TAXATIERAPPORT

Felix Meritis
Keizersgracht 324-326 en Prinsengracht 473 BG
1016 EZ, Amsterdam

ABN AMRO Bank N.V.

Taxatiedatum: 2 September 2013



CBRE

INHOUDSOPGAVE

1 BEKNOPTE SAMENVATTING

2 TAXATIERAPPORT

- Taxatierapport
- Algemene Uitgangspunten Taxaties

3 OBJECTOMSCHRIJVING

- Object
- Privaatrechtelijke Aspecten
- Marktomschrijving
- Taxatieoverwegingen
- Waardering

BIJLAGEN:

- A: Plattegronden
- B: Foto's
- C: Kadastrale Gegevens
- D: Berekeningen

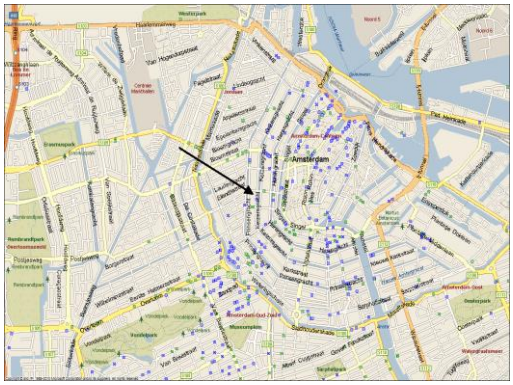
CBRE

1

BEKNOPTE SAMENVATTING

BEKNOPTE SAMENVATTING





Het Object

Adres: Felix Meritis, Keizersgracht 324-326 en Prinsengracht 473 BG

Gebruik: Sociaal cultureel centrum

Verhuurbare Oppervlakte: circa 3.140 m^2

Eigendomsrecht

Het object is verdeeld over drie kadastrale percelen, over drie adressen, te weten:

- Keizersgracht 324
- 5.1, 2, e
- Prinsengracht 473 BG

Keizersgracht 324:

Het perceel aan de Keizersgracht 324 is in voortdurende erfpacht uitgegeven door de Gemeente Amsterdam (Algemene Bepalingen, 6 april 1994) aan Stichting Felix Meritis Beheer te Amsterdam. Het object staat kadastraal bekend als:

Gemeente: Amsterdam

Sectie: E

Nummer: 9050

Grootte: 915 m^2

De jaarlijkse erfpachtcanon is voor de periode 1 februari 1994 tot en met 31 juli 2042 afgekocht.

Prinsengracht 473 BG:

Dit object betreft een appartementsrecht, belast met erfpacht, welke in voortdurende erfpacht is uitgegeven door de Gemeente Amsterdam (Algemene Bepalingen, 6 april 1994) aan Stichting Felix Meritis Beheer. Dit perceel staat kadastraal bekend als:

Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	E
Nummer:	9929
Appartementsindex:	2

5.1, 2, e :

Dit perceel wordt in eigendom gehouden door Stichting Felix Meritis Beheer en is kadastraal bekend als:

Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	E E
Nummer:	4200
Grootte:	79 m^2

Gebruikssituatie

Het gebouw is volledig in eigen gebruik. Via een interne verhuurconstructie wordt het object door Stichting Felix Meritis Beheer verhuurd aan Stichting Felix Meritis voor de resterende looptijd van de erfpachtperiode, ingaande op 1 januari 2003 en eindigend op 31 december 2042.

Wij vernamen dat er tussen deze twee gelieerde organisaties een interne huur is afgesproken die kostendekkend is voor de financieringslasten.

In de waardering gaan wij uit van eigen gebruik.

Bruto Markthuurwaarde

€ 455.400 per jaar (€ 145 per m^2 per jaar)

Marktwaarde Keizersgracht 324-326

€ 5.685.000 "k.k."

(zegge: vijfmiljoenzeshonderdvijfentachtigduizend euro) kosten 5.1, 2, e

Marktwaarde Keizersgracht 324 (excl 5.1, 2, e

€ 4.545.000 "k.k."

(zegge: viermiljoenvijfhonderdvijfenveertigduizend euro) kosten 5.1, 2, e

Taxatieoverwegingen

Bij onze waardering hebben wij de volgende plus- en minpunten van het object in ogenschouw genomen.

Pluspunten

- Locatie, aan de grachten in Amsterdam;
- Monumentaal en bekend gebouw;
- Groot deel van het gebouw onlangs gerenoveerd (afgerond in 2011).

Minpunten

- Strikte gebruikseisen in de erfpachtvoorwaarden;
- Door indeling en bouwaard van het gebouw is de alternatieve aanwendbaarheid beperkt,
- De hoger gelegen zalen en secundaire ruimten hebben een matige uitstraling;
- Vanwege de bouwaard heeft het gebouw zeer veel gangen en trappen, dit gaat ten koste van het nuttige vloeroppervlak.

2

TAXATIERAPPORT

TAXATIERAPPORT

CBRE Valuation Advisor B.V.
Gustav 5.1, 2, e
1082 MK Amsterdam
The Netherlands
+31 (0) 20 626 26 91

Rapportdatum	2 september 2013.
Opdrachtgever	ABN AMRO N.V.
CBRE	CBRE Valuation Advisory B.V.
Het Object	Felix Meritis, Keizersgracht 324-326, Prinsengracht 473 BG, 1016 EZ, Amsterdam.
Objectbeschrijving	Gebouw Felix Meritis is een monumentaal en karakteristiek grachtenpand aan de Keizersgracht. Het object wordt gebruikt als sociaal cultureel centrum.
Oppervlakte	Wij hebben het Object niet ingemeten, maar hebben op basis van de ontvangen bouwtekeningen de vloeroppervlakten ingeschat. Deze meters zijn daarom niet exact conform NEN2580 bepaald. Om zekerheid de krijgen omtrent het exacte metrage adviseren wij een meetcertificaat op te laten stellen.
Doel Eigenaar	Eigenaar – Gebruiker.
Opdracht	Het bepalen van de marktwaarde op de Taxatiedatum van het Object in overeenstemming met uw opdrachtbrief van 13 augustus 2013 de Algemene Uitgangspunten Taxaties en de Algemene Voorwaarden van CBRE B.V.
Taxatiedatum	2 September 2013.
Taxateur	Extern.
Inspectie	De inspectie is, zowel intern als extern verricht door 5.1, 2, e e en 5.1, 2, e , e op 2 september 2013.
Doel	Financieringsdoeleinden.

Marktwaarde Keizersgracht 324-326

€ 5.685.000 "k.k."

(zegge: vijfmiljoenzeshonderdvijfentachtigduizend euro) kosten 5.1, 2, e exclusief BTW.

Onze Marktwaarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis.

Marktwaarde Keizersgracht 324 (excl 5.1, 2, e

€ 4.545.000 "k.k."

(zegge: viermiljoenvijfhonderdvijfenveertigduizend euro) kosten 5.1, 2, e

Onze Marktwaarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis.

Conformiteit met Taxatiestandaarden

De taxatie voldoet aan de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht door CBRE aan Opdrachtgever geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors. In dit rapport staan de objectdetails beschreven waarop elke taxatie gebaseerd is.

Wij hebben voldoende kennis over de huidige stand van zaken op de vastgoedmarkt waarop deze taxatie betrekking heeft. Wij beschikken over de vaardigheden en inzicht om de taxatie op deskundige wijze uit te voeren.

Algemene Voorwaarden

De Algemene Voorwaarden van CBRE B.V. en de Algemene Uitgangspunten Taxaties zijn op alle overeenkomsten tussen Opdrachtgever en CBRE van toepassing.

Taxateur

Het object is gewaardeerd door een taxateur die voor deze opdracht gekwalificeerd is in overeenstemming met de op het moment van de Opdracht geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors.

Onafhankelijkheid

De totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verschuldigd aan CBRE (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van CBRE in Nederland) door de Opdrachtgever (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van Opdrachtgever) zijn minder dan 5,0% van de totale Nederlandse omzet.

Belangenverstrengeling

Wij hebben deze taxatie vervaardigd in de wetenschap dat er geen belangenverstrengeling is.

Vertrouwelijkheid

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de Opdrachtgever en voor het specifieke doel als in dit taxatierapport genoemd. Door CBRE wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door derden voor een andere dan het in dit taxatierapport omschreven specifieke doel. Dit geldt voor het gehele taxatierapport en elk afzonderlijk deel van de inhoud.

Publicatie

Wij maken u erop attent dat (verwijzingen naar) dit taxatierapport, noch als geheel noch in gedeelten, in enige vorm (mogen) mag worden openbaar gemaakt zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming. Wij zijn vrij om een gevraagde toestemming te onthouden of om daaraan schriftelijke voorwaarden te verbinden.

Huurders

Wij hebben geen kredietnavraag naar de financiële status van de huurders gedaan. Wij hebben echter wel een algemene interpretatie gegeven van onze perceptie van de financiële situatie van de huurders.

Milieu-informatie

Wij hebben geen milieukundige controle of onderzoek uitgevoerd, noch zijn wij op de hoogte van de inhoud van mogelijke milieukundige controles of onderzoeken. Bovendien zijn wij niet op de hoogte van bodemonderzoeken van het Object die mogelijkerwijs zijn uitgevoerd en die mogelijk kunnen wijzen op vervuiling of verontreiniging.

Staat van Onderhoud

Wij hebben geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, installaties getest en onafhankelijke terrein onderzoeken gedaan. Wij hebben geen zichtbare, onzichtbare, afgeschermde, ontoegankelijke en houten delen geïnspecteerd. Wij hebben geen onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of er schadelijke of gevaarlijke materialen of technieken zijn gebruikt, of aanwezig zijn in het object. Wij hebben niet vastgesteld of het object gebreken heeft.

Bestemmingsplan

Wij hebben de bestemmingsinformatie via www.ruimtelijkeplannen.nl opgevraagd. Informatie die aan ons gegeven is verstrekt zonder verantwoordelijkheid van hun kant en daarom kunnen wij geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie.

Bijzondere Aannames

Waarde excl. 5.1, 2, e

Tijdens de inspectie vernamen wij dat vanwege de strikter gehanteerde brandweereisen er in het verleden een noodzaak voor een extra nooduitgang is ontstaan. Deze is gerealiseerd door het pand aan de 5.1, 2, e . Hierdoor is het naar verluidt toegestaan maximaal circa 1.100 bezoekers gelijktijdig in het object te ontvangen. Zonder deze uitgang zou dit aantal naar wij begrepen rond de 200 bezoekers liggen. Het object aan de Keizersgracht is daarom van groot belang voor de functionaliteit van het gehele gebouw.

Huur

De verhuurder en de huurder van het gebouw zijn aan elkaar gelieerde partijen. Wij gaan ervan uit dat het een in company huur betreft. Ten behoeve van de taxatie zijn we uitgegaan van een eigenaar gebruiker situatie.

Logeer / verblijfsruimten

Aan de 5.1, 2, e bevinden zich op de tweede en derde verdieping logeer- q. verblijfsruimten. Wij hebben deze ruimten niet van binnen geïnspecteerd. Wij zijn ervan uitgegaan dat de woningen niet zelfstandig zijn. Wij hebben deze ruimte daarom niet als zelfstandige woonruimte gewaardeerd maar als onderdeel van de ruimte die door de eigenaar wordt gebruikt.

Eerste recht van koop door de Gemeente

De Gemeente Amsterdam heeft volgens de erfpachtakte een eerste recht van koop. Bij de waardering gaan wij uit van de marktwaarde, en niet van een eventueel lagere prijs die de gemeente zou mogen of kunnen betalen.

Afwijking op Algemene Uitgangspunten Taxaties

Geen.

Marktomstandigheden

Wij vragen uw aandacht voor het feit dat de voortdurende onzekerheid in het mondiale financiële systeem zich doorzet, met als gevolg dat er voor vastgoed beperkte financieringsmogelijkheden zijn. Bovendien kan het voor bepaalde soorten vastgoed, door een gebrek aan liquiditeiten op de kapitaalmarkt, op korte termijn moeilijk zijn om een succesvolle verkoop te realiseren. Daarom bevelen wij u aan om de situatie nauwgezet te blijven volgen, taxaties regelmatig te laten actualiseren en bij een gewenste verkoop gedetailleerd marketingadvies in te winnen.

