BIJLAGE 3
CASE

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

0723

Veemkade 5.1.2e
Amsterdam

Taxatierapport

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Amsterdam, maart 2011

Jones Lang LaSalle
Valuation Advisory

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf



Samenvatting

Dit rapport betreft de waardering van een appartementsrecht aan de Veemkade [redacted] Het doel van de waardering is het vaststellen van de canonbedragen. De hoogte hebben wij vastgesteld door de grondwaarde en de canonpercentages te berekenen.

Locatie

Het object is gelegen aan de Veemkade in het Oostelijk Havengebied in Amsterdam. De kadastrale aanduiding van dit adres is: gemeente Amsterdam [redacted]

Opstal

De opstal is gebouwd in 1997. Het appartementsrecht heeft een vloeroppervlakte van 5.783 m² en maakt onderdeel uit van een groter complex, gelegen aan de Oostelijke Handelskade. Het geheel verkeert in een goede staat van onderhoud.

Eigendomssituatie

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat gemeente Amsterdam eigenaar is van de grond. Ymere Ontwikkeling B.V. heeft het voortdurend recht van erfpacht.

Gebruiksituatie

Het object is bij de erfpachter in gebruik als kantoorruimte.

Huidige erfpacht situatie

De canon is afgekocht tot het einde van het tijdvak dat loopt tot 16 december 2014.

Grondwaarde

De marktwaarde per 28 februari 2011 van de bouwrijpe grond bedraagt:

€ 7.000.000,- k.k.

(zeven miljoen
euro kosten koper)

CANONPERCENTAGES

Bij jaarlijkse herziening

3,28%

Bij 10 jaar vast

4,24%

Bij 25 jaar vast

4,78%

CANONBEDRAGEN

Bij jaarlijkse herziening

€ 172.200,- per jaar

Bij 10 jaar vast

€ 222.600,- per jaar

Bij 25 jaar vast

€ 250.950,- per jaar

INHOUDSOPGAVE

1 Uitgangspunten van de taxatie 1

2 Objectinformatie 3

3 Juridische informatie 4

4 Marktsituatie 5

5 Waardering 7

BIJLAGEN

Bijlage 1 Algemene Uitgangspunten

Bijlage 2 Kadaster

Bijlage 3 Plattegrond locatie

Bijlage 4 Berekening

1 UITGANGSPUNTEN VAN DE TAXATIE

TAXATIEOPDRACHT

Jones Lang LaSalle BV, Valuation Advisory, kantoorhoudende te Amsterdam aan de Strawinskylaan 3103,

verklaart,

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het kantoorgebouw, staande en gelegen aan de

Veemkade 5.1.2e in Amsterdam

Op het bovengenoemde object is een recht van erfpacht gevestigd.

De opdracht is verstrekt door de gemeente Amsterdam, zoals beschreef in de email correspondentie van 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e d.d. 12 januari 2011 met onderwerp Waardering erfpachtrecht bij canonherziening einde tijdvak..

Wij voeren de taxatiewerkzaamheden uit conform de RICS Valuation Standards (the Red Book 6th edition) en de International Valuation Standards.

WAARDEBEGRIP

Bij de waardering hanteren wij het waardebegrip "marktwaarde".

Definitie: Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

DOEL VAN DE WAARDERING

De waardering is uitgevoerd ten behoeve van het vaststellen van de canonbedragen voor het nieuwe tijdvak vanaf 16 december 2014. De hoogte hiervan hebben wij berekend door de grondwaarde en de canonpercentages te bepalen.

TAXATIEDATUM

De waardering is uitgevoerd met taxatiedatum 28 februari 2011.

