Gemeente Amsterdam

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

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e)
Kopie aan (10)(2e) @amsterdam.nl
Datum 26 mei 2016
Kenmerk 2016-4279
E-nummer E2953/9
Onderwerp Grondprijsadvies Elektronstraat (10)(2e) te Amsterdam

Beste collega,

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier op basis van de door jou aangeleverde informatie. De punten 1 t/m 5 zijn ingevuld door de aanvrager.

1) **De naam van het project/locatie**
   - Adres(sen) : Elektronstraat (10)(2e) te Amsterdam
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : E36b
   - Stadsdeel : West (Bedrijventerrein Sloterdijk I)
   - Betreft woningcorporatie : nvt
   - Kadastrale gegevens :gemeente Sloten (N.H (10)(2e) nummer (10)(2e)
     kaveloppervlak: 1.254 m²

2) **De reden van de adviesaanvraag**
   Bovengenoemd dossier zal verticaal worden gesplitst. Één na verticale splitsing ontstane erfpachtrecht zal worden samengevoegd met een ander erfpachtrecht. Bij de huidige vastgelegde bestemming is er sprake van een 100% kantoorfunctie ten behoeve van een radiostation. Het erfpachtrecht beschikt niet over deze bedrijfsruimte (radiostation). Ik heb een advies nodig voor kantoor. De grondprijs voor bedrijfsruimte max. 30% kantoor is opgenomen in de HGPB.

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

Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	1) Bedrijfsruimte van maximaal 436 m² bvo waarvan maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak als kantoorruimte mag worden gebruikt en/of gerealiseerd, uitsluitend ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering. 2) Kantoorruimte ten behoeve van een

	radiostudio van maximaal 252 m² bvo. 3) Bedrijfsruimte ten behoeve van een cateringbedrijf (zonder consumptie ter plekke) van maximaal 430 m² bvo.
Bij wonen typologie en aantal woningen 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:	1) Bedrijfsruimte max 30% kantoor van 436 m² bvo, op de begane grond. 2) Kantoorruimte van 252 m² bvo, op de eerste verdieping. 3) Bedrijfsruimte ten behoeve van cateringsbedrijf van 430 m² bvo, op de begane grond. Totaal: 1.118 m² bvo
Aantal lagen bebouwing:	Twee lagen (begane grond + 1e verdieping)
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Ja, er is een kelder aanwezig. De kelder is 175 m² bvo. Er is sprake van stahoogte. Er is geen daglicht toetreding.
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):	Bedrijfsruimte ten behoeve van cateringsbedrijf van 430 m² bvo, op de begane grond, wordt gewijzigd in bedrijfsruimte max 30% kantoor. **Dus eigenlijk geen bestemmingswijziging maar wijziging van bestemmingsomschrijving! Kantoorfunctie blijft! Zie hieronder.**
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² g.o. 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:	1) Bedrijfsruimte max 30% kantoor van 436 m² bvo, op de begane grond. 2) Kantoorruimte van 252 m² bvo, op de eerste verdieping. 3) Bedrijfsruimte van max. 430 m² bvo, max. 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorruimte worden gebruikt en/of gerealiseerd, zich bevindend op de begane grond met een oppervlakte van 255 m² bvo en in de kelder 175 m² bvo)

	Totaal: 1.118 m² bvo
Aantal lagen bebouwing:	Twee lagen (begane grond + 1e verdieping)
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Ja, er is een kelder aanwezig. De kelder is 175 m² bvo. Er is sprake van stahoogte. Er is geen daglicht toetreding.
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	N.V.T.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	N.V.T.

4) **Eerdere gpa's**
GPA d.d. 21 april 2011 met kenmerk 2011-6696
GPA d.d. 9 mei 2012, met kenmerk 2012-6024

5) **Eventuele bijzonderheden**
Ingangsdatum wijziging: 16 november 2016 (prolongatie datum)

Regie en Advies
Kantoor
De ruimte op de 1e verdieping wordt gebruikt als kantoorruimte die niet ter ondersteuning/ niet gelieerd is aan de bedrijfsruimte. Voor kantoorruimte op deze locatie is onderstaande grondprijs van toepassing. De grondprijs is per m² bvo of per m² kavel (afhankelijk van de floor/space-index)

Grondwaarde kantoor	
Huur per m² vvo	(10)(2e)
Vormfactor	(10)(2e)
Bruto aanvangsrendement	
Stichtingskosten excl. btw per m² bvo	(10)(2e)
Grondwaarde excl. btw per m² bvo	(10)(2e)

De grondprijs is op prijspeil 2016 en exclusief btw en heefteen geldigheidsduur van 1 jaar na dagtekening van dit advies.

