Scannen
19/03/09 fiat

E 2119/5

TAXATIECOMMISSIE
Erfpachtcanon Amsterdam

bouwblok: LM 4 / ZuiderAmstel
perceel : Hunzestraat [redacted]

De ondergetekenden:

1. [redacted], makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen aangewezen door de meerderheid van de erfpachters van de voor canonherziening in aanmerking komende erfpachtrechten in het onderhavige bouwblok en aldus benoemd;

2. [redacted], makelaar/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/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 26 lid 4 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen in het kader van deze taxatie,

ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1934 van de gemeente Amsterdam, ter vaststelling van de jaarlijkse pachtsom (erfpachtcanon) die ingaande 1 juni 2010 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 President Kennedylaan, de Hunzestraat, de Zomerdijkstraat en de Kribbestraat;

kadastraal bekend als gemeente Amsterdam sectie V nummer [redacted] groot 126 m²;

plaatselijk bekend als **Hunzestraat [redacted] te Amsterdam.**

Het erfpachtrecht

De grond werd bij stichting van de opstal per 1 september 1935 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934.

De aanvangscanon werd vastgesteld op € 92,11 per jaar, geldende voor de duur van de eerste erfpachtperiode, eindigende 31 mei 2010.

De herziening van de pachtsom (canon) per 1 juni 2010, 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 juni 2008 / 31 mei 2009.

1. 6. 2010 - 31-5-2011

1e 18/3/09 Geen financiele gegevens ingevuld
Het ook invullen.

17/3/09
6
2e

BSGW Herstellen
+ correctie te betalen canon
zie blad 3.

De erfpachter

De erfpachter, volgens opgave van het stadsdeel: Ranko b.v., p/a Van Staveren Makelaardij o.g. b.v., De Lairessestraat 40, 1071 PB Amsterdam, is door ondergetekende [redacted] middels brief van 12 juni 2008 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 9 juli 2008 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 9 juli 2008.

De geoorloofde bestemming van het perceel is krachtens opgave van het stadsdeel:
3 woningen.

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 **€ 181.500,--.**

Deskundigen constateren in verband met de waardebepaling dat:

- het perceel op redelijke tot 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 verkoopwaarde;
- het perceel gebruikt wordt overeenkomstig de opgave van het stadsdeel;
- het perceel beoordeeld dient te worden als duurzame belegging;
- de normhuurwaarde voor het perceel gesteld is op ca. € **12.500,--** per jaar;
- er goede en voldoende referenties waren voor vergelijking van het onderhavige erfpachtperceel met recente transacties van soortgelijke percelen op erfpachtgrond;

[redacted]

- 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 het aandeel in het erfpachtperceel als deel van de gehele onroerende zaak varieert van 20% tot 25% en dat het in het onderhavige geval naar hun intuïtief inzicht een juiste aanname is dat uit wordt gegaan van circa 22,5%, eventueel met correctie van de oppervlakte van het perceel in verhouding tot de gemiddelde grondoppervlakte van percelen met gelijke bestemming in het bouwblok.

Zij bepalen de waarde van het erfpachtperceel op ..... **€ 40.500,--**
(veertigduizendvijfhonderd euro) ==========

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, na arbitrage door [redacted] in dit kader, voor het tweede kwartaal 2007;

- dat aldus de aanvangscanon per 1 juni 2010 door hen wordt vastgesteld als volgt:

  bij toepassing **van jaarlijkse indexering** (art. 7):
  3,61 % van € **40.500,--** is ..... **€ 1.462,05**
  ==========

  bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8):
  3,89 % van € **40.500,--** is ..... **€ 1.575,45**
  ==========

  bij toepassing van een vaste canon voor **25 jaar** (art. 9):
  3,99 % van € **40.500,--**is ..... **€ 1.615,95**
  ==========

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap. [redacted]

Amsterdam, 17 februari 2009. [redacted]

[redacted]