Inhoudsopgave

Asterdwarsweg 1 5
Asterdwarsweg 5 10
Asterdwarsweg - Chrysantenstraat Midden - Grond 14
Asterweg 1-5 Inmiddels Gesloopt 18
Asterweg 7-15 Inmiddels Gesloopt 22
Asterweg 2 – 8 27
Asterweg 10 32
Asterweg 10a 39
Asterweg 12 44
Asterweg 14 49
Asterweg 16 (i.c.m. Wilgenweg 36) en 18A 57
Asterweg 16 II 54
Asterweg 17-19 64
Asterweg 18 69
Asterweg 20 A t/m M 75
Asterweg 20 N t/m S 80
Asterweg 22 85
Asterweg 23-25 89
Asterweg 26 93
Asterweg 31 97
Asterweg 33 Reeds gesloopt in 2009 101
Asterweg 34 105
Asterweg 36 110
Asterweg 37 115
Asterweg 38 – 40 & Distelweg 91 – 93 (& 95) 118
Asterweg 55 - 73 123
Asterweg 75 – 141 (& 31) 127
Asterweg 149-151 Asterweg 171-341 * 132
Asterweg 149-151 Asterweg 143 tm 147 A * 136
Asterweg 149-151 Ina van Faassenhof 36-60 (Even) * 140
Asterweg 149-151 Leen Jongewaardkade 105-109 * 144
Asterweg 149-151 Leen Jongewaardkade 117-135 * 148
Bosrankstraat 1 152
Bosrankstraat 5-35 & Hulstweg 15-17 156
Bosrankstraat 2-64 / Papaverweg 42 / Ridderspoorweg 61 - 103 161
Chrysantenstraat 2 165
Chrysantenstraat 4, 6, 8 170
Chrysantenstraat 12 175
Chrysantenstraat 14 A-H_1 180
Chrysantenstraat 16-18 185
Chrysantenstraat 19 190
Chrysantenstraat 20 194
Chrysantenstraat 22 - 36 (& Distelweg 79) School 199

Distelkade 20, 21, 22: 204
Distelweg 64-74 Voormalige Hollandse Betongroep 208
Distelweg 74 (N) Parkeren tussen 74&76 221
Distelweg 76 226
Distelweg 78 A-C & 80 A-M 231
Distelweg 83 236
Distelweg 85 241
Distelweg 86-88 en Ridderspoorweg 210-211 246
Distelweg 89 253
Distelweg 90-100-102 258
Distelweg 105 Gesloopt 263
Distelweg 107-109 269
Distelweg 451 Begin 2022 Gesloopt 275
Grasweg 41 A-Z4 280
Grasweg 44 & Grasweg 46 ERVOOR 285
Grasweg 46 289
Grasweg 47 293
Grasweg 48, 50 & 52 297
Grasweg 51 303
Grasweg 52 B 308
Grasweg 53-85: VvE De Groene Draeck & Grasweg 85+ Parkeren ernaast 312
Grasweg 54 + Kop Grasweg Oost: Eigenaar Amvest 319
Grasweg 54 + Kop Grasweg Oost: Eigenaar Gemeente Amsterdam 323
Grasweg 54 + Kop Grasweg Oost: Eigenaar Stichting de Alliantie 328
Grasweg 54 + Kop Grasweg Oost: WvE Ko van Dijkhof 333
Grasweg 85 + Kop Grasweg West: Eigenaar Gemeente Amsterdam 337
Grasweg 85 + Kop Grasweg West: Eigenaar Coast, Horn, Paviljoen Kaap, en meer 342
Hulstweg 8 346
Klaprozenweg 1, 3, 5 & Papaverweg 14 (-16) 351
Klaprozenweg 7 356
Klaprozenweg 9, 11 & 13 361
Klaprozenweg 15 366
Klaprozenweg 17 A & B 371
Klaprozenweg 17 D & Vlierweg 44 376
Klaprozenweg 19-27 Eig4 Woningstichting 381
Klaprozenweg 19-27 Eig3 Nieuwe VvE 386
Klaprozenweg 19-27 Eig1 oude VvE 391
Klaprozenweg 19-27 Eig2 Belegger 396
Klaprozenweg 31-33 403
Klaprozenweg 35 A2, A3, A4 & B2 409
Klaprozenweg 51 Betoncentrale Gesloopt 414
Klaprozenweg 51 Betoncentrale Gesloopt daaruit ontstaan Klaprozenweg 39-41 / Ridderspoorweg 2 en meer 423
Klaprozenweg 57 & 59 428
Klaprozenweg voormalig 61 Gesloopt in juli 2019 433
Klaprozenweg 63-69 Gesloopt in juni 2019 438

Korte Papaverweg 7 A-E 444
Korte Papaverweg 7 F-N 449
Korte Papaverweg 7 454
Korte Papaverweg 8 459
Korte Papaverweg 10 464
Korte Papaverweg 12 A&B 469
Korte Papaverweg 12C & 14B 474
Korte Papaverweg 13 479
Korte Papaverweg 14 A&G 484
Korte Papaverweg 14 D, E, F 489
Kropaarstraat 1 A-H 494
Kropaarstraat 2&3 499
Kropaarstraat 4 & 8 504
Kropaarstraat 5 510
Kropaarstraat 6 515
Kropaarstraat 7 520
Kropaarstraat 10 525
Kropaarstraat 12 530
Kropaarstraat 14 + parkeren Veldbiesstraat 535
Papaverhoek 1 A-L & 3 A-F: 540
Papaverhoek 12 1&H 545
Papaverhoek 14 550
Papaverhoek 23-33 en Papaverweg 11 557
Papaverhoek 35 563
Papaverhoek 39 & Korte Papaverweg 14C 568
Papaverweg 7 B & C 573
Papaverweg 7 (D &) E 579
Papaverweg 9 584
Papaverweg 13 en Korte Papaverweg 23 589
Papaverweg 15-25 & Korte Papaverweg 15-21 594
Papaverweg 18 600
Papaverweg 18 B 605
Papaverweg 28 611
Papaverweg 29a 616
Papaverweg 29 B & C 621
Papaverweg 29 D 626
Papaverweg 29 E 631
Papaverweg 29 F & Kropaarstraat 9 636
Papaverweg 29 G 641
Papaverweg 29 H 646
Papaverweg 30 651
Papaverweg 32 657
Papaverweg 32 B 662
Papaverweg 34 & Vlierweg 12-26 667
Papaverweg 36 673
Papaverweg 36 A, B, C & Hulstweg 11 678

Papaverweg 37 A, B & C 684
Papaverweg 38 als oud adres 690
Papaverweg 40A 696
Papaverweg 43 701
Papaverweg 46-48 707
Papaverweg 50 712
Papaverweg in 2009 genummerd t/m 45, voormalige AfvalVerwerkingsInstallatie Gesloopt 716
Struisgrasstraat 1 722
Struisgrasstraat 3 727
Struisgrasstraat 5 732
Struisgrasstraat 7 & 11 737
Struisgrasstraat 9 743
Struisgrasstraat 13 748
Struisgrasstraat 15 753
Struisgrasstraat 17 758
Struisgrasstraat 19 763
Struisgrasstraat 25 768
Struisgrasstraat 27 773
Veldbiesstraat 6 778
Veldbiesstraat 10 – 12, Witbolstraat 11, Struisgrasstraat 23 782
Veldbiesstraat 16 787
Veldbiesstraat 18 792
Wilgenweg 1 797
Wilgenweg 4-32 801
Witbolstraat 1-3 806
Witbolstraat 4 811
Witbolstraat 5 816
Witbolstraat 6 821
Witbolstraat 9, A & B 825
Witbolstraat 10, 12 & 14 830
Witbolstraat 13 835
Witbolstraat 15 840
Witbolstraat 16 845
Witbolstraat 18 850
Witbolstraat 20 855
Witbolstraat 24 860
Witbolstraat 26 865
Witbolstraat 42-44 870
Witbolstraat 46 875
Witbolstraat parkeren bij 14-44 880

5. Objectanalyse

5.1 Asterdwarsweg 1

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	9614	2.073 m2	2.073 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Chagall B.V. Schouwburglaan 16 2806AV Gouda
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015 - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 12-9-2014

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 05-02-2016: Zintuiglijk: zand met daaronder klei (wisselende dieptes) Bovengrond plaatselijk baksteen houdend, plaatselijk kool houdend. Bovengrond: metalen, PAK, min olie >Aw PCB >I na uitsplitsing: PCB >Aw Ondergrond: metalen, PAK, min olie >Aw PCB >I na uitsplitsing: PCB >Aw Grondwater: metalen, naftaleen, xylenen >S.

Asbest: zintuiglijk niet aangetoond.
Conclusies: lichte verontreinigingen in grond en grondwater

Saneringsevaluatie rapport, dd. 04-06-2014: De ondergrond is sterk verontreinigd met minerale olie en tolueen. Het grondwater is sterk verontreinigd met vinylchloride, cis-1,2-dichlooretheen en minerale olie en licht verontreinigd met chloorkoolwaterstoffen, aromaten en naftaleen.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Asterdwarsweg 1
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

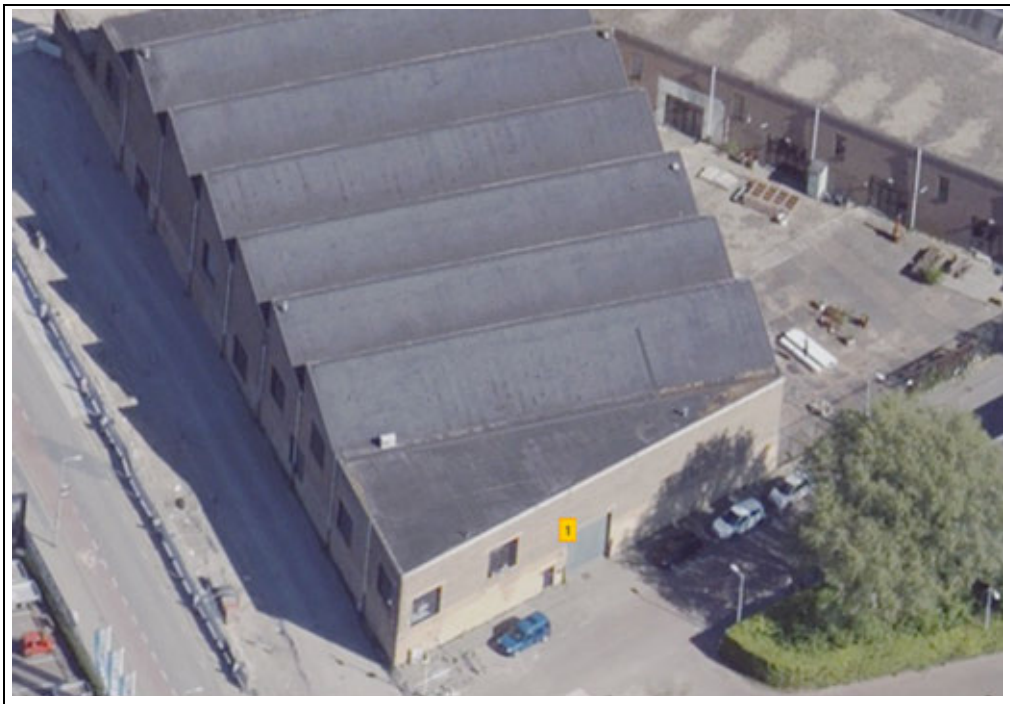


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industriefunctie
Bouwjaar:	1962
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met scheddak
Metrage:	BVO: 3.824 m2 / VVO: 3.477 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie en milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruiksdoel:	Industrie, kantoor, logies functies

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Industrieel modern opgebouwd
zwakte	Weinig ruimte voor uitbreiding
Externe analyse:	
kansen	Gelegen in een ontwikkelgebied
bedreigingen	Toekomstige normen omtrent energieprestatie

NAR rapportage

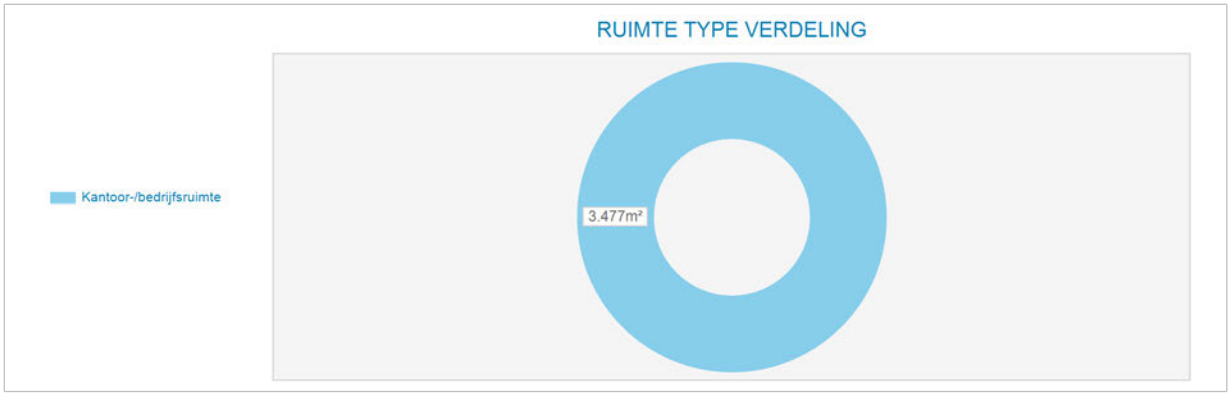
Asterdwarsweg 1, 1031HR te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Kantoor-/bedrijfsruimte	3.477	-	€ 75	100%	€ 260.775
Totaal	**3.477**	**-**		**100%**	**€ 260.775**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,14	4,2%	€ 10.907
Onderhoud	€ 9,80	13,1%	€ 34.078
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,94**	**17,3%**	**€ 44.985**
Netto huurwaarde			**€ 215.790**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 3.082.711**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 3.082.711**
Verwervingskosten	€ 296.709
Marktwaarde kk	**€ 2.786.002**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 2.785.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 260.775	€ 215.790	8,46%	7,00%	11,8
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 260.775				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,36%
IRR	6,06%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 801

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,50%

5. Objectanalyse

5.1 Asterdwarsweg 5

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	9612	960 m2	960 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Wolbers Holding B.V. Silodam 1 F 1013 AL. Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015 - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 12-9-2014

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740: Zintuiglijk: zand met daaronder klei (wisselende dieptes) Bovengrond plaatselijk baksteen houdend, plaatselijk kool houdend.
Bovengrond: metalen, PAK, min olie >Aw PCB >I na uitsplitsing: PCB >Aw Ondergrond: metalen, PAK, min olie >Aw PCB >I na uitsplitsing: PCB >Aw Grondwater: metalen, naftaleen, xylenen >S.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt in een driehoekvormig gebied ingeklemd tussen de Asterweg, Distelweg en Asterdwarsweg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Status:	Pand in gebruik
Bouwjaar:	1962
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met plat dak. Ruim 300 m2 buitenterrein (projectiegrond).
Metrage:	BVO: 1.306 m2 / VVO: 1.187 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd. Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie en Milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruiksdoel:	Kantoorfunctie, industriefunctie

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Industrieel modern opgebouwd
zwakte	Weinig ruimte voor uitbreiding
Externe analyse:	
kansen	Gelegen in een ontwikkel gebied
bedreigingen	Toekomstige normen omtrent energieprestatie

NAR rapportage

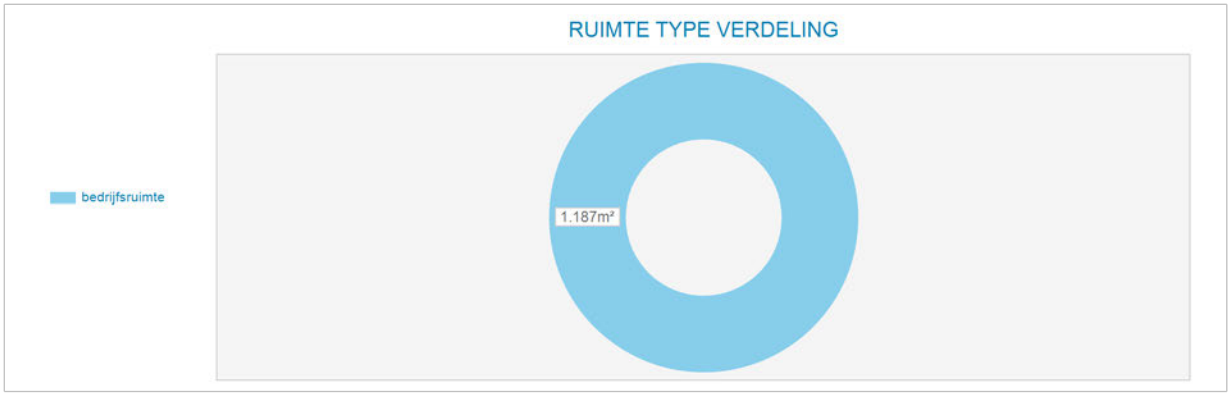
Asterdwarsweg 5, 1031HR te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfsruimte	1.187	-	€ 80	100%	€ 94.960
Totaal	**1.187**	**-**		**100%**	**€ 94.960**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,34	5,4%	€ 5.156
Onderhoud	€ 9,80	12,3%	€ 11.634
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,15**	**17,7%**	**€ 16.790**
Netto huurwaarde			**€ 78.170**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.116.711**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.116.711**
Verwervingskosten	€ 112.023
Marktwaarde kk	**€ 1.004.689**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.005.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 94.960	€ 78.170	8,50%	7,00%	11,8
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 94.960				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,45%
IRR	6,25%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 846

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Asterdwarsweg - Chrysantenstraat Midden - Grond

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7047	1966 m2	1.966 m2
Amsterdam	K	7102	143 m2	143 m2
			Totaal	2.109 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Van der Leij Bouwbedrijven B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 30-05-2001

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

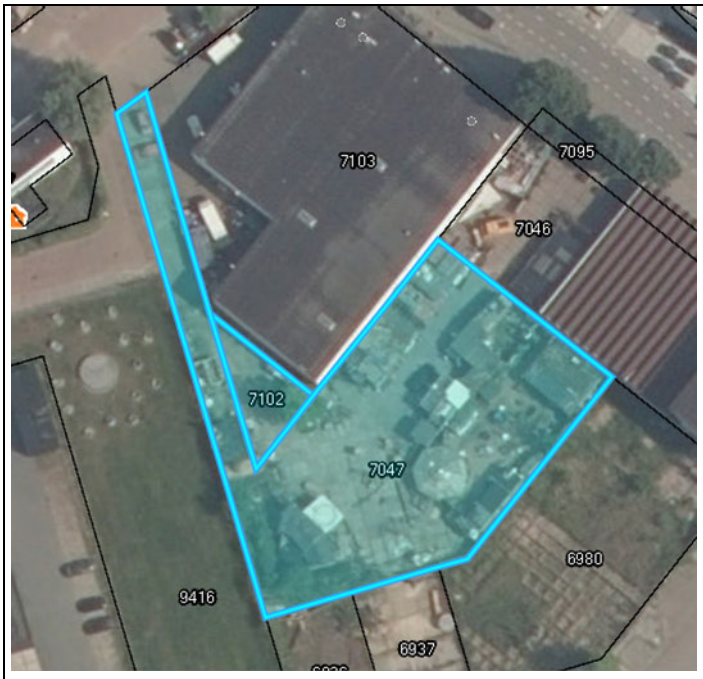
Milieu

Briefrapport, dd. 17 april 2007, conclusie:
Soort onderzoek en aanleiding:
Actualiserend bodemonderzoek voormalig Eland-Brandtterrein n.a.v. voorgenomen herinrichting van de locatie.
Locatiegebruik: braakliggend; in het verleden in gebruik als bedrijfsterrein
Historische gegevens: zie HO
Bodemtype: zand op klei
Zintuiglijke waarnemingen: puin, grind, slib, slakken, koolas, beton

boring 19: zwakke tot matige olie-waterreactie, zwakke tot matige benzinegeur
boring 22: zwakke olie-waterreactie
boring 23: zwakke tot matige olie-waterreactie
geen asbest aangetroffen in actuele contactzone.
Bovengrond, plaatselijk: zware metalen, PAK, M.O., EOX>S Zn>T
Ondergrond, plaatselijk: zware metalen, PAK, M.O.>S
Bovengrond perceel sectie K, nr. 7102: Zn, PAK, M.O., EOX>S
De matige Zn-conc. is te relateren aan de stedelijke ophooglaag.
Grondwater: As, Cr>S;
Oorzaak As-verontreiniging: natuurlijke herkomst
Grondwater, plaatselijk: vluchtige aromaten, M.O.>S
Oorzaak verontreinigingen met vluchtige aromaten, M.O. : diesel- en/of gasolie.
Bijzonderheden: geen
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	In het midden van de driehoek Asterdwarsstraat 5, Chrysantenstraat 11, 13 & 19 en Distelweg 83 & 85
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Braakliggend terrein
Bouwjaar:	Niet van toepassing
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	Niet van toepassing

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming gemengd Gebiedsaanduidingen: geluidzone – industrie en milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan verbindingsstraat van doorlopende weg
zwakte	De vorm
Externe analyse:	
kansen	Verkoop van de grond ten behoeve van herontwikkelingen
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groeimogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Grondwaardering

Omschrijving/indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	2.109	€ 375	€ 790.875
Bouwrijp maken		€ 50	€ 105.450
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)	2.109		€ 685.425

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 1-5 Inmiddels Gesloopt

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11610	1.555	1.5555
Amsterdam	K	11613	40	40
			Totaal	1.595 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Percelen nieuw ontstaan uit de oude 4, welke samen destijds Asterweg 1 tot 15 vormde. De twee percelen hebben een nieuwe eigenaar in 2023.