INSPECTIE

Het object is geïnspecteerd op 9 februari 2011 door 5.1.2e 5.1.2e

INFORMATIEBRONNEN

Tijdens het uitvoeren van de waardering hebben wij gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

Informatiebron	Gegevensverstrekker
Erfpachtcontract (VVEA)	Gemeente Amsterdam
Kadastrale informatie	Kadaster
Bestemmingsplaninformatie	Gemeente Amstedam
Algemene Bepalingen 1994	Gemeente Amsterdam
Algemene Bepalingen 2000	Gemeente Amsterdam

2 Objectinformatie

Globale beschrijving

Het object maakt onderdeel uit van een groot complex. Dit complex bestaat uit ruimte met de bestemming woningen, kantoor- en/of winkelachtige bedrijfsruimten en een parkeergarage. Het appartementsrecht, waar dit rapport betrekking op heeft, betreft de zogenaamde kantoor- en/of winkelachtige bedrijfsruimten. Deze ruimte wordt op dit moment geheel gebruikt als kantoor.

Ligging en bereikbaarheid

De Veemkade ligt aan de IJ in het centrum van Amsterdam, achter de Oostelijke Handelskade. Het object is met eigen vervoer goed te bereiken vanaf de ringweg A10, via de Piet Hein-tunnel. Het centrum van Amsterdam ligt op enkele auto/fiets minuten afstand.

Het centraal station van Amsterdam ligt dichtbij en het object is daarom goed te bereiken met het openbaar vervoer.

Het object ligt in een deel van Amsterdam dat de laatste jaren aanzienlijk is ontwikkeld. Er is veel gebouwd en er zijn nieuwe voorzieningen in de buurt gekomen. De tram rijdt sinds 2005 langs het object. Wanneer het Centraal Station is gerenoveerd, zal de buurt opnieuw een impuls krijgen.

Samenstelling van het object

Aan de hand van de Vestiging Voortdurende Erfpacht Appartementsrechten verstrekt door de gemeente Amsterdam, bedraagt de vloeroppervlakte van het appartementsrecht 5.783 m².

3 JURIDISCHE INFORMATIE

KADASTRALE GEGEVENS

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers wordt het appartement als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente:	Amsterdam N
Sectie:	
Nummer:	5.1.2e
Appartementsrechten :	
Cultuur:	Bedrijvigheid (kantoor)

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat gemeente Amsterdam eigenaar van de grond is en dat 5.1.2e het voortdurend erfpacht appartementsrecht heeft.

BESTEMMING

Het vigerende bestemmingsplan is Facetherzieing zonebesluit Oostelijk havengebied-Zeeburg.

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de huidige of toekomstige bestemming. Wij gaan ervan uit dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

4 Marktsituatie

Algemeen

Amsterdam is, met een voorraad van 6.497.500 m² verhuurbare vloeroppervlakte (vvo), de grootste kantorenmarkt van Nederland. De belangrijkste kantorenlocaties in Amsterdam, gemeten naar de kantorenvoorraad, zijn Centrum (1.383.100 m² vvo), Zuid-Oost (1.251.800 m² vvo), Sloterdijk/Teleport (831.000 m² vvo), Zuidas (650.500 m² vvo) en West (639.500 m² vvo).

Aanbod

Het gemiddelde jaarlijkse aanbod in Amsterdam in de periode 2006 - 2010 bedroeg 966.900 m² vvo. Het aanbod daalde van 1.151.000 m² vvo ultimo 2005 naar 809.100 m² vvo in 2008. In 2009 nam het aanbod sterk toe en kwam uit op een niveau van 1.109.400 m² vvo. In de eerste drie kwartalen van 2010 nam het aanbod verder toe naar 1.132.000 m² vvo. Vanwege een onttrekking in deellocatie West en een verhoogde opnamedynamiek daalde het opnamevolume in het vierde kwartaal van 2010 en kwam uit op 1.085.000 m² vvo. Dit komt overeen met een leegstandspercentage van 16,7%.

Op deellocatie niveau concentreert het aanbod zich voornamelijk op de deellocaties Zuid-Oost en Sloterdijk/Teleport. Gezamenlijk nemen deze twee deellocaties 46% van het totale aanbod in Amsterdam voor hun rekening. Het aanbod op deze deellocaties is grotendeels van B- of C-kwaliteit vastgoed.

