Gemeente Amsterdam

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aan 5.1.2e 5.1.2e
Van 5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl
Datum 16 maart 2016
Kenmerk 2016-2447
E-nummers E3723/diverse
Onderwerp WBPP16 Jan Ligthartstraat 20-26 en 30-36 en Pieter Calandlaan 501-509 en 513-517 en 523-539, 543, 547, 549

Beste 5.1.2e

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier op basis van de door jou aangeleverde informatie.

1) **De naam van het project/locatie**
   - Adres(sen) : zie bij onderwerp
   - Buurtcode : F81
   - Stadsdeel : Nieuw-West
   - Bouwblok : GF 62

2) **De reden van de adviesaanvraag**
   In het kader van canonherziening einde tijdvak moet de gemeente een aanbieding doen.

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

Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² gbo per woning aangeven:	ééngezinswoning: Pieter Calandlaan 503-509, 513-517, 533-539, 543, 547, 549
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	garage: Jan Ligthartstraat 20-26, 30-36, Pieter Calandlaan 523-531
Aantal lagen bebouwing woning:	3 bouwlagen
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	n.v.t.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	n.v.t.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	n.v.t.

4) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma

Nieuwe bestemming(en):	n.v.t.
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² gbo per woning aangeven:	n.v.t.
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	n.v.t.
Aantal lagen bebouwing:	n.v.t.
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	n.v.t.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	n.v.t.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	n.v.t.

5) Eerdere gpa's

Niet bekend.

6) Eventuele bijzonderheden

Bvo ééngezinswoning tussen de 100 en 135 m² volgens opgave erfpachters. Pieter Calandlaan 501: 60 m² praktijk aan huis en Pieter Calandlaan 503: 117 m² wonen. Wellicht apart GP-advies voor praktijkgedeelte? Pieter Calandlaan 501 en 503 zijn samen één erfpachtrecht. Let op: het betreffen woningen én garages!

Grondprijs wonen

De grondprijs voor wonen op deze locatie is gebaseerd op de onderstaande parameters;

Grondwaarde wonen	
Marktwaarde incl. btw per m² gbo	€ 2.400
Stichtingskosten incl. btw per m² gbo	€ 1.651
Btw	21%
Grondwaarde excl. btw per m² gbo	€ 619

Grondprijs parkeren (garages)

De grondprijs voor een parkeerbox (oppervlak inpandig ca. 17 m²) op deze locatie is gebaseerd op de onderstaande parameters;

Grondwaarde parkeren	
Marktwaarde incl. btw	€ 25.350
Stichtingskosten excl. btw	€ 15.700
Grondwaarde excl. btw	€ 5.250

Bovenstaande grondprijzen zijn prijspeil 2016 en geldig tot 17 maart 2017. Deze grondprijzen zijn exclusief BTW [redacted (10)(2g)]

Met vriendelijke groet,

[redacted 5.1.2e 5.1.2e]
Regie & Advies

Referenties wonen

adres	prijs	oppervlakte	prijs per m² gbo	bijzonderheden
Samenwerking 25	€ 209.000	85	€ 2.459	
Pieter Calandlaan 513	€ 239.000	130	€ 1.838	+ garage
Jan Ligthartstraat 15	€ 185.000	94	€ 1.968	
Jan Ligthartstraat 7	€ 219.000	90	€ 2.433	
Pieter Calandlaan 461	€ 275.000	130	€ 2.115	
Prof. R. Casimirstraat 44	€ 225.000	84	€ 2.679	
Prof. R. Casimirstraat 42	€ 225.000	84	€ 2.679	
Professor J.H. Gunningstraat 16 hs	€ 375.000	120	€ 3.125	7 meter breed
		gemiddelde	€ 2.412	
		gecorrigeerd 3%	€ 2.340	
		mediaan	€ 2.446	

Referenties parkeerboxen

adres	prijs	type
Jan Ligthartstraat 26	€ 32.500	parkeerbox
Meentstraat 28	€ 29.500	parkeerbox
Akerwateringstraat 237	€ 23.500	parkeerbox
Langswater 262	€ 22.500	parkeerbox
Eastonstraat 85	€ 28.800	parkeerbox
Langswater 660 garage	€ 20.000	parkeerbox
gemiddelde	€ 26.133	
gecorrigeerd 3%	€ 25.349	
mediaan	€ 26.150	