2011-6993

Hoekstra & van Eck Bedrijfshuisvesting
Johan van Hasseltweg 118-I
1022 WZ Amsterdam

NVM-makelaar/taxateur o.g.
[redacted]

T 020[redacted]
F 020[redacted]
E bog@hoekstraenvaneck.nl
I www.hoekstraenvaneck.nl

ABN AMRO 54.71.64.130
K.v.K. 34192436

Statutaire naam:
Hoekstra & van Eck Bedrijfshuisvesting v.o.f.

Ontwikkelingsbedrijf
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Bureau Erfpacht
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Amsterdam, 22 april 2011

Betreft : Canonherziening Turbinestraat [redacted] te Amsterdam
Onze ref. : JB/KW

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaand doen wij u de originele rapportage toekomen inzake de canonherziening van het perceel Turbinestraat [redacted] te Amsterdam.

De erfpachter hebben wij eveneens van een rapportage voorzien.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren geïnformeerd te hebben en verblijven,

met vriendelijke groet,

Hoekstra & Van Eck Bedrijfshuisvesting

[redacted]

Bijlage: - rapport canonherziening Turbinestraat [redacted] te Amsterdam

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM danwel de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (beide gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden liggen op ons kantoor ter inzage en zijn tevens te vinden op www.nvm.nl.

TAXATIERAPPORT CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

BOUWBLOK Turbinestraat

Object:

Turbinestraat [redacted]

Taxateurs/deskundigen:

[redacted]

Taxatiedatum
20 december 2010

Opdrachtgevers
Gemeente Amsterdam
en
[redacted]

ESSENTIALIA

Bouwblok	:	Turbinestraat
Dossiernummer	:	E 2995/3
Adres	:	Turbinestraat [redacted]
Postcode en plaats	:	1014 AV Amsterdam
Ligging/wijk	:	Sloterdijk I
Kadastrale aanduiding	:	Gemeente Sloten, [redacted] totaal groot 2531 m^2
Opdrachtgevers	:	[redacted] (erfpachter) en Gemeente Amsterdam (erfverpachter)
Huidige canon	:	€ 6.664,99
Eerste tijdvak	:	van 1 oktober 1961 tot 1 oktober 2011
Algemene Bepalingen	:	1966
Tweede tijdvak	:	van 1 oktober 2011 tot 1 oktober 2061
Algemene Bepalingen	:	2000
Getaxeerde grondwaarde	:	€ 242.726,00
Canon index	:	€ 6.918,00 per jaar
Canon 10 jaar vast	:	€ 7.694,00 per jaar
Canon 25 jaar vast	:	€ 7.670,00 per jaar
Taxatiedatum	:	20 december 2010

[redacted]

INHOUDSOPGAVE

1. BENOEMING EN AANWIJZING COMMISSIE VAN DESKUNDIGEN
2. BOUWBLOK- EN PERCEELOMSCHRIJVING
3. GEBRUIKSSITUATIE
4. PRIVAATREHTELIJKE ASPECTEN
   - 4.1 Het erfpachtrecht
   - 4.2 Algemene Bepalingen
   - 4.3 Herzieningsperiode
5. OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE
6. KENNISGEVING EN PLAATSELIJKE OPNAME
7. OBJECTVERGELIJKING
8. GETAXEERDE GRONDWAARDE
9. BEREKENING CANON
10. HOOR EN WEDERHOOR
11. GERAADPLEEGDE BRONNEN
12. UITSLUITING
13. ONDERTEKENING
14. BIJLAGEN

1. BENOEMING EN AANWIJZING COMMISSIE VAN DESKUNDIGEN

Deze taxatie canonherziening einde tijdvak werd uitgevoerd door een commissie van drie deskundigen, hierna te noemen: deskundigen. Deze commissie is volgens artikel 24 van de Algemene Bepalingen voor 1966 tot stand gekomen en bestaat uit:

1. De heer [redacted], gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in onroerende goederen beëdigd op 21 december 1999 door de rechtbank te Haarlem en ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam,
   Kamer Wonen/MKB onder nummer RMT06.701.5110,
   Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer BV01.20.612.5.1627,
   Kamer WOZ onder nummer WOZ01.20.612.5.0830,
   lid van NVM/MVA, te dezen benoemd door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Dagelijks Bestuur van de het stadsdeel Amsterdam-Noord;
2. Dhr. [redacted] ; gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Amsterdam, als makelaar in onroerende goederen beëdigd op 16 december 1980 door de rechtbank te Haarlem en ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT06.609.1728 en kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer BV02.111.2447, lid van NVM/MVA, benoemd en aangewezen door de erfpachter.
3. Dhr. [redacted]; gecertificeerd makelaar/taxateur, kantoorhoudende te Badhoevendorp, als makelaar in onroerende goederen beëdigd op 16 december 1980 door de rechtbank te Haarlem en ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT06.609.0178 en kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer BV 02.111.1862, lid van NVM/MVA en als derde deskundige benoemd door Dhr. [redacted].

