E1803/7

TAXATIECOMMISSIE
Erfpachtcanon Amsterdam

bouwblok: KL 04 / Oud Zuid
perceel : Beethovenstraat 7-A, 7 I, II en III

De ondergetekenden:

1. J. Coevert, makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen aangewezen door de erfpachters van het voor canonherziening in aanmerking komende erfpachtrecht in het onderhavige bouwblok en aldus benoemd;

2. S.J. Siegersma, makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam.

3. P.J. van den Brink, makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 27 lid 4 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen,

ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1937 van de gemeente Amsterdam, ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) die ingaande 1 januari 2013 door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam voor het

voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam, gelegen in het bouwblok begrensd door de Beethovenstraat, de Apollolaan, de Bachstraat en de Corellistraat;

kadastraal bekend als gemeente Amsterdam sectie Z nummer 1821, groot 258 m²;

plaatselijk bekend als **Beethovenstraat 7-A, 7 I, II en III te Amsterdam.**

Het erfpachtrecht

De grond werd bij stichting van de opstal per 10 december 1938 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937.

De aanvangscanon werd vastgesteld op € 343,06 per jaar, geldende voor de duur van de eerste erfpachtperiode, eindigende 31 december 2012.

De herziening van de pachtsom (canon) per 1 januari 2013, overeenkomstig artikel 6 van deze Algemene Bepalingen, is gebaseerd op de staat en omstandigheden van het bouwblok in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak, dus het jaar 1 januari 2011 tot 31 december 2011.

De erfpachter

De erfpachter, volgens opgave van het stadsdeel: [redacted], is door ondergetekende S.J. Siegersma/KRK makelaars, middels brief van 21 juni 2011 in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij tevens informatie is gevraagd over de exploitatie van het perceel.

Voorts is daarbij aan erfpachter medegedeeld dat de opname van het bouwblok zal plaatsvinden op 4 juli 2011 en, zo enig tijdstip hem op die dag niet paste doch hij wel persoonlijk bij de opname aanwezig wilde zijn, hiervan kennis te geven ter regeling van een ander tijdstip van opname.

Van de erfpachter is informatie over de exploitatie van het perceel verkregen.
Erfpachter was niet bij de opname aanwezig.

De waarde van het erfpachtperceel:

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op 4 juli 2011.

De geoorloofde bestemming van het perceel is krachtens opgave van het stadsdeel:
Eén (1) winkel met bijbehorende woning en drie (3) woningen.. Deze bestemming is ook daadwerkelijk geconstateerd, met uitzondering van de bijbehorende woning, door ondergetekenden, met de aantekening dat er een winkelruimte op de begane grond is geconstateerd van 95 m^2, alsmede een kelder van 40 m^2 en de woningen op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping van respectievelijk 124 m^2, 169 m^2 en 173 m^2.

Voor deze taxatie is overigens voor wat betreft de winkelruimte uitgegaan van 130 m^2, aangezien genoemde 95 m^2 het gevolg is van een bouwkundige doorbraak vanuit nummer 5-A. Juridisch is het perceel echter niet als zodanig verkleind.

De vaststelling van de pachtsom wordt gebaseerd op de waarde van het erfpachtperceel in de periode als voornoemd, welke waarde wordt bepaald uit vergelijking met transacties van percelen op erfpachtgrond, de kwalitatieve beoordeling van het bouwblok en de al of niet gewijzigde omstandigheden in bestemming en gebruik van het onderhavige perceel t.o.v. de situatie bij eerste uitgifte of tussentijdse herziening van het recht.

De waarde van het erfpachtrecht met de daarop aanwezige opstal in het kader van de bouwbloksgewijze canonherziening en de continuïteit van het erfpachtrecht wordt gesteld op € 1.430.000,-- op basis van de normhuurwaarde en de kapitalisatiemethode.