Plannen en opleveringen

In 2008 en 2009 werd in Amsterdam respectievelijk 46.000 m² vvo en 137.900 m² vvo kantoorruimte opgeleverd. In 2010 bedroeg het opleveringsvolume 95.800 m² vvo. Dit kwam voornamelijk tot stand door de opleveringen van het PWC kantoor (30.000 m² vvo) in Amsterdam Zuid-West, gebouw Number One (32.000 m² vvo) in deellocatie Amsterdam Noord en het Endemol gebouw in deellocatie Zuid-Oost (19.500 m² vvo).

Amsterdam heeft een harde planvoorraad van circa 232.000 m² vvo in de periode tot en met 2014. Medio 2012 staat onder andere de oplevering van het Oosterdokseiland Plot 2 (12.500 m² vvo) in deellocatie Centrum gepland. Hierin zal onder meer het hoofdkantoor van Vodafone huisvesting nemen. Daarnaast zit er nog circa 2,7 miljoen m² vvo aan zachte plannen in de pijplijn. De grootste plannen betreffen ontwikkelingen op de Zuidas (ruim 1 miljoen m² vvo) en Amsterdam Noord (circa 500.000 m² vvo). De daadwerkelijke invulling en uitvoering van deze plannen is echter nog onzeker.

Vraag

Het gemiddelde jaarlijkse opnamevolume in de periode 2006 - 2010 in Amsterdam bedroeg 332.400 m² vvo. In deze periode is het opnamevolume sterk gedaald van 482.300 m² vvo in 2006 naar 182.702 m² vvo in 2009.

In 2010 liet het opnamevolume voor het eerst weer een stijging zien en kwam uit op 245.000 m² vvo. Hiervan werd circa 43% opgenomen in het vierde kwartaal. Grootschalige transacties in het vierde kwartaal vonden plaats in deellocatie Zuidas en betroffen onder meer de huur van 35.000 m² vvo in de nieuwbouwontwikkeling op de Gustav Mahlerlaan door Deloitte en de huur van 8.687 m² vvo door Allen & Overy in Vivaldi Offices II op de Barbara Strozzilaan. Allen & Overy zal bij oplevering van de renovatiewerkzaamheden van het huidige kantoor aan de Apollolaan weer terugverhuizen.

Huurprijsniveau

De tophuur van Amsterdam bedraagt momenteel € 335,- per m² vvo per jaar en wordt gerealiseerd op deellocatie Zuidas. De tophuur staat onder licht neerwaartse druk en wordt gesteund door incentives. De gemiddelde huurprijs in Amsterdam is na een lichte daling in het derde kwartaal weer gestegen en bedraagt momenteel circa € 215,- per m² vvo per jaar.

Kantorenbeleggingsmarkt

In 2008 werd in totaal circa € 1.330.000.000,- belegd in Amsterdams vastgoed. Hiervan had bijna 75% betrekking op het kantorensegment. In 2009 bedroeg het investeringsvolume € 411.130.000,-, waarvan € 173.420.000,- betrekking had op kantoren.

Het totale volume aan beleggingen in Amsterdams kantorenvastgoed kwam in 2010 uit op ruim € 468.000.000,-, dit had betrekking op 54% van het totale beleggingsvolume in Amsterdam. De grootste beleggingen in 2010 waren Het Boek aan de Kingsfordweg in deellocatie Sloterdijk/Telepoort en de uitbreiding van PWC binnen deellocatie Amsterdam Zuid-West (Riekerpolder). Het Boek werd verkocht door PingProperties aan het Duitse Real IS voor circa € 117,5 miljoen. De uitbreiding van PWC, gebouw Westgate II, werd aangekocht door het eveneens Duitse NordCapital voor circa € 94 miljoen.