2. BOUWBLOK- EN PERCEELOMSCHRIJVING

Door deskundigen werd opgenomen en gewaardeerd:

het recht van erfpacht op de grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Amsterdam, in het bouwblok gevormd door de Turbinestraat,
plaatselijk bekend als: Turbinestraat [redacted] te Amsterdam, hierna te noemen: het object.

Volgens informatie verstrekt door het Kadaster staat het object als volgt te boek:

Gemeente	:	Sloten
Sectie	:	K
Nummer	:	2155 en 2227
Grootte	:	2531 m^2

Uit deze gegevens blijkt tevens dat het object in erfpacht toebehoort aan:
Dhr. [redacted] en Dhr. [redacted]

[redacted]

3. GEBRUIKSSITUATIE

Het object was ten tijde van de opname en inspectie in gebruik bij de erfpachter als garagebedrijf met showroom en kantoor. Dit is in overeenstemming met de gegevens van het ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam.

4. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Behoudens het zakelijk recht van erfpacht zijn er geen beperkingen of aangetekende rechten bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie.

4.1 Het erfpachtrecht

Conform de aangeleverde informatie zijn bij de akte van uitgifte de navolgende bepalingen opgenomen:

Datum uitgifte	:	18 december 1961
Expiratiedatum	:	1 oktober 2011
Huidige canon	:	€ 6.664,99 per jaar, te voldoen in halfjaarlijkse termijnen
Bestemming	:	Bedrijfsruimte waarvan maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak als kantoorvloer mag worden gerealiseerd en/of gebruikt

4.2 Algemene Bepalingen

Tot 1 oktober 2011 zijn van toepassing de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966.
Vanaf 1 oktober 2011zijn van toepassing de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.

4.3 Herzieningsperiode

Artikel 3 lid 5 van de Algemene Bepalingen stelt dat de jaarlijkse canon, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van het eerste tijdvak van 50 jaar. In het onderhavige geval de periode van 1 oktober 2009 tot 1 oktober 2010.

5. OPDRACHT EN DOEL VAN DE TAXATIE

Conform artikel 3 lid 7 van de Algemene Bepalingen is aan deskundigen opdracht verleend om voor het nieuwe tijdvak de herziene jaarlijkse pachtsom vast te stellen voor het onderhavige erfpachtrecht.

Voor het bepalen van de nieuwe jaarlijkse erfpachtcanon nemen deskundigen in aanmerking dat de Algemene Bepalingen voor Voortdurende erfpacht 2000 van toepassing worden verklaard. Bij deze Algemene Bepalingen wordt een keuze geboden tussen een jaarlijks geïndexeerde aanvangscanon, een vast canon voor 10 jaar en een vaste canon voor 25 jaar.

[redacted]

6. KENNISGEVING EN PLAATSELIJKE OPNAME

De erfpachter is, door Dhr. [redacted], middels brief van 14 december 2010 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 bouwblok Turbinestraat, zoals omschreven in dit rapport, zijn op 20 december 2011 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.

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.

7. OBJECTVERGELIJKING

Ter vergelijking zijn onderstaande transacties in of nabij de herzieningsperiode als referentie gebruikt. Dit betreffen min of meer representatieve transacties van bedrijfsobjecten op erfpachtpercelen in of in de directe nabijheid van het getaxeerde bouwblok eventueel gecorrigeerd naar de huidige opstal. De onderstaand referenties dienen als indicatie.

Perceel		Huur/m2	Datum	Bijzonderheden
1.	Dynamostraat	€ 48,50	22-9-2010	Kantoor/bedrijfsruimte
2.	Kabelweg 48	€ 55,00	20-11-2009	Bedrijfsruimte

Een uitvoeriger beschrijving van deze referenties is als bijlage opgenomen.

8. GETAXEERDE GRONDWAARDE

De grondwaarde wordt door deskundigen getaxeerd op € 242.726,00. Een uitgebreide berekening van deze grondwaarde is als bijlage opgenomen.

9. BEREKENING CANON

De aanvangscanon wordt door deskundigen per 1-10-2011 vastgesteld op:

1.	Bij toepassing van de jaarlijkse indexering (art. 7 AB 2000)	:	€ 6.918,00
2.	Bij toepassing van een vaste canon voor 10 jaar (art. 8 AB 2000)	:	€ 7.694,00
3.	Bij toepassing van een vast canon van 25 jaar (art. 9 AB 2000)	:	€ 7.670,00

Een uitgebreide berekening van deze bedragen is als bijlage opgenomen.

10. HOOR EN WEDERHOOR

Een concept van dit rapport is op 23 februari 2011 aan erfpachter en erfverpachter verzonden met het verzoek om inhoudelijk commentaar en/of feitelijke onjuistheden vóór 5 maart 2011 bij het secretariaat te melden.

[redacted]

Erfverpachter heeft wel tijdig gereageerd. Behoudens kleine opmerkingen zijn er geen substantiële inhoudelijke opmerkingen gemaakt.
Erfpachter heeft niet gereageerd.

11. 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, WOZ taxatieverslag, etc.);
- Databestanden Nederlandse Vereniging van Makelaars en vastgoeddeskundigen NVM;
- Reed Business taxatieboekjes Kosteninformatie Bouw en Infra, (Her)bouwkosten;
- Diverse vakliteratuur;
- Eigen research.

