DESKUNDIGENBERICHT

Apollo Hotel
Apollolaan (10)(2e) Amsterdam
E2196/7

Gemeente Amsterdam en Apollo Hotel B.V.

Waardepeildatum: 11 december 2018



INHOUDSOPGAVE

1 BEKNOPTE SAMENVATTING

2 DESKUNDIGENBERICHT

- Deskundigenbericht
- Informatiebronnen
- Taxatiewerkzaamheden

3 OBJECTRAPPORT

- Object
- Privaatrechtelijke Aspecten
- Projectomschrijving
- Taxatieoverwegingen
- Waarde-opinie

BIJLAGEN:

- A: Marktomschrijving
- B: Plattegronden
- C: Foto's
- D: Kadastrale Uittreksels
- E: Taxatiemethodologie
- F: Algemene uitgangspunten
- G: Erfpachtcanonpercentage ASRE
- H: Berekeningen
- I: Reactie erfverpachter
- J: Reactie erfpachter

Juridische kennisgeving

Dit deskundigenbericht (het "Rapport") is exclusief voor gemeente Amsterdam en Apollo Hotel B.V. (de "Cliënt") opgesteld door de deskundigencommissie ("deskundigencommissie") conform de voorwaarden in de opdracht aangegaan tussen de taxateurs en de cliënt gedateerd resp. 16 juni 2020 (de "Opdracht").

Dit Rapport is vertrouwelijk voor de Cliënt en eventuele andere Geadresseerden zoals genoemd in het Rapport en derhalve mogen de Cliënt en de Geadresseerden deze niet verstrekken aan derden tenzij dit specifiek is overeengekomen in de Opdracht.

Indien de deskundigencommissie expliciet heeft toegestaan (door middel van een "reliance letter") dat een partij anders dan de Cliënt of de Geadresseerden (een zgn. "Relying Party" of "Relying Parties") mag vertrouwen op het rapport, heeft de deskundigencommissie in geen geval een hogere aansprakelijkheid naar enige Relying party (derde die op het rapport mag vertrouwen) dan de deskundigencommissie zou hebben als zo'n partij genoemd zou zijn als gezamenlijke cliënt in de Opdracht.

De maximale aansprakelijkheid van de deskundigencommissie naar de Cliënt, Geadresseerden en eventuele Relying Parties,, hoe ook voortvloeiend uit, in relatie tot of naar aanleiding van dit Rapport en/of de Opdracht samen, contractueel dan wel uit onrechtmatige daad, nalatigheid of anderszins, overtreft niet de laagste van:

i. een bedrag van drie (3) maal de vergoeding die is overeengekomen voor de voorliggende Opdracht; of

ii. (10)(2b) (10)(2e)

Zoals gesteld in de voorwaarden van de Opdracht, is de deskundigencommissie niet aansprakelijk voor enige indirecte schade / gevolgschade, hoe ook veroorzaakt, hetzij contractueel, uit onrechtmatige daad, door nalatigheid of anderszins, ontstaan in relatie tot dit Rapport. Niets in dit Rapport sluit aansprakelijkheid uit die rechtens niet kan worden uitgesloten.

Indien u niet de Cliënt, een Geadresseerde of een Relying Party bent dan ziet u dit Rapport in op een zgn. non-reliance basis en alleen voor informatiedoeleinden. U kunt voor geen enkel doel vertrouwen op dit Rapport en de deskundigencommissie zal niet aansprakelijk zijn voor enig verlies of schade, (niet voor directe dan wel indirecte schade of gevolgschade), hoe ook veroorzaakt, hetzij contractueel, uit onrechtmatige daad, door nalatigheid of anderszins, als gevolg van ongeautoriseerd gebruik van of reliance op dit Rapport. De deskundigencommissie kan niet worden aangesproken om te voorzien in additionele informatie dan wel om enige onjuistheden in het Rapport te corrigeren.

De informatie in dit Rapport kan niet gezien worden als advies voor het aangaan van enige vorm van transactie. Mocht u deze juridische kennisgeving niet begrijpen dan raden wij u aan om onafhankelijk juridisch advies in te winnen.

INLEIDING

Voor het erfpachtrecht gelegen aan Apollolaan (10)(2e) te Amsterdam (kadastraal bekend als Amsterdam Z (10)(2e)) heeft erfpachter een vervroegde canonherziening einde tijdvak aangevraagd (vCHET). Voor een dergelijk procedure wordt een deskundigencommissie samengesteld.

Gemeente Amsterdam heeft (10)(2e) (10)(2e) van Invast Taxaties B.V. aangesteld als deskundige. De erfpachter heeft (10)(2e) (10)(2e) van Makelaarsgroep AMEO B.V. als deskundig aangesteld. De voornoemde deskundigen hebben samen Hero knol van CBRE Valuation & Advisory Services B.V. bereid gevonden om op te treden als derde deskundige in de deskundigencommissie.

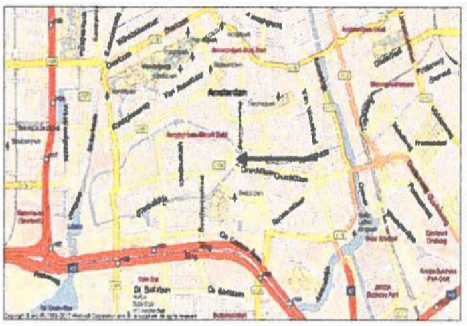
Partijen (gemeente Amsterdam en erfpachter) zijn overeengekomen dat het rapport geldt als een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies. Er wordt in deze rapportage gerapporteerd inzake grondwaarde en canon, deze hebben impact in het economisch en maatschappelijk verkeer, zodat de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: "NRVT")van toepassing is. Echter, door de vraagstelling (bepalen grondwaarde en erfpachtcanon) en het feit dat hier een bindend advies wordt gegeven, zijn de reglementen van het NRVT niet onverkort van toepassing op deze opdracht.

1

BEKNOPTE SAMENVATTING

BEKNOPTE SAMENVATTING





Het Object

Adres:	Apollo Hotel, Apollolaan (10)(2e) Amsterdam
Gebruik:	Hotel

Eigendomsrecht

Erfpacht. Het object is in voortdurende erfpacht uitgegeven door de Gemeente Amsterdam (Algemene Bepalingen 1966) en de huidige erfpachter betreft Apollo Hotel B.V. Het eerste tijdvak loopt tot 15 december 2022.

De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt (10)(2b).

Kadastraal is het object als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	Z
Nummers:	(10)(2e)
Oppervlakte:	2.395, 1.311, 704, 122 m² (4.532 m² totaal)

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage D bijgesloten.

SWOT-analyse

Sterktes

- Locatie in Amsterdam-Zuid
- Nabijheid van binnenstad en voorzieningen

Zwaktes

- Gelegen op erfpachtgrond
- Geen eigen parkeergelegenheid
- Rijksmonument en gemeentelijk monument (beperkingen in aanpassingen)
-

Kansen

- Uitbreiding hotelvoorraad in Amsterdam beperkt (hotelstop)
- Stijgende kamerprijzen
- Toenemend toerisme en zakelijke evenementen in Amsterdam

Bedreigingen

- Macro-economische risico's
- Hoger uitvallende bouwkosten
- Onzekerheid door BREXIT

Ontwikkelingswaarde

(10)(2b) (10)(2e)

Opmerking

- Bovenstaande Ontwikkelingswaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.

Grondwaarde (afgerond)

(10)(2b) **(zegge: tweeënveertigmiljoenvijfhonderdvijfentachtigduizend euro)**

Opmerking

- Bovenstaande Grondwaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.

Erfpachtgrondwaarde ten behoeve van canonbepaling (afgerond)

(10)(2b) (10)(2e)

Erfpachtcanon

Erfpachtcanon jaarlijks geïndexeerd (canonpercentage 1,33%)

(10)(2b) (10)(2e)

Vaste erfpachtcanon voor 10 jaar (canonpercentage 1,18%)

(10)(2b) (10)(2e)

Vaste erfpachtcanon voor 25 jaar (canonpercentage 1,33%)

(10)(2b) (10)(2e)

2

DESKUNDIGEN-BERICHT

DESKUNDIGENBERICHT

De deskundigencommissie
p/a CBRE Valuation & Advisory Services B.V.
Anthony Fokkerweg 15
1059 CM Amsterdam
+[redacted]

Rapportdatum	10 juni 2021.
Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam – grond en ontwikkeling T.a.v. dhr. [redacted] Postbus 1104 1000 BC Amsterdam E-mail: [redacted]@amsterdam.nl Apollo Hotel B.V. T.a.v. dhr. [redacted] Honthorstraat [redacted] [redacted] Amsterdam E-mail: [redacted]@rjbgroep.nl
Het Object	Apollo Hotel, Apollolaan [redacted] Amsterdam.
Objectbeschrijving	Het object betreft de grond waarop het Apollo Hotel is gerealiseerd (met een omvang van 12.600 m² B.V.O.).
Doel Erfpachter	Belegging.
Opdracht	Het bepalen van de grondwaarde en de erfpachtcanon van het onbezwaarde erfpachtrecht (het Object) op de basis van Marktwaarde op de Peildatum in overeenstemming met de opdrachtbrief tussen de deskundigencommissie en de opdrachtgevers. De taxateurs binnen de deskundigencommissie hebben afzonderlijk opdracht gekregen van de partijen en deze is vervolgens met een gezamenlijke bevestigingsbrief geformaliseerd.
Waardepeildatum	11 december 2018.
Type Taxatie	Volledige taxatie.
Taxatiemethode	Residuele methode. In bijlage E is een toelichting op de gehanteerde methode toegevoegd.

Hoedanigheid van Taxateur	Extern, zoals gedefinieerd in de RICS Wereldwijde taxatiestandaarden 2017.
Doel Deskundigenbericht	Uitsluitend voor het vaststellen van de canon in verband met de vervroegde canonherziening einde tijdvak van het erfpachtrecht Apollolaan (10)(2e) Amsterdam. Het bindend advies wordt opgesteld voor het voornoemde doel en mag niet worden gebruikt voor andere doeleinden.
Grondwaarde (afgerond)	(10)(2e) Opmerking ▪ Bovenstaande Grondwaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing. Onze Marktwaarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis.
Erfpachtgrondwaarde ten behoeve van canonbepaling	(10)(2b)
Erfpachtcanon jaarlijks geïndexeerd	(10)(2b)
Vaste erfpachtcanon voor 10 jaar	(10)(2e)
Vaste erfpachtcanon voor 25 jaar	(10)(2b) (10)(2b)

Bijzondere Uitgangspunten

Teneinde de grondwaarde te bepalen is het uitgangspunt gehanteerd dat er sprake is van bouwrijpe grond, waarop een object dat past binnen de kaders van het erfpachtrecht, alsmede publiekrechtelijke regelgeving, gerealiseerd wordt.

De marktwaarde van het huidige object valt buiten de reikwijdte van de opdracht en is nadrukkelijk niet bepaald, wat een afwijking is op de regels conform het NRVT.

Taxatiezekerheid

Alle taxaties zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Gebeurtenissen na waardepeildatum

Sinds de waardepeildatum zijn de marktomstandigheden veranderd. In dit deskundigenbericht is expliciet geen rekening gehouden met wijzigingen die plaats hebben gevonden sinds de peildatum.

Aantal conceptrapporten

1.

Conformiteit met Taxatiestandaarden

De taxatie voldoet aan de richtlijnen van de RICS Taxatiestandaarden (juli 2017) inclusief de "International Valuation Standards" (het zogenoemde "Red Book") en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

De taxateurs in de deskundigencommissie staan onder toezicht van de RICS en de taxateurs staan onder doorlopend toezicht van het NRVT. Het is mogelijk dat voor auditdoeleinden onze dossiers worden ingezien door RICS en/of NRVT.

Wij bevestigen dat wij voldoende kennis hebben over de huidige stand van zaken op de vastgoedmarkt waarop deze taxatie(s) betrekking heeft/hebben. Wij beschikken over de vaardigheden en inzicht om de taxatie(s) op deskundige wijze uit te voeren, door ervaring met het taxeren van soortgelijke vastgoedobjecten en het bijhouden van vakliteratuur en marktontwikkelingen.

Dit Deskundigenbericht is een professionele mening en is uitdrukkelijk niet bedoeld als waarborg, verzekering of garantie van een specifieke waarde van het onderhavige object. Andere taxateurs kunnen tot andere conclusies komen aangaande de waarde van het onderhavige object. Deze taxatie is uitsluitend bedoeld om de beoogde gebruiker te voorzien van de onafhankelijke professionele mening van de Taxateur omtrent de waarde van het onderhavige object per taxatiedatum.

Algemene Uitgangspunten Taxaties

De objectdetails waar elke taxatie op is gebaseerd zijn zoals opgenomen in dit rapport. Wij hebben verschillende aannames gedaan ten aanzien van eigendomssituatie, huursituatie, bestemming en de staat van onderhoud van gebouwen en percelen – inclusief (grond-/water-)vervuiling – zoals hieronder opgenomen.

Als enige informatie of aannames waarop wij de taxatie hebben gebaseerd nadien incorrect blijken te zijn, kunnen de taxatiecijfers ook incorrect zijn en zouden deze heroverwogen moeten worden.

Afwijking op Algemene Uitgangspunten Taxaties

Geen.

Taxateur

Het object is gewaardeerd door drie taxateurs die voor deze opdracht gekwalificeerd zijn in overeenstemming met de op het moment van de Opdracht geldende richtlijnen van het RICS Red Book en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateurs wordt gewaarborgd door naleving van de ethische codes van de Royal Institution of Chartered Surveyors en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

De totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verschuldigd aan de deskundigencommissie (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van taxateurs in de deskundigencommissie 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

De deskundigen bevestigen dat er geen eerdere materiële betrokkenheid is geweest met dit object en dat de deskundigen geen belang hebben bij de uitkomst van de waardebepaling. Wij bewaren de uitgevoerde controles op belangenverstrengeling in ons digitale dossier.

