CONCEPT

TAXATIERAPPORT

'AFRIKA'

Amsterdam, Veemkade [redacted]

Taxatierapport per 31 maart 2011
Ten behoeve van Ontwikkelingsbedrijf
Gemeente Amsterdam

CBRE CB 5.1.2e ELLIS

INHOUDSOPGAVE

1 BEKNOPTE SAMENVATTING

2 TAXATIERAPPORT

- Taxatierapport
- Algemene Uitgangspunten Taxaties

3 OBJECTOMSCHRIJVING

- Object
- Privaatrechtelijke Aspecten
- Marktomschrijving
- Taxatieoverwegingen
- Waardering

BIJLAGEN:

- A: Plattegronden
- B: Kadastrale Gegevens
- C: Marktomschrijving
- D: Berekeningen

CONCEPT

CONCEPT

1

BEKNOPTE SAMENVATTING

BEKNOPTE SAMENVATTING

Het Object

Adres: Veemkade [redacted] Amsterdam

Gebruik: Kantoorruimte, bedrijfsruimte en appartementen

Verhuurbare Oppervlakte: 4.675 m^2 (geschat)

Eigendomsrecht

Het object is in voortdurende erfpacht uitgegeven door de gemeente Amsterdam (Algemene Bepalingen 1994) aan [redacted] 5.1.2e gevestigd te Amsterdam. Het huidige tijdvak loopt tot 30 april 2050.

Volgens de beschikbare informatie van het Kadaster is het object als volgt bekend:

Gemeente	Amsterdam
Sectie	[redacted] 5.1.2e
Nummer	[redacted] 5.1.2e
Index	[redacted] 5.1.2e
Oppervlakte	Niet beschikbaar
Opmerking	De jaarlijkse erfpachtcanon is voor een periode van 50 jaar (zijnde het gehele tijdvak) afgekocht

CONCEPT

Marktwaarde van de Grond op taxatiedatum

€ 3.555.000 "k.k."

(zegge: driemiljoenvijfhonderdvijfenvijftigduizend euro) kosten koper

Opmerking

Dit komt overeen met een grondwaarde van € 646 per vierkante meter bruto verhuurbaar oppervlak.

Grondwaarde ten behoeve van het vaststellen van de erfpachtcanon

€ 2.665.891

(zegge: tweemiljoenzeshonderdvijfenzestigduizendachthonderdéénennegentig euro)

Erfpachtcanon (afkoop)

€ 2.665.891

(zegge: tweemiljoenzeshonderdvijfenvijftigduizendachthonderdéénennegentig euro)

Erfpachtcanon (jaarlijks)

€ 81.043 per jaar

(zegge: éénentachtigduizenddrieënveertig euro)

Erfpachtcanon (10 jaar vast)

€ 110.101 per jaar

(zegge: honderdtienduizendhonderdéén euro)

CONCEPT

Erfpachtcanon (25 jaar vast)

€ 121.031 per jaar

(zegge: honderdéénentwintigduizendéénendertig euro)

Taxatieoverwegingen

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

Pluspunten

- Goede locatie in Amsterdam
- Goed bereikbaar met openbaar vervoer en eigen vervoer
- Weinig leegstand in de omgeving

Minpunten

- Geen eigen parkeergelegenheid
- Leegstand in de Amsterdamse kantorenmarkt

CONCEPT

CONCEPT

2

TAXATIERAPPORT

TAXATIERAPPORT

CB 5.1.2e Ellis Valuation Advisory
Stadhouderskade 1
1054 ES Amsterdam

T + 5.1.2e
F + 5.1.2e

Rapportdatum	30 maart 2011.
Opdrachtgever	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam t.a.v. Mr. 5.1.2 5.1.2e Postbus 1104 1000 BC Amsterdam
CBRE	CB 5.1.2e Valuations B.V.
Het Object	Veemkade [redacted] Amsterdam.
Objectbeschrijving	Grond.
Oppervlakte	Wij hebben het Object niet ingemeten, maar wij zijn uitgegaan van de bruto vloeroppervlakten zoals genoemd in de erfpachtakte.
Doel Eigenaar	Beleggingsobject.
Opdracht	Het bepalen van de marktwaarde van de grond op de Taxatiedatum van het Object in overeenstemming met uw opdrachtbrief van 12 januari 2011, de Algemene Uitgangspunten Taxaties en de Algemene Voorwaarden van 5.1.2e 5.1.2e [redacted] B.V.
Taxatiedatum	31 maart 2011.
Taxateur	Extern.
Inspectie	Conform afspraak hebben wij hebben het object niet geïnspecteerd.
Doel	Herziening erfpacht en –canon voor een nieuwe periode van 50 jaar.

CONCEPT

Marktwaarde van de Grond	€ 3.555.000 "k.k." (zegge: driemiljoenvijfhonderdvijfenvijftigduizend euro) kosten koper 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.
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 object details 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 5.1.2e 5.1.2e 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	Geen.

CONCEPT

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.

EnergiePrestatie-Certificaat (EPC)

Wij hebben aangenomen dat het object het huidige EPC bezit zoals geëist onder de Nederlandse Wet.

CONCEPT

Bestemmingsplan

Wij hebben de bestemmingsinformatie schriftelijk bij de gemeente Amsterdam opgevraagd. Informatie die aan ons gegeven is door de gemeenteambtenaren 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

Voor het bepalen van de marktwaarde van de grond is aangenomen dat het bouwrijpe grond betreft.

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.

CONCEPT

Hoogachtend,

5.1.2e **MSc RE**

Consultant

Voor en namens

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Valuations B.V.

E: 5.1.2e .2e

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e – Valuation Advisory

T: + 5.1.2e

F: + 5.1.2e

W: www.cbre.nl

Onze ref.: UID325

Hoogachtend,

5.1.2e **MRICS RT**

Director

Voor en namens

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Valuations B.V.

E: 5.1.2e

CONCEPT

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN TAXATIES

Algemene Voorwaarden

De Algemene Voorwaarden van CB [redacted] B.V. zijn op alle overeenkomsten tussen de Opdrachtgever van een Taxatie en CB [redacted] Valuations 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:

CONCEPT

"Het geschatte bedrag waarvoor een Object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper 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.

CONCEPT

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.

CONCEPT

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.

CONCEPT

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;

b. 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

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;

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

CONCEPT

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.

CONCEPT

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

CONCEPT

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.

CONCEPT

CONCEPT

3

OBJECTOMSCHRIJVING

OBJECT

Locatie

Amsterdam is gelegen in de provincie Noord-Holland in het noordwestelijke gedeelte van Nederland. Hoewel de bevolking binnen de stadsgrens volgens internationale maatstaven gering is, circa 770.000 inwoners, zijn binnen de agglomeratie circa 1,4 miljoen inwoners gehuisvest.

Amsterdam is het financiële en zakelijk centrum van Nederland en geldt bovendien als de vestigingsplaats voor een brede range van handelsbedrijven en servicegeoriënteerde bedrijven. 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 totale in Amsterdam aanwezige kantorenareaal bedraagt circa 6,1 miljoen vierkante meter. Hiermee is de Amsterdamse markt de grootste kantorenconcentratie in Nederland. Het accent van de economische activiteiten ligt op de financiële en zakelijke dienstverlening, terwijl ook een groot aantal banken en verzekeraars hun stempel op de stad drukken.

Amsterdam kan getypeerd worden als een echte kantorenstad met een hoog aandeel van de werkgelegenheid. Naar schatting is bijna de helft van het aantal arbeidsplaatsen aan de kantorensector gekoppeld. De bijzondere positie die Amsterdam inneemt, komt ook tot uitdrukking in het aandeel van de kantoren binnen de eigen bevolkingscategorie. Per inwoner is om en nabij de 8 vierkante meter kantoorruimte aanwezig.