Deskundigen constateren in verband met de waardebepaling dat:

- het perceel voor dit stadsdeel op goede stand is gelegen;
- het perceel bebouwd is met de huidige opstallen ten behoeve van de hiervoor aangegeven geoorloofde bestemming;
- in verband met de huidige bebouwing sprake is van gebonden omstandigheden;
- het perceel in verband met de huidige bebouwing niet gebruikt kan worden voor een "alternatieve aanwending";
- de opstal niet afwijkt van het oorspronkelijk bouwplan ten tijde van de uitgifte;
- de gemiddelde kwaliteit van het bouwblok redelijk tot goed is;
- rekening is gehouden met een genormeerde opstal en bijbehorend genormeerd onderhoud;
- rekening is gehouden met een genormeerde huurwaarde;
- het perceel gebruikt wordt overeenkomstig de opgave van het stadsdeel;
- er goede en voldoende referenties waren voor vergelijking van het onderhavige erfpachtperceel met recente transacties van soortgelijke percelen op erfpachtgrond;
- het perceel beoordeelt dient te worden als duurzame belegging;
- de normhuurwaarde voor het perceel gesteld is op € 98.500,-- per jaar, gebaseerd op een normhuurwaarde voor de winkelruimte en kelder ad € 425,-- per m^2 respectievelijk € 75,-- per m^2 per jaar en voor de woningen gemiddeld € 1.100,-- kale huur per maand/ per woning;

- in verband met de diversiteit aan kavelgrootte binnen het bouwblok een verrekening plaatsvindt ten opzichte van een gemiddeld bebouwd en onbebouwd gedeelte van het perceel als hiervan sprake is;
- daarbij tevens de kennis en ervaring van de deskundigen mede bepalend zijn geweest.

Voorts bepalen ondergetekenden dat voor dit type objecten de waarde van de grond van het erfpachtperceel als deel van de gehele onroerende zaak wordt vastgesteld op € 357.000,-- (driehonderdzevenenvijftigduizend euro) op basis van het door deskundigen vastgesteld grondaandeel van 25 %.

De pachtsom/erfpachtcanon

Voor het bepalen van de canon bij aanvang van het nieuwe tijdvak nemen deskundigen in aanmerking:

- dat behoudens de herziene pachtsom tevens conversie van de erfpachtvoorwaarden plaatsvindt naar de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, hiervan in het bijzonder dat de canon geïndexeerd wordt en de erfpachter een keuzemogelijkheid geboden wordt voor betaling van de canon;

- dat zij voor wat betreft de canonpercentages zich conformeren aan de berekende percentages door de stichting SBV, Amsterdam School of Real Estate, in samenwerking met de Makelaarsvereniging Amsterdam, geldende voor het kwartaal waarin de opnamedatum valt.

- dat aldus de aanvangscanon per 1 januari 2013 door hen wordt vastgesteld als volgt:

bij toepassing **van jaarlijkse indexering** (art. 7):
3,02 % van **€ 357 .000,--** is ..... € 10.781,40
==========

bij toepassing van een vaste canon voor **10 jaar** (art. 8):
3,22 % van **€ 357 .000,--** is ..... € 11.495,40
==========

bij toepassing van een vaste canon voor **25 jaar** (art. 9):
3,46 % van **€ 357.000,--** is .....
€ 12.352,20
==========

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam, 22 september 2011.

J. Coevert S.J. Siegersma P.J. van den Brink

Erfpacht Amsterdam;
canonherziening einde tijdvak

B IJ L A G E bij het taxatierapport

Toelichting bij vaststelling van de nieuwe erfpachtcanon bij "canonherziening einde tijdvak".

Het rapport van de taxatiecommissie, waarin de nieuwe erfpachtcanon wordt vastgesteld die geldt bij aanvang van het volgende erfpachttijdvak, geeft samengevat weer op welke basis deskundigen de waarde van het erfpachtperceel hebben getaxeerd en hoe de vaststelling van een nieuwe canon is uitgevoerd.

