Gemeente Amsterdam

Dit document wordt gebruik voor zowel de aanvraag van een grondprijsadvies als de aanvraag voor een grondprijsberekening.

Bepaling erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpachtrechten (vertrouwelijk) (te gebruiken bij perceels-/tuinuitbreiding, bestemmings-/bebouwingswijziging (waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder extra woningen ontstaan)/splitsing)

(10)(2e)

Aanvrager (10)(2e) (10)(2e)
Adviseur (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl
Datum 14 april 2020
Kenmerk (10)(2e)
E-nummer E3546/1 en E3546/2
Onderwerp Grondprijsadvies Keurenplein (10)(2e) en Zuidermolenweg (10)(2e) te Amsterdam

Beste collega,

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd adres op basis van de door jou aangeleverde informatie zoals je hieronder bij "Project informatie" hebt ingevuld (punt 1 tot en met 8).

Project informatie

1) De naam van het project/locatie

- Datum "volledige aanvraag" : **1 mei 2020 (best.wijz en samenvoeging)**
- Adres(sen) : Keurenplein (10)(2e) en Zuidermolenweg (10)(2e) te Amsterdam
- Kadastrale gegevens : Gemeente Sloten (N.H.), sectie G, nummer (10)(2e) (10)(2e) kaveloppervlak: 301)
- Algemene Bepalingen : AB 1966 en AB 2000
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : Bedrijvencentrum Osdorp ((10)(2e)
- Stadsdeel : Nieuw-West
- Betreft woningcorporatie : n.v.t.

Gelden vaste afspraken : neen

- Is wijziging met btw belast : onbekend

2) De reden van de adviesaanvraag

- Samenvoeging

Het erfpachtrecht van het dossier E3546/1, Gemeente Sloten (N.H.), sectie G, nummers (10)(2e) en (10)(2e) gaat samenvoegen met het erfpachtrecht van het dossier 3546/2, Gemeente Sloten (N.H.), sectie G, nummer (10)(2e) Dit erfpachtrecht (E3546/2) mag ook niet los worden vervreemd.

- Bestemmingswijziging inzake dossier E3546/2
  Er is gebleken dat de huidige privaatrechtelijke bestemming "*het terrein is bestemd voor de uitbreiding van de bebouwing, gesticht op het terrein, dat op de gemelde tekening met enkele arcering is aangegeven; de bebouwing van het terrein mag* (10)(2e) *worden gebruikt als garage*" niet overeenkomt met de feitelijke bestemming. Feitelijk gebruikt de erfpachter het als stalling van voertuigen (10 parkeerplaatsen op maaiveld) ten behoeve van de bedrijfsvoering van het erfpachtpachtrecht Keurenplein (10)(2e) en Zuidermolenweg (10)(2e) te Amsterdam (10)(2e) en (10)(2e) hebben hierover een kort overleg gehad en er is aangegeven dat de huidige privaatrechtelijke bestemming (garage) dan wel de nieuwe/feitelijke bestemming (onbebouwd terrein met 10 parkeerplaatsen op maaiveld) zullen worden gewaardeerd als "bedrijfsruimte" aangezien het "hoofdrecht/aangrenzend recht", E3546/1, de bestemming bedrijfsruimte + showroom heeft.

3) **Indien er sprake is van een perceelsuitbreiding moet het selectiebeleid gevolgd worden.** Is al contact opgenomen met ASM (ASM@amsterdam.nl)? **n.v.t.**

4) **Een duidelijke beschrijving van het oude programma**

Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	het terrein is bestemd voor de uitbreiding van de bebouwing, gesticht op het terrein, dat op de gemelde tekening met enkele arcering is aangegeven; de bebouwing van het terrein mag (10)(2e) worden gebruikt als garage
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go per woning aangeven: Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten. *Invullen indien WOZ niet bekend is Is er een tuin aanwezig? Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een berging aanwezig op zolder? Is er een berging in de kelder? Is er een schuur in de tuin?	▪ N.v.t. n.v.t.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	het terrein is bestemd voor de uitbreiding van de bebouwing, gesticht op het terrein, dat op de gemelde tekening met enkele arcering is aangegeven; de bebouwing van het terrein mag (10)(2e) worden gebruikt als garage. Kaveloppervlak: 301 m2

Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm: Opnemen wat er over parkeren is vastgelegd bij uitgifte of latere wijziging van het erfpachtrecht Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	nvt nvt nvt nvt
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten): Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	nvt Nvt nvt

5) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Nieuwe bestemming(en):	het onbebouwde terreingedeelte is bestemd voor stalling van auto's ten behoeve van de tot het erfpachtrecht behorende bedrijfsvoering
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go per woning aangeven: Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten. *Invullen indien WOZ niet bekend is Is er een tuin aanwezig? Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een berging aanwezig op zolder? Is er een berging in de kelder? Is er een schuur in de tuin?	▪ nvt nvt
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	de stalling van voertuigen 301 m2 kaveloppervlak

Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	**10** parkeerplekken t.b.v. de bedrijfsvoering van het naastgelegen erfpachtrecht plaatselijk bekend als Keurenplein (10)(2e) en Zuidermolenweg (10)(2e) te Amsterdam ▪ op maaiveld ▪ **nvt** laags/lagen ▪ **nvt** parkeerplekken die volgens de akte niet afhankelijk gemaakt zijn van de hoofdbestemming (op juridische gronden 1 erfpachtgrondwaarde voor de oude en de nieuwe situatie)
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	nvt
Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	▪ nvt
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten): Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	nvt nvt nvt nvt

6) **Eerdere gpa's** (invullen door aanvrager)
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer:
GPA conversie E3546/1, d.d. 05-04-2016, kenmerk (10)(2e) (10)(2e)

7) **Eventuele bijzonderheden** (invullen door aanvrager)
- Ingangsdatum bestemmingswijziging : 1 mei 2020
- Ingangsdatum CHET : 1 mei 2022

8) **Aktenonderzoek** (invullen door aanvrager)
Stuur alle akten waarin een wijziging van de erfpacht voorkomt, vanaf de uitgifteakte (danwel vanaf CHET/conversie akte) samen met de aanvraag naar de grondprijsberekenaars.

Grondprijsadvies

Het erfpachtrecht perceel nummers (10)(2e) wordt samengevoegd met het erfpachtrecht perceel numme(10)(2e). Zie onderstaande kaart. Deze aanvraag heeft betrekking op de samenvoeging en bestemmingswijziging.

De huidige bestemming is: het terrein is bestemd voor de uitbreiding van de bebouwing, gesticht op het terrein, dat op de gemelde tekening met enkele arcering is aangegeven; de bebouwing van het terrein mag (10)(2e) worden gebruikt als garage

De nieuwe bestemming is: het onbebouwde terreingedeelte is bestemd voor stalling van auto's ten behoeve van de tot het erfpachtrecht behorende bedrijfsvoering.

(10)(2e)

(10)(2e)

De grondwaarde als basis voor de canon/afkoopsom wijzigt niet als gevolg van de nieuwe bestemming. De nieuwe bestemming is geen hoogwaardigere bestemming dan de huidige. Er treedt daardoor geen meerwaarde op.