Reliance

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

Publicatie

Wij maken u erop attent dat (verwijzingen naar) dit deskundigenbericht, 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.

Een voorwaarde voor dergelijke openbaarmakingen van of verwijzingen naar dit deskundigenbericht is dat er gelijktijdig duidelijk gerefereerd wordt naar eventuele afwijkingen van de RICS en/of NRVT Taxatiestandaarden of de toepassing van eventuele bijzondere uitgangspunten.

Hoogachtend,	Hoogachtend,	Hoogachtend,
Voor en namens	Voor en namens	Voor en namens
Makelaarsgroep AMEO B.V.	CBRE Valuation & Advisory	Invast Taxaties B.V.

(10)(2e)

	RICS Registered Valuer	**RICS Registered Valuer**
Ingeschreven in het NRVT onder nummer RT652044496	**Ingeschreven in het NRVT onder nummer RT809124259**	**Ingeschreven in het NRVT onder nummer RT544037789**
Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed **Kamer Wonen**	**Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed**	**Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed**
Partner	**Director**	**Directeur**
E: (10)(2e)@ameo.nl	E: (10)(2e)@cbre.com	E: (10)(2e)@invast.nl
Onze ref.:	Onze ref.: 0061Y00000rXtCVQA0	Onze ref.:

INFORMATIEBRONNEN

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de Opdrachtgever en op basis van informatie die wij verkrijgen uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ontvangen en geraadpleegde informatie inclusief een toelichting op de verificatie van de informatie.

Omschrijving	*Bron*	*Toelichting / Verificatie*
Eigendom		
Akte van levering	Kadaster	
Kadastrale informatie	Kadaster	
Erfpachtakte	Kadaster	
Objectinformatie		
Bouwtekeningen	Apollo Hotel	Wij zijn voorzien van een NEN2580 Meetstaat, opgesteld door Interim Bouwconsult en gedateerd 31 januari 2020. In de meetstaat zijn plattegrondtekeningen opgenomen. In het rapport wordt hier nader een toelichting op gegeven.
Overzicht oppervlakten	Apollo Hotel	Wij zijn voorzien van een NEN2580 Meetstaat, opgesteld door Interim Bouwconsult en gedateerd 31 januari 2020, met daarin een overzicht van de oppervlakten. In het rapport wordt hier nader een toelichting op gegeven.
Meetstaat conform NEN2580	Apollo Hotel	Wij zijn voorzien van een NEN2580 Meetstaat, opgesteld door Interim Bouwconsult en gedateerd 31 januari 2020. In het rapport wordt hier nader een toelichting op gegeven.
Meerjarenonderhoudsbeg roting / inschatting onderhoudskosten	Vastgoed Adviseurs Online B.V.	Voor het inschatten van de jaarlijkse onderhoudskosten is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten 2017 geraadpleegd.
Onroerende zaakbelasting	Website gemeente	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente
Waterschapslasten	Website waterschap	Tarief gecontroleerd op website van het waterschap
Rioolheffing	Website gemeente	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente
Duurzaamheid	ep-online.nl	Voor de huidige bebouwing zijn geen duurzaamheidsgegevens ontvangen dan wel in de online database gevonden. Voor het bepalen van de grondwaarde is uitgegaan van een gebouw dat voldoet aan de huidige duurzaamheidseisen.
Verzekeringspremie	BIM Media B.V.	De verzekeringspremie is gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden.

Omschrijving	*Bron*	*Toelichting / Verificatie*
Bouwkosten	IGG Bointon [redacted] bv	De bouwkosten zijn gebaseerd op kengetallen uit het Bouwkostenkompas (auteur: IGG Bointon [redacted] bv)
Huurinformatie		
Huurlijst met actuele huurinkomsten en expiratiedata	n.v.t.	
Huurovereenkomsten en allonges	n.v.t.	
Milieuinformatie		
Bodemonderzoek	n.v.t.	
Milieuinventarisatie	n.v.t.	
Bodemloket.nl	Bodemloket.nl	
Asbestinventarisatie	n.v.t.	
Bestemmingsinformatie		
Bestemmingsplan	Ruimtelijke-plannen.nl	
Marktinformatie		
Huurwaarde	STR-data en interne database deskundigen	Voor het inschatten van de huurwaarde is referentiedata van STR geraadpleegd en ook is gebruik gemaakt van de interne databases van de deskundigen.
Marktwaarde / rendement	Databases deskundigen	Deskundigen houden een interne database met beleggingstransacties bij
Overig		
Benchmarkinformatie	str.com	Er is gebruik gemaakt van benchmarkinformatie van str.com
Overige informatie	BAG-Viewer	

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.

Informatie die door de deskundigencommissie wordt ontvangen na de rapportdatum van het definitieve rapport is niet verwerkt in deze taxatie.

TAXATIEWERKZAAMHEDEN

Inspectie

De inspectie is verricht door (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) op 20 juli 2020.Erfpachter en erfverpachter waren hier, vanwege beperkingen rond COVID-19, niet aanwezig. Namens Apollo Hotel heeft dhr. (10)(2e) (10)(2e) aanwezig bij de opname.

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.

Oppervlakte

In Nederland worden metrages bepaald conform de norm NEN2580. Wij hebben het Object niet ingemeten, maar wij zijn uitgegaan van de vloeroppervlakten uit de toegezonden NEN2580 meetstaat. Wij hebben aangenomen dat deze correct en volledig zijn.

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.

Wij hebben geen onderzoek uitgevoerd naar het huidige gebruik en het gebruik in het verleden van het object en omliggende gebied, om vast te stellen of er sprake is van (andere potentiële) verontreiniging. Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging anders dan expliciet blijkt uit het bodemrapport.

Services en Voorzieningen

Wij hebben vernomen dat het object beschikt over alle hoofdvoorzieningen, zoals water, riolering, elektriciteit en telefonie.

Wij hebben geen van de voorzieningen getest.

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 opgevraagd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij kunnen geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie en/of voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie.

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 deskundigenbericht 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 raadplegen wij www.ruimtelijkeplannen.nl om informatie over de bestemming te verkrijgen. Wij vertrouwen er op dat de 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 deskundigenbericht, wordt verkregen.

Wij hebben geen kredietnavraag naar de financiële status van de huurders gedaan. Wij hebben echter wel onze algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van de huurders verwerkt in onze taxatie.

3

OBJECTRAPPORT

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 860.000 inwoners, zijn binnen de agglomeratie circa 1,4 miljoen inwoners gehuisvest.

Amsterdam is het financieel 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 uitstekende omgeving.

De A10 ringweg rond Amsterdam biedt snel toegang tot een meervoud aan nationale snelwegen. Amsterdam Centraal Station, Station Zuid (nabij het World Trade Center) en het Amstel Station zijn aangesloten op het nationale spoornetwerk. De luchthaven Schiphol ligt ongeveer 12 kilometer ten zuidwesten van Amsterdam.

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage B.

Situatie

Het onderhavige object is gelegen aan het westelijke uiterste van de Apollolaan in Amsterdam-Zuid. Amsterdam Zuid is een bekend stadsdeel in Amsterdam en het huidige Amsterdam-Zuid is in 2010 ingesteld als samenvoeging van [redacted] en Zuideramstel.

Het Apollohotel is gelegen ter hoogte van de kruising van de Apollolaan en de Stadionweg. Het ligt in het voormalige stadsdeel [redacted] dat in het noorden wordt begrensd door het Vondelpark, in het westen door de Stadhouderskade en in het zuiden door de Stadionkade.

De bereikbaarheid van onderhavige locatie is redelijk te noemen; op circa 2 minuten loopafstand is de bushalte op de Stadionweg te bereiken. Treinstation Amsterdam Zuid ligt op circa 15 minuten loopafstand. Snelwegafritten Amsterdam RAI en Amsterdam-Zuid van ringweg A10 liggen op circa 5 minuten rijden per auto.

De directe omgeving van het onderhavige object kenmerkt zich als binnenstedelijk woon- en werkgebied, met veelal klassieke herenhuizen en statige kantoorobjecten ten zuiden van het object en traditionele Amsterdamse meergezinswoningen langs de gracht ten noorden van het object.

Beschrijving

Het getaxeerde betreft een viersterrenhotel met 223 kamers, een restaurant en vergaderfaciliteiten en aanverwante voorzieningen met een totaal van circa 12.600 m² BVO en circa 10.847 m² VVO. We merken graag op dat wij hierin afwijken van de meetstaat, omdat daarin een (voormalige en niet-vergunde) terrasoverdekking is opgenomen.

Het hotel stamt uit het in 1928 gebouwde Apollopaviljoen, dat thans het meest zuidelijk gebouw is. In 1964 werd dit paviljoen uitgebreid met het U-vormige gebouw tot Apollo-hotel. In 1964 en 1975 werd het hotel uitgebreid tot de huidige vorm, met de bouw van twee hotelblokken aan de noordzijde van het complex.

Het paviljoen bestaat uit een begane grond en eerste verdieping en is tevens gedeeltelijk onderkelderd. Het bouwdeel is gebouwd van bakstenen met stalen kozijnen en een schuin aflopend dak. Het paviljoen is op de begane grond geschakeld aan het U-vormige bouwdeel en huisvest de lounge en bar op de begane grond en twee zalen en keuken op de eerste verdieping.

Het U-vormige bouwdeel omvat een begane grond en twee verdiepingen. Het is gebouwd middels een bakstenen constructie met stalen en houten kozijnen en een plat dak. Het bouwdeel heeft een gebogen vorm van, ongeveer, een kwart van een cirkel. Aan weerszijden van het bouwdeel zijn hotelkamers gelegen, verdeeld over alle verdiepingen. Op de begane grond van dit bouwdeel zijn de lobby en (10)(2e) van het hotel gevestigd, alsmede het restaurant. Het bouwdeel beschikt over een lift. De ingang van het object beschikt over een overdekte voorrijdplaats.

Het hotelblok omvat een getrapt rechthoekig blok met kelder, begane grond en 6 verdiepingen. Het hotelblok is gebouwd middels een betonnen constructie met gemetselde en stalen en houten gevels en een plat dak. In dit bouwdeel zijn, m.u.v. van enkele facilitaire ruimten, louter hotelkamers gevestigd. Het blok beschikt over vier liften en twee trappenhuizen.

Het hotel beschikt in totaal over vijf liften. Het hotel beschikt tevens over airconditioning en een brandmeldinstallatie. Door de jaren heen is het hotel meerdere malen intern gerenoveerd. Intern maakt het hotel een moderne en kwalitatief goede indruk. Wij zijn van mening dat de kwaliteit van het object goed is.

Het hotel beschikt niet over eigen parkeerfaciliteiten. Het binnenterrein van 3.317 m² met daarop parkeerplaatsen wordt gehuurd van de gemeente Amsterdam. De havenkade gelegen aan de waterzijde van het hotel is geen onderdeel van het hotel en wordt los als haven geëxploiteerd door een derde partij.

Onderstaand: luchtfoto van het Apollohotel met links; het paviljoen, midden; het U-vormige bouwdeel, rechts; het hotelblok en midden-boven; het binnenterrein



Bron: Google Maps

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

Conclusie

De locatie van het object en de bouwkwaliteit worden beoordeeld als redelijk tot goed.

Bruikbaarheid en Alternatief Gebruik

Deskundigen zijn van mening dat gebruik als hotel geldt als hoogste en beste gebruik, wanneer wordt gekeken naar het toegestane gebruik conform de erfpachtovereenkomst, het bestemmingsplan en ook rekening houdend met de locatie.

Oppervlakten

Wij hebben het object niet ingemeten maar, conform uw instructies, hebben wij de vloeroppervlakten zoals weergegeven in de verstrekte meetstaat conform Nederlandse norm NEN2580gebruikt. Daaruit blijkt dat het object een bruto vloeroppervlak heeft van 13.056 m² en netto vloeroppervlak van 11.240 m² VVO. Echter, in de meetstaat is een (voormalige en niet-vergunde) terrasoverdekking opgenomen. Ten tijde van de opname door deskundigen was deze verwijderd en deze was niet vergund en derhalve past dit niet binnen de erfpacht. Wij hebben op basis van de tekeningen die onderdeel van de meetstaat zijn ingeschat dat dit deel circa 455 m² omvat en hebben dit gecorrigeerd in het bruto en verhuurbaar vloeroppervlak.

Staat van Onderhoud

De deskundigencommissie 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. Het huidige hotel is naar onze mening in een goede staat van onderhoud.

Milieu-informatie

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij de website www.bodemloket.nl geraadpleegd 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. De website Bodemloket.nl is bezocht en van daaruit is doorgelinkt naar de website van de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Uit de informatie die daar beschikbaar is blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn in het bodeminformatiesysteem. Wij hebben derhalve geen milieurisicofactoren geïdentificeerd die naar onze mening de waarde zouden kunnen beïnvloeden. De deskundigencommissie geeft desondanks geen garantie wat betreft de afwezigheid van zulke milieurisicofactoren.

Bestemmingsinformatie

We hebben de website www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd voor het verkrijgen van bestemmingsinformatie. Wij nemen aan dat de informatie op ruimtelijkeplannen.nl correct en volledig is.

De onderhavige locatie valt onder het bestemmingsplan "Stadion- en Beethovenbuurt 2012" dat op 27 september 2012 is aangenomen door de raadsvergadering van stadsdeel Zuid van gemeente Amsterdam. Het bestemmingsplan is voor onderhavige locatie onherroepelijk, voor andere locaties is er een gerechtelijke uitspraak vastgesteld in 2013.