Centrum, de zuidelijke IJ-oevers, de deelgebieden Noord, Oost, West en Zuidoost, Sloterdijk/Teleport, stadsdeel Oud-Zuid, de Zuidas en de woonwijk Buitenveldert behoren tot de belangrijkste Amsterdamse kantorenlocaties. Typerend voor Amsterdam is dat de kantorenlocaties sterk van elkaar verschillen. Van oudsher gelden Centrum en Oud-Zuid als belangrijkste kantorenlocaties. In het afgelopen decennium is daar de Zuidas bijgekomen. De Zuidas heeft intussen zelfs de klassieke kantorenlocaties gedeeltelijk overvleugeld en geldt inmiddels als de voornaamste kantorenlocatie van Nederland.

De A10 ringweg rond Amsterdam biedt snel toegang tot een meervoud aan nationale snelwegen. De luchthaven Schiphol ligt circa 17 km ten zuidwesten van de stad. Amsterdam Centraal Station, Station Zuid (nabij het World Trade Center) en het Amstel Station zijn aangesloten op het nationale spoornetwerk.

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage A.

CONCEPT

Situatie

De Oostelijke Handelskade in Amsterdam is gelegen ten oosten van het Centraal Station van Amsterdam en is initieel gebouwd als scheepskade en er zijn dan ook veel oude pakhuizen te vinden. In de laatste decennia zijn er pakhuizen gesloopt, hebben pakhuizen een functiewijziging ondergaan en zijn er verschillende nieuwbouwprojecten geweest om woning- en kantoorgebouwen te realiseren.

Het begin van de Oostelijke Handelskade is nu een omgeving waar verschillende bekende gebruikers zijn gehuisvest, zoals het Mövenpick Hotel, Amsterdam School of Real Estate, het hoofdkantoor van Ahold, restaurant Fifteen en verschillende kleinere gebruikers.

De bereikbaarheid van de Oostelijke Handelskade is goed te noemen, zo ligt het op korte afstand van het Centraal Station, waar vandaan ook verschillende tramlijnen verbindingen bieden. Met de auto is de Oostelijke Handelskade eveneens goed bereikbaar, het ligt op ongeveer 4 kilometer van afslag Zeeburg (S114) op ringweg A10.

Beschrijving

Het object betreft een erfpachtrecht gelegen aan Veemkade 228 in Amsterdam. Het erfpachtrecht is kadastraal als volgt bekend: gemeente Amsterdam sectie N nummer 4240 A6 geeft recht op het uitsluitend gebruik van kantoorachtige en/of winkelachtige bedrijfsruimte. De erfpachtakte geeft aan dat de appartementsrechten 6 en 7 samen 5.783 m^2 kantoorachtige en/of winkelachtige bedrijfsruimte mogen omvatten. Wij hebben aangenomen dat hiervan 5.500 m^2 aan het onderhavige appartementsrecht A6 toevalt.

Voor de waardering van het erfpachtrecht hebben wij aangenomen dat het gehele vloeroppervlak in gebruik genomen zal worden als kantoorachtige bedrijfsruimte. Dit, omdat uit een analyse van de directe omgeving naar onze mening winkelachtige bedrijfsruimte niet het meest geëigende gebruik is van het onderhavige object. Dit betekent dat maximaal 70% van de ruimte in gebruik mag zijn als kantoor en wij hebben aangenomen dat de overige 30% in gebruik zal worden genomen als overige ruimte (te denken valt aan een kantine, sportfaciliteiten, archief).

De erfpachtakte definieert kantoorachtige bedrijfsruimte, kantoor en winkelachtige bedrijfsruimte zoals hieronder vermeld:

Kantoorachtige bedrijfsruimte

Een substantieel deel (maximaal zeventig procent) van de bedrijfsruimte is kantoor.

Kantoor

Ruimte ten behoeve van administratieve handelingen met inbegrip van organisatie, beleidsmatige, commerciële en administratieve activiteiten, welke een administratieve voorbereiding behoeven.

CONCEPT

Winkelachtige bedrijfsruimte

Ruimte bestemd voor rechtstreekse aflevering van goederen en diensten met een voor publiek toegankelijke ruimte (Burgerlijk Wetboek artikel 7:290). Het gaat hier veelal om consumentverzorgende dienstverlening met een baliefunctie.

Voor het huidige tijdvak gelden de Algemene Bepalingen voortdurende erfpacht 1994 die door de Raad van de Gemeente Amsterdam zijn vastgesteld bij besluit van 6 april 1994. Voor het nieuwe tijdvak zullen de Algemene Bepalingen voortdurende erfpacht 2000 gaan gelden; deze zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij besluit van 15 november 2000.

Oppervlakten

Wij hebben het object niet ingemeten maar, conform uw instructies, hebben wij de vloeroppervlakten die in de erfpachtakte vermeld zijn gebruikt. Volgens de erfpachtakte mogen appartementsrechten 6 (het onderhavige object) en 7 samen 5.783 m² kantoorachtige en/of winkelachtige bedrijfsruimte omvatten. In onze taxatie hebben wij aangenomen dat appartementsrecht A6 5.500 m² bruto verhuurbaar oppervlak omvat.

Vloeroppervlakten

Verdieping / Eenheid	m² bruto verhuurbaar oppervlak	m² 5.1.2e verhuurbaar oppervlak
Kantoor	5.500	4.675
TOTAAL	**5.500**	**4.675**

Bron: erfpachtakte opgesteld door mr. 5.1.2e Strang, notaris en gedateerd 1 december 2003

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. In onze taxatie hebben wij aangenomen dat er geen factoren bekend zijn die een nadelige invloed op het object kunnen hebben.

Eigenaarlasten

Wij hebben geen overzicht ontvangen van de eigenaarlasten en in de taxatie van de opstal ten behoeve van de bepaling van het erfpachtrecht hebben wij aangenomen dat de vaste lasten in lijn zijn met onze ervaringen met soortgelijke objecten.

CONCEPT

Bestemmingsinformatie

We hebben schriftelijk contact gehad met de gemeente Amsterdam en hun website geraadpleegd om bestemmingsinformatie op te vragen. Het vigerende bestemmingsplan is "Oostelijke Handelskade" wat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam op 17 november 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 13 juni 2000. Het onderhavige perceel heeft de bestemming "SF III" en dat staat voor "Stedelijke Functies III". Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor woningen, kantoren, bedrijven, publieksfuncties, (géén horeca) en gebouwde parkeervoorzieningen, met inbegrip van daarbij behorende nevenruimten alsmede geluidsschermen, tuinen, erven en openbare ruimte.

Het object wordt volgens onze informatie gebruikt conform de bestemming en de erfpachtakte geeft de mogelijkheid om het onderhavige object te gebruiken als kantoor- en publieksfunctie, tot een maximum van 70%. In onze taxatie zijn wij er daarnaast van uitgegaan dat alle benodigde vergunningen voor het huidige gebruik zijn verstrekt.

Samenvattend, wij zijn niet op de hoogte van enige kwesties die een nadelige invloed op de waarde van het object kunnen hebben.

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 (indien van toepassing).

CONCEPT

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigendom

Het object is in voortdurende erfpacht uitgegeven door de Gemeente Amsterdam (Algemene Bepalingen 1994) aan Ymere Ontwikkeling B.V. gevestigd te Amsterdam. De belangrijkste voorwaarden van het erfpacht contract worden hieronder samengevat.

