CONCEPT DESKUNDIGENBERICHT

Canonherziening einde tijdvak van bouwblok BB 32
Blancefloorstraat 5.1.2e te Amsterdam Bos & Lommer

DESKUNDIGEN

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 5.1.2e gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb, bedrijfsmatig vastgoed en woz, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad

Deskundige 2 **De heer** 5.1.2e gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb en bedrijfsmatig vastgoed; benoemd en aangewezen door de erfpachters van het onderhavige bouwblok.

Deskundige 3 **De heer** 5.1.2e gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Den Haag, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer bedrijfsmatig vastgoed; als derde deskundige benoemd door deskundige 1 en 2.

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter c.q. bloot eigenaar
Gemeente Amsterdam (OGA)
Weesperplein 8
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Erfpachter
5.1.2e 5.1.2e
Blancefloorstraat 5.1.2e
1055 TA AMSTERDAM

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Conform het gestelde in artikel 11 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 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 kennisgeving is door de erfpachter op 15 oktober 2010 ontvangen.

Erfpachter kon zich niet verenigen met de nieuwe grondwaarde en bijbehorende nieuwe canons en heeft daarvan schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders gedaan.
Derhalve worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons vastgesteld door deskundigen.
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 grondwaardecomponent en een opstalcomponent in de gezamenlijke waarde van het perceel met opstallen;
- 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 dat perceel bevindende opstal van het bouwblok aan de Blancefloorstraat.
Perceel/object	Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging, plaatselijk bekend als Blancefloorstraat 5.1.2e te Amsterdam
Kadastraal bekend	Gemeente Sloten (N.H.), sectie C nummer 5.1.2e
Dossiernummer	E 5.1.2e

ZAKELIJKE RECHTEN

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

Splitsing	Bij akte van splitsing erfpachtrecht in appartementsrechten de dato 4 juni 2004 werden de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van toepassing verklaard terwijl de vigerende canon naar rato werd verdeeld.
Datum uitgifte	1 november 1938
Expiratiedatum	31 oktober 2013
Canon na splitsing	5.1.2e
Volgend tijdvak	1 november 2013 - 31 oktober 2063
Bestemming	koopwoning
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	Idem.

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 erfpachter is, door deskundige 1, middels een schrijven van 18 september 2012 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.
De objecten in het onderhavige bouwblok, zoals omschreven in dit rapport, zijn op 27 september 2012 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 was tijdens de opname **wel** aanwezig. De erfverpachter was **niet** aanwezig.
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

Ter vergelijking is onderstaande transactie als referentie gebruikt. Dit betreft een representatieve transactie van een appartementsrecht op een erfpachtperceel in de directe nabijheid van het getaxeerde bouwblok. Vergelijkingen met transacties van appartementen op eigen grond zijn niet voor handen. Uitgangspunt bij de waardering is nieuwbouw op eigen grond, de gevonden transactieprijs is door deskundigen gecorrigeerd volgens bijlage 4.

Adres	Kamers	Woon opp. (m2)	Transactieprijs	Datum
1 Blancefloorstraat 5.1.2e	3	60m²	€ 5.1.2e	2010/04/29

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De grondwaarde wordt door deskundigen getaxeerd op € 5.1.2e Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is opgenomen in bijlage 5.

BEREKENING CANON

Onder verwijzing naar bijlage 5 worden de canons voor het volgende tijdvak door deskundigen vastgesteld op:

Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000) € [redacted]
Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000) € 5.1.2e
Bij toepassing van een vast canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000) € [redacted]

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 16 oktober 2012 aan erfpachter en erfverpachter verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 23 oktober 2012 bij het secretariaat te melden. Deze correspondentie is opgenomen in bijlage 7.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

Deze taxatie is mede geschied op basis van de volgende informatie uit diverse bronnen:

- 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.

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 vermeldt. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie zijn ondergetekenden niet aansprakelijk.

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.

ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 16 oktober 2012.