Deze toelichting geeft een nadere omschrijving van de door deskundigen gehanteerde kernbegrippen en de door hen gehanteerde methode.

1. **De bouwbloksgewijze herziening:**

   De bouwbloksgewijze herziening is de herziening van de canon per blok waarvan de omvang bij de eerste uitgifte is bepaald. Uitgangspunt is een gemiddelde waarde, gebaseerd op marktgegevens van vergelijkbare objecten.
   Specifieke eigenschappen van de opstal worden genivelleerd tot een standaard, gebaseerd op de gemiddelde bouwkundige kwaliteit en uitvoering van het bouwblok. Specifiek aan de erfpachter toe te rekenen zaken of omstandigheden zoals bijzondere moderniseringen of ernstige verwaarlozing blijven buiten beschouwing.

2. **Gebruik/bestemming; oorspronkelijk bouwplan; waarde:**

   De waarde van het erfpachtperceel is afhankelijk van de locatie en van de bestemming van het perceel die in de erfpachtovereenkomst is opgenomen. De bestemming wordt tevens bepaald door het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de huisvestingsverordening en andere publiekrechtelijke voorschriften.

   In de overeenkomst met de Gemeente bij de eerste erfpachtuitgifte staat waarvoor en in welke mate het grondperceel bebouwd mag worden (bestemming en oppervlakte). Meer bouwmogelijkheden of een hogere economische benutting kunnen leiden tot een hogere grondprijs bij uitgifte van het perceel.

   Bij de canonherziening wordt onderzocht of, en zo ja in hoeverre, van die oorspronkelijke bestemming en/of oppervlakte is afgeweken door extra bebouwing of interne veranderingen.

   Voorbeeld: uitbouw bij winkels;
   wijziging in de onderlinge verdeling van woningen.

   Een afwijking van de - bij uitgifte in de akte van erfpacht vastgestelde - bebouwingsvoorschriften en/of bestemming kan gevolgen hebben voor de waarde van het erfpachtperceel.

3. **Onroerende zaken bestemd voor verhuur:**

De waarde van huurobjecten wordt bepaald op basis van duurzame belegging.
Hiervoor wordt per gelijke groep van beleggingspercelen binnen een bouwblok, aan de hand van de door de erfpachter opgegeven of door de commissie bepaalde kale huren van vergelijkbare objecten, een gemiddelde bepaald. Deze huurwaarde wordt getoetst en zonodig bijgesteld aan de hand van huurprijsvoorschriften en transactieprijzen van vergelijkbare objecten, waar het de vrije sector of voor winkel- en andere bedrijfsruimten betreft. Transactieprijzen worden eerst geanalyseerd en waar nodig gecorrigeerd.
Aldus wordt een normhuur vastgesteld als basis voor de rendementsberekening; deze normhuur wordt in het rapport genoemd.

Deskundigen stellen voorts een marktconform rendement vast en berekenen vervolgens via kapitalisatie de waarde van grond en opstal, welke eveneens in het rapport vermeld wordt.

Vervolgens stellen deskundigen de grondwaarde vast door deze te herleiden van de waarde van grond en opstal, aan de hand van een percentage, het grondaandeelpercentage, dat aangeeft welk deel van die waarde aan de grond is toe te rekenen.
Dit grondaandeelpercentage varieert in het algemeen tussen 15 en 40%. Het vormt een afweging tussen bekende cijfers bij nieuwe uitgifte, normen voor sociale bouw, berekening van verkoopwaarde minus herbouwkosten en voorts kan medebepalend zijn de ligging in het blok, de verhouding tussen het bouwvolume en de oppervlakte van het grondperceel.
Tenslotte speelt de intuïtieve beoordeling van de deskundigen mede een rol bij vaststelling van het grondaandeelpercentage.