Hoogachtend,

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Senior Consultant

Voor en namens

CBRE Valuation Advisory B.V.

E: 5.1, 2, e @cbre.com

Hoogachtend,



Roderick Smorenburg MRICS RT

CIS HypZert (MLV)

Senior Director

Voor en namens

CBRE Valuation Advisory B.V.

E: 5.1, 2, e @cbre.com

CBRE – Valuation Advisory

T: +31 (0)20 626 26 91

F: +31 (0)20 624 63 05

W: www.cbre.nl

Onze ref.: UID1973

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN TAXATIES

Algemene Voorwaarden

De Algemene Voorwaarden van CBRE B.V. zijn op alle overeenkomsten tussen de Opdrachtgever van een Taxatie en CBRE Valuation Advisory B.V. (hierna: "CBRE") van toepassing. In deze Algemene Uitgangspunten Taxaties worden dezelfde gedefinieerde begrippen gehanteerd als in de Algemene Voorwaarden van CBRE.

Informatiebronnen

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de Opdrachtgever. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is.

Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan wij onze taxaties uitvoeren niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de berekende waarde van een Object onjuist zijn en zal het Object opnieuw beoordeeld moeten worden.

Inspecties

Taxaties en daarmee samenhangende onderzoeken en inspecties worden uitgevoerd op een wijze die, gezien de inhoud van de taxatieopdracht zoals die blijkt uit de Opdrachtbevestiging en de omstandigheden van het geval, naar onze mening het meest geschikt is.

Conformiteit met Taxatiestandaarden

De taxaties voldoen aan de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht door CBRE aan Opdrachtgever geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors ("Taxatiestandaarden"). Taxaties worden gebaseerd op de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht door CBRE aan Opdrachtgever in de Opdrachtbevestiging omschreven uitgangspunten.

Marktwaarde

Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging zijn wij uitgegaan van de "Marktwaarde" als de basis van Taxatie in overeenstemming met de huidige praktijkvoorschriften van de Taxatiestandaarden. Marktwaarde is gedefinieerd als:

"Het geschatte bedrag waarvoor een Object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige 5.1, 2, e aan een bereidwillige 5.1, 2, e in een marktconforme transparante transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

Wij houden geen rekening met uitgaven voor realisatie en belastingen. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, zijn acquisitiekosten niet inbegrepen in onze waardering.

Wij houden geen rekening met intra-groep huurcontracten of afspraken. Wij houden geen rekening met hypotheken of andere schulden / kosten.

Wij houden geen rekening met subsidies van overheidsfondsen of fondsen van de Europese Gemeenschap.

Wij gaan er van uit dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfpachtvoorwaarden, hypotheken of andere ongewone of belemmerende beperkingen, lasten of kosten zijn, die het normale gebruik belemmeren of beperken of die de waarde van een Object zouden kunnen beïnvloeden.

Taxaties worden in elk land in Euro's gerapporteerd en vertegenwoordigen onze mening van de te verwachten waarde in het land waar het Object is gelegen, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale omstandigheden. Als de waarde is omgerekend van een andere lokale valuta dan zal de gebruikte wisselkoers vermeld worden.

Opgemerkt wordt dat Taxaties worden gebaseerd op feiten en omstandigheden beschikbaar op datum van de Taxatie. Aanbevolen wordt derhalve om Taxaties periodiek te herzien.

Huurwaarde

De huurwaarde die in onze Taxaties is aangegeven, wordt door ons bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er van uit dat er met betrekking tot enig Object geen abnormale uitgaven gedaan dienen te worden. Wij gaan ervan uit dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die doorgaans voor huurders rekening komen. Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend.

Wij gaan er van uit dat huurherzieningen slechts kunnen leiden tot een stijging van de laatst geldende huurprijs. Wij nemen aan dat er geen twijfel bestaat over de interpretatie van de huurherzieningsbepalingen in het huurcontract.

Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen.

Wij nemen aan dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van het huurcontract kunnen leiden.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen. Wij nemen aan dat er geen achterstand is in de betaling van de huurpenningen en andere verschuldigde betalingen en dat er geen sprake is van tekortkomingen van contractuele en wettelijke verplichtingen.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, doen wij geen navraag naar de financiële status van huurders. Wij geven een algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van huurders.

Het Object

Daar waar van toepassing, beschouwen wij de voorgevels van winkels en showrooms als integraal deel van het gebouw.

Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering.

Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij onze Taxaties buiten beschouwing gelaten.

Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in ons rapport zijn geschat.

Tenzij uitdrukkelijk anders in het taxatierapport vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het Object berekend door middel van een NEN-meetcertificaat of beschikbare plattegronden.

In het geval van Objecten die een herontwikkelingspotentieel hebben, nemen wij aan dat het terrein geschikt is voor de beoogde herontwikkeling zonder dat er extra voorzieningen genomen of voorzieningen afgevoerd moeten worden. Wij nemen bovendien aan dat er geen ongebruikelijke kosten nodig zijn voor de sloop en verwijdering van bestaande constructies op het terrein.

Wij nemen daar waar zich elektriciteitsmasten of zendmasten in de nabijheid van het Object bevinden, de mogelijke invloed van de aanwezigheid van deze masten op het gebruik, de toekomstige verkoopbaarheid en waarde vanwege enige verandering in publieke mening over de invloed op de gezondheid, niet mee in onze Taxatie.

Object als Onderdeel van een Onderneming

Indien de Opdrachtgever Opdracht geeft om de in een Object gevestigde onderneming mee te nemen in de Taxatie, nemen wij aan dat de ontvangen informatie juist en volledig is en wordt bevestigd door een onafhankelijke accountantscontrole.

Indien de Opdrachtgever Opdracht geeft om de in een Object gevestigde onderneming mee te nemen in de Taxatie, wordt onze Taxatie tevens gebaseerd op de in het Object aanwezige installaties en uitrustingen die nodig zijn om omzet en winst te genereren. Wij nemen aan dat deze installaties en uitrustingen in eigendom zijn en niet worden gehuurd.

Milieu-informatie

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

a. het Object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregelgeving;

alle benodigde vergunningen van de bevoegde autoriteiten verkregen zijn in verband met het Object, dat die vergunningen onherroepelijk zijn en dat aan alle daarmee verband houdende voorwaarden is voldaan.

Terreinomstandigheden

b. Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging, doen wij geen onderzoek naar de terrein omstandigheden teneinde de geschiktheid van de bodem en voorzieningen ter plaatste vast te stellen en voeren wij geen milieukundige, archeologische of geotechnische onderzoeken uit. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er bij onze Taxaties van uit dat het Object vrij is van ondergrondse delfstoffen, grondstoffen, methaangassen, beperkingen of andere schadelijke stoffen.

Staat van Onderhoud

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

a. er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het Object;

b. het Object vrij is van verrotting, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken;

c. er bij de bouw of aanpassingen van het Object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn;

d. de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn;

e. dat het Object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huurders gemaakte afspraken;

dat het Object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen.

f. Wij hebben rekening gehouden met de leeftijd en de staat van het object. Onze taxaties zien niet op de staat van de ongeïnspecteerde delen en dienen niet opgevat te worden als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.

Informatie betreffende Eigendomsrechten, Akten, Huurcontracten, Bestemming

Details van eigendomsrechten/erfpachtregelingen die betrekking hebben op het Object dienen aan ons te worden verstrekt door de Opdrachtgever. Wij hebben niet alle aktes, huurcontracten, of andere documenten die hier betrekking op hebben bestudeerd of ingezien. Als er in het taxatierapport informatie wordt gebruikt uit deze aktes, huurcontracten of andere documenten dan vertegenwoordigt dit onze interpretatie van deze documenten. We willen echter benadrukken dat de interpretatie van deze documenten de verantwoordelijkheid is van de juridische en fiscale adviseurs van de Opdrachtgever.

Voor zover mogelijk doen wij navraag bij de desbetreffende gemeente om informatie over de bestemming te verkrijgen. Wij vertrouwen er op dat de (mondelinge) hiertoe verkregen informatie juist is. Indien zulks uitdrukkelijk vastgelegd is in de Opdrachtbevestiging, zullen wij ervoor zorgen dat een schriftelijke bevestiging van de bestemming van het Object, zoals vastgelegd in het taxatierapport, wordt verkregen.

Geschillen met betrekking tot het Object

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er van uit dat elk door ons te taxeren Object (of recht daarop) vrij overdraagbaar is en dat er geen rechtszaken aanhangig zijn of dreigen met betrekking tot deze Objecten. Met betrekking tot erfpacht Objecten of Objecten waarvan alleen de economische eigendom gehouden wordt, nemen wij aan dat de (bloot) eigenaar op eerste verzoek en zonder nadere voorwaarden toestemming verleent tot overdracht, zonder dat zulks leidt tot nadelige fiscale of financiële gevolgen van de erfpachter of economisch rechthebbende.

Belastingen

Wij houden bij het opstellen van onze Taxaties geen rekening met eventuele aansprakelijkheid voor de betaling van BTW, overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting, vermogenswinstbelasting, onroerende zaak belasting of enig andere (vastgoed gerelateerde) belasting ongeacht of deze belasting reeds verschuldigd is dan wel de verplichting tot betaling voortvloeit uit de verkoop.

Portefeuille

Bij het waarderen van portefeuilles wordt elk Object afzonderlijk gewaardeerd en niet als onderdeel van de portefeuille. Bij Taxaties wordt geen rekening gehouden met de mogelijke nadelige of positieve invloed op de waarde van individuele Objecten voortvloeiende uit de mogelijkheid om de gehele portefeuille danwel een deel daarvan te (ver)kopen.

Overdraagbaarheid en Bestemming

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

a. alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de van toepassing zijnde ruimtelijke ordeningsplannen, waaronder het bestemmingsplan. Alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de benodigde bouwvergunningen en voldoen aan het bouwbesluit. Wij gaan er van uit dat de bouwvergunningen en gebruiksrechten voor het huidige gebruik geldig zijn en door de bevoegde instanties uitgegeven zijn;

b. het Object niet nadelig beïnvloed is door het bestemmingsplan;

c. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen bestaan op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten;

d. er geen voorstellen zijn gedaan op grond van de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing die het Object nadelig kunnen beïnvloeden;

e. het Object geen monument in de zin van de Monumentenwet is danwel er een lopende procedure is om het Object tot monument aan te wijzen;

f. het Object geen beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht is danwel er een lopende procedure is om het gebied waar het Object zich bevindt aan te wijzen als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht;

g. het Object niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan;

h. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan en er geen aanschrijvingen als bedoeld in artikel 2 of 8 van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn ontvangen met betrekking tot het Object;

i. alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke- en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften;

j. er geen door de huurder aangebrachte voorzieningen zijn die de verschuldigde huur na herziening of vernieuwing wezenlijk zullen beïnvloeden;

k. er geen gebruikersbelemmeringen of andere beperkende bepalingen in huurcontracten staan die de waarde ongunstig zouden kunnen beïnvloeden;

l. daar waar van toepassing de eigenaar haar toestemming heeft verleend om het Object te laten waarderen; en

m. een leegwaarde waardering gegeven kan worden aan alle oppervlakten die of niet verhuurd zijn of waarvoor een gebruiksovereenkomst is aangegaan.

3

OBJECTOMSCHRIJVING

OBJECT

Amsterdam

Amsterdam is de hoofdstad van Nederland en heeft ongeveer 800.000 inwoners. De metropoolregio telt ongeveer 2,4 miljoen inwoners.

Amsterdam is een echte kantorenstad met een hoog aandeel van de werkgelegenheid in de dienstensector. Amsterdam is het financiële en zakelijk centrum van Nederland en geldt bovendien als de vestigingsplaats voor een breed scala van handelsbedrijven en servicegeoriënteerde bedrijven met een groot aantal nationale en internationale hoofdkantoren.

Verder is de stad is één van de culturele en toeristische trekpleisters van Europa. Haar grotendeels ongewijzigde, architectonisch aantrekkelijke centrum biedt een omgeving die veel toeristen aantrekt. Het is verder het culture hart van Nederland, de meeste en belangrijkste musea en culturele centra bevinden zich hier.