In de eerste twee kwartalen van 2008 zijn de top aanvangsrendementen (netto, v.o.n.) in Amsterdam met 35 basispunten gestegen naar een bandbreedte van 5,25% - 5,75%. In het derde en vierde kwartaal van 2008 werd deze trend doorgezet en stegen de aanvangsrendementen met respectievelijk 15 en 30 basispunten. In het tweede kwartaal van 2009 zijn de aanvangsrendementen met 10 basispunten licht naar boven bijgesteld. In het derde en vierde kwartaal bleven de top aanvangsrendementen onveranderd.

In het eerste kwartaal van 2010 zijn de top aanvangsrendementen voor kantoren in Amsterdam met 10 basispunten licht aangescherpt. In het tweede kwartaal bleven de aanvangsrendementen stabiel. Door een hernieuwde interesse in Amsterdams kantoorvastgoed zijn de aanvangsrendementen in het derde en vierde kwartaal van 2010 wederom aangescherpt. Het derde kwartaal noteerde een daling van 15 basispunten terwijl het vierde kwartaal een daling van nog eens 10 basispunten liet zien. De top aanvangrendementen van kantorenvastgoed in Amsterdam vielen ultimo 2010 binnen een bandbreedte van 5,45% - 5,95%.

5 Waardering

Doel van waardering

Het doel van de waardering is het vaststellen van de canonbedragen voor het nieuwe tijdvak. De hoogte van deze canons is afhankelijk van twee variabelen, de waarde van de grond en het canonpercentage. Daarnaast hanteert de gemeente een depreciatiefactor, op dit moment is deze 0,75. De uiteindelijke hoogte van de canon stellen wij vast door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage en de depreciatiefactor.

Grondwaarde

De marktwaarde van de grond bepalen wij door middel van een residuele grondwaarde berekening. Hiervoor stellen wij eerst de waarde van de opstal samen met grond vast. Vervolgens bepalen we de bouwkosten inclusief verwervingskosten, financieringskosten en andere bijkomende kosten van de opstal. Deze waarden trekken we van elkaar af, wat overblijft, is de grondwaarde. In de berekening voor het vaststellen van de waarde van het geheel houden wij rekening in het rendement met het feit dat het erfpacht betreft. Daarom is de residuele grondwaarde meteen de waarde van de grond rekening houdend met erfpacht. Deze waarde vertegenwoordigt de waarde van de grond alsof het bouwrijpe grond is die op dit moment wordt uitgegeven, rekening houdend met de huidige bestemming.

Canon percentages

In de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 is opgenomen op welke wijze een canonpercentage dient te worden vastgesteld. Het canonpercentage varieert al naar gelang er sprake is van een jaarlijkse, tien jaarlijkse of een vijfentwintig jaarlijkse aanpassing van canon. De gemeente past de percentages ieder kwartaal aan. De algemene bepalingen van voortdurend erfpacht 2000 stellen dat de canonpercentages zijn gebaseerd op de rente van staatsleningen met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is. Daarom hebben wij de percentages van oktober 2010 gebruikt om de hoogte van de canons te bepalen.

Opmerkingen

Uit de gegevens aangeleverd door de gemeente Amsterdam kunnen wij niet opmaken of de gegeven vloeroppervlakte bruto of netto is. Wij nemen aan dat de bruto vloeroppervlakte 5.783 m² en de verhuurbare vloeroppervlakte 4.916 m² bedraagt.

Uit de erfpachtovereenkomst blijkt dat maximaal 70% van het appartementsrecht als kantoor mag worden gebruikt. Wij nemen in de waardering aan dat het huidige gebruik door Ymere 100% kantoor is. Voorts zijn wij ervan uit gegaan dat dit gebruik in de toekomst geoorloofd is.

Algemene Uitgangspunten

In bijlage 1 staan onze algemene uitgangspunten beschreven. De algemene uitgangspunten zijn van toepassing op deze waardering, tenzij elders in de rapportage uitdrukkelijk anders vermeld.