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Maxmoore B.V.
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Oude percelen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
	- Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015
	- Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 11-11-2019

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

- Verkennend onderzoek NEN 5740 dd. 30-03-2016:

Zintuiglijk: 0-0,2: zand. 0,2-0,6m-mv: puinlaag met zand. 0,6-1,3m-mv: klei (zwak puin). 1,3-2m-mv: zand. 2-2,5m-mv: klei
Bovengrond: metalen, PAK, PCB, min olie >Aw Ondergrond: metalen, PAK, PCB, min olie >Aw Grondwater: arseen, barium >S
Asbest: zintuiglijk niet aangetoond.
Conclusies: lichte verontreinigingen in grond en grondwater

- Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten op Asterweg 17-19: chemische stomerij/wasserij, benzine service station.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan het Tolhuiskanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Diversen bedrijfshallen
Bouwjaar:	1985 en 1988
Renovatiejaar:	onbekend
Bouwwijze:	Gestapeld met metalen gevel constructie
Metrage:	4.725 m2 BVO / VVO 4.487 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemmin

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Bedrijf Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf-1 Maatvoering: maximum floorspace index: 1 Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie Gebiedsaanduiding: milieuzone – zones wet milieubeheer voor gedeelte percelen 11318, 11336 en 11337
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Deels Bedrijven B3 en deels Gemengde functies 5

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Diversen

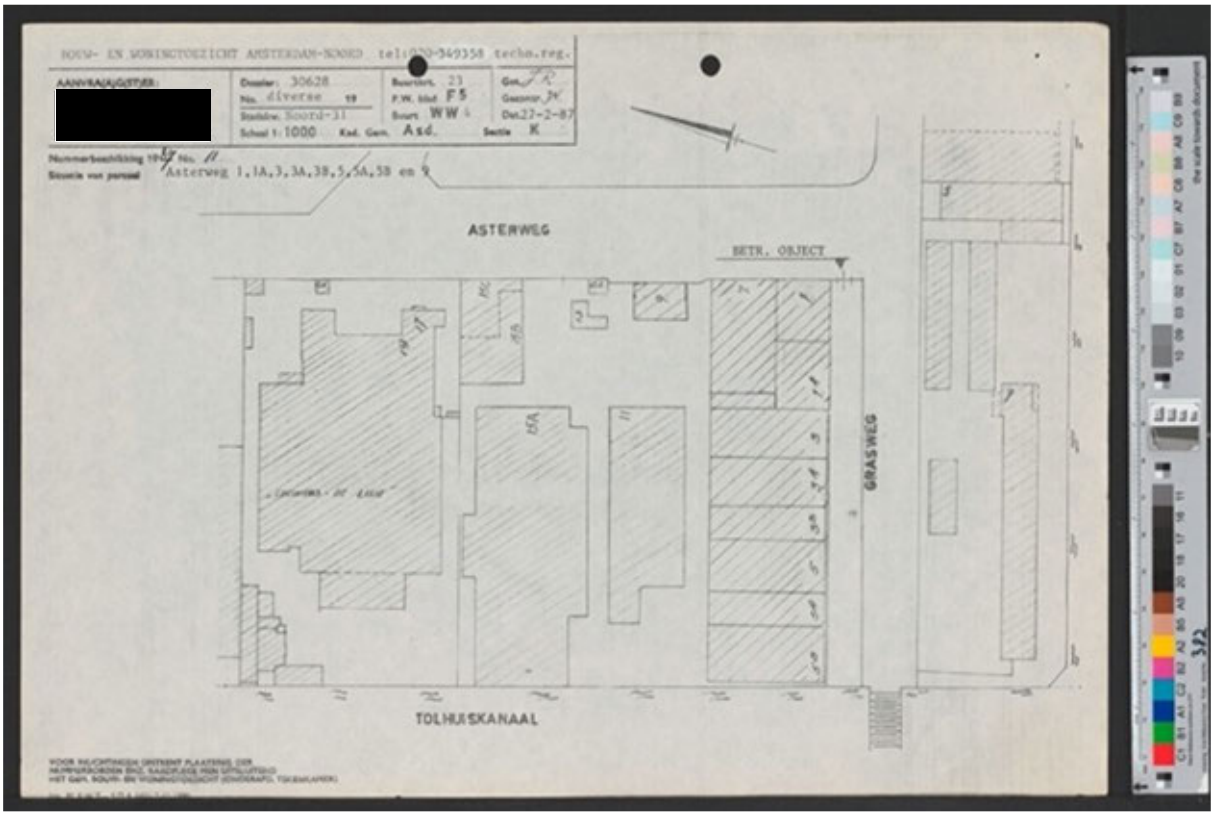
Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Centraal gelegen in gebied
Objectbeoordeling:	Industrieel
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Tolhuiskanaal
zwakte	Indeling en ligging van de percelen
Externe analyse:	
kansen	Gelegen in een herontwikkelingsgebied
bedreigingen	Bestaande huurders niet meer passen in het herontwikkelingsgebied



Waarde voor gebouwen in 2009 op Asterweg 1 tot en met 15, totaal: € 4.290.000.
Dit kwam neer op een waarde van € 468.88 /m2.
Asterweg 1-5: 1.595 m2 met totale waarde van € 747.864

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 7-15 Inmiddels Gesloopt

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8650	23	23
Amsterdam	K	11611	40	40
Amsterdam	K	11612	5342	5.342
			Totaal	5.405 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Stichting Bewaring Asterweg Amsterdam CV Ridderspoorweg 115 1032 LL AMSTERDAM
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	K 8650: Eigendom belast met Opstal

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
	- Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015
	- Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 11-11-2019

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

- Verkennend onderzoek NEN 5740 dd. 30-03-2016:
  Zintuiglijk: 0-0,2: zand. 0,2-0,6m-mv: puinlaag met zand. 0,6-1,3m-mv: klei (zwak puin). 1,3-2m-mv: zand. 2-2,5m-mv: klei
  Bovengrond: metalen, PAK, PCB, min olie >Aw Ondergrond: metalen, PAK, PCB, min olie >Aw Grondwater: arseen, barium >S
  Asbest: zintuiglijk niet aangetoond.
  Conclusies: lichte verontreinigingen in grond en grondwater
- Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten op Asterweg 17-19: chemische stomerij/wasserij, benzine service station.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan het Tolhuiskanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

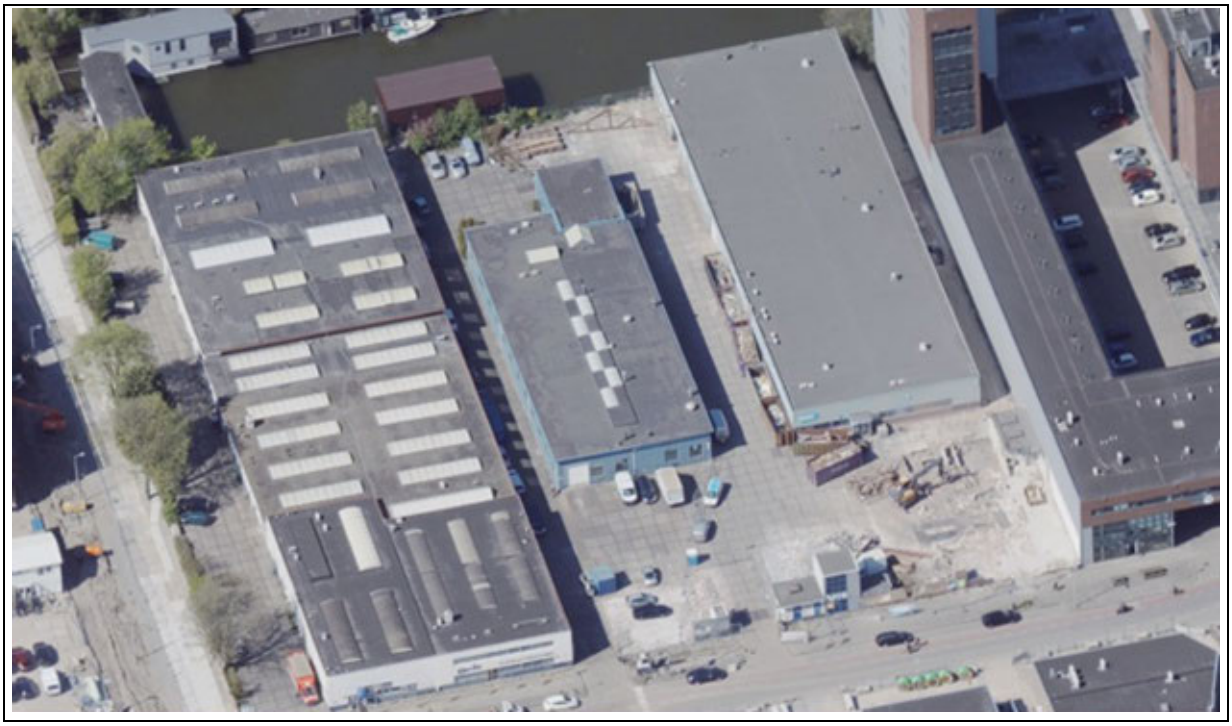


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Diversen bedrijfshallen
Bouwjaar:	1985 en 1988
Renovatiejaar:	onbekend
Bouwwijze:	Gestapeld met metalen gevel constructie
Metrage:	4.725 m2 BVO / VVO 4.487 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemmin

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Bedrijf Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf-1 Maatvoering: maximum floorspace index: 1 Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie Gebiedsaanduiding: milieuzone – zones wet milieubeheer voor gedeelte percelen 11318, 11336 en 11337
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Deels Bedrijven B3 en deels Gemengde functies 5

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Diversen

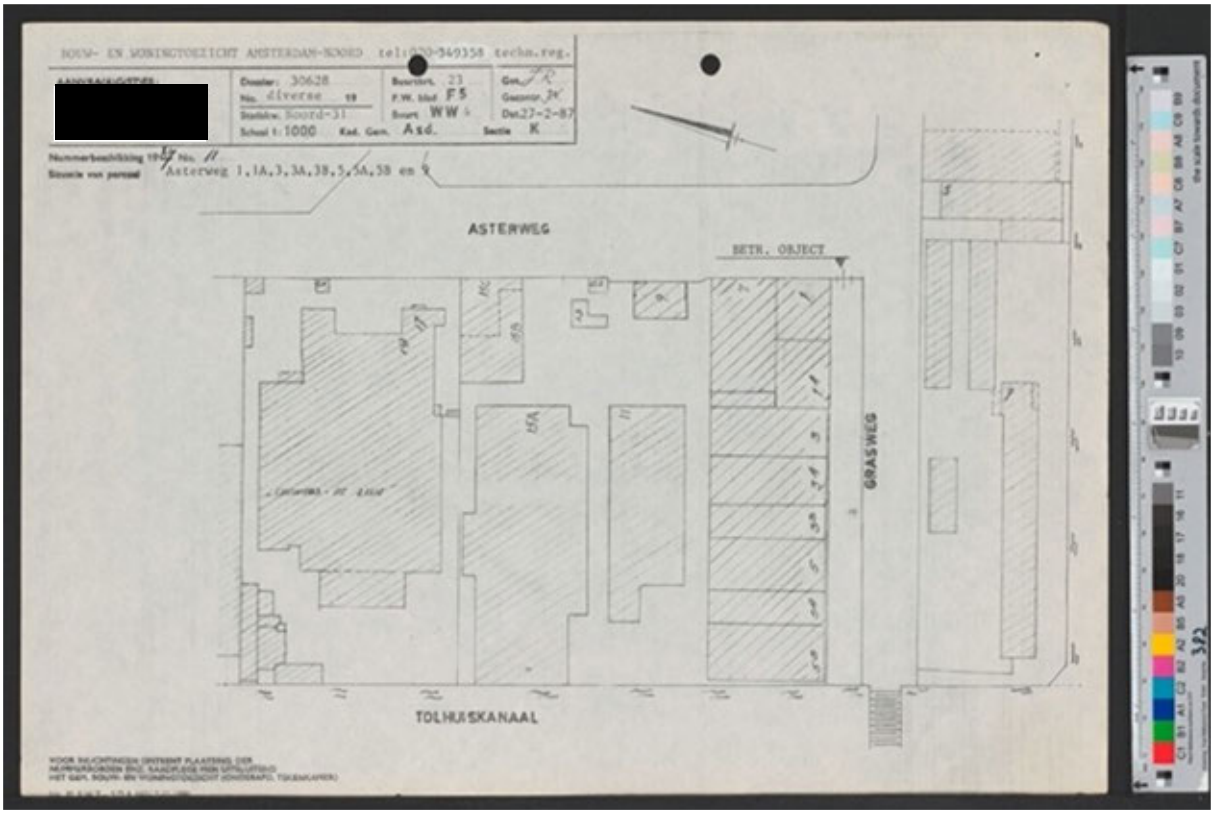
Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Centraal gelegen in gebied
Objectbeoordeling:	Industrieel
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Tolhuiskanaal
zwakte	Indeling en ligging van de percelen
Externe analyse:	
kansen	Gelegen in een herontwikkelingsgebied
bedreigingen	Bestaande huurders niet meer passen in het herontwikkelingsgebied



Waarde voor gebouwen in 2009 op Asterweg 1 tot en met 15, totaal: € 4.290.000.
Dit kwam neer op een waarde van € 468,88 /m2.
Asterweg 7-15: 5.405 m2 met totale waarde van € 2.534.296

NAR rapportage

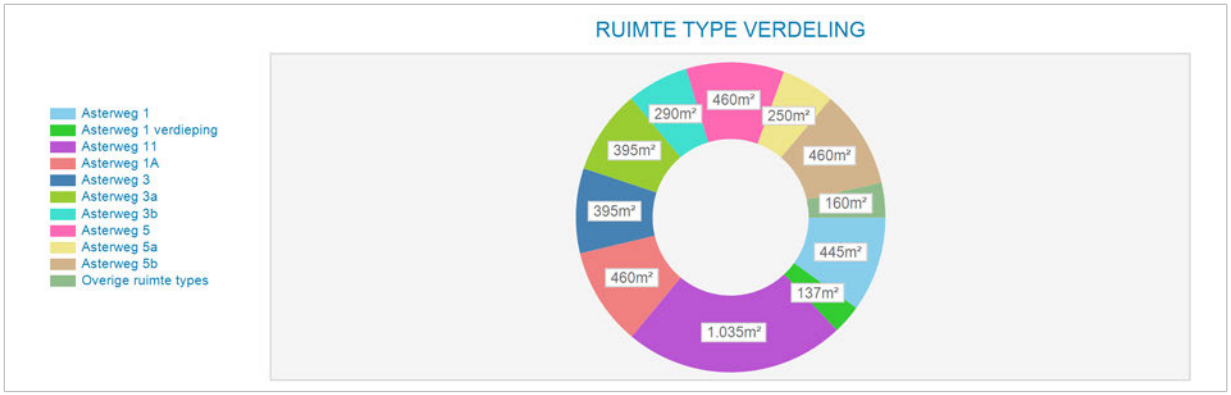
Asterweg 11, 1031HL te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

IPD type	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte	4.487	-	€ 81	95%	€ 364.900
Parkeren buiten	-	35	€ 500	5%	€ 17.500
Totaal	**4.487**	**35**		**100%**	**€ 382.400**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,15	3,7%	€ 14.140
Onderhoud	€ 5,38	6,3%	€ 24.136
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 8,53**	**10,0%**	**€ 38.276**
Netto huurwaarde			**€ 344.124**
NAR % von			7,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 4.746.542**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 4.746.542**
Verwervingskosten	€ 456.852
Marktwaarde kk	**€ 4.289.690**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 4.290.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 382.400	€ 344.124	8,06%	7,25%	12,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 382.400				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,91%
IRR	7,05%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 956

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,50%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 2 – 8

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	2460	1.980 m2	1.420 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam Amstel 1 1011 PN Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

AVR dd. 04-12-2019 conclusie:
Aanleiding: herinrichting Asterweg en resultaten voorgaand onderzoek (PAK >I in grondwater in kleilaag aangetoond).
Zintuiglijk: geen bijzonderheden m.b.t. grondwater Grond: niet onderzocht
Grondwater:
>S: individuele PAK >T: -
>I: -
Asbest: niet onderzocht
Conclusies: Het grondwater in het kleipakket is niet sterk verontreinigd met PAK. De sterke PAK-verontreiniging in het grondwater beperkt zich tot het freatisch zandpakket

(traject 0,5 - 1,2 m-mv.) Het volume sterk met PAK verontreinigd grondwater wordt geschat op 250 m3 (0,7 * 350 m2).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Liggende aan doorlopende weg en Buiksloterkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

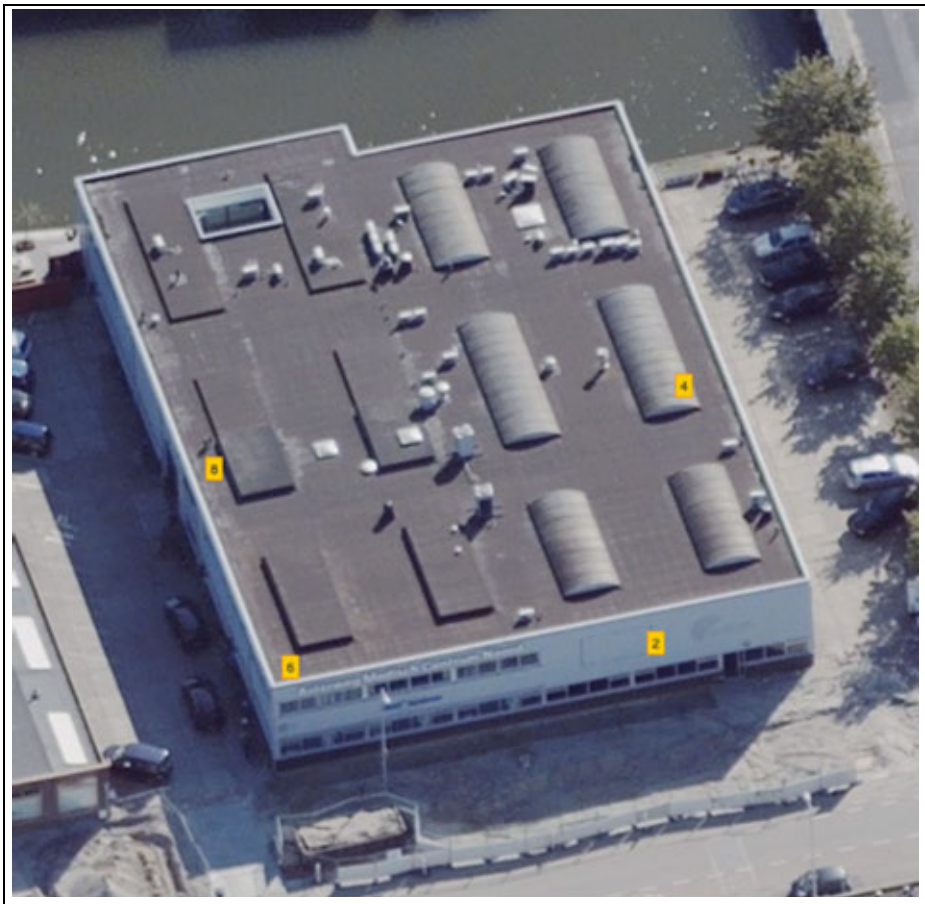


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industriële bedrijfshallen
Bouwjaar:	1986
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met metalen gevel bekleding
Metrage:	2.912 m2 BVO / 2.600 m2 VVO
Duurzaamheid:	onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone-industrie
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Deels Bedrijven B3, deels Gemengde functies 5

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Diversen, waaronder medisch centrum

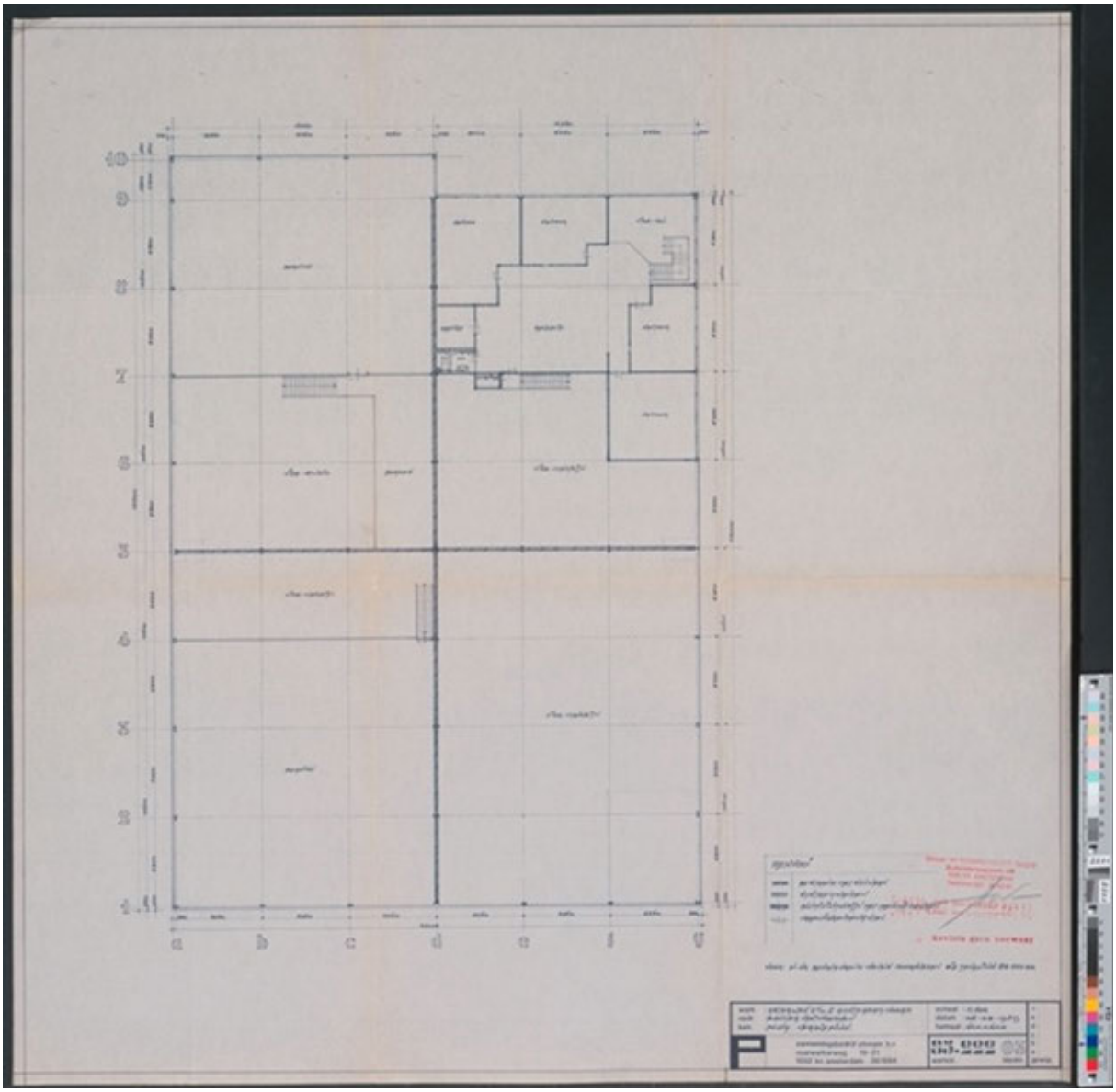
Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Rechte indeling
zwakte	Gedeeld met vier verschillende adressen
Externe analyse:	
Kansen	Eigendom verkopen ten behoeve van plaatselijke gebiedsontwikkelingen.
bedreigingen	De toegevoegde woningen in samenhang met huidige bestemming



NAR rapportage

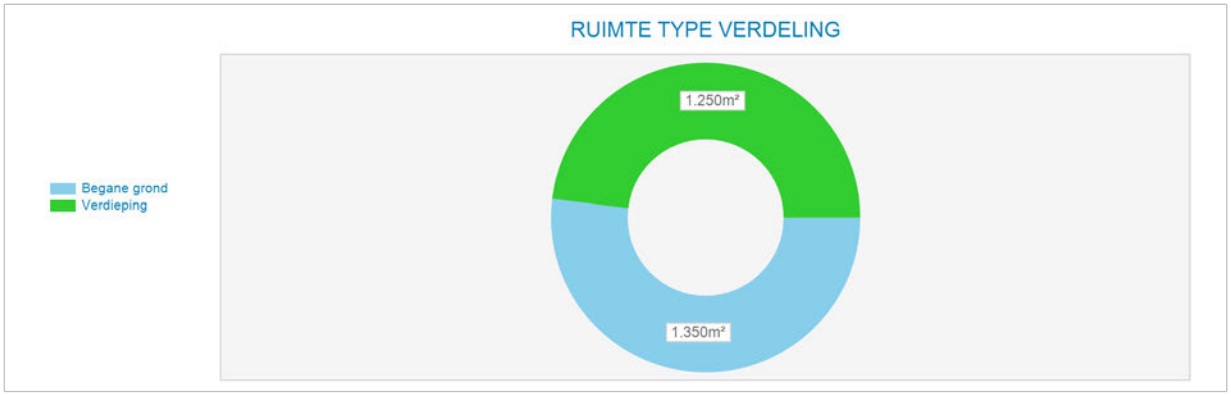
Asterweg 2, 1031HP te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	1.350	-	€ 90	48%	€ 121.500
Verdieping	1.250	-	€ 100	50%	€ 125.000
Parkeren	-	12	€ 500	2%	€ 6.000
Totaal	**2.600**	**12**		**100%**	**€ 252.500**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,01	4,1%	€ 10.432
Onderhoud	€ 8,32	8,6%	€ 21.623
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,33**	**12,7%**	**€ 32.055**
Netto huurwaarde			**€ 220.445**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 3.149.217**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 3.149.217**
Verwervingskosten	€ 303.110
Marktwaarde kk	**€ 2.846.106**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 2.845.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 252.500	€ 220.445	8,02%	7,00%	12,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 252.500				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,87%
IRR	6,64%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.095

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 10

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8056	353 m2	353 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;	

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

AVR onderzoek, dd. 04-12-2019:
Aanleiding: herinrichting Asterweg en resultaten voorgaand onderzoek (PAK >I in grondwater in kleilaag aangetoond)
Zintuiglijk: geen bijzonderheden m.b.t. grondwater
Grond: niet onderzocht
Grondwater:
>S: individuele PAK >T: -
>I: -
Asbest: niet onderzocht
Conclusies: Het grondwater in het kleipakket is niet sterk verontreinigd met PAK. De sterke PAK-verontreiniging in het grondwater beperkt zich tot het freatisch zandpakket (traject 0,5 - 1,2 m-mv.) Het volume sterk met PAK verontreinigd grondwater wordt geschat op 250 m3 (0,7 * 350 m2).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Asterweg 10
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