De vigerende bestemming is "Gemengd-2" en toegestane gebruiken voor onderhavige locatie zijn:

- (zorg)woningen en short-stay, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger en ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' tevens in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat bergingen en andere nevenruimten tevens zijn toegestaan in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf, met in achtneming van het bepaalde in 4.4.1;
- bed & breakfast, met in achtneming van het bepaalde in 4.4.1;
- detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.2;
- consumentverzorgende dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.2;
- maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend binnen bebouwing in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder en de gronden buiten het bouwvlak uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - maatschappelijke dienstverlening', met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.2;

- zakelijke dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.2;
- kantoor, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor', met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.2;
- bedrijf zoals bedoeld in artikel 27.3 van deze regels, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.2;
- horeca van categorie 1, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1', met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.2;
- horeca van categorie 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1' en 'horeca van categorie 3', met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.2;
- horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4', met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.2;
- ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel, dienstverlening, kantoor en bedrijf, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.2;
- hotel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel', met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.2;
- een terras behorend bij een hotel, ter plaatse van de functieaanduiding 'terras';
- parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' op maaiveld en binnen bebouwing;
- parkeervoorzieningen ten behoeve van de in artikel 4.1 onder a t/m n genoemde gebruik, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' op maaiveld en in de eerste bouwlaag;
- ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de in artikel 4.1 onder a t/m n genoemde gebruik, uitsluitend in de kelder en / of het souterrain, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
- nutsvoorzieningen;
- tuinen;
- voet- en fietspaden;
- groenvoorzieningen.

Ter plaatse van het hotel zijn de functieaanduidingen 'Specifieke vorm van horeca - hotel' en 'Specifieke vorm van horeca – hotel – in alle bouwlagen' van kracht.

Ter plaatse van het paviljoen is de functieaanduiding 'horeca van categorie 4' van kracht.

Ter plaatse van het U-vormige bouwdeel is de maximum bouwhoogte 10 meter.

Ter plaatse van het hotelblok is de maximum bouwhoogte 23 meter.

Ter plaatse van het paviljoen is de maximum bouwhoogte 9 meter en bedraagt de maximum goothoogte 8 meter.

De huidige bebouwing volgt het toegestane bouwvlak.

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).

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigendom

Erfpacht. Het object is in voortdurende erfpacht uitgegeven door de Gemeente Amsterdam (Algemene Bepalingen 1966) en de huidige erfpachter betreft Apollo Hotel B.V. Het eerste tijdvak loopt tot 15 december 2022.

De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt (10)(2b).

Kadastraal is het object als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	Z
Nummers:	(10)(2e)
Oppervlakte:	2.395 m², 1.311 m², 704 m², 122 m² (4.532 m² totaal)

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage D bijgesloten.

Opmerkingen

- Op perceel Z (10)(2e) rust de publiekrechtelijke beperking 'Besluit op basis van de Monumentenwet 1988.' Het betrokken bestuursorgaan is 'De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap).'
- Op perceel Z (10)(2e) rust tevens de publiekrechtelijke beperking 'Beschermd monument, Gemeentewet.' Het betrokken bestuursorgaan is 'Amsterdam'
- Op perceel Z (10)(2e) rust de publiekrechtelijke beperking 'Beschermd monument, Gemeentewet.' Het betrokken bestuursorgaan is 'Amsterdam'
- Op perceel Z (10)(2e) rust tevens de publiekrechtelijke beperking 'Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014.' Het betrokken bestuursorgaan is 'Amsterdam'
- Op perceel Z (10)(2e) rust de publiekrechtelijk beperking 'Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014'
- Op perceel Z (10)(2e) rust de publiekrechtelijke beperking 'Beschermd monument, Gemeentewet.' Het betrokken bestuursorgaan is 'Amsterdam'
- Op perceel Z (10)(2e) rust tevens de publiekrechtelijke beperking 'Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014.' Het betrokken bestuursorgaan is 'Amsterdam'
- Bovenstaande betreft onze interpretatie van de geraadpleegde documentatie. Wij zijn echter geen juridisch adviseurs en adviseren advies in te winnen bij een jurist.

De belangrijkste voorwaarden van het huidige erfpachtcontract worden hieronder samengevat.

Bloot eigenaar	Gemeente Amsterdam
Huidige erfpachter	Apollo Hotel B.V.
Termijn	Voortdurend, ingangsdatum 16 december 1972
Einddatum huidig tijdvak	15 december 2022
Algemene Bepalingen	AB1966
Huidige erfpachtcanon	(10)(2b)
Indexatie van de canon	5 jaarlijkse indexering
Toegestaan gebruik	Het terrein is bestemd voor de bouw van een Hotel - Overig en mag slechts als zodanig worden gebruikt.

Opmerking

- Deze opdracht is in het kader van een vervroegde canonherziening einde tijdvak. Bij de canonherziening worden de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van toepassing verklaard.

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage D bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Wij zijn geïnformeerd dat het hotel gehuurd wordt door de exploitant (EHM Hotel Amsterdam Apollo B.V.). In het uitvoeren van deze opdracht zijn wij niet voorzien van de vigerende huurovereenkomst.

PROJECTOMSCHRIJVING

Voorgenomen ontwikkeling

Voor het bepalen van de grondwaarde, die als basis dient voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon, hebben wij als uitgangspunt aangenomen dat het object als bouwrijpe grond wordt aangeboden. Op de bouwrijpe grond wordt vervolgens een hotel gerealiseerd dat bestaat uit 13.056 m² bruto vloeroppervlak. In dit metrage zit echter het (voormalig) overdekte terras ook – dit is vanwege een vergunningsissue weer afgebroken. Op basis van de tekeningen die wij hebben ontvangen concluderen wij dat het bruto vloeroppervlak exclusief het vm. overdekte terras circa 12.600 m² bedraagt.

Het huidige hotel bestaat uit 223 hotelkamers en dat betekent dat er per hotelkamer circa 56,5 m² B.V.O. is. Gelet op de locatie in Amsterdam Zuid, de voorzieningen in het huidige hotel en gebaseerd op kengetallen is de deskundigencommissie van mening dat bij nieuwbouw van vergelijkbare omvang een hotel met vergelijkbare specificaties als de huidige bebouwing als hoogste en beste gebruik gerealiseerd wordt.

Ontwikkelingswaarde

De deskundigencommissie heeft geen exploitatiecijfers ontvangen van de erfpachter en heeft derhalve op basis van een STR-dataset een inschatting gemaakt van de te verwachten exploitatie van een nieuw te realiseren hotel op onderhavige locatie. Op basis van deze ingeschatte exploitatie is een huurwaarde bepaald die een operator zou willen en kunnen betalen en deze huurwaarde is gekapitaliseerd tegen een rendement dat is bepaald op basis van beleggingsreferenties.

Huurwaarde

Context waardering

Voor de bepaling van de markthuur hebben taxateurs een exploitatieprognose opgesteld voor het hotel op basis van intern referentiemateriaal van vergelijkbare hotelexploitaties en een STR-rapportage. In deze situatie zijn taxateurs uitgegaan van het principe 'redelijk efficiënte exploitant' (REO), zoals beschreven in VPGA 4.2.10 van de RICS taxatiestandaarden. Dit principe gaat uit van een concept waarbij de taxateur aanneemt dat de marktdeelnemers competente exploitanten zijn, die op een efficiënte manier handelen voor het bedrijf dat in dat object geëxploiteerd wordt. Het omvat een (toekomstige) schatting van het handelspotentieel.

Naast dit uitgangspunt in de waardering wordt er een beoordeling gemaakt van een redelijke haalbare omzet (Fair Maintainable Turnover) gebaseerd op een beoordeling vanuit het oogpunt van de markt en potentiële inkomsten van het object, alsmede een beoordeling van een redelijk niveau van winstgevendheid dat haalbaar is en behouden kan blijven (Fair Maintainable Operating Profit). Op basis van intern referentiemateriaal, benchmarkgegevens van STR is een inschatting van de FMT en FMOP gemaakt, waarvan de 10-jarige forecast in de bijlage van dit rapport is toegevoegd.

In onderhavige situatie gaan taxateurs uit van een gestabiliseerde bezetting van 85% en een ADR (gemiddelde kamerprijs) van (10)(2b). Dit resulteert in een RevPAR (Revenue Per Available Room) van (10)(2b). De totale omzet uit logies komt hiermee uit op (10)(2b) miljoen. De omzet uit F&B wordt ingeschat op 32% van de totale omzet en de overige omzet is ingeschat op 3% van de totale omzet. De totale omzet komt hiermee uit op (10)(2b) miljoen in het stabiele jaar. De GOP (Gross Operating Profit) is ingeschat op 39% van de totale omzet in het eerste stabiele jaar van de exploitatie (jaar drie).

Bepaling markthuur

Normaliter kunnen dergelijke hotelexploitaties op een locatie als het getaxeerde 20% tot 30% van de totale omzet en 55% tot 65% van de GOP besteden aan 'huurlasten' binnen de exploitatie, afhankelijk van het aandeel F&B omzet. In onderhavige situatie gaan taxateurs uit van een normatieve huurlast van 23,3% van de omzet en 60,1% van de GOP, in lijn met soortgelijke hotelexploitaties in Amsterdam. Respectievelijk komt de marktconforme huur hiermee per peildatum uit op afgerond (10)(2b) miljoen per jaar of (10)(2b) per kamer per jaar.

Deze marktconforme huur wordt door middel van onderstaande (huur)referenties onderbouwd:

Huren van vergelijkbare hotelexploitaties in 2018 laten een bandbreedte zien van (10)(2b) per kamer per jaar tot (10)(2b) per kamer per jaar.

Transactiedatum	Plaats	Type	Kamers	Huur per kamer (excl. FF&E)
2018	Ams telkwartier	Upscale*	200+	(10)(2e)
2017	Binnenstad	Upper upscale	200+	
2016	Zuidas	Upscale*/**	100-200	

Rendement

Wanneer het getaxeerde wordt vergeleken met hoteltransacties in Amsterdam op basis van een rendement, dan zien wij de afgelopen jaren een bandbreedte van 3,8% tot 5,2%. De scherpere rendementen betreffen hotels waarin nog huurpotentie zit dan wel die op een in onze ogen betere locatie zijn gelegeen. Voor onderhavig object hebben wij een BAR k.k. van 5,00% of een NAR v.o.n. van 4,70% bepaald.

Transactiedatum	Plaats	Type	M²	Kamers	Transactieprijs	Huurinkomsten	BAR
1-1-2018	Amsterdam Centrum	5*		274	(10)(2b)	(10)(2b)	4,41%
1-10-2017	Amsterdam Centrum	5*	10.985	238	(10)(2b)	(10)(2b)	3,82%
13-04-2017	Amsterdam Zuid	4*	10.200	213	(10)(2b)	(10)(2b)	5,22%

Bouwkosten en opslagen

Bouwkosten

Voor het bepalen van de bouwkosten per m² BVO hebben wij gebruik gemaakt van bouwkostenkengetallen (het BouwkostenKompas), referentieprojecten en informatie ingewonnen bij bouwkostendeskundigen.

Voor het bepalen van de bouwkosten zijn wij uitgegaan van een hoge kwaliteit viersterrenhotel. Gezien de omvang van het hotel, de gemiddelde omvang per kamer en de relatief beperkte aanwezigheid van conferentiemogelijkheden zijn deskundigen van mening dat er geen full-service vijfsterrenhotel gerealiseerd wordt. Wel is er, vanwege de ligging aan de Amstel en daarmee een mooi uitzicht, de mogelijkheid om een uitgebreide F&B-faciliteit op te zetten.

Opslagen

Naast de bouwkosten (kosten die de aannemer factureert aan de ontwikkelaar) voor de woningen bestaan de stichtingskosten (exclusief grond) uit een aantal opslagen op de bouwkosten, deze zijn eveneens bepaald met behulp van kengetallen uit het BouwkostenKompas. De ontwikkelaar heeft naast de bouwkosten de volgende kostenposten om te komen tot de totale stichtingskosten (exclusief grond) die hij aan het project uit zal geven:

- Diversen en onvoorzien;
- Projectverzekering, leges en aansluitkosten;
- Adviseurskosten (deze kosten bestaan uit de kosten voor een architect, bouwkundige, mechanicus, adviseur installaties, het projectmanagement, de kostencontroller, etc);
- Makelaars- en marketingkosten ten behoeve van de verkoop van de individuele woningen en/of kavels.

Verder zal een ontwikkelaar voor de dekking van haar eigen kosten en het nemen van het ontwikkelrisico rekening houden met een post algemene kosten en winst en risico.

Deze kosten zijn geraamd op basis van referentieprojecten en kengetallen. Ook het totaal aan opslagen controleren wij op aannemelijkheid. Het totaal aan opslagen (excl. W/R) is circa 26,6%. Dit percentage is in lijn met onze kennis en ervaring.

- Bouwtijd

Voor de bouw van het hotel is een duur van anderhalf jaar aangehouden.

Samenvatting

Bruto huurwaarde per jaar	[redacted]
BAR k.k. / NAR v.o.n.	5,00% / 4,70%
Ontwikkelingswaarde	[redacted]
Stichtingskosten	([redacted])
Renteverlies	4%
Grondwaarde (afgerond)	[redacted]
Gedeprecieerde erfpachtgrondwaarde (afgerond)	[redacted]

OVERWEGINGEN

Leegstand en verhuurbaarheid

Uitgangspunt in de waardebepaling is dat het te ontwikkelen project langjarig verhuurd is aan een solvabele exploitant. Zou het te realiseren hotel op de markt worden aangeboden, dan zouden wij een beperkte leegstandsperiode verwachten en rekening houden met een periode van 12 maanden, welke periode zowel de fysieke als de financiële leegstand omvat.

