CONCEPT

TAXATIERAPPORTCANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

OBJECT

Esmoreitstraat [redacted] Amsterdam

Bouwblok BB14

Dossiernummer [redacted]

TAXATEURS/DESKUNDIGEN

[redacted]

[redacted]

[redacted]

OPDRACHTGEVERS

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

en

Erfpachter [redacted]
Sophialaan
1075 BL Amsterdam

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	[redacted], *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer wonen/MKB onder nummer* [redacted] *benoemd en aangewezen door de erfverpachter van het onderhavige bouwblok.*
Deskundige 2	5.1.2e 5.1.2e, *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer wonen/MKB onder nummer* [redacted] *benoemd en aangewezen door de erfpachter(s) van het onderhavige bouwblok.*
Deskundige 3	5.1.2e 5.1.2e, *gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Badhoevedorp, als makelaar in en taxateur van onroerende goederen en ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam ingeschreven onder nummer* [redacted] *kamers wonen/mkb, te dezen benoemd 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.

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter	*Gemeente Amsterdam (OGA)* *Weesperplein 8* *Postbus 1104* *1000 BC Amsterdam*
Erfpachter	5.1.2e *Sophialaan* *1075 BL Amsterdam*

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Voorheen waren voor dit object de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 (hierna te noemen: "AB 1937") van toepassing. In de lopende erfpachtperiode AB 1937 is het object recent gesplitst in appartementsrechten en werden de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (hierna te noemen: "AB 2000") van toepassing verklaard.

Conform het gestelde in artikel 11 van de vigerende AB 2000 geven Burgemeester en Wethouders ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons. Deze aanzegging heeft niet plaatsgevonden aangezien de nieuwe AB 2000 reeds van toepassing zijn voor het object en voor dit object de volgende procedure geldt. Indien, voordat de splitsing in appartementsrechten en de AB

2000 van toepassing werden verklaard, een canonherziening eindetijdvak op grond van de AB 1937 door de erfverpachter reeds is aangezegd, dient voor de peildatum van de canonherziening uit te worden gegaan van de peildatum geldend zoals vastgesteld in de AB 2000. Dit is in het onderhavig geval de **peildatum 1e kwartaal 2011**.

De grondwaarde, de canonpercentages en canons worden door deskundigen als volgt vastgesteld en 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.

BOUWBLOK EN PERCEEL-/OBJECTOMSCHRIJVING

Door deskundigen werd opgenomen en gewaardeerd:

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 dit perceel bevindende opstallen van het bouwblok Lucellestraat.*
Perceel/Object	*Genoemd bouwblok is recent gesplitst in appartementsrechten. Het onderhavige object Etmoreitstraat [redacted] te Amsterdam is thans kadastraal bekend Gemeente [redacted] S.1.28*
E nummer OGA	[redacted]

Het hierboven genoemde object staat geregistreerd bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op naam van de erfpachter.

ZAKELIJKE RECHTEN

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

Datum uitgifte	*16 juni 1939*
Expiratiedatum	*15 juni 2014*
Volgend tijdvak	*16 juni 2014 – 15 juni 2064*
Bestemming	*woning*
Gebruik	*idem*
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	*Gelijk aan de huidige algemene bepalingen.*

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.

KENNISGEVING EN PLAATSELIJKE OPNAME

De opdrachtgever(s) zijn door deskundige 3 in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij eveneens verschillende mogelijkheden tot bezichtiging en opname zijn aangekondigd. Daarnaast is de mogelijkheid tot het maken van gerichte afspraken geboden.

Het object in het onderhavige bouwblok, zoals omschreven in dit rapport, is op 16 januari 2013 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 bezichtigingen worden 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.

OBJECTVERGELIJKING

Deze waardebepaling is mede gebaseerd op objectvergelijking (bijlage 8).

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De grondwaarde voor de woning wordt door deskundigen getaxeerd op € 24073,--

Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is opgenomen in bijlage 5.

CONCEPT

BEREKENING CANON

Onder verwijzing naar bijlage 5 wordt de aanvangscanon voor het volgende tijdvak door deskundigen vastgesteld.

In geval van koopwoning vastgesteld op:

1.	***Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)***	€ 660,–
2.	***Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)***	€ 724,–
3.	***Bij toepassing van een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)***	€ 845,–
4.	***Afkoopsom komend tijdvak is gelijk aan de grondwaarde***	€ 24073,–

In geval van verhuurde woning vastgesteld op:

1.	***Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)***	€ 566,–
2.	***Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)***	€ 622,–
3.	***Bij toepassing van een vaste canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)***	€ 726,–
4.	***Afkoopsom komend tijdvak is gelijk aan de grondwaarde***	€ 20674,–

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op . . . . . 2013 aan opdrachtgevers verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór . . . . . 2013 bij het secretariaat te melden. De erfverpachter en erfpachter reageerden per e-mail; deze correspondentie is/zal worden opgenomen in bijlage 9.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

Deze taxatie 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.

CONCEPT

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 vermeld. 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.

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.

CONCEPT

ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op . . . . .)

2 5 1 2e 1 2 5 1 2e 1 2e5 1 2e

BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onvestbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

Bijlage 1	*Algemene uitgangspunten bij taxatie*
Bijlage 2	*Definities en waardebegrippen*
Bijlage 3	*Algemene informatie erfpacht*
Bijlage 4	*Toelichting op de waardering*
Bijlage 5	*Berekening grondwaarde en canon*
Bijlage 6	*Facts and figures (feiten en cijfers)*
Bijlage 7	*Overzicht opslagpercentages t.b.v. 10 jaar en 25 jaar vaste canon*
Bijlage 8	*Objectvergelijkingen*
Bijlage 9	*Hoor en wederhoor*