(10)(2e)

Vriendelijke groet,

(10)(2e)

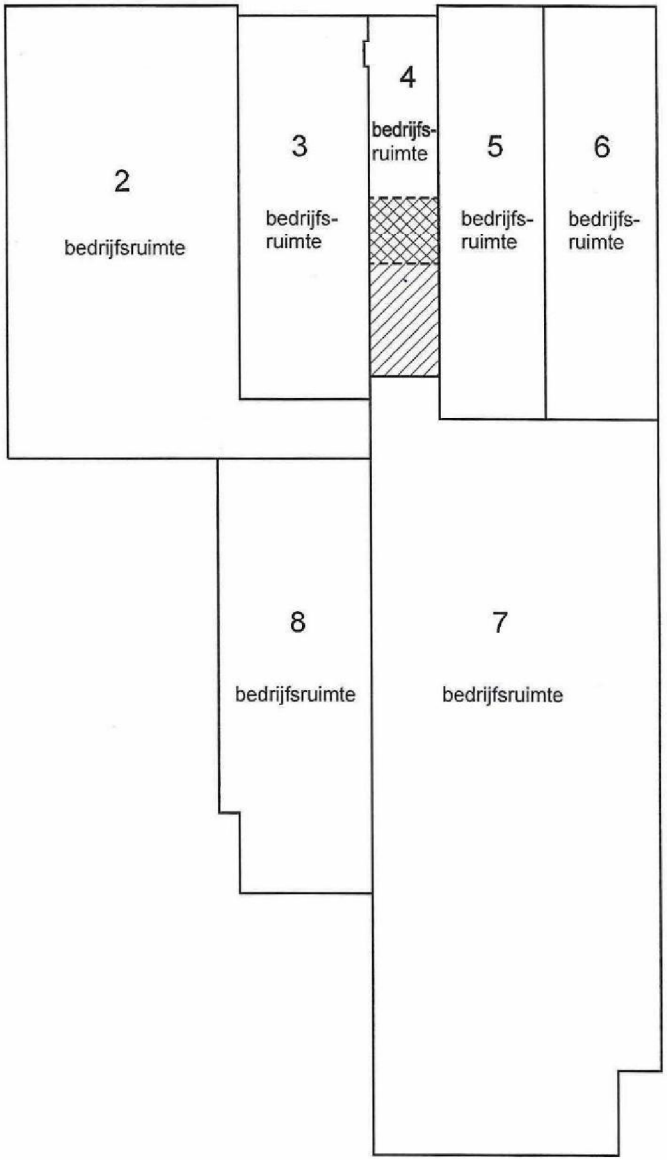
Grond en Ontwikkeling
Regie en Advies

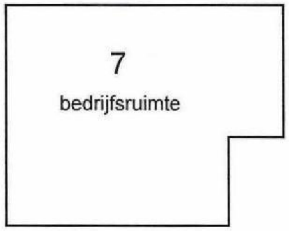
0759

22,3 m2
van bedrijfsruimte 3 af te splitsen en samen te voegen bij bedrijfsruimte 4

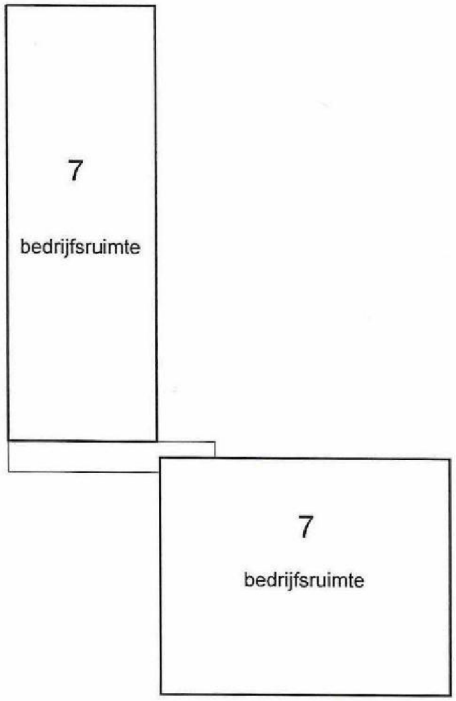
37,5 m2
van bedrijfsruimte 7 af te splitsen en samen te voegen bij bedrijfsruimte 4

bedrijfsruimte 3: bestaand 267,0 m2
nieuw 244,7 m2
bedrijfsruimte 4: bestaand 65,0 m2
nieuw 124,8 m2
bedrijfsruimte 7: bestaand 1254,0 m2
nieuw 1216,5 m2 m2

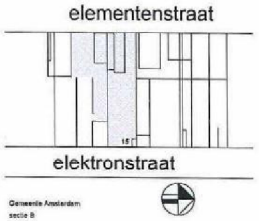




KELDER



VERDIEPING



situatie

te wijzigen