SWOT-analyse

Sterktes

- Locatie in Amsterdam-Zuid
- Nabijheid van binnenstad en voorzieningen

Zwaktes

- Gelegen op erfpachtgrond
- Geen eigen parkeergelegenheid
- Rijksmonument en gemeentelijk monument (beperkingen in aanpassingen)
-

Kansen

- Uitbreiding hotelvoorraad in Amsterdam beperkt (hotelstop)
- Stijgende kamerprijzen
- Toenemend toerisme en zakelijke evenementen in Amsterdam

Bedreigingen

- Macro-economische risico's
- Hoger uitvallende bouwkosten
- Onzekerheid door BREXIT

Verkoopbaarheid en potentiële kopers

In de huidige beleggingsmarkt is de vraag naar hotels sinds enkele jaren duidelijk toegenomen. Enerzijds komt dit door een toenemende vraag van gebruikers, waardoor hotels goede resultaten laten zien. Anderzijds is het beleid van gemeente Amsterdam gewijzigd naar een meer restrictief beleid, waardoor er minder makkelijk nieuwe hotels aan de voorraad toegevoegd kunnen worden. Ook worden hotels door beleggers steeds meer gezien als een volwaardige vastgoedcategorie en een meer volwassen markt, waardoor steeds meer beleggers interesse tonen. Zou het te realiseren hotel na oplevering en op basis van een langjarige marktconforme huurovereenkomst op de markt worden aangeboden dan verwachten wij interesse van internationale beleggers en een verkoopperiode van zes tot negen maanden.

WAARDE-OPINIE

Ontwikkelingswaarde

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 per 11 december 2018 een ontwikkelingswaarde heeft van:

(10)(2b) (10)(2e)

Opmerking

- Bovenstaande Ontwikkelingswaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.

Grondwaarde (afgerond)

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 per 11 december 2018 een grondwaarde heeft van:

(10)(2b) (10)(2e)

Opmerking

- Bovenstaande Grondwaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.

Erfpachtgrondwaarde ten behoeve van canonbepaling (afgerond)

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 per 11 december 2018 een erfpachtgrondwaarde ten behoeve van canonbepaling heeft van:

(10)(2b) (10)(2e)

Erfpachtcanon (AB2000)

Erfpachtcanon jaarlijks geïndexeerd (canonpercentage 1,33%)

(10)(2b) (10)(2e)

Vaste erfpachtcanon voor 10 jaar (canonpercentage 1,18%)

(10)(2b) (10)(2e)

Vaste erfpachtcanon voor 25 jaar (canonpercentage 1,33%)

(10)(2b) (10)(2e)

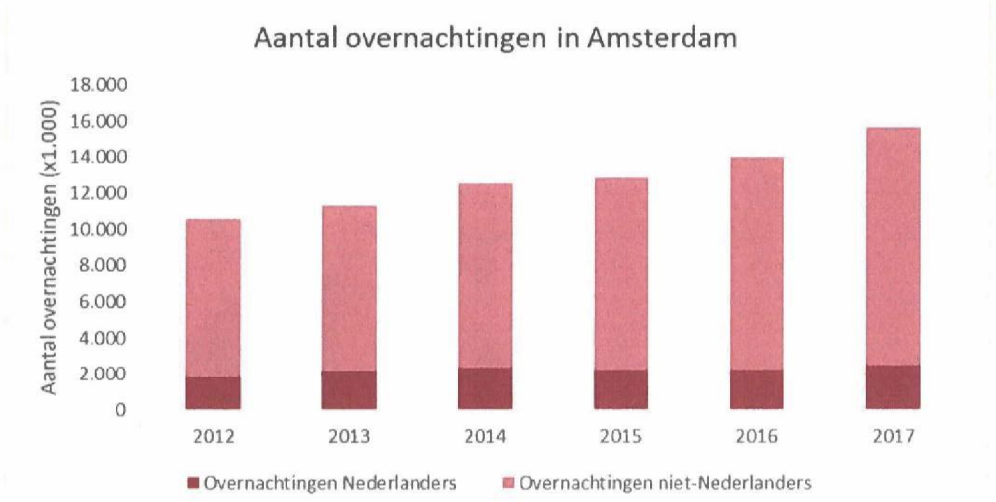
A

MARKT-OMSCHRIJVING

MARKTOMSCHRIJVING

Vraag hotelmarkt Amsterdam

De Amsterdamse hotels ontvingen in 2017 ruim 8,1 miljoen gasten. Ze bleven hier gemiddeld 1,91 nachten en dit leverde een totaal op van ruim 15,6 miljoen hotelovernachtingen, 11,6% meer dan in 2016.



Bron: CBS

Ruim 5,1 miljoen van de overnachtingen in Amsterdam in 2017 waren zakelijk, circa 33% van het totaal aantal overnachtingen. Onderstaande grafiek geeft het aantal zakelijke overnachtingen in Amsterdam tussen 2012 en 2017 weer.



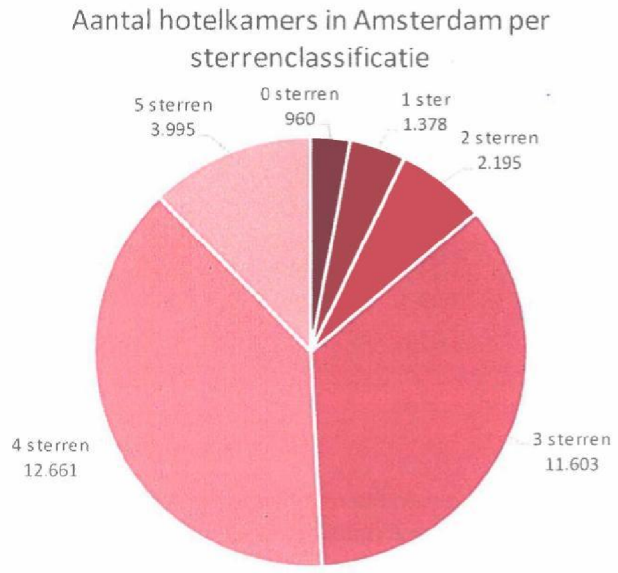
Bron: CBS

De meeste overnachtingen worden geboekt door internationale gasten: zij zijn verantwoordelijk voor 84% van alle overnachtingen in Amsterdam in 2017. Belangrijke markten voor Amsterdam zijn het Verenigd Koninkrijk (18,7% van alle internationale overnachtingen), de Verenigde Staten (13,1%) en Duitsland (12,9%). Het aandeel van de belangrijkste landen is hieronder weergegeven.

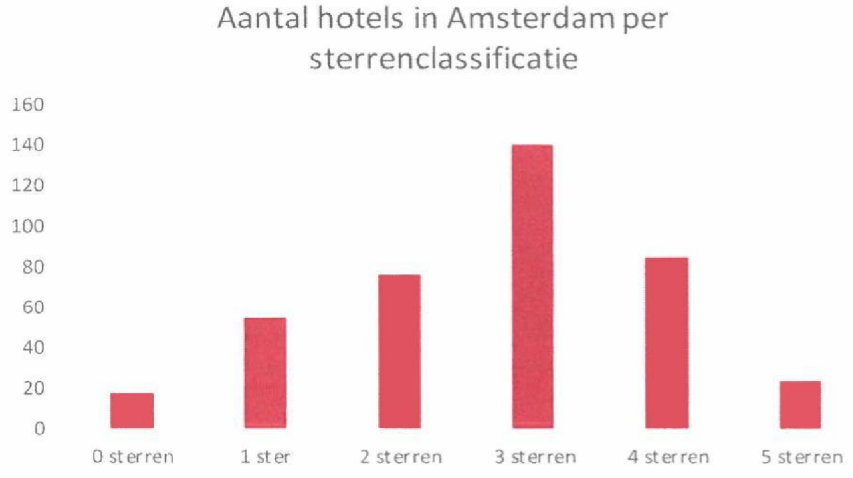
De voorlopige cijfers van Amsterdam in 2018 laten eveneens een stijging zien ten opzichte van 2017 van zowel aantal gasten als overnachtingen.

Aanbod hotelmarkt Amsterdam

In Amsterdam zijn 396 hotels gevestigd, welke beschikken over in totaal 32.792 kamers. Onderstaande grafieken geven de omvang van de hotelmarkt weer.



Bron: Invast Hotels



Bron: Invast Hotels

Prestaties

Onderstaande tabel geeft het verloop van het presteren van de hotelmarkt van Amsterdam weer volgens de Hosta rapportages gepubliceerd door Horwath HTL. In de Hosta rapportages wordt alleen aandacht geschonken aan hotels met 3, 4 en 5 sterren. Het onderzoek van Hosta is gebaseerd op een steekproef. De hotels in de steekproef van de laatste Hosta rapportage hadden een gemiddelde grootte van 125 kamers.

Amsterdam	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Bezetting (%)	85,3%	82,2%	80,8%	80,6%	79,2%	76,7%	77,8%
ARR (€)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
RevPAR (€)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)

Bron: Hosta

PwC publiceert ook een rapportage met bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen. Onderstaande tabel geeft de resultaten daarvan weer, gebaseerd op schattingen van STR.

Amsterdam	2017*	2016	2015	2014
Bezetting (%)	78,3%	78,0%	78,1%	77,2%
ARR (€)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
RevPAR (€)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)

*Bron: PwC. *2017 is een prognose*

Invast Hotels heeft recent een eigen marktonderzoek voltooid waarbij alle hotels in Amsterdam zijn benaderd en de resultaten zijn opgenomen in de NL Hotel Steden Index.

Amsterdam – *Invast Hotels*	2017
Bezetting (%)	88,0%
ARR (€)	(10)(2b) (10)(2e) (10)(2b)
RevPAR (€)	
Aantal hotels	54 (14% respons)
Aantal kamers	4.470 (15% respons)
Range kamerprijzen	(10)(2b) tot (10)(2e)

Bron: NL Hotel Steden Index – Invast Hotels 2018

De laagst gerapporteerde bezettingsgraad in 2017 bedroeg 68% en de hoogst gerapporteerde bezettingsgraad bedroeg 99%. De bezettingsgraad wordt onder andere beïnvloed door de locatie. Een hotel gelegen in het centrum van Amsterdam heeft normaliter een hogere bezettingsgraad dan een hotel gelegen in de buitenring. In 2017 bedroeg de laagste gemiddelde kamerprijs van een hotel (10)(2b),- en de hoogste gemiddelde kamerprijs van ruim (10)(2b),-. De gemiddelde hotelgrootte bedroeg 88 kamers.

De verschillen tussen de benoemde drie onderzoeken is het resultaat van een verschillende populatie. Als voorbeeld schenkt het Hosta rapport geen aandacht aan de 1 en 2 sterren hotels.

Beleggingsrendementen

Het bruto aanvangsrendement (BAR) laat in Amsterdam reeds enkele jaren een daling zien. In 2014 en 2015 fluctueerde het bruto aanvangsrendement tussen 6% en 7%. In 2016 was een duidelijke daling te zien met bruto aanvangsrendementen tussen 5% en 6%. In 2017 en de huidige markt zijn bruto aanvangsrendementen nog verder gedaald, een BAR van 4% is bij meerdere transacties van toepassing geweest. Daarbij gaat het wel om hotels:

- met een internationale aantrekkelijkheid als belegging,
- op de beste locaties,
- in de beste staat van onderhoud.

Huidige tijdsgeest: Q4 2018

In Amsterdam speelt de discussie of in de binnenstad te veel bezoekers komen. Men vreest dat het toenemende toerisme de unieke sfeer van de stad verandert, terwijl dat juist de reden vormt voor toeristen om de stad te bezoeken. In 2016 heeft de gemeente Amsterdam de hotelstop ingevoerd en zet daarmee een rem op nieuwe hotelontwikkelingen in het centrum van de stad. Ook de mogelijkheden voor alternatieve logiesaccommodaties worden beperkt door de gemeente. Woningen mogen maximaal 60 nachten per kalenderjaar worden verhuurd. Op 1 januari 2019 zal dit worden verlaagd naar 30 nachten per kalenderjaar.

Op dit moment bestaat een overgrote belangstelling voor hotels in elke categorie in Amsterdam van (internationale) institutionele beleggers, fondsen, particuliere beleggers en hotelexploitanten. Vanwege gebrek aan voldoende aanbod in Amsterdam is te zien dat de interesse ook naar andere delen van Nederland verlegd wordt.

Huidige markt 2018

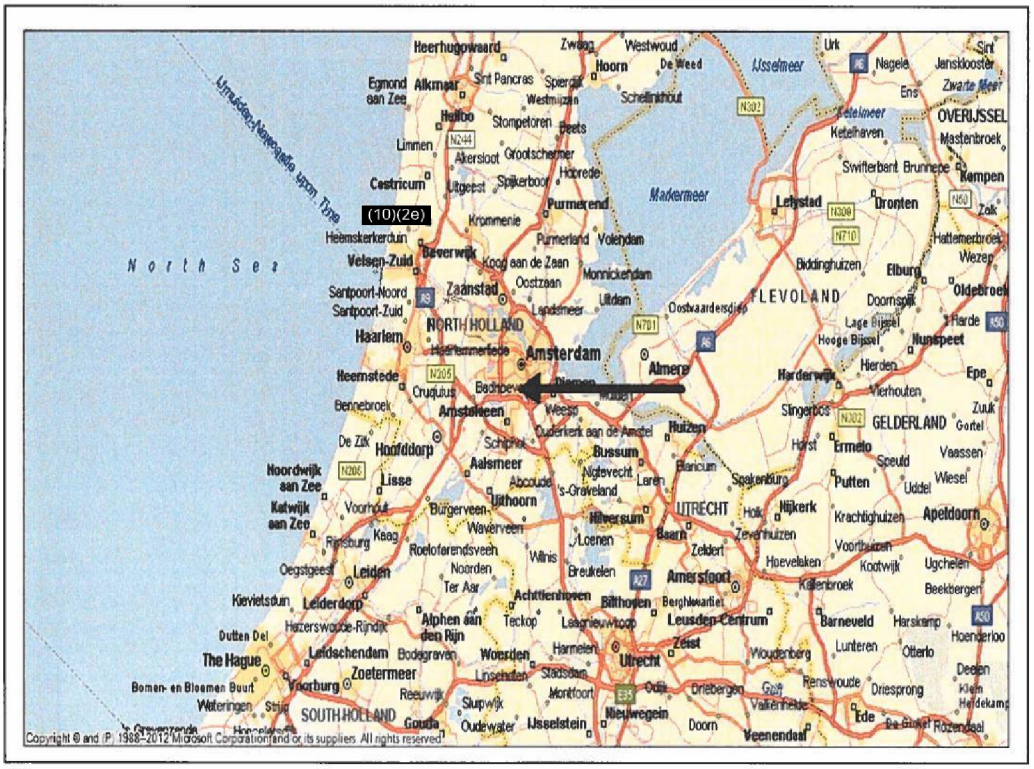
2017 heeft een stijgende lijn wat betreft de algemene economische situatie ten opzichte van de voorgaande jaren. In 2017 groeide de economie met circa 3%. Eveneens zijn de voorlopige cijfers van 2018 positief.