WAARDE

Aan het object hebben wij onder de in het rapport genoemde condities de volgende waarden toegekend:

Marktwaarde van de grond

€ 7.000.000,- k.k.

(zeven miljoen
euro kosten koper)

Canonpercentages

Bij jaarlijkse herziening 3,28%

Bij 10 jaar vast 4,24%

Bij 25 jaar vast 4,78%

Canonbedragen

Bij jaarlijkse herziening € 172.200,- per jaar

Bij 10 jaar vast € 222.600,- per jaar

Bij 25 jaar vast € 250.950,- per jaar

Deze waarden zijn gerapporteerd op 21 maart 2011.

5.1.2e

5.1.2e

Bijlage 1
Algemene Uitgangspunten

Algemene Uitgangspunten

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

Uitvoering opdracht

Jones Lang LaSalle B.V., Valuation Advisory, voert de taxatiewerkzaamheden uit conform de RICS Valuation Standards (the Red Book 6th edition) en de International Valuation Standards.

Gehanteerde gegevens

Verstrekte gegevens

Ten behoeve van de waardering gaan wij ervan uit dat alle door opdrachtgever of derden verstrekte gegevens juist zijn. Wij gaan er ook van uit dat er geen bijzondere bepalingen of omstandigheden zijn die niet vermeld zijn door de opdrachtgever en wel de waarde kunnen beïnvloeden.

Maatvoering

Ten behoeve van de waardering hanteren wij de maten, zoals verstrekt door of namens opdrachtgever.

Moment van rapportage

Wij houden geen rekening met verschillen die mogelijk zijn opgetreden tussen de inspectiedatum en de taxatiedatum of tussen de taxatiedatum en het moment van rapportage.

Huurdersverplichtingen

In de waardering hanteren we als uitgangspunt dat de huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen.

Bijzonderheden object

Bouwkundige en technische staat

Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, kijken wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud. Wij gaan ervan uit dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn.

Wanneer wij objecten of objectdelen waarderen die op de inspectiedatum nog niet zijn gerealiseerd en opgeleverd, gaan wij ervan uit dat deze objecten of objectdelen vrij van bouwkundige of technische gebreken zijn of worden opgeleverd.

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

Verontreiniging

Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen sprake is van verontreiniging van grond of grondwater van het object, dat er zich geen olietanks of andere objecten of stoffen in de grond bevinden die de waarde kunnen beïnvloeden en dat in het object zelf geen asbest en / of andere materialen zijn verwerkt die door schadelijkheid van invloed kunnen zijn op de waarde. Hier hebben wij geen onderzoek naar verricht.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de aanwezigheid van schadelijke stoffen, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

Duurzaamheid

Indien wij bij de taxatie beschikken over een energielabel, EPC (energieprestatiecoëfficiënt) of een BREEAM, LEED of ander vergelijkbaar certificaat, houden wij bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze eigenschappen geschiedt slechts globaal.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de duurzaamheid van het gebouw, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

Bijzondere voorwaarden of beperkingen

Ten behoeve van de waardering verrichten wij geen onderzoek naar eventuele bijzonderheden voortvloeiend uit de titel van aankomst, eventueel toepasselijke algemene of bijzondere erfpachtvoorwaarden of andere bedingen of rechten van derden. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat daaruit geen beperkingen voortvloeien zoals kettingbedingen, erfdienstbaarheden, gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen. Tevens gaan wij ervan uit, dat het object vrij is van hypotheken, zakelijke rechten en beslagen.

Specifieke voordelen eigenaren/gebruikers

Bij de waardering laten wij mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren / gebruikers kunnen genieten buiten beschouwing.