Huidige Eigenaar	Gemeente Amsterdam.
Termijn	50 jaren vanaf 1 mei 2000.
Einddatum huidige periode erfpachtcontract	30 april 2050.
Huidige erfpachtcanon	Afgekocht.
Indexatie van de canon	Vijfjaarlijks (bij niet afgekocht).
Herstelwerkzaamheden	Onbekend.
Toegestaan gebruik	Kantoorachtige en/of winkelachtige bedrijfsruimte
Vervreemding	Onbekend.
Veranderingen	Onbekend.
Overige	n.v.t.

Volgens de beschikbare informatie van het Kadaster is het object als volgt bekend:

Gemeente	Amsterdam
Sectie	N
Nummer	4240 A
Index	6
Oppervlakte	Niet beschikbaar

CONCEPT

Huurovereenkomsten

Voor het bepalen van de grondwaarde van het onderhavige object hebben we aangenomen dat het object in zijn geheel gehuurd wordt door een goede huurder op basis van een huurcontract volgens de richtlijnen van de ROZ met een looptijd van 10 jaar. In de huidige markt zal een huurder incentives vragen voor het afsluiten van een tienjarig contract; wij hebben aangenomen dat de huurder een huurkorting van 20% per jaar is toegekend.

Grondwaarde

De grondwaarde is vastgesteld op basis van de residuele methode. Dit betekent dat de marktwaarde van het gebouw minus de bouwkosten leidt tot de grondwaarde. De grondwaarde die op deze manier bepaald wordt, is de waarde als ware de grond in bloot eigendom.

Marktwaarde gebouw

In de erfpachtakte is vastgesteld wat het maximale toegestane bruto verhuurbaar oppervlak is wat gerealiseerd mag worden op het perceel. Wij hebben aangenomen dat voor het onderhavige appartementsrecht het maximaal bruto verhuurbaar vloeroppervlak 5.500 m² is en dat deze gerealiseerd zullen worden. Op basis van een marktconform bruto-netto traject zijn wij gekomen tot een vrij verhuurbaar oppervlak. Er is aangenomen dat dit vrij verhuurbaar oppervlak in een marktconforme transactie voor een periode van tien jaar is verhuurd aan een solvabele huurder. Vervolgens hebben wij de marktwaarde van dit (virtuele) gebouw gerealiseerd.

Bouwkosten

De bouwkosten voor het realiseren van het gebouw hebben wij vastgesteld op basis van kengetallen. Er is hierbij aangenomen dat er een nieuw gebouw gerealiseerd zal worden volgens de specificaties die zijn vermeld in de erfpachtakte.

Marktwaarde grond

Na het bepalen van de marktwaarde van het object (gebouw inclusief de grond) en de bouwkosten kan de grondwaarde worden vastgesteld door van de marktwaarde van het gebouw de bouwkosten af te trekken.

Erfpacht

Bij het begin van erfpachtrecht is de actuele grondwaarde het uitgangspunt voor het vaststellen van de erfpachtcanon voor een tijdvak. Echter, bij een canonherziening aan het einde van een tijdvak is er al sprake van een contractrelatie tussen erfpachter en verpachter. Voor de erfpachter is er geen ander reëel alternatief dan de erfpacht te vernieuwen; de gemeente Amsterdam heeft daarom bepaald dat bij het vaststellen van de erfpachtcanon voor een nieuw tijdvak een korting van 25% op de grondwaarde

CONCEPT

wordt toegepast. Dit kortingspercentage is gepubliceerd door het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam op 25 februari 2011.

Volgens de Algemene Voorwaarden 2000, die gaan gelden voor het onderhavige erfpachtrecht, zijn er verschillende mogelijkheden voor het betalen van de canon; er kan in één keer worden afgekocht tegen de grondwaarde of er kan gekozen worden voor het betalen van een jaarlijkse canon. Bij betaling van een jaarlijkse canon zijn er verschillende mogelijkheden met betrekking tot de indexering, ieder met een ander canonpercentage. Hieronder zijn de laatst gepubliceerde canonpercentages behorende bij de respectievelijke canonvaste periodes weergegeven:

Erfpachtpercentages per 01-01-2011

Canonvaste periode	Canonpercentage
Jaarlijkse indexering	3,04%
10 jaar vast	4,13%
25 jaar vast	4,54%

Bron: website gemeente Amsterdam

CONCEPT

TAXATIEOVERWEGINGEN

Samenvatting en analyse van de huurinkomsten

In deze grondwaardetaxatie hebben we aangenomen dat het te realiseren object volgens marktconforme voorwaarden en langjarig verhuurd is tot en met 2021 en daarom hebben we geen verhuurkosten of toekomstige leegstandsperioden opgenomen. Wel is er rekening gehouden met incentives voor de huurder, waarbij voor het afsluiten van een tienjarig contract de huurder een huurkorting van 20% per jaar is toegekend.

Kredietwaardigheid van de huurder

In onze taxatie hebben wij voor het vaststellen van de grondwaarde aangenomen dat het object verhuurd is aan een financieel zekere huurder.

Leegstand en verhuurbaarheid

Mocht het object per taxatiedatum leegstand kennen, dan schatten wij in dat het object goed verhuurbaar zal zijn. Dit komt door de goede locatie nabij het Centraal Station van Amsterdam en de aanwezigheid van bekende bedrijven in de nabije omgeving wat voor een gunstig vestigingsklimaat zorgt. Wij zouden rekening houden met verhuurkosten van 15% van de huurwaarde en een leegstandsperiode van 24 maanden; deze periode omvat zowel de marketingperiode alsook de incentives voor een nieuwe huurder.

Belangrijkste waardebepalende factoren

Pluspunten

- Goede locatie in Amsterdam
- Goed bereikbaar met openbaar vervoer en eigen vervoer
- Weinig leegstand in de omgeving

Minpunten

- Geen eigen parkeergelegenheid
- Leegstand in de Amsterdamse kantorenmarkt

CONCEPT

Verkoopbaarheid en potentiële kopers

De verkoopbaarheid van het onderhavige object schatten wij in als goed; het is gelegen op een goede locatie, betreft een karakteristiek gebouw van goede kwaliteit en is langjarig verhuurd. Als potentiële kopers schatten wij op basis van de omvang van de benodigde investering in dat institutionele beleggers en buitenlandse (Duitse) beleggingsfondsen geïnteresseerd zullen zijn.

Erfpachtrecht

De nieuwe erfpachtcanon zal gelden voor een nieuwe periode van 50 jaar. Het gaat om de vernieuwing van de erfpachtcanon in het kader van het einde huidige tijdvak. De erfpachtcanon is in beginsel gebaseerd op de grondwaarde; het uitgangspunt van de uitgifte in erfpacht van de gemeente Amsterdam is dat elke 50 jaar de grondwaarde wordt betaald door de eigenaar. Voor het vaststellen van de erfpacht hebben wij de grondwaarde bepaald met behulp van de residuele methode. Dat betekent dat wij hebben aangenomen dat het object wat volgens de erfpachtakte is toegestaan gebouwd is en langjarig verhuurd aan een solvabele huurder; daarvan hebben wij de marktwaarde per taxatiedatum vastgesteld. Vervolgens hebben wij de bouwkosten bepaald aannemende dat het object nieuw gebouwd zal worden. De marktwaarde minus de bouwkosten is dan de grondwaarde. Deze grondwaarde wordt vaak uitgedrukt in een waarde per vierkante meter bruto vloeroppervlak.

Voor het vaststellen van de erfpachtcanon bij de vernieuwing van een tijdvak heeft het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam op 25 februari 2011 bekend gemaakt dat er een depreciatiefactor geldt van 25% op de vastgestelde grondwaarde. Dit, omdat er bij de herziening van de erfpachtcanon al sprake is van een contractrelatie en er voor de erfpachter geen reëel alternatief anders dan voortzetting van de overeenkomst is. Bij het bepalen van de erfpachtcanon voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar hebben wij hiermee rekening gehouden.