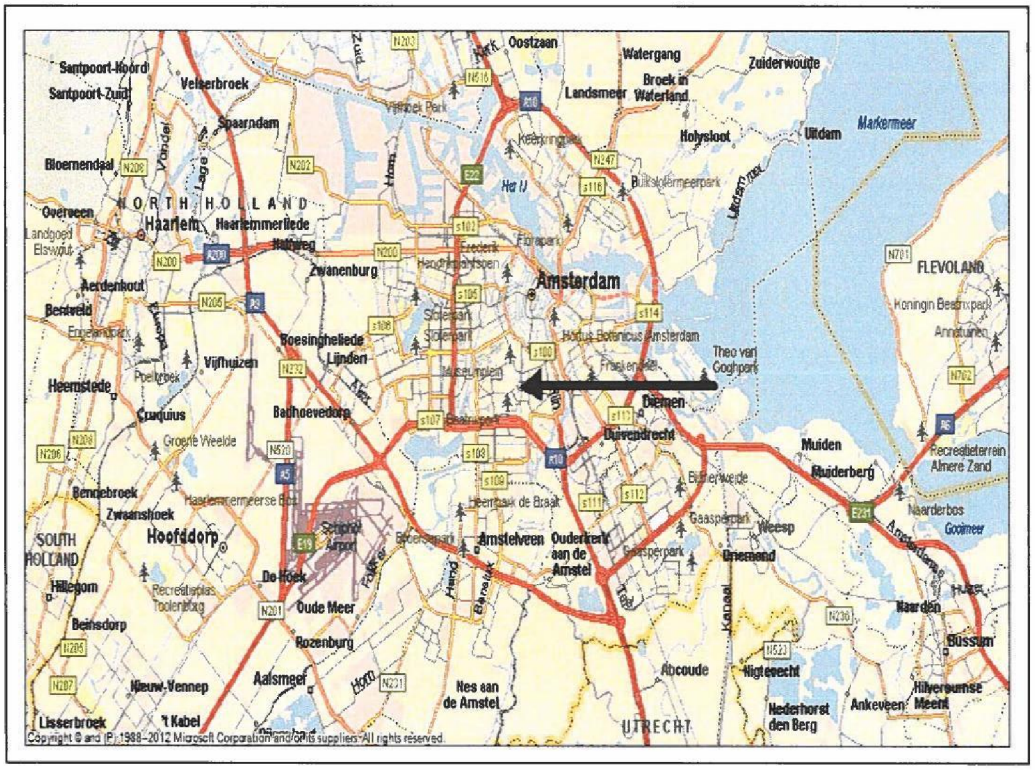
Van de positieve trend in de economische ontwikkelingen profiteren hotels zowel op het vlak van meetings, cursussen, congressen, maar ook van leisure overnachtingen door particuliere consumenten. Een betere bezetting is merkbaar in vele hotels, zowel op het vlak van toerisme als de zakelijke bijeenkomsten.

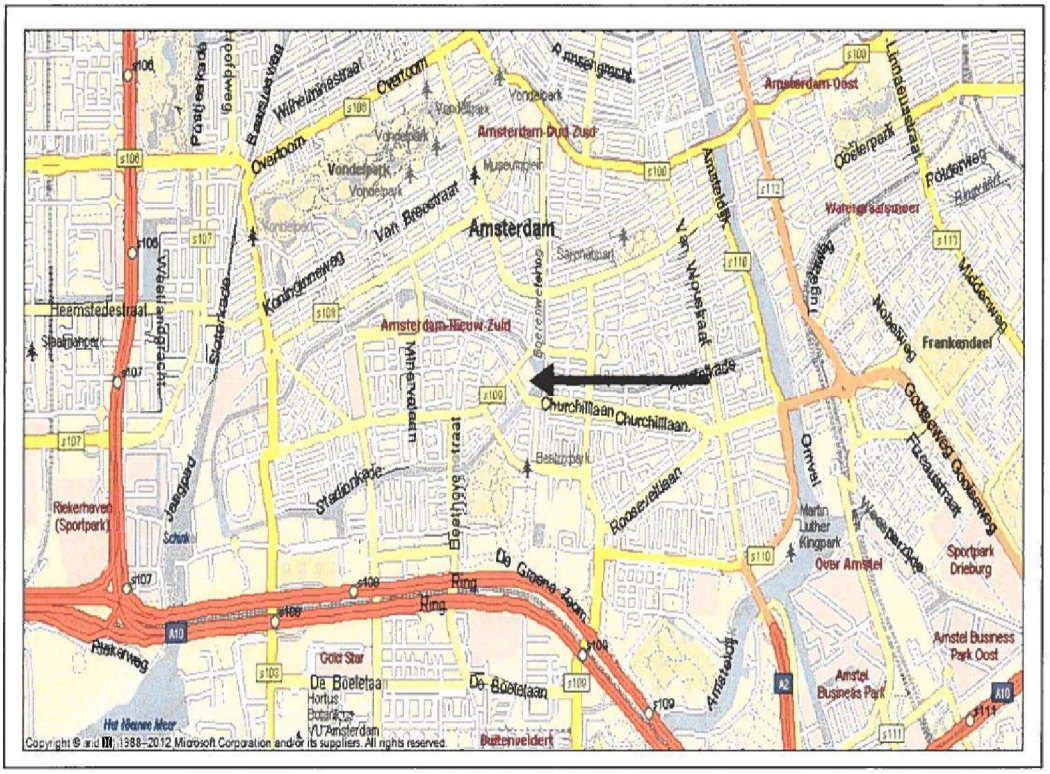
B

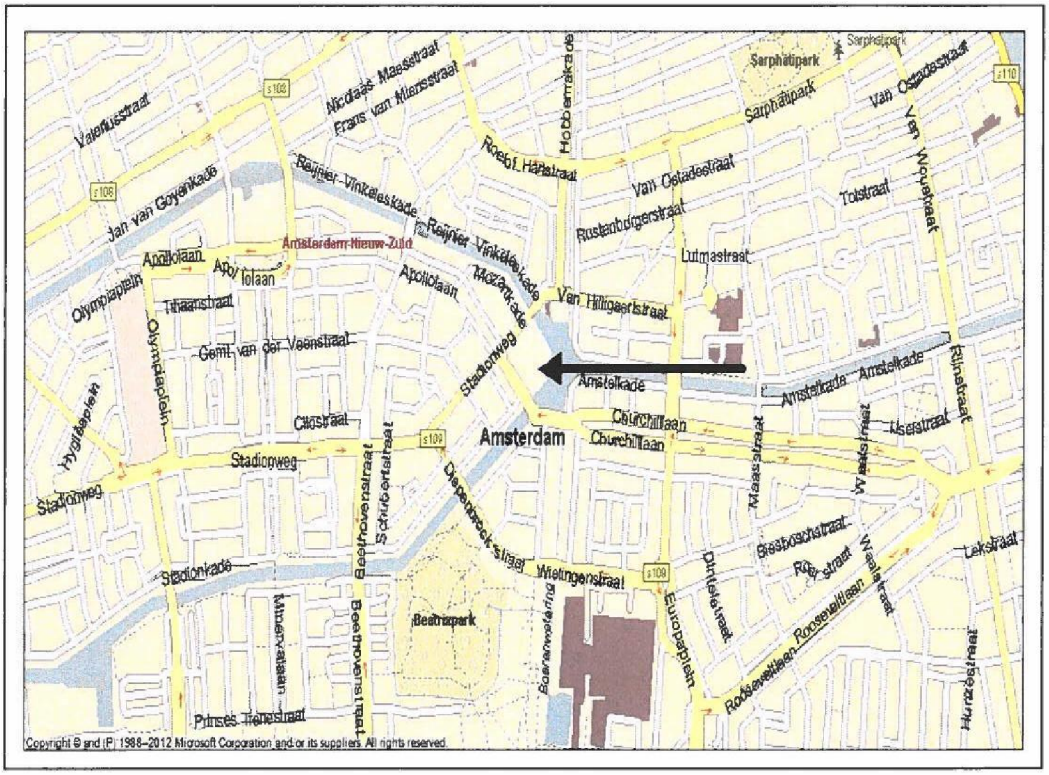
PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN






Amsterdam
Amsterdam-Oost
Amsterdam-Oud-Zuid
Amsterdam-Nieuw-Zuid
Churchilllaan
Stadionweg
Ring
De Boeletaan
Beethovenstraat
Beatrixpark
Sportpark Drieburg
Amstel Business Park Oost
Amstel Business Park
Frankendeel
Het Nieuwe Meer
Copyright © and (P) 1988–2012 Microsoft Corporation and/or its suppliers. All rights reserved.


Amsterdam
Amsterdam-Nieuw-Zuid
Apollolaan
Churchilllaan
Stadionweg
Amstelkade
Van Hilligaertstraat
Beethovenstraat
Beatrixpark
Copyright © and (P) 1988–2012 Microsoft Corporation and/or its suppliers. All rights reserved.

C

FOTO'S

FOTO'S





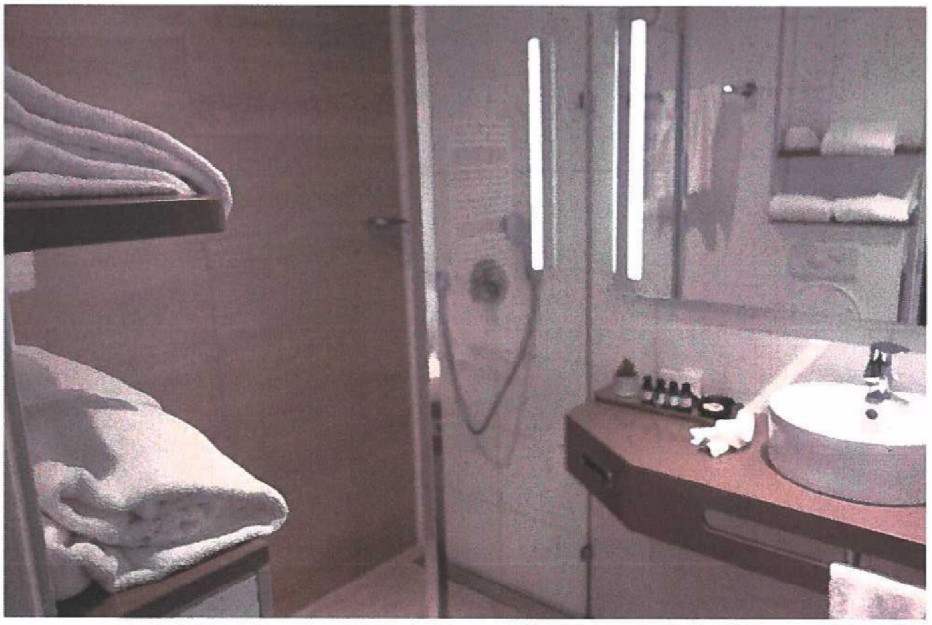









AMSTERDAM



D

KADASTRALE UITTREKSELS

kadaster

BETREFT	Amsterdam Z 2006
UW REFERENTIE	mhh
GELEVERD OP	02-09-2020 - 10:22
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11073233290
VOLLEDIG GEÏNVALEERD T.M.	01-09-2020 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT TOT	01-09-2020 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Amsterdam Z 2006
Kadastrale objectidentificatie : 011630200670000
Locatie Apollolaan 2
1077 BA Amsterdam
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Niet (volledig) verwerkt stuk Hyp4 50368/156 **Ingeschreven op** 02-08-2006 om 09:00
Overig
Kadastrale grootte 2.395 m²
Grens en grootte Vastgesteld
Coördinaten 120766 - 484574
Omschrijving Bedrijvigheid (horeca)
Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Besluit op basis van Monumentenwet 1988
Basisregistratie Kadaster
Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)
Vermeld in stuk Hyp4 72869/00136 **Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon
Afkomstig uit stuk Hyp4 19278/198 Amsterdam **Ingeschreven op** 22-08-2005 om 09:00

Publiekrechtelijke beperking Besluit op basis van Monumentenwet 1988
Basisregistratie Kadaster
Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)
Vermeld in stuk Hyp4 72869/00136 **Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon
Afkomstig uit stuk Hyp4 19057/123 Amsterdam **Ingeschreven op** 25-10-2004 om 09:00
Aanvullend stuk Hyp4 70077/160 **Ingeschreven op** 03-04-2017 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 19057/123 Amsterdam

Publiekrechtelijke beperking Beschermd monument, Gemeentewet
Landelijke Voorziening
Betrokken gemeente Amsterdam
Afkomstig uit stuk 5606 **Ingeschreven op** 26-03-2013
Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

kadaster

BETREFT
Amsterdam Z 2006

UW REFERENTIE
mhh

GELEVERD OP
02-09-2020 - 10:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11073233290

