TAXATIECOMMISSIE
Erfpachtcanon Amsterdam

bouwblok: KJ 02 / Oud Zuid
perceel : Albrecht Dürerstraat [redacted]

De ondergetekenden:

1. [redacted] adviseur o.g. te Amsterdam, te dezen aangewezen door de meerderheid van de erfpachters van de voor canonherziening in aanmerking komende erfpachtrechten in het onderhavige bouwblok en aldus benoemd;

2. [redacted] makelaar/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/taxateur o.g. te Amsterdam, te dezen benoemd door eerstgenoemde deskundigen, overeenkomstig artikel 25 lid 2 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen,

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 1 januari 2011 door de erfpachter verschuldigd wordt aan de gemeente Amsterdam voor het

voortdurend recht van erfpacht op de grond te Amsterdam, gelegen in het bouwblok begrensd door de Rubensstraat, de Anthonie van Dijckstraat, de Albrecht Dürerstraat en de Gerit van der Veenstraat;

kadastraal bekend als gemeente Amsterdam sectie Z nummer [redacted] groot 120 m²;

plaatselijk bekend als **Albrecht Dürerstraat [redacted] te Amsterdam.**

Het erfpachtrecht

De grond werd bij stichting van de opstal per 16 januari 1937 door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven, gebaseerd op de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937.

De aanvangscanon werd vastgesteld op € 105,95 per jaar, geldende voor de duur van de eerste erfpachtperiode, eindigende 31 december 2010.

De herziening van de pachtsom (canon) per 1 januari 2011, overeenkomstig artikel 6 van deze Algemene Bepalingen, is gebaseerd op de staat en omstandigheden van het bouwblok in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van het tijdvak dus het jaar 1 januari 2009 / 31 december 2009.

[redacted]

De erfpachter

De erfpachter, volgens opgave van het stadsdeel: [redacted] Albrecht Dürerstraat [redacted] 1077 MA Amsterdam, is door ondergetekende [redacted] /Deltastate makelaars, middels brief van 26 februari 2009 in kennis gesteld van de benoeming van de derde deskundige, waarbij tevens informatie is gevraagd over de exploitatie van het perceel.

Voorts is daarbij aan erfpachter medegedeeld dat de opname van het bouwblok zal plaatsvinden op 18 en 23 maart 2009 en, zo enig tijdstip hem op die dag niet paste doch hij wel persoonlijk bij de opname aanwezig wilde zijn, hiervan kennis te geven ter regeling van een ander tijdstip van opname.

Van de erfpachter is informatie over de exploitatie van het perceel verkregen.
Erfpachter was bij de opname aanwezig.

De waarde van het erfpachtperceel:

De opname van het bouwblok heeft plaatsgevonden op 18, 23 en 30 maart 2009.

De geoorloofde bestemming van het perceel is krachtens opgave van het stadsdeel:
wonen.

De vaststelling van de pachtsom wordt gebaseerd op de waarde van het erfpachtperceel in de periode als voornoemd, 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.

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%.

De waarde van het erfpachtrecht met de daarop aanwezige opstal in het kader van de bouwbloksgewijze canonherziening en de continuïteit van het erfpachtrecht wordt gesteld op € **552.000,--** op basis van 159 m^2 standaard kavelgrootte.

Deskundigen constateren in verband met de waardebepaling dat:

- het perceel op redelijke tot goede stand is gelegen;
- het perceel bebouwd is met de huidige opstallen ten behoeve van de hiervoor aangegeven geoorloofde bestemming;
- in verband met de huidige bebouwing sprake is van gebonden omstandigheden;
- het perceel in verband met de huidige bebouwing niet gebruikt kan worden voor een "alternatieve aanwending";
- de opstal niet afwijkt van het oorspronkelijk bouwplan ten tijde van de uitgifte;
- de gemiddelde kwaliteit van het bouwblok redelijk tot goed is;
- rekening is gehouden met een genormeerde opstal en bijbehorend genormeerd onderhoud;
- rekening is gehouden met een genormeerde verkoopwaarde;
- het perceel gebruikt wordt overeenkomstig de opgave van het stadsdeel;
- er goede en voldoende referenties waren voor vergelijking van het onderhavige erfpachtperceel met recente transacties van soortgelijke percelen op erfpachtgrond;

[redacted]

- verrekening van kavelgrootte op basis van tuingrond geschiedt als volgt:
  Van 0 t/m 5 m^2 geen verrekening
  Van 6 t/m 15 m^2 meer of minder € 2.000,--
  Van 16 t/m 25 m^2 meer of minder € 3.000,--
  Van 26 t/m 35 m^2 meer of minder € 3.500,--
  Van 36 t/m 45 m^2 meer of minder € 3.750,--
- in verband met de diversiteit aan kavelgrootte binnen het bouwblok een verrekening plaatsvindt ten opzichte van een gemiddeld bebouwd en onbebouwd gedeelte van het perceel als hiervan sprake is;
- daarbij tevens de intuïtieve inzichten van de deskundigen mede bepalend zijn geweest.