CONCEPT

WAARDERING

Marktwaarde van de Grond op taxatiedatum

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 (in verhuurde staat) heeft per 31 maart 2011 van:

€ 3.555.000 "k.k."

(zegge: driemiljoenvijfhonderdvijfenvijftigduizend euro) kosten koper

Opmerking

Dit komt overeen met een grondwaarde van € 646 per vierkante meter bruto verhuurbaar oppervlak.

Grondwaarde ten behoeve van het vaststellen van de erfpachtcanon

€ 2.665.891

(zegge: tweemiljoenzeshonderdvijfenzestigduizendachthonderdéénennegentig euro)

Erfpachtcanon (afkoop)

€ 2.665.891

(zegge: tweemiljoenzeshonderdvijfenvijftigduizendachthonderdéénennegentig euro)

Erfpachtcanon (jaarlijks)

€ 81.043 per jaar

(zegge: éénentachtigduizenddrieënveertig euro)

CONCEPT

Erfpachtcanon (10 jaar vast)

€ 110.101 per jaar

(zegge: honderdtienduizendhonderdéén euro)

Erfpachtcanon (25 jaar vast)

€ 121.031 per jaar

(zegge: honderdéénentwintigduizendéénendertig euro)

CONCEPT

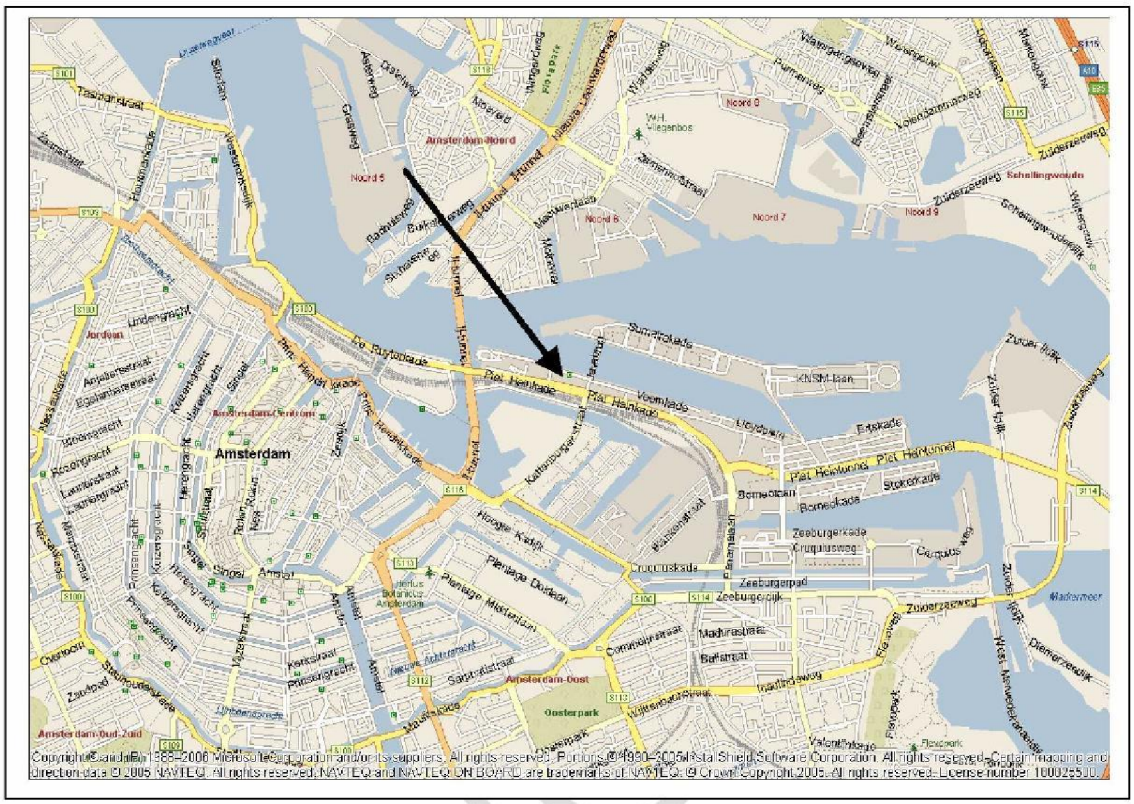
CONCEPT

A

PLATTEGRONDEN

CBRE
CB 5.1.2e ELLIS

PLATTEGRONDEN


Amsterdam
Amsterdam-Noord
Amsterdam-Oost
Amsterdam-Zuid
Oosterpark
Plantage Middenlaan
Plantage Doklaan
Hoogte Kadijk
Piet Heinkade
Zeeburgerpad
Zeeburgerkade
Zeeburgerdijk
Mauritskade
Javastraat
Borneolaan
Borneokade
Sumatrakade
KNSM-laan
Zuider IJdijk
Zuider Amstelkade
Oosterdokseiland
Nieuwe Vaart
Nieuwe Achtergracht
Prinsengracht
Singel
Amstel
Oosterpark
Flevopark
Madrasstraat
Batjanstraat
Celebesstraat
Cruquiusweg
Cruquiuskade
Stokerskade
Entrepotdok
Kattenburgerstraat
Hendrik Ido Ambacht
Jordaan
Lindengracht
Anjeliersstraat
Egelantiersstraat
Bloemgracht
Keizersgracht
Leliegracht
Herengracht
Raamgracht
Westerstraat
Rozengracht
Looiersgracht
Elandsgracht
Passeerdersgracht
Prinsengracht
Brouwersgracht
Herengracht
Singel
Amstel
Nieuwe Keizersgracht
Nieuwe Herengracht
Nieuwe Prinsengracht
Nieuwe Leliegracht
Nieuwe Rozengracht
Nieuwe Looiersgracht
Nieuwe Passeerdersgracht
Nieuwe Elandsgracht
Nieuwe Bloemgracht
Nieuwe Raamgracht
Nieuwe Westerstraat
Nieuwe Anjeliersstraat
Nieuwe Egelantiersstraat
Nieuwe Jordaan
Nieuwe Lindengracht
Nieuwe Amstelstraat
Nieuwe Achtergracht
Nieuwe Prinsengracht
Nieuwe Keizersgracht
Nieuwe Herengracht
Nieuwe Singel
Nieuwe Amstel
Nieuwe Vaart

CONCEPT

B

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 N N 4240 A6 Oostelijke Handelskade AMSTERDAM	12-1-2011 11:44:22
Uw referentie:	wdg/mhg	
Toestandsdatum:	11-1-2011	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	AMSTERDAM N N 4240 A6	
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 N 4236 AMSTERDAM N N 4234 AMSTERDAM N N 4233 AMSTERDAM N N 4230 AMSTERDAM N N 4229
Vereniging van eigenaren:	VERENIGING VAN EIGENAARS PLAN PAKHUIZEN, OOSTELIJKE HANDELSKADE TE AMSTERDAM
Bestuurder:	Vereniging Van Eigenaars Plan Pakhuizen, Oostelijke Handelskade Te Amsterdam O Handelskd 13 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

CBRE
CB 5.1.2e ELLIS

Kadaster

Betreft: AMSTERDAM N N 4240 A6 12-1-2011
Oostelijke Handelskade AMSTERDAM 11:44:22
Uw referentie: wdg/mhg
Toestandsdatum: 11-1-2011

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 N 4240 A6

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

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

Ymere Ontwikkeling B.V.
Jollemanhof 8
1019 GW AMSTERDAM
Postadres: Postbus: 2961
1000 CZ 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 N 4240 A6