De deskundigen selecteren deze bronnen naar beste eer en geweten. Zij gaan er vanuit dat de gegevens die in de taxatie gebruikt zijn volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever danwel door derden zijn verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermeldt. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie zijn ondergetekenden niet aansprakelijk.

12. 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.

13. ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 6 april 2011

[redacted]

[redacted]

14. BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport:

1. Berekening grondwaarde en canon
2 Algemene uitgangspunten bij taxatie
3. Definities en waardebegrippen
4. Algemene informatie erfpacht
5. Toelichting canonberekening
6. Canonpercentages Amsterdam School of Real Estate (ASRE)
7. Kadastrale informatie

[redacted]

Bouwblok	Turbinestraat	
Adres	Turbinestraat [redacted]	
Postcode/plaats	1014 AV Amsterdam	
Wijk/stadsdeel/gebied	Sloterdijk I	
Datum	16 februari 2011	
Taxateurs	Dhr [redacted]	namens erfpachter
	Dhr. [redacted]	derde deskundige
	Dhr. [redacted]	namens gemeente
Datum opname	20-12-2010	
Bestemming	Bedrijfsruimte	

Erfpachter	Dhr. [redacted]			
Huidige canon	€ 6.664,99			
Uitgiftedatum	1-10-1961			
Eerste tijdvak	van	1-10-1961	tot	1-10-2011
Algemene bepalingen	voortdurend	1966		
Tweede tijdvak	van	1-10-2011	tot	1-10-2061
Algemene bepalingen	2000			
Taxatieperiode	van	1-10-2009	tot	1-10-2010
Dossiernr.	E 2995/3			

Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
[redacted]			1897
			634
		Totaal	2531

Waarden per peildatum 1 oktober 2011

Grondwaarde	**€ 242.726,00**
Jaarlijkse indexering	**€ 6.918,00**
10 jaar vaste canon	**€ 7.694,00**
25 jaar vaste canon	**€ 7.670,00**

[redacted]

Adres	Turbinestraat [redacted]
Datum	16 februari 2011
Taxateur	[redacted]

ruimte	m2 begane grond	m2 verdieping	euro/m2	Totale huur waarde
				€ -
Begane grond				€ -
Bedrijfsruimte	1.635,00		€ 40,00	€ 65.400,00
Kantoor	86,00		€ 50,00	€ 4.300,00
				€ -
1e verdieping				€ -
Bedrijfsruimte		478,00	€ 30,00	€ 14.340,00
kantoor		216,00	€ 50,00	€ 10.800,00
				€ -
2e verdieping				€ -
Kantoor		723,00	€ 40,00	€ 28.920,00
				€ -
				€ -
	1.721	1.417		€ 123.760,00

Totaal aantal m2 VVO	3.138,00	m2	m3
Totaal aantal m2 BVO	3.487,00		
Grondoppervlak	2.531,00	m2	
Bebouwd oppervlak	1.721,00	m2	
Gebonden grond	4.707,00	m2	
Ongebonden grond	2.176-	m2	
Per m2	€ -		
Additionele grondwaarde	€ -		
Overdrachtskosten			
Notaris	0,50%		
Overdrachtsbelasting	6,00%		
Financieringskosten	0,50%		
	7,00%		

[redacted]

Exploitatielasten					
WOZ-waarde	€	1.344.500			geschat
OZB-tarief		0,17165%			
OZB-lasten			€ 2.307,83	1,9%	
Rioolrechten			€ 145,46	0,1%	
Waterschapstarief	€	-			
Waterschapslasten			€ -	0,0%	
Diversen				0,0%	
Herbouwwaarde	€	3.155.418			
Promillage					
Assurantiebelasting		7%			
Verzekering			€ 3.849,75	3,1%	
Canon per jaar			€ -	0,0%	
Beheer		0%	€ -	0,0%	
Onderhoudskosten			€ 8.531,30	6,9%	
Totale exploitatielasten			€ 14.834,34	12%	

ONDERHOUDSKOSTEN				
Onderdeel	**Aantal**	**Eenheid**	**EURO per eenheid**	**Totaal**
Basis	2.531,00	m2 bvo	€ 1,00	2.531,00
CV-installatie	1.025,00	m2 bvo	€ 0,60	615,00
Direct gestookte installatie	2.113,00	m2 bvo	€ 0,60	1.267,80
Indirect gestookte installatie	-	m2 bvo	€ -	-
Indirect stralingspanelen	-	m2 bvo	€ -	-
Topkoeling	-	m2 bvo	€ -	-
Mechanische ventilatie	-	m2 bvo	€ -	-
Airconditioning	1.025,00	m2 bvo	€ 1,50	1.537,50
Gevelonderhoudinstallaties	-	stuks	€ -	-
Zonwering/gevel	-	m2 bvo	€ -	-
Hydraulische lift	-	stuks	€ -	-
Tractielift	1,00	stuks	€ 2.580,00	2.580,00
Hydrofoorinstallatie	-	stuks	€ -	-
			€ -	-
				8.531,30

[redacted]

