Gemeente Amsterdam

GRONDPRIJSADVIES (vertrouwelijk)

Aan	(10)(2e) (10)(2e)
Van	(10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan	Erfpacht@amsterdam.nl
Datum	19 oktober 2015
Kenmerk	2015-10538
E-nummer	E1984/1 gesplitst in 14/15
Onderwerp	Grondprijsadvies voor Uiterwaardenstraat (10)(2e)

Beste collega,

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd dossier.

1) **De naam van het project/locatie**
   - Adres(sen) : Uiterwaardenstraat (10)(2e)
   - Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : K54a
   - Stadsdeel : Zuid
   - Betreft woningcorporatie : Nee
   - Kadastrale gegevens : ASD- sectie (10)(2e)

2) **De reden van de adviesaanvraag**
   Het zijn 2 naastgelegen panden aan de Uiterwaardenstraat (10)(2e) & (10)(2e) te Amsterdam. In het verleden zijn van beide panden de woningen afgesplitst van de bedrijfsruimten. Thans zijn in het Kadaster derhalve alleen kenbaar de indices (10)(2e) (bedrijfsruimte) en (10)(2e) (de woningen). De erfpachter is nu voornemens de bestaande splitsing (10)(2e) op te heffen. Vervolgens wil de erfpachter de beide gebouwen opnieuw 'schoon' splitsen. Ik heb advies nodig voor de winkelruimten op de begane grond indices (10)(2e)

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):	ASD-sectie (10)(2e) (10)(2e) Uiterwaardenstraat (10)(2e) op de begane grond ASD-sectie (10)(2e) 2) Uiterwaardenstraat (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) woningen
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² gbo per woning aangeven:	NVT
Bij niet-wonen de bestemming, het	Uiterwaardenstraat (10)(2e) ASD-V- (10)(2e) (10)(2e)

aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	[redacted]winkelruimte 76m² bvo gelegen op de begane grond Totaal 405 m² bvo
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	nvt
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	nvt
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	nvt

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):	Wordt gesplits in 9 appartementsrechten waarvan [redacted] op de begane grond de bestemming hetzelfde blijf (winkelruimte)
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² gbo per woning aangeven:	▪ nvt
Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:	Winkelruimte [redacted] 92,5m² bvo gelegen op de begane grond Totaal 177,5 m² bvo begane grond en van het gehel gebouw 793,9 m² bvo
Is er een kelder aanwezig? Stahoogte? Daglicht toetreding	nvt
Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:	nvt
Sociaal maatschappelijke voorzieningen:	nvt

5) **Eerdere gpa's**
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer:
Er is op 7 februari 2002 advies gegeven voor Uiterwaardenstraat [redacted] door Gemeentelijke grondbedrijf
[redacted]

6) **Eventuele bijzonderheden**
Spoed

7) **Aandachtspunten**

- Let wel, er worden alleen grondprijzen verstrekt die niet in de Handleiding Grondprijsbepaling staan (dus kijk van tevoren in de Handleiding).
- Stuur relevante bijlagen mee (meetstaten, plattegrond, bouwtekening etc.)
- Stuur de aanvraag per e-mail en als Word bijlage naar: [redacted]oga.amsterdam.nl
- Vermeld in het onderwerp van de mail het **adres en stadsdeel**.
- Spoedaanvragen moeten door een Teamleider van BE worden verstuurd naar [redacted]oga.amsterdam.nl met daarbij de reden van de spoedaanvraag.

Grondprijs Winkel

De winkel is gelegen aan het begin van een zijstraat aan de Rijnstraat. Deze winkels op de Uiterwaardenstraat liften mee met het succes van de Rijnstraat. De Rijnstraat kent voor winkels rond de 80 m² huurprijzen van ongeveer [redacted],-. Op de Uiterwaardenstraat geldt voor winkels in de plint en aangrenzend aan de Rijnstraat een grondprijs van [redacted],- per m² BVO. Deze grondprijs is gebaseerd op een huur van [redacted],- per m² verhuurbaar oppervlak (VVO), een VVO/BVO-verhouding van 90%, een BAR van 7,5% en stichtingskosten van [redacted],- per m² BVO.

Referenties

http://www.fundainbusiness.nl/winkel/verhuurd/amsterdam/object-85861401-uiterwaardenstraat-[redacted]
https://www.fundainbusiness.nl/winkel/verhuurd/amsterdam/object-48130510-rijnstraat-[redacted]
https://www.fundainbusiness.nl/winkel/verhuurd/amsterdam/object-48117897-rijnstraat-[redacted]
http://www.fundainbusiness.nl/winkel/amsterdam/object-49557626-maasstraat-[redacted]
wkl/omschrijving/
https://www.fundainbusiness.nl/winkel/amsterdam/object-49519275-rijnstraat-[redacted]

Bovengenoemde grondprijs is volgens prijspeil 2015 en exclusief BTW. Dit advies is geldig tot 19 oktober 2016 en er geldt een onderhandelingsmarge van 10% naar boven en beneden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] [redacted]