Regelgeving

Voorschriften

Wij gaan er bij de waardering van uit dat, per datum van waardering, de onroerende zaak en het huidige en toekomstige gebruik van de onroerende zaak voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Algemeen en plaatselijk geldende regelingen

Naar de toepasselijkheid van bijzondere wettelijke maatregelen en plaatselijk geldende regelingen, zoals bestemmingsplannen en verordeningen en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid, winnen wij geen bijzondere informatie in. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat uit vorenbedoelde wetten, maatregelen of verordeningen geen bijzondere beperkingen of andere gevolgen voortvloeien die de waarde van het onderhavige beïnvloeden.

Indien u inzicht en details wilt verkrijgen met betrekking tot de beschreven regelingen, adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

Fiscale wetgeving

De effecten van de wijzigingen van de Wet op de omzetbelastingen 1968, de Wet op belastingen van rechtsverkeer en enkele andere belastingwetten in verband met de bestrijding van constructies met betrekking tot onroerende zaken worden buiten beschouwing gelaten. Wel rekenen wij, in de gevallen waarin er door de huurder geen BTW over de huursom wordt betaald, bij de vaststelling van de exploitatie-lasten en mogelijke renovatiekosten met BTW-verlies.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de onzekerheden met betrekking tot de mogelijk consequenties die de wijziging van wet- en regelgeving kan hebben op de waarde van het onderhavige, adviseren wij u contact op te nemen met uw fiscaal adviseur.

Herzieningen in huurrecht

In de waardering gaan wij ervan uit dat er bij expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen / verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.

Toekomstige wijzigingen in de wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht houden wij geen rekening met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving of (gewoonte) regels.

Betrokkenheid

Jones Lang LaSalle B.V., Valuation Advisory, bevestigt dat de opdracht wordt uitgevoerd zonder eerdere substantiële betrokkenheid, anders dan voor de huidige opdrachtgever.

Gebruik en aansprakelijkheid

Rapportage uitsluitend voor opdrachtgever

Het rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt door derden danwel in publicaties, circulaires of voor derden bestemde stukken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Jones Lang LaSalle.

Gebruik voor andere doeleinden

De taxatie is bestemd voor gebruik door uw organisatie voor doeleinden zoals vermeld in de rapportage. Wij aanvaarden geen enkele verantwoordelijkheid voor schade geleden door het gebruik voor andere doeleinden.

Aansprakelijkheid jegens derden

Derden kunnen aan het rapport geen enkele aanspraak ontlenen jegens Jones Lang LaSalle of de ondertekenaar van het rapport.

Verklaring

Vakbekwaamheid

De taxateur heeft actuele lokale, nationale en/of internationale kennis van de specifieke markt en beschikt over de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

KLACHTENPROCEDURE

De opdrachtgever stemt er mee in een klacht ten aanzien van de opdracht in eerste instantie schriftelijk in te dienen bij Jones Lang LaSalle B.V. In overeenstemming met de regels van de RICS overleggen wij iedere klacht aan de Legal and Compliance Manager van Jones Lang LaSalle B.V., die hierop actie zal ondernemen

RICS STANDAARDEN

De taxatie kan worden gecontroleerd op naleving van de standaarden op grond van de reglementen van de RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen.

BIJLAGE 2
KADASTER

Kadastraal bericht object

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:	AMSTERDAM N [redacted]	23-2-2011
	Oostelijke Handelskade AMSTERDAM	16:51:14
Uw referentie:	RB	
Toestandsdatum:	22-2-2011	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	AMSTERDAM N [redacted]	
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVIGHEID (KANTOOR)	
Locatie:	Oostelijke Handelskade AMSTERDAM	
Koopsom:	€ 9.831.425	Jaar: 2006
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	2-12-2003	

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"

Ontstaan uit:	AMSTERDAM N [redacted]
	AMSTERDAM N
	AMSTERDAM N
	AMSTERDAM N
	AMSTERDAM N
Vereniging van eigenaren:	VERENIGING VAN EIGENAARS PLAN PAKHUIZEN, OOSTELIJKE HANDELSKADE TE AMSTERDAM
Bestuurder:	Vereniging Van Eigenaars Plan Pakhuizen, Oostelijke Handelskade Te Amsterdam O Handelskd [redacted] AMSTERDAM
Zetel:	AMSTERDAM