4. **Koopwoningen:**

In het geval van koopwoningen wordt de verkoopwaarde van het perceel beoordeeld. Ook hier geldt dat geen individuele beoordeling plaatsvindt maar een beoordeling gebaseerd op de voor het betreffende bouwblok genormeerde omstandigheden.

Om tot vaststelling van de waarde te komen wordt rekening gehouden met het feit dat het om een voortdurend recht gaat en de erfpachter de woning bij canon-herziening niet ontruimt. De waarde wordt daarom gesteld op 60% van de vrije verkoopwaarde van grond en opstal; deze waarde wordt in het rapport genoemd.

Van die aldus vastgestelde waarde wordt conform de hierboven beschreven methode het grondaandeel afgesplitst en in het rapport genoemd.

Als bijlage treft u, indien gegevens beschikbaar, de overzichten van transacties uit de Midas database op adres. De Midas database is het marktinformatie systeem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Makelaarsvereniging Amsterdam MVA is een afdeling van de NVM en alle leden van de MVA zijn aangesloten op de Midas database. Makelaars zijn verplicht gegevens omtrent een verkooptransactie in Midas aan- en af te melden.

5. Canonpercentage; herziening canon:

Is aldus het grondaandeel vastgesteld dan wordt aan de hand daarvan de nieuwe canon bepaald. Dat gebeurt door van de grondwaarde een percentage, het canonpercentage, te nemen, gebaseerd op de (nieuwe) van toepassing zijnde Algemene Bepalingen voor het volgende tijdvak.

De canonpercentages zijn gebaseerd op een advies van de Amsterdam School of Real Estate, verbonden aan de Universiteit van Amsterdam.

Dit advies is gebaseerd op algemeen geaccepteerde methoden van financiële rekenkunde. De belangrijkste uitgangspunten zijn de rente op staatsleningen, de inflatie zoals gerapporteerd door het CBS en de inflatieverwachting van het CPB.

De grondwaarde dient als uitgangspunt voor het vaststellen van de te waarderen canon. Het recht op erfpacht voor onbepaalde tijd (de getaxeerde grondwaarde) wordt gesplitst in een termijn van 0 – 50 jaar en van 51 jaar tot oneindig.
De vergoeding van het erfpachtrecht wordt uitgedrukt in een canonpercentage van de grondwaarde en niet als percentage van de waarde van een tijdvak van 50 jaar.

Het advies is opgesteld in opdracht van de werkgroep Erfpacht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en Vastgoedkundigen NVM, die mede de te hanteren parameters beoordeelt.

Het rapport met daarin de methodiek is opgenomen in de bibliotheekcatalogus van de Amsterdam School of Real Estate en digitaal op te vragen als volgt:

www.vastgoedkennis.nl/docs/publicaties/canonpercentages.pdf

<<<<<<<<<<>>>>>>>>>>

Uitwisselingsoverzicht

Stadionweg 124 B, 1077 SV Amsterdam

Appartement (portiekflat)



Verhuurd

Booij Makelaardij o.z. bv AMSTERDAM
Telefoon 020-4222888
E-mail info@booijoz.nl

Huur € 1.850,00
Transactieprijs € 1.600,00 (€12,80 per m²)
Transactiedatum 26-02-2011
Aangemeld op: 15-10-2009
Afgemeld op: 16-03-2011
500 dagen op de markt

3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
125 m^2 woonoppervlakte
99.999 m^3 inhoud woning
2 m^2 gebouwgebonden buitenruimte
Bouwvorm bestaande bouw
Bouwjaar 1937

Prijswijzigingen
Aangemeld voor € 2.250,00 op 15-10-2009
Gewijzigd naar (huur) € 1.950,00 op 10-05-2010 (verschil € -300,00)
Gewijzigd naar (huur) € 1.850,00 op 03-09-2010 (verschil € -100,00)

Stadionkade 12 I, 1077 VJ Amsterdam

Appartement (bovenwoning)



