Gemeente Amsterdam



TAXATIERAPPORT

Herengracht 502 te Amsterdam

Inhoudopgave

Inhoudopgave 2
1. Ondergetekenden 3
2. Opdracht en doel 4
3. Uitsluiting aansprakelijkheid 4
4. Begripsdefinitie 4
5. Rechten en beperkingen 4
6. Omschrijving van het getaxeerde 5
7. Marktbeoordeling en courantheid 6
8. Aard van de bouw en onderhoud 6
9. Milieu en verontreiniging 6
10. Belendingen 7
11. Eigen gebruik of bewoning door derden 7
12. Foto's van het getaxeerde object 8

Taxatierapport Herengracht 502, ambtswoning Burgemeester van Amsterdam

1. Ondergetekenden

De 5.1, 2, e RT RDMW en de 5.1, 2, e RMT RT, beide werkzaam bij de Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam, gecertificeerd voor het taxeren van onroerende zaken en het verrichten van marktanalytisch onderzoek

en als volgt ingeschreven

de heer 5.1, 2, e RT RDMW staat geregistreerd bij de Stichting Vastgoedcert in de kamer WOZ onder nummer 5.1, 2, e en in de kamer Marktanalyse/Modelmatige Waardebepaling onder nummer 5.1, 2, e

de 5.1, 2, e RMT RT staat geregistreerd bij de Stichting Vastgoedcert in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer 5.1, 2, e Wonen/MKB onder nummer 5.1, 2, e de kamer WOZ onder nummer 5.1, 2, e en de kamer AOG van de SCVM onder nummer 5.1, 2, e

hierna verder te benoemen als de taxateurs

verklaren op 11 oktober 2013 te hebben opgenomen en getaxeerd: de woonruimte gelegen op de derde verdieping van het pand aan de Herengracht 502 te Amsterdam, beter bekend onder de naam ambtswoning van de Burgemeester van Amsterdam, en kadastraal bekend onder gemeente Amsterdam, Sectie I met perceelnummer 7476 en met een perceelgrootte van 9 are en 44 centiare.

De woning is gewaardeerd op de economische huurwaarde welke is bepaald op

€ 48.000 per jaar

Zegge: achtenveertig duizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam, op 24 oktober 2013

5.1, 2, e

5.1, 2, e RT RDMW

5.1, 2, e

5.1, 2, e RMT RT

2. Opdracht en doel

De taxateurs hebben op verzoek en in opdracht van Dienst Middelen & Control (DMC) van de gemeente Amsterdam, de ambtswoning van de Burgemeester aan de Herengracht 502 getaxeerd op de economische huurwaarde, prijspeildatum 24 oktober 2013.

3. Uitsluiting aansprakelijkheid

De taxateurs zijn beide als werknemers verbonden aan de gemeente Amsterdam en werkzaam bij Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam. Zij sluiten iedere vorm van aansprakelijkheid uit.

4. Begripsdefinitie

De economische huurwaarde is de prijs die bij aanbieding ten verhuur, op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze en na beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

De woning is getaxeerd volgens de omstandigheid dat de woning in lege staat en ongemeubileerd op de vrije markt wordt verhuurd.

5. Rechten en beperkingen

Het pand is in vol eigendom bij de gemeente Amsterdam en er zijn geen bijzondere rechten gevestigd die het genot van het gebruik van de woning beperken of te niet doen.

Er zijn bij de taxateurs geen bijzondere erfdienstbaarheden geconstateerd, noch is er sprake van bijzondere lasten of beperkingen.

Tijdens de plaatselijke inpandige opname van de woning is de taxateurs gebleken dat de woning in 1927 geschonken is aan de gemeente Amsterdam onder het beding dat de woning uitsluitend gebruikt mag worden als ambtswoning. Indien de woning niet meer als ambtswoning gebruik zal worden vervalt het eigendom en het gebruiksrecht terug in de handen van de erfgenamen van de historische schenker. Bij het bepalen van de economische huurwaarde is er met deze omstandigheid geen rekening gehouden omdat de taxatie is gebaseerd op de omstandigheid dat de woning vrij op de markt verhuurd kan worden tegen de meest geschikte omstandigheden, ongeacht wie de eigenaar is.

Het huis werd in 1927 in gebruik genomen als burgemeesterswoning en was een geschenk van de Nederlandse Handelmaatschappij. De woonvertrekken van de burgemeester bevinden zich op de derde verdieping, de begane grond en de overige kantooretages hebben een representatieve functie voor de gemeente.

6. Omschrijving van het getaxeerde

De woning bevindt zich op de derde verdieping van een monumentaal huis uit 1671, ook wel het 'Huis met de kolommen' genoemd. Het pand is gelegen aan de Herengracht in het centrum van Amsterdam. De naam is ontleend aan de twee zuilen die de toegang tot de woning flankeren. De woonruimte is sinds 1927 in gebruik als ambtswoning.

