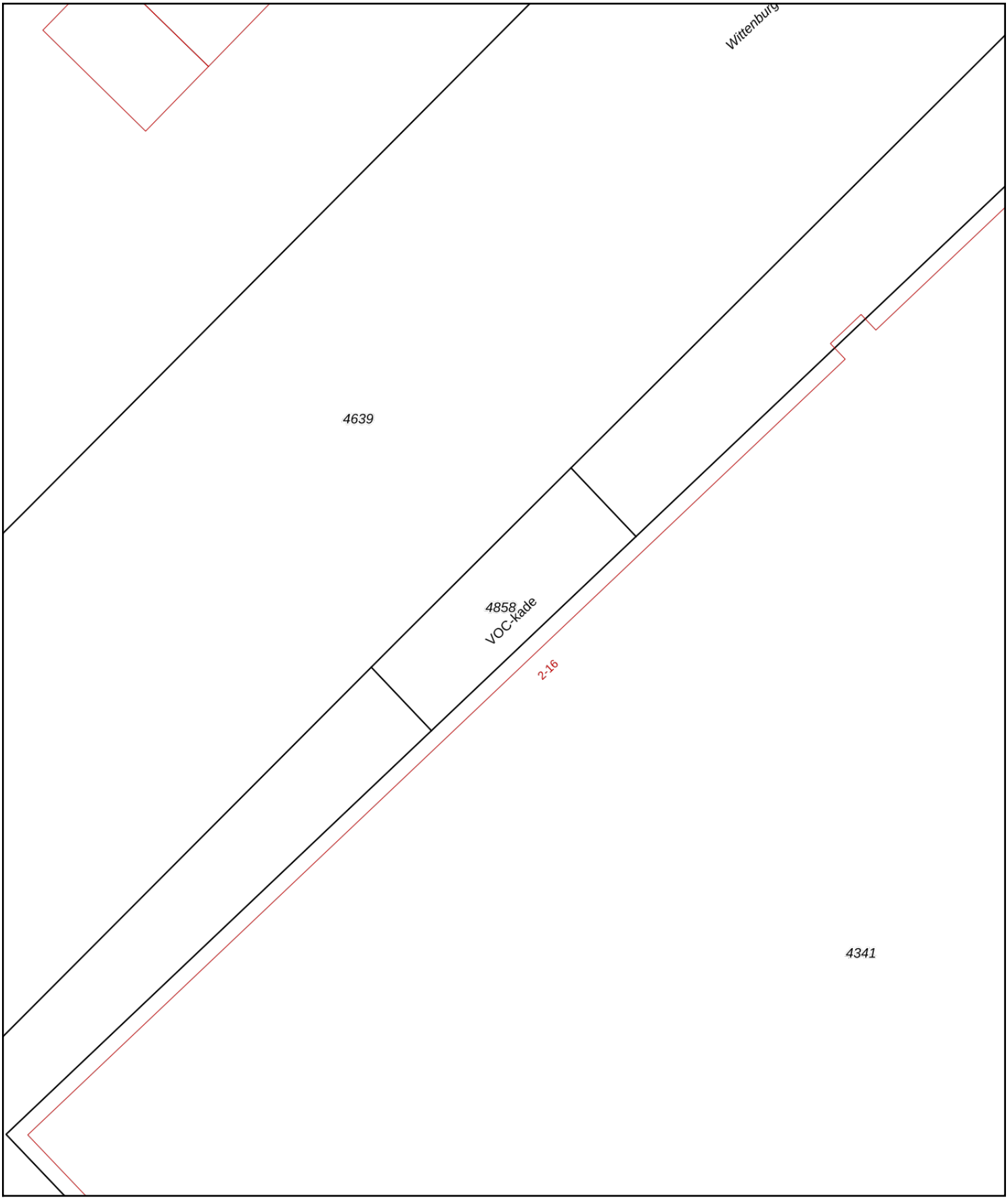
Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden
Geen afwijkingen ten opzichte van de taxatiestandaarden.

Afkomstig uit stuk	Hyp4 84846/12	**Ingeschreven op**	17-08-2022 om 12:07
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 10-08-2022		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69764/172	**Ingeschreven op**	29-12-2016 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 70759/195 Is aanvulling op Hyp4 69764/172	**Ingeschreven op**	30-05-2017 om 12:05
Naam gerechtigde	Stadgenoot Ontwikkeling I B.V.		
Adres	Sarphatistraat 370 1018 GW AMSTERDAM		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	34154451 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Wijziging t.a.v. de erfpachtvoorwaarden en/of -canon		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17922/34 Amsterdam	**Ingeschreven op**	30-01-2002

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 augustus 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Amsterdam
Sectie	N
Perceel	4858

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.

kadaster