Verhuurd

Makelaardij De Nederlanden B.V. AMSTERDAM
Telefoon 020-5893070
E-mail info@denederlanden.eu

Huur € 1.750,00
Transactieprijs € 1.750,00 (€13,46 per m²)
Transactiedatum 26-08-2010
Aangemeld op: 10-08-2010
Afgemeld op: 27-08-2010
17 dagen op de markt

4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
130 m^2 woonoppervlakte
350 m^3 inhoud woning
Bouwvorm bestaande bouw
Bouwperiode 1906-1930

Bernard Zweerskade 19 II*, 1077 TZ Amsterdam

Appartement (bovenwoning)

Verhuurd

Heeren Makelaars B.V. AMSTERDAM
Telefoon 020-4702255
E-mail info@heerenmakelaars.nl

Huur € 1.700,00
Transactieprijs € 1.600,00 (€12,31 per m²)
Transactiedatum 04-05-2010
Aangemeld op: 07-04-2010
Afgemeld op: 04-05-2010
28 dagen op de markt

5 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
130 m^2 woonoppervlakte
365 m^3 inhoud woning
Bouwvorm bestaande bouw
Bouwjaar 1930

Watteaustraat 46 hs, 1077 ZN Amsterdam

Appartement (benedenwoning)



Verhuurd

Makelaardij De Nederlanden B.V. AMSTERDAM
Telefoon 020-5893070
E-mail info@denederlanden.eu

Huur € 1.500,00
Transactieprijs € 1.500,00 (€12,50 per m²)
Transactiedatum 19-03-2010
Aangemeld op: 03-03-2010
Afgemeld op: 13-04-2010
17 dagen op de markt

3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
120 m^2 woonoppervlakte
330 m^3 inhoud woning
Bouwvorm bestaande bouw
Bouwperiode 1906-1930

Stadionweg 148 /III, 1077 SZ Amsterdam

Appartement (bovenwoning)



Verhuurd

Carla van den Brink Makelaarskantoor o.g. b.v. AMSTERDAM
Telefoon 020-6717272
E-mail info@vandenbrink.nl

Huur € 1.850,00
Transactieprijs € 1.750,00 (€14,00 per m²)

4 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
125 m^2 woonoppervlakte
335 m^3 inhoud woning
Bouwvorm bestaande bouw
Bouwjaar 1939

Datum 25 augustus 2011

Uitwisselingsoverzicht

Transactiedatum 01-02-2010
Aangemeld op: 06-11-2009
Afgemeld op: 09-02-2010
88 dagen op de markt

Stadionweg 133 I, 1077 SL Amsterdam

Appartement (bovenwoning)



Verhuurd

Nico Tel Makelaars o.g. B.V. AMSTERDAM
Telefoon 020-3012949
E-mail info@nicotel.nl

Huur € 1.850,00
Transactieprijs € 1.750,00 (€13,46 per m²)
Transactiedatum 01-03-2010
Aangemeld op: 06-01-2010
Afgemeld op: 03-03-2010
55 dagen op de markt

5 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
130 m^2 woonoppervlakte
350 m^3 inhoud woning
Bouwvorm bestaande bouw
Bouwjaar 1930

Stadionweg 106 /b, 1077 ST Amsterdam

Appartement (bovenwoning)



Verhuurd

Carla van den Brink Makelaarskantoor o.g. b.v. AMSTERDAM
Telefoon 020-6717272
E-mail info@vandenbrink.nl

Huur € 1.950,00
Transactieprijs € 1.850,00 (€14,80 per m²)
Transactiedatum 30-03-2011
Aangemeld op: 06-11-2009
Afgemeld op: 30-03-2011
510 dagen op de markt

4 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
125 m^2 woonoppervlakte
335 m^3 inhoud woning
Bouwvorm bestaande bouw
Bouwjaar 1938

