Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo

Aan (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e)
Kopie aan -

Datum 8 januari 2014
Kenmerk 2014-149
Onderwerp Herzien grondprijsadvies horeca aan de Amstelveense weg (10)(2e)

Beste (10)(2e),

Hierbij ontvang je een herzien grondprijsadvies voor bovengenoemde adres. Alle eerder afgegeven grondprijsadviezen voor dit erfpachtrecht komen met dit nieuwe grondprijsadvies te vervallen.

Het gaat hier om een horecagelegenheid ((10)(2e) restaurant) horecaruimte met een oppervlakte is 649 m² bvo, waarvan 213 m² berging/kelder. De grondprijzen zijn nodig in verband met splitsing van het erfpachtrecht.

Grondprijs horeca begane grond
Voor de horeca op deze locatie is de grondprijs op deze locatie (10)(2b) **per m² bvo**. Deze grondprijs is gebaseerd op een huurprijs van (10)(2b) per m² vvo, een vvo/bvo- verhouding van 90%, een BAR van 7,5% en stichtingskosten van (10)(2b) per m² bvo.

Grondprijs kelder
Kelders hebben over het algemeen een lagere beleggingswaarde dan ruimten op de begane grond. Doorgaans wordt voor kelders met een goede stahoogte een korting van 25% gegeven op de grondprijs voor de hoofdbestemming. Echter, vanwege de relatief grote oppervlakte van de kelder is een korting van 25% op de grondprijs niet toereikend.

Voor dit project wordt daarom de grondprijs afzonderlijk bepaald. De huur van de kelder is 60% van de huur van de ruimte op de begane grond namelijk (10)(2e) per m² vvo. Bij gelijk gebleven overige parameters leidt dit tot een grondprijs van (10)(2b) **per m² bvo** voor de kelder.

De grondprijzen zijn exclusief BTW, heeft prijspeil 2013 en is geldig tot 9 januari 2015. De standaard onderhandelingsmarge van b)(2% is van toepassing.

(10)(2e)

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)
Regie & Advies

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf