TAXATIECOMMISSIE pagina: 1

ERFPACHTCANON AMSTERDAM Bouwblok: D
gebouw Afrika 5.1.2e

Perceel:

Veemkade

De ondergetekenden:

1. RMT RT makelaar/taxateur o.g. te Amsterdam, wonende te Haarlem, te dezen benoemd door

het Colleg van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam c.q. het Ontwikkelings-

bedrijf van de gemeente Amsterdam/regie bureau erfpacht;

2. *ing.* 5.1.2e 5.1.2e *RT taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen aangewezen door de erfpachter van het onder-*

havige bouwblok en aldus benoemd; (fictief)

3. *Ir.* *deskundige te Utrecht, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen, overeenkomstig*

Artikel xx lid xx van de van toepassing zijnde Algemene bepalingen,(fictief)

berichten hieronder

* ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 van de gemeente

Amsterdam,

* ter vaststelling van de jaarlijkse erfpachtcanon die ingaande 1 mei 2012 door de erfpachter verschuldigd wordt aan de

gemeente Amsterdam voor

het voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam in gebouw D (AFRIKA), plaatselijk bekend Veemkade

en wel het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van kantoorachtige en/of winkelachtige bedrijfs-

ruimte, alles met toebehoren, kadastraal bekend gemeente Amsterdam s 5.1.2e 5.1.2e

Het erfpachtrecht

De gronden van het door de gemeente gecreëerde appartementencomplex genaamd “Plan Pakhuizen” (herontwikkelingsproject) werden

door de gemeente op 20 november 2003 in acht appartementscomplexen uitgegeven. De complexen werden destijds gemerkt aan de Oostelijke

Handelskade. Ter uitvoering van het besluit vestigt de gemeente bij deze de voortdurende erfpacht ten behoeve van de erfpachter voor het

Appartementsrecht Gebouw [redacted]- appartementsindex [redacted] , zulks gerekend te zijn ingegaan per 1 mei 2000. De uitgifte is gebaseerd op de

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994.

De betaling van de canon is afgekocht tot en met 30 april 2050.

De herziening van de canon per 1 mei 2012, overeenkomstig artikel 13 van de Algemene Bepalingen gaat o.a. uit van wijziging van het gebruik

of de bebouwing. Geconstateerd is dat in de akte vestiging voortdurende erfpacht appartementsrechten uitgegaan is voor appartementsrecht [redacted]

in gebouw D (AFRIKA) van 5.783 m2 kantoorachtige en/of winkelachtige bedrijfsruimte, doch na vervaardiging van de meetstaat blijkt dat het bruto

vloeroppervlak op 7.209 m2 is vastgesteld.

Uitgangspunt voor de vaststelling van de waarde van het grondbestanddeel alsmede de vaststelling van de jaarlijkse canon vormt een zogenaamde

“proeftaxatie” verstrekt door het ontwikkelingsbedrijf. Voorts wordt hierbij uitgegaan met een nieuw tijdvak (50 jaar) voor uitgifte in erfpacht van het

Appartementsrecht A- 6 en wel conform de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000. Voor de berekening van de nieuwe canon is derhalve

geen rekening gehouden met de toepassing als bepaald in artikel 13,2 van de Algemene Bepalingen 1994.

De erfpachter

Volgens kadastrale informatie is de gerechtigde van de erfpacht [redacted], gevestigd te [redacted] Amsterdam, Jollemanhof [redacted] Conform

opdracht van het ontwikkelingsbedrijf heeft geen contact plaatsgevonden met de erfpachter en evenmin heeft er geen opname plaatsgevonden van het

het gebruik en situatie van het appartementsrecht in Toren D. Deskundigen hebben evenwel ter plaatse de “de gevel” en de situatie in de omgeving opgenomen.

De waarde van het erfpachtperceel

De gevel en omgevingsinspectie van het onderhavig appartementsrecht heeft plaatsgevonden in maart 2011.

De geoorloofde bestemming volgens de erfpachtovereenkomst is: kantoorachtige en/of winkelachtige bedrijfsruimte.

De vaststelling van de canon wordt gebaseerd op de waarde van het erfpachtperceel , welke waarde wordt bepaald met vergelijkbare trasacties, de kwalitatieve beoordeling van het object.

Deskundigen constateren in verband met de waardebepaling;

- Dat het perceel op goede stand is gelegen;
- Dat het gebouw een herontwikkeling vanuit pakhuizen tot kantoren betreft;
- Dat de gemiddelde kwaliteit van het object als goed aan te merken is;
- Dat het perceel gebruikt wordt overeenkomstig de erfpachtvoorwaarden;
- Dat het perceel beoordeeld dient te worden als beleggingsobject met als bestemming kantoren;
- Dat er goede en voldoende referenties waren voor het onderhavige erfpachtperceel met recente transacties van soortgelijke objecten op erfpachtgrond;
- Dat deskundigen aan de hand van tekeningen een meetstaten door opdrachtgever verstrekt oordelen dat het bruto vloeroppervlak 7.209,28 m2 bedraagt en het verhuurbaar vloeroppervlak 6.221,45 m2, in tegenstelling tot het genoemde in de erfpachtovereenkomst van 5.783 m2
- Dat er geen inwendige opname heeft plaatsgevonden

Zodat de waarde van het erfpachtrecht met de daarop aanwezige gebouwen i.q. het appartementsrecht 5.1.2e moet worden gesteld op € 17.010.000 kosten koper.

Voorts bepalen ondergetekenden dat de inbrengwaarde van het grondbestanddeel op basis van toekomstige kasgeldstromen is vastgesteld op € 3.905.120 kosten koper.

De erfpachtcanon

Bij het bepalen van de canon (jaarlijkse herziening, 10 jaarlijks herziening en herziening over 25 jaar) hebben deskundigen in aanmerking genomen:

- Dat grondeigenaar en erfpachter in een gelijke positie komen te staan
- Dat het canonpercentage door hen is bepaald in vergelijking met het gemiddelde rendement op langlopende staatsleningen, waarbij rekening wordt gehouden met de gelijke positie in de vorm van een IRR, met een grondbestanddeel waardeverandering van min 10% in jaar 16 en min 15% in jaar 31 (de bomen groeien niet tot aan de hemel);
- Dat de geprognosticeerde eindwaarde van het grondbestanddeel, rekening houdende met het voorstaande, in de berekening is meegenomen (gelijke positie partijen).

- Dat de canonbedragen gedurende de erfpachtperiode geïndexeerd blijven.
- De uitspraken van de rechters in de vaststelling van de canon.

Het canonpercentage en de canon werd door deskundigen aldus vastgesteld in geval van:

Herziening jaarlijks:	canonpercentage	1,895 %	canon in jaar 1:	€ 73.991,87
Herziening iedere 10 jaar	canonpercentage	2,173 %	canon in jaar 1:	€ 84.850,56
Herziening na 25 jaar	canonpercentage	2,460 %	canon in jaar 1:	€ 96.046,68

In de bijlagen wordt e.e.a. nader gespecificeerd.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam, 25 april 2011.

.

.....
.....
.....
.....