Amsterdam is zeer goed bereikbaar vanwege de vele snelwegen en belangrijke treinverbindingen, waaronder verschillende hogesnelheidslijnen, die naar de stad leiden. Ook is de stad goed bereikbaar vanuit luchthaven Schiphol.

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage A.

Situatie

Het object is gelegen aan de Keizersgracht en heeft ook een ingang aan de Prinsengracht. Het ligt in het gebied van de Grachtengordel dat “De Negen Straatjes” wordt genoemd. Dit deel van de gracht is een belangrijke toeristische trekpleister. Op loopafstand bevindt zich een busstation maar ook verschillende tramhaltes. Verder ligt er eveneens een parkeergarage op circa 500 meter afstand. Het NS station Amsterdam Centraal ligt op ongeveer 1,5 kilometer afstand. Het object is goed bereikbaar.

Beschrijving

Het object, Felix Meritis, is omstreeks 1788 gebouwd als cultureel centrum ten behoeve van het geven van concerten en lezingen. In de architectuur is daarom met dit beoogde gebruik specifiek rekening gehouden. Na een periode van ongeveer honderd jaar is het gebouw in gebruik genomen als drukkerij. Na een brand in 1932 is het gebouw na de tweede wereld oorlog deels in gebruik genomen door de Communistische Partij Nederland. Na een grootschalige verbouwing is het gebouw begin jaren '90 van de vorige eeuw in gebruik gekomen bij de huidige eigenaar.

Het originele gebouw bestaat grofweg uit twee delen. Een rechthoekig deel uitkijkend op de Keizersgracht met daarachter een ei-vormig bouwdeel, beide delen worden met elkaar verbonden via een grote bordestrap rond een vide. Het gebouw is met name bekend vanwege de monumentale concertzaal op de begane grond en de Zuilenzaal op de eerste verdieping. Verder bevinden zich op de begane grond van het hoofdgebouw ook nog een ontvangstzaal en een café. Op de hoger gelegen verdiepingen bevinden zich meerdere zalen die in omvang en kwaliteit variëren.

Ten behoeve van de verbetering van de toegang van het hoofdgebouw is er begin jaren '90 een appartementsrecht op de begane grond aan de Prinsengracht 473 toegevoegd. Hier bevindt zich een lange gang en een atelierruimte. Verder is er naar verluidt vanwege de strengere brandweereisen in de recente jaren het grachtenpand aan de 5.1, 2, e aan het object toegevoegd. In dit gebouw bevindt zich op de begane grond een gang naar de Keizersgracht en een keuken. De kelder wordt gebruikt voor opslag, de bovengelegen verdiepingen zijn in gebruik als kantoor en als logeer q. verblijfsruimten.

We hebben begrepen van het object omstreeks 2011 een grootschalige renovatie heeft ondergaan, waarbij ook asbest en zwam zijn verwijderd. Bij deze renovatie zijn eveneens de sanitaire voorzieningen vervangen; de uitstraling hiervan is naar onze mening nogal smaakgevoelig.

Het object betreft een rijksmonument.

Foto's van het object zijn bijgevoegd in Bijlage B.

Installaties en Voorzieningen

Het object beschikt over een liftinstallatie (Mijnssen liften, maximaal 6 personen) en een luchtbehandelingssysteem voor in de concertzaal (Robatherm). Het gebouw wordt gestookt met behulp van circa veertien CV-ketels.

Oppervlakten

Wij hebben het object ingemeten op basis van de schematische tekeningen die wij ontvingen van Felix Meritis Beheer. De gevonden metrages zijn niet exact conform NEN2580 bepaald en moeten daarom gezien worden als een inschatting van het beschikbare metrage. Om zekerheid te krijgen adviseren wij een meetstaat, conform NEN-2580 op te laten stellen.

Wij zijn in deze taxatie uitgegaan van de volgende oppervlakten:

	Gebruik	m²
Keizersgracht 324-326	Sociaal Cultureel	Circa 3.140
Keizersgracht 324	Sociaal Cultureel	Circa 2.969

Bron: CBRE Valuation Advisory B.V.

Staat van Onderhoud

CBRE heeft geen structureel onderzoek uitgevoerd of installaties getest. Er is aan ons geen onderzoeksrapportage geleverd door een ander bedrijf. Wij hebben alleen voor taxatiedoeleinden een beperkte inspectie ondernomen. Wij hebben begrepen dat een grote renovatie in 2011 is afgerond. Voor zover wij hebben kunnen zien, is de staat van onderhoud redelijk tot goed voor het huidige gebruik.

Milieu-informatie

In het uitvoeren van deze opdracht hebben wij navraag gedaan (zo ver dit noodzakelijk gevonden werd door ons en enigszins mogelijk was) om de potentiële aanwezigheid van vervuiling voortkomend uit het vorige gebruik van het terrein en omliggende terreinen en de waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van andere milieufactoren vast te stellen.

Wij hebben het bodemloket geraadpleegd en volgens deze informatiebron is er *"onderzoek uitgevoerd, verder onderzoek kan noodzakelijk zijn"*. Wij hebben echter geen inzake gehad in overige conclusies van dit rapport.

Tijdens de inspectie hebben wij begrepen dat er, tijdens de meeste recente renovatie zowel zwam als asbest is verwijderd. Wij hebben vernomen dat er in de jaren '90 eveneens asbest is verwijderd.

Voor deze taxatie gaan wij ervan uit dat er geen verontreiniging is met invloed op de waarde. Indien hier wel sprake van is behouden wij ons het recht voor de waarde aan te passen.

Eigenaarslasten

In het uitvoeren van deze opdracht zijn wij uitgegaan van de hierop volgende eigenaarslasten. Een deel van deze lasten zijn door Stichting Felix Meritis Beheer aan ons verstrekt. Voor de overige kosten geldt dat wij hier een inschatting van hebben gemaakt.

Omschrijving	Bedrag (€)
Onderhoudskosten	28.264
Beheerkosten	9.107
Onroerend zaak belasting	3.120
Waterschapslasten	911
Verzekeringen	4.554
Rioollasten	299
Totaal	**46.255**

Bron: Stichting Felix Meritis Beheer en CBRE

Bestemmingsinformatie

Wij hebben bestemmingsinformatie opgevraagd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Volgens deze informatiebron valt het object onder bestemmingsplan: "Westelijke binnenstad", welke is vastgesteld op 7 februari 2013. Het object valt binnen dit bestemmingsplan onder "Enkelbestemming Gemengd-2" en is onder andere bestemd voor:

Kantoren, voorzieningen met additionele horeca; galeries; detailhandel; kinderdagopvang; bedrijven, bedrijfswoningen/dienstwoningen; horeca mits toegestaan; openbare nutsvoorzieningen; tuin.

Opmerking

Wij merken op dat het bestemmingsplan veel ruimer is dan de erfpachtvoorwaarden toelaten. Het is wellicht mogelijk een ruimer gebruik af te dwingen vanwege de toegestane bestemming, echter dit leidt tot het openbreken van de erfpachtvoorwaarden waarbij er naast mogelijke juridische gevolgen ook een nieuwe erfpachtcanon overeengekomen zou kunnen worden. Vanwege de huidige indeling en bouwaard maar ook vanwege de staat van het interieur van de meer secundaire delen van het gebouw zal voor een alternatief gebruik een grootschalige en mogelijk 'kostbare' renovatie vereist zijn. Bij de waardering gaan wij er daarom vanuit dat het huidige gebruik gehandhaafd blijft. Wij zijn niet op de hoogte van beperkende voorwaarden in het bestemmingsplan voor het huidige gebruik.

BTW

We zijn niet op de hoogte gesteld of het object in de BTW sfeer verkeert.

Alle huren en waarden die in dit rapport worden vermeld zijn exclusief BTW.

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigendom

Het object is verdeeld over drie kadastrale percelen, over drie adressen, te weten:

- Keizersgracht 324
- 5.1, 2, e
- Prinsengracht 473 BG

Keizersgracht 324:

Het perceel aan de Keizersgracht 324 is in voortdurende erfpacht uitgegeven door de Gemeente Amsterdam (Algemene Bepalingen, 6 april 1994) aan Stichting Felix Meritis Beheer te Amsterdam. Het object staat kadastraal bekend als:

Gemeente: Amsterdam

Sectie: E

Nummer: 9050

Grootte: 915 m^2

De jaarlijkse erfpachtcanon is voor de periode 1 februari 1994 tot en met 31 juli 2042 afgekocht.

Prinsengracht 473 BG:

Dit object betreft een appartementsrecht, belast met erfpacht, welke in voortdurende erfpacht is uitgegeven door de Gemeente Amsterdam (Algemene Bepalingen, 6 april 1994) aan Stichting Felix Meritis Beheer. Dit perceel staat kadastraal bekend als:

Gemeente: Amsterdam

Sectie: E

Nummer: 9929

Appartementsindex: 2

5.1, 2, e :

Dit perceel wordt in eigendom gehouden door Stichting Felix Meritis Beheer en is kadastraal bekend als:

Gemeente: Amsterdam

Sectie: E E

Nummer: 4200

Grootte: 79 m^2

Voor de met erfpacht belaste percelen, te weten Keizersgracht 324 en Prinsengracht 473 BG geldt dat het voortdurende recht van erfpacht betreft uitgegeven door de Gemeente Amsterdam (Algemene Bepalingen, 6 april 1994) aan Stichting Felix Meritis Beheer.

Het recht van erfpacht is ingegaan op 1 augustus 1992. De jaarlijkse erfpachtcanon ter grootte van fl 178.500 per jaar is voor de periode van 1 februari 1994 tot en met 31 juli 2042 afgekocht.

In de erfpachtakte worden verschillende verplichtingen en beperkingen aan de pachter opgelegd. Enkele van deze bepalingen hebben wij hieronder een samenvatting opgenomen:

- *"Het gebouwde, respectievelijk het appartementsrecht, is bestemd tot culturele ruimte met daaraan verbonden dan wel daaronder begrepen functies als podium- en repetitieruimten, ruimten ten behoeve van seminars alsmede ondersteunende voorzieningen"*
- *"De erfpachtster is (…) verplicht (…), gelet op de monumentenstatus (…) de Stichting Monumentenwacht Noord-Holland (…) jaarlijks opdracht te verstrekken tot het opstellen van een rapportage inzake het vereiste, respectievelijk aanbevolen onderhoud van het perceel"* en *"De erfpachtster is verplicht de (…) vereiste, respectievelijk aanbevolen onderhoudswerkzaamheden binnen achttien maanden na dagtekening van deze rapportage (te doen) uitvoeren"*
- *"Het is de erfpachtster (…) slechts toegestaan dit recht met een hypotheek te bezwaren, indien het daarbij verkregen bedrag uitsluitend wordt aangewend voor directe betaling aan de gemeente Amsterdam van de verschuldigde afkoopsom"*
- *"de erfpachter verplicht zich, indien tot vervreemding van het erfpachtrecht wordt besloten, dat recht als eerste (…) aan de gemeente Amsterdam (…) ter verwerving aan te bieden. (…) Indien de gemeente Amsterdam van haar verwervingsrecht gebruik wenst te maken, zal de koopsom ten hoogste gelijk zijn aan de vóór één januari negentienhonderd zeven en negentig aan de hand van nota's en werkomschrijvingen aantoonbare investeringen in de onroerende zaak tot een maximum van twee miljoen vijfhonderduizend gulden."* en *"Indien de (…) bepaalde maximum koopsom uitgaat boven de marktwaarde van het erfpacht, zal de koopsom (…) worden vastgesteld op de marktwaarde van het erfpachtrecht"* en *"indien de gemeente Amsterdam kenbaar maakt van haar verwervingsrecht geen gebruik te zullen maken, zal de erfpachtster gedurende een periode van twee jaren na dat bericht haar erfpachtrecht vrij aan derden kunnen vervreemden: na het verstrijken van deze periode van twee jaren, zal – indien de erfpachtster tot vervreemding wenst over te gaan – het erfpachtrecht opnieuw aan de gemeente Amsterdam ter verwerving dienen te worden aangeboden (…).*

Conclusie

We concluderen dat deze erfpachtvoorwaarden veel strikter zijn dan de bestemmingsvoorwaarden. De bepalingen zijn ons in ziens verkoop belemmerend. Zij belemmeren ook een mogelijk alternatief opvolgend gebruik.

