T6

DESKUNDIGENBERICHT CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

1. OPDRACHTNEMERS

Deze taxatie canonherziening einde tijdvak werd uitgevoerd door een commissie van drie deskundigen. Deze commissie is volgens artikel 34 lid 3c. van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 tot stand gekomen en bestaat uit:

Deskundige 1 A. Roos, gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad.

Deskundige 2 B. Vredevoort, gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, aangewezen door de erfpachter(s) van het onderhavige bouwblok.

Deskundige 3 R. van Trappen, gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, als derde deskundige benoemd door deskundige 1 en 2.

Deskundigen zijn recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken geweest c.q. worden niet betrokken bij de onroerende zaak, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een conflict of interest. Anders dan het in rekening te brengen taxatiehonorarium vloeien uit deze taxatieopdracht geen financiële voordelen voor deskundigen.

2. OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter Gemeente Amsterdam (OGA)
Weesperplein 8
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Erfpachter [redacted]

3. OPDRACHT EN DOEL VAN DE WAARDERING

Conform artikel 11, lid 5 van de Algemene Bepalingen 2000 is aan deskundigen opdracht verleend om voor het nieuwe tijdvak de herziene jaarlijkse pachtsom vast te stellen voor het onderhavige erfpachtrecht.

Artikel 11, leden 1 en 2 van de Algemene Bepalingen 2000 stelt dat de jaarlijkse canon, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, wordt herzien minimaal drie jaar voor de aanvang van een nieuw tijdvak en geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving. Deskundigen zijn in het onderhavige geval uitgegaan dat de kennisgeving heeft plaatsgevonden in het **2e kwartaal 2011.**

Voor het bepalen van de nieuwe jaarlijkse erfpachtcanon nemen deskundigen in aanmerking dat bij de Algemene Bepalingen voor voortdurende 2000 een keuze wordt geboden tussen een jaarlijks geïndexeerde aanvangscanon, een vast canon voor 10 jaar en een vaste canon voor 25 jaar. Zie tevens hierna de onderdelen 'ZAKELIJKE RECHTEN' en 'BEREKENING CANON'.

Conform artikel 11, lid 5 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt de nieuwe canon vastgesteld door deskundigen. Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:

- de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
- een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;

- de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

4. BOUWBLOK EN PERCEEL-/OBJECTOMSCHRIJVING

Door deskundigen werd opgenomen en gewaardeerd binnen het bouwblok:
Het voortdurend recht van erfpacht op een perceel grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op dat perceel bevindende opstallen van het bouwblok omsloten door de **Griseldestraat, Lanseloetstraat, Marieken van Nimwegenstraat en de Erasmusgracht.**
Genoemd bouwblok is gesplitst in appartementsrechten. Het onderhavige object **Griseldestraat 2-III** te Amsterdam is thans kadastraal bekend Gemeente Sloten (NH) sectie L 3184 A20. Het dossiernummer van OGA luidt: E 2227/088.
Het hierboven genoemde object staat geregistreerd bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op naam van de erfpachter.

5. ZAKELIJKE RECHTEN

Conform de aangeleverde informatie en de akte van splitsing in appartementsrechten zijn met betrekking tot het recht van erfpacht de navolgende bepalingen en bijzonderheden vermeldenswaardig:

Datum uitgifte	16 juli 1939
Expiratiedatum	15 juli 2014
Tweede tijdvak	16 juli 2014 tot en met 15 juli 2064
Bestemming	Koopwoning
Huidige AB	De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel 17109 nummer 37.
Nieuwe AB	Idem.

Voor zover waarneembaar voor de deskundigen en/of na beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de opdrachtgevers, zijn er geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. Uitgangspunt is dat deze de waarde niet beïnvloeden. Naar eventueel aanwezige overige zakelijke rechten is geen verder titelonderzoek gedaan. Behoudens het zakelijk gebruiksrecht van erfpacht zijn er geen beperkingen of aangetekende rechten bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie.