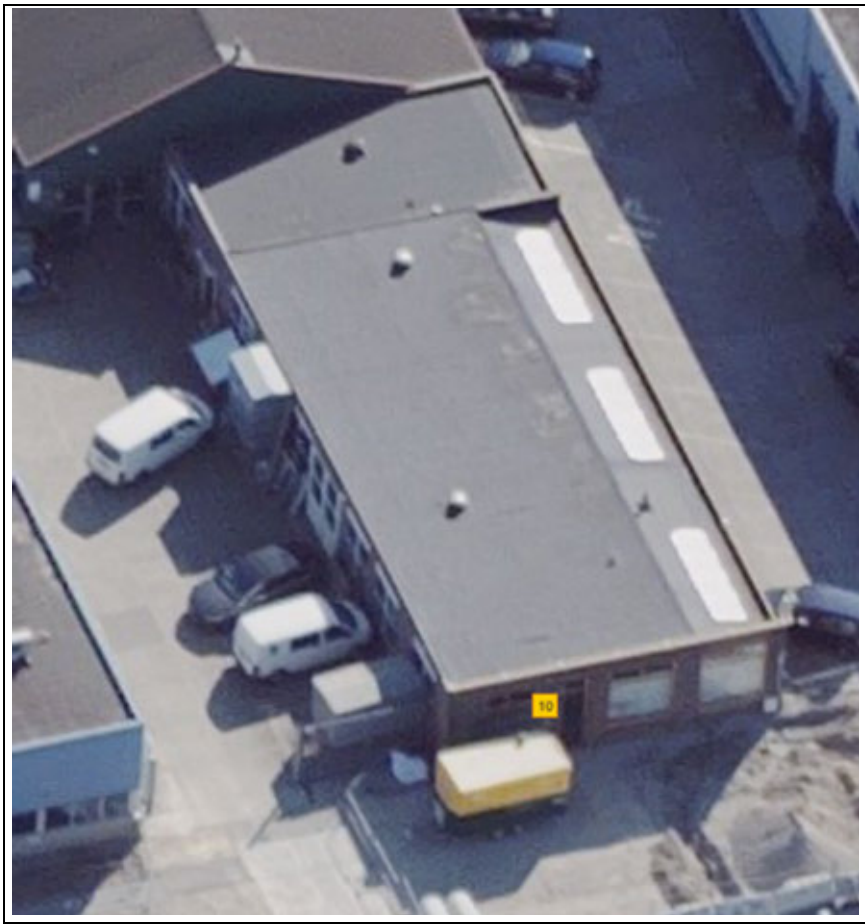


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1916
Renovatiejaar:	Laatste 1990
Bouwwijze:	Bakstenen gevel, met metalen bedrijfshal
Metrage:	BVO 408 m2 / VVO 390 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone - industrie
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Gemengde functies 5

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Interieur atelier

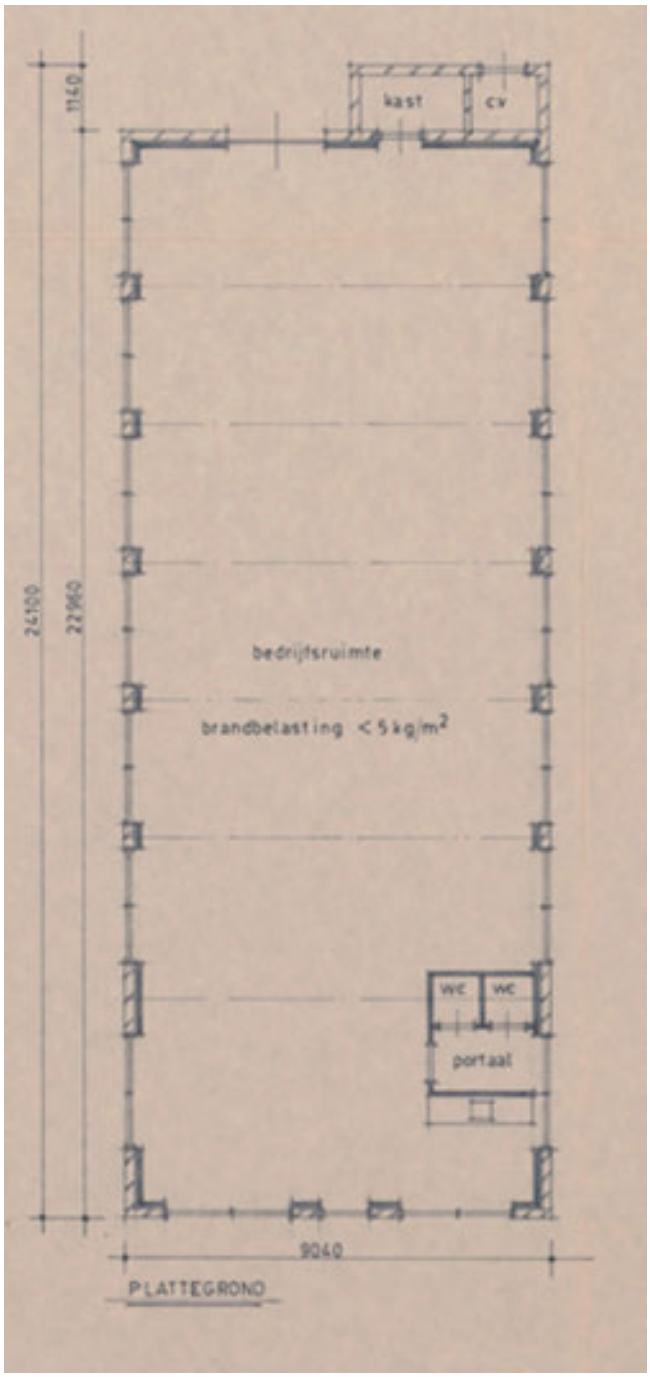
Bron: website vastgoeddata.nl

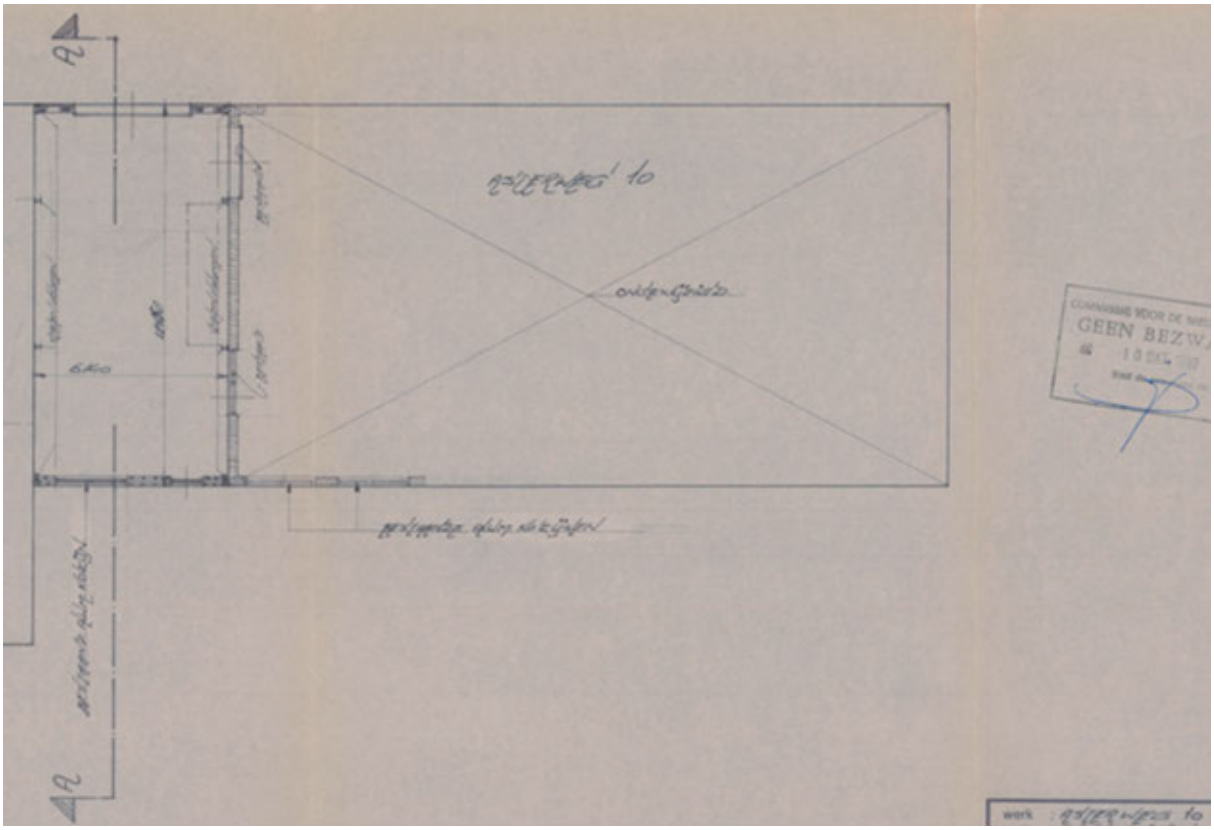
Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Karakteristieke gevel
zwakte	Gelegen tussen zware industrie
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkelingen van Buiksloterham
bedreigingen	Omliggende industrie


1140
24100
22960
kast
cv
bedrijfsruimte
brandbelasting < 5 kg/m²
wc
wc
portaal
9040
PLATTEGROND



NAR rapportage

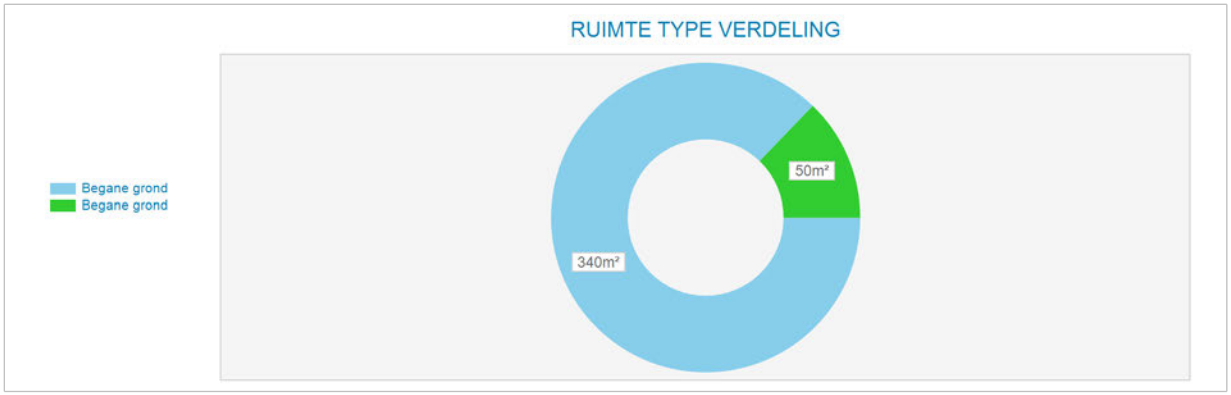
Asterweg 10, 1031HN te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	340	-	€ 90	87%	€ 30.600
Begane grond	50	-	€ 90	13%	€ 4.500
Totaal	**390**	**-**		**100%**	**€ 35.100**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,80	5,3%	€ 1.872
Onderhoud	€ 7,12	7,9%	€ 2.775
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,92**	**13,2%**	**€ 4.648**
Netto huurwaarde			**€ 30.452**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 435.031**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 435.031**
Verwervingskosten	€ 41.871
Marktwaarde kk	**€ 393.159**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 395.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 35.100	€ 30.452	8,07%	7,00%	12,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 35.100				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,93%
IRR	6,60%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.008

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 10a

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8055	701 m2	701 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulieren
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

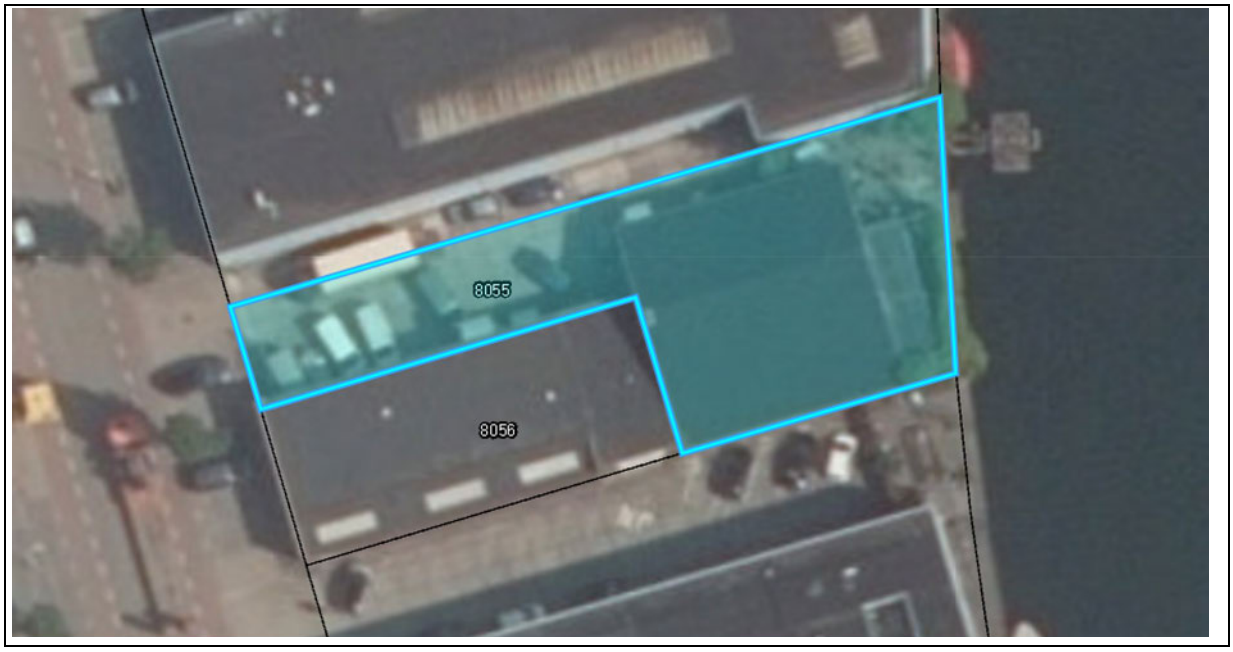
Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

AVR onderzoek, dd. 04-12-2019:
Aanleiding: herinrichting Asterweg en resultaten voorgaand onderzoek (PAK >I in grondwater in kleilaag aangetoond).
Zintuiglijk: geen bijzonderheden m.b.t. grondwater
Grond: niet onderzocht
Grondwater:
>S: individuele PAK >T: -
>I: -
Asbest: niet onderzocht
Conclusies: Het grondwater in het kleipakket is niet sterk verontreinigd met PAK. De sterke PAK-verontreiniging in het grondwater beperkt zich tot het freatisch zandpakket (traject 0,5 - 1,2 m-mv.) Het volume sterk met PAK verontreinigd grondwater wordt geschat op 250 m3 (0,7 * 350 m2).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan het Buiksloterkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

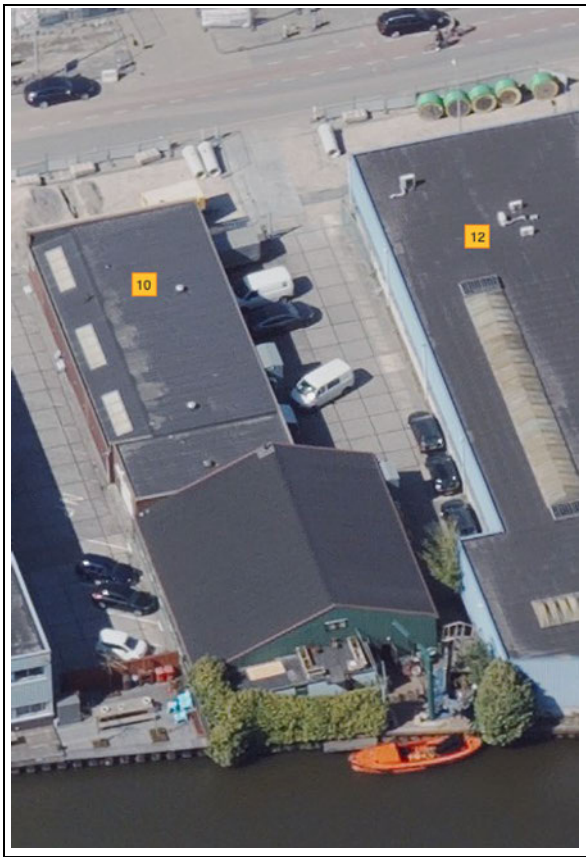


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1966
Renovatiejaar:	1984
Bouwwijze:	Bakstenen gevel, met metalen bedrijfshal
Metrage:	BVO 299 m2 / VVO 284 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone - industrie
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Gemengde functies 5

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruiksdoel:	Industriefunctie

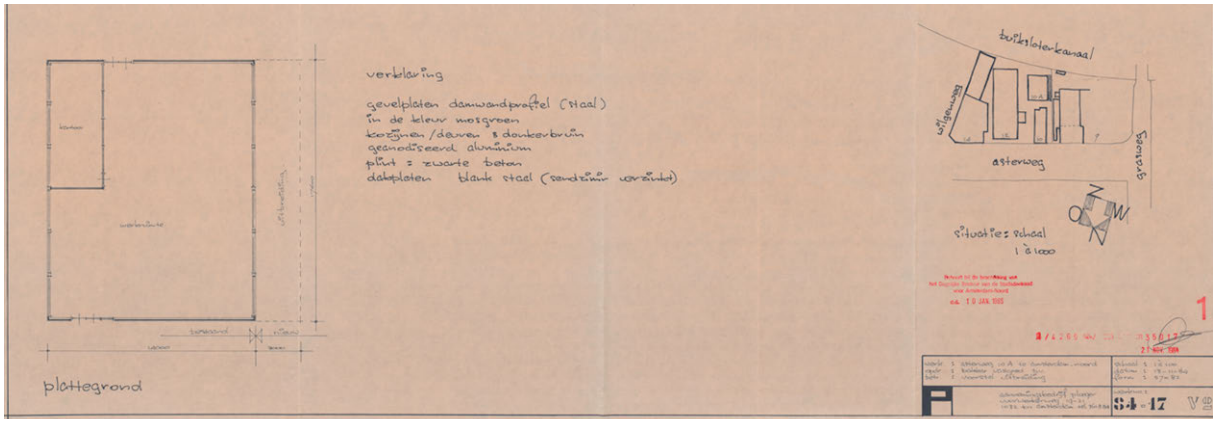
Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Buiksloterkanaal
zwakte	Gelegen tussen zware industrie
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkelingen van Buiksloterham
bedreigingen	Omliggende industrie



NAR rapportage

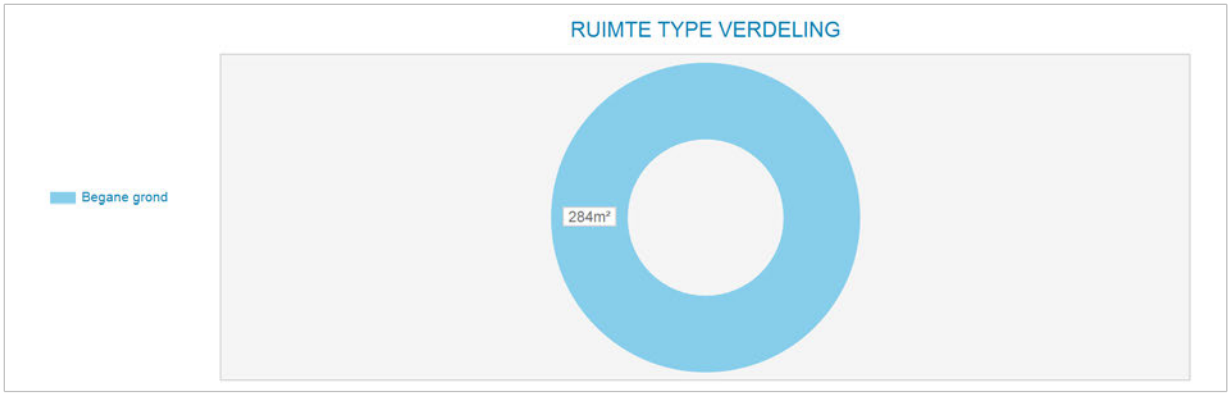
Asterweg 10a, 1031HN te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	284	-	€ 90	84%	€ 25.560
Parkeren	-	10	€ 500	16%	€ 5.000
Totaal	**284**	**10**		**100%**	**€ 30.560**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,72	5,3%	€ 1.625
Onderhoud	€ 7,93	7,4%	€ 2.251
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,65**	**12,7%**	**€ 3.876**
Netto huurwaarde			**€ 26.684**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 381.196**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 381.196**
Verwervingskosten	€ 36.690
Marktwaarde kk	**€ 344.506**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 345.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 30.560	€ 26.684	8,02%	7,00%	12,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 30.560				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,87%
IRR	6,64%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.213

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 12

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8638	1.297 m2	1.297 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Obserbeheer B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing.

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Allemaal	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Saneringsplan rapport, dd. 08-02-2019, Conclusie:

De aanleiding voor het opstellen van het saneringsplan wordt gevormd door de voorgenomen grondverbetering en herinrichting van de openbare ruimte in combinatie met verschillende op de locatie aangetoonde sterke verontreinigingen met asbest, zware metalen, PAK en minerale olie in de grond en de plaatselijk sterke verontreiniging met PAK in het grondwater.

Saneringsdoelstelling

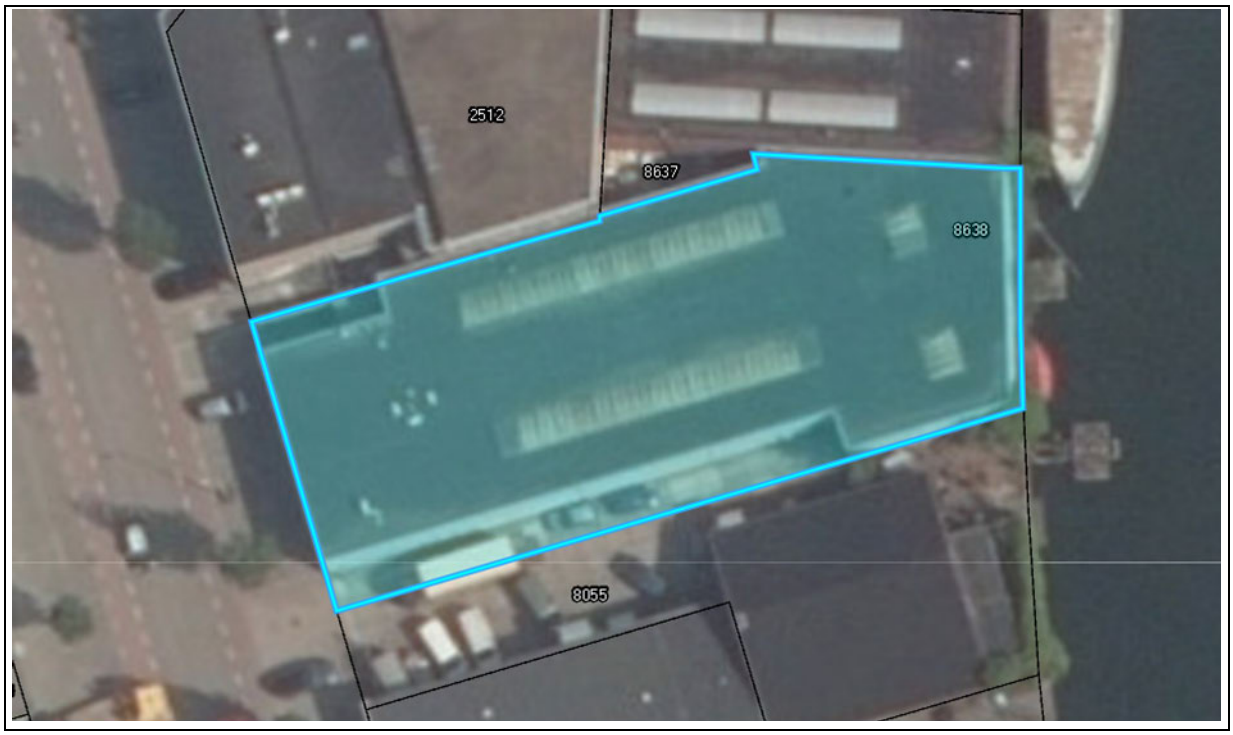
Stedelijke ophooglaag

Er is geen saneringsdoelstelling opgesteld voor de sterke (immobiele) verontreinigingen in de grond met PAK, zware metalen en asbest. De grond wordt projectmatig ontgraven tot de diepten benodigd ten behoeve van grondverbetering en het aanbrengen van grindkoffers. De ontgraving zal worden aangevuld met zand dat voldoet aan kwaliteitsklasse ‘Industrie’ of beter.