Adres	Turbinestraat [redacted]
Datum	16 februari 2011
Taxateur	[redacted]

Berekeningen

Kapitaalmarktrente/obl.	3,23%				
Risico	6,50%		faktor		
NAR	**9,73%**		10,3		
Vaste lasten	0,40%				
Onderhoud	1,00%				
BAR	**11,13%**		9,0		
Ovw volgens NAR	€ 1.046.245,41	KK			
Ovw volgens BAR	€ 1.039.205,31	KK			
					faktor
Gemiddeld				**€ 1.042.725,36**	8,43
Grondwaarde					
Bouwjaar cq volgende levenscyclus			1980		
Rekenjaar			2011		
Levensduur in jaren			50		
Restwaarde			5,0%		
Afschrijving per jaar			1,90%		
Reeds afgeschreven in jaren			31,00		
Technische veroudering			10%		
Functionele veroudering			15%		
Waarde in volume nieuw					
Huidig BVO	3.487,00				
Efficienter gebruik opstallen	0%				
Nieuw BVO	3.487,00				
Eenheidsprijs bouwkosten per m2	€ 900,00	€	-		
Totale bouwkosten		€	3.138.300,00		
Afgeschreven	75%	€	2.338.300,26		
Opstalwaarde				€ 799.999,74	
Grondwaarde				**€ 242.726,00**	Afgerond
Canon					
Jaarlijkse indexering	2,85%			**€ 6.918,00**	Afgerond
10 jaar vaste canon	3,17%			**€ 7.694,00**	Afgerond
25 jaar vaste canon	3,16%			**€ 7.670,00**	Afgerond
Per m2 over kaveloppervlak	€ 95,90				
Per m2 over bebouwd oppervlak	€ 141,04				
Grondquote	**23%**				

[redacted]

BIJLAGE 2

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN BIJ TAXATIE

Inleiding

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen, enz. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het taxatierapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie.

Algemeen

Tenzij in het rapport anders vermeld, gelden onderstaande clausules:

1. De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door deskundigen, rekening houdend met onder meer ligging, bouwaard, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
2. In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen technisch inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van de getaxeerde zaken. Door deskundigen wordt ervan uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.
3. Met eventuele bij visuele inspectie niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat deze niet in de waardering worden betrokken en de deskundigen daarvoor niet aansprakelijk zijn.
4. De waardering is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen en zonder het maken van extra kosten.
6. Tevens is ervan uitgegaan dat, uit (vorenbedoelde) wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
7. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.
8. Tenzij anders vermeld, is ter zake geen bijzondere informatie ingewonnen en is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomsttitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten. Tevens is er geen uitgebreid planologisch onderzoek gedaan, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.
9. Tenzij anders vermeld, is bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde van de zaken zouden kunnen doen verminderen.
10. De waardering gaat uit van de getaxeerde zaken als één geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling zullen worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.
11. De deskundigen zijn tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik door derden (of van gebruik voor andere doelen dan waarvoor deze zijn opgesteld) van het door de deskundigen opgestelde rapport of akte.

[redacted]

Beperking Aansprakelijkheid

1. Behoudens gevallen van opzet of grove schuld aan de zijde van de deskundigen, zijn de deskundigen niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van schade, van welke aard dan ook, waaronder bedrijfsschade, aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden.
2. Gelet op de aard, inhoud en strekking van de opdrachten gegeven aan de deskundigen, zal de totale aansprakelijkheid van de deskundigen voor de door de opdrachtgever geleden schade uit hoofde van toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of anderszins, in ieder geval zijn gelimiteerd tot tienmaal het bedrag van het aan de desbetreffende opdracht verbonden en door partijen overgekomen honorarium, courtage, taxatieloon of iedere andere beloning, exclusief omzetbelasting en exclusief in verband met de uitvoering van de overeenkomst gemaakte kosten, met dien verstande dat in alle gevallen steeds als maximum zal hebben te gelden het bedrag waarvoor in het desbetreffende geval recht op uitkering bestaat vanwege de beroepsaansprakelijk-heidsverzekeraar(s) van de deskundigen.
3. De deskundigen zijn in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste inlichtingen of gegevens in het algemeen, hetzij afkomstig van de opdrachtgever, hetzij afkomstig van derden, ongeacht of deze inlichtingen of gegevens in het algemeen in redelijkheid voor juist mochten worden aangenomen. De deskundigen zijn tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie van belang voor het waardeoordeel verzwijgt.
4. Een rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart één jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadeplicht.

Tenslotte

1. De deskundigen hebben bij de uitvoering van de overeenkomst de juiste zorg in acht genomen. De deskundigen hebben geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap gehandeld.
2. Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgevers en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt in publicaties, circulaties of voor derden bestemde stukken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.
3. Alle rechten voorbehouden. Dit rapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopiëren, opnamen of andere manier, zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming.

BIJLAGE 3

DEFINITIES EN WAARDEBEGRIPPEN

Bestemming (privaatrechtelijk)
De bestemming bepaalt hoe de grond en de opstal gebruikt mogen worden, bijvoorbeeld als woning, winkel of kantoor. Deze bestemming is vastgelegd in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract.