6. KENNISGEVING EN PLAATSELIJKE OPNAME

De opdrachtgevers zijn door deskundige 3 in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, daarnaast zijn verschillende mogelijkheden tot bezichtiging en opname aangekondigd. Daarnaast is de mogelijkheid tot het maken van gerichte afspraken geboden. Het object in het onderhavige bouwblok, zoals omschreven in dit rapport, is in augustus en september 2012 opgenomen en geïnspecteerd. Ter verkrijging van een representatief beeld zijn onder meer opgenomen de locatie en omgeving, de buitenzijde en -daar waar mogelijk- de binnenzijde.
Erfpachter of diens vertegenwoordiger is uitgenodigd om tijdens de plaatselijke opname aanwezig te zijn. Ook de erfverpachter is verzocht aanwezig te zijn.
Ten behoeve van de taxatie wordt door deskundigen in de regel een bezichtiging of verkennende visuele inspectie uitgevoerd. Deze bezichtiging wordt uitgevoerd op een wijze die de deskundigen geschikt en correct achten voor de specifieke omstandigheden van het specifieke geval. De deskundigen hebben geen structureel bouwkundig onderzoek uitgevoerd, noch hebben deskundigen die gedeelten onderzocht die afgedekt, onzichtbaar of niet toegankelijk waren.

7. OBJECTVERGELIJKING

Deze waardebepaling is mede gebaseerd op objectvergelijkingen, deze referentietransacties zijn als afzonderlijke bijlage opgenomen.

8. GRONDWAARDE

De grondwaarde wordt door deskundigen vastgesteld op **€ 23.623**.
Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is opgenomen in bijlage 2. Een uitgebreide toelichting op het rekenblad is opgenomen in bijlage 3.

9. BEREKENING CANON

Onder verwijzing naar bijlage 2 wordt de aanvangscanon per jaar voor het volgende tijdvak door deskundigen vastgesteld op:

1. Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000) **€ 647**
2. Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000) **€ 710**
3. Bij toepassing van een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000) **€ 829**
4. Afkoopsom komend tijdvak is gelijk aan de grondwaarde onder 8.

10. HOOR EN WEDERHOOR

Van de erfverpachter is een reactie ontvangen waarvan de correspondentie is opgenomen in bijlage 7. Van de erfpachter is geen reactie ontvangen.

11. GERAADPLEEGDE BRONNEN

Deze waardering is mede geschied op basis van de volgende informatie uit diverse bronnen:

- Kadastrale gegevens verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- Diverse gemeentelijke instanties;
- Mondelinge en of schriftelijke informatie van opdrachtgevers (bouwtekeningen, blauwdrukken, WOZ taxatieverslag, etc.);
- Databestanden Nederlandse Vereniging van Makelaars en vastgoeddeskundigen NVM;
- Reed Business taxatieboekjes Kosteninformatie Bouw en Infra, (Her)bouwkosten woningen;
- Diverse vakliteratuur;
- Eigen research.

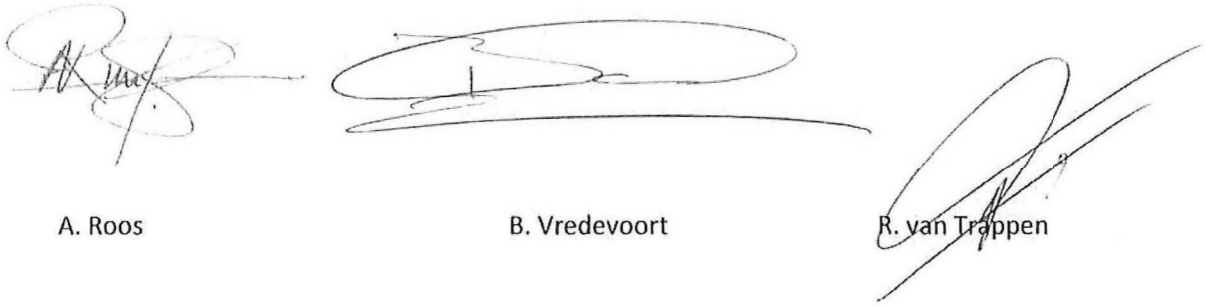
De deskundigen selecteren deze bronnen naar beste eer en geweten maar kunnen niet garanderen dat de verstrekte informatie volledig, nauwkeurig en juist is. Aan de hieraan ontleende informatie kunnen geen rechten ontleend worden anders dan voor zover deze door de betreffende leverancier worden gegarandeerd. De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade die optreedt als gevolg van onjuistheden, fouten of omissies in de verstrekte informatie. Eenieder die besluit deze informatie aan derden ter beschikking te (laten) stellen, is verplicht daarbij op genoemde beperkingen te wijzen.
Deskundigen gaan er vanuit dat de gegevens die in de taxatie gebruikt zijn volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeldt. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie zijn ondergetekenden niet aansprakelijk.
Voor zover juridische informatie ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie.