Mobiele verontreinigingen (inclusief minerale olie in de grond).
Binnen de locatie worden de sterke mobiele verontreiniging verwijderd tot het niveau van de tussenwaarde. Eventuele restverontreinigingen ter plaatse van de aangrenzende percelen worden afgeschermd door middel van het aanbrengen van een folie.
Eventueel 'nieuw' aan te treffen sterke mobiele verontreinigingen worden eveneens verwijderd tot onder de tussenwaarde en waar nodig afgeschermd.
Kavel 8 (Papaverweg 54) maakt ook onderdeel uit van de saneringslocatie. Ter plaatse zal de sterk met immobiele parameters verontreinigde grond in een tijdelijk depot worden geplaatst.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt ingesloten tussen het Buiksloterkanaal en de doorgaande weg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

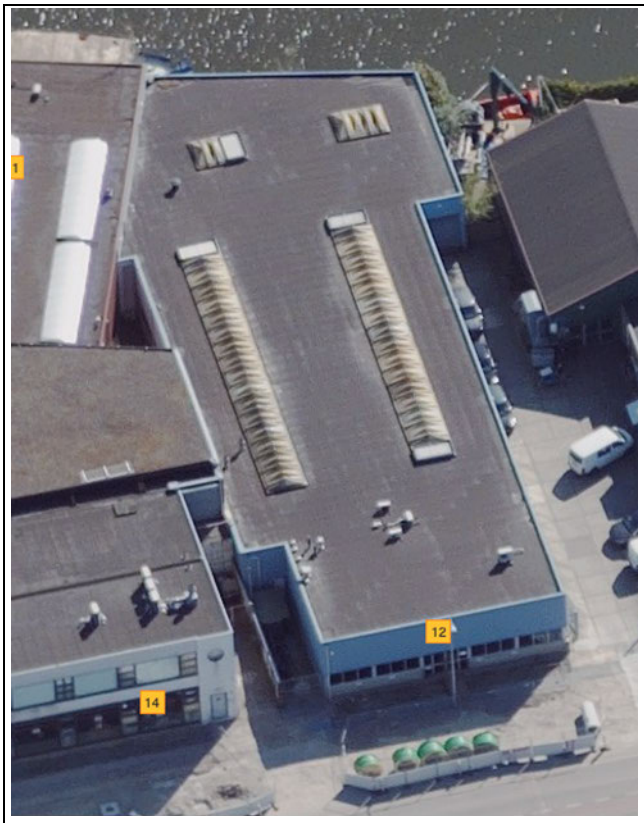


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industrieel gebouw
Bouwjaar:	1920
Renovatiejaar:	1990
Bouwwijze:	Gemetseld met staal constructie
Metrage:	1.171 m2 BVO / 1.065 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie en deel van perceel: milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 3

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Observator instruments: leverancier van industriële apparatuur

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Ligging aan het Buiksloterham kanaal
zwakte	Mogelijke verontreiniging door (voormalig) gebruik
Externe analyse:	
kansen	Goed ontsloten in het gebied
bedreigingen	Bestemming komt niet overeen met nabije herontwikkelingen

NAR rapportage

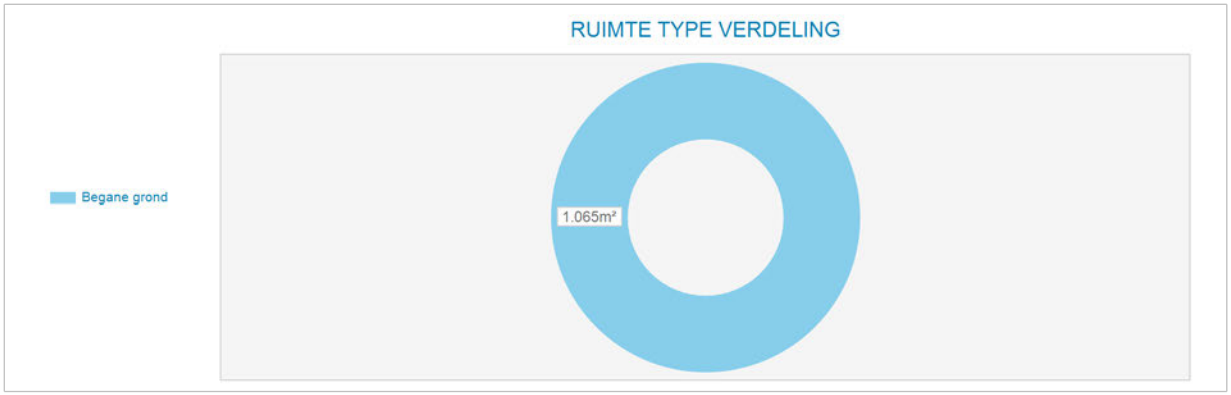
Asterweg 12, 1031HN te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	1.065	-	€ 90	96%	€ 95.850
Parkeren	-	8	€ 500	4%	€ 4.000
Totaal	**1.065**	**8**		**100%**	**€ 99.850**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,52	4,8%	€ 4.814
Onderhoud	€ 7,99	8,5%	€ 8.510
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,51**	**13,3%**	**€ 13.324**
Netto huurwaarde			**€ 86.526**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.236.080**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.236.080**
Verwervingskosten	€ 118.972
Marktwaarde kk	**€ 1.117.108**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.115.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 99.850	€ 86.526	8,08%	7,00%	12,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 99.850				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,94%
IRR	6,59%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.049

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 14

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	2512	707 m2	707 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Wolfrat Woodworks B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 12-12-2002, Conclusies rapport:
Bodemtype: zand, vanaf 1,6 m: klei Zintuiglijke waarnemingen: oliegeur, puin
Bovengrond: MO, PAK, Zn, Cu >S Ondergrond: Mo> I
Grondwater: MO >T
Bijzonderheden: onderzoek naar algemene bodemkwaliteit en verontreinigingsgraad bij pompeiland en vroegere tanks
Conclusies: sterk verontreinigd met minerale olie, verontreiniging is even sterk als direct na sanering
Aanbevelingen: geen aanvullende matregelen nodig
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt op de hoek van de Asterweg en de Wilgenweg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

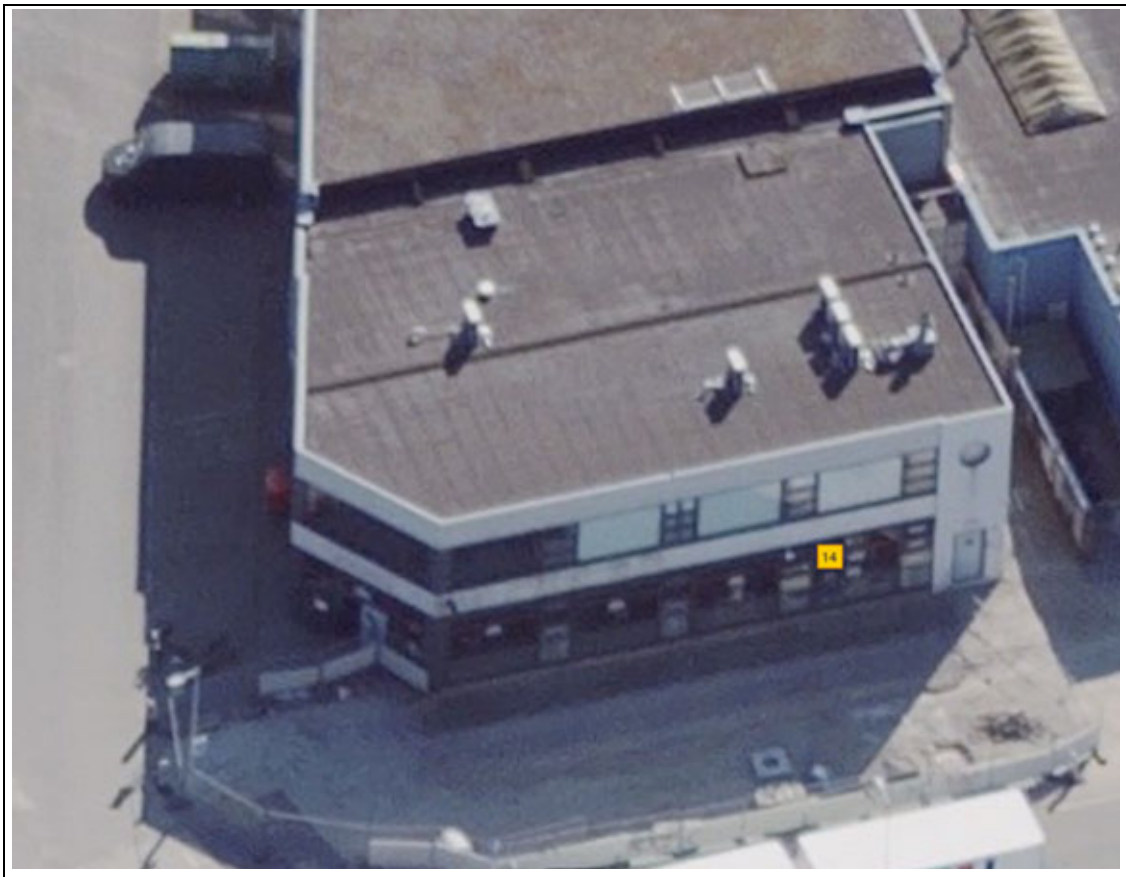


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfs- / industriefunctie
Bouwjaar:	1920
Renovatiejaar:	2005
Bouwwijze:	Beton met staalconstructie
Metrage:	BVO: 1.328 m2 / VVO: 1.200 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie En deel perceel: milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 3

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Locatie NRD horeca uitbater met zaal

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Zichtlocatie
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Zichtlocatie 2005 gerenoveerd, goed onderhouden
zwakte	Terras op het noorden
Externe analyse:	
kansen	Gebied heeft potentieel veel inwoners, dus markt
bedreigingen	Industrie locatie

NAR rapportage

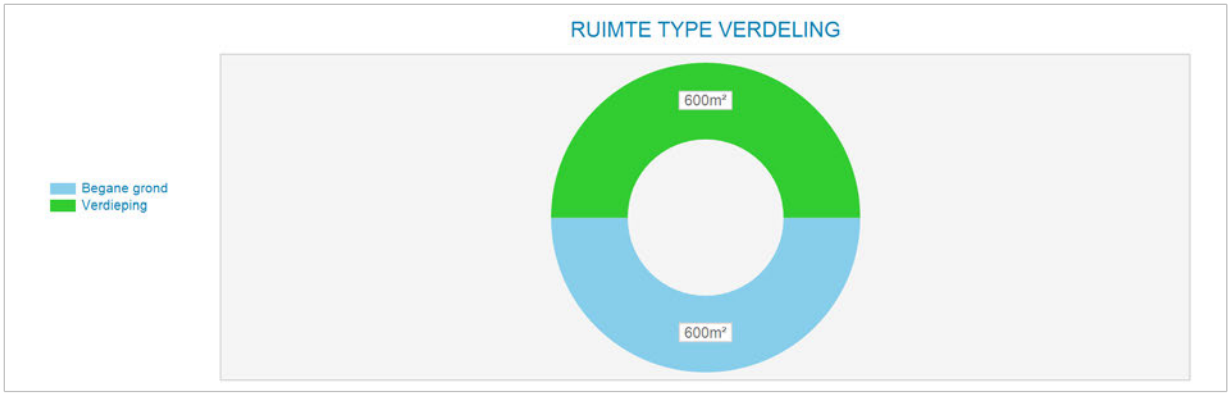
Asterweg 14, 1031HN te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	600	-	€ 90	47%	€ 54.000
Verdieping	600	-	€ 100	53%	€ 60.000
Totaal	**1.200**	**-**		**100%**	**€ 114.000**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,91	5,2%	€ 5.889
Onderhoud	€ 8,29	8,7%	€ 9.947
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,20**	**13,9%**	**€ 15.836**
Netto huurwaarde			**€ 98.164**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.402.348**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.402.348**
Verwervingskosten	€ 134.975
Marktwaarde kk	**€ 1.267.372**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.265.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 114.000	€ 98.164	8,13%	7,00%	12,3
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 114.000				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,99%
IRR	6,56%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.056

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 16 II

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8844	8 m2	8 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Particulier
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

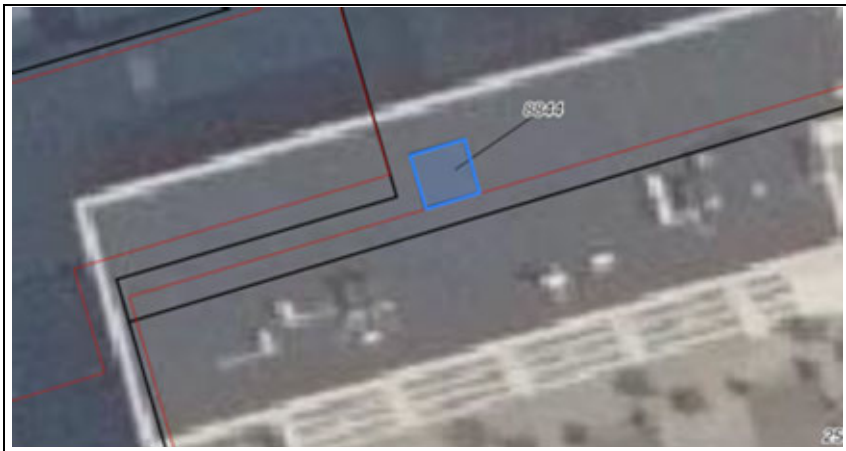
Milieu

Civieltechnisch dd. 08-11-2019: Tijdelijk uitplaatsen van 4,5 m3 grond i.v.m. een kabel/leidingenwerk.
Uit aanvullende info blijkt dat er toch een leeflaag ligt ter plaatse van de geplande werklocatie.
Onder de leeflaag is hier ter plekke de grond licht verontreinigd. 5m2; 0,9 m diep.
Met de leeflaag tot 0,71 m wordt de grondbalans als volgt: Leeflaag: 3,55 m3 Grond onder leeflaag: 0,95 m3

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Asterweg 16 II
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

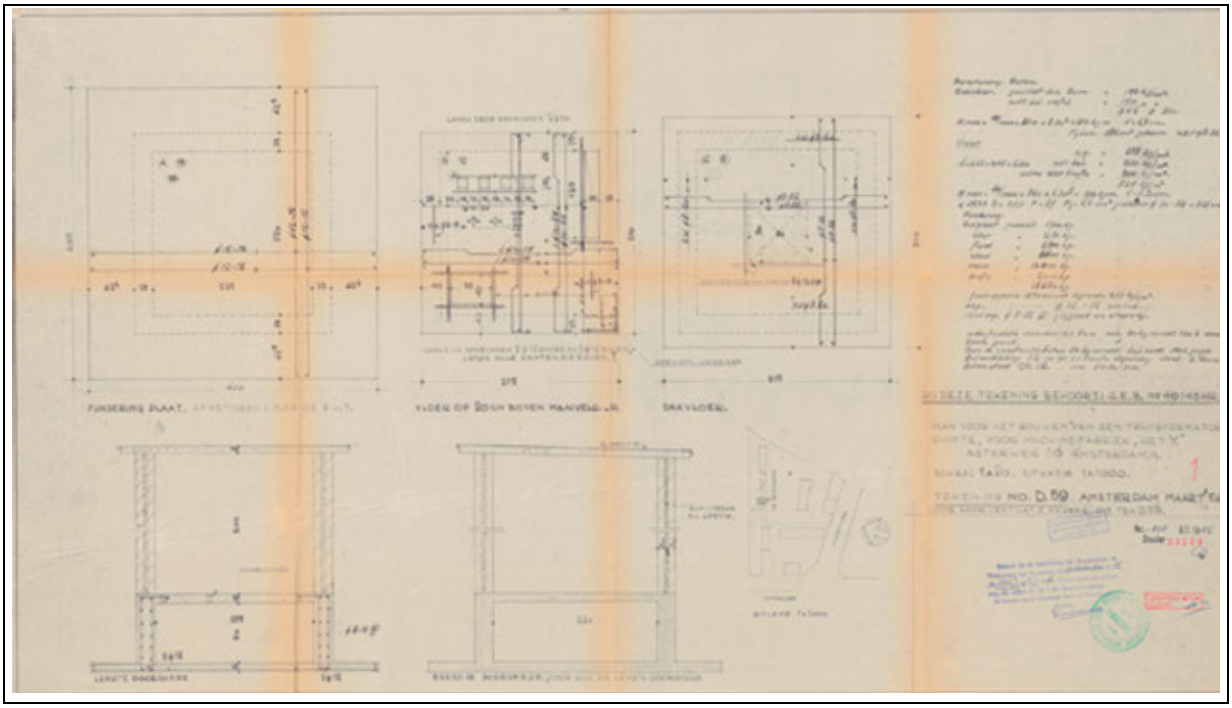


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Nutsvoorzieningen
Bouwjaar:	1956
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapeld
Metrage:	8 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Archief tekening d.d. maart-1957

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening Bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: gemengd Gebiedsaanduidingen: geluidzone – industrie en milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4 Specifieke functie: wijzigingsbevoegdheid

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruiksdoel:	Electravoorziening

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Slecht, ingesloten door kavel derden, niet openbare weg
Objectbeoordeling:	Nutsvoorziening behorende bij buurperceel
Mate van verhuurbaarheid:	niet
Mate van verkoopbaarheid:	Niet – betreft infrastructuur voor buurpand

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Eigen grond
zwakte	Niet bereikbaar vanaf openbare weg. Moet via erf van derden. Kleine kavel, transactiekosten te hoog voor verwaarding.
Externe analyse:	
kansen	Verkoop buurman
bedreigingen	Die zijn inherent aan die van het aangesloten buurpand

Opmerking:
De waarde is gebaseerd op de functie nutsvoorziening. In de afweging gebruikswaarde heeft nutsvoorziening slechts functie voor de aangesloten gebouwen, die ieder in volle omvang worden getaxeerd. Gebruikswaarde als potentieel bouwterrein (oude bestemming) is de kavel te klein, waardoor de transactiekosten te zwaar drukken voor verwaarding. Waarde 1 euro totaal.

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 16 (i.c.m. Wilgenweg 36) en 18A

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8057	1.645 m2	1.645 m2
Amsterdam	K	8846	2.201 m2	2.201 m2
			Totaal	3.846 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom: Perceel 8846 Perceel 8057	Noord-Amsterdamse Machinefabriek Holding B.V. Gemeente Amsterdam
Erfpacht van perceel 8057:	Noord-Amsterdamse Machinefabriek Holding B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Beide percelen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
perceel 8846	- Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. Asterweg 16 geen recente rapporten.

T.a.v. Asterweg 18 A, verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 18 januari 2019:

Aanleiding: Verkennend bodemonderzoek kabel- en leiding tracé. Over een lengte van circa 8 meter wordt tot 0.8 m-mv ontgraven.

Zintuiglijk: Ter plaatse van de geplande werkzaamheden zijn stelcon platen en klinkers aanwezig. De bovengrond is zwak beton houdend, terwijl de ondergrond resten baksteen en beton zijn te vinden zijn en zwak slak houdend is. Er is geen asbest verdacht materiaal aangetroffen. Tijdens het veldwerk is de veldwerker een aantal keer gestuit op volledig beton en leidingen op een diepte van 0.5m-mv Grondwater is aangetroffen op 1.0m-mv.

Bodemtype: De bovengrond (0-0.5 m-mv) bestaat uit matig fijn zand met een fractie silt. Tevens is de bovengrond licht humeus. De ondergrond (0.5-1.5m-mv) bestaat uit zandige klei, terwijl de diepere ondergrond (1.5-2.5 m-mv) uit ziltige klei bestaat.

Bovengrond (0.06-0.5m-mv): >Aw: Cd, Co, Cu, Pb, PAK >T: Zn
>I: Ni
Ondergrond (0.5-0.7m-mv):
>Aw: Cd, Co, Hg, Mo, PCB, minerale olie >T: PAK
>I: Ba, Cu, Pb, Ni, Zn
Ondergrond (0.7-1.2m-mv):
>Aw: Cd, Co, Hg, Mo, PCB
>T: Minerale olie
>I: Ba, Cu, Pb, Ni, Zn, PAK
Grondwater:
>S: geen

Asbest: De locatie is niet verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest op het maaiveld en/of in de bodem.

Conclusies: De zandige bovengrond is licht verontreinigd met cadnium, cobalt, koper, lood en PAK, matig verontreinigd met zink en sterk verontreinigd met nikkel. De tussengrond (0.5-0.7m-mv)is licht verontreinigd met cadnium, cobalt, kwik, molybdeen, PCB en minerale olie, matig verontreinigd met PAK-stoffen en sterk verontreinigd met barium, koper, lood, nikkel en zink. De diepere ondergrond (0.5-1.2 m-mv) is licht verontreinigd met cadnium, cobalt, kwik, molybdeen en PCB, matig verontreinigd met minerale olie en sterk verontreinigd met PAK-stoffen en dezelfde stoffen als de tussengrond. Het grond water is niet verontreinigd. Voor de werkzaamheden is een melding in het kader van de Wet bodembescherming noodzakelijk.