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan:	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)	
Ontleend aan:	HYP4 AMSTERDAM 17816/1	d.d. 11-12-2001

Kadaster

Betreft: AMSTERDAM N [redacted] 5.1.2e
Oostelijke Handelskade AMSTERDAM
Uw referentie: RB
Toestandsdatum: 22-2-2011

23-2-2011
16:51:14

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT

Gemeente Amsterdam N
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM
Postadres: Postbus: 202
1000 AE AMSTERDAM
Zetel: AMSTERDAM
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 AMSTERDAM 18839/127
d.d. 2-12-2003
Eerst genoemde object in brondocument: AMSTERDAM N [redacted] 5.1.2e

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 73426 d.d. 18-2-2011
REC 739 d.d. 6-3-1990
REKTIFIKATIE-STUK
HYP4 AMSTERDAM 13923/7 d.d. 17-12-1996
REKTIFIKATIE VERZOCHT
HYP4 AMSTERDAM 19179/127
d.d. 12-4-2005
REKTIFIKATIE VERZOCHT
HYP4 AMSTERDAM 19232/100
d.d. 24-6-2005
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Gerechtigde

ERFPACHT

[redacted] 5.1.2e
Jollemanhof [redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e AMSTERDAM
Postadres: Postbus: [redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e AMSTERDAM
Zetel: AMSTERDAM
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 51370/37 d.d. 28-12-2006
Eerst genoemde object in brondocument: AMSTERDAM N [redacted] 5.1.2e

Aantekening recht

WIJZIGING T.A.V. DE ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF -CANON
CANON AFGEKOCHT TOT EN MET 30-04-2050
Ontleend aan: HYP4 AMSTERDAM 18840/16 d.d. 2-12-2003

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.

BIJLAGE 3
PLATTEGROND LOCATIE

Veemkade 5.1.2e
Amsterdam

Jones Lang LaSalle.
Valuation Advisory





BIJLAGE 4
BEREKENING

Grondopbrengsten en -kosten

JONES LANG LASALLE

Amsterdam, Veemkade 5.1.2e

Case Erfpacht Gemeente Amsterdam

waardedatum: 28 februari 2011

Opbrengsten

Commerciele ruimte	Oppervlakte BVO	VVO	euro/m² per jaar	Huurwaarde per jaar	Bruto aanvangsrendement (von)	Factor	Totaal opbrengsten (€) excl. BTW
Kantoor/winkel	5.783	4.916	225	1.105.999	6,25%	16,00	€ 17.695.980

Koopwoningen	Aantal	in %	m² GO	m² BVO totaal	Opbrengsten (€ per m² GO)	Totaal opbrengsten per woning incl. BTW	Totaal opbrengsten (€) excl. BTW
Appartementen	0	0%	0,0	0 €	0	€ 0	€ 0
Grondgebonden woningen	0	0%	0,0	0 €	0	€ 0	€ 0
Vrijstaande woningen	0	0%	0,0	0 €	0	€ 0	€ 0
Totaal koopwoningen	**0**	0%					**0**

Parkeren	Aantal	Totaal opbrengsten per parkeerplaats excl. BTW	Totaal opbrengsten (€) excl. BTW
maaiveld	0	€ 0	€ 0
parkeerdek bovengronds	0	€ 0	€ 0
ondergronds	0	€ 0	€ 0
Totaal parkeren	**0**		**0**