Aantekening recht

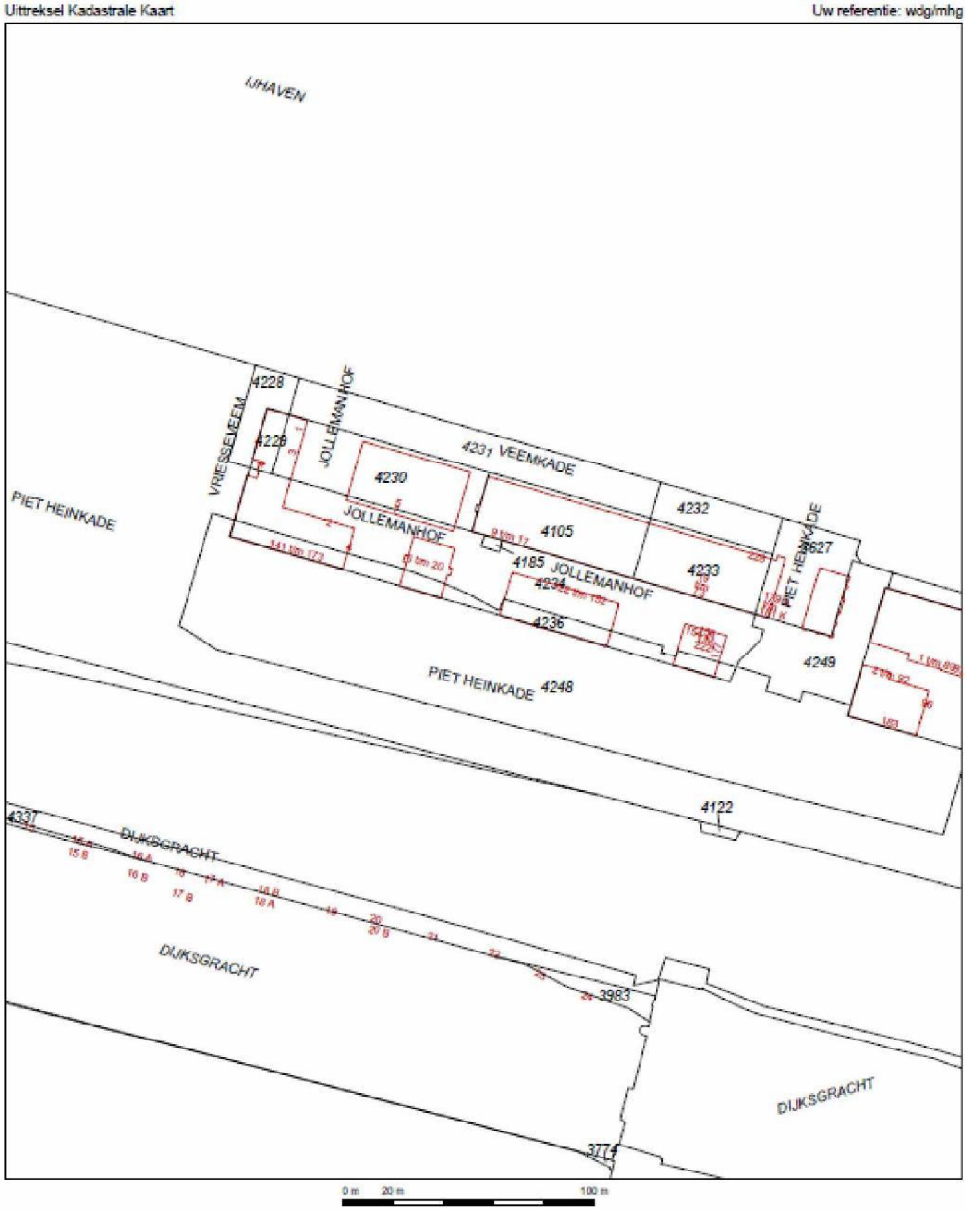
WIJZIGING T.A.V. DE ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF -CANON
CANON AFGEKOCHT TOT EN MET 30-04-2050
Ontleend aan: HYP4 AMSTERDAM 18840/16 d.d. 2-12-2003

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.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: wdg/mhg



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Voorlopige grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, AMSTERDAM, 12 januari 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

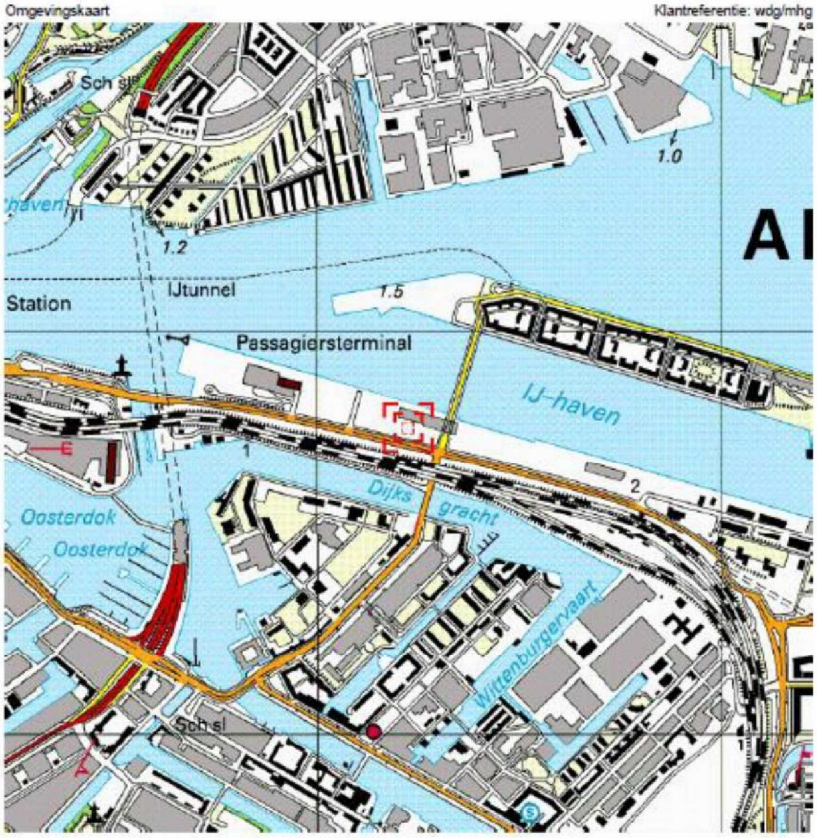
Kadastrale gemeente AMSTERDAM N
Sectie N
Perceel 4236

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.

CBRE
CB 5.1.2e ELLIS

Omgevingskaart

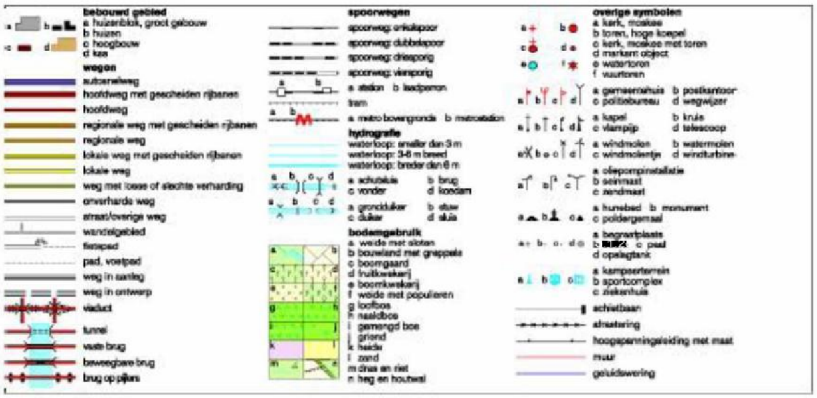
Klantreferentie: wdg/mhg



Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object AMSTERDAM N N 4236
Oostelijke Handelskade , AMSTERDAM

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



CBRE
CB 5.1.2e ELLIS

CONCEPT

C

MARKT-OMSCHRIJVING

MARKTOMSCHRIJVING

Amsterdam is de grootste kantorenstad van Nederland: in de stad zelf is er ruim 6,1 miljoen m² kantoorruimte te vinden en in de agglomeratie rond de 7 miljoen m². Met een bevolkingsomvang van ruim 750.000 heeft Amsterdam derhalve ongeveer 8 m² kantoorruimte per inwoner beschikbaar, het landelijk gemiddelde ligt op circa 2,8 m². Meer dan 40% van de werkgelegenheid in Amsterdam is kantoorgerelateerd en wordt grotendeels gegenereerd door de financiële en zakelijke dienstverlening.