VOLLEDIG GESCHIEDBEELD TOT
01-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BUDGETBEELD TOT
01-09-2020 - 14:59

BLAD
2 van 2

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Landelijke Voorziening
Betrokken gemeente Amsterdam
Afkomstig uit stuk 3851 **Ingeschreven op** 01-01-2010
Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)
Soort recht Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk 84 ASD22/2897 ASD
Naam gerechtigde Gemeente Amsterdam
Adres Weesperplein 8
1018 XA AMSTERDAM
Postadres Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM
Statutaire zetel AMSTERDAM
KvK-nummer 34366966 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Erfpacht (recht van)
Afkomstig uit stuk Hyp4 4570/78 Amsterdam
Naam gerechtigde Apollo Hotel B.V.
Adres AMSTERDAM
Postadres Apollolaan 2
1077 BA AMSTERDAM
Statutaire zetel AMSTERDAM
KvK-nummer 33045851 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk Hyp4 50368/156 **Ingeschreven op** 02-08-2006 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon

Aantekening recht Wijziging t.a.v. de erfpachtvoorwaarden en/of -canon
Afkomstig uit stuk Hyp4 12985/1 Amsterdam **Ingeschreven op** 18-08-1995

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

ESTRIBT	Amsterdam Z 2019
UW REFERENTIE	mhh
GELEVERD OP	02-09-2020 - 10:25
PRODUCTIEBORDERNUMMER	S11073234130
VOLLEDIG GEÏNVALEERD T.M.	01-09-2020 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T.M.	01-09-2020 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Amsterdam Z 2019
Kadastrale objectidentificatie : 011630201970000

Locaties Apollolaan 7
1077 AA Amsterdam
Apollolaan 9
1077 AA Amsterdam

Niet (volledig) verwerkt stuk Hyp4 50368/156 — **Ingeschreven op** 02-08-2006 om 09:00
Overig

Kadastrale grootte 1.311 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 120796 - 484657

Omschrijving Wonen
Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Beschermd monument, Gemeentewet
Landelijke Voorziening
Betrokken gemeente Amsterdam
Afkomstig uit stuk 5606 — **Ingeschreven op** 26-03-2013
Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Landelijke Voorziening
Betrokken gemeente Amsterdam
Afkomstig uit stuk 3851 — **Ingeschreven op** 01-01-2010
Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 ASD22/2897 ASD

kadaster

RETREAT	Amsterdam Z 2019
UW REFERENTIE	mhh
GELEVERD OP	02-09-2020 - 10:25
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11073234130
VOLLEDIG (DESIGN)AFGEDRUKT OP	01-09-2020 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT OP	01-09-2020 - 14:59
BLAD	2 van 2

Naam gerechtigde Gemeente Amsterdam
Adres Weesperplein 8
1018 XA AMSTERDAM
Postadres Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM
Statutaire zetel AMSTERDAM
KvK-nummer 34366966 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Erfpacht (recht van)
Afkomstig uit stuk Hyp4 4570/78 Amsterdam
Naam gerechtigde Apollo Hotel B.V.
Adres AMSTERDAM
Postadres Apollolaan 2
1077 BA AMSTERDAM
Statutaire zetel AMSTERDAM
KvK-nummer 33045851 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk Hyp4 50368/156 **Ingeschreven op** 02-08-2006 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon

Aantekening recht Wijziging t.a.v. de erfpachtvoorwaarden en/of -canon
Afkomstig uit stuk Hyp4 12985/1 Amsterdam **Ingeschreven op** 18-08-1995

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amsterdam Z 2064

UW REFERENTIE
mhh

GELEVERD OP
02-09-2020 - 10:23

PRODUCTBESTELNUMMER
S11073233571

VOLLEDIG GESCHIEDAFGELEVERD T.M.
01-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T.M.
01-09-2020 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Amsterdam Z 2064
Kadastrale objectidentificatie : 011630206470000
Kadastrale grootte 704 m²
Grens en grootte Vastgesteld
Coördinaten 120773 - 484703
Omschrijving Bedrijvigheid (horeca)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Betrokken gemeente Amsterdam
Afkomstig uit stuk 3851 **Ingeschreven op** 01-01-2010
Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)
Soort recht Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk 84 ASD22/3527 ASD
Naam gerechtigde Gemeente Amsterdam
Adres Weesperplein 8
1018 XA AMSTERDAM
Postadres Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM
Statutaire zetel AMSTERDAM
KvK-nummer 34366966 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Erfpacht (recht van)
Afkomstig uit stuk Hyp4 4971/77 Amsterdam
Naam gerechtigde Apollo Hotel B.V.
Adres AMSTERDAM

kadaster

BETREFT
Amsterdam Z 2064

LEVERREFERENTIE
mhh

GELEVERD OP
02-09-2020 - 10:23

PRODUCTIENUMMER
S11073233571

VOLLEDIG GEMUTEERD T/M
01-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-09-2020 - 14:59

BLAD
2 van 2

Postadres Apollolaan 2
1077 BA AMSTERDAM

Statutaire zetel AMSTERDAM

KvK-nummer 33045851 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk Hyp4 50368/00156 **Ingeschreven op** 02-08-2006 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Amsterdam Z 2204

UW REFERENTIE
mhh

GELEVERD OP
02-09-2020 - 10:23

PRODUCTBESTELNUMMER
S11073233684

VOLLEDIG GEANONIMISEERD T.M.
01-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T.M.
01-09-2020 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amsterdam Z 2204
	Kadastrale objectidentificatie : 011630220470000
Locatie	Apollolaan 2
	1077 BA Amsterdam
Kadastrale grootte	122 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	120776 - 484618
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Amsterdam Z 2087

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking	Beschermd monument, Gemeentewet		
Landelijke Voorziening			
Betrokken gemeente	Amsterdam		
Afkomstig uit stuk	5606	**Ingeschreven op**	26-03-2013
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie		

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014		
Landelijke Voorziening			
Betrokken gemeente	Amsterdam		
Afkomstig uit stuk	3851	**Ingeschreven op**	01-01-2010
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie		

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	84 ASD22/1062 ASD
Naam gerechtigde	Gemeente Amsterdam
Adres	Weesperplein 8
	1018 XA AMSTERDAM

kadaster

KEYSET	Amsterdam Z 2204
UW REFERENTIE	mhh
GELEVERD OP	02-09-2020 - 10:23
PRODUCTBESTELNUMMER	S11073233684
VOLLEDIG GESCHIEDENISTOT TM	01-09-2020 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-09-2020 - 14:59
BLAD	2 van 2

Postadres Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM
Statutaire zetel AMSTERDAM
KvK-nummer 34366966 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 12985/1 Amsterdam **Ingeschreven op** 18-08-1995
Naam gerechtigde Apollo Hotel B.V.
Adres AMSTERDAM
Postadres Apollolaan 2
1077 BA AMSTERDAM
Statutaire zetel AMSTERDAM
KvK-nummer 33045851 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk Hyp4 50368/00156 **Ingeschreven op** 02-08-2006 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

E

TAXATIE-METHODOLOGIE

TAXATIEMETHODOLOGIE

Voor het bepalen van de waarde hebben wij in dit geval gekozen voor het toepassen van de residuele methode. In deze methode wordt eerst een inschatting gemaakt van de specificaties van het te realiseren object. Daarna wordt van dit te realiseren object de ontwikkelingswaarde bepaald ervan uitgaande dat het gerealiseerd is en volledig verhuurd cq. verkocht. De ontwikkelingswaarde is bepaald met gebruik van de inkomstenkapitalisatiemethode. Bij het gebruik van deze methode worden de te verwachten inkomsten uit het object ingeschat aan de hand van vergelijkbare transacties en vervolgens worden de inkomsten gekapitaliseerd tegen een marktconform rendement.

Vervolgens worden de kosten om het object te realiseren ingeschat (de stichtingskosten). Deze kosten bestaan onder andere uit bouwkosten, bijkomende kosten (bv. adviseurs, financieringskosten, verkoop-/verhuurkosten, marketing) en ook wordt er rekening gehouden met marktconforme incentives en de bouwtijd. De residuele waarde wordt berekend door de ingeschatte kosten van de ontwikkelingswaarde af te trekken.

De waarde van de in erfpacht uitgegeven grond en de daarop gesitueerde opstallen worden hiermee vanuit de marktwaarde gealloceerd omdat aan deze bestanddelen niet rechtstreeks een marktwaarde is toe te kennen. Deze bestanddelen kunnen immers niet eigenstandig op de markt worden gebracht. Van belang is te onderkennen dat deze allocatie niet plaatsvindt volgens het marktconformiteitsbeginsel, maar volgens het principe van de redelijkheid en inzichtelijkheid.

Depreciatie

Depreciatie is verkleining of vermindering van de waarde van een zaak. Het inhouden van de waarde van alle beperkingen op de grondwaarde wordt ook depreciatie genoemd. Depreciatie brengt balans in het waardeverschil tussen eigendom en erfpacht als rekening wordt gehouden met beperkingen.

Erfpachtgrond is reeds bebouwd op het moment dat de canon wordt herzien voor een nieuw tijdvak. Bij een canonherziening einde tijdvak is daarom sprake van een waardevermindering ten opzichte van onbebouwde grond. Door de feitelijke bebouwing zijn er voor het perceel minder aanwendingsmogelijkheden dan wanneer het onbebouwd zou zijn. Voor deze beperktere aanwendingsmogelijkheden is er een depreciatie toegepast op de vastgestelde grondwaarde.

De deskundigen hebben de depreciatie vastgesteld op 25% van de grondwaarde. De depreciatie is gebaseerd op het feit dat er reeds bij aanvang van de erfpacht een gebouw gerealiseerd is (dat mogelijk in de huidige markt niet als meest efficiënte gebouw gezien wordt); om bouwrijpe grond te realiseren moeten sloopkosten gemaakt worden . Daarbij dient ook gecorrigeerd te worden voor de tijd die ermee gemoeid is om te komen tot een situatie van bouwrijpe grond en de situatie dat bij canonherziening sprake van een bestaande relatie tussen erfverpachter en erfpachter. In de meeste gevallen is er voor de erfpachter geen andere reële mogelijkheid dan het vernieuwen van het erfpachtcontract omdat er enerzijds een verplichting is naar een huurder toe (bij beleggingsvastgoed) en anderzijds dat het gebruik van de opstal tot nut is voor de eigenaar (bij eigenaar/gebruikersvastgoed). In Amsterdam zijn voornoemde argumenten gangbaar en die hebben ertoe geleid dat het 'common practice' is geworden om een depreciatie toe te passen in de markt en deze ligt op 25%. Deze aanpak is in lijn met de briefing paper "Taxeren bij erfpacht" van de RICS (2018) waarin staat: "De taxateur dient te vermelden dat is uitgegaan van deze depreciatiefactor als marktgegeven en dat geen zelfstandig oordeel is gegeven over de hoogte van de depreciatiefactor". De deskundigencommissie merkt op dat er echter grote verschillen bestaan tussen de depreciatiefactoren die gemeenten toepassen in hun erfpachtbeleid.

De deskundigen constateren tevens dat de gemeente zelf een depreciatie hanteert bij herzieningsaanbiedingen en overstapregelingen welke de laatste jaren verminderd is van 40% naar 25% en thans 10%.

De grondwaarde gecorrigeerd voor de depreciatie van 25% vormt de grondslag voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon.

Canonpercentages

In juli 2003 verscheen het rapport 'Canonpercentages, het vaststellen van canonpercentages bij de herziening van erfpachtcontracten'. Dit rapport werd opgesteld door de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). Het rapport is gebaseerd op de algemeen aanvaarde economische theorie: de waarde op tijdstip 't' is gelijk aan de gedisconteerde waarde van de verwachte stroom van nut c.q. opbrengst, gedurende de economische levensduur van dat kapitaalgoed. Bij grond is die levensduur eeuwigdurend. In het rapport wordt het effect op de waarde van de duur direct vertaald naar het canonpercentage. Sinds die tijd worden per kwartaal canonpercentages gepubliceerd met als uitgangspunten:

- Een disconteringsvoet gebaseerd op de nominale rentetermijnstructuur van de DNB bij een looptijd van 50 jaar;
- De kapitaalmarktrente op basis van een 10- en 25-jarige staatslening;
- Een opslagpercentage voor risico en administratie;
- Inflatiecijfers conform de publicaties van het CBS;
- Canonindexering minus 1%.

Binnen de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 hanteert de gemeente Amsterdam een verlaging van 1% bij een geïndexeerde canon. Om de index te bepalen verlaagt de gemeente de jaarlijkse inflatie met deze 1% om de jaarlijkse groei van de canon enigszins te dempen. Daar tegenover staat dat bij aanvang van een nieuw tijdvak de aanvangscanon van een geïndexeerde canon minder laag is dan zonder de 1% correctie het geval zou zijn. Index en aanvangscanon zijn communicerende vaten. Een lagere index impliceert een hoger aanvangscanon. En hoe hoger de index, hoe lager de aanvangscanon kan zijn. Bij het juist toepassen van de rekenregels is bij alle varianten aan het einde van een tijdvak de erfpachtwaarde precies vergoed. De 1%-correctie is derhalve een element in een betalingssysteem. Simpel gesteld; eerst wordt de waarde van een erfpachtrecht bepaald en als tweede stap daarna pas de betalingswijze.

Op basis van de publicatie van het ASRE hebben wij de volgende canonpercentages gehanteerd voor het onderhavige object (2018 Q1):

- de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000) : 1,32%
- een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000) : 1,18%
- een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000) : 1,35%

F

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

ALGEMENE 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 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.

De taxatie geeft het bedrag weer dat zou worden weergegeven in een hypothetisch verkoopcontract op de taxatiedatum. Er zijn geen correcties op dit bedrag toegepast voor aankoopkosten of realisatie en ook niet voor belastingen die eventueel bij een verkoop van toepassing zouden zijn.

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 ervan 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 ervan 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 ervan 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 deskundigenbericht vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het Object berekend door middel van een NEN-meetcertificaat (NEN2580) 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.

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.

