jaarlijkse indexering.
E 2143/8
11-9-12 Hennes gemeld.

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 appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en berging gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend als;

  Donker Curtiusstraat [redacted]
  1051 JP Amsterdam

  kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y, nummer [redacted], uitmakende het 1/4e aandeel in gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Donker Curtiusstraat, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstal, plaatselijk bekend te 1051 JP Amsterdam, als Donker Curtiusstraat [redacted] ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y, nummer [redacted] groot 1 are 3 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.

Na splitsing in appartementsrechten (akte verleden op 12 augustus 2010, ten overstaan van notaris mr. [redacted], kantoorhoudende te Amsterdam) zijn van toepassing verklaard de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 en werd de canon vastgesteld op € 14,49 per jaar, eindigende 15 maart 2012.

De erfpachter

De erfpachter, Doornse Vastgoed Maatschappij B.V., Herengracht 338, 1016 CG 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 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 het stadsdeel: wonen. In de akte van splitsing is als gebruik opgenomen ''koopwoning op de begane grond met tuin'', wat als uitgangspunt bij taxatie heeft gediend.

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 € 210.000,-.

[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 onderhavige appartement volgens de splitsingstekening, behorend bij voornoemde splitsingsakte, een bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) kent van 60 m2;
- dat door deskundigen gerekend is met een bruto vloeroppervlakte van afgerond 60 m2;
- dat een gemiddeld gehanteerde vierkante meterprijs gehanteerd is van afgerond € 3.365,-;
- dat aan de tuin een waarde is toegekend van € 8.000,-
- dat het perceel ten tijde van de taxatie onbewoond was;
- dat het perceel getaxeerd dient te worden als **(koop)woning**;
- 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*
Schaepmanstraat [redacted]	*€ 173.500,- k.k.*	*20-04-2010*
Van Bossestraat [redacted]	*€ 202.500,- k.k.*	*03-07-2009*
Donker Curtiusstraat [redacted]	*€ 212.000,- k.k.*	*10-05-2010*
Van Bossestraat [redacted]	*€ 206.000,- k.k.*	*13-04-2009*
Schaepmanstraat [redacted]	*€ 215.000,- k.k.*	*18-08-2009*

- 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 oppervlakten binnen het bouwblok een verrekening heeft plaatsgevonden. Als norm voor de taxatie is als uitgangspunt genomen de appartementsrechten en de huurwoningen, 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 getaxeerd op 20% van de waarde na toepassing van een in de markt gebruikelijke depreciatiefactor van 40%, zijnde:

20% van € 126.000,- is € 25.200,- (zegge: vijfentwintigduizend tweehonderd Euro).

[redacted]

De pachtsom/erfpachtcanon

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, 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 € 25.200,-	€ 642,60
voor een tienjarige vaste canon: 2,46% van € 25.200,-	€ 619,92
voor een vijfentwintigjarige vaste canon: 2,77% van € 25.200,-	€ 698,04

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. De erfpachter heeft per mail om een nadere toelichting m.b.t. de getaxeerde waarde gevraagd, welke hem is verstrekt.

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

[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