Gebruikssituatie

Het gebouw is volledig in eigen gebruik. Via een interne verhuurconstructie wordt het object door Stichting Felix Meritis Beheer verhuurd aan Stichting Felix Meritis voor de resterende looptijd van de erfpachtperiode.

Wij vernamen dat er tussen deze twee gelieerde organisaties een interne huur is afgesproken die kostendekkend is voor de financieringslasten.

In de waardering gaan wij uit van eigen gebruik.

MARKTOMSCHRIJVING

Cultureel vastgoed Amsterdam

Het culturele aanbod in Amsterdam wordt zeer gewaardeerd door zowel bewoners als bezoekers. Voor veel mensen vormt het aanbod in Amsterdam zelfs een van de belangrijkste redenen om in de stad te gaan wonen, en voor vier van de tien toeristen is het culturele aanbod van Amsterdam de belangrijkste reden om naar stad te komen.

Van de musea zijn het Van Goghmuseum, 5.1, 2, e Frankhuis en het Rijksmuseum de belangrijkste trekkers. Het Van Goghmuseum trok in 2012 circa 1,17 miljoen bezoekers, het 5.1, 2, e Frankhuis 1,15 miljoen en het Rijksmuseum nog 894.000 bezoekers. Inmiddels zijn de renovatiewerkzaamheden in het Rijksmuseum echter voltooid en is het gehele museum weer toegankelijk. In de eerste maand na de opening in April jl. trok het Rijksmuseum ruim 300.000 bezoekers. Bezoekersaantallen voor de grootste musea, culturele centra en evenementen stijgen in Amsterdam al jaren. In 2008 trok de stad nog 1,2 miljoen bezoekers aan, in 2012 was dat opgelopen tot bijna 1,45 miljoen, een stijging van meer dan 16%.

In 2011 werden nog 19.400 voorstellingen gehouden, verwacht wordt dat dit aantal stijgt meer dan 22.000 voorstellingen zijn. Dit zijn meer dan alle voorstellingen in de G4 steden samen.

In 2010 Amsterdam gingen gemiddeld gezien meer mensen naar musea, culturele centra of evenementen vergeleken met het Nederlands gemiddelde. Jongeren (tot 18 jaar) gaan vaker naar een bioscoop of festival of evenement in de buurt terwijl volwassenen musea en podiumkunsten vaker bezoeken.

Beurs van 5.1, 2, e

De Beurs van 5.1, 2, e een gebouw ontworpen door de gelijknamige architect H.P. 5.1, 2, e werd geopend in 1903. Het ontwerp van 5.1, 2, e vormde een totale stijlbreuk en wordt nu gezien als startpunt van de beroemde architectuurstroming de Amsterdamse School.

Het ideaalbeeld van 5.1, 2, e dat het gebouw een mix werd waarin kunst, cultuur, economie en maatschappij bij elkaar zouden komen, werd werkelijkheid in 1987. De toenmalige functie van Optiebeurs werd verplaatst en sindsdien biedt de Beurs onderdak aan een breed scala van openbare, culturele, economische en maatschappelijke activiteiten. In het Rijksmonument vinden congressen, rondleidingen, vergaderingen, evenementen, feesten, tentoonstellingen, borrels en concerten plaats. Met 25 zalen en een totale vloeroppervlakte van 5.500 m^2, is de Beurs een gewilde locatie midden in het centrum van Amsterdam. In de directe omgeving zijn vier parkeergarages (met 2730 parkeerplekken op 10 minuten loopafstand), hotels, het Centraal Station te vinden en de locatie is met de auto 10 minuten verwijderd van de A10.

De Balie

De Balie, gesitueerd in een oude gerechtsgebouw aan het Leidseplein te Amsterdam is sinds 1982 het platform voor een breed en vrijzinnig publiek. Er worden wekelijks debatten, seminars, theater- en filmvoorstellingen georganiseerd en is sinds 2013 een officiële trouwlocatie. Daarnaast is er een Grand Café en foyer waar ruimte is voor lunch, diner, vergaderingen en borrels. De balie wordt structureel gesubsidieerd door de gemeente Amsterdam.

De Balie biedt ook ruimte voor culturele instellingen, in totaal 11 culturele en creatieve instellingen huren ruimte in het gebouw en op de zolder is nog ruimte voor flexwerkers.

Er zijn 3 zalen die te huren zijn voor verschillende doeleinden. Het totale dagtarief (voor ochtend, middag en avond) ligt voor de Grote Zaal op €2.397, de Salon op €1.470 en voor de filmzaal op €1.228 (ex BTW).

De Rode Hoed

De Rode Hoed is een cultureel debatcentrum gevestigd in een monumentaal pand aan de Keizersgracht. De voormalige kerk heeft verschillende grote zalen. Het centrum organiseert symposia, debatten, lezingen en literaire- en muzikale programma's voor een breed publiek. Daarnaast is er ruimte voor verhuur en zakelijke en feestelijke bijeenkomsten. De Rode Hoed is ook een erkende trouwlocatie.

De 6 zalen en Foyer en Grand Café kunnen gehuurd worden voor variërend van € 682 voor een gehele dag in de Banningzaal (22 personen) tot € 3.359 voor de Oosterhuiszaal (450 personen) inclusief technische apparatuur en benodigdheden.

Koninklijk Instituut voor de Tropen (KIT)

Het KIT, gevestigd op het voormalige terrein van de Oosterbegraafplaats op in een Rijksmonument op de Mauritskade functioneert als kennisinstituut verbonden met overheden in meer dan 60 landen. Het stimuleert kennisoverdracht, capaciteitsopbouw en samenwerkingsverbanden op het gebied van duurzame ontwikkelingen en armoedebestrijdingen. Het vervult daarmee een forum-, ontmoetings- en trainingsfunctie. Het Tropentheater en het Tropenmuseum laten bezoekers kennismaken met verschillende culturen. Het Tropentheater en Tropenbibliotheek sloten in 2012 en 2013 hun deuren. De financiële situatie van het KIT is slecht en de kans bestaat dat het gesloten moet worden. In 2011 bezochten nog 40.000 mensen het Tropentheater.

Hortus Botanicus

Hortus Botanicus, is zoals de naam doet vermoeden een botanische tuin en een van de oudste horti ter wereld. De tuin is gelegen aan de Plantage Middenlaan en is circa 1,2 ha groot. De monumentale kas dateert uit 1912. Oorspronkelijk diende de Hortus Botanicus als geneeskundige wetenschappelijke tuin, maar in de jaren '80 van de vorige eeuw verloor zij haar wetenschappelijke functie voor de Universiteit van Amsterdam. Heden ten dage dient zij als cultureel centrum, waar zalen gehuurd kunnen worden als trouwlocatie, voor dineren, vergaderen of borrels. Tarieven voor zalen liggen op een vanaf prijs van € 334 per dagdeel (incl. BTW). Maar er worden ook educatieve voorstellingen gehouden, er is een museum en café en andere activiteiten. Illustratief voor de brede inzetbaarheid van de locatie is dat sinds september 2011 de locatie is gekozen voor de opnamen van het wekelijkse debat en discussieprogramma Buitenhof (Studio Hortus).

Het Bethaniënklooster

Het voormalige 15-eeuwse klooster op de Wallen wordt nu gebruikt als concertzaal. Er vinden jaarlijks 120 concerten plaats die tussen de 5- en 10 duizend bezoekers trekken. Daarnaast is er ruimte om zakelijke ontmoetingen te houden in en van de ruimtes en is het ook een officiële trouwlocatie.

Paradiso

De Paradiso is een van Amsterdams bekendste uitgaansgelegenheden en cultureel muziek centrum. De voormalige kerk, gelegen aan de Weteringschans en geopend in 1968, heeft meerdere zalen en één grote zaal voor 1.500 personen.

Bezoekersaantallen	2010	2011	2012
Paradiso	566.000	565.000	556.000
KIT (Tropenmuseum)	198.000	183.000	164.000
Beurs van 5.1, 2, e	108.000	160.000	170.000

*alleen expositieruimte

Bron: Bureau Onderzoek en Statistiek, Gemeente Amsterdam, 2012

Huurreferenties

De markthuren voor kantoorruimte in het centrum lopen sterk uiteen. Dit hang samen met de diversiteit van locaties, types en kwalificatie van de kantoren. Traditioneel worden de hoogste huren betaald voor kantoorruimte in goed onderhouden monumentale gebouwen aan de belangrijkste grachten (met name de Herengracht). Hier kan de huurprijs ver boven de € 300 per m^2 per jaar uitkomen. Wel zijn deze huurprijzen sterk gerelateerd aan de individuele uitstraling van de panden en kunnen derhalve niet worden beschouwd als een algemeen geldende prijs voor standaard kantoorruimte. Het hoogwaardig gerenoveerde multi-tenant complex The Bank kan overigens wel als standaard kantoorruimte worden ingeschaald. Voor kantoorruimte in dit pand worden huurprijzen van zeker € 335 per m^2 per jaar gerealiseerd. De gemiddelde markthuurprijs in het centrum beweegt zich rond de € 215 per m^2 per jaar.

Gedurende de laatste paar jaren bleef het huurprijsniveau in het centrum min of meer stabiel, al moet worden aangetekend dat het gebruik van incentives ook in het centrumgebied sinds 2009 aanzienlijk is toegenomen.

Aangezien Felix Meritis door de huidige erfpachtvoorwaarden niet kan worden gebruikt als kantoor, hebben wij bij het bepalen van de markthuurwaarde rekening gehouden met de huurprijs die wordt betaald door publieke / maatschappelijke instellingen. Echter gezien het beperkte aantal gerapporteerde referenties voor de doelgroep hebben wij onderstaand eveneens transacties voor meer regulier kantoorgebruik opgenomen.

	Huurreferenties
5.1, 2, e Amsterdam	In Februari 2013 huurde Addikt Grafische Vormgeving circa 191 m² kantoorruimte voor een gerapporteerde huurprijs van € 120 per m² per jaar.
5.1, 2, e Amsterdam	In mei 2013 huurde Crisiscare circa 195 m² kantoorruimte voor een gerapporteerde huurprijs van € 135 per m² per jaar.
Lizzy5.1, 2, e Amsterdam	In juni 2012 huurde HVO Querido circa 225 m² kantoorruimte voor een gerapporteerde huurprijs van € 140 per m² per jaar.
5.1, 2, e Amsterdam	In oktober 2012 huurde St. Opvoedondersteuning en training circa 750 m² kantoorruimte voor een gerapporteerde huurprijs van € 145 per m² per jaar.

Markthuurwaarde

In de erfpachtvoorwaarden wordt het huidige functie beperkt tot een sociaal cultureel gebruik. Eventuele gebruikers zijn niet zelden afhankelijk van subsidies en giften. Een gemiddelde huurprijs die dergelijke huurders betalen ligt doorgaans lager dan die van huurders uit de commerciële sector. Er dient verder rekening gehouden te worden met de omvang van het object met ruim 3.000 m². Het aantal potentiele huurders voor een dergelijk metrage is schaars. Bij de bepaling van de huurwaarde hebben wij hiermee rekening gehouden.

Verder hebben wij ook een afweging gemaakt om het object alternatief te gebruiken met een commerciële invulling. Naar onze mening is hiervoor echter een renovatie van het interieur vereist, gezien het bijzondere karakter van het gebouw en de status als 'belangrijk' en bekend Amsterdams monument schatten wij deze kosten als zeer hoog in. Wij zijn van mening dat de kosten voor een dergelijk renovatie, de kosten voor een erfpachtherziening en de eventuele incentives die zijn vereist om het object te verhuren niet opwegen tegen de een waarde na realisatie en commerciële verhuur. Hierbij laten we verdere overige eisen die de gemeente mogelijk kan stellen als gevolg van de aanpassing van de erfpachtvoorwaarden nog buiten beschouwing.

Gelet op voorgaande referenties hebben wij de volgende markthuurwaarde bepaald voor het object:

Sociaal cultureel: € 145 per m² per jaar

Op basis van bovenstaande bedraagt de markthuurwaarde van het object circa € 455.000 per jaar.