Contante waarde methode
De waarde op enig moment van een bedrag dat in de toekomst beschikbaar komt of het bedrag dat op enig moment nodig is om in de toekomst één of meer betalingen te kunnen verrichten, waarbij rekening is gehouden met rente.

Genormeerde marktwaarde (OVW)
De genormeerde marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een registergoed op de taxatiedatum zou kunnen worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld en waarbij uitgegaan wordt van een standaard oplevering van een registergoed zonder rekening te houden met achterstallig onderhoud c.q. ernstige gebreken en luxe verfraaiingen.

Genormeerde actuele opstalwaarde
De genormeerde opstalwaarde is het geschatte bedrag waarvoor de opstal, deel uitmakende van het getaxeerde object, volgens de deskundigen op de taxatiedatum zou kunnen herbouwd, rekening houdende met een depreciatie vanwege ouderdom van de opstal waarbij geen rekening is gehouden met achterstallig onderhoud, ernstige bouwkundige gebreken en luxe verfraaiingen.

Grondwaarde
De grondwaarde is het geschatte bedrag van de ondergrond van de gehele kavel.

Grondquote
Het aandeel in de marktwaarde vrij van huur en gebruik van een vastgoedobject, met dezelfde bouwmassa en functie, dat toegekend wordt aan de grond.

NAR
Netto-aanvangsrendement. Deze berekeningsmethodiek berekent de waarde van een vastgoedobject op basis van een netto-huuropbrengst. De huuropbrengst wordt verminderd met de exploitatiekosten, zijnde de periodiek terugkerende uitgaven die aan een vastgoed gebonden zijn en die voor rekening van de eigenaar komen. Het aanvangsrendement wordt uitgedrukt in een percentage (yield).

BAR
Bruto aanvangsrendement. Deze berekeningsmethodiek berekent de waarde van een vastgoedobject op basis van een bruto huuropbrengst, dus zonder aftrek van de exploitatielasten. Het aanvangsrendement wordt uitgedrukt in een percentage (yield).

[redacted]

Residuele grondwaarde
De residuele grondwaarde is het geschatte bedrag van de ondergrond van de gehele kavel en betreft het verschil tussen de genormeerde marktwaarde en de genormeerde actuele opstalwaarde, waarbij rekening is gehouden met de bestemming die op die ondergrond is gerealiseerd. Deze methode is bij voorrang geschikt om de grondwaarde te bepalen.

Bruto markthuurwaarde
De bruto markthuurwaarde is het bedrag dat de huurder redelijkerwijs verschuldigd is aan de verhuurder als tegenprestatie voor het uitsluitend gebruik van het registergoed, uitgaande van de voor het soort registergoed gebruikelijke voorwaarden en condities en uitgaande van de huurprijzen die voor soortgelijke registergoederen gebruikelijk worden betaald op de datum van de waardebepaling.

[redacted]

BIJLAGE 4

ALGEMENE INFORMATIE ERFPACHT

Historie

Het oorspronkelijke doel van uitgifte in erfpacht was in de 19e eeuw het ontginnen van woeste gronden. In 1896 heeft de gemeenteraad van Amsterdam een principebesluit genomen om voortaan bouwterreinen niet langer in eigendom over te dragen, maar alleen in (tijdelijke) erfpacht uit te geven. Aanleiding voor dit besluit was de grote bevolkingsgroei en de daarmee gepaard gaande stadsuitbreiding. Het instrument van uitgifte in erfpacht gaf de gemeente verregaande invloed op de bebouwing en het gebruik van de grond. Aan de erfpachtuitgifte werd een bouw*plicht* gekoppeld in plaats van een bouw*recht.*

Definitie

Het begrip Erfpacht is gedefinieerd in artikel 5: 85 BW:

1. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.
2. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom -de canon- te betalen.

In artikel 5: 89 BW is het Genot van de erfpachter en diens Recht van wegneming geregeld. Artikel 5: 89 BW luidt als volgt:

1. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar.
2. Hij mag echter zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming van de zaak verrichten.
3. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.

Erfpacht en zakelijke genotsrechten

Onder de zakelijke genotsrechten wordt verstaan het recht van eigendom, het burenrecht, de mandeligheid, het recht van erfdienstbaarheid, het recht van erfpacht, het recht van opstal en het recht van appartement. Het zijn alle in beginsel zelfstandig overdraagbare rechten op onroerende zaken. Voor de zakelijke genotsrechten ontbreekt een speciale regeling in de wet betreffende de contractuele (obligatoire) verwachtingen van degene die het recht van erfpacht of recht van opstal uitgeeft of moet uitgeven. Alleen de inhoud van het daarna te vestigen zakelijk genotsrecht wordt in de wettelijke regeling behandeld. In beginsel is er dus sprake van een grote contractvrijheid, met slechts een enkele dwingend rechtelijke maatregel.