Centrum, de zuidelijke IJ-oevers, de deelgebieden Noord, Oost, West en Zuidoost, Sloterdijk/Teleport, stadsdeel Oud-Zuid, de Zuidas en de woonwijk Buitenveldert behoren tot de belangrijkste Amsterdamse kantorenlocaties. Typerend voor Amsterdam is dat de kantorenlocaties sterk van elkaar verschillen. Van oudsher gelden Centrum en Oud-Zuid als belangrijkste kantorenlocaties. In het afgelopen decennium is daar de Zuidas bijgekomen. De Zuidas heeft intussen zelfs de klassieke kantorenlocaties gedeeltelijk overvleugeld en geldt inmiddels als de voornaamste kantorenlocatie van Nederland.

In de afgelopen tien jaren is de Amsterdamse kantorenvoorraad sterk verjongd door de vele gerealiseerde nieuwbouwprojecten aan met name de Zuidas. Ook kantorenlocaties zoals de IJ-oevers en Sloterdijk/Teleport hebben bijgedragen aan deze voorraad-verjonging. Ruim driekwart van de Amsterdamse kantorenvoorraad valt onder de huursector. Dit is hoog vergeleken met het landelijke gemiddelde dat op ongeveer 65% ligt.

De omliggende gemeenten Amstelveen (650.000 m²) en Diemen (286.000 m²) hebben ook een substantiële kantorenmarkt. De voorsteden vertonen als overloopgebied voor kantoren een belangrijke wisselwerking met de kantorenmarkt van Amsterdam. Amstelveen wordt gekenmerkt door een hoog percentage kantoren in de huursector en door relatief grote kantoren. De keerzijde is dan ook een tekort aan kleinschalige accommodatie. Diemen heeft een relatief oude kantorenvoorraad; een aanzienlijk deel dateert uit de jaren '80 en '90. Het overgrote deel van de kantoren in Diemen is te vinden in de kantorenparken Bergwijkpark Noord en Zuid (in totaal circa 45 ha).

CONCEPT

IJ-oevers

Eén van de meest in het oog springende projecten in het centrum van Amsterdam is de herstructurering van de zuidbank van de IJ-oevers. Het gebied valt ruwweg tussen Houthavens in het westen en de Borneokade in het oosten. Het gebied wordt gedomineerd door het Centraal Station van Amsterdam en origineel fungeerde het als een havengebied. Het gehele gebied wordt herontwikkeld tot een toplocatie voor wonen, culturele activiteiten en kantoorruimte. Op dit moment is de voorraad kantoorruimte 280.000 m² en de meeste kantoren kunnen gevonden worden aan de De Ruyterkade en Piet Heinkade. Een nieuwe ontwikkeling is de renovatie van de oude pakhuizen aan de rivierzijde aan de Oostelijke Handelskade. Deze strip ontwikkelt tot een aantrekkelijke locatie voor zakengerelateerde bedrijvigheid en culturele activiteiten, die vaak in elkaar overlopen. Ahold heeft haar hoofdkantoor verplaatst naar de Oostelijke Handelskade en heeft 6.000 m² opgenomen, Philips Domestic Appliances heeft 10.000 m² in gebruik en Rodamco Europe circa 2.400 m². De passagiersterminal van Amsterdam, de belangrijkste haven voor cruiseschepen in Nederland, is hier ook gesitueerd. Prominente gebouwen in dit gebied zijn het Mövenpick Hotel en kantoorgebouw IJtoren, wat in eigendom is van ING Real Estate. Belangrijkste huurder in dit gebouw is Dexia Bank.

Naast het aanbod van bestaande kantoren, zijn er diverse kantoren in aanbouw,: in het gebied IJ-oevers de Piet Hein gebouwen, oftewel 'Nieuw Europa' (27.500 m²) en in Zuidoost de kantoren Diana en Vesta, die deel uitmaken van het Plaza-Arena complex (samen goed voor 23.600 m²).

Nieuwe kantoorprojecten omvatten ongeveer 167.000 m2 kantoorruimte; op het Oosterdokseiland, dichtbij het Centraal Station, wordt ongeveer 80.000 m2 ontwikkeld voor de vrije markt. Hier zijn al een nieuwe openbare bibliotheek en een conservatorium. Op het Westelijk Stationseiland zijn enkele opvallende gebouwen, zoals het Havengebouw en kantoorgebouwen van de Kamer van Koophandel en SNS Reaal en dit is een van de laatste gebieden om herontwikkeld te worden.

Gebruikersmarkt

Aanbod

Amsterdam heeft te kampen met een toenemend kantorenaanbod en volgt daarmee de landelijke trend die sinds de economische crisis wordt waargenomen. Medio 2010 werd er in de Amsterdamse agglomeratie ruim 1,3 miljoen m² kantoorruimte te huur of te koop aangeboden. Daarmee steeg het aanbod met circa 6,6% ten opzichte van de leegstand van eind 2009. In Amsterdam zelf bedroeg het aanbod circa 1,2 miljoen m² (tegen zo'n 1,05 miljoen m² aan het eind van 2009). Het leegstandpercentage in Amsterdam komt daarmee uit op circa 18%.

CONCEPT

Traditioneel wordt de meeste leegstand gevonden in Amsterdam Zuidoost. De leegstand in deze kantorenlocatie is goed voor circa 30% van het totale Amsterdamse kantorenaanbod. Vertaald naar vierkante meters betekent dit, dat er circa 331.750 m² kantoorruimte in Zuidoost direct beschikbaar is. Voorts is bijna 18% van het totale kantorenaanbod van Amsterdam te vinden in West en circa 16% in Sloterdijk/Teleport. Daarmee hebben deze kantorenlocaties in totaal respectievelijk circa 200.000 m² en 176.500 m² kantoorruimte beschikbaar op de vrije markt.

Het kantoor De Studio (Bos en Lommerplantsoen) in Amsterdam West is het grootste direct beschikbare kantoor in de hoofdstad en is dat tevens al enkele jaren. Wel moet hierbij worden aangetekend dat dit complex geheel gerenoveerd moet worden alvorens het betrokken kan worden. Het gebouw omvat zo'n 36.400 m2. Het op een na grootste kantoor dat wordt aangeboden is Telehouse office (33,000 m²) in Sloterdijk/Teleport (La Guardiaweg). Een derde omvangrijk object is Holendrecht Centre (26.300 m²) in Zuidoost (Paalbergweg).

Terwijl Diemen al enkele jaren kampt met hoge leegstand, (de huidige leegstandsratio is circa 30%), werd Amstelveen echter vooral hard geraakt in 2009 en in de eerste helft van 2010. In 2009 verhuisde KPMG naar zijn nieuwe hoofdkantoor aan de A9 en liet daarmee ruim 47.000 m² kantoorruimte achter. Het gehele complex staat nu te huur. En in de eerste helft van 2010 nam het aanbod verder toe met circa 16.000 m². Nu bedraagt het leegstandpercentage in Amstelveen derhalve 19,5%, oftewel 127.000 m² van de totale voorraad.