Het huis is voorzien van divers modern comfort dat eind 19e eeuw en vroeg 20e eeuw is aangebracht zoals de centrale verwarming en isolatie.

5.1, 2, b jo 5.1, 2 h



De ruimten op de begane grond, de tuin met het koetshuis, de kantooretages en zolderruimte vormen geen onderdeel van het getaxeerde object.

De ambtswoning

5.1, 2, b jo 5.1, 2 h



7. Marktbeoordeling en courantheid

De huidige vrije sectormarkt voor huurwoningen is krap. Er is een marktgebrek aan luxe huurwoningen in onder meer het duurdere woonsegment. Vooral op de toplocaties in Amsterdam Zuid en Amsterdam Centrum. De huurprijzen liggen in dat geval tussen € 1.500, - en € 3.000, - per maand. Duurdere huurwoningen worden vooral gemeubileerd aangeboden. De meeste huurprijzen van gemeubileerde grachtenwoningen in de binnenstad en met oppervlaktes vanaf 150 m2, liggen tussen de € 2.500, - en € 3.500, - per maand. Voor penthouses en bijzonder luxe woningen liggen de prijzen hoger. Huurprijzen boven de € 3.500, - zijn schaars. Het is niet uitgesloten dat voor zeer exclusieve woningen bedragen boven de € 6.000, - betaald worden. In dat geval is dan meestal sprake van extra faciliteiten en services en zijn er buitengewone voorzieningen (sauna, zwembad et cetera) aanwezig.

Sterke punten getaxeerde object
- Uitstekende ligging en locatie;
- Zeer ruime woonoppervlakte op één verdieping;
- Pand heeft een historisch karakter.

Minder sterke punten getaxeerde object
- De woning bevindt zich in een kantoorpand en niet in een (gezamenlijk) wooncomplex;
- Heeft geen eigen hoofdentree;
- Geen bijzondere voorzieningen aanwezig.

Ondanks het feit dat de woning geen eigen hoofdingang heeft en zich in een kantoorpand bevindt, is de woning naar de mening van de taxateurs als zelfstandige woning te verhuren, en in markttechnisch opzicht als courant te beoordelen.

8. Aard van de bouw en onderhoud

De woning is op traditionele bouwwijze gebouwd. Het gehele pand is van steen en opgetrokken in metselwerk en deels afgewerkt met marmeren platen. Het raamwerk en de raamkozijnen zijn van hout. De achterbeglazing is van dubbel glas. De voorbeglazing is van enkel glas en voorzien van voorzetramen. De vloeren zijn van hout en worden gedragen door een zware houten balkconstructie. De installaties zijn naar hedendaagse normen. Het gehele huis is in de periode 2000-2002 gerenoveerd en gerestaureerd.

Het onderhoud is zonder meer goed, zowel het exterieur als het interieur. Volgens opgave van de bode bedroegen de renovatie- en restauratiekosten circa 8 miljoen gulden. (3,63 miljoen euro). De verwarmingsketel is in 2012 geheel vernieuwd, merktype Remeha.

9. Milieu en verontreiniging

Het kadaster geeft geen milieumelding.

Het is de taxateurs bekend dat door historische bedrijvigheid sprake kan zijn van enige vorm van verontreiniging binnen de grachtengordel. Ook is sprake van een gradatie van luchtvervuiling, dit door het toenemend gemotoriseerde verkeer in de binnenstad. Toch is het wonen binnen de grachtengordel uitermate populair. Bij het bepalen van de waarde is gebruik gemaakt van de marktinformatie van soortgelijke woningen binnen de grachtengordel.

De taxateurs gaan er vanuit dat de prijsinvloed van milieu - en verontreinigingaspecten zijn verdisconteerd in de vergelijkbare huurtransacties.

Het is bij de taxateurs niet bekend of voor het getaxeerde object sprake is van bodemverontreiniging. De taxateurs hebben daar verder geen onderzoek naar gedaan. Meer informatie over milieu en verontreiniging is te krijgen bij Dienst Milieu & Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam.

Het is bij de taxateurs niet bekend of er een energielabel is afgegeven. De taxateurs hebben daar verder geen onderzoek naar gedaan.

De taxateurs hebben geen asbesthoudende materialen waargenomen.

10. Belendingen

De belendingen zijn soortgelijke panden in gebruik als woning en/of kantoorpand.

11. Eigen gebruik of bewoning door derden

De woning is in gebruik gegeven aan de Burgemeester van de gemeente Amsterdam. De woning wordt zorgvuldig gebruikt. Er is geen gebruiksschade geconstateerd.

12. Foto's van het getaxeerde object



Hoofdentree met kolommen

5.1, 2, b jo 5.1, 2 h

5.1, 2, b jo 5.1, 2 h



5.1, 2, b jo 5.1, 2 h