[redacted] 5.1.2e

BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

Bijlage 1	Algemene uitgangspunten bij taxatie
Bijlage 2	Definities en waarde begrippen
Bijlage 3	Algemene informatie erfpacht
Bijlage 4	Toelichting op de waardering
Bijlage 5	Berekening grondwaarde en canon
Bijlage 6	Historisch overzicht inflatie en rendement op staatsleningen
Bijlage 7	Correspondentie Hoor en Wederhoor

CONCEPT DESKUNDIGENBERICHT

Canonherziening einde tijdvak van bouwblok BB 32
Blancefloorstraat 5 1 2e te Amsterdam Bos & Lommer

DESKUNDIGEN

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	**De heer A.** 5.1.2e, gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb, bedrijfsmatig vastgoed en woz, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad
Deskundige 2	**De heer** 5.1.2e gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb en bedrijfsmatig vastgoed; benoemd en aangewezen door de erfpachters van het onderhavige bouwblok.
Deskundige 3	**De heer** 5.1.2e gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Den Haag, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer bedrijfsmatig vastgoed; als derde deskundige benoemd door deskundige 1 en 2.

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter c.q. bloot eigenaar	Gemeente Amsterdam (OGA) Weesperplein 8 Postbus 1104 1000 BC Amsterdam
Erfpachter	5.1.2e Blancefloorstraat 5.1.2e 1055 TA AMSTERDAM

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Conform het gestelde in artikel 11 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 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 kennisgeving is door de erfpachter op 15 oktober 2010 ontvangen.

Erfpachter kon zich niet verenigen met de nieuwe grondwaarde en bijbehorende nieuwe canons en heeft daarvan schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders gedaan.
Derhalve worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons vastgesteld door deskundigen.
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 grondwaardecomponent en een opstalcomponent in de gezamenlijke waarde van het perceel met opstallen;
- 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 dat perceel bevindende opstal van het bouwblok aan de Blancefloorstraat.
Perceel/object	Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging, plaatselijk bekend als Blancefloorstraat 5.1.2e te Amsterdam
Kadastraal bekend	Gemeente Sloten (N.H.), sectie C nummer 5.1.2e
Dossiernummer	E 5.1.2e

ZAKELIJKE RECHTEN

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

Splitsing	Bij akte van splitsing erfpachtrecht in appartementsrechten de dato 11 juni 2004 werden de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van toepassing verklaard terwijl de vigerende canon naar rato werd verdeeld.
Datum uitgifte	1 november 1938
Expiratiedatum	31 oktober 2013
Canon na splitsing	5.1.2e
Volgend tijdvak	1 november 2013 - 31 oktober 2063
Bestemming	koopwoning
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	Idem.

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 erfpachter is, door deskundige 1, middels een schrijven van 18 september 2012 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.
De objecten in het onderhavige bouwblok, zoals omschreven in dit rapport, zijn op 27 september 2012 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 was tijdens de opname **niet** aanwezig. De erfverpachter was **niet** aanwezig.
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

Ter vergelijking is onderstaande transactie als referentie gebruikt. Dit betreft een representatieve transactie van een appartementsrecht op een erfpachtperceel in de directe nabijheid van het getaxeerde bouwblok. Vergelijkingen met transacties van appartementen op eigen grond zijn niet voor handen. Uitgangspunt bij de waardering is nieuwbouw op eigen grond, de gevonden transactieprijs is door deskundigen gecorrigeerd volgens bijlage 4.

Adres	Kamers	Woon opp. (m2)	Transactieprijs	Datum
1 Blancefloorstraat 5.1.2e	3	60m²	€ 5.1.2e	2010/04/29

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De grondwaarde wordt door deskundigen getaxeerd op € 5.1.2e Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is opgenomen in bijlage 5.

BEREKENING CANON

Onder verwijzing naar bijlage 5 worden de canons voor het volgende tijdvak door deskundigen vastgesteld op:

Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)	€
Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)	€ 5.1.2e
Bij toepassing van een vast canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)	€

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 16 oktober 2012 aan erfpachter en erfverpachter verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 23 oktober 2012 bij het secretariaat te melden. Deze correspondentie is opgenomen in bijlage 7.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

Deze taxatie is mede geschied op basis van de volgende informatie uit diverse bronnen:

- 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.

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 vermeldt. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie zijn ondergetekenden niet aansprakelijk.

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.

ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 16 oktober 2012.

[redacted] 5.1.2e

BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

Bijlage 1	Algemene uitgangspunten bij taxatie
Bijlage 2	Definities en waarde begrippen
Bijlage 3	Algemene informatie erfpacht
Bijlage 4	Toelichting op de waardering
Bijlage 5	Berekening grondwaarde en canon
Bijlage 6	Historisch overzicht inflatie en rendement op staatsleningen
Bijlage 7	Correspondentie Hoor en Wederhoor

CONCEPT DESKUNDIGENBERICHT

Canonherziening einde tijdvak van bouwblok BB 32
Blancefloorstraat 5.1.2e **te Amsterdam Bos & Lommer**

DESKUNDIGEN

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 **De** 5.1.2e gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb, bedrijfsmatig vastgoed en woz, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad

Deskundige 2 **De** 5.1.2e gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb en bedrijfsmatig vastgoed; benoemd en aangewezen door de erfpachters van het onderhavige bouwblok.