Voorts bepalen ondergetekenden dat voor dit type percelen de waarde van de grond van het erfpachtperceel als deel van de gehele onroerende zaak varieert van 20% tot 25% en dat in het onderhavige geval naar hun intuïtief inzicht een juiste aanname is dat uit wordt gegaan van ca. 23% ..... **€ 127.000,--**

(eenhonderdzevenentwintigduizend euro)

De pachtsom/erfpachtcanon

Voor het bepalen van de canon bij aanvang van het nieuwe tijdvak nemen deskundigen in aanmerking dat de erfpachter de keuze heeft tussen de Algemene Bepalingen 1937 of die van 2000, waarvoor de verdiscontering van de grondwaarde naar canon verschillend uitwerken.

Voor alle gevallen geldt dat de commissie voor wat betreft het canonrentepercentage zich conformeert aan de berekende percentages door de stichting SBV/Amsterdam School of Real Estate, in samenwerking met de Makelaarsvereniging Amsterdam, geldende voor de periode waarin de opnamedatum valt.

A. Voor toepassing van de **AB 1937**:

- dat deze erfpachttermijn na de eerste 75 jaar nu (ook) een termijn van 50 jaar omvat (art. 6.2)
- dat de erfpachter bevoegd is de canon voor dit tijdvak geheel of gedeeltelijk af te kopen (art. 8)
- dat er geen indexering van de canon plaatsvindt

dat aldus de aanvangscanon per 1 januari 2011 door hen wordt vastgesteld als volgt:

3,54 % van **€ 127.000,--** is ..... € **4.495,80**
==========

[redacted]

B. Voor toepassing van de **AB 2000:**

- dat de canon geïndexeerd wordt en de erfpachter een keuzemogelijkheid geboden wordt voor betaling van de canon;

dat aldus de aanvangscanon per 1 januari 2011 door hen wordt vastgesteld als volgt:

bij toepassing **van jaarlijkse indexering** (art. 7):
3,20 % van **€ 127.000,--** is ..... **€ 4.064,00**
==========

bij toepassing van een vaste canon voor **10 jaar** (art. 8):
3,49 % van **€ 127.000,--** is ..... **€ 4.432,30**
==========

bij toepassing van een vaste canon voor **25 jaar** (art. 9):
3,54 % van **€ 127.000,--** is ..... **€ 4.495,80**
==========

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

Amsterdam, 9 oktober 2009.

[redacted]

[redacted]

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Kadaster

Betreft:	AMSTERDAM Z Z [redacted]		25-11-2009
	Albrecht Durerstraat [redacted]	1077 MA AMSTERDAM	13:21:32
Toestandsdatum:	24-11-2009		

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:
AMSTERDAM Z Z [redacted]
Grootte: 1 a 20 ca
Coördinaten: [redacted]
Omschrijving kadastraal object:
WONEN

Locatie: Albrecht Durerstraat [redacted]
1077 MA AMSTERDAM
Ontstaan op: 5-11-1985

Publiekrechtelijke Beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

ERFPACHT
De heer [redacted]
Albrecht Durerstraat [redacted]
1077 MA AMSTERDAM
Geboren op: [redacted]
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: [redacted] d.d. 6-12-2005

Eerst genoemde object in brondocument:
AMSTERDAM Z Z [redacted]
Brondocumenten mogelijk van belang:
[redacted] d.d. 14-12-2005

Aantekening recht

[redacted]
Betrokken persoon:
Mevrouw [redacted]
Albrecht Durerstraat [redacted]
1077 MA AMSTERDAM
Geboren op: [redacted]
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: [redacted] d.d. 6-12-2005

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
Ontleend aan: [redacted] d.d. 6-12-2005

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT

GEMEENTE AMSTERDAM Z

Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM
Postadres: POSTBUS 202
1000 AE AMSTERDAM
Zetel: AMSTERDAM
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: 84 ASD22/ 3440 d.d. 5-11-1985
Eerst genoemde object in brondocument:
AMSTERDAM Z Z [redacted]

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.