Markthuurwaarde 5.1, 2, e **(excl.** 5.1, 2, e

Tijdens de inspectie vernamen wij dat vanwege de strikter gehanteerde brandweereisen er in het verleden een noodzaak voor een extra nooduitgang is ontstaan. Deze is gerealiseerd door het pand aan de 5.1, 2, e . Hierdoor is het naar verluidt toegestaan maximaal circa 1.100 bezoekers gelijktijdig in het object te ontvangen. Zonder deze uitgang zou dit aantal naar wij begrepen rond de 200 bezoekers liggen. Zonder het object aan de 5.1, 2, e ontstaat er een ernstige gebruiksbeperking voor het resterende deel. Wij zijn daarom van mening dat de huurwaarde daarmee voor het resterende deel afneemt.

Wij hebben daarom een huurwaarde bepaald van: € 125 per m² per jaar. Op basis van bovenstaande bedraagt de markthuurwaarde van het object circa € 371.000 per jaar.

Beleggingsmarkt

De beleggingsmarkt in Centrum is doorgaans levendig. In de afgelopen vijf jaren wisselden er elk jaar wel enkele panden van eigenaar. In H1 2013 leverden de transacties een totale beleggingsomzet op van ruim € 34,2 miljoen. De grootste transactie werd gesloten door Sarasin Sustainable Properties, dat aan de Plantage 5.1, 2, e 16 een kantoor aankocht (bijna 6.600 m2) voor een bedrag van ruim € 13,2 miljoen. De meest recente deal betreft de koop in april jl. van een kantoorpand aan de Nieuwezijds Voorburgwal van circa 2.500 m2 door de Politie Amsterdam-Amstelland van Stena Reality. De koopprijs is onbekend.

Beleggingsreferenties

	Beleggingsreferenties
Amsterdam, 5.1, 2, e **412**	In juli 2013 is de 5.1, 2, e 12 (in de Gouden Bocht) verkocht aan een belegger. Het object heeft een oppervlakte van 2.452 m² en is verkocht voor circa € 1.692 per m² (totaal: €4.150.000). Het pand is in lege staat verkocht.
Amsterdam, (De Bruynvis) 5.1, 2, e	In maart 2013 is de 5.1, 2, e (De Bruynvis) verkocht aan Harvest Vastgoed. Het object heeft een oppervlakte van 2.500 m² en is verkocht voor circa € 1.940 per m² (totaal: €4.850.000). Het pand is in lege staat verkocht. Het pand is in juli 2013 opnieuw verkocht aan Stichting Cala Carbo voor € 3.380 per m² (totaal: €8.450.000). Ten tijde van deze verkoop was er een huurcontract afgesloten met Scotch & Soda voor €570.000 per jaar voor een periode van 10 jaar.

Amsterdam, 5.1, 2, e

In juni 2011 is de Herengracht verkocht aan Bouwfond Real Estate Investment Management. Het object heeft een oppervlakte van 1.637 m² en is verhuurd aan de PvdA met een WALL van 8.50 jaar en een gerapporteerde huurprijs van €292.230 per jaar. De gerapporteerde verkoopprijs is € 2.657 per m² (Totaal: €4.350.000). Na aftrek van cashflow is dit €1.653 per m².

Rendement en kapitaalswaarde per m²

Ten aanzien van de waardering hebben wij een bruto aanvangsrendement gehanteerd van 8% op huurwaarde. De kapitaalswaarde per m² komt neer op circa € 1.810 per m².

TAXATIEOVERWEGINGEN

Leegstand en verhuurbaarheid

Wij verwachten dat de verhuurbaarheid van het object vanwege de gebruiksbeperking , mede in combinatie met de omvang, moeizaam is. De erfpachtvoorwaarden beperken alternatief gebruik, waardoor er in de huidige toestand waarschijnlijk een zeer beperkt aantal potentiele huurders zijn. Als een alternatief gebruik wel mogelijk is, verwachten wij dat hiervoor door de gemeente een naheffing voor de erfpacht opgelegd zal worden. Verder gaan wij ervan uit dat er ten behoeve van een dergelijk gebruiker een substantiële renovatie en verbouwing uitgevoerd dient te worden om met name de uitstraling en de kwaliteit van het interieur te verbeteren. Gezien het bijzondere karakter van het gebouw gaan wij ervan uit dat de kosten hiervoor zeer hoog zullen zijn. Naar onze mening wegen deze kosten niet op tegen een hogere potentiele huur.

Belangrijkste waardebepalende factoren

Bij onze waardering hebben wij de volgende plus- en minpunten van het object in ogenschouw genomen.

Pluspunten

- Locatie, aan de grachten in Amsterdam;
- Monumentaal en bekend gebouw;
- Groot deel van het gebouw onlangs gerenoveerd (afgerond in 2011).

Minpunten

- Strikte gebruikseisen in de erfpachtvoorwaarden;
- Door indeling en bouwaard van het gebouw is de alternatieve aanwendbaarheid beperkt,
- De hoger gelegen zalen en secundaire ruimten hebben een matige uitstraling;
- Vanwege de bouwaard heeft het gebouw zeer veel gangen en trappen, dit gaat ten koste van het nuttige vloeroppervlak.

Verkoopbaarheid en potentiële kopers

Vanwege het huidige gebruik kan het gebouw niet goed gezien worden als rendabele belegging. Potentiele kopers zijn eigenaar gebruikers die in dezelfde sector opereren. Overige potentiele kopers zijn particuliere beleggers die mogelijk geïnteresseerd zijn vanwege de grote bekendheid van het object. Mogelijk dat deze categorie het object als “verzamelobject” ziet.

WAARDERING

Marktwaarde Keizersgracht 324-326

Op basis van de veronderstelling dat er geen verdere bezwarende belemmeringen of ongebruikelijke uitgaven zijn waarvan wij geen kennis hebben en de specifieke opmerkingen en aannames die eerder in het rapport zijn uiteengezet, zijn we van mening dat het onderhavige object een marktwaarde heeft van:

€ 5.685.000 "k.k."

(zegge: vijfmiljoenzeshonderdvijfentachtigduizend euro) kosten 5.1, 2, e

Marktwaarde Keizersgracht 324 (excl 5.1, 2, e

Op basis van de veronderstelling dat er geen verdere bezwarende belemmeringen of ongebruikelijke uitgaven zijn waarvan wij geen kennis hebben en de specifieke opmerkingen en aannames die eerder in het rapport zijn uiteengezet, zijn we van mening dat het onderhavige object een marktwaarde heeft van:

€ 4.545.000 "k.k."

