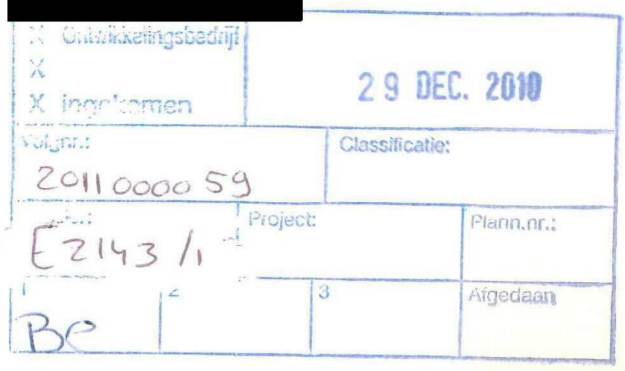
Bolle en Compagnons bv

Directie
Jan Coevert

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
t.a.v. De heer [redacted]
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

[redacted]



Amsterdam, 28 december 2010

Betreft : Canonherziening bouwblok AB 45.

Geachte heer [redacted],

Ingesloten zenden wij u de taxatierapporten met betrekking tot herziening van de erfpachtcanon van bovenvermeld bouwblok.

Overeenkomstig het bepaalde in de erfpachtvoorwaarden ontvangt u onze declaratie voor uw aandeel in de taxatiekosten.

Genoemde kosten zijn toegelicht in ons schrijven d.d. 4 oktober 2010.

Wij verzoeken u voor betaling van genoemd bedrag binnen 14 dagen zorg te dragen op één onzer rekeningnummers.

Inmiddels verblijven wij,

hoogachtend,

BOLLE EN COMPAGNONS B.V.

[redacted]

Bolle en Compagnons bv
Koningslaan 39
1075 AB Amsterdam

Telefoon (020) 570 90 00
Telefax (020) 679 87 51
e-mail: info@bolle-compagnons.nl

Bankrelatie:
Rabobank 35.18.14.736
ABN-AMRO 41.11.01.293
Postbank 1300951
Amsterdam
BTW-nr NL 00142185-2B01
KvK 33080199

www.bolle-compagnons.nl

NVM
Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

E 2143/1

De ondergetekenden:

1. [redacted] makelaar/register-taxateur o.g. te Koog aan de Zaan, te dezen aangewezen door de erfpachter van het onderhavige perceel en aldus benoemd;

2. [redacted] makelaar/register-taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad;

3. [redacted] makelaar/register-taxateur o.g. te Badhoevedorp, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen, overeenkomstig de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen,

berichten hieronder

- 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 16 maart 2012 door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam voor

  het voortdurend recht van erfpacht op de grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, met de zich op die grond bevindende opstal, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het pand, bevattende 4 afzonderlijke woningen met berging, plaatselijk bekend als;

  Donker Curtiusstraat [redacted]
  1051 JN Amsterdam

  kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y, nummer [redacted], groot 99 centiare.

Het erfpachtrecht

De grond werd bij de stichting van dit bouwblok, waarvan dit perceel deel uitmaakt, per 16 maart 1937 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, waarbij van toepassing werden verklaard de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937.
De herziening van de pachtsom (canon) per 16 maart 2012, overeenkomstig artikel 6 van de Algemene Bepalingen 1937, gaat uit van de staat en omstandigheden van het bouwblok in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak, dus de periode 16 maart 2010/16 maart 2011. De huidige canon bedraagt € 60,80 per jaar, eindigende 15 maart 2012.

[redacted]

De erfpachter

De erfpachter, Rochdale Exploitatie en Projectontwikkeling, Bos en Lommerplein [redacted] 1055 RW Amsterdam, is bij schrijven d.d. 4 oktober 2010, door ondergetekende [redacted], Bolle en Compagnons B.V. te Amsterdam, in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige. Bij schrijven d.d. 20 juli 2010 is de erfpachter om informatie gevraagd over de exploitatie van het perceel.

Aan erfpachter is medegedeeld dat de taxatie van het bouwblok zal plaatsvinden op 26 oktober 2010 en, zo enig tijdstip hem op die dag niet paste doch hij wel persoonlijk bij de taxatie aanwezig wilde zijn, hiervan kennis te geven ter regeling van een ander tijdstip van taxatie.

Van de erfpachter(s) is geen informatie over de exploitatie van het perceel verkregen. Erfpachter was niet bij de taxatie aanwezig.

De erfverpachter

De erfverpachter, de gemeente Amsterdam p/a Ontwikkelingbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA), is bij schrijven d.d. 8 oktober 2010, door ondergetekende, [redacted], Bolle en Compagnons B.V. te Amsterdam, uitgenodigd bij de taxatie aanwezig te zijn. Per email d.d. 22 oktober 2010 heeft OGA laten weten niet aanwezig te zullen zijn.

De waarde van het erfpachtperceel

De taxatie van het bouwblok heeft plaatsgevonden op 26 oktober 2010.

De bestemming volgens de erfpachtovereenkomst is krachtens opgave van de gemeente: vier afzonderlijke woningen en een berging in de tuin.