Tussen 2004 en 2006 nam het direct beschikbare aanbod van kantoorruimte in snel tempo af, van 106.000 m² in 2004 tot 34.000 m² in 2006. Het gemiddelde aanbod tussen 2000 en 2009 was ongeveer 57.000 m². Momenteel ligt de leegstand op de IJ-oevers op ongeveer 14,5%, wat een van de laagste leegstandspercenages in Amsterdam is. Dit is vooral opmerkelijk, gezien het grote oppervlak kantoorruimte wat speculatief is ontwikkeld. Ongeveer 41.500 m² wordt aangeboden op de open markt.

Vraag

Onder de aanhoudend zwakke economische omstandigheden nam in de eerste helft van 2010 het totale opnamevolume in Amsterdam nog wat verder af. Wel was de daling minder sterk dan een jaar geleden. In totaal daalde de opname met circa 6,8% in vergelijking met de halfjaarlijkse opname van 2009 H1. In 2009 H1 daalde het opnamecijfer nog met circa 38% ten opzichte van het eerste half jaar van 2008. Amsterdam zag in de eerste zes maanden van 2010 circa 85.000 m² verhuurd worden, tegen zo'n 91.150 m² in de eerste helft van 2009.

Van alle kantorenlocaties zag Amsterdam West de meeste vierkante meters verhuurd worden: circa 21.600 m² kantoorruimte vond een nieuwe huurder. Dit resultaat dankte het gebied echter wel aan onderwijsinstelling Amarantis, die ongeveer 11,300 m² kantoorruimte aanhuurde aan de Van de Sande Bakhuizenstraat. Dit was tevens de grootste verhuurdeal die in de eerste helft van 2010 in Amsterdam tot stand kwam.

CONCEPT

Na West volgde de Zuidas met een totale opname van 19.800 m², feitelijk dankzij Royal Bank of Scotland die circa 10.000 m² huurde aan de Claude Debussylaan in het kantoor UN Studio (Mahler4). Voor wat de gehele Amsterdamse markt betreft vonden er, afgezien dus van de bovengenoemde grootschalige transacties, alleen middelgrote en kleine verhuurdeals plaats in de eerste helft van 2010.

In 2009 presteerde Zuidoost het best met ene totale opname van 51.300 m². Daarna volgde de Zuidas (38.550 m²) en West (circa 26.400 m²). De grootste huurtransactie van 2009 vond plaats in Zuidoost: CapGemini huurde 10.000 m² aan de Hoogoorddreef in het gerenoveerde Atlas ArenA complex. Het verdient vermelding dat het Atlas Arena complex diverse huurders aantrok, terwijl dit complex nog niet zo lang geleden goed was voor maar liefst 14% van de leegstand in Zuidoost. Andere huurders waren bijvoorbeeld American Express en Ecco.

Aan de Zuidas werd een 9.600-m² tellend kantoor aangekocht door Binck Bank in het project Eurocenter aan de Barbara Strozzilaan. Eveneens aan de Barbara Strozzilaan werd een kantoor van circa 8.300 m² gehuurd door Spaces in het project Vivaldi Offices II. Helemaal aan de andere kant van de Zuidas huurde Fortis Investments Management ruim 6.000 m² kantoorruimte space in kantoorcomplex Tripolis. En in West was Brunel verantwoordelijk voor de grootste huurtransactie: zij huurde 5.000 m² in een van de nieuwe Say Buildings aan de Thomas Malthusstraat.

In de voorsteden bracht de eerste helft van 2010 geen verbetering voor Diemen; er gebeurde niets in deze randgemeente, wat overigens ook het geval was in 2009. In 2008 vond tenminste nog 5.500 m² kantoorruimte een nieuwe huurder.

Amstelveen, echter, wist het opnameniveau op peil te houden ten opzichte van dezelfde periode in 2009. Zo huurde De Nijs Care een nieuw kantoor (bijna 2.900 m²) en British America Tobacco huurde 1.000 m² kantoorruimte aan de Handelsweg. Al met al werd er in Amstelveen circa 6.000 m² kantoorruimte verhuurd, tegen circa 5.500 m² in 2009 H1.

Gemiddeld is de vraag naar kantoorruimte op de IJ-oevers in de periode 2000-2009 24.000 m².

Huurprijzen

Momenteel beweegt de markthuurprijs in de Amsterdamse regio zich rond de € 185 - 190 per m² per jaar. De huren verschillen echter sterk per kantorengebied. De snelweglocaties West, Zuidoost en Sloterdijk/Teleport laten een tophuurprijs zien tussen de € 180 en € 210 per m² per jaar, terwijl de binnestedelijke gebieden en de Zuidas een tophuur realiseren van rond de € 330 per m² per jaar.

Naar verwachting zullen de tophuren voor eersteklas kantoren aan de Zuidas redelijk op peil blijven up, dankzij de aanhoudende vraag van bedrijven naar dit soort kantoren en de schaarste binnen dit segment. Voor de kantoren op mindere locaties staan de huren echter onder druk en hier en daar wordt een huurprijsdaling ook al zichtbaar. Het gebruik van incentives nam in de eerste helft van 2010 ook weer verder toe.

In de randgemeenten Amstelveen en Diemen is de huurprijsontwikkeling in de afgelopen jaren vrij stabiel gebleven. In Amstelveen beweegt de tophuur zich op een niveau van € 200 per m² per jaar en in Diemen bedraagt de tophuur circa € 140 per m² per jaar.

CONCEPT

De tophuren op de IJ-oevers liggen op een niveau van € 285 per m² per jaar en de gemiddelde markthuur is ongeveer € 220 per m² per jaar. In de afgelopen jaren zijn zowel de gemiddelde als de tophuur stabiel gebleven.

Huurreferenties

Onderstaande huurreferenties zijn geselecteerd uit de database en zijn gebruikt bij het vaststellen van de huurwaarde voor het onderhavige object:

	Huurreferenties
Amsterdam, Jollemanhof	Februari 2009 – Dexia Bank tekende een huurovereenkomst voor 1.225 m² kantoorruimte aan de Jollemanhof in het Oostelijk Havengebied. De gerapporteerde huurprijs was € 312 per m² per jaar. Dit object is gunstiger gelegen dan het onderhavige object op kortere afstand van het Centraal Station van Amsterdam en is van betere kwaliteit.
Amsterdam, Veemkade	December 2008 – DBN Dutch Brand Management tekende een huurovereenkomst voor 1.050 m² kantoorruimte in gebouw Australië aan de Veemkade. De gerapporteerde huurprijs was € 205 per m² per jaar. Dit object bevindt zich op korte afstand van het onderhavige object en is van gelijkwaardige kwaliteit.
Amsterdam, Oostelijke Handelskade	December 2008 – Ordina Automatisering tekende een huurovereenkomst voor 1.129 m² kantoorruimte aan de Oostelijke Handelskade in Amsterdam. De gerapporteerde huurprijs was € 185 per m² per jaar. Dit object ligt minder gunstig dan het onderhavige object en is wel van gelijkwaardige kwaliteit.

CONCEPT

Markthuurwaarde

Gebaseerd op bovenstaande referenties, onze algemene marktkennis, de huidige marktomstandigheden en de eigenschappen van het onderhavige gebouw hebben wij voor het object een huurwaarde bepaald.