Aanbevelingen: Er zijn veiligheidsmaatregelen conform Rood niet vluchtig noodzakelijk. Tevens is een veiligheidsplan noodzakelijk.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Perceel 8846 deels gelegen op hoek Asterweg en Wilgenweg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

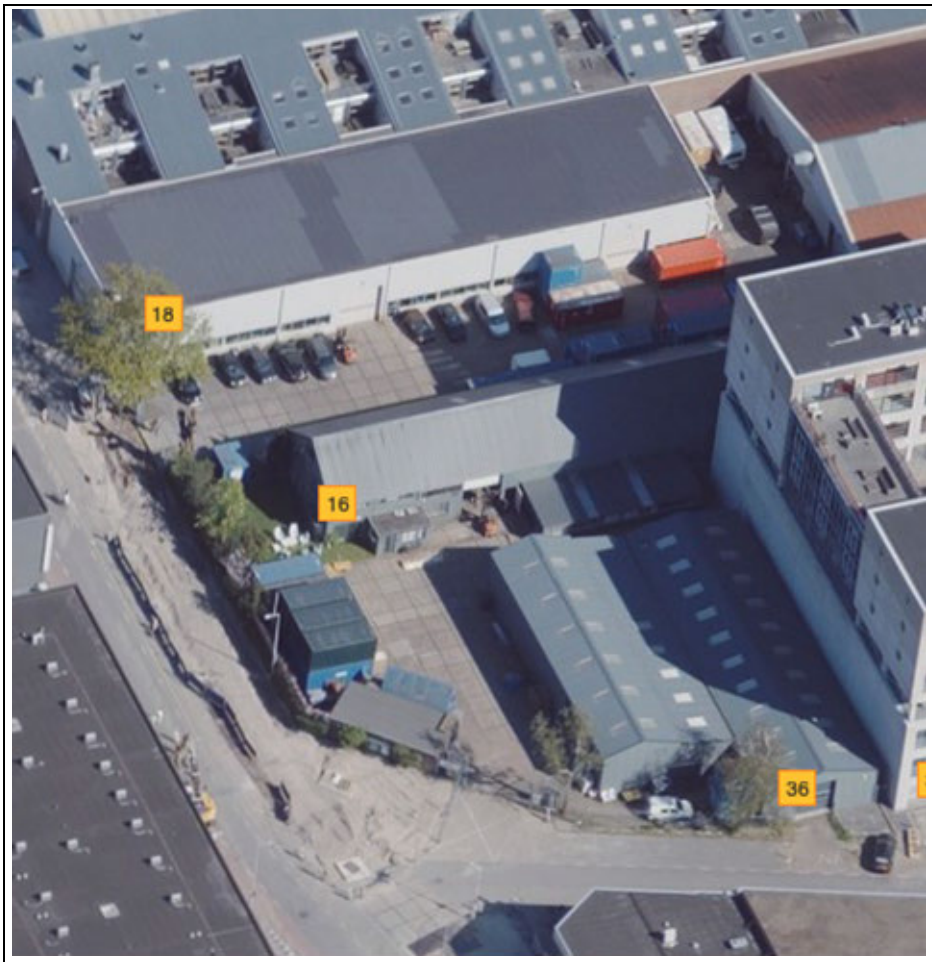


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industriële bebouwingen t.b.v. Noord Amsterdamse Machine fabriek
Bouwjaar:	1948 – 1960 / 1994
Renovatiejaar:	2009 t.b.v. asbest saneringen
Bouwwijze:	Diverse fabriekshallen met staal en beton constructie
Metrage:	BVO 2.100 m2 / VVO 1.955 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. April-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie En voor perceel 8057 geheel en 8846 gedeeltelijk: milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4 en voor perceel 8846: deel van perceel specifieke functie: wijzigingsbevoegdheid

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Noord-Amsterdamse machine fabriek

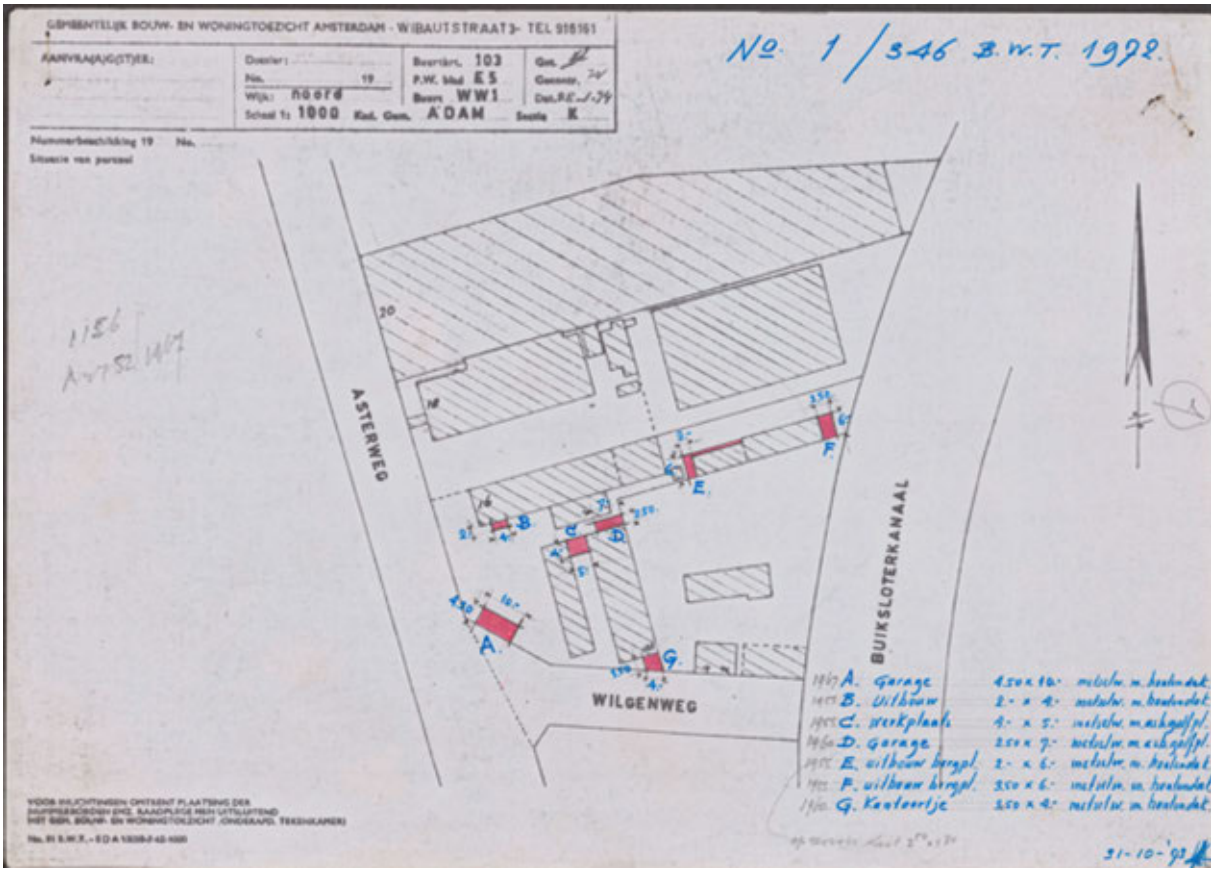
Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

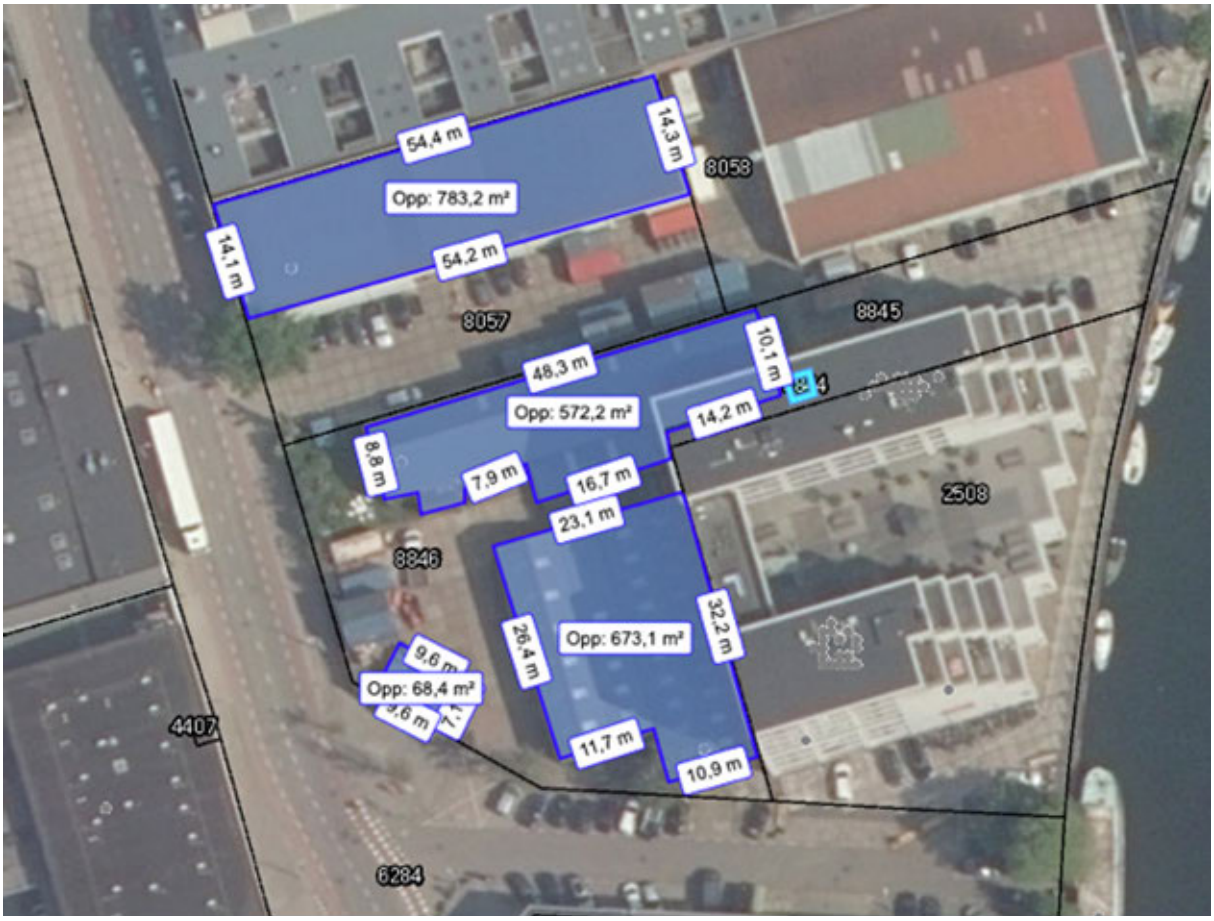
Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Gedateerde industriële bedrijfshallen
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Buiksloterkanaal
zwakte	Op maat gebouwde bebouwing t.b.v. huidige gebruiker
Externe analyse:	
kansen	Verbetering in leefklimaat door herontwikkelingen van Buiksloterham
bedreigingen	Omliggende woningbouw ontwikkelingen



Huidig


54,4 m
14,3 m
Opp: 783,2 m²
14,1 m
54,2 m
8058
8057
8845
48,3 m
10,1 m
Opp: 572,2 m²
14,2 m
8,8 m
7,9 m
16,7 m
2508
23,1 m
8846
Opp: 673,1 m²
26,4 m
32,2 m
Opp: 68,4 m²
4407
11,7 m
10,9 m
6284

NAR rapportage

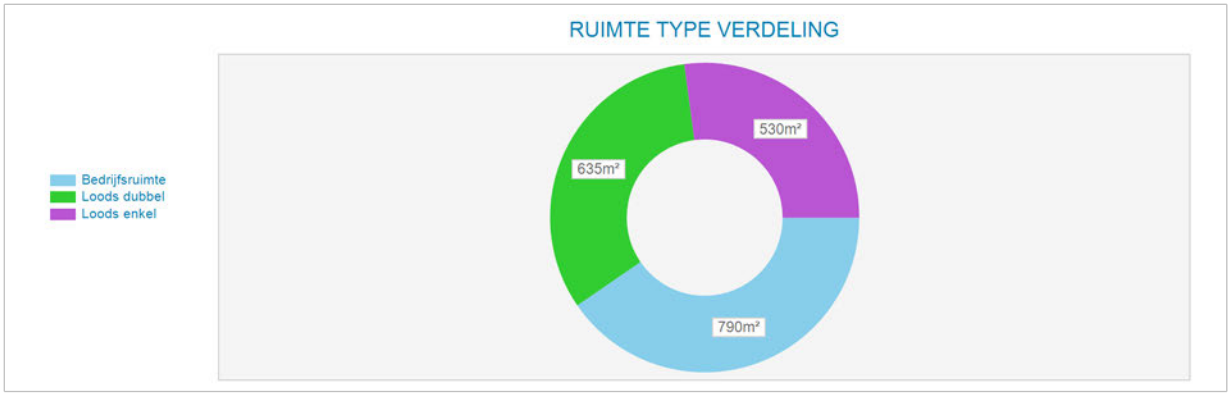
Asterweg 16, 1031HN te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Loods enkel	530	-	€ 60	21%	€ 31.800
Loods dubbel	635	-	€ 60	25%	€ 38.100
Parkeren bij loodsen	-	5	€ 500	2%	€ 2.500
Bedrijfsruimte	790	-	€ 90	47%	€ 71.100
Parkeren bij bedrijfsruimte	-	18	€ 500	6%	€ 9.000
Totaal	**1.955**	**23**		**100%**	**€ 152.500**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,26	4,2%	€ 6.368
Onderhoud	€ 6,01	7,7%	€ 11.748
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 9,27**	**11,9%**	**€ 18.115**
Netto huurwaarde			**€ 134.385**
NAR % von			7,50%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.791.800**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.791.800**
Verwervingskosten	€ 172.460
Marktwaarde kk	**€ 1.619.340**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.620.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 152.500	€ 134.385	8,51%	7,50%	11,7
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 152.500				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,42%
IRR	7,41%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 828

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,50%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 17-19

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	4407	6.566 m2	6.566 m2
Amsterdam	K	4408	7 m2	7 m2
			Totaal	6.573 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	VvE Kaap Noord Asterweg 17-19 te Amsterdam
Appartementsrechten:	K 8162 A1 t/m K 8162 A6
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Recht van eigendom Liander Infra N.V. m.b.t. K 4408

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

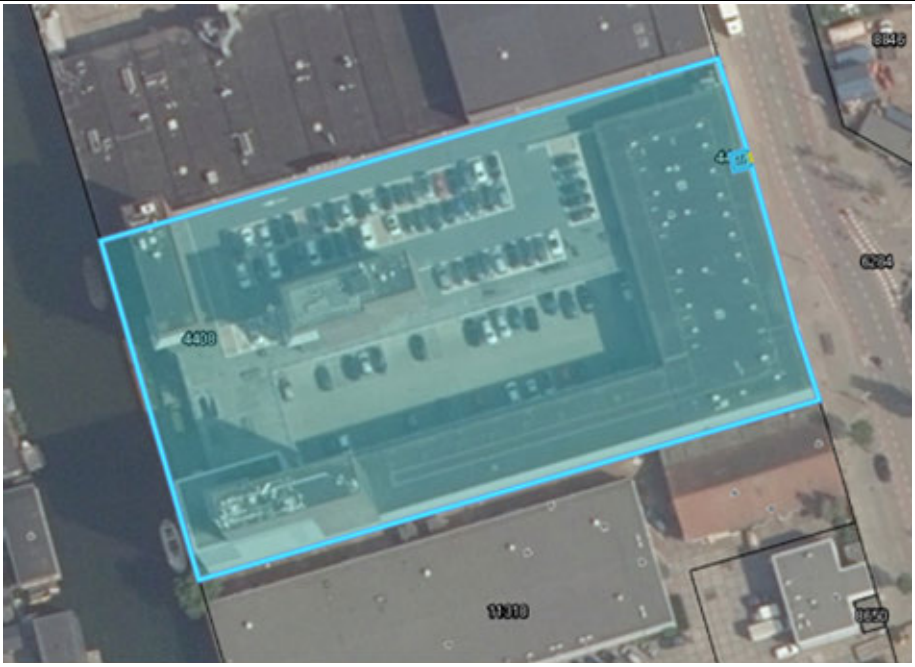
Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 30-03-2016:
Zintuiglijk: 0-0,2: zand. 0,2-0,6m-mv: puinlaag met zand. 0,6-1,3m-mv: klei (zwak puin). 1,3-2m-mv: zand. 2-2,5m-mv: klei
Bovengrond: metalen, PAK, PCB, min olie >Aw
Ondergrond: metalen, PAK, PCB, min olie >Aw
Grondwater: arseen, barium >S
Asbest: zintuiglijk niet aangetoond.
Conclusies: lichte verontreinigingen in grond en grondwater
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt tussen het Tolhuiskanaal en de openbare weg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Modern kantoorgebouw
Bouwjaar:	2005
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met metaal constructie
Metrage:	BVO 13.593 m2 / 10.435 VVO m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Bedrijf Maatvoering: maximum floorspace index: 1 Gebiedsaanduiding: overige zone – gezoneerd industrieterrein
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Multi-tenant

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Tolhuiskanaal
zwakte	Weinig parkeerplaatsen
Externe analyse:	
kansen	Verbetering in leefklimaat door herontwikkelingen van Buiksloterham
bedreigingen	Omliggende industrie

NAR rapportage

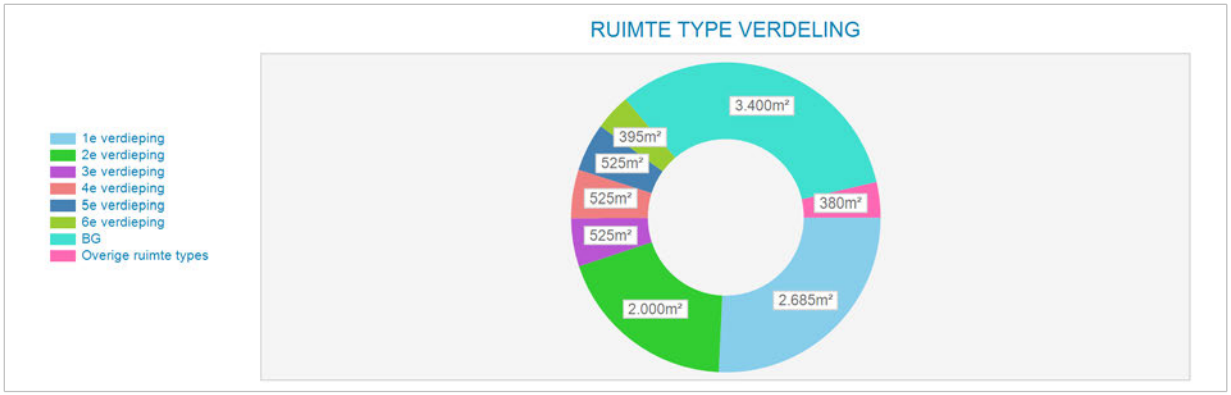
Asterweg 17-19, 1031HL te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

IPD type	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte	6.085	-	€ 100	46%	€ 608.500
Kantoor	4.350	-	€ 132	44%	€ 575.880
Parkeren buiten	-	130	€ 1.000	10%	€ 130.000
Totaal	**10.435**	**130**		**100%**	**€ 1.314.380**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,14	4,9%	€ 64.116
Onderhoud	€ 6,97	5,5%	€ 72.694
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,11**	**10,4%**	**€ 136.810**
Netto huurwaarde			**€ 1.177.570**
NAR % von			6,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 18.841.128**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 18.841.128**
Verwervingskosten	€ 1.813.448
Marktwaarde kk	**€ 17.027.680**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 17.030.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 1.314.380	€ 1.177.570	6,98%	6,25%	14,3
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 1.314.380				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,72%
IRR	6,10%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.632

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,50%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 18

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8058	1.969 m2	1.969 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 18 januari 2019:
Aanleiding: Verkennend bodemonderzoek kabel- en leiding tracé. Over een lengte van circa 8 meter wordt tot 0.8 m-mv ontgraven.

Zintuiglijk: Ter plaatse van de geplande werkzaamheden zijn stelconplaten en klinkers aanwezig. De bovengrond is zwak beton houdend, terwijl de ondergrond resten baksteen en beton zijn te vinden zijn en zwak slak houdend is. Er is geen asbest verdacht materiaal aangetroffen. Tijdens het veldwerk is de veldwerker een aantal keer gestuit op volledig beton en leidingen op een diepte van 0.5m-mv Grondwater is aangetroffen op 1.0m-mv.

Bodemtype: De bovengrond (0-0.5 m-mv) bestaat uit matig fijn zand met een fractie zilt. Tevens is de bovengrond licht humeus. De ondergrond (0.5-1.5m-mv) bestaat uit zandige klei, terwijl de diepere ondergrond (1.5-2.5 m-mv) uit ziltige klei bestaat.

Bovengrond (0.06-0.5m-mv): >Aw: Cd, Co, Cu, Pb, PAK >T: Zn
>I: Ni
Ondergrond (0.5-0.7m-mv):
>Aw: Cd, Co, Hg, Mo, PCB, minerale olie >T: PAK
>I: Ba, Cu, Pb, Ni, Zn
Ondergrond (0.7-1.2m-mv):
>Aw: Cd, Co, Hg, Mo, PCB
>T: Minerale olie
>I: Ba, Cu, Pb, Ni, Zn, PAK
Grondwater:
>S:geen

Asbest: De locatie is niet verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest op het maaiveld en/of in de bodem.

Conclusies: De zandige bovengrond is licht verontreinigd met cadnium, cobalt, koper, lood en PAK, matig verontreinigd met zink en sterk verontreinigd met nikkel. De tussengrond (0.5-0.7m-mv)is licht verontreinigd met cadnium, cobalt, kwik, molybdeen, PCB en minerale olie, matig verontreinigd met PAK-stoffen en sterk verontreinigd met barium, koper, lood, nikkel en zink. De diepere ondergrond (0.5-1.2 m-mv) is licht verontreinigd met cadnium, cobalt, kwik, molybdeen en PCB, matig verontreinigd met minerale olie en sterk verontreinigd met PAK-stoffen en dezelfde stoffen als de tussengrond. Het grond water is niet verontreinigd. Voor de werkzaamheden is een melding in het kader van de Wet bodembescherming noodzakelijk.

Aanbevelingen: Er zijn veiligheidsmaatregelen conform Rood niet vluchtig noodzakelijk. Tevens is een veiligheidsplan noodzakelijk.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Perceel is gelegen aan het Buiksloterkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

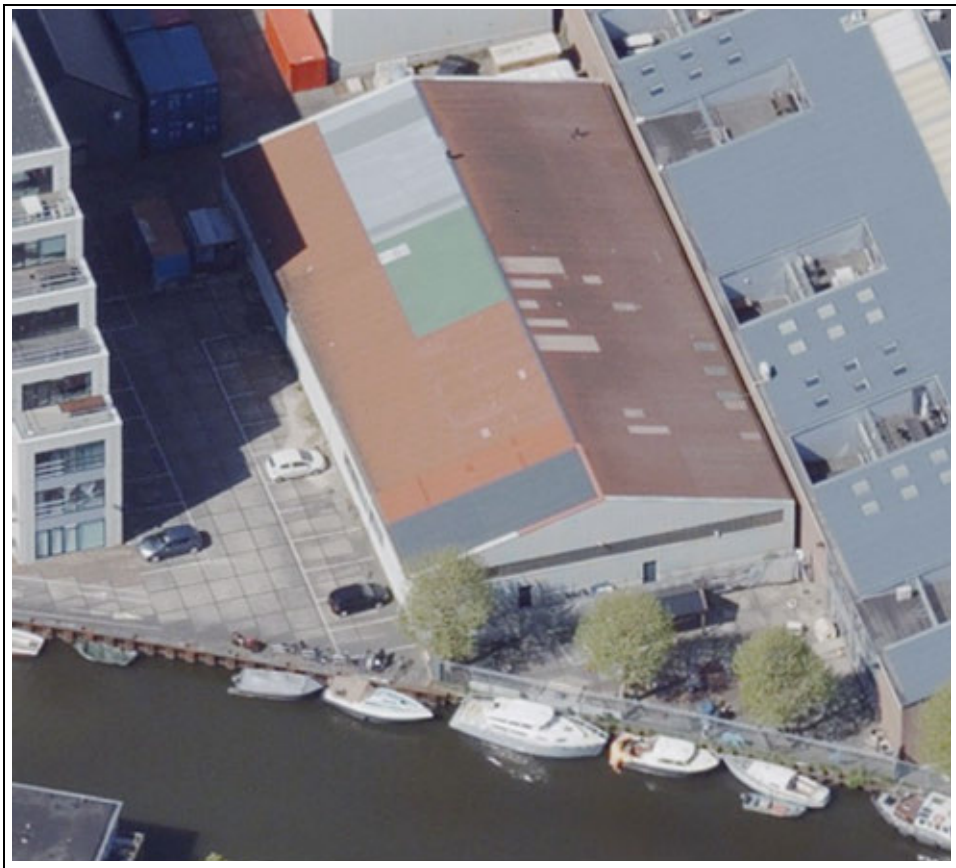


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industrieel gebouw
Bouwjaar:	1994
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met metalen gevelbekleding
Metrage:	BVO 1.133 m2 / VVO 1.030 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening Bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding gehele perceel: geluidzone – industrie Gebiedsaanduiding bijna gehele perceel: milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere bedrijven

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Gelegen aan Buiksloterkanaal met grote opslagruimte op het perceel
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Veel buitenruimte
zwakte	Het perceel wordt ontsloten door voorliggend perceel
Externe analyse:	
kansen	Omliggende industrie
bedreigingen	Woningontwikkelingen in het gebied

NAR rapportage

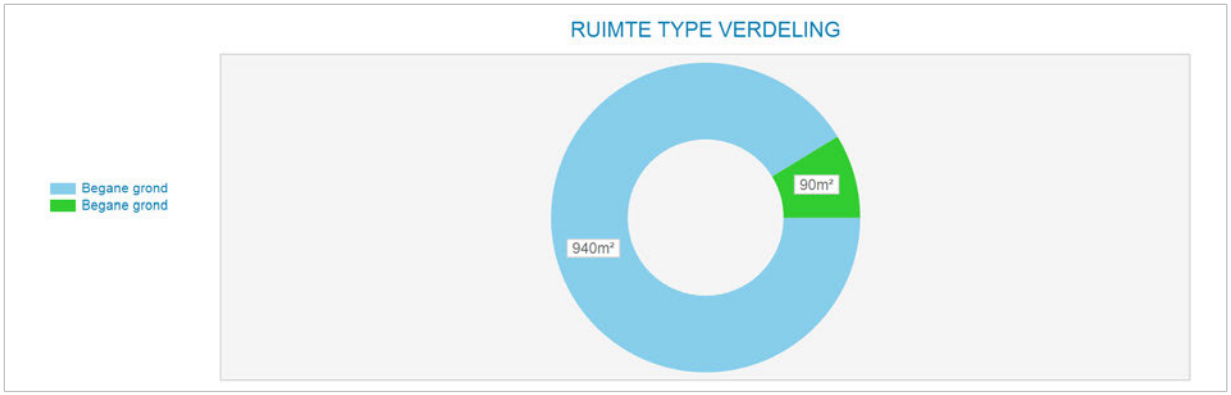
Asterweg 18, 1031HN te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	940	-	€ 70	87%	€ 65.800
Begane grond	90	-	€ 80	10%	€ 7.200
Parkeren	-	5	€ 500	3%	€ 2.500
Totaal	**1.030**	**5**		**100%**	**€ 75.500**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,95	5,4%	€ 4.073
Onderhoud	€ 10,68	14,6%	€ 11.004
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,64**	**20,0%**	**€ 15.077**
Netto huurwaarde			**€ 60.423**
NAR % von			7,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 833.420**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 833.420**
Verwervingskosten	€ 80.216
Marktwaarde kk	**€ 753.203**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 755.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 75.500	€ 60.423	9,06%	7,25%	11,0
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 75.500				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	10,02%
IRR	6,58%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 731

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 20 A t/m M

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	3686	3.902 m2	3.902 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	VvE Gebouw Asterweg 20 te Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	K 8070 A1 t/m A23
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015 - Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 01-01-2010	

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 18 januari 2019:
Aanleiding: Verkennend bodemonderzoek kabel- en leiding tracé. Over een lengte van circa 8 meter wordt tot 0.8 m-mv ontgraven.
Zintuiglijk: Ter plaatse van de geplande werkzaamheden zijn stelconplaten en klinkers aanwezig. De bovengrond is zwak beton houdend, terwijl de ondergrond resten baksteen en beton zijn te vinden zijn en zwak slak houdend is. Er is geen asbest verdacht materiaal aangetroffen. Tijdens het veldwerk is de veldwerker een aantal keer gestuit op volledig beton en leidingen op een diepte van 0.5m-mv Grondwater is aangetroffen op 1.0m-mv.