De vaststelling van de pachtsom wordt gebaseerd op de waarde van het erfpachtperceel 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.

Zodat de waarde van het erfpachtrecht met de daarop aanwezige opstal in het kader van bouwbloksgewijze canonherziening wordt getaxeerd op € 270.000,-.

[redacted]

Deskundigen constateren in verband met de waardebepaling;

- dat i.v.m. de huidige bebouwing sprake is van gebonden omstandigheden;
- dat het perceel grond niet een maagdelijk terrein betreft (zogenaamde "beklijfde grond");
- dat het perceel i.v.m. de huidige bebouwing niet gebruikt kan worden voor een "alternatieve aanwending";
- dat de gemiddelde kwaliteit van het bouwblok redelijk tot goed is;
- dat rekening is gehouden met een gemiddelde kwaliteit van de opstal en het daarbij bijbehorende onderhoudsniveau;
- dat het perceel thans gebruikt wordt als belegging en ten tijde van de taxatie niet in eigen gebruik was bij de erfpachter;
- dat het perceel getaxeerd is als **duurzame belegging (vier afzonderlijke woningen en een berging in de tuin)**;
- dat er goede en voldoende referenties waren voor vergelijking van het onderhavige erfpachtperceel met recente transacties van soortgelijke percelen op erfpachtgrond;
- dat in verband met de diversiteit aan oppervlakten binnen het bouwblok een verrekening heeft plaatsgevonden;
- dat bij de taxatie gebruik is gemaakt van de kapitalisatiemethode, met als factor 15;
- dat de huurwaarde voor het gehele perceel is vastgesteld op circa € 18.000,- per jaar.

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 20% van de waarde:

20% van € 270.000,- is afgerond € 54.000,- (zegge: vierenvijftigduizend Euro).

De pachtsom/erfpachtcanon

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

- dat behoudens herziening van de pachtsom tevens conversie van de oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden (1937) zal plaatsvinden 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 deskundigen zich conformeren aan de methodiek voor het vaststellen van canonpercentages bij herziening van erfpachtcontracten, uitgebracht door Amsterdam School of Real Estate, waarbij het canonpercentage wordt vastgesteld op basis van het actuele effectieve rendement van staatsleningen vermeerderd met een opslag voor risico en kosten en gecorrigeerd voor de geschatte stijging grondwaarde op basis van de CPB voorspelling voor toekomstige lange termijn inflatie.

[redacted]

- dat deskundigen zich te dezer zake conformeren aan de berekende percentages door de Amsterdam School of Real Estate, geldende voor het jaardeel, oktober 2010, waarin de opname valt, zijnde:

een eenjarige vaste canon,	2,55%
een tienjarige vaste canon,	2,46%
een vijfentwintigjarige vaste canon,	2,77%

Het canonpercentage wordt door de deskundigen aldus vastgesteld op bovengenoemde percentages, zodat de erfpachtcanon voor het onderhavige in erfpacht uitgegeven perceel met ingang van 16 maart 2012 bedraagt:

voor een eenjarige vaste canon: 2,55% van € 54.000,-	€ 1.377,00
voor een tienjarige vaste canon: 2,46% van € 54.000,-	€ 1.328,40
voor een vijfentwintigjarige vaste canon: 2,77% van € 54.000,-	€ 1.495,80

Op 30 november 2010 hebben deskundigen een conceptrapportage uitgebracht, waarbij van de zijde van de erfverpachter om een toelichting gevraagd is (bijgevoegd) en om enkele kleine tekstuele aanpassingen welke zijn doorgevoerd. Van de erfpachter is geen reactie gekomen.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.
Amsterdam, 28 december 2010.

H. de Lange

[redacted]

[redacted]

Toelichting behorende bij deskundigenrapportage herzieningerfpacht

- Gebonden omstandigheden
  Bij gebonden omstandigheden is het perceel niet vrij in te richten. Als het perceel niet bebouwd zou zijn is er sprake een vrij in te richten perceel.

- Beklijfde grond
  Hiermee wordt bedoeld dat het perceel is beoordeeld met alle kosten en lasten eraan verbonden.

- Alternatieve aanwending
  Een andersoortig gebruik binnen het kader van de voorwaarden van de uitgifte in erfpacht, dan wel de huidige bestemming.

- Depreciatie
  Uitgangspunt is een depreciatie van 40 % vanwege bestendig gebruik. In een toelichting op de gemeentelijke berekening nieuwe grondwaarde en nieuwe canon (d.d. 5 maart 2009) wordt van hetzelfde depreciatie percentage gebruik gemaakt.

- Kapitalisatiemethode
  De kapitalisatiemethode is een methode om de huurwaarde(n) om te zetten in een koopsom(waarde) van de betreffende onroerende zaak.

- Referentiepanden
  Panden die als vergelijking betrokken worden bij het vaststellen van de waarde.

- Grondaandeel in percentage van de waarde
  Het percentage dat bij vergelijkbare nieuwbouw aan bouwkosten en grond uitgegeven dient te worden

Amsterdam, 6 december 2010