(zegge: viermiljoenvijfhonderdvijfenveertigduizend euro) kosten 5.1, 2, e

A

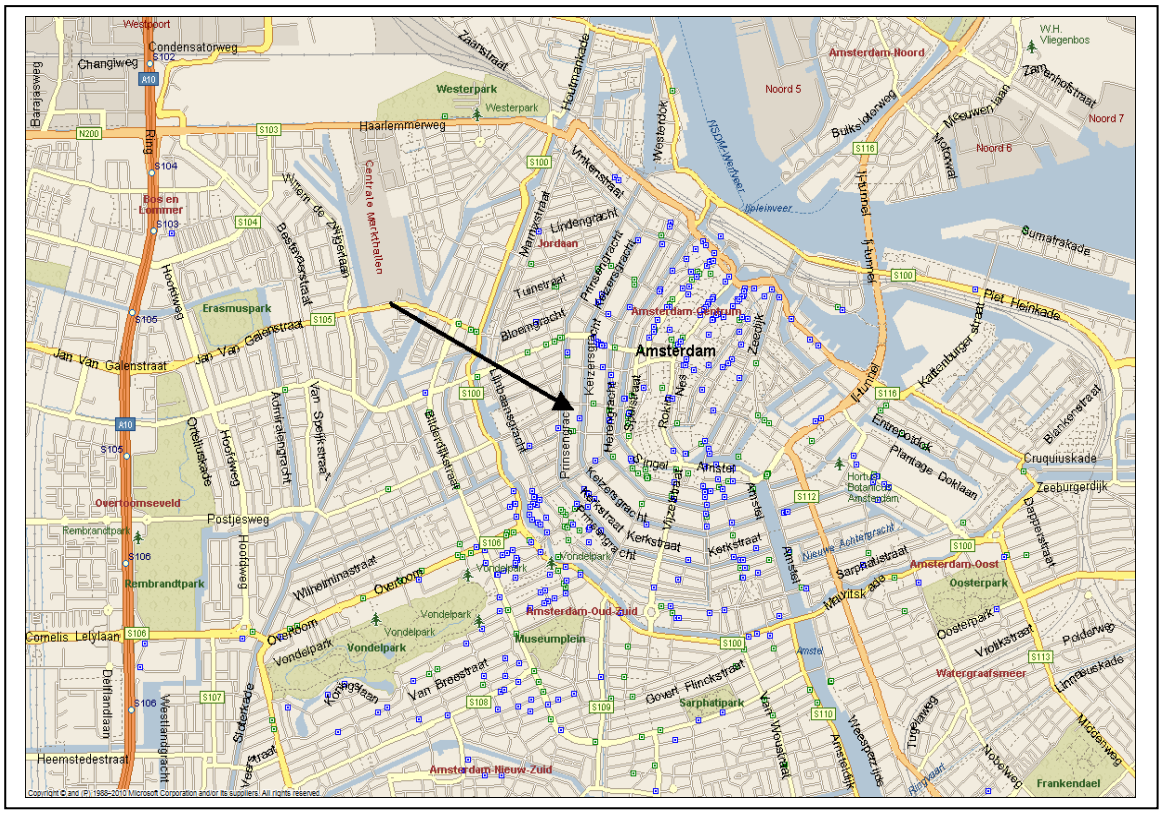
PLATTEGRONDEN

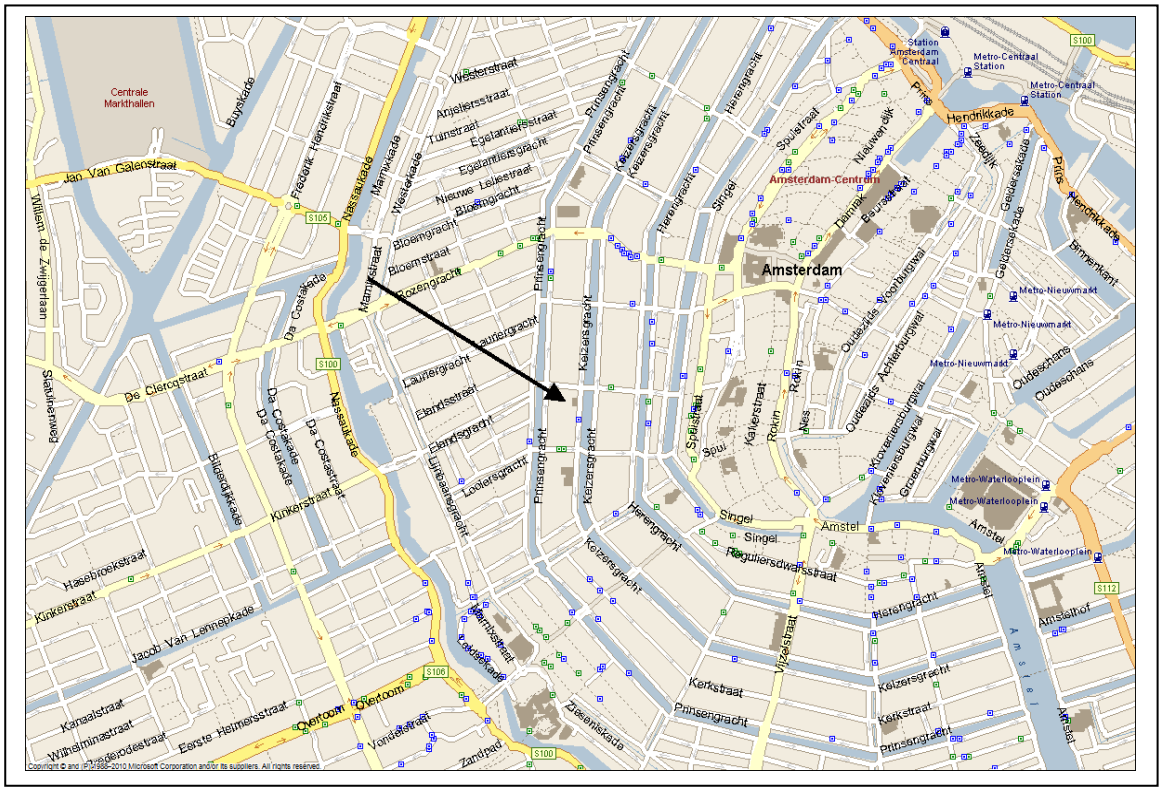
PLATTEGRONDEN





CBRE


Amsterdam
Amsterdam-Centrum
Amsterdam-Noord
Amsterdam-Oost
Amsterdam-Oud-Zuid
Amsterdam-Nieuw-Zuid
Westerpark
Erasmuspark
Rembrandtpark
Vondelpark
Oosterpark
Overtoomseveld
Bos en Lommer
Museumplein
Sarphatipark
Watergraafsmeer
Frankendael
Centrale Markthallen
Haarlemmerweg
Jan Van Galenstraat
Overtoom
Prinsengracht
Keizersgracht
Herengracht
Singel
Amstel
Kerkstraat
Leidsestraat
Rokin
Nes
Damrak
Dam
Centraal Station
Metro-Centraal Station
Metro-Nieuwmarkt
Metro-Waterlooplein
Nieuwmarkt
Waterlooplein
Oudeschans
Oosterpark
Plantage Doklaan
Zeeburgerdijk
Sumatrakade
Piet Heinkade
Entrepotdok
Cruquiuskade
Mauritskade
Oosterpark
Vrolikstraat
Linnaeuskade
Middenweg
Frankendael
Noord 5
Noord 6
Noord 7
Zamenhofstraat
Buiksloterweg
Mosveld
Mosweg
IJtunnel
Westerdok
Houtmankade
Zaanstraat
Changiweg
Condensatorweg
Westpoort
Ring
Hoofdweg
Postjesweg
Overtoomse Veld
Cornelis Lelylaan
Heemstedestraat
Van Woustraat
Tasmanstraat
Wibautstraat
Weesperzijde
Nobelweg
Tunnelweg
Middenweg
Jacob Van Lennepkade
Eerste Helmersstraat
Kanaalstraat
Wilhelminastraat
Hasebroekstraat
Kinkerstraat
Da Costakade
De Clercqstraat
Stadionweg
Willem de Zwijgerlaan
Frederik Hendrikstraat
Nassaukade
Marnixstraat
Westerstraat
Anjelierstraat
Tuinstraat
Egelantiersstraat
Nieuwe Leliestraat
Bloemgracht
Bloemstraat
Rozengracht
Lauriergracht
Laurierstraat
Elandsstraat
Elandsgracht
Looiersgracht
Lijnbaansgracht
Runstraat
Reguliersdwarsstraat
Reguliersgracht
Vijzelstraat
Ziesenisstraat
Zandpad
Vondelstraat
Overtoom
Singel
Spuistraat
Nieuwendijk
Beursplein
Geldersekade
Prins Hendrikkade
Zeedijk
Oudezijds Achterburgwal
Oudezijds Voorburgwal
Kloveniersburgwal
Groenburgwal
Sint Antoniesbreestraat
Amstelhof
Amstelstraat
Nieuwe Achtergracht
Plantage Doklaan
Hortus Botanicus Amsterdam
Blankenstraat
Kattenburgerstraat
Mauritskade
Sarphatistraat
Dapperstraat
Linnaeusstraat
Watergraafsmeer
Oosterpark
Oosterparkstraat
Ferdinand Bolstraat
Van Breestraat
Gouden Reael
Roelof Hartplein
Van Woustraat
Amsterdam Centraal
Station Amsterdam Centraal
Metro-Centraal Station
Metro-Nieuwmarkt
Metro-Waterlooplein
Nieuwmarkt
Waterlooplein
Oudeschans
Oosterpark
Plantage Doklaan
Zeeburgerdijk
Sumatrakade
Piet Heinkade
Entrepotdok
Cruquiuskade
Mauritskade
Oosterpark
Vrolikstraat
Linnaeuskade
Middenweg
Frankendael
Noord 5
Noord 6
Noord 7
Zamenhofstraat
Buiksloterweg
Mosveld
Mosweg
IJtunnel
Westerdok
Houtmankade
Zaanstraat
Changiweg
Condensatorweg
Westpoort
Ring
Hoofdweg
Postjesweg
Overtoomse Veld
Cornelis Lelylaan
Heemstedestraat
Van Woustraat
Tasmanstraat
Wibautstraat
Weesperzijde
Nobelweg
Tunnelweg
Middenweg
Jacob Van Lennepkade
Eerste Helmersstraat
Kanaalstraat
Wilhelminastraat
Hasebroekstraat
Kinkerstraat
Da Costakade
De Clercqstraat
Stadionweg
Willem de Zwijgerlaan
Frederik Hendrikstraat
Nassaukade
Marnixstraat
Westerstraat
Anjelierstraat
Tuinstraat
Egelantiersstraat
Nieuwe Leliestraat
Bloemgracht
Bloemstraat
Rozengracht
Lauriergracht
Laurierstraat
Elandsstraat
Elandsgracht
Looiersgracht
Lijnbaansgracht
Runstraat
Reguliersdwarsstraat
Reguliersgracht
Vijzelstraat
Ziesenisstraat
Zandpad
Vondelstraat
Overtoom
Singel
Spuistraat
Nieuwendijk
Beursplein
Geldersekade
Prins Hendrikkade
Zeedijk
Oudezijds Achterburgwal
Oudezijds Voorburgwal
Kloveniersburgwal
Groenburgwal
Sint Antoniesbreestraat
Amstelhof
Amstelstraat
Nieuwe Achtergracht
Plantage Doklaan
Hortus Botanicus Amsterdam
Blankenstraat
Kattenburgerstraat
Mauritskade
Sarphatistraat
Dapperstraat
Linnaeusstraat
Watergraafsmeer
Oosterpark
Oosterparkstraat
Ferdinand Bolstraat
Van Breestraat
Gouden Reael
Roelof Hartplein
Van Woustraat
Amsterdam Centraal
Station Amsterdam Centraal
Metro-Centraal Station
Metro-Nieuwmarkt
Metro-Waterlooplein
Nieuwmarkt
Waterlooplein
Oudeschans


Amsterdam
Amsterdam-Centrum
Centrale Markthallen
Jan Van Galenstraat
Prinsengracht
Keizersgracht
Herengracht
Singel
Amstel
Kerkstraat
Leidsestraat
Rokin
Nes
Damrak
Dam
Centraal Station
Metro-Centraal Station
Metro-Nieuwmarkt
Metro-Waterlooplein
Nieuwmarkt
Waterlooplein
Oudeschans
Overtoom
Bloemgracht
Bloemstraat
Rozengracht
Lauriergracht
Laurierstraat
Elandsstraat
Elandsgracht
Looiersgracht
Lijnbaansgracht
Runstraat
Reguliersdwarsstraat
Reguliersgracht
Vijzelstraat
Ziesenisstraat
Zandpad
Vondelstraat
Westerstraat
Anjelierstraat
Tuinstraat
Egelantiersstraat
Nieuwe Leliestraat
Hasebroekstraat
Kinkerstraat
Da Costakade
De Clercqstraat
Stadionweg
Willem de Zwijgerlaan
Frederik Hendrikstraat
Nassaukade
Marnixstraat
Westerstraat
Jacob Van Lennepkade
Eerste Helmersstraat
Kanaalstraat
Wilhelminastraat
Buiksloterweg
Spuistraat
Nieuwendijk
Beursplein
Geldersekade
Prins Hendrikkade
Zeedijk
Oudezijds Achterburgwal
Oudezijds Voorburgwal
Kloveniersburgwal
Groenburgwal
Sint Antoniesbreestraat
Amstelhof
Amstelstraat
Nieuwe Achtergracht
Plantage Doklaan
Hortus Botanicus Amsterdam
Blankenstraat
Kattenburgerstraat
Mauritskade
Sarphatistraat
Dapperstraat
Linnaeusstraat
Watergraafsmeer
Oosterpark
Oosterparkstraat
Ferdinand Bolstraat
Van Breestraat
Gouden Reael
Roelof Hartplein
Van Woustraat
Amsterdam Centraal
Station Amsterdam Centraal
Metro-Centraal Station
Metro-Nieuwmarkt
Metro-Waterlooplein
Nieuwmarkt
Waterlooplein
Oudeschans

B

FOTO'S

FOTO'S









C

KADASTRALE GEGEVENS

KADASTRALE GEGEVENS

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 E E 9050	2-9-2013
	Keizersgracht 324 1016 EZ AMSTERDAM	11:50:45
Uw referentie:	msc/mhg	
Toestandsdatum:	30-8-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	AMSTERDAM E E 9050
Grootte:	9 a 15 ca
Coördinaten:	120725-487020
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVIGHEID (INDUSTRIE)
Locatie:	Keizersgracht 324 1016 EZ AMSTERDAM
	Jaar: 1996
Ontstaan op:	2-4-1986

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75206 d.d. 8-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Woningwet
Ontleend aan: 3982 datum in werking 12-7-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Amsterdam

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT

Gemeente Amsterdam E
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Postadres:	Postbus: 202 1000 AE AMSTERDAM
Zetel:	AMSTERDAM
Recht ontleend aan:	84 ASD03/15911 d.d. 2-4-1986
Eerst genoemde object in brondocument:	AMSTERDAM E E 9050

CBRE

Kadaster

Betreft:	AMSTERDAM E E 9050 Keizersgracht 324 1016 EZ AMSTERDAM	2-9-2013 11:50:45
Uw referentie:	msc/mhg	
Toestandsdatum:	30-8-2013	

Gerechtigde

ERFPACHT

Stichting Felix Meritis Beheer
AMSTERDAM

Postadres:	Keizersgracht 324 1016 EZ AMSTERDAM
Zetel:	AMSTERDAM
Recht ontleend aan:	HYP4 13446/17 reeks AMSTERDAM d.d. 26-4-1996
Eerst genoemde object in brondocument:	AMSTERDAM E E 9050

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.

CBRE

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 E E 9929 A2	2-9-2013
	Keizersgracht 324 1016 EZ AMSTERDAM	11:50:59
Uw referentie:	msc/mhg	
Toestandsdatum:	30-8-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	AMSTERDAM E E 9929 A2
Omschrijving kadastraal object:	WONEN (APPARTEMENT)
Locatie:	Keizersgracht 324 1016 EZ AMSTERDAM
	Jaar: 1996
Ontstaan op:	13-1-1995

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"

Ontstaan uit:	AMSTERDAM E E 9049 AMSTERDAM E E 9223
Vereniging van eigenaren:	VERENIGING VAN EIGENAARS PRINSENGRACHT 471-473 TE AMSTERDAM

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ACG 75196 d.d. 11-6-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Woningwet
Ontleend aan: 3982 datum in werking 12-7-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Amsterdam

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT

Gemeente Amsterdam E
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Postadres:	Postbus: 202 1000 AE AMSTERDAM
Zetel:	AMSTERDAM
Recht ontleend aan:	HYP4 12627/31 reeks AMSTERDAM d.d. 13-1-1995
Eerst genoemde object in brondocument:	AMSTERDAM E E 9929 A2

CBRE

Kadaster

Betreft:	AMSTERDAM E E 9929 A2 Keizersgracht 324 1016 EZ AMSTERDAM	2-9-2013 11:50:59
Uw referentie:	msc/mhg	
Toestandsdatum:	30-8-2013	

Gerechtigde

ERFPACHT

Stichting Felix Meritis Beheer
AMSTERDAM

Postadres:	Keizersgracht 324 1016 EZ AMSTERDAM
Zetel:	AMSTERDAM
Recht ontleend aan:	HYP4 13446/17 reeks AMSTERDAM d.d. 26-4-1996
Eerst genoemde object in brondocument:	AMSTERDAM E E 9929 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.