Bodemtype: De bovengrond (0-0.5 m-mv) bestaat uit matig fijn zand met een fractie silt. Tevens is de bovengrond licht humeus. De ondergrond (0.5-1.5m-mv) bestaat uit zandige klei, terwijl de diepere ondergrond (1.5-2.5 m-mv) uit siltige klei bestaat.
Bovengrond (0.06-0.5m-mv): >Aw: Cd, Co, Cu, Pb, PAK >T: Zn
>I: Ni
Ondergrond (0.5-0.7m-mv):
>Aw: Cd, Co, Hg, Mo, PCB, minerale olie >T: PAK
>I: Ba, Cu, Pb, Ni, Zn
Ondergrond (0.7-1.2m-mv):
>Aw: Cd, Co, Hg, Mo, PCB
>T: Minerale olie
>I: Ba, Cu, Pb, Ni, Zn, PAK
Grondwater:
>S: geen
Asbest: De locatie is niet verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest op het maaiveld en/of in de bodem.

Conclusies: De zandige bovengrond is licht verontreinigd met cadnium, cobalt, koper, lood en PAK, matig verontreinigd met zink en sterk verontreinigd met nikkel. De tussengrond (0.5-0.7m-mv)is licht verontreinigd met cadnium, cobalt, kwik, molybdeen, PCB en minerale olie, matig verontreinigd met PAK-stoffen en sterk verontreinigd met barium, koper, lood, nikkel en zink. De diepere ondergrond (0.5-1.2 m-mv) is licht verontreinigd met cadnium, cobalt, kwik, molybdeen en PCB, matig verontreinigd met minerale olie en sterk verontreinigd met PAK-stoffen en dezelfde stoffen als de tussengrond. Het grond water is niet verontreinigd. Voor de werkzaamheden is een melding in het kader van de Wet bodembescherming noodzakelijk.

Aanbevelingen: Er zijn veiligheidsmaatregelen conform Rood niet vluchtig noodzakelijk. Tevens is een veiligheidsplan noodzakelijk.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt tussen het Buiksloterkanaal en de weg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Kantoorfunctie in bedrijfsverzamelgebouw
Bouwjaar:	1971
Renovatiejaar:	2000
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met betonconstructie
Metrage:	BVO 9.247 m2 / VVO 7.966 m2
Duurzaamheid:	Label D

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening Bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie en op deel perceel: milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Gemengde functies 6

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	91 eindgebruikers

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Modern, gerenoveerd in 2000
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Buiksloterham kanaal
zwakte	Verdeeld in eigendommen verenigd in VvE (besluitvormingsproces)
Externe analyse:	
kansen	Verbetering in leefklimaat door herontwikkelingen van Buiksloterham
bedreigingen	Omliggende industrie

NAR rapportage

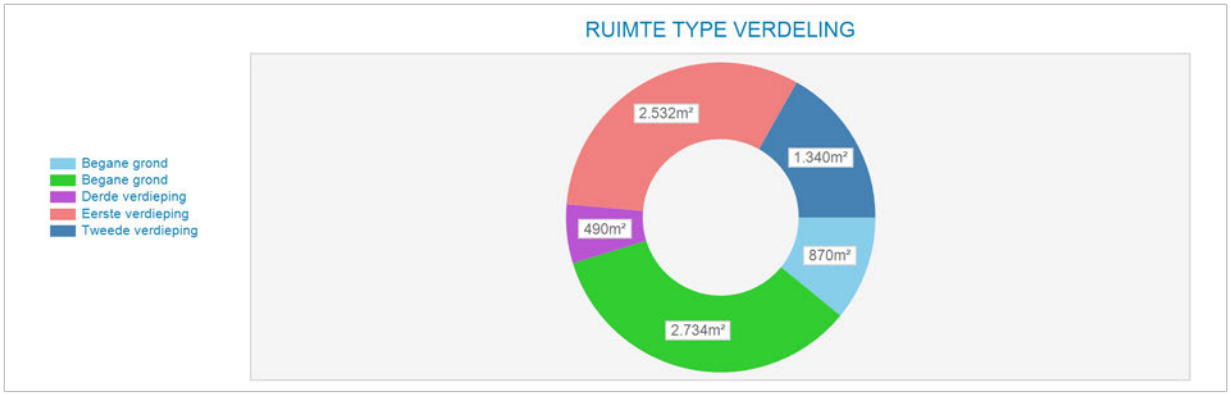
Asterweg 20A t/m M, 1031HN te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	870	-	€ 100	8%	€ 87.000
Begane grond	2.734	-	€ 135	35%	€ 369.090
Eerste verdieping	2.532	-	€ 135	33%	€ 341.820
Tweede verdieping	1.340	-	€ 135	17%	€ 180.900
Derde verdieping	490	-	€ 135	6%	€ 66.150
Totaal	**7.966**	**-**		**100%**	**€ 1.044.960**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 7,06	5,4%	€ 56.256
Onderhoud	€ 9,07	6,9%	€ 72.219
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 16,13**	**12,3%**	**€ 128.475**
Netto huurwaarde			**€ 916.485**
NAR % von			6,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 14.663.755**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 14.663.755**
Verwervingskosten	€ 1.411.378
Marktwaarde kk	**€ 13.252.377**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 13.250.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 1.044.960	€ 916.485	7,13%	6,25%	14,0
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 1.044.960				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,89%
IRR	5,98%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.664

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,50%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 20 N t/m S

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8011	2.487 m2	2.487 m2
Amsterdam	K	8012	88 m2	88 m2
			Totaal	2.575 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	VvE Gebouw Asterweg 20-P tot en met 20-S te Amsterdam
Appartementsrechten:	K 8069 A1 t/m A7
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsings-vergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014; - Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 20-06-2000; - Kwalitatieve verplichting, ingeschreven op 05-06-2012.

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Bouwstoffenbesluit, d.d. 19-01-2007

Soort onderzoek en aanleiding:

Inventariserend en aanvullend onderzoek n.a.v. herontwikkeling locatie.

Locatiegebruik:

De voormalige opstallen en bedrijven zijn gesloopt. Braakliggend. Toekomst: bedrijven in combo met woningen.

Historische gegevens:

Zie voor uitgebreid historisch overzicht eerdere onderzoeken en het rapport.

Bodemtype:

0,0 - 0,5 m-mv: zand/klei. 0,5 - >0,5 m-mv: zand/klei.

Zintuiglijke waarnemingen:

T.h.v. Chrysantenstraat zijn alle boringen matig baksteen, zwak beton. T.h.v. Distelweg 77 zijn alle boringen zwak tot matig baksteen. Bij mm01, m02 en mm03 is asbestplaatmateriaal aangetroffen, afkomstig van gesloopte opstallen. Verder zijn bij alle boringen/sleuven zwakke tot sterke bijmengingen te vinden in de bodem.

Bovengrond: As, Cd, Ni, PAK, EOX, MO >S Pb >T Cu, Hg, Zn >I

Ondergrond: Cu, Pb, EOX, MO >S PAK, Zn >T Hg >I

Grondwater: Cr, Naft., Xyl. >S As >I

Oorzaak verontreinigingen:

Bijzonderheden:

Het sterk verhoogde gehalte asbest is niet meer aangetoond.

Conclusies:

De diepere laag van de oprit tot Chrysantenstraat matige verontreiniging PAK. Bij Distelweg 77 in bovengrond sterke verontreiniging koper, kwik en zink. De ondergrond is daar sterk verontreinigd met kwik en matig met zink.

Algemeen: bodem tot ca. 1,0 m-mv matig tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Totale omvang wordt geschat op 4400 m3.

Risico's:

Aanbevelingen aanvullend onderzoek:

Voorafgaand aan de herontwikkeling dient een saneringsplan te worden opgesteld. De sterk met immobiele stoffen verontreinigde grond kan worden hergebruikt binnen locatie mits geïsoleerd door verhardingen/leeflaag. Elders is het niet toepasbaar. Grondwater kan niet zonder zuivering worden geloodst.

Aanbevolen wordt bij de sanering d.m.v. handpicking de aangetroffen asbestfragmenten te verwijderen.

Er zijn 6 sterk verontreinigde spots, waarvan 3 >25m3. Aanbevolen wordt om deze te saneren d.m.v. ontgraving o.b.v. zintuiglijke bevindingen.

Er zijn nog twee tanks aanwezig. Aanbevolen wordt om die te verwijderen, inclusief bijbehorende leidingen. Op het maaiveld zijn nog een lekbak en een olie/waterafscheider aanwezig. Ook deze dienen verwijderd te worden.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt tussen het Buiksloterkanaal en de weg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

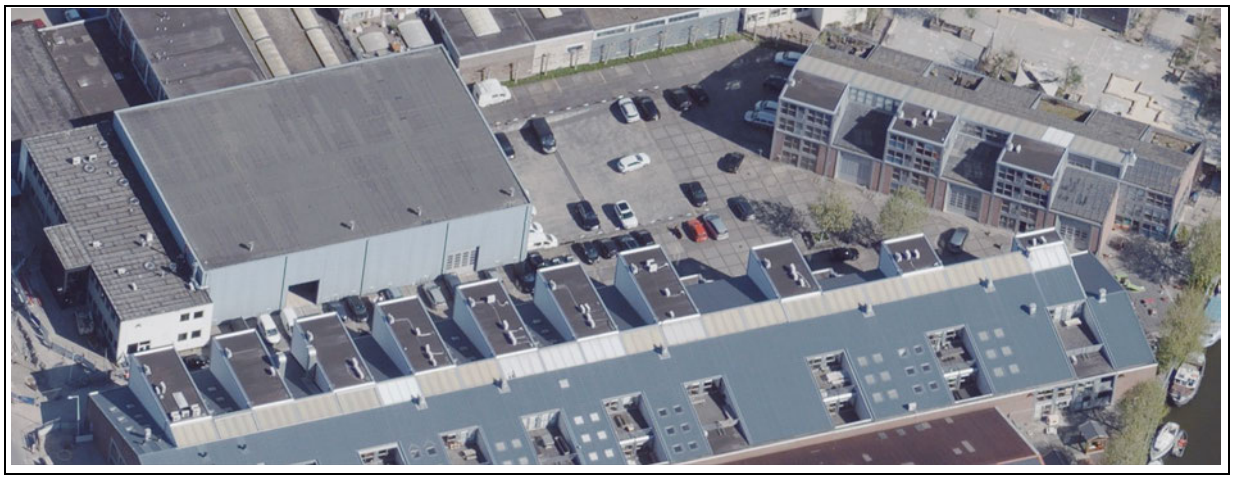


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte en kantoorruimte
Bouwjaar:	2005
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met betonconstructie
Metrage:	BVO 2.640 m2 / VVO 2.395 m2
Duurzaamheid:	Energielabel D en E

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl


Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening Bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie en op deel perceel: milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Gemengde functies 6

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere B.V.'s

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Modern, gerenoveerd in 2000
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Modern kantoorgebouw
zwakte	Verdeeld in eigendommen verenigd in VvE (besluitvormingsproces)
Externe analyse:	
kansen	Verbetering in leefklimaat door herontwikkelingen van Buiksloterham
bedreigingen	Omliggende industrie

Gebruikswaarde

Waardering buitenopslag is verwerkt in de waardering van de parkeerplaatsen.

NAR rapportage

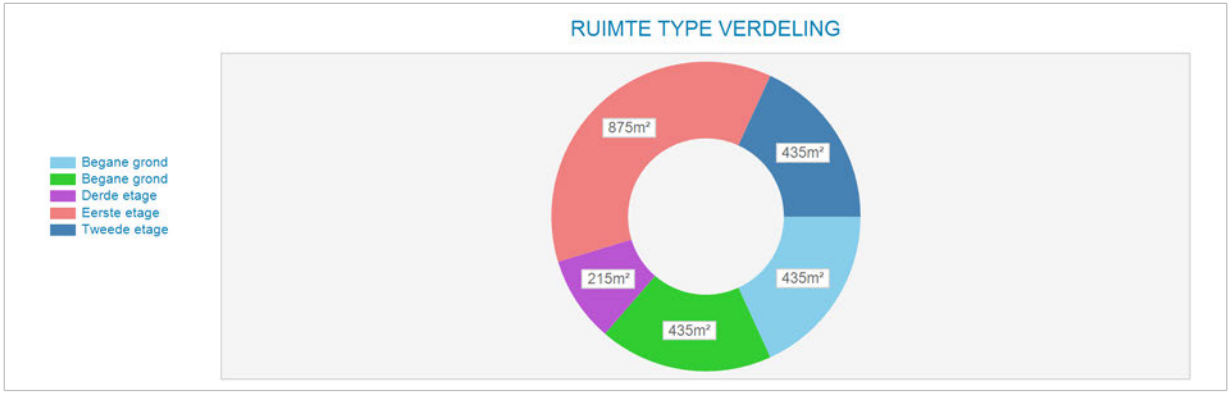
Asterweg 20N-P-R-S, 1031HN te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	435	-	€ 100	14%	€ 43.500
Begane grond	435	-	€ 135	19%	€ 58.725
Eerste etage	875	-	€ 135	37%	€ 118.125
Tweede etage	435	-	€ 135	19%	€ 58.725
Derde etage	215	-	€ 135	9%	€ 29.025
Parkeren	-	9	€ 1.000	3%	€ 9.000
Totaal	**2.395**	**9**		**100%**	**€ 317.100**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,70	5,1%	€ 16.058
Onderhoud	€ 5,73	4,3%	€ 13.712
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,43**	**9,4%**	**€ 29.770**
Netto huurwaarde			**€ 287.330**
NAR % von			6,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 4.597.279**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 4.597.279**
Verwervingskosten	€ 442.486
Marktwaarde kk	**€ 4.154.793**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 4.150.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 317.100	€ 287.330	6,90%	6,25%	14,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 317.100				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,63%
IRR	6,16%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.735

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,50%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 22

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8010	260 m2	260 m2
Amsterdam	K	8013	3.550 m2	3.550 m2
			Totaal	3.810 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Le Phare Amsterdam B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Beide percelen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
Perceel 8013	- Kwalitatieve verplichting, ingeschreven op 16-07-1997

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

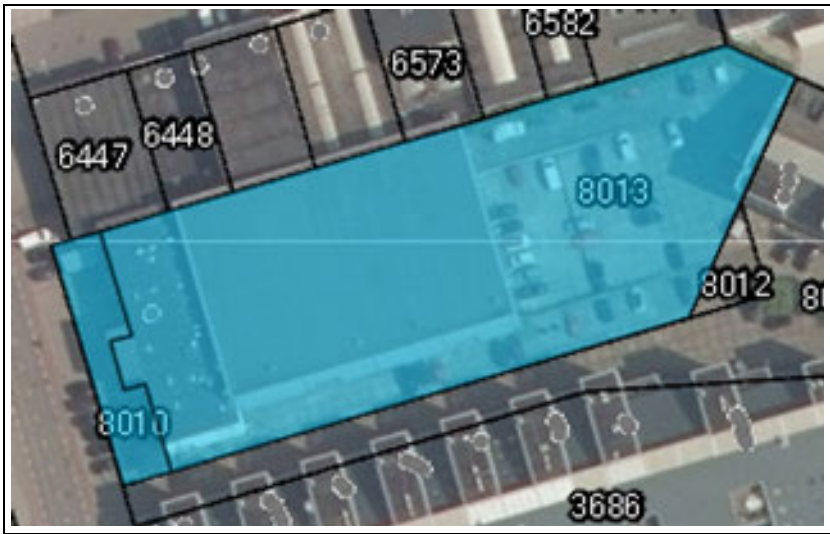
Milieu

Geen recente onderzoeken / voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten in de milieurapportage

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Asterweg 22
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Multifunctioneel met 54 parkeerplekken
Bouwjaar:	1990
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met betonconstructie
Metrage:	BVO 2.644 m2 / VVO 2.030 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl


Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening Bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Perceel 8010: Enkelbestemming: Verkeer-1 Perceel 8013: Enkelbestemming: Gemengd Beide percelen: Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie en milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Handel en Nijverheid
Oude bestemming:	Bedrijfsruimte, kantoor, terrein, garage

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Nxt Level B.V. eventcatering & Nxt Museum

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Goede ontsloten
zwakte	Gelegen tussen oude industriële bebouwingen
Externe analyse:	
kansen	Verbetering in leefklimaat door herontwikkelingen van Buiksloterham
bedreigingen	Transformatie omliggende industrie

NAR rapportage

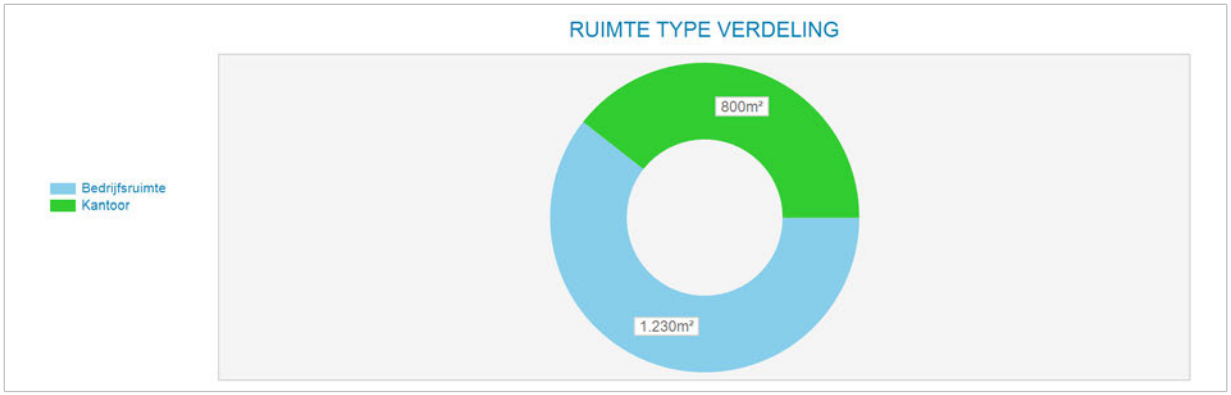
Asterweg 22, 1031Hp te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
parkeren	-	54	€ 500	12%	€ 27.000
Bedrijfsruimte	1.230	-	€ 90	49%	€ 110.700
Kantoor	800	-	€ 110	39%	€ 88.000
Totaal	**2.030**	**54**		**100%**	**€ 225.700**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,53	4,1%	€ 9.199
Onderhoud	€ 9,70	8,7%	€ 19.695
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,23**	**12,8%**	**€ 28.894**
Netto huurwaarde			**€ 196.806**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 2.811.510**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 2.811.510**
Verwervingskosten	€ 270.606
Marktwaarde kk	**€ 2.540.904**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 2.540.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 225.700	€ 196.806	8,03%	7,00%	12,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 225.700				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,88%
IRR	6,63%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.252

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 23-25

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	4406	10.954 m2	10.954 m2
Amsterdam	K	5461	2.305 m2	2.305 m2
Amsterdam	K	7136	3.505 m2	3.505 m2
			Totaal:	16.764 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom van: 4406 5461 7136	 Gemeente Amsterdam Gemeente Amsterdam Greif Nederland B.V.
Erfpacht: 4406 5461	 Greif Nederland B.V. Greif Nederland B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015

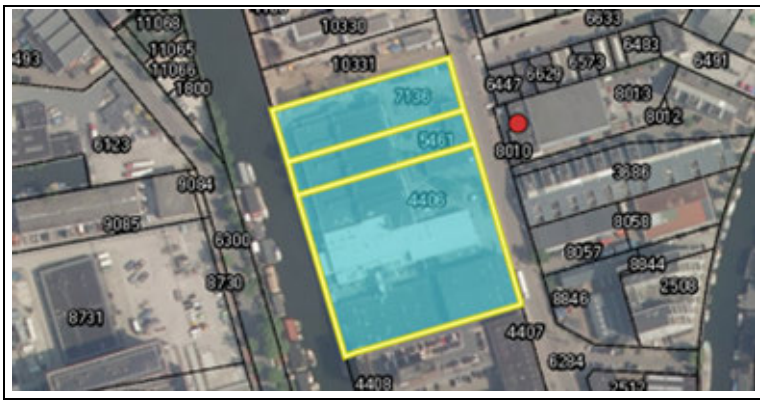
Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Avr (aanvullend rapport) dd. 04-12-2019: Het grondwater in het kleipakket is niet sterk verontreinigd met PAK. De sterke PAK-verontreiniging in het grondwater beperkt zich tot het freatisch zandpakket (traject 0,5 - 1,2 m-mv.) Het volume sterk met PAK verontreinigd grondwater wordt geschat op 250 m3 (0,7 * 350 m2).
Met de leeflaag tot 0,71 m wordt de grondbalans als volgt: Leeflaag: 3,55 m3.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt tussen het kanaal en de openbare weg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industriefunctie
Bouwjaar:	1923
Renovatiejaar:	2006
Bouwwijze:	Beton constructie in wanden, vloeren en plafond
Metrage:	12.414 m2 BVO / 10.800 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Bedrijf Maatvoering: maximum floorspace index: 1 Gebiedsaanduiding: overige zone- gezoneerd industrieterrein
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Greif (leverancier van industriële verpakkingen)

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Functioneel
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Tolhuiskanaal, ontsluiting vanaf water en weg
zwakte	Eigendomssituatie, relatieve verre afstand tot de snelweg en Schiphol
Externe analyse:	
kansen	Transformatie naar woningbouw, mogelijke synergie door bezetting van Amerikaanse huurders
bedreigingen	Energie prestatie gebouwen, mogelijk verbod op zware industrie door woningbouwontwikkeling