Deskundige 3 **De heer** 5.1.2e gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Den Haag, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer bedrijfsmatig vastgoed; als derde deskundige benoemd door deskundige 1 en 2.

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter c.q. bloot eigenaar
Gemeente Amsterdam (OGA)
Weesperplein 8
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Erfpachter
5.1.2e 5.1.2e
Blancefloorstraat 5.1.2e
1055 TB AMSTERDAM

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Conform het gestelde in artikel 11 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 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 kennisgeving is door de erfpachter op 15 oktober 2010 ontvangen.

Erfpachter kon zich niet verenigen met de nieuwe grondwaarde en bijbehorende nieuwe canons en heeft daarvan schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders gedaan.
Derhalve worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons vastgesteld door deskundigen.
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 grondwaardecomponent en een opstalcomponent in de gezamenlijke waarde van het perceel met opstallen;
- 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 dat perceel bevindende opstal van het bouwblok aan de Blancefloorstraat.
Perceel/object	Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging, plaatselijk bekend als Blancefloorstraat 5.1.2e te Amsterdam
Kadastraal bekend	Gemeente Sloten (N.H.), sectie C nummer 5.1.2e
Dossiernummer	E 5.1.2e

ZAKELIJKE RECHTEN

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

Splitsing	Bij akte van splitsing erfpachtrecht in appartementsrechten de dato 8 maart 2006 werden de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van toepassing verklaard terwijl de vigerende canon naar rato werd verdeeld.
Datum uitgifte	1 november 1938
Expiratiedatum	31 oktober 2013
Canon na splitsing	5.1.2e
Volgend tijdvak	1 november 2013 - 31 oktober 2063
Bestemming	koopwoning
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	Idem.

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 erfpachter is, door deskundige 1, middels een schrijven van 18 september 2012 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.
De objecten in het onderhavige bouwblok, zoals omschreven in dit rapport, zijn op 27 september 2012 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 was tijdens de opname **wel** aanwezig. De erfverpachter was **niet** aanwezig.
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

Ter vergelijking is onderstaande transactie als referentie gebruikt. Dit betreft een representatieve transactie van een appartementsrecht op een erfpachtperceel in de directe nabijheid van het getaxeerde bouwblok. Vergelijkingen met transacties van appartementen op eigen grond zijn niet voor handen. Uitgangspunt bij de waardering is nieuwbouw op eigen grond, de gevonden transactieprijs is door deskundigen gecorrigeerd volgens bijlage 4.

Adres	Kamers	Woon opp. (m2)	Transactieprijs	Datum
1 Blancefloorstraat 5.1.2e	3	60m²	€ 5.1.2e	2010/04/29

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De grondwaarde wordt door deskundigen getaxeerd op € 5.1.2e Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is opgenomen in bijlage 5.

BEREKENING CANON

Onder verwijzing naar bijlage 5 worden de canons voor het volgende tijdvak door deskundigen vastgesteld op:

Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)	€ 5.1.2e
Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)	€
Bij toepassing van een vast canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)	€

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 16 oktober 2012 aan erfpachter en erfverpachter verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 23 oktober 2012 bij het secretariaat te melden. Deze correspondentie is opgenomen in bijlage 7.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

Deze taxatie is mede geschied op basis van de volgende informatie uit diverse bronnen:

- 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.

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 vermeldt. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie zijn ondergetekenden niet aansprakelijk.

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.

ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 16 oktober 2012.

5.1.2e

BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

Bijlage 1	Algemene uitgangspunten bij taxatie
Bijlage 2	Definities en waarde begrippen
Bijlage 3	Algemene informatie erfpacht
Bijlage 4	Toelichting op de waardering
Bijlage 5	Berekening grondwaarde en canon
Bijlage 6	Historisch overzicht inflatie en rendement op staatsleningen
Bijlage 7	Correspondentie Hoor en Wederhoor

CONCEPT DESKUNDIGENBERICHT

Canonherziening einde tijdvak van bouwblok BB 32
Blancefloorstraat 5.1.2e te Amsterdam Bos & Lommer

DESKUNDIGEN

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 **De heer** 5.1.2e gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb, bedrijfsmatig vastgoed en woz, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de betreffende Deelraad

Deskundige 2 **De heer** 5.1.2e, gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamers wonen/mkb en bedrijfsmatig vastgoed; benoemd en aangewezen door de erfpachters van het onderhavige bouwblok.