CBRE

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 E E 4200	2-9-2013
	Keizersgracht 326 1016 EZ AMSTERDAM	11:52:42
Uw referentie:	msc/mhg	
Toestandsdatum:	30-8-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	AMSTERDAM E E 4200
Grootte:	79 ca
Coördinaten:	120744-487009
Omschrijving kadastraal object:	WONEN
Locatie:	Keizersgracht 326 1016 EZ AMSTERDAM
Koopsom:	€ 1.361.340 Jaar: 2002
Ontstaan op:	12-2-1986

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75290 d.d. 25-7-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM
Stichting Felix Meritis Beheer
AMSTERDAM

Postadres:	Keizersgracht 324 1016 EZ AMSTERDAM
Zetel:	AMSTERDAM
Recht ontleend aan:	HYP4 18354/40 reeks AMSTERDAM d.d. 2-8-2002
Eerst genoemde object in brondocument:	AMSTERDAM E E 4200
Brondocumenten mogelijk van belang:	HYP4 19193/88 reeks AMSTERDAM d.d. 2-5-2005

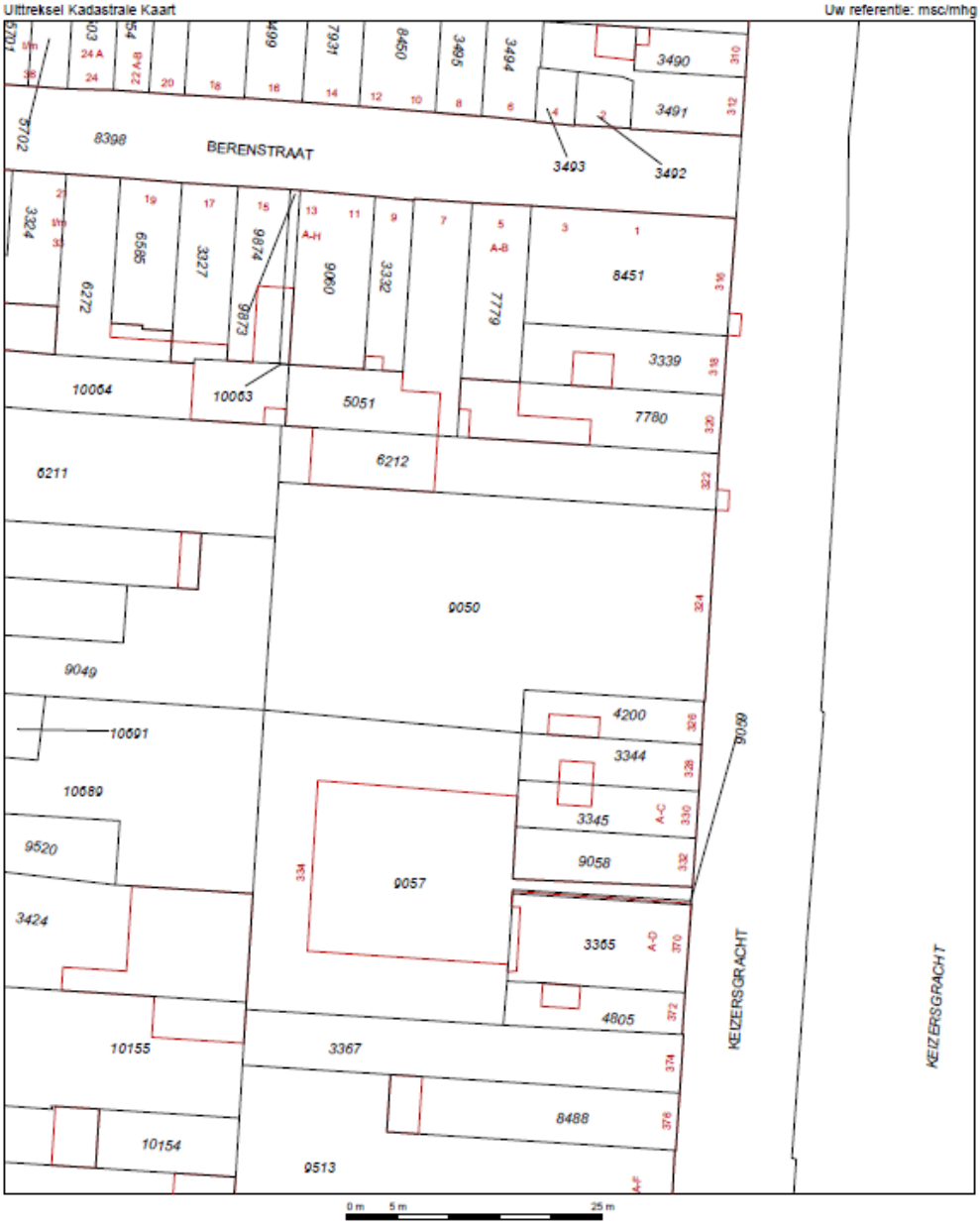
Einde overzicht

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.

CBRE

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: msc/mhg

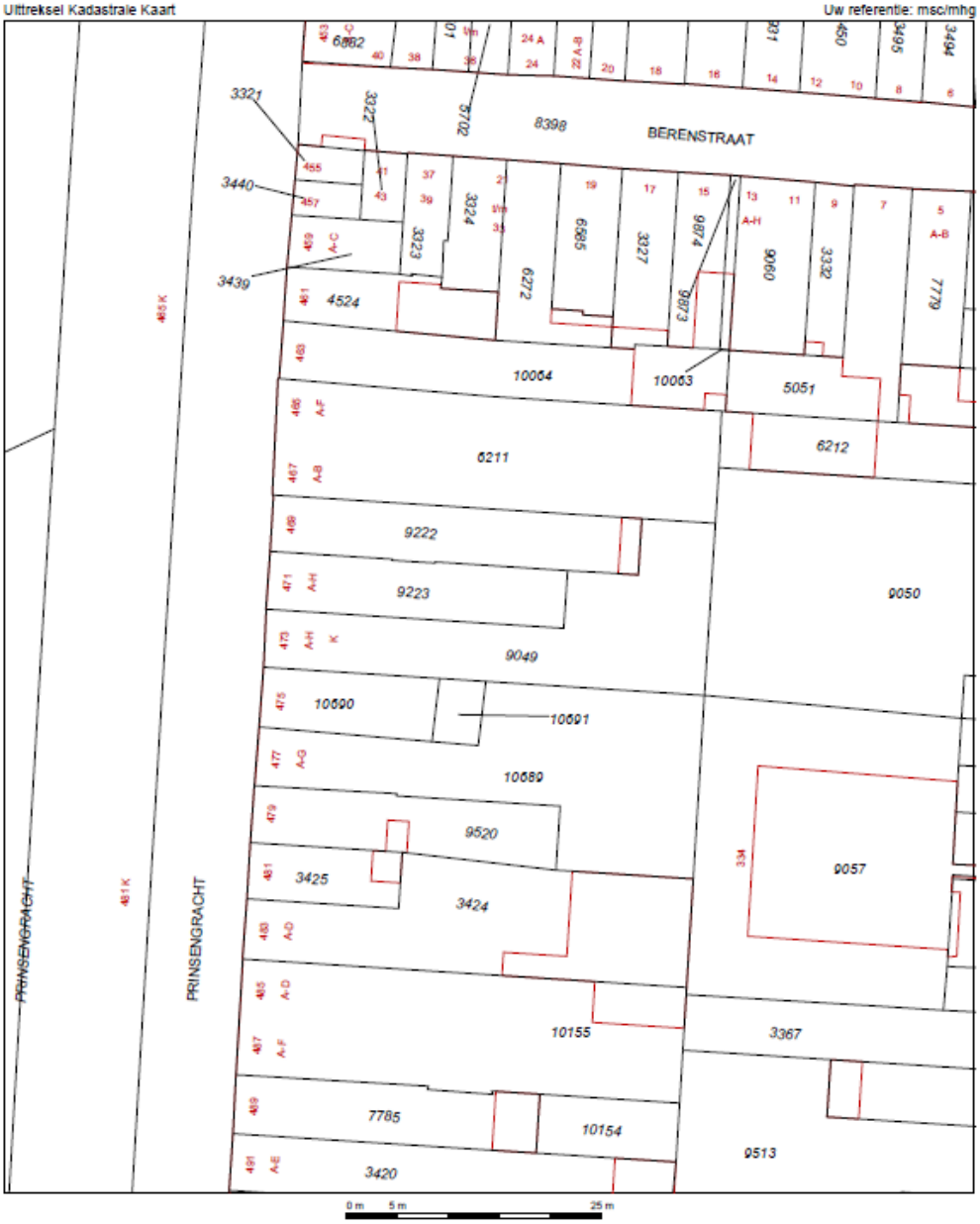


Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 2 september 2013
De beheerder van het kadaster en de openbare registers

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.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: msc/mhg



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 2 september 2013
De beheerder van het kadaster en de openbare registers

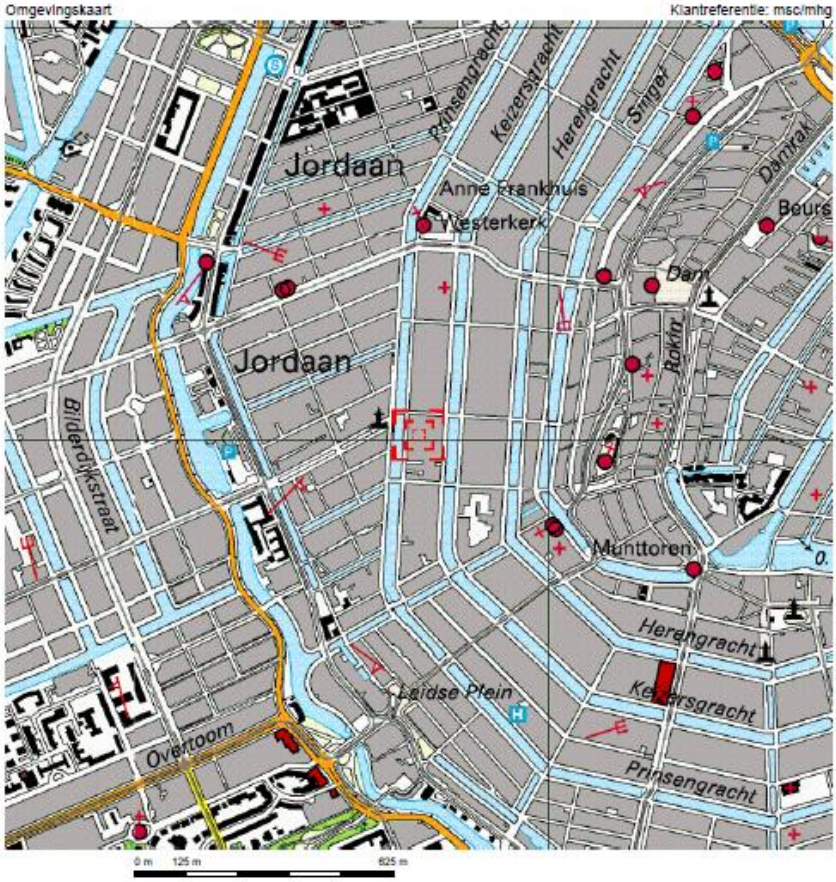
Schaal 1:500

Kadastrale gemeente AMSTERDAM E
Sectie E
Perceel 9049

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.