Duurzaamheid

Wij hebben geen informatie ten aanzien van duurzaamheidsaspecten ontvangen. In de taxatie hebben wij onze bevindingen ten aanzien van duurzaamheid gebaseerd op de ontvangen informatie en onze bevindingen tijdens de inspectie.

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.

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

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 ervan 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 leegwaardewaardering gegeven kan worden aan alle oppervlakten die of niet verhuurd zijn of waarvoor een gebruiksovereenkomst is aangegaan.

BAR k.k. — Bruto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.

BAR v.o.n. — Bruto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.

NAR v.o.n.	Netto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.
NAR k.k.	Netto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.
Bruto huurinkomsten	De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten.
Netto huurinkomsten	De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.
Bruto huurwaarde	De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten.
Netto huurwaarde	De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.
Vloeroppervlakten	Hieronder wordt een beknopte definitie gegeven van de meest gebruikte oppervlakteaanduidingen. In Nederland wordt gebruik gemaakt van de norm NEN2580 voor het opmeten van gebouwoppervlakten en wij verwijzen voor de volledige oppervlaktedefinities naar het definitieboek zoals opgesteld door NEN (het bedrijf dat de norm heeft opgesteld).
Bruto vloeroppervlakte (B.V.O.)	De bruto vloeroppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Verhuurbare vloeroppervlakte (V.V.O.)

De verhuurbare vloeroppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzingen de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen. Verschillende ruimten zoals onder meer technische ruimten, verticale verkeersruimten, toegangssluizen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis. (delen van) ruimten die lager dan 1,5 meter zijn, vallen niet binnen het verhuurbaar vloeroppervlak.

Gebruiksoppervlakte (G.O.)

De gebruiksoppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

G

ERFPACHTCANON-PERCENTAGE ASRE

Amsterdam
School of Real Estate

datum
24 januari 2019

Makelaarsvereniging Amsterdam
T.a.v. het secretariaat
Frans van Mierisstraat 59
1071 RL Amsterdam

onderwerp
canonpercentages
4e kwartaal 2018

kenmerk
RCPr/Erfp\MVA/Cor/LU/am/cd

Geacht bestuur,

Huys Azië
Jollemanhof 5
1019 GW Amsterdam

postadres
Postbus 140
1000 AC Amsterdam

t +[redacted]
f +[redacted]
e info@asre.nl
w www.asre.nl

ABN-AMRO
NL72ABNA0465841376
Kamer van Koophandel
69822190

Hierbij ontvangt u de canonpercentages voor het vierde kwartaal 2018, volgens de door de Amsterdam School of Real Estate ontwikkelde methode ten behoeve van de Algemene Voorwaarden 2000.

	Kwartaal 4 2018
Geïndexeerde canon	1,33%
Canonpercentage voor een vaste periode van 10 jaar	1,18%
Canonpercentage voor een vaste periode van 25 jaar	1,33%

In vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, verblijven wij,

met vriendelijke groet,
Amsterdam School of Real Estate

[redacted]
(10)(2e)

(10)(2e)

Bijlagen: Sheet canonpercentages periode 1 oktober t/m 31 december 2018

Berekening canonpercentage voor de periode 1 oktober t/m 31 december 2018

Uitgangspunten:

disconteringsvoet waarde erfpacht	
nominale rentetermijnstructuur DNB bij looptijd 50 jaar	3,3%
25 jaar vast	
Kapitaalmarktrente (25-jarige staatslening, fondscode NL 009446418)	0,97%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	1,52%
Effectieve discontvoet per half jaar	0,76%
Tien jaar vast:	
Kapitaalmarktrente (tienjaars staatslening, fondscode NL0000102317)	0,41%
Opslag voor risico en administratie	0,55%
Effectieve discontovoet op jaarbasis	0,96%
Effectieve discontovoet per half jaar	0,48%
Overige variabelen	
Groeivoet grondwaarde (verwachte inflatie EU)	2,00%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS)	1,00%
Inflatie CBS (voortschrijdend 5-jaarsgemiddelde CBS) (per half jaar)	0,50%
Index canon	0,00%
Index canon (per half jaar)	0,00%
Looptijd (in jaren)	50
Halfjaarlijkse canonbetaling vooraf	

De berekening:

Stap 1: Het taxeren van de grondwaarde

Fictieve grondwaarde	(10)(2b)

Stap 2: Het vaststellen van waarde voor een tijdvak van 50 jaar (als % van de grondwaarde)

Waarde erfpachtrecht E_0-E_{50}	46,9%

Stap 3: Het vaststellen van het canonpercentage (als % van de waarde van het erfpachtrecht)

Geïndexeerd jaar 1	2,84%
Tien jaar vast	2,51%
25 jaar vast	2,84%

Stap 4: Het uitdrukken van de halfjaarlijkse vergoeding in het canonpercentage (als % van de grondwaarde)

Geïndexeerd jaar 1	1,33%
Tien jaar vast	1,18%
25 jaar vast	1,33%
Canon (per half jaar per 100 euro grondwaarde)	
Geïndexeerd jaar [redacted]	)((10)(2b)
Tien jaar vast	)((10)(2b)
25 jaar vast	)((10)(2b)

(10)(2e)

(10)(2e)

H

BEREKENINGEN

Datum 11 december 2018

Apollo Hotel
Adres Apollolaan 2, 7 en 9
Stad Amsterdam
Perceelomvang 4.532 m²

CBRE

Ingeschatte bouwperiode 1,50 jaar

1. Ontwikkelingswaarde

	Huurwaarde		
Apollo Hotel	(10)(2b) per jaar	(10)(2b)	per jaar
	(10)(2b) per kamer per jaar		
	(10)(2b) per m² BVO per jaar		
	(10)(2b) per m² VVO per jaar		
Bruto huurwaarde per jaar		(10)(2b)	per jaar
Netto huurwaarde per jaar		(10)(2b)	per jaar

NETTO AANVANGSRENDEMENT V.O.N.	4,70%
BRUTO AANVANGSRENDEMENT V.O.N.	4,95%
BRUTO AANVANGSRENDEMENT K.K.	5,00%
ONTWIKKELINGSWAARDE V.O.N.	
Kosten koper @ 1%	
ONTWIKKELINGSWAARDE K.K.	
ONTWIKKELINGSWAARDE (afgerond)	(10)(2e)

2. Stichtingskosten

Bruto vloeroppervlak 12.600 m²

2.0 Bouwkosten

Bouwkosten (BVO)	Hotel	12.600 m² @	(10)(2b) per m²	€	)(2b)(2e)	
Diversen		2,00% van de bouwkosten		€	(10)(2b)	-
Projectverzekering, leges, aansluitkost		3,50% van de bouwkosten		€	)(2b)(2e)	
Subtotaal 2.0					€	(10)(2b) -

2.1 Adviseurskosten

Deze kosten bestaan uit de kosten voor een architect, bouwkundige, mechanicus, elektricien, het projectmanagement en de kostencontroller etc.

Subtotaal 2.1	8,70% van de bouwkosten		€	(10)(2b) -

2.2 Verhuurkosten

Makelaarskosten voor verhuur	15,00% van de huurwaarde	€	(10)(2b)	-	
Marketing	(10)(2e) vast tarief	€	(10)(2b)	-	
Makelaarskosten voor verkoop	0,50% van de ontwikkelingswaarde	€	(10)(2b)	-	
Subtotaal 2.2			€	(10)(2b)	-
Subtotaal 2.0 t/m 2.2				€	(10)(2b) -

2.3 Financieringskosten bouw

Rente op bouwkosten	4,00% van de adviseurskosten, verhuurkosten, verkoopkosten	€	(10)(2b)	-	
Subtotaal 2.3			€	(10)(2b)	-
Subtotaal 2.0 t/m 2.3				€	(10)(2b) -

2.4 Ontwikkelaarswinst / -verlies

Algemene Kosten	4,00% van de bouwkosten	€	(10)(2b)	-	
Winst/risico	5,75% van de ontwikkelingswaarde	€	(10)(2e)		
Subtotaal 2.4			€	(10)(2b)	-
	TOTALE ONTWIKKELINGSKOSTEN			€	(10)(2b) -

2.5 Huurderstegemoetkoming / incentive (lump sum)

Inrichtingsbijdrage en huurkorting	maanden huur	€	-	
Subtotaal 2.5			€	-
	TOTALE BOUWKOSTEN			(10)(2e)

3. Grondwaarde

3.01	Residuele grondwaarde					(10)(2e)
3,02	Renteverlies op grond	4,00% per jaar gedurende de bouwperiode van	1,50 jaar	€	(10)(2b)	-
	RESIDUELE GRONDWAARDE V.O.N.					(10)(2e)
3,05	Overdrachtsbelasting @	0,00% van de netto grondwaarde		€	-	
3,06	Makelaarskosten @	0,80% van de netto grondwaarde		€	(10)(2b)	-
3,07	Notariskosten @	0,20% van de netto grondwaarde		€	(10)(2b)	-
	Aankoopkosten				€	(10)(2b) -
	RESIDUELE GRONDWAARDE K.K.				€	(10)(2b)
	NETTO GRONDWAARDE (afgerond)				€	(10)(2b)
	GRONDWAARDE PER M² BRUTO VLOEROPPERVLAKTE				€	(10)(2b)
	GRONDQUOTE					49,5%

4. Erfpachtcanon

Depreciatiefactor	25%		€	(10)(2b)
	GRONDWAARDE T.B.V. CANONBEPALING			(10)(2b)

	Canonpercentage		
Jaarlijkse indexering	1,33%	ERFPACHTCANON - JAARLIJKSE INDEXERING	(10)(2b)
Vaste canon voor tien jaar	1,18%	ERFPACHTCANON - 10 JAAR VAST	(10)(2b)
Vaste canon voor vijfentwintig jaar	1,33%	ERFPACHTCANON - 25 JAAR VAST	(10)(2b)

I

REACTIE ERFVERPACHTER

REACTIE VAN ERFVERPACHTER

Hieronder de reactie van erfverpachter, welke op 12 februari 2021 is ontvangen. In zwart de reactie van erfverpachter, in rood de opmerkingen van de deskundigencommissie.

Reactie van de gemeente Amsterdam op concept taxatierapport
Betreft een vervoegde canonherziening einde tijdvak in de erfpacht
Dossiers E2196/7, ontstaan uit E2196/1 en E2196/2
Apollolaan [redacted] te Amsterdam. (Apollo Hotel)

Voorblad en overige pagina's:

- Door de samenvoeging zijn dossiernummers E2196/1 en E2196/2 overgegaan in dossiernummer E2196/7 dit dossiernummer hanteren.

Antwoord commissie
Is aangepast

Bijlage G:

- Canonpercentage: taxateurs veronderstellen dat de waarde van een eerste 50-jarig tijdvak slechts 46,9% van de grondwaarde betreft. Dit is een niet-onderbouwde aanname, die botst met marktgegevens hierover (bijv. onderzoek van Gautier, die tot een veel hoger aandeel-eerste-tijdvak komt). Graag deze 46,9% onderbouwen met concrete marktgegevens, of deze 46,9% vervangen door bijv. het wetenschappelijk onderbouwde percentage waar Gautier op uitkomt

Antwoord commissie

De door de ASRE toegepaste afslag van 53,1 % heeft te maken met de berekeningswijze van het canonpercentage waarmee de canon wordt berekend. Voornoemde afslag is onderbouwd door de ASRE met behulp van wetenschappelijk onderzoek. Markttransacties van bloot eigendom zijn niet voorhanden, waardoor deskundigen zich conformeren aan voornoemde onderbouwing. Aangezien het in dit geval geen eeuwigdurende erfpacht betreft houdt de ASRE in haar methodiek rekening met de waarde van het erfpachtrecht gedurende het tijdvak en derhalve is de genoemde aftrek van toepassing. De ASRE beschouwt eigen grond als een vrijwel risicoloze belegging. Rekening houdend met een verwachte grondwaardeontwikkeling en een rendementseis die past bij een vrijwel risicoloze belegging zal in de methodiek van de ASRE (die zij onderbouwd hebben middels onderzoek) een erfpachter, in tegenstelling tot de eigenaar van volle grondwaarde, voor de betaling van de erfpachtgrondwaarde voor het tijdvak dat start over 50 jaar, vandaag circa 50% moeten reserveren. Voor de overige circa 50% zal de erfpachter een vergoeding verschuldigd zijn waarvoor de ASRE een canonpercentage heeft bepaald voor het 1e erfpachttijdvak van 50 jaar.

De afslag welke is overgenomen door het advies te volgen van de ASRE (sinds jaar en dag over de gehele taxatiepraktijk m.b.t. canonherzieningen in gebruik) heeft betrekking op het rekenkundige aandeel in de huidige waarde van de toekomstige grondwaarde over 50 jaar, rekening houdende met een groeivoet die gebaseerd is op de nagestreefde lange termijn inflatie van de ECB, contant gemaakt met de UFR voor pensioenfondsen.

Bijlage H:

- Renteverlies op grond: er is sprake van erfpacht → er is geen grond gekocht, er wordt alleen canon betaald. Deze post kan dan ook niet hoger zijn dan 1,5x de getaxeerde canon, dus max. (10)(2b) (en dus niet (10)(2b) mln)

Antwoord commissie

In de berekening van de residuele grondwaarde wordt uitgegaan van een nieuwbouwontwikkeling op basis van volle eigendom. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de rentekosten tijdens de bouw en ook de rentekosten op de grond voor rekening van de ontwikkelaar komen. De ontwikkelaar neemt de grond immers af bij start bouw. Vervolgens wordt die residuele grondwaarde bij volledig eigendom als basis gebruikt voor de verdere berekening van de nieuwe canon.