Prijswijzigingen
Aangemeld voor € 2.250,00 op 06-11-2009
Gewijzigd naar (huur) € 1.950,00 op 14-09-2010 (verschil € -300,00)

Milletstraat 3 III, 1077 ZA Amsterdam

Appartement (bovenwoning)



Verhuurd

Nico Tel Makelaars o.g. B.V. AMSTERDAM
Telefoon 020-3012949
E-mail info@nicotel.nl

Huur € 1.950,00
Transactieprijs € 1.700,00 (€11,72 per m²)
Transactiedatum 24-09-2010
Aangemeld op: 01-03-2010
Afgemeld op: 24-09-2010
208 dagen op de markt

4 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
145 m^2 woonoppervlakte
300 m^3 inhoud woning
Bouwvorm bestaande bouw
Bouwjaar 1938

NVM MIDAS marktinformatie

Afdrukdatum: 10-08-2011
Afgedrukt door: De heer E.M. Doets

adres	postcode	plaatsnaam	tr.prijs	tr.datum	makelaarsnr	woonoppervlakte
Beethovenstraat 1	1077 BD	AMSTERDAM	3.900	28-10-2009	24.626	240
Beethovenstraat 1	1077 BD	AMSTERDAM		10-03-2009	24.626	190
Beethovenstraat 1	1077 BD	AMSTERDAM		20-01-2009	24.626	190

Copyright © 2001-2007 NVM - Alle rechten voorbehouden

NVM MIDAS marktinformatie

Afdrukdatum: **10-08-2011**
Afgedrukt door:**De heer E.M. Doets**

adres	postcode	plaatsnaam	tr.prijs	tr.datum	makelaarsnr	woonoppervlakte
Beethovenstraat 3 A-II	1077 HK	AMSTERDAM	3.000	14-12-2009	24.331	170

Copyright © 2001-2007 NVM - Alle rechten voorbehouden

NVM MIDAS marktinformatie

Afdrukdatum: 10-08-2011
Afgedrukt door: De heer E.M. Doets

adres	postcode	plaatsnaam	tr.prijs	tr.datum	makelaarsnr	woonoppervlakte
Beethovenstraat 5	1077 HK	AMSTERDAM	1.250	04-07-2006	24.331	120
Beethovenstraat 5 B1	1077 HK	AMSTERDAM	1.500	01-11-2002	24.331	120
Beethovenstraat 5 B-I	1077 HK	AMSTERDAM	2.400	07-07-2011	24.331	135
Beethovenstraat 5 B-I	1077 HK	AMSTERDAM	2.350	27-04-2011	24.331	135
Beethovenstraat 5 B-I	1077 HK	AMSTERDAM	2.500	15-08-2009	24.331	135

Copyright © 2001-2007 NVM - Alle rechten voorbehouden

NVM MIDAS marktinformatie

Afdrukdatum: 10-08-2011
Afgedrukt door: De heer E.M. Doets

adres	postcode	plaatsnaam	tr.prijs	tr.datum	makelaarsnr	woonoppervlakte
Beethovenstraat 7 II	1077 HK	AMSTERDAM	2 500	25-08-2009	24331	155