NAR rapportage

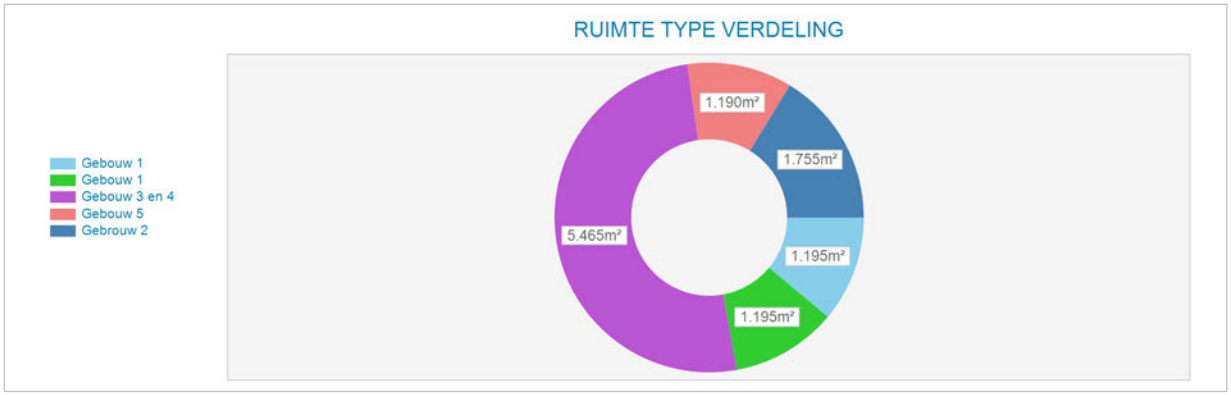
Asterweg 23-25, 1031HL te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Gebouw 1	1.195	-	€ 70	10%	€ 83.650
Gebouw 1	1.195	-	€ 100	14%	€ 119.500
Gebrouw 2	1.755	-	€ 70	14%	€ 122.850
Gebouw 3 en 4	5.465	-	€ 70	45%	€ 382.550
Gebouw 5	1.190	-	€ 100	14%	€ 119.000
Parkeren	-	50	€ 500	3%	€ 25.000
Totaal	**10.800**	**50**		**100%**	**€ 852.550**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,13	5,2%	€ 44.618
Onderhoud	€ 7,29	9,2%	€ 78.767
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,42**	**14,5%**	**€ 123.384**
Netto huurwaarde			**€ 729.166**
NAR % von			7,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 10.057.456**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 10.057.456**
Verwervingskosten	€ 968.024
Marktwaarde kk	**€ 9.089.431**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 9.090.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 852.550	€ 729.166	8,48%	7,25%	11,8
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 852.550				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,38%
IRR	6,75%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 842

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,50%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 26

Kadastrale aanduiding naar toestandsdatum 2009

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	9415	2.936 m2	2.936 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Eye Propco S.A R.L.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Laatst gekende rapport: AVR (aanvullend rapport), dd. 4 december 2019:
Aanleiding: herinrichting Asterweg en resultaten voorgaand onderzoek (PAK >I in grondwater in kleilaag aangetoond).
Zintuiglijk: geen bijzonderheden m.b.t. grondwater
Grond: niet onderzocht
Grondwater:
>S: individuele PAK
>T: -
>I: -
Asbest: niet onderzocht
Conclusies: Het grondwater in het kleipakket is niet sterk verontreinigd met PAK. De sterke PAK-verontreiniging in het grondwater beperkt zich tot het freatisch zandpakket (traject

0,5 - 1,2 m-mv.) Het volume sterk met PAK verontreinigd grondwater wordt geschat op 250 m3 (0,7 * 350 m2).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan de Asterweg
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto Kadastrale kaart 2021

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Niet van toepassing
Bouwjaar:	Niet van toepassing
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	Niet van toepassing



Obliquefoto 2013 (ouder niet beschikbaar)

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: gemengd Gebiedsaanduidingen: geluidzone- industrie en milieuzone-zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4 Specifieke functie: wijzigingsbevoegdheid

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik 2009

Gebruikers:	Onbekend

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Direct gelegen aan doorlopende weg
zwakte	Omliggende bouwwerkzaamheden
Externe analyse:	
kansen	Verkoop van de grond ten behoeve van herontwikkelingen
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groei-mogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Grondwaarde berekening

Omschrijving/indeling	m2	waarde per m2	Totaal
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	2.936	€ 375	€ 1.101.000
Bouwrijp maken		€ 50	€ 146.800
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)	2.936		€ 954.200

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 31

Kadastrale aanduiding naar toestandsdatum 2009

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	10331	2.731 m2	2.731 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2015; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7057, ingeschreven op 18-12-2014; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 21-02-2019

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Aanleiding: herinrichting Asterweg en resultaten voorgaand onderzoek (PAK >I in grondwater in kleilaag aangetoond).
Zintuiglijk: geen bijzonderheden m.b.t. grondwater
Grond: niet onderzocht
Grondwater:
>S: individuele PAK
>T: -
>I: -
Asbest: niet onderzocht
Conclusies: Het grondwater in het kleipakket is niet sterk verontreinigd met PAK. De sterke PAK-verontreiniging in het grondwater beperkt zich tot het freatisch zandpakket (traject 0,5 - 1,2 m-mv.) Het volume sterk met PAK verontreinigd grondwater wordt geschat op 250 m3 (0,7 * 350 m2).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Kavel gelegen aan het Tolhuiskanaal
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op NVM geoweb 2021

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Braakliggend terrein
Bouwjaar:	Niet van toepassing
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	Niet van toepassing



Obliquefoto 2013

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: bedrijf Functieaanduiding op deel perceel: verkeer Maatvoering: maximum floorspace index:1 Gebiedsaanduiding: overige zone – gezoneerd industrieterrein
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik 2009

Gebruikers:	Onbekend

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Directe verbinding aan het Tolhuiskanaal en Asterweg
zwakte	Omliggende bouwwerkzaamheden
Externe analyse:	
kansen	Verkoop van de grond ten behoeve van herontwikkelingen
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groeimogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Grondwaarde berekening

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	2.731	€ 375	€ 1.024.125
Bouwrijp maken		€ 50	€ 136.550
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)	2.731		€ 887.575

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 33 Reeds gesloopt in 2009

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	4439	2.738 m2	2.738 m2
Amsterdam	K	10330	2.418 m2	2.418 m2
			Totaal:	5.156 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	SQF-11 Asterweg PropCo Lux S.à r.l. 2-4, rue Eugène Ruppert L-2453, Luxemburg
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen, gerechtigde Eteck Warmte Eekhoorn

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015 - Kwalitatieve verplichting, ingeschreven op 24-12-2018

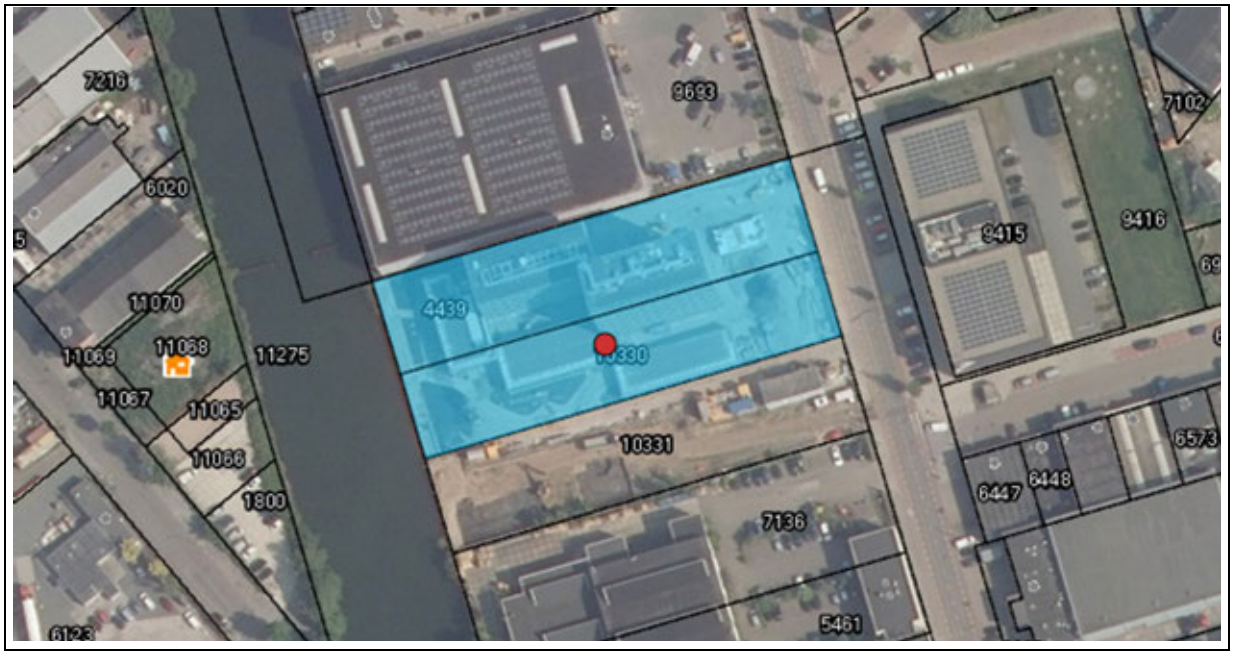
Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Avr (aanvullend rapport) dd. 04-12-2019: herinrichting Asterweg en resultaten voorgaand onderzoek (PAK >I in grondwater in kleilaag aangetoond).
Zintuiglijk: geen bijzonderheden m.b.t. grondwater Grond: niet onderzocht
Grondwater:
>S: individuele PAK >T: -
>I: -
Asbest: niet onderzocht
Conclusies: Het grondwater in het kleipakket is niet sterk verontreinigd met PAK. De sterke PAK-verontreiniging in het grondwater beperkt zich tot het freatisch zandpakket (traject 0,5 - 1,2 m-mv.) Het volume sterk met PAK verontreinigd grondwater wordt geschat op 250 m3 (0,7 * 350 m2).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Asterweg 33
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Hotel
Bouwjaar:	2019
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Moderne hoogbouw
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. 2013

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Bedrijf Perceel 4439: - Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf-1 - Deel van perceel: functieaanduiding verkeer - Maatvoering: maximum floorspace index: 1 - Gebiedsaanduidingen: geluidzone – industrie en milieuzone - zones wet milieubeheer Perceel 10330: - Functieaanduiding verkeer - Maatvoering: maximum floorspace index: 1 - Gebiedsaanduiding: overige zone – gezoneerd industrieterrein
Bijzonderheden:	2018: omgevingsvergunning verleend voor Asterweg 27-33: voor het oprichten van een hotel
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Hotel

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Direct gelegen aan het Tolhuiskanaal
zwakte	Gelegen op grote afstand van het centrum
Externe analyse:	
kansen	Gelegen in een opkomende wijk van Amsterdam
bedreigingen	De verplaatsing van het centraal ov knooppunt naar NS-station Amsterdam-Zuid

Waardering

Asterweg 33 Amsterdam

Betreft nieuwbouw ter realisatie van bestemmingsplan

Toestand per 2009

omschrijving	Oppervlakte		
Amsterdam K 4439	2.738	m2	buitenterrein
Amsterdam K 10330	2.418		buitenterrein
Totaal	5.156	m2	
Braakliggend terrein	5.156	m2	

Omschrijving/ indeling	m2	waarde per m2	Totaal
Kosten bouwrijpmaken overige grond	5.156	€ 50	€ 257.800
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	5.156	€ 375	€ 1.933.500
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)			€ 1.675.700

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 34

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	9613	615 m2	615 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Particulier
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsings-vergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015 - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 12-09-2014

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 05-02-2016:
Zintuiglijk: zand met daaronder klei (wisselende dieptes) Bovengrond plaatselijk baksteen houdend, plaatselijk kool houdend.
Bovengrond: metalen, PAK, min olie >Aw PCB >I na uitsplitsing: PCB >Aw Ondergrond: metalen, PAK, min olie >Aw Asbest: zintuiglijk niet aangetoond.
Conclusies: lichte verontreinigingen in grond en grondwater
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt ingesloten door industriële gebouwen.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industriefunctie
Bouwjaar:	1962
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Industrieel gestapeld
Metrage:	327 m2 VVO
Duurzaamheid:	onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Bedrijf Maatvoering: maximum floorspace index:1 Gebiedsaanduiding: overige zone – gezoneerd industrieterrein
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Gelegen tussen industriële bebouwing
Objectbeoordeling:	Centraal gelegen met klein oppervlakte
Mate van verhuurbaarheid:	Slecht
Mate van verkoopbaarheid:	Selectief

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Centraal gelegen tussen andere industrie bedrijven
zwakte	Klein met weinig uitbreidingsmogelijkheden
Externe analyse:	
kansen	Ver- of aankopen aan/van omliggende industriële kavels
bedreigingen	Gelegen in herontwikkelingsgebied naar woningen

NAR rapportage

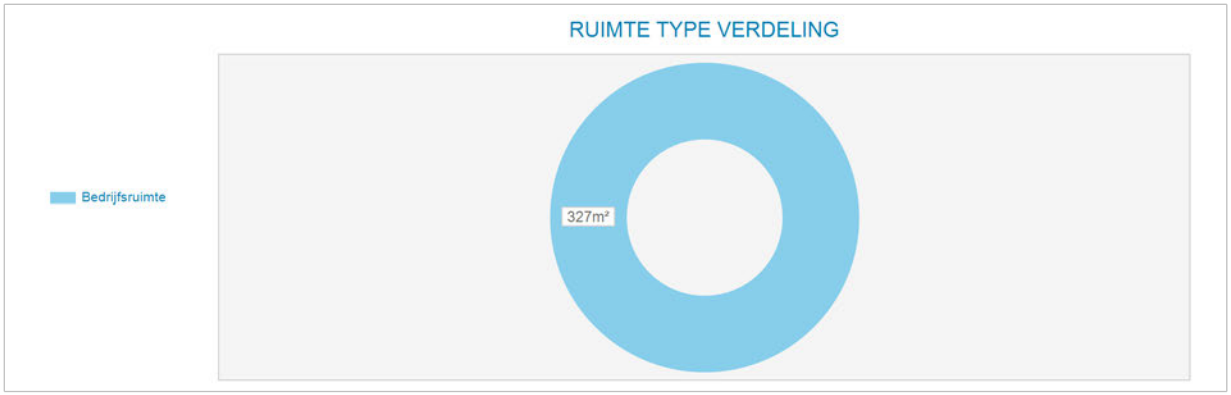
Asterweg 34, 1031HP te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte	327	-	€ 100	93%	€ 32.700
Parkeren	-	5	€ 500	7%	€ 2.500
Totaal	**327**	**5**		**100%**	**€ 35.200**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,43	5,0%	€ 1.774
Onderhoud	€ 10,70	9,9%	€ 3.498
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 16,12**	**15,0%**	**€ 5.272**
Netto huurwaarde			**€ 29.928**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 427.539**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 427.539**
Verwervingskosten	€ 41.150
Marktwaarde kk	**€ 386.389**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 385.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 35.200	€ 29.928	8,23%	7,00%	12,1
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 35.200				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,11%
IRR	6,48%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.182

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 36

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6279	243 m2	243 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	K-H Without B.V. Sandtmannlaan 9 1412 GB Naarden
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

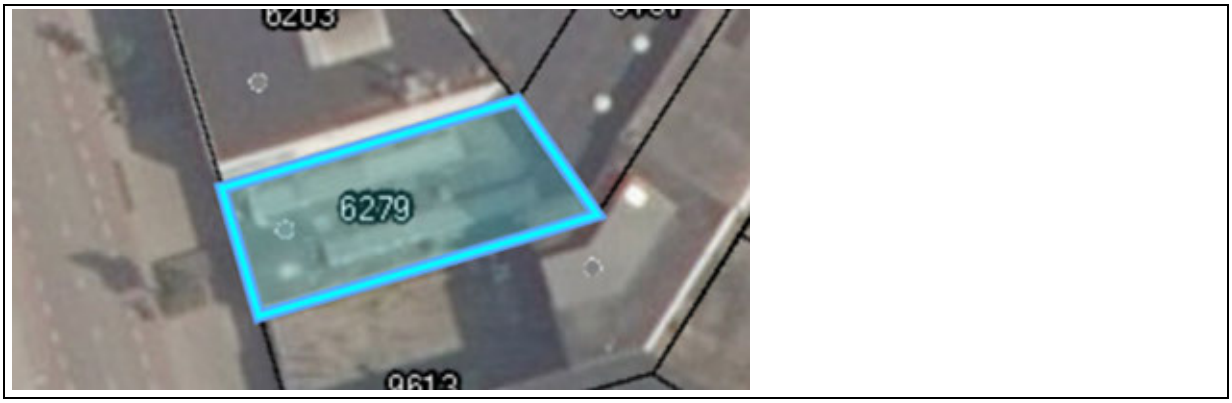
Milieu

Historisch onderzoek, dd. 05-04-2007, conclusies:
Soort onderzoek en aanleiding:
Historisch onderzoek n.a.v. project ho's risico locaties 2005-2009.
Locatiegebruik:
Bedrijf. O.b.v. archiefonderzoek bleken de activiteiten zich uit te strekken naar Distelweg 95.
Eerdere activiteiten:
Op de locatie is in het verleden een scheepswerf, een rubber- en kunststofverwerkende industrie, een verfspuitinrichting (metaal), een moffelinrichting, een lompengroothandel, een kunstharsfabriek, een metaalslijpbedrijf en een kunstofproductenindustrie aanwezig geweest. O.b.v. de scheepswerf kan asbest worden verwacht.

Historische gegevens:
Ophoging tussen 1700 en 1799. In de nabije omgeving zijn begin 20e eeuw enkele uitslaande branden geweest. Er is een eerder onderzoek bekend. Dit bleek echter vermist te zijn. Er wordt ook melding gemaakt van enkele tanks.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt aan de doorgaande weg en ingesloten tussen overige industriële gebouwen.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industrieel gebouw
Bouwjaar:	1962 (bouwtekeningen)
Renovatiejaar:	onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw
Metrage:	218 m2 BVO / 207 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie en milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend, vroegere metaalwaren fabriek

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

SWOT-analyse

Interne analyse:	
sterkte	Ruime industriële ontsluitingen
zwakte	Mogelijke verontreiniging door voormalig gebruik
Externe analyse:	
kansen	Goed ontsloten in het gebied
bedreigingen	Bestemming komt niet overeen met nabije herontwikkelingen

NAR rapportage

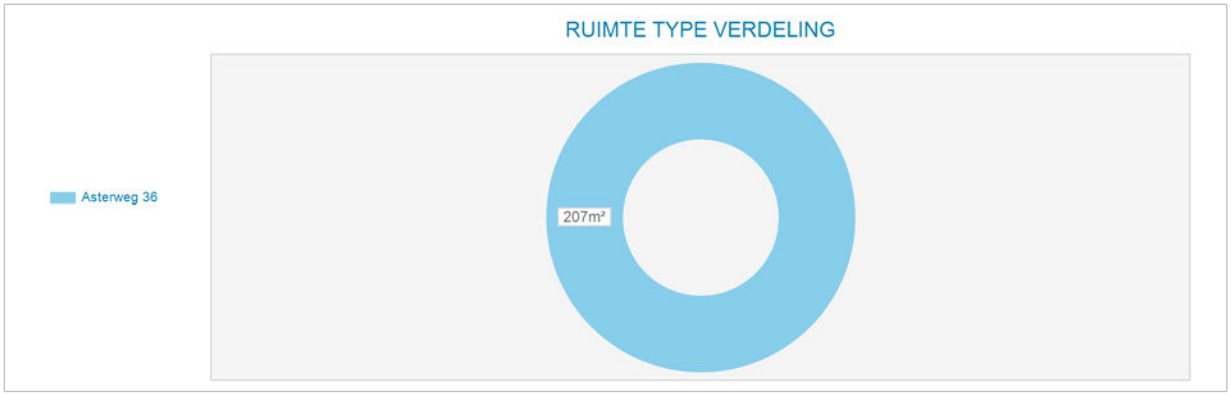
Asterweg 36, 1031HP te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Asterweg 36	207	-	€ 90	100%	€ 18.630
Totaal	**207**	**-**		**100%**	**€ 18.630**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,69	6,3%	€ 1.178
Onderhoud	€ 6,06	6,7%	€ 1.254
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,75**	**13,1%**	**€ 2.432**
Netto huurwaarde			**€ 16.198**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 231.395**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 231.395**
Verwervingskosten	€ 22.272
Marktwaarde kk	**€ 209.124**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 210.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 18.630	€ 16.198	8,05%	7,00%	12,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 18.630				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,91%
IRR	6,62%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.010

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 37

Kadastrale aanduiding naar toestandsdatum 2009

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	9693	5.315 m2	5.315 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Steengoed BMA B.V.
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2015; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

BUS evaluatieverslag dd. 26-07-2016: eva OK

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Asterweg 37
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op NVM geoweb 2021

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Braakliggend terrein
Bouwjaar:	Bebouwd in 2012
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	Niet van toepassing


Obliquefoto 2013

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Bedrijf Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf-1 Maatvoering: maximum floorspace index: 1 Gebiedsaanduidingen: geluidzone – industrie en op gedeelte perceel milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik 2009

Gebruikers:	Vanaf 2012 Bouwmaat

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Directe verbinding aan het Tolhuiskanaal en de Asterweg
zwakte	Omliggende bouwwerkzaamheden
Externe analyse:	
kansen	Verkoop van de grond ten behoeve van herontwikkelingen
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groei-mogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Grondwaarderingen terrein

Omschrijving/indeling	m2	waarde per m2	totaal
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	5.315	€ 375	€ 1.993.125
Bouwrijp maken		€ 50	€ 265.750
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)	5.315		€ 1.727.375

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 38 – 40 & Distelweg 91 – 93 (& 95)

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	5411	368 m2	368 m2
Amsterdam	K	6022	373 m2	373 m2
Amsterdam	K	6203	243 m2	243 m2
Amsterdam	K	6203	374 m2	374 m2
			Totaal:	1.358 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Wegter Vastgoed en Beleggingen B.V. Distelweg 93 1031 HD Amsterdam
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

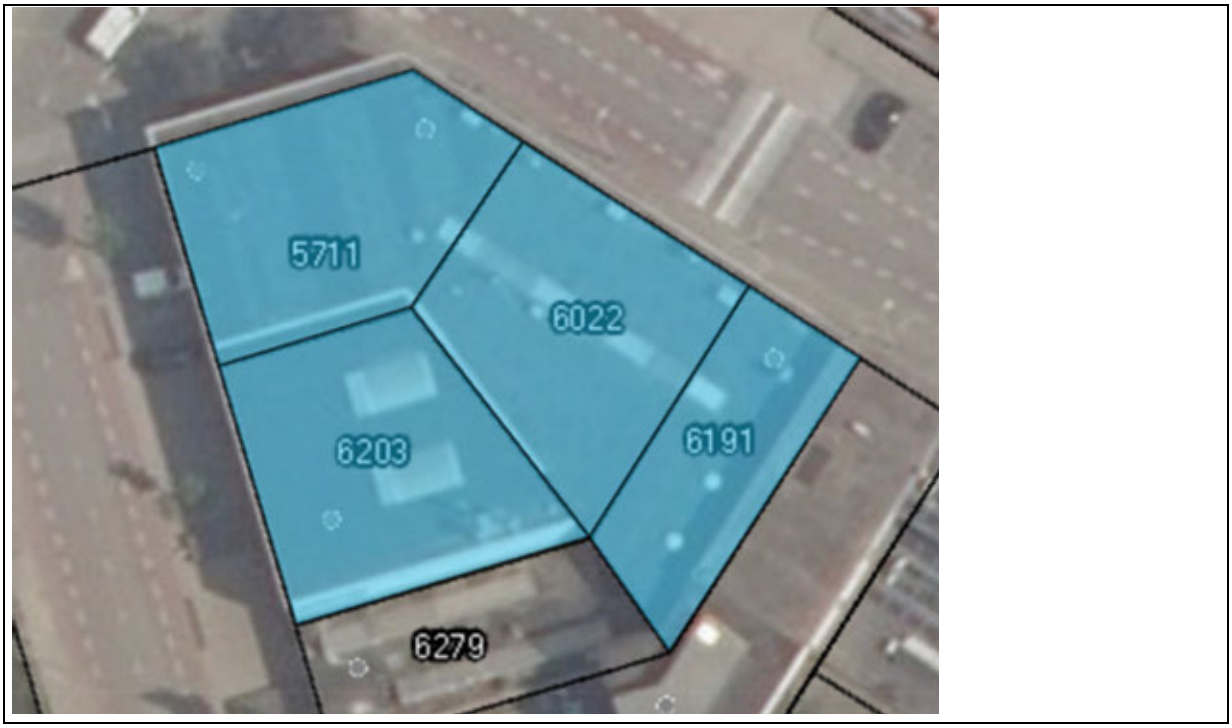
Milieu

Asterweg 38-40:
Historisch onderzoek, dd. 05-04-2007, conclusie:
Soort onderzoek en aanleiding:
Historisch onderzoek n.a.v. project ho's risico locaties 2005-2009.