J

REACTIE ERFPACHTER

REACTIE VAN ERFPACHTER

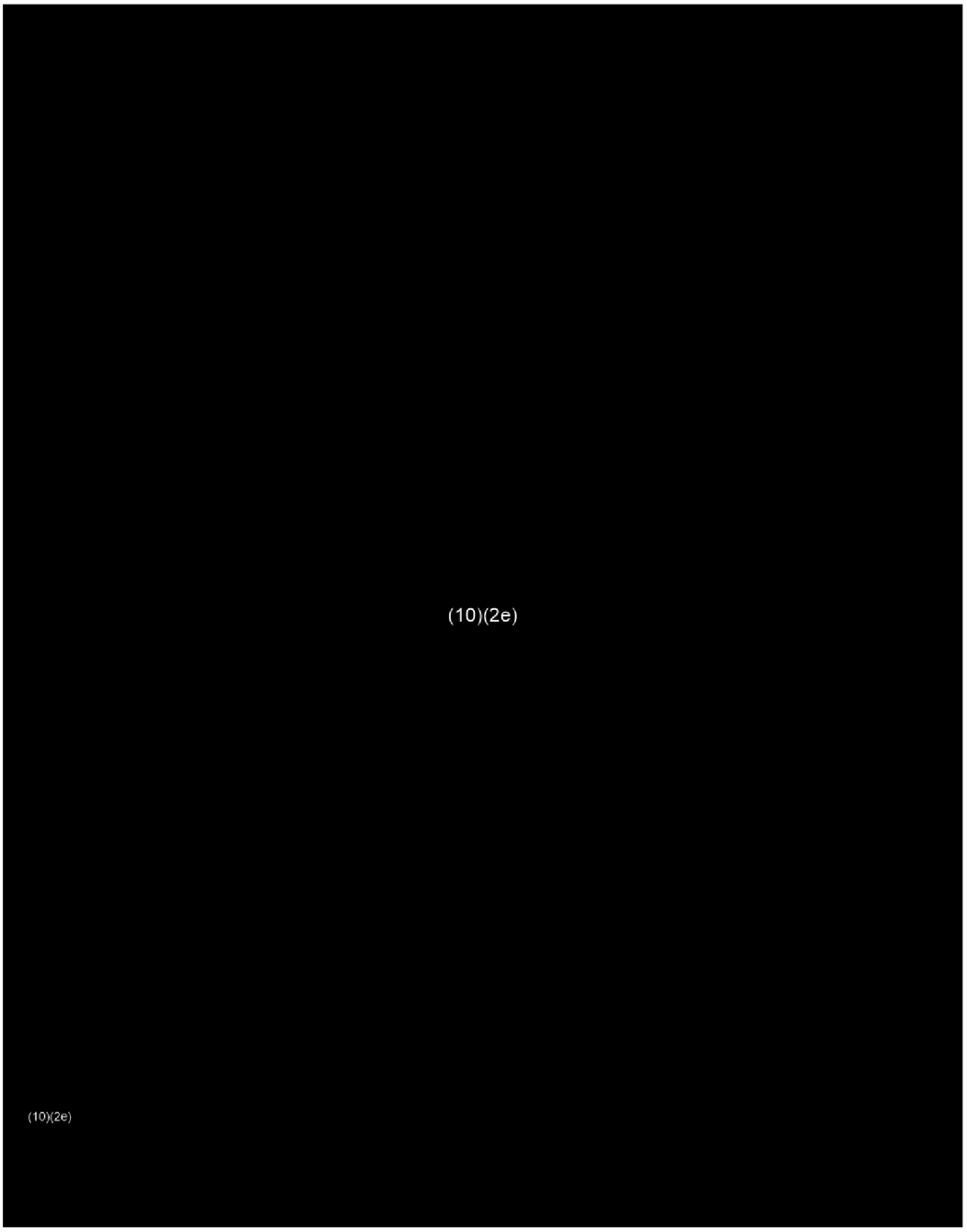
Hieronder de reactie van erfpachter, welke op 31 maart 2021 is ontvangen. In zwart de reactie van erfpachter, in rood de opmerkingen van de deskundigencommissie.

Geachte deskundigencommissie,

Allereerst dank voor uw conceptrapportage. Na overleg met onze adviseurs hebben wij de volgende vragen en/of opmerkingen:

- Totstandkoming markthuurwaarde Apollohotel
In de berekeningen wordt de markthuurwaarde opgebouwd uit bezettingsgraad en kamerprijs.
Om een bezettingsgraad en kamerprijs te realiseren moet je beschikken over een ingerichte kamer, dus incl. FF&E.
U heeft niet aangegeven op welke wijze de FF&E is meegenomen in de berekeningen of op welke wijze de markthuurwaarde is gecorrigeerd voor de FF&E.
Indien de genoemde markthuurwaarde incl. FF&E is vastgesteld moet de markthuurwaarde van de Hotel aan de Apollolaan 2 worden gecorrigeerd voor de aanwezige FF&E.
Of de bouwkosten moeten worden verhoogd met de aanschafwaarde van de FF&E

Antwoord commissie
Wij gaan uit van een casco huurwaarde, dat wil zeggen zonder FF&E. In de bouwkosten is rekening gehouden met de standaard voorzieningen (die aard en nagelvast zijn). Deze zitten in de eerste oplevering inbegrepen, maar maken geen deel uit van het gehuurde. Bij het gehuurde is uitgangspunt casco.
In het bepalen van de markthuur voor onderhavig object hebben deskundigen een normatieve huurlast bepaald van 23,3% van de omzet en 60,1% van GOP. Onderstaand is de normatieve exploitatie opgenomen, waaruit een en ander blijkt:



- Markthuurwaarde van de referentiehotels

Bij de markthuurwaarde van de referentiehotels is niet beschreven in hoeverre de aangegeven huurprijs incl. of excl. FF&E is.
Graag zien wij een gevalideerde onderbouwing van de uitsplitsing van de markthuur excl. c.q. incl. FF&E van de referentieobjecten.

Antwoord commissie

De referentiehuren zijn eveneens casco huren, deskundigen hebben hier kennis van op basis van vertrouwelijke gegevens.

- *Blz. 29 bovenaan*

Daar staat vermeld:

"In onderhavige situatie gaan taxateurs uit van een gestabiliseerde bezetting van 85% en een ADR (gemiddelde kamerprijs) van (10)(2b)*. Dit resulteert in een RevPAR (Revenue Per Available Room) van* (10)(2b)*. De totale omzet uit logies komt hiermee uit op* (10)(2b) *miljoen. De omzet uit F&B wordt ingeschat op 32% van de totale omzet en de overige omzet is ingeschat op 3% van de totale omzet. De totale omzet komt hiermee uit op* (10)(2b) ***miljoen.*** *"*

Als de F&B + overige omzet 35% van de totale omzet uitmaakt bedraagt de totale omzet (10)(2b) miljoen, geen (10)(2b) miljoen. Graag aanpassen.

Antwoord commissie

Aangepast, betrof een typefout.

- *Blz 29 midden: Transacties*

Bij deze transacties wordt aangegeven dat een *"huur per kamer"* is berekend.
De vraag rijst wederom in hoeverre in de berekening van de kamerprijs inzake de 3 objectvergelijkingen wel/of geen rekening is gehouden met aandeel FF&E ?
Indien de *"huur per kamer"* incl. FF&E zijn weergegeven verzoeken wij u de kamerprijzen aan te passen naar een *"huur per kamer"* excl. FF&E.
Ook zal u dan de huurwaardeberekening voor het Apollohotel naar beneden moeten bijstellen aangezien Apollohotel verhuurd wordt en de FF& E geheel voor rekening en risico van huurder is.

Antwoord commissie

Is aangepast naar excl. FF&E.

- *Vergelijkingsobjecten t.b.v. markthuurwaarde*

Als vergelijkingsobject wordt een hotel in Overamstel/Amstelkwartier aangehaald.
Volgens onze analyse kan dat alleen maar het QO hotel zijn, de overige opties vallen af, namelijk:
Postillion – eigenaar gebruiker
Van der Valk – eigenaar gebruiker
Mercure – contract is ouder dan 2018
Leonardo – ca 500 kamers

QO is verkocht in een turn-key sale and lease-back met een 50 jarige huurovereenkomst. Dit huurcontract bestaat niet meer. De huurder kon de huur niet dragen uit de exploitatie. Dit is niet primair corona-gerelateerd maar ook pre-covid bleef de exploitatie achter bij de verwachtingen die als input dienden voor het toenmalige contract.
Vragen zijn:

1. in hoeverre dit object als vergelijking kan dienen ?
2. hoe is/wordt gecorrigeerd voor de 'opgeklopte' huur.

Volgens onze informatie is alle FF&E daar van de gebouw-eigenaar, wat ook logisch is, want de voormalige huurder heeft dat allemaal niet meegenomen aan het eind van het contract.

Antwoord commissie

Deskundigen merken op dat het faillissement in 2020 is uitgesproken, dat is na de peildatum en daarmee niet relevant voor deze opdracht.

Voor de overige vragen:

1. De locatie in het Amstelkwartier wordt door deskundigen als minder ingeschat. Het gerealiseerd huurniveau geeft naar mening van deskundigen een indicatie van een huurniveau dat gerealiseerd wordt voor een hotel op een iets mindere locatie.
2. Het hotel is opgeleverd in 2018, toen kwam het in de markt met andere nieuwe kamers in de omgeving. Dat verwachtingen niet uitkomen kan van veel factoren afhankelijk zijn en dit was ten tijde van de peildatum niet bekend en daarmee was de referentie per peildatum naar mening van deskundigen valide.
3. Uit het verslag van de curator leiden deskundigen af dat eigenaar van het vastgoed de inventaris heeft gekocht uit faillissement. Conclusie is dat de FF&E geen onderdeel van de huurovereenkomst was.

- *Gehanteerd BAR-rendement*
De aangegeven BAR-rendementen van de vergelijkingsobjecten betreffen hoofdzakelijk 5* hotels (in het Centrum) welke o.i. niet als objectvergelijkingen kunnen dienen aangezien we in deze casus te maken hebben met 4* hotel..

Deskundigen wordt verzocht alle vergelijkingsobjecten van de 5* hotels te verwijderen uit het deskundigenbericht.
Indien deskundigen blijven volharden in het ingenomen stadpunt dat genoemde 5* hotels wel een juist vergelijkingsobject zijn, wordt deskundigen verzocht aan te geven op welke wijze de marktgegevens van die 5* hotels werden geapprecieerd c.q. gedeprecieerd om te kunnen komen tot een afgewogen BAR-kk van 5% voor Apollohotel.

Antwoord commissie
Deskundigen zijn van mening dat voor beleggingstransacties vier- en vijfsterrenhotels vergelijkbaar zijn en van vergelijkbare beleggers interesse ontvangen. Er is geen aanwijzing dat er verschil is in 4- en 5-sterrenhotels. Daarbij laten deskundigen voor onderhavig object een substantieel hoger rendement zien dan voor de vijfsterrenhotels, daarmee is de afslag voor het onderhavige object voldoende gereflecteerd, op basis van professional judgement.

- *Objectvergelijking: Amsterdam Zuid 4**
Door u is niet bekend gemaakt in hoeverre het aantal m² (10.200) het juiste aantal m²-BVO of m²-VVO omvatten. Graag dit verduidelijken in de rapportage.

Antwoord commissie
Volgens informatie die deskundigen hebben betreft dit het metrage VVO.

De markthuurwaarde per m² (BVO of VVO?) van dit o.i. enige juiste vergelijkingsobject komt neer op (10)(2b),= per m² per 13 april 2017. Voor het Apollohotel (ook gelegen in Zuid) gaan deskundigen uit van een markthuurwaarde (10)(2b),= per m² BVO en (10)(2b),= per m² VVO.
U heeft op geen enkele wijze aangegeven waarom de substantieel hogere markthuurwaarde voor het Apollohotel kan worden gevalideerd middels een vergelijking van markthuurwaarden 4* hotels.

Antwoord commissie
Deskundigen merken op dat dit object op een substantieel mindere locatie ligt in Zuid, van mindere kwaliteit is en daarnaast mindere voorzieningen heeft. Dat leidt tot een ander beeld van de te realiseren exploitatie en daarmee de huurprijs die gerealiseerd kan worden.

- *Ander vergelijkingsobject*
Wij willen u wijzen op de transactie in juli 2018 van een 4* hotel genaamd The Manor (Linnaeusstraat Amsterdam). Daarbij werd een markthuurprijs bekend gemaakt van (10)(2b),= per m² VVO en een huurprijs per kamer (10)(2b),=.
Wij verzoeken u voornoemde marktgegevens van The Manor:
1. in de vergelijkingsobjecten te betrekken.
2. te verwerken in een lagere markthuurwaarde voor het Apollohotel.

Antwoord commissie
In 2018 heeft een verkooptransactie plaatsgevonden, de huur is rond 2009 overeengekomen (opening was in 2012 na meerjarige verbouwing). Dat betekent dat de tijdens de kooptransactie betaalde huur niet in 2018 aan de markt is getoetst en niet als valide huurreferentie gezien kan worden. Deskundigen zijn van mening dat ten tijde van de transactie in 2018 het hotel als onderverhuurd gezien kan worden.

- *Blz 38: Prestatie*
Daar wordt alleen gesproken over een STR-Dataset en niet over andere bronnen terwijl die in de marktomschrijving wel worden genoemd.
Daarnaast wordt een tabel van Invast gebruikt in de marktanalyse en is dat vreemd aangezien Invast onderdeel is van uw commissie.
U wordt verzocht om dit bij de marktomschrijving en uitgangspunten toe te voegen en nader toe te lichten.

Antwoord commissie
De marktinformatie geeft een algemeen marktbeeld. De tabel van Invast is gebruikt omdat zij in de hotelmarkt veel onderzoek doen, daarnaast is de tabel (mede) gebaseerd op informatie van Horwath. De STR-dataset is een specifieke vergelijking voor het onderhavige hotel met vergelijkbare competitieve hotels.

Wij kijken uit naar uw reacties.

10)(2e (10)(2e).
Namens Apollo Hotel BV