

From: "5.1,2,e"
Sent: Wed, 5 Feb 2020 10:51:59 +0100
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Subject: FW: Donauweg 7-11, concept taxatie Savills

Van: 5.1,2,e
Verzonden: vrijdag 31 januari 2020 11:28
Aan: 5.1,2,e; 5.1,2,e
Onderwerp: FW: Donauweg 7-11, concept taxatie Savills

Van: 5.1,2,e
Verzonden: vrijdag 31 januari 2020 10:35
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Donauweg 7-11, concept taxatie Savills

Hoi 5.1,2,e

Savills gaat in hun berekening van de erfpacht uit van:

- Grondwaarde volgens gemeente = € 5.1,2,b / m² x oppervlakte = ca. € 5.1,2,b in 2027
- Depreciatie 5.12b% eraf → € 5.1,2,b mln = afkoopsom in 2027
- Die 5.1,2,b contant gemaakt tegen 5.12b% rente tussen 2019 en 2027 = € 5.1,2,b

Dit is aan de optimistische kant gerekend. Die grondwaarde is in principe eeuwigdurend. Dus de afkoop in 2027 is geen € 5.1,2,b maar de NCW daarvan voor de eerste 50 jaar, dat is ca. € 5.1,2,b

Dus met hun methode zou je uitkomen op een afkoopwaarde van ca. € 5.1,2,b (en niet € 5.1,2,b).

Echter, onze depreciatie is tegenwoordig geen 5.12b%, maar 5.12a%, omdat we rekenen met herbouwkosten i.p.v. (de wat lagere) stichtingskosten.

Dus daar zou dan toch weer 5.12a% bovenop komen (die € 5.1,2,b zou dan, bij 5.12a% depr., uitkomen op ca. € 5.1,2,b).

Maar bij deskundigen zou je, inderdaad, toch echt een stuk lager uitkomen. Zie daarvoor mijn berekening die ik maandag doorstuurde.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: maandag 27 januari 2020 14:43
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: FW: Donauweg 7-11, concept taxatie Savills

Beste 5.1,2,e

In navolging van ons gesprek stuur ik je de concept taxatie inzake Donauweg 7, alsmede de reactie van Fakton en Breevast. Graag willen we een gesprek met jullie hoe om te gaan met de correctie inzake aflopende erfpacht tot 2027. Savills heeft de marktwaarde van het erfpachtrecht op € 5.1,2,b kosten koper bepaald, mede op basis van een inschatting van de afkoop van de grond per 2027 (erfpacht is afgekocht tot 2027). Fakton komt met de volgende reactie. Als het mogelijk is willen wij op korte termijn verder in gesprek en een afspraak met erfpachtdeskundige inzake correctie.

Waarde indicatie na correctie erfpacht	Herziening in 2020		Herziening in 2027	
Taxatiewaarde Savills v.o.n.	5.1,2,b	5.1,2,b	5.1,2,b	5.1,2,b
Taxatiewaarde Savills k.k.				
	<i>Optie 1</i>	<i>Optie 2</i>	<i>Optie 3</i>	<i>Optie 4</i>
Berekening correctie erfpacht en impact op marktwaarde	Gemeente	Deskundigen procedure	Gemeente	Deskundigen procedure
CW erfpacht afkoop Savills	5.1,2,b	5.1,2,b	5.1,2,b	5.1,2,b
CW erfpacht afkoop Fakton				
+ CW verschil				
= Marktwaarde v.o.n. (na correctie erfpachtverschil)				
= Marktwaarde k.k. (na correctie erfpachtverschil)				
= Afgerond				

Tabel: Impact erfpachtcorrectie op marktwaarde Savills

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Gemeentelijk Vastgoed

Gemeente Amsterdam

M 5.1,2,e

5.1,2,e @amsterdam.nl

Werkdagen:ma,di,wo,do,vr

Voormalige Stadstimmertuinen 4-6 ET Amsterdam

Postbus 121, 1000AC Amsterdam

amsterdam.nl

Van: 5.1,2,e

Verzonden: vrijdag 6 december 2019 13:54

Aan: 5.1,2,e @amsterdam.nl); 5.1,2,e

Onderwerp: FW: Donauweg 7-11, concept taxatie Savills

5.1,2,e en 5.1,2,e

Even overleg over reactie Breevast op concept taxatie rapport.

Met vriendelijk groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e @breevast.nl]

Verzonden: vrijdag 6 december 2019 10:33

Aan: 5.1,2,e

Onderwerp: Donauweg 7-11, concept taxatie Savills

Beste 5.1.2,e

Wij hebben de concept taxatie van Savills van 18 november 2019 beoordeeld en nog enkele opmerkingen.

Veel van de gehanteerde uitgangspunten begrijpen wij, een aantal ook niet.

- De huur voor de hal vinden wij gezien de kwaliteiten van de hal te laag.
- Tussen de twee gehanteerde methoden (kapitalisatie en kasstroom) zitten soms verschillen in de uitgangspunten. Naar onze mening dienen de uitgangspunten vergelijkbaar te blijven.
- De huidige dienstwoningen vertegenwoordigen ook een waarde, deze dient te worden meegenomen.
- Een grote correctie die Savills hanteert is de afkoop van de erfpacht. Wij hebben hier samen met Fakton naar gekeken, en zien andere mogelijkheden die in lagere kosten resulteren. Zie bijgaande notitie van Fakton.

Al met al resulteert dit een hogere waarde van het bestaande object, zie bijgaand overzicht.

Als gewenst kunnen wij volgende week de opmerkingen bespreken. Mijn collega 5.1.2,e sluit dan aan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Breevast BV

Postbus 75427 | 1070 AK Amsterdam

Antonio Vivaldistraat 60 | 1083 HP Amsterdam

T +31 (20) 570 35 70 | **M** 5.1.2,e | 5.1.2,e [@breevast.nl](mailto:5.1.2,e@breevast.nl) | **F** +31 (20) 570 35 80

The information contained in this e-mail communication is solely intended for the person/legal person to whom it has been sent. Without the permission of Breevast B.V. this information may not be copied, disseminated, disclosed or duplicated. If someone other than the intended recipient should receive or come into possession of this e-mail communication he/she will not be entitled to read, copy, disseminate, disclose or duplicate it. He/she is kindly requested to inform Breevast B.V. +31-(0)20 -570 35 70 of this immediately, and to destroy the original e-mail communication and the contents. Neither Breevast B.V. nor its subsidiaries accept any liability for incorrect and incomplete transmission or delayed receipt of this e-mail