Kantoor : € 195 per m² per jaar

De huurwaarde hebben we in lijn vastgesteld met bovenstaande referenties. De totale huurwaarde voor het object komt op circa € 911.000 per jaar. In onze taxatie zijn wij ervan uitgegaan dat het object marktconform verhuurd is, zodat de huurinkomsten gelijk zijn aan de huurwaarde.

Beleggingsmarkt

Net als in 2009 werd Amsterdam in de eerste helft van 2010 geconfronteerd met dalende vraag van beleggers naar kantoren. Uiteindelijk werd er in de eerste helft van 2010 circa € 85 miljoen geïnvesteerd in Amsterdamse kantoren en ongeveer 27.730 m² kantoorruimte verhandeld. De grootste deal betrof de verkoop van een nieuw kantoorproject op Oosterdokseiland (kantoorgebied IJ-oevers) met een totale oppervlakte van 12.500 m². De koopsom was naar verluidt € 40 miljoen. De koper was ING REIM. De op een na grootste deal werd afgesloten door particuliere belegger Stop Holding; deze kocht van Heredium de kantoren Industria en Instantia, die onderdeel zijn van het monumentale pand Heredium (vernoemd naar de verkopende partij) in de binnenstad aan de Dam. Samen omvatten de twee kantoren bijna 8.500 m². De koopprijs die werd gepubliceerd was € 30 miljoen.

Met betrekking tot het jaar 2009, werd er in Amsterdam in totaal 80.000 m² kantoorruimte verhandeld. Alhoewel niet alle koopprijzen bekend zijn gemaakt, overtrof het totale beleggingsvolume de € 230 miljoen. Vergeleken met 2008 (circa 175.000 m² kantoorruimte verkocht en circa € 480 miljoen geïnvesteerd), was de markt wel aanzienlijk afgekoeld. Desalniettemin zag Amsterdam nog een paar grote deals tot stand komen. LB Immo Invest en GLL Real Estate kochten kantoor Zuiderhof aan de Zuidas (circa 17.500 m²) van ING Real Estate en zijj betaalden voor dit object een bedrag van € 54,5 miljoen. Voorts kocht een particuliere belegger het kantoor Spiegelhof (3,700 m²) aande Herengracht in het historische centrum vande stad. Circa € 38 miljoen werd voor dit kantor betaald. Overigens, in Amstelveen betrof de grootste deal van 2009 de aankloop van een kantoor van 5.700 m² (voor Esprit) in de nieuwe ontwikkeling Het Parc. Hannover Leasing betaalde € 19 miljoen voor dit object.

Voor wat de aanvangsrendementen aangaat, kan worden vastgesteld dat zij voor eersteklas kantoren op de echte toplocaties in Nederland scherper werden in de eerste helft van 2010. Indicatief daalde het netto aanvangsrendement met circa 50 basispunten voor kantoren aan de Zuidas in Amsterdam. Dit lijkt erop te duiden dat de beleggingsmarkt voor eersteklas kantoren aan het herstellen is. Momenteel ligt het netto aanvangsrendement aan de Zuidas op circa 5,65%. Naar verwachting zullen de aanvangsrendementen voor eersteklas kantoren nog wat verder dalen in de resterende maanden van 2010, dankzij de schaarste van kantoren in het hoogste segment.

In 2010 is een kantoorgebouw van eigenaar veranderd op de IJ-oevers. Het ging om de nieuwe kantoorontwikkeling aan de Oosterdoksstraat (op Oosterdokseiland, 'perceel 2') wat ongeveer 12.500 m² kantoorruimte omvat. De koper was ING REIM en die betaalde een bedrag van € 40 miljoen aan verkoper MAB Development. In 2009 vond er eveneens slechts één deal plaats; kantoorgebouw Huys Europa werd verkocht door Unibail-Rodamco aan Altera Vastgoed voor een bedrag van bijna € 22,8 miljoen, wat een netto aanvangsrendement v.o.n. vertegenwoordigt van circa 6,45%. Het kantoorgebouw is gelegen aan de Piet Heinkade en bestaat uit ongeveer 6.100 m² kantoorruimte.

CONCEPT

Beleggingsreferenties

Onderstaande beleggingsreferenties zijn geselecteerd uit onze database met beleggingstransacties en zijn gebruikt bij het vaststellen van het rendement voor het onderhavige object:

	Beleggingsreferenties
De Zuiderhof 1 **Amsterdam, Jachthavenweg 121**	Januari 2011 – Euroffice Fund AEW kocht een kantoorgebouw bestaande uit 12.439 m² kantoorruimte en 111 parkeerplaatsen gelegen aan de Jachthavenweg. Deze locatie geldt als het begin van de Zuidas in het westen. Het object is verhuurd aan Van Doorne, een advocaten- en notariskantoor, en de huurovereenkomst loopt tot en met 2020. De jaarlijkse huurinkomsten zijn € 3.936.450 en de gerapporteerde verkoopprijs is € 60.9 miljoen. Dit komt overeen met een netto aanvangsrendement v.o.n. (NAR v.o.n.) van 5,7%. Het object is gelegen op erfpachtgrond en de erfpachtcanon is afgekocht tot en met mei 2050. Dit object is gelegen op korte afstand van ringweg A10 en dichtbij metrostation Amstelveenseweg.
Het Boek **Amsterdam, Kingsfordweg 1**	Augustus 2010 – REAL IS, een Duits beleggingsfonds, kocht kantoorgebouw Het Boek wat gelegen is op Amsterdam Sloterdijk langs ringweg A10. Het gebouw omvat 39.214 m² kantoorruimte en 650 parkeerplaatsen en wordt gehuurd door de Rijksgebouwendienst ten behoeve van de Belastingdienst tot en met maart 2026. Het object is volledig gerenoveerd en de levering zal pas plaatsvinden in april 2011. De gerapporteerde jaarhuur is € 7,08 miljoen en de koopprijs € 117,5 miljoen. Dit komt overeen met een NAR v.o.n. van 5,2%. Het gebouw is gelegen op erfpacht en de erfpachtcanon is afgekocht tot en met 2040. Dit object is gunstig gelegen langs de ringweg van Amsterdam en nabij treinstation Amsterdam Sloterdijk.
Rotterdam, Blaak 8	Januari 2011 – Hannover Leasing, een Duits beleggingsfonds, kocht een nieuwbouw kantoorgebouw bestaande uit 13.500 m² kantoorruimte en 166 parkeerplaatsen. Het gebouw heeft energieprestatiecertificaat A+ en is volledig verhuurd aan Stedin voor een periode van 10 jaar, tot en met juni 2021. De gerapporteerde jaarhuur is € 3,08 miljoen en de transactieprijs € 52,72 miljoen. Dit komt overeen met een NAR v.o.n. van 5,45%. Dit object is gelegen op eigen grond op een goede locatie in Rotterdam, tegenover treinstation Rotterdam Blaak.

CONCEPT

Rendement

Rekening houden met bovenstaande beleggingsreferenties, onze algemene marktkennis, de huidige marktomstandigheden en de eigenschappen van het onderhavige kantoorgebouw hebben wij een rendement voor het object vastgesteld. In onze taxatie hebben wij aangenomen dat het object langjarig verhuurd is aan een kwalitatief goede huurder en daarnaast is het object gelegen op een goede locatie op korte afstand van het Centraal Station van Amsterdam en ringweg A10. Bovenstaande referenties betreffen topkwaliteit vastgoedobjecten op goede locaties in Amsterdam en Rotterdam en zijn kwalitatief iets beter gelegen dan het onderhavige object. In onze taxatie hebben wij een netto aanvangsrendement v.o.n. van 6,25% bepaald. De marktwaarde voor het verhuurde gebouw (inclusief de grond) is € 12.480.000 v.o.n.

CONCEPT

CONCEPT

D

BEREKENINGEN