E2092/64

De ondergetekenden:

1. [redacted] makelaar/register-taxateur o.g. te Amsterdam, 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 1 april 2012 door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam voor

  het voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam, gelegen in het bouwblok AD 28, gevormd door de Ten Katestraat, de Bellamystraat, het Bellamyplein en de Hanzenstraat, plaatselijk bekend als;

  Ten Katestraat [redacted] te Amsterdam

  kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, [redacted] ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, [redacted]

<u>Het erfpachtrecht</u>

De grond werd bij de stichting van dit bouwblok, waarvan dit perceel deel uitmaakt, per 1 april 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 1 april 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 1 april 2010/1 april 2011.
Na splitsing in appartementsrechten (akte verleden op 2 juni 2010 ten overstaan van notaris Mr. [redacted], notaris te Amstelveen) zijn van toepassing verklaard de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 en werd de canon vastgesteld op € 22,47 per jaar met een jaarlijkse indexering, geldende voor de rest van de duur van de eerste erfpachtperiode, eindigende 31 maart 2012.

[redacted]

De erfpachter

De erfpachter, volgens opgave van de Gemeente: Lucky Hall J&J B.V., Elschot 32, 4905 AZ Oosterhout (huidige adres: Musicalstraat 3A, 1323 VR Almere), is bij schrijven d.d. 18 mei 2010 door ondergetekende [redacted], Bolle en Compagnons B.V. te Amsterdam, in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij hem tevens informatie is gevraagd over de exploitatie van het perceel.

Aan erfpachter is medegedeeld dat de opname van het bouwblok zal plaatsvinden op 16 juni 2010 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(s) is telefonisch informatie verstrekt door de heer [redacted] over de exploitatie van het perceel; erfpachter was bij de opname niet aanwezig.

De waarde van het erfpachtperceel

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op 16 juni 2010.

De geoorloofde bestemming volgens de erfpachtovereenkomst is krachtens opgave van het stadsdeel: "een amusementshal en drie woningen''. In de akte van splitsing is als gebruik opgenomen ''koopwoning''.

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.

Zodat de waarde van het erfpachtrecht met de daarop aanwezige opstal in het kader van bouwbloksgewijze canonherziening moet worden gesteld op € 156.000,-

Deskundigen constateren in verband met de waardebepaling;

- dat het perceel op redelijke tot goede stand is gelegen;
- dat het perceel bebouwd is met de huidige opstallen t.b.v. de hiervoor aangegeven geoorloofde bestemming;
- 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 opstal niet afwijkt van het oorspronkelijke bouwplan ten tijde van de uitgifte;
- dat de gemiddelde kwaliteit van het bouwblok redelijk tot goed is;
- dat rekening is gehouden met een genormeerde opstal en bijbehorend genormeerd onderhoud;
- dat rekening is gehouden met een genormeerde verkoopwaarde;
- dat het onderhavige appartement volgens de splitsingstekening/akte d.d. 2 juni 2010, verleden ten overstaan van Mr. [redacted], notaris te Amstelveen, een bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) kent van 61 m2;

[redacted]

- dat door deskundigen gerekend is met een bruto vloeroppervlakte van afgrond 61 m2;
- dat een gemiddeld gehanteerde vierkante meterprijs voor de woonvloeroppervlakte gehanteerd is van afgerond € 2.565,-;
- dat het perceel gebruikt wordt overeenkomstig de opgave van het stadsdeel;
- dat het perceel beoordeeld dient te worden als koopwoning;
- dat er goede en voldoende referenties waren voor vergelijking van het onderhavige erfpachtperceel met recente transacties van soortgelijke percelen op erfpachtgrond, en wel in het bijzonder:

adres	transactieprijs	transactiedatum
Ten Katestraat [redacted]	€ 199.000,-	1 november 2005
Ten Katestraat [redacted]	€ 199.000,-	28 oktober 2007
Jan Hanzenstraat [redacted]	€ 205.000,-	8 augustus 2008
Ten Katestraat [redacted]	€ 193.000,-	25 maart 2009
Ten Katestraat [redacted]	€ 185.000,-	1 april 2010

- dat daarbij tevens de intuïtieve inzichten van de deskundigen mede bepalend zijn geweest;
- dat wegens gebonden omstandigheden t.w. een bebouwd perceel en als gevolg van het in gebruik zijn van de opstal, een depreciatie wordt toegepast van 40%;
- dat in verband met de diversiteit aan kavelgroottes binnen het bouwblok een verrekening heeft plaatsgevonden t.o.v. een gemiddeld bebouwd en onbebouwd gedeelte van het perceel. Als norm voor de waardevaststelling zijn als uitgangspunt genomen de appartementsrechten Ten Katestraat [redacted], waarop een correctie is toegepast i.v.m. de woonvloeroppervlakte, ligging binnen het bouwblok en de buitenruimte.

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 22,5% van de waarde na toepassing van een depreciatie van 40%, zijnde:

22,5% van € 93.600,- is € 21.060,- (zegge: éénentwintigduizendzestig euro)

<u>De pachtsom/erfpachtcanon</u>

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

- dat bij de splitsing in appartementsrechten tevens conversie van de oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden (1937) heeft plaatsgevonden 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.

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

een eenjarige vaste canon,	3,48%
een tienjarige vaste canon,	3,42%
een vijfentwintigjarige vaste canon,	3,82%

Het canonpercentage wordt door de deskundigen aldus vastgesteld op bovengenoemde percentages, zodat de erfpachtcanon voor het onderhavige in erfpacht uitgegeven perceel met ingang van 1 april 2012 bedraagt:

voor een eenjarige vaste canon: 3,48% van € 21.060,-	€ 732,89
voor een tienjarige vaste canon: 3,42% van € 21.060,-	€ 720,25
voor een vijfentwintigjarige vaste canon: 3,82% van € 21.060,-	€ 804,49

Op 12 juli hebben deskundigen een conceptrapportage uitgebracht. Na schriftelijke reactie van de gemeente Amsterdam d.d. 26 juli 2010 (Ontwikkelingsbedrijf afd. Erfpacht) is een en ander nader beschouwd. Daar waar de opmerkingen relevant waren zijn deze verwerkt in het definitieve rapport. Waar de opmerkingen betrekking hadden op een nadere tekstverklaring volstaat de commissie met de mededeling dat deze volgt.
Van de zijde van de erfpachter is geen reactie op de conceptrapportage ontvangen.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.
Amsterdam, 12 augustus 2010.

[redacted]