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)

Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan (10)(2e) @amsterdam.nl
Datum 4 september 2017
(10)(2e) Kenmerk 2017-8737
E-nummer E1251/26
Onderwerp Grondprijsadvies bestemmingswijziging Toldwarsstraat (10)(2e)

Project informatie

1) **De naam van het project/locatie**
   - Datum "volledige aanvraag" : maart 2016 (eerder GPA verlopen)
   - Adres(sen) : Toldwarsstraat (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e) en (10)(2e) en Tolstraat (10)(2e)
   - Algemene Bepalingen : AB1966
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : K25b
   - Stadsdeel : Zuid
   - Betreft woningcorporatie : n.v.t.
   - Kadastrale gegevens : gemeente Amsterdam, sectie V, nummers (10)(2e) kaveloppervlak 90 m²

   - **De reden van de adviesaanvraag**
   - Bestemmingswijziging

2) **Indien er sprake is van een perceelsuitbreiding moet het selectiebeleid gevolgd worden.** Is al contact opgenomen met ASM ((10)(2e)l@amsterdam.nl)?
   n.v.t.

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

Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen. *) doorhalen/verwijderen wat niet van toepassing is.	
Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	Bedrijfsruimte (begane grond) en 4 bovenwoningen
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go e/o bvo per woning aangeven: Let op!! Alleen de m² opnemen van de	Koopwoning (1e, 2e en 3e verdieping: 3 x 61 m² bvo/3 x 48 m² gbo , 4e verdieping: 67 m² bvo/53 m² gbo) Zelfstandig Meergezinswoning

woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.	
Is er een tuin aanwezig ? Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een balkon aanwezig?	neen neen neen
Is er een berging aanwezig op zolder? Is er een berging in de kelder? Is er een schuur in de tuin?	Neen Neen Neen
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Bedrijfsruimte 79 m² bvo gelegen op de begane grond
Aantal lagen bebouwing bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	5
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	Neen
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	n.v.t.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed ▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling ▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	n.v.t.

4) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma *(laatste kolom invullen door aanvrager)*

Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen. *) doorhalen wat niet van toepassing is.	
Nieuwe bestemming(en):	5 woningen
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go e/o bvo per woning aangeven: Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.	Koopwoning (begane grond: 79 m² bvo/62 m² gbo, 1e + 2e + 3e verdieping: 3 x 61 m² bvo/3 x 48 m² gbo, 4e verdieping: 67 m² bvo/53 m² gbo) Zelfstandig Meergezinswoning
Is er een tuin aanwezig ? Is er een (dak)terras aanwezig? Is er een balkon aanwezig?	neen neen neen
Is er een berging aanwezig op zolder? Is er een berging in de kelder?	neen neen

Is er een schuur in de tuin?	neen
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 bovengronds: (i.v.m. hoogte stichtingskosten):	5
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	neen
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	n.v.t.
Sociaal maatschappelijke voorzieningen: (altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn)	▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed ▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling ▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering
Horeca bestemming, bijvoorbeeld : ▪ Hotel aantal sterren ▪ Restaurant (waar je bediend wordt) ▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend) ▪ Nachtclub/discotheek	n.v.t.

5) **Eerdere gpa's**
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer:
GPA d.d. 31 maart 2016 met kenmerk 2016-2751 ([redacted (10)(2e)])

6) **Eventuele bijzonderheden**
Ingangsdatum wijziging : 16 februari 2018

Bepaling erfpacht grondwaarde (invullen door adviseur grondprijzen)

Wij ontvingen twee spoedaanvragen over dit project! Deze aanvraag gaat over Toldwarsstraat [redacted]. Een bedrijfsruimte die moet worden omgezet naar wonen. Op 31 maart 2016 is met kenmerk 2016-2751 ook al een advies afgegeven. De grondprijs voor kantoor, detailhandel en bedrijfsruimte was toen gebaseerd op een huur van [redacted (10)(2b)] per m² vvo. De referenties van toen even als de toen gehanteerde huur per m² vvo houden we weer aan.

Overzicht bepaling grondwaarde - niet-wonen	
Bestaand recht of nieuwe uitgifte?	Bestaand erfpachtrecht
Bestemming	Bedrijfsruimte
Huidige of nieuwe bestemming?	Huidige bestemming
Kostenreferentie	
Type vastgoed	Bedrijfsruimte/kantoor/ detailhandel
Subtype	In plint, kleinere units
Stiko per m² bvo, incl. sloopkosten	1.185
Vormfactor	90%
Marktwaarde	
Huur per m² vvo	(10)(2b)
Bruto aanvangsrendement*	7,29%
Marktwaarde per m² bvo	(10)(2b)
Grondwaarde per m² bvo	(10)(2b)
Grondwaarde	(10)(2b)
** de BAR is gecorrigeerd voor waardeverschil voortdurend - eeuwigdurend*	

Grondwaarde		Toldwarsstraat (10)(2e
onbezwaarde waarde woning	62 m² go	(10)(2b)
onbezwaarde waarde woning per m² bij	62	(10)(2b)
onbezwaarde waarde tuin	per m²	niet gevraagd
onbezwaarde waarde berg/schuur	per stuk	niet gevraagd
BSQ		36%

Houdbaarheid
Bovenstaande grondwaarde voor wonen heeft een geldigheidsduur tot en met 31 december 2017 (einde kalenderjaar) en is (10)(2e van BTW. De grondwaarde voor niet wonen is geldig tot één jaar na afgifte van dit advies en is ook (10)(2e van BTW.

Disclaimer
De erfpachtgrondwaarde wordt verkregen door toepassing van de juiste depreciatie conform het geldende grondprijsbeleid.

Met vriendelijke groet
(10)(2e) (10)(2e)

Grond en Ontwikkeling
Afdeling Regie en Advies
Team Advisering Vastgoed