[redacted]

Verschil eigendom en zakelijk genotrecht
Verschillende kenmerken tussen de eigenaar van een vol eigendom en de zakelijke gebruiksgerechtigde:

Omschrijving		Vol eigenaar	Zakelijk genotsrecht
1.	Eigendom	Ongelimiteerd	Beperkt
2.	Betalingsverplichting	Geen	Periodiek
3.	Vermogenswinst	Volledig	Gedeeltelijk
4.	Gebruiksbeperking	Meestal niet	Meestal wel
5.	Verhandelbaarheid	Goed	In beginsel wel
6.	Financierbaarheid	Goed	In beginsel wel
7.	Tijdelijkheid	Niet	Wel
8.	Rechtsbescherming	Volledig	Beperkt

Op grond van de voorgaande vergelijkingen blijkt dat het zakelijk genotsrecht het beste vergeleken kan worden met eigendom.

Vanuit de taxatieleer wordt de canon gezien als een rendement op de waarde van de grond, terwijl vanuit het gezichtspunt van de grondeigenaren de canon wordt gezien als een financieringsvorm. Hoe dan ook, bij de keuze van de rentevoet wordt uitgegaan van een rentetype dat in de markt past bij een duur zoals die ook geldt voor het zakelijke genotsrecht. Dit betekent dat bij de jaarlijkse aanpassing aansluiting gezocht wordt bij de kapitaalmarktrente met een looptijd van één jaar, terwijl bij een tienjaarlijkse aanpassing de kapitaalmarktrente van tien jaar wordt gebruikt en bij vijfentwintigjaarlijkse aanpassing die van vijfentwintig jaar. In veruit de meeste gevallen wordt de rentevoet aangepast bij het aanpassen van de waarde van de grond. In dat geval zal aansluiting gezocht moeten worden bij het rendement van de langstlopende staatsleningen.

[redacted]

Bijlage 5

TOELICHTINGEN OPGESTELDE WAARDERING

In bijlage 5 is een overzicht weergegeven van de waardebepaling en de uiteindelijke berekening van de canonbedragen.

In de bovenste kolom worden de onderdelen aangeven die voor de waardebepaling van belang zijn met daarachter de bedragen van de uiteindelijke taxatiewaarden c.q. de parameters waarmee gerekend wordt.

De volgende onderdelen, die genoemd worden in bijlage 5, zullen wij hierna verder toelichten:

- genormeerde marktwaarde eigen grond (1.1)
- genormeerde opstalwaarde (1.2)
- residuële grondwaarde (1.3)
- grondquote (o.g.v. de genormeerde marktwaarde en genormeerde opstalwaarde (1.4)
- bewoonde waarde/waarde eigen gebruik/depreciatie 40% (1.5)
- gemiddelde waardestijging periode 1985 t/m 2009 (1.6)
- effectief rendement 10 jarige staatsleningen periode 1985 t/m 2009 (1.7)
- gemiddelde inflatie periode 1985 t/m 2009 (1.8)
- berekening korting in verband met erfpacht t.o.v. eigen grond (1.9)
- berekening opslag jaarlijkse canon, 10 jaar vaste canon en 25 jaar vaste canon (1.10)

1 Genormeerde marktwaarde eigen grond (t.o.v. erfpacht)

De genormeerde marktwaarde eigen grond is door deskundigen als volgt tot stand gekomen
-uitgangspunt is "eigen grond" (1.1.1)
-genormeerde marktwaarde (1.1.2)

2 Eigen grond

De door deskundigen getaxeerde genormeerde marktwaarde is berekend op grond van de situatie dat sprake is van "eigen grond". In de waardering van grond en opstal wordt de invloed van het erfpachtrecht en een canon achterwege gelaten.

3 Genormeerde marktwaarde

De genormeerde marktwaarde, kosten koper, is getaxeerd aan de hand van de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van het registergoed. Hierop zijn in mindering gebracht de onroerendgoedgebonden zakelijke en andere lasten. De netto markthuurwaarde is gekapitaliseerd op basis van een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement.
Uitgangspunten:

- koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- de hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- de onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten
- geen rekening is gehouden met achterstallig groot en klein onderhoud, bouwkundige gebreken zoals funderingsgebreken;
- geen rekening is gehouden met luxe verfraaiingen zoals luxe kantoren, keukens, specifieke kramerijen, luxe technische apparatuur etc.;

[redacted]

In de genormeerde marktwaarde wordt geen rekening gehouden met kosten van het acquisitie- of dispositieapparaat en evenmin met schuld- of rentebedragen in verband met de financiering van de getaxeerde onroerende zaak. Tevens wordt geen rekening gehouden met eventuele belastingplicht die zich zou kunnen voordoen bij een feitelijke verkoop.
Het is van belang te onderkennen dat de genormeerde marktwaarde is gebaseerd op informatie en marktkennis welke beschikbaar is op de datum van de taxatie en dat prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de genormeerde marktwaarde.