Copyright © 2001-2007 NVM - Alle rechten voorbehouden

NVM MIDAS marktinformatie

Afdrukdatum: **10-08-2011**
Afgedrukt door: **De heer E.M. Doets**

adres	postcode	plaatsnaam	tr.prijs	tr.datum	makelaarsnr	woonoppervlakte
Beethovenstraat 9	1077 HL	AMSTERDAM	515.000	27-05-2011	24.397	130
Beethovenstraat 9	1077 HL	AMSTERDAM		03-03-2011	24.397	130
Beethovenstraat 9	1077 HL	AMSTERDAM		11-03-2010	24.397	130
Beethovenstraat 9	1077 HL	AMSTERDAM		01-09-2009	24.397	130
Beethovenstraat 9	1077 HL	AMSTERDAM		06-05-2009	24.397	130
Beethovenstraat 9 A III	1077 HL	AMSTERDAM	1.032.500	20-01-2011	24.057	232
Beethovenstraat 9 A-II	1077 HL	AMSTERDAM	485.000	31-10-2005	24.463	175
Beethovenstraat 9 I	1077 HL	AMSTERDAM	362.500	09-11-2005	24.463	130
Beethovenstraat 9 I	1077 HL	AMSTERDAM		28-09-2004	24.463	130
Beethovenstraat 9 II	1077 HL	AMSTERDAM	375.000	09-01-2006	24.570	130
Beethovenstraat 9 III/IV	1077 HL	AMSTERDAM		21-04-2006	24.570	220

Copyright © 2001-2007 NVM - Alle rechten voorbehouden

BEETHOVENSTRAAT 7 a, 1077 HK AMSTERDAM (NL)

Laatste mutatiedatum: 01-11-2001 Status: Verhuurd

Soort object:	winkelruimte
Oppervlakte aangemeld	145m² verhuurbaar opp., 0m² perceelopp.
Oppervlakte beschikbaar	0 m² verhuurbaar opp., 0 m² perceelopp.
MIDAS objectnummer	148178
Tiara objectnummer	geen
Bouwjaar	1920
Kantoor	

TRANSACTIE

01-11-2001	145m² Winkelruimte verhuurd voor €40.840 per jaar

ALGEMEEN

Soort object	winkelruimte
Adres	Beethovenstraat 7 a 1077 HK
Gemeente	AMSTERDAM (NL)
Bestemming(en)	Winkelruimte
Medeaanmelders	-

STATUS

Datum aanmelding	06-06-2001
Datum afmelding	01-11-2001
Reden aanmelding	
Aanvaarding	in overleg
Bouwvorm	Bestaande bouw

AANBIEDINGSTEKST

Aangeboden	Beethovenstraat 7 a, 1077 HK AMSTERDAM Bouwjaar 1920. Winkel en showroom. Gelegen aan winkelstraat. Totaal verhuurbare vloeroppervlakte 145 m², waarvan 105 m² op de begane grond. Onderhoud binnen redelijk tot goed, buiten goed. Frontbreedte 1.000 cm. Welstandsklasse A1. Gedeeltelijk geisoleerd. Installaties: verwarming. Huidig gebruik winkelruimte. Parkeren op openbaar terrein (betaald).

FINANCIEEL

Historie (huur)	€47.647 per jaar BTW belast (06-06-2001 - 01-11-2001)
Servicekosten	

DETAILS

Gebouw	
Voorzieningen	
Onderhoud	binnen: redelijk - goed. buiten: redelijk - goed.
Parkeerfaciliteiten	op openbaar terrein (betaald)
Parkeerplaatsen	
Prijs	
Overdekte parkeerplaatsen	
Prijs	
Locatie	Winkelstraat
Bouwjaar	1920
Winkelruimte	
Oppervlakte	145m²
Units vanaf	0m²

Verkoop vloeroppervlakte	0m²
Verdiepingen	0
Frontbreedte	1000cm
Bijdrage winkeliersvereniging	nee
Branche beperking	nee
Welstandsklasse	A1
Collegiale informatie	Het betreft hier een winkelruimte op goede stand met een frontbreedte van 10 meter. Een goed zicht vanaf de Apollolaan werdt door de vorige winkelier als positief ervaren. De winkel is per direct beschikbaar. Een winkel/kantoor met baliefunctie is niet toegestaan.
Energie	

KADASTRAAL	
Locatie	X = 120335; Y = 484810
BAG	
Gemeente code	
Object type code	
Volgnummer	

TRANSACTIE	
Winkelruimte	
Status	Verhuurd
Datum	01-11-2001
Prijs	€40.840 per jaar
Oppervlakte	145m²
Looptijd	148 dagen