Opbrengst VON (excl. BTW) € **17.695.980**

Kosten

1. Verwervingen en schadeloosstellingen

Verwervingskosten	€ 0

2. Sloopwerk opstallen

Sloop huidige bebouwing	m² BVO	€ 0	per m²	€ 0

3. Milieuvoorzieningen en bodemonderzoek

Verkennend bodemonderzoek	p.m.
Verkennend archeologisch onderzoek	p.m.
Verkennend onderzoek t.b.v. bestemmingsplan	p.m.
Totaal milieuvoorzieningen en bodemonderzoek	€ 0

4. Bouw- en woonrijp maken

	Aantal / m²	Prijs per eenheid		
Verwijderingen/opruimwerkzaamheden		(opgenomen in 'Sloopwerk opstallen')	€	0
Bouw- en woonrijpmaken woongebied	0	€ 0	€	0
Tijdelijke voorzieningen		(opgenomen in 'Bijkomende bouwkosten')	€	0
Onvoorzien		(opgenomen in 'Bijkomende bouwkosten')	€	0
Totaal bouw- en woonrijp maken			€	0

5. Planvoorbereidings- en toezichtkosten

Planvoorbereiding- en toezichtskosten	(opgenomen in 'Bijkomende bouwkosten')	€ 0

6. Bouwkosten

Commerciele ruimte	m² BVO totaal	Kosten (€ per m² BVO)	Totaal kosten (€)
Kantoor/winkel	5.783	€ 1.200	€ 6.939.600

Koopwoningen	Aantal	m² GO	m² BVO totaal	Kosten (€ per m² BVO)	Totaal kosten per woning (€)	Totaal kosten (€)
Appartementen	0	0,0	0 €	0	€ 0	€ 0
Grondgebonden woningen	0	0,0	0 €	0	€ 0	€ 0
Vrijstaande woningen	0	0,0	0 €	0	€ 0	€ 0
Koopwoningen	0		0			€ 0

Parkeren	Aantal	m² per parkeerplaats	m² totaal	Kosten (€ per m² BVO)	Totaal kosten per parkeerplaats (€)	Totaal kosten (€)
maaiveld	0	0	0 €	0	€ 0	€ 0
parkeerdek bovengronds	0	0	0 €	0	€ 0	€ 0
ondergronds	0	0	0 €	0	€ 0	€ 0
Parkeren	0					€ 0

Totaal bouwkosten € **6.939.600**

7. Bijkomende bouwkosten, algemene kosten, Winst & risico

Voorbereidings- en begeleidingskosten	14,62%			
Heffingen enz.	2,50%			
Verzekeringen	0,37%			
Aanloopkosten	0,33%			
Financieringskosten	0,00%	zie renteverliezen		
Risico-verrekening	6,38%			
Onvoorziene uitgaven	3,00%			
Onderhoudskosten verworven terrein	0,10%			
Onvoorzien	2,00%			
Veiligheidscoordinator	0,09%			
Coordinatie van de verschillende disciplines	1,20%			
Bijkomende kosten	**30,79%**		€	**2.136.703**
Algemene kosten	2,00%	€ 9.076.303	€	**181.526**
Winst & Risico	5,00%	€ 9.076.303	€	**453.815**

8. Verkoopkosten

Makelaarskosten verkoop woningen	0,80%		
Marketing (internet, borden, brochures etc.)	1,00%		
Verkoopkosten	**1,80%**	€	**318.528**

9. Renteverliezen

	Aantal jaar	%		Kosten		
Renteverlies aankoop grond en opstallen	1,0	5,00%		7.084.667	€	354.233
Renteverlies bouwkosten en bijkomende kosten	1,0	5,00%	50% van	9.076.303	€	226.908
Renteverlies					€	**581.141**

Totaal Stichtingskosten (excl. grondkosten) € **10.611.313**

Resultaat - Totale Investering € 7.084.667

Overdrachtsbelasting	0,00%	€	0
Notariskosten	0,50%	€	35.423
Kosten adviseur	0,80%	€	56.677
Totaal kosten koper		€	**92.101**

Aankoopsom/Verkoopsom € 6.992.567

Grondwaarde kk afgerond € 7.000.000