4 Genormeerde opstalwaarde

Zie bijlage: definities en waardebegrippen
Voor het bepalen van de genormeerde opstalwaarde is door deskundigen de herbouwprijs (incl. BTW) berekend van de getaxeerde opstallen. Een dergelijke berekende herbouwprijs betreft de herbouwwaarde voor een nieuw gebouwde gelijksoortige opstal (geheel nieuwbouw) minus een afschrijving voor leeftijd, technische veroudering en functionele veroudering. De getaxeerde objecten binnen het bouwblok worden door deskundigen gekwalificeerd als "bestaande bouw". Deskundigen stellen vast dat de gemiddelde kwaliteit van de getaxeerde opstallen in de genormeerde marktwaarde niet voldoet aan de kwalificatie "nieuwbouw". Daarbij kunnen als kwaliteitsverschillen tussen "nieuwbouw" en "bestaande bouw" genoemd worden:

- -funderingen: nieuwe funderingen van beton t.o.v. houten paalfunderingen met betonnen opzetters
- -isolatie: nieuwbouweisen zijn veel hoger v.w.b. isolatie van het gehele casco
- -groot onderhoud: nieuwbouw behoeft de eerstkomende 10 jaar geen groot onderhoud

5 Residuële grondwaarde (zie ook definities: grondquote)

De geschatte grondwaarde is het geschatte bedrag van de ondergrond van de gehele kavel en betreft het verschil tussen de genormeerde marktwaarde en de genormeerde actuele opstalwaarde, waarbij rekening is gehouden met de bestemming die op die ondergrond is gerealiseerd. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven.

6 Grondquote

De grondquote wordt als volgt berekend.
De genormeerde marktwaarde wordt verminderd met de genormeerde opstalwaarde, waarna een grondwaarde wordt gevonden. Die grondwaarde vormt vervolgens een aandeel in de genormeerde marktwaarde en dat aandeel wordt weergegeven in een percentage van de genormeerde marktwaarde. Die vastgestelde grondquote is de basis om uiteindelijk de grondwaarde te kunnen berekenen t.b.v. het berekenen van de nieuwe canonvergoeding.

7 Berekening jaarlijkse canon, 10 jaar vaste canon en 25 jaar vaste canon

Door de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) worden per kwartaal canonrentepercentages geadviseerd aan en op verzoek van de Makelaars Vereniging Amsterdam. Deze percentages worden berekend op basis van langdurig lopende staatsleningen, gecorrigeerd met inflatie. Ter onderscheid van eigen grond/erfpacht wordt bij de berekening van deze percentages een korting toegepast. Deze wordt berekend door voor de komende periode van 50 jaar de betalingsverplichting contant te maken. Dit aldus contant gemaakte bedrag is uit te drukken in een percentage, zijnde de korting wegens erfpacht ofwel het verschil tussen vol eigendom en erfpacht..
De commissie heeft gemeend het canonpercentage te nemen vallende in het laatste kwartaal van het taxatietijdvak, zijnde het derde kwartaal van 2010.
Een overzicht van deze percentages is als bijlage toegevoegd.

[redacted]

BIJLAGE 6

Canonpercentages ASRE

	index	10 jr	25 jr
02-04	3,49	4,07	4,57
03-04	3,72	4,44	4,86
04-04	3,42	4,17	4,51
01-05	3,10	3,70	4,02
02-05	3,12	3,73	4,02
03-05	2,69	3,15	3,44
04-05	2,56	3,05	3,27
01-06	2,73	3,24	3,41
02-06	3,18	3,57	3,71
03-06	3,58	3,93	4,11
04-06	3,33	3,65	3,77
01-07	3,33	3,66	3,74
02-07	3,61	3,89	3,99
03-07	4,23	4,56	4,65
04-07	4,16	4,29	4,44
01-08	4,16	4,35	4,53
02-08	4,03	4,05	4,40
03-08	4,30	4,67	4,81
04-08	4,26	4,42	4,68
01-09	3,20	3,49	3,54
02-09	3,56	3,66	4,00
03-09	3,83	4,02	4,31
04-09	3,66	3,63	3,97
01-10	3,61	3,55	3,97
02-10	3,48	3,42	3,82
03-10	2,85	3,17	3,16
04-10	2,55	2,46	2,77
01-11	2,97	3,01	3,27
Gemiddeld in taxatiejaar:	***3,49***	***3,56***	***3,85***

Procentuele wijziging van 10 jrs naar index: ***2,02- %***

Idem, van 10 jrs naar 25 jrs: ***8,09 %***

[redacted]

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Voorlopige grens
Bebouwing
Overige topografie