12. UITSLUITING

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgevers en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij hiervoor schriftelijk toestemming is verleend. De taxateurs zullen zonder de schriftelijke toestemming van de opdrachtgevers dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen. Noch het gehele rapport, noch een deel daarvan, dan wel een verwijzing daartoe, mag worden opgenomen in een andere verklaring of publicatie zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming over vorm en context van een dergelijke publicatie.

13. ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 5 juli 2013.



A. Roos B. Vredevoort R. van Trappen

14. BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

Bijlage 1	Algemene uitgangspunten bij taxatie
Bijlage 2	Rekenblad
Bijlage 3	Toelichting op de grondwaardebepaling en canonberekening
Bijlage 4	Rendement en inflatie periode 50 jaar
Bijlage 5	Overzicht opslagpercentages t.b.v. 10 jaar en 25 jaar vaste canon
Bijlage 6	Objectvergelijkingen
Bijlage 7	Hoor en wederhoor

Bijlage 2

(rekenblad)

Grondwaarde en canonberekening

Gehanteerde parameters

Waardepeildatum	2011
Gemiddeld rendement op langlopende staatsleningen 1961 - 2010	6,58%
Gemiddelde inflatie 1961 - 2010	3,74%
Reëel rendement	**2,74%**
btw-regime	**19,00%**

1. Marktwaarde nieuwbouw: uitgangspunt eigen grond (incl. btw)

	Oppervlakte	*Marktwaarde*	*incl btw*
BB 09 verdieping	54 m² GO	€ 3.350 per m² GO	**€ 180.900**

2. Herbouwkosten huidig volume inclusief sloop bestaande bebouwing (incl. btw)

Gebruiksoppervlakte (GO)		54 m²	
Herbouwwaarde incl. sloop		€ 1.258 per m² GO	
BTW	19%	€ 239	
Herbouwwaarde incl. sloop		€ 1.497	
Bijomende kosten	37,75%	€ 565,13	
Totaal herbouwwaarde incl. sloop		€ 2.062,15 per m² GO	
			incl. BTW
Totaal herbouwwaarde incl. sloop			**€ 111.356**

3. Berekening grondwaarde eigen grond incl. c.q. excl. btw / berekening grondwaarde erfpacht

Residuele grondwaarde (eigen grond)	**incl. btw**	€ 69.544	
Residuele grondwaarde (eigen grond)	**excl. btw**	**€ 58.440**	

4. Berekening verschil eigen grond en erfpacht en berekening grondwaarde erfpacht

Residuele grondwaarde eigen grond excl. Btw				€ 58.440	
Contante waardeberekening eenheid € 100,-- na 50 jaar en 100 jaar op basis van reëel rendement					
	waarde van de eenheid		*reservering t.b.v. erfpacht*		
na 50 jaar	€	100,00	€ 25,91		
na 100 jaar	€	100,00	€ 6,72		
Totaal reservering			€ 32,63		
Correctie erfpachtgrond t.o.v. eigen grond			**-32,63%**	€ -19.068	
Grondwaarde erfpacht					**€ 39.372**

5. Canonberekening

Grondwaarde erfpacht zonder depreciatie voortdurend gebruik				€ 39.372	
Depreciatie: voortdurend gebruik			-40%	€ -15.749	
Grondwaarde voortdurend gebruik t.b.v. canonbepaling					**€ 23.623**
	Canonpercentages				
Aanvangscanon			**2,74%**	**AANVANGSCANON**	**€ 647**
Canon 10 jaar vast	opslag	9,75%	**3,00%**	**CANON 10 JAAR VAST**	**€ 710**
Canon 25 jaar vast	opslag	28,12%	**3,51%**	**CANON 25 JAAR VAST**	**€ 829**