Deskundige 3 **De heer** 5.1.2e gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Den Haag, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer bedrijfsmatig vastgoed; als derde deskundige benoemd door deskundige 1 en 2.

OPDRACHTGEVERS

Erfverpachter c.q. bloot eigenaar
Gemeente Amsterdam (OGA)
Weesperplein 8
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Erfpachter
5.1.2e
Blancefloorstraat 5.1.2e
1055 TB AMSTERDAM

OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Conform het gestelde in artikel 11 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 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 kennisgeving is door de erfpachter op 15 oktober 2010 ontvangen.

Erfpachter kon zich niet verenigen met de nieuwe grondwaarde en bijbehorende nieuwe canons en heeft daarvan schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders gedaan.
Derhalve worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons vastgesteld door deskundigen.
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 grondwaardecomponent en een opstalcomponent in de gezamenlijke waarde van het perceel met opstallen;
- 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 dat perceel bevindende opstal van het bouwblok aan de Blancefloorstraat.
Perceel/object	Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging, plaatselijk bekend als Blancefloorstraat 5.1.2e te Amsterdam
Kadastraal bekend	Gemeente Sloten (N.H.), sectie C nummer 5.1.2e
Dossiernummer	E 5.1.2e

ZAKELIJKE RECHTEN

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

Splitsing	Bij akte van splitsing erfpachtrecht in appartementsrechten de dato 8 maart 2006 werden de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van toepassing verklaard terwijl de vigerende canon naar rato werd verdeeld.
Datum uitgifte	1 november 1938
Expiratiedatum	31 oktober 2013
Canon na splitsing	5.1.2e
Volgend tijdvak	1 november 2013 - 31 oktober 2063
Bestemming	koopwoning
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	Idem.

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 erfpachter is, door deskundige 1, middels een schrijven van 18 september 2012 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.
De objecten in het onderhavige bouwblok, zoals omschreven in dit rapport, zijn op 27 september 2012 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 was tijdens de opname **niet** aanwezig. De erfverpachter was **niet** aanwezig.
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

Ter vergelijking is onderstaande transactie als referentie gebruikt. Dit betreft een representatieve transactie van een appartementsrecht op een erfpachtperceel in de directe nabijheid van het getaxeerde bouwblok. Vergelijkingen met transacties van appartementen op eigen grond zijn niet voor handen. Uitgangspunt bij de waardering is nieuwbouw op eigen grond, de gevonden transactieprijs is door deskundigen gecorrigeerd volgens bijlage 4.

Adres	Kamers	Woon opp. (m2)	Transactieprijs	Datum
1 Blancefloorstraat 5.1.2e	3	60m²	€ 5.1.2e	2010/04/29

GETAXEERDE GRONDWAARDE

De grondwaarde wordt door deskundigen getaxeerd op € 5.1.2e Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is opgenomen in bijlage 5.

BEREKENING CANON

Onder verwijzing naar bijlage 5 worden de canons voor het volgende tijdvak door deskundigen vastgesteld op:

Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)	€
Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)	€ 5.1.2e
Bij toepassing van een vast canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)	€

HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 16 oktober 2012 aan erfpachter en erfverpachter verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 23 oktober 2012 bij het secretariaat te melden. Deze correspondentie is opgenomen in bijlage 7.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

Deze taxatie is mede geschied op basis van de volgende informatie uit diverse bronnen:

- 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.

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 vermeldt. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie zijn ondergetekenden niet aansprakelijk.

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.

ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 16 oktober 2012.

5.1.2e

BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

Bijlage 1	Algemene uitgangspunten bij taxatie
Bijlage 2	Definities en waarde begrippen
Bijlage 3	Algemene informatie erfpacht
Bijlage 4	Toelichting op de waardering
Bijlage 5	Berekening grondwaarde en canon
Bijlage 6	Historisch overzicht inflatie en rendement op staatsleningen
Bijlage 7	Correspondentie Hoor en Wederhoor