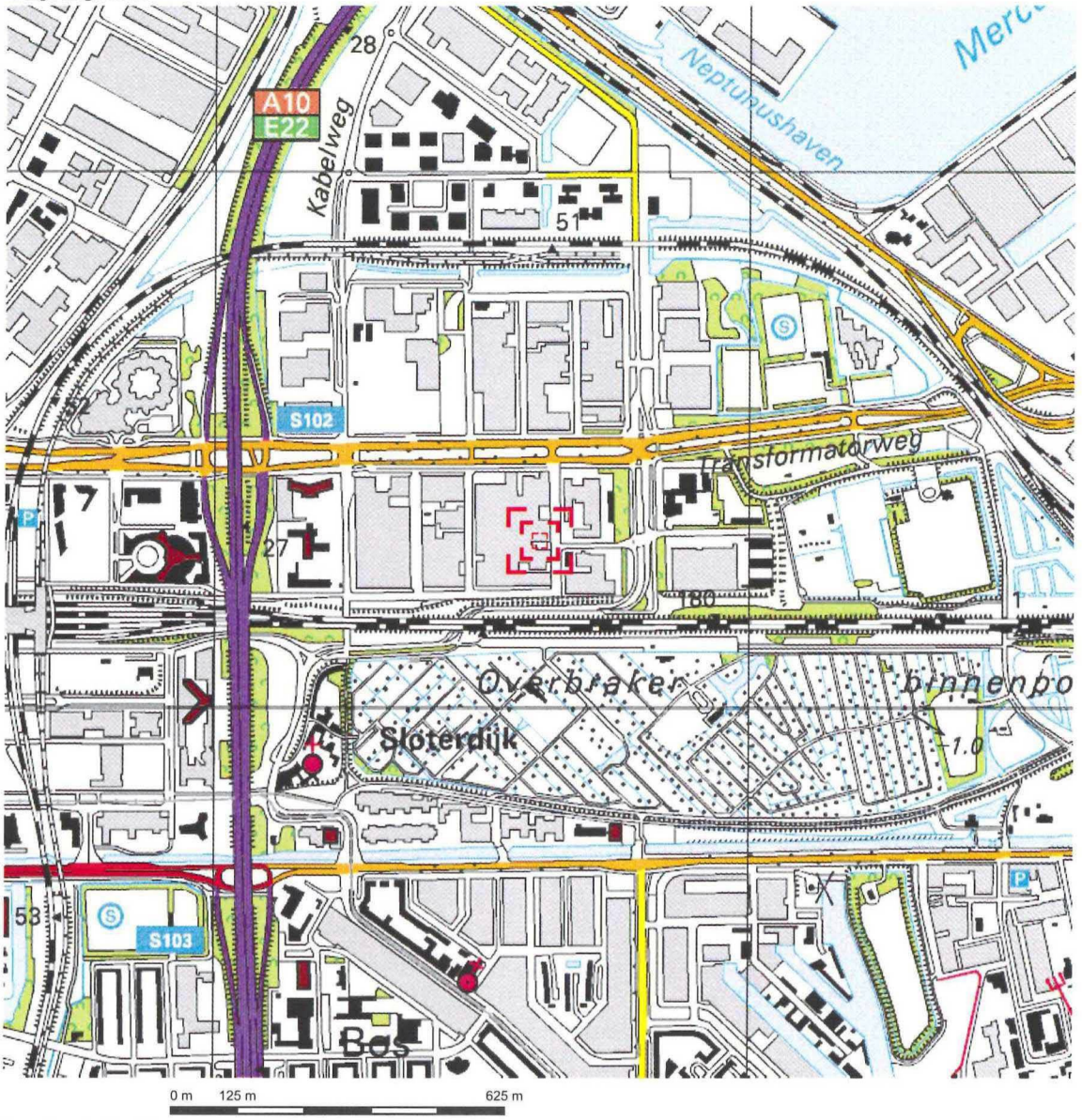
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 20 april 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente SLOTEN (N.H.)
Sectie
Perceel

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Omgevingskaart



Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object SLOTEN (N.H. [redacted]
Turbinestraat [redacted] 1014 AV AMSTERDAM

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.

bebouwd gebied
a huizenblok, groot gebouw
b huizen
c hoogbouw
d kas

wegen
autosnelweg
hoofdweg met gescheiden rijbanen
hoofdweg
regionale weg met gescheiden rijbanen
regionale weg
lokale weg met gescheiden rijbanen
lokale weg
weg met losse of slechte verharding
onverharde weg
straat/overige weg
wandelgebied
fietspad
pad, voetpad
weg in aanleg
weg in ontwerp
viaduct
tunnel
vaste brug
beweegbare brug
brug op pijlers

spoorwegen
spoorweg: enkelspoor
spoorweg: dubbelspoor
spoorweg: driesporig
spoorweg: viersporig
a station b laadperron
tram
a metro bovengronds b metrostation

hydrografie
waterloop: smaller dan 3 m
waterloop: 3-6 m breed
waterloop: breder dan 6 m
a schutsluis b brug
c vonder d koedam
a grondduiker b stuw
c duiker d sluis

bodemgebruik
a weide met sloten
b bouwland met greppels
c boomgaard
d fruitkwekerij
e boomkwekerij
f weide met populieren
g loofbos
h naaldbos
i gemengd bos
j griend
k heide
l zand
m dras en riet
n heg en houtwal

overige symbolen
a kerk, moskee
b toren, hoge koepel
c kerk, moskee met toren
d markant object
e watertoren
f vuurtoren
a gemeentehuis b postkantoor
c politiebureau d wegwijzer
a kapel b kruis
c vlampijp d telescoop
a windmolen b watermolen
c windmolentje d windturbine
a oliepompinstallatie
b seinmast
c zendmast
a hunebed b monument
c poldergemaal
a begraafplaats
b boom c paal
d opslagtank
a kampeerterrein
b sportcomplex
c ziekenhuis
schietbaan
afrastering
hoogspanningsleiding met mast
muur
geluidswering