Omgevingskaart

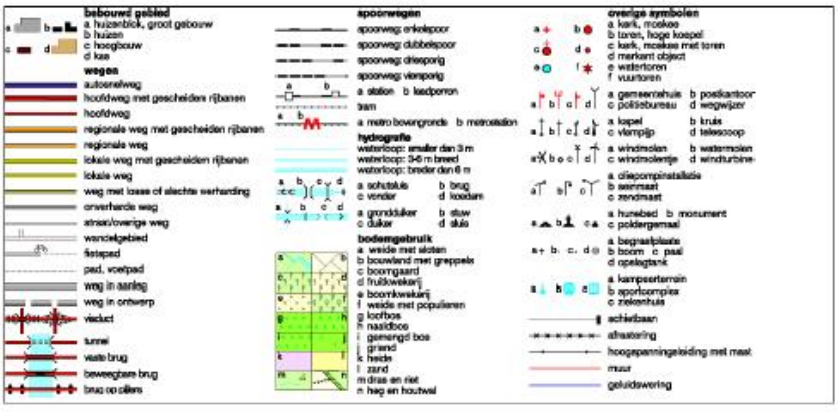
Klantreferentie: msc/mhg



Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object AMSTERDAM E E 9049
Prinsengracht 471A, 1016 HP AMSTERDAM

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



D

BEREKENINGEN

RAPPORT **Beknopte Samenvatting**



Samenvatting

Taxatiedatum		2-9-2013
Object		Felix Meritis
Straat		Keizersgracht 324
Stad		Amsterdam
Land		Nederland
Referentie nr		excl 5.1, 2, e
Gebruik		Overig
Eigendom / Erfpacht		Eigendom
Erfpachtcanon per jaar (EC)		€ 0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)		2.969
Parkeerplaatsen		0
Totaal huurinkomsten		€ 371.179
Totaal huurwaarde		€ 371.179
Bruto bedrag		**€ 5.075.545**
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten		€ -212.053
Waarde vrij op naam (v.o.n.)		€ 4.863.492
Kosten 5.1, 2, e	7,00%	€ -318.172
Waarde (k.k.)		€ 4.545.320
Afgerond		**€ 4.545.000**

Waarderingsanalyse

Basis gegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn		29,33
Totaal bruto huurinkomsten per jaar		€ 371.179
Totaal huurwaarde leegstand per jaar		€ 0
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar		**€ 371.179**
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-11,48 %	€ -42.619
Theoretische netto huurinkomsten per jaar		**€ 328.560**

Huurwaarde kapitalisatie

Totaal bruto HW per jaar		€ 371.179
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-11,48 %	€ -42.619
Netto HW per jaar		€ 328.560
Netto rendement op HW		6,47 %
Bruto waarde voor correcties		**€ 5.075.545**

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij		€ 0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij		€ 0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW		€ 0
CW van inrichtingsbijdrage		€ 0
CW van huidige huurvrij periode		€ 0
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur		**€ 0**
CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)		€ 0
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten		€ -212.053
CW van erfpachtcanon		€ 0
Totaal correcties		**€ -212.053**

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)		€ 4.863.492
Kosten 5.1, 2, e	7,00%	€ -318.172
Waarde (k.k.)		€ 4.545.320
	Afgerond	**€ 4.545.000**

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)

Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)

Opmerkingen:

Uitkomst

Rendementen op bruto huurinkomsten

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
7,63 %	8,17 %	12,25

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
7,63 %	8,17 %	12,25

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield
6,50 %	6,78 %	6,78 %

Waarde per m2	€ 1.531

Geschiedenis

	2-9-2013	Verschil
Bruto Huurinkomsten	€ 371.179	-
HW/jaar	€ 371.179	-
Waarde (k.k.)	€ 4.545.000	-
BAR (k.k.)	8,17 %	

RAPPORT Samenvatting

CBRE

Taxatiedatum 02 september 2013

Object

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324,Amsterdam

Bruto bedrag				€ 5.075.545
Gekapitaliseerde kosten				-€212.053
Waarde vrij op naam (v.o.n.)				€ 4.863.492
Minus	Overdrachtsbel.	@ -6,00 %	-€272.719	
	Makelaarscourtage	@ -0,80 %	-€36.363	
	Notariskosten	@ -0,20 %	-€9.091	
				-€318.172
Waarde kosten 5.1, 2, e **(k.k.)**				€ 4.545.320
			Afgerond	**€ 4.545.000**

BAR (v.o.n.)	7,63 %
NAR (v.o.n.)	6,78 %
Factor (k.k.)	12,24 x
Oppervlakte	2.969,43 m²
Waarde per m²	€ 1.531

Taxatiedatum 02 september 2013

Object

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324,Amsterdam

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	6,5000%
True Equivalent Yield	6,7729%
Initial Yield	6,7834%
Reversion Yield	6,7834%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
02-sep-2013	€ 371.179	€ 329.910	6,7834 %

Taxatiedatum 02 september 2013

Object

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324,Amsterdam

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	Huurwaarde	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Stichting Felix Meritis	31-dec-2042	€ 371.179	€ 371.179	6,500	6,500	6,500	€ 5.075.545
Totaal		**€ 371.179**	**€ 371.179**				**€ 5.075.545**

Opmerking(en)

RAPPORT Huurdersoverzicht

CBRE

Taxatiedatum 02 september 2013

Object

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324,Amsterdam

eigendomssituatie Leasehold (Freehold)

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Termijn	Van	Tot	Huurinkomsten	Huurwaarde	Breakoptie
Stichting Felix Meritis		2.969,43 m²	40 jr 0 mnd	01 1e 2003	31-dec-2042	€ 371.179	€ 371.179	
Totaal		**2.969 m²**				**€ 371.179**	**€ 371.179**	

RAPPORT **Kostenoverzicht**

CBRE

Taxatiedatum 02 september 2013

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324,Amsterdam

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€26.725
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€7.424
Onroerend Zaak Belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€2.517
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€742
Verzekeringen	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€3.712
Rioollasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€149
Totaal		**-€41.269**

RAPPORT **Kostenoverzicht**

CBRE

Taxatiedatum 02 september 2013

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324,Amsterdam

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen kosten die niet gerelateerd zijn aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden niet op de bruto huur in mindering gebracht, maar waar noodzakelijk,
contant gemaakt en op het bruto bedrag in mindering gebracht (zie: Samenvatting).

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
Object			
Afkoop erfpacht	01-aug-2042	Vast bedrag € 1.500.000	= -€1.500.000

RAPPORT Kostenoverzicht

Taxatiedatum 02 september 2013

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324,Amsterdam

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
Object			
Stichting Felix Meritis			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	2.969 m² x € 9,00	= -€26.725
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI € 371.179 @ 2,000 %	= -€7.424
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag € 2.517	= -€2.517
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HW € 371.179 @ 0,2000 % pa	= -€742
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HW € 371.179 @ 1,0000 %	= -€3.712
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag € 149	= -€149

Taxatiedatum 02 september 2013

Object

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324,Amsterdam

Stichting Felix Meritis

Oppervlakte Type	Oppervlakte m²	HW/m²	Eenheden	%	% Deel	+/- Toekennen	Toegekend	Waarde	Huurwaarde
Standaard	2.969,43	€ 125,00	1	100,000	100,000	0,000	€ 125,00	€ 371.179	€ 371.179
Totaal	**2.969,43**								**€ 371.179**
Object Totaal	**2.969,43**								**€ 371.179**

RAPPORT **Beknopte Samenvatting**



Samenvatting

Taxatiedatum		2-9-2013
Object		Felix Meritis
Straat		Keizersgracht 324-326
Stad		Amsterdam
Land		Nederland
Referentie nr		
Gebruik		Overig
Eigendom / Erfpacht		Eigendom
Erfpachtcanon per jaar (EC)		€ 0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)		3.140
Parkeerplaatsen		0
Totaal huurinkomsten		€ 455.362
Totaal huurwaarde		€ 455.362
Bruto bedrag		**€ 6.293.959**
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten		€ -212.053
Waarde vrij op naam (v.o.n.)		€ 6.081.906
Kosten [5.1, 2, e]	7,00%	€ -397.882
Waarde (k.k.)		€ 5.684.024
Afgerond		**€ 5.685.000**

Waarderingsanalyse

Basis gegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn		29,33
Totaal bruto huurinkomsten per jaar		€ 455.362
Totaal huurwaarde leegstand per jaar		€ 0
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar		**€ 455.362**
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-10,16 %	€ -46.254
Theoretische netto huurinkomsten per jaar		**€ 409.107**

Huurwaarde kapitalisatie

Totaal bruto HW per jaar		€ 455.362
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-10,16 %	€ -46.254
Netto HW per jaar		€ 409.108
Netto rendement op HW		6,50 %
Bruto waarde voor correcties		**€ 6.293.962**

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij		€ 0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij		€ 0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW		€ 0
CW van inrichtingsbijdrage		€ 0
CW van huidige huurvrij periode		€ 0
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur		**€ 0**
CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)		€ -3
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten		€ -212.053
CW van erfpachtcanon		€ 0
Totaal correcties		**€ -212.056**

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)		€ 6.081.906
Kosten [5.1, 2, e]	7,00%	€ -397.882
Waarde (k.k.)		€ 5.684.024
	Afgerond	**€ 5.685.000**

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)

Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)

Opmerkingen:

Uitkomst

Rendementen op bruto huurinkomsten

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
7,49 %	8,01 %	12,48

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
7,49 %	8,01 %	12,48

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield
6,50 %	6,73 %	6,73 %

Waarde per m2	€ 1.810

Geschiedenis

	2-9-2013	**Verschil**
Bruto Huurinkomsten	€ 455.362	-
HW/jaar	€ 455.362	-
Waarde (k.k.)	€ 5.685.000	-
BAR (k.k.)	8,01 %	

CBRE

Taxatiedatum 02 september 2013

Object

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324-326,Amsterdam

Bruto bedrag				€ 6.293.959
Gekapitaliseerde kosten				-€212.053
Waarde vrij op naam (v.o.n.)				€ 6.081.906
Minus	Overdrachtsbel.	@ -6,00 %	-€341.041	
	Makelaarscourtage	@ -0,80 %	-€45.472	
	Notariskosten	@ -0,20 %	-€11.368	
				-€397.882
Waarde kosten 5.1, 2, e **(k.k.)**				€ 5.684.024
			Afgerond	**€ 5.685.000**

BAR (v.o.n.)	7,49 %
NAR (v.o.n.)	6,73 %
Factor (k.k.)	12,48 x
Oppervlakte	3.140,43 m²
Waarde per m²	€ 1.810

Taxatiedatum 02 september 2013

Object

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324-326,Amsterdam

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	6,5000%
True Equivalent Yield	6,7729%
Initial Yield	6,7266%
Reversion Yield	6,7266%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
02-sep-2013	€ 455.362	€ 409.107	6,7266 %
01 [redacted] 2043	€ 455.362	€ 409.108	6,7266 %

Taxatiedatum 02 september 2013

Object

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324-326,Amsterdam

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	Huurwaarde	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Stichting Felix Meritis	31-dec-2042	€ 455.362	€ 455.362	6,500	6,500	6,500	€ 6.293.959
Totaal		**€ 455.362**	**€ 455.362**				**€ 6.293.959**

Opmerking(en)

RAPPORT **Huurdersoverzicht**

CBRE

Taxatiedatum 02 september 2013

Object

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324-326,Amsterdam

eigendomssituatie Leasehold (Freehold)

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Termijn	Van	Tot	Huurinkomsten	Huurwaarde	Breakoptie
Stichting Felix Meritis		3.140,43 m²	40 jr 0 mnd	01 1e 2003	31-dec-2042	€ 455.362	€ 455.362	
Totaal		**3.140 m²**				**€ 455.362**	**€ 455.362**	

RAPPORT **Kostenoverzicht**

Taxatiedatum 02 september 2013

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324-326,Amsterdam

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€28.264
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€9.107
Onroerend Zaak Belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€3.120
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€911
Verzekeringen	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€4.554
Rioollasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€299
Totaal		**-€46.254**

RAPPORT **Kostenoverzicht**

CBRE

Taxatiedatum 02 september 2013

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324-326,Amsterdam

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen kosten die niet gerelateerd zijn aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden niet op de bruto huur in mindering gebracht, maar waar noodzakelijk,
contant gemaakt en op het bruto bedrag in mindering gebracht (zie: Samenvatting).

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
Object			
Afkoop erfpacht	01-aug-2042	Vast bedrag € 1.500.000	= -€1.500.000

RAPPORT Kostenoverzicht

Taxatiedatum 02 september 2013

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324-326,Amsterdam

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
Object			
Stichting Felix Meritis			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	3.140 m² x € 9,00	= -€28.264
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI € 455.362 @ 2,000 %	= -€9.107
Onroerend Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag € 3.120	= -€3.120
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HW € 455.362 @ 0,2000 % pa	= -€911
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HW € 455.362 @ 1,0000 %	= -€4.554
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag € 299	= -€299

Taxatiedatum 02 september 2013

Object

Adres Felix Meritis,Keizersgracht 324-326,Amsterdam

Stichting Felix Meritis

Oppervlakte Type	Oppervlakte m²	HW/m²	Eenheden	%	% Deel	+/- Toekennen	Toegekend	Waarde	Huurwaarde
Standaard	3.140,43	€ 145,00	1	100,000	100,000	0,000	€ 145,00	€ 455.362	€ 455.362
Totaal	**3.140,43**								**€ 455.362**
Object Totaal	**3.140,43**								**€ 455.362**