Locatiegebruik:
Bedrijf. O.b.v. archiefonderzoek bleken de activiteiten zich uit te strekken naar Distelweg 95.
Eerdere activiteiten:
Op de locatie is in het verleden een scheepswerf, een rubber- en kunststofverwerkende industrie, een verfspuitinrichting (metaal), een moffelinrichting, een lompengroothandel, een kunstharsfabriek, een metaalslijpbedrijf en een kunstofproductenindustrie aanwezig geweest. O.b.v. de scheepswerf kan asbest worden verwacht.
Historische gegevens:
Ophoging tussen 1700 en 1799. In de nabije omgeving zijn begin 20e eeuw enkele uitslaande branden geweest. Er is een eerder onderzoek bekend. Dit bleek echter vermist te zijn. Er wordt ook melding gemaakt van enkele tanks.
Distelweg 91-93:
Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 05-02-2016:
Zintuiglijk: zand met daaronder klei (wisselende dieptes) Bovengrond plaatselijk baksteenhoudend, plaatselijk koolhoudend
Bovengrond: metalen, PAK, min olie >Aw PCB >I na uitsplitsing: PCB >Aw Ondergrond: metalen, PAK, min olie >Aw PCB >I na uitsplitsing: PCB >Aw Grondwater: metalen, naftaleen, xylenen >S
Asbest: zintuiglijk niet aangetoond.
Conclusies: lichte verontreinigingen in grond en grondwater
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Asterweg 38
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

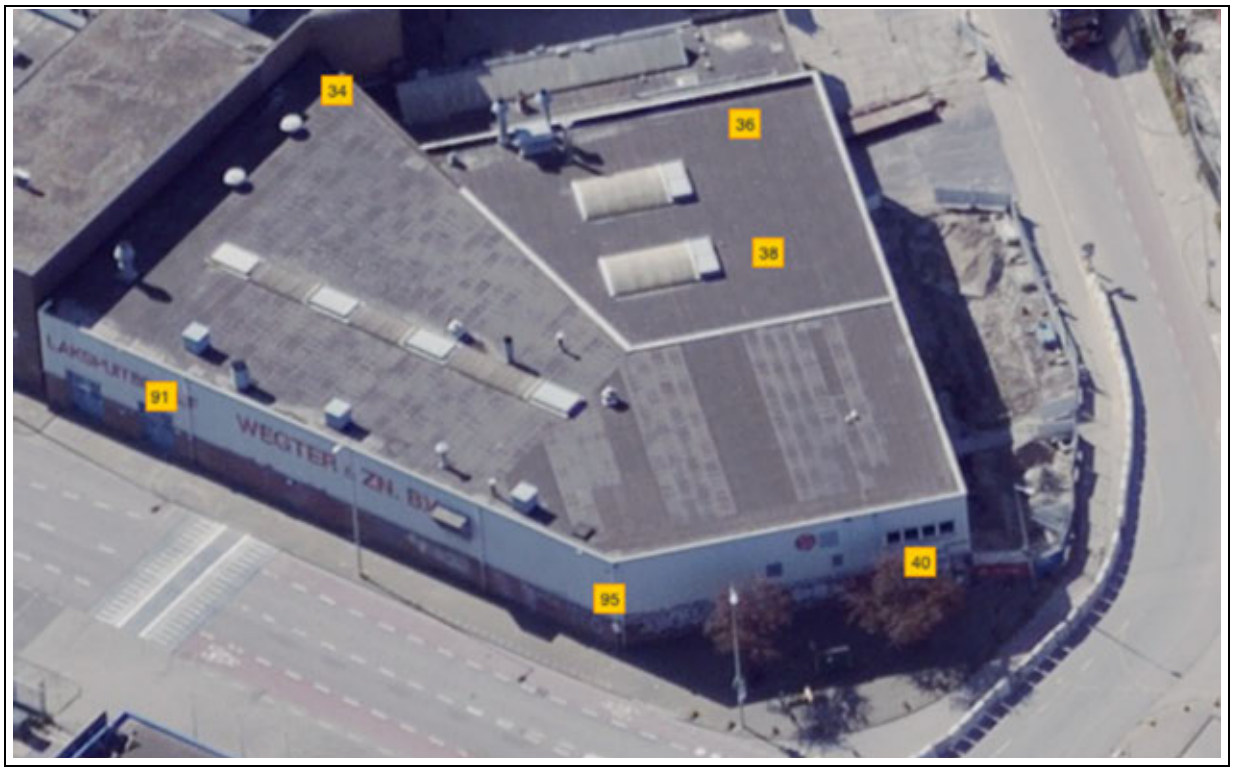


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industrieel gebouw
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw
Metrage:	1.358 m2 BVO / 1.291 m2 VVO
Duurzaamheid:	Label G

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie en milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Poedercoating en lak bedrijf (heden) en metaalwaren fabriek (1955)

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Ruime industriële ontsluitingen, ligging op hoek van Distel- en Asterweg
zwakte	Mogelijke verontreiniging door (voormalig) gebruik
Externe analyse:	
kansen	Goed ontsloten in het gebied
bedreigingen	Bestemming komt niet overeen met nabije herontwikkelingen

NAR rapportage

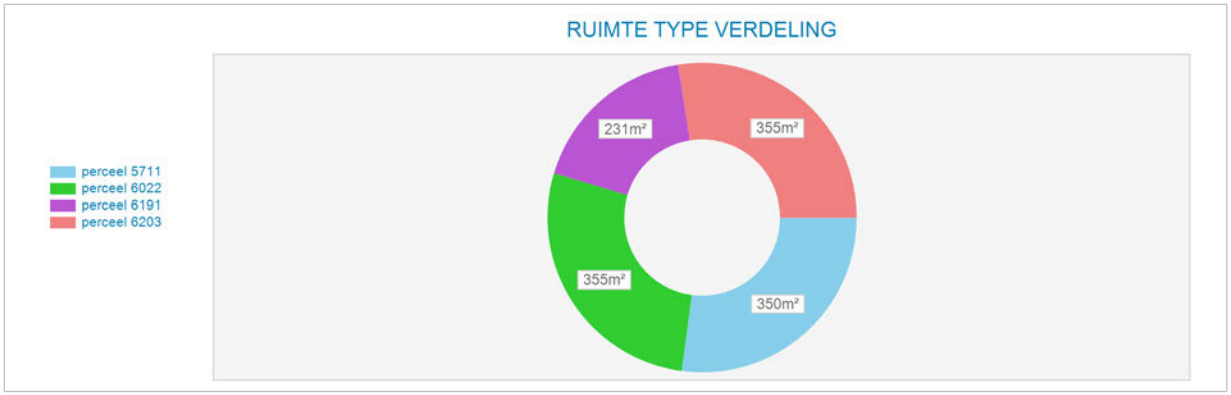
Asterweg 38, 1031HP te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
perceel 6191	231	-	€ 90	18%	€ 20.790
perceel 6022	355	-	€ 90	27%	€ 31.950
perceel 6203	355	-	€ 90	27%	€ 31.950
perceel 5711	350	-	€ 90	27%	€ 31.500
Totaal	**1.291**	**-**		**100%**	**€ 116.190**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,22	5,8%	€ 6.737
Onderhoud	€ 5,43	6,0%	€ 7.007
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 10,65**	**11,8%**	**€ 13.745**
Netto huurwaarde			**€ 102.445**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.463.503**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.463.503**
Verwervingskosten	€ 140.861
Marktwaarde kk	**€ 1.322.642**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.325.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 116.190	€ 102.445	7,94%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 116.190				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,78%
IRR	6,70%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.025

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 55 - 73

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	9692	2.354 m2	2.354 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	VvE Bedrijvenpark Asterbaan Asterweg 73 1031 HM Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Gesplitst in 9726 A1 tm A6
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

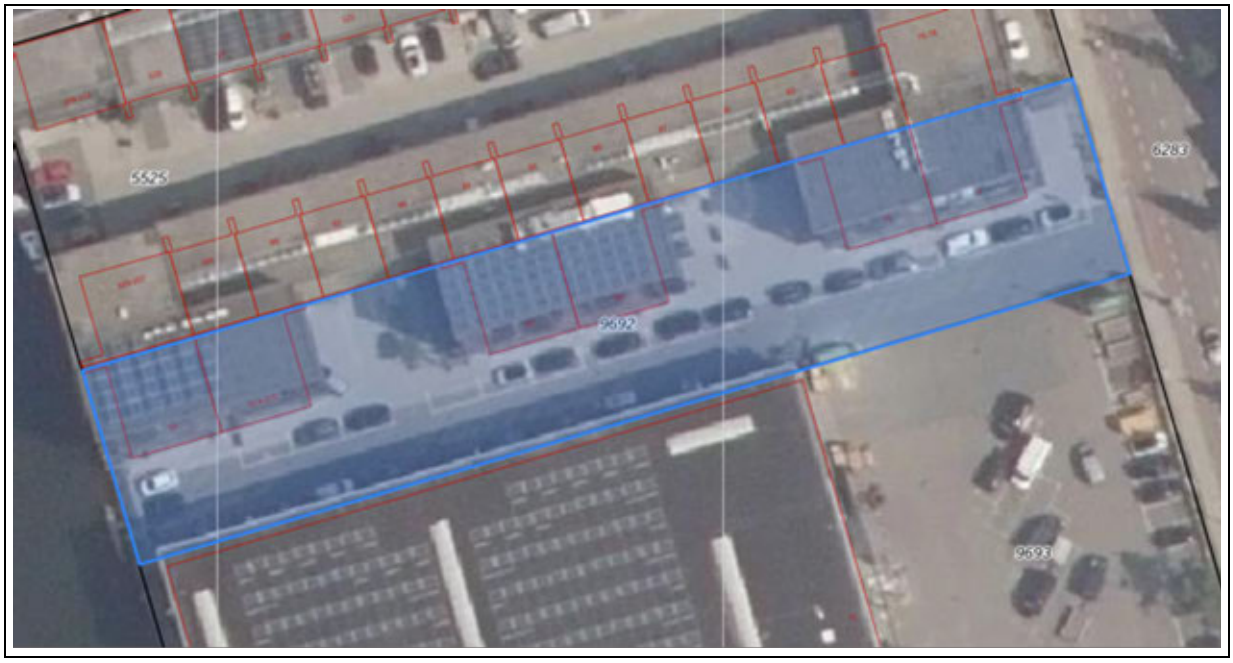
Milieu

Lege / verwijderde tank(s) gelegen op Asterweg 45
Aanvullend rapport wegens bestemmingsplanwijziging dd. 04-12-2019:
Aanleiding: herinrichting Asterweg en resultaten voorgaand onderzoek (PAK >I in grondwater in kleilaag aangetoond).
Zintuiglijk: geen bijzonderheden m.b.t. grondwater
Grond: niet onderzocht
Grondwater:
>S: individuele PAK >T: -
>I: -

Asbest: niet onderzocht
Conclusies: Het grondwater in het kleipakket is niet sterk verontreinigd met PAK. De sterke PAK-verontreiniging in het grondwater beperkt zich tot het freatisch zandpakket (traject 0,5 – 1,2 m-mv.) Het volume sterk met PAK verontreinigd grondwater wordt geschat op 250 m3 (0,7 * 350 m2).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Asterweg 55 – 57 A, B, C – 63 – 65 – 71 - 73
Stand en ligging:	De locatie ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West in de Buiksloterham.

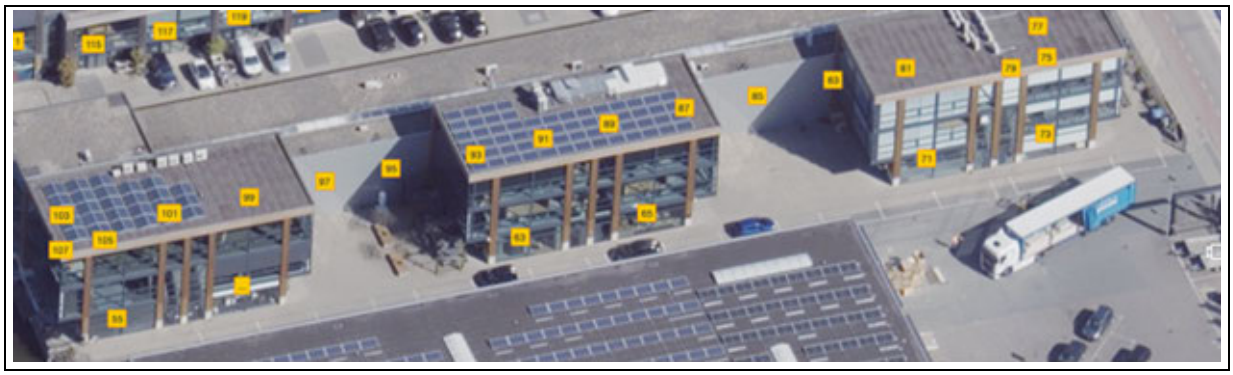


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfs- / industriefunctie
Bouwjaar:	2017
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Onbekend
Metrage:	Onbekend
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Bedrijf Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf-1 Maatvoering: maximum floorspace index: 1 Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie en deels milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Deels Gemengd 6 en deels bedrijven 4 Aanvullende regelingen: Overig waardevol of beperkingsgebied (10-6 contour) op gedeelte perceel

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Huidig gebruik

Gebruikers:	Shosho B.V., Kuijpers B.V., Creations from Luke B.V., R. du Bois Exploitatie, U.S.P. Fashion B.V., e.a.

Gebruik 2009

Gebruikers:	Onbekend

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Directe verbinding aan het Tolhuiskanaal en de Asterweg
zwakte	Omliggende bouwwerkzaamheden
Externe analyse:	
kansen	Verkoop van de grond ten behoeve van herontwikkelingen
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groei-mogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Grondwaardering

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	2.354	€ 375	€ 882.750
Bouwrijp maken		€ 50	€ 117.700
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)	2.354		€ 765.050

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 75 – 141 (& 31)

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	5525	3.860 m2	3.860 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	VvE Bedrijvenpark Asterpark te Amsterdam
Appartementsrechten:	Gesplitst in 9121 A1 tm A26
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 08-09-2009 - Kwalitatieve verplichting, ingeschreven op 08-10-2001 - Kwalitatieve verplichting, ingeschreven op 30-12-2014 - Kwalitatieve verplichting, ingeschreven op 19-02-2019

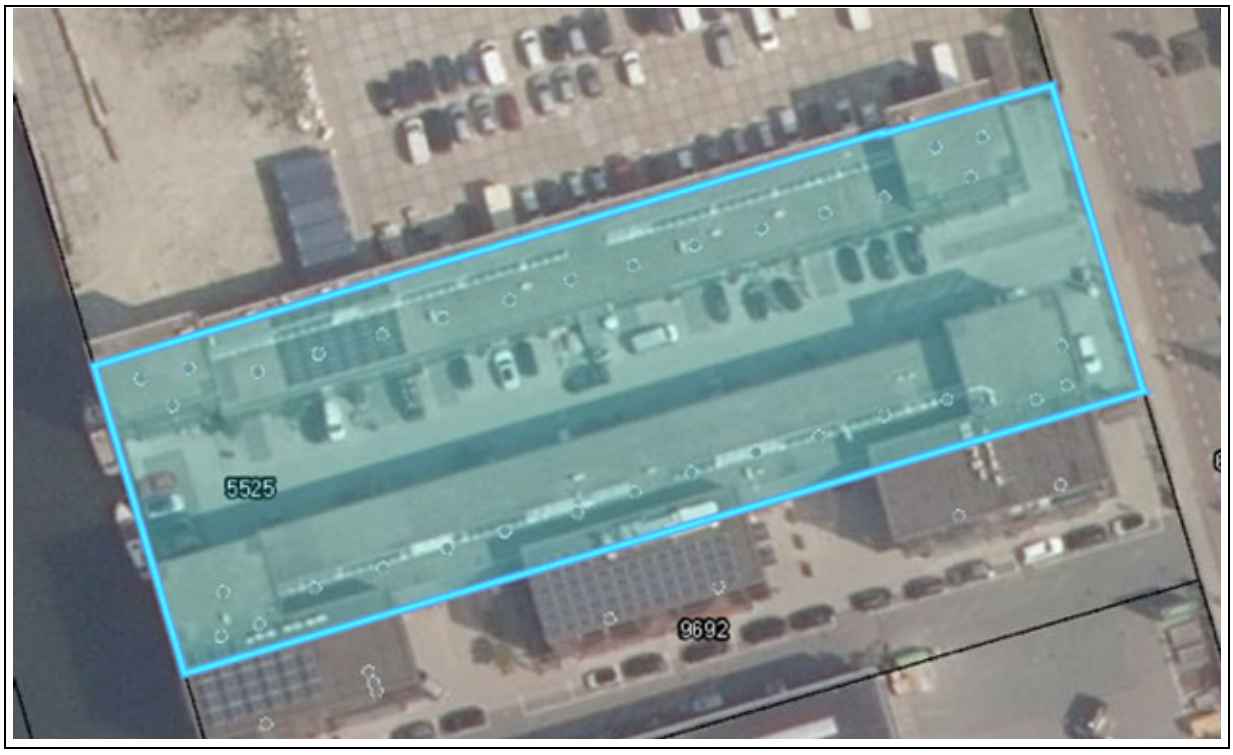
Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Lege / verwijderde tank(s) gelegen op Asterweg 45
Aanvullend rapport wegens bestemmingsplanwijziging dd. 04-12-2019:
Aanleiding: herinrichting Asterweg en resultaten voorgaand onderzoek (PAK >I in grondwater in kleilaag aangetoond).
Zintuiglijk: geen bijzonderheden m.b.t. grondwater Grond: niet onderzocht
Grondwater:
>S: individuele PAK >T: -
>I: -
Asbest: niet onderzocht
Conclusies: Het grondwater in het kleipakket is niet sterk verontreinigd met PAK. De sterke PAK-verontreiniging in het grondwater beperkt zich tot het freatisch zandpakket (traject 0,5 - 1,2 m-mv.) Het volume sterk met PAK verontreinigd grondwater wordt geschat op 250 m3 (0,7 * 350 m2).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Asterweg 75-141
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Kantoorgebouwen
Bouwjaar:	Bebouwd in 2012
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Onbekend
Metrage:	Onbekend
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Bedrijf Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf-1 Maatvoering: maximum floorspace index: 1 Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie en op gedeelte perceel milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4 Op gedeelte perceel: Aanvullende regelingen: Overig waardevol of beperkingsgebied (10-6 contour)

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik 2009

Gebruikers:	Onbekend

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Directe verbinding aan het Tolhuiskanaal
zwakte	Omliggende bouwwerkzaamheden
Externe analyse:	
kansen	Verkoop van de grond ten behoeve van herontwikkelingen
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groei-mogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Grondwaardering

Omschrijving / indeling	m2	waarde per m2	Totaal
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	3.860	€ 375	€ 1.447.500
Bouwrijp maken		€ 50	€ 193.000
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)	3.860		€ 1.254.500

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 171-341 *

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11487	1.418 m2	1.418 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	VVE ASTERWEG 171 TM 341 TE AMSTERDAM
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

* St. De Alliantie had voor 2022 op de Asterweg 149-151, 1 perceel (10978) ter grootte van 9218m2, hieruit is dit perceel en eigendom voortgekomen.

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 24-08-2017

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Lege / verwijderde tank(s) gelegen op Asterweg 45
Aanvullend rapport wegens bestemmingsplanwijziging dd. 04-12-2019:
Aanleiding: herinrichting Asterweg en resultaten voorgaand onderzoek (PAK >I in grond-water in kleilaag aangetoond).
Zintuiglijk: geen bijzonderheden m.b.t. grondwater Grond: niet onderzocht
Grondwater:
>S: individuele PAK >T: -
>I: -
Asbest: niet onderzocht

Conclusies: Het grondwater in het kleipakket is niet sterk verontreinigd met PAK. De sterke PAK-verontreiniging in het grondwater beperkt zich tot het freatisch zandpakket (traject 0,5 - 1,2 m-mv.) Het volume sterk met PAK verontreinigd grondwater wordt geschat op 250 m3 (0,7 * 350 m2).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Asterweg 149 - 151
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Niet van toepassing
Bouwjaar:	Na 2009
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie Bouwaanduiding op deel perceel: specifieke bouwaanduiding – dove gevel
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4 Deel perceel: overig waardevol of beperkingsgebied (10-6 contour)

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Niet bekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Tolhuiskanaal
zwakte	Afstand tot het centrum
Externe analyse:	
kansen	Ontwikkelingen in de wijk
bedreigingen	De verplaatsing van het centrale OV-knooppunt naar Amsterdam-Zuid.

Grondwaardering

Asterweg 149 - 151 Amsterdam

Betreft nieuwbouw ter realisatie van bestemmingsplan

Toestand per 2009

omschrijving	Oppervlakte		
Amsterdam K 11487	1.418	m2	buitenterrein
Totaal	1.418	m2	
Braakliggend terrein	1.418	m2	

Omschrijving/indeling	m2	waarde per m2	Totaal
Kosten bouwrijpmaken overige grond	1.418	€ 50	€ 70.900
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	1.418	€ 375	€ 531.750
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)			€ 460.850

5. Objectanalyse

5.1 Asterweg 143 tm 147 A *

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11505	1.339 m2	1.339 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	VVE CITYPLOTS GEBOUW C26 TE AMSTERDAM
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

* St. De Alliantie had voor 2022 op de Asterweg 149-151, 1 perceel (10978) ter grootte van 9218m2, hieruit is dit perceel en eigendom voortgekomen.

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 24-08-2017

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Lege / verwijderde tank(s) gelegen op Asterweg 45
Aanvullend rapport wegens bestemmingsplanwijziging dd. 04-12-2019:
Aanleiding: herinrichting Asterweg en resultaten voorgaand onderzoek (PAK >I in grond-water in kleilaag aangetoond).
Zintuiglijk: geen bijzonderheden m.b.t. grondwater Grond: niet onderzocht
Grondwater:
>S: individuele PAK >T: -
>I: -
Asbest: niet onderzocht

Conclusies: Het grondwater in het kleipakket is niet sterk verontreinigd met PAK. De sterke PAK-verontreiniging in het grondwater beperkt zich tot het freatisch zandpakket (traject 0,5 - 1,2 m-mv.) Het volume sterk met PAK verontreinigd grondwater wordt geschat op 250 m3 (0,7 * 350 m2).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Asterweg 149 - 151
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Niet van toepassing
Bouwjaar:	Na 2009
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie Bouwaanduiding op deel perceel: specifieke bouwaanduiding – dove gevel
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4 Deel perceel: overig waardevol of beperkingsgebied (10-6 contour)

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Niet bekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Tolhuiskanaal
zwakte	Afstand tot het centrum
Externe analyse:	
kansen	Ontwikkelingen in de wijk
bedreigingen	De verplaatsing van het centrale OV-knooppunt naar Amsterdam-Zuid.

Grondwaardering

Asterweg 149 - 151 Amsterdam

Betreft nieuwbouw ter realisatie van bestemmingsplan

Toestand per 2009

omschrijving	Oppervlakte		
Amsterdam K 11505	1.339	m2	buitenterrein
Totaal	1.339	m2	
Braakliggend terrein	1.339	m2	

Omschrijving/indeling	m2	waarde per m2	Totaal
Kosten bouwrijpmaken overige grond	1.339	€ 50	€ 66.950
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	1.339	€ 375	€ 502.125
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)			€ 435.175

5. Objectanalyse

5.1 Ina van Faassenhof 36-60 (Even) *

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11504	436 m2	436 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	VVE INA VAN FAASSENHOF 36-60 (EVEN) TE AMSTERDAM
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

* St. De Alliantie had voor 2022 op de Asterweg 149-151, 1 perceel (10978) ter grootte van 9218m2, hieruit is dit perceel en eigendom voortgekomen.

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 24-08-2017

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Lege / verwijderde tank(s) gelegen op Asterweg 45
Aanvullend rapport wegens bestemmingsplanwijziging dd. 04-12-2019:
Aanleiding: herinrichting Asterweg en resultaten voorgaand onderzoek (PAK >I in grond-water in kleilaag aangetoond).
Zintuiglijk: geen bijzonderheden m.b.t. grondwater Grond: niet onderzocht
Grondwater:
>S: individuele PAK >T: -
>I: -

Asbest: niet onderzocht
Conclusies: Het grondwater in het kleipakket is niet sterk verontreinigd met PAK. De sterke PAK-verontreiniging in het grondwater beperkt zich tot het freatisch zandpakket (traject 0,5 - 1,2 m-mv.) Het volume sterk met PAK verontreinigd grondwater wordt geschat op 250 m3 (0,7 * 350 m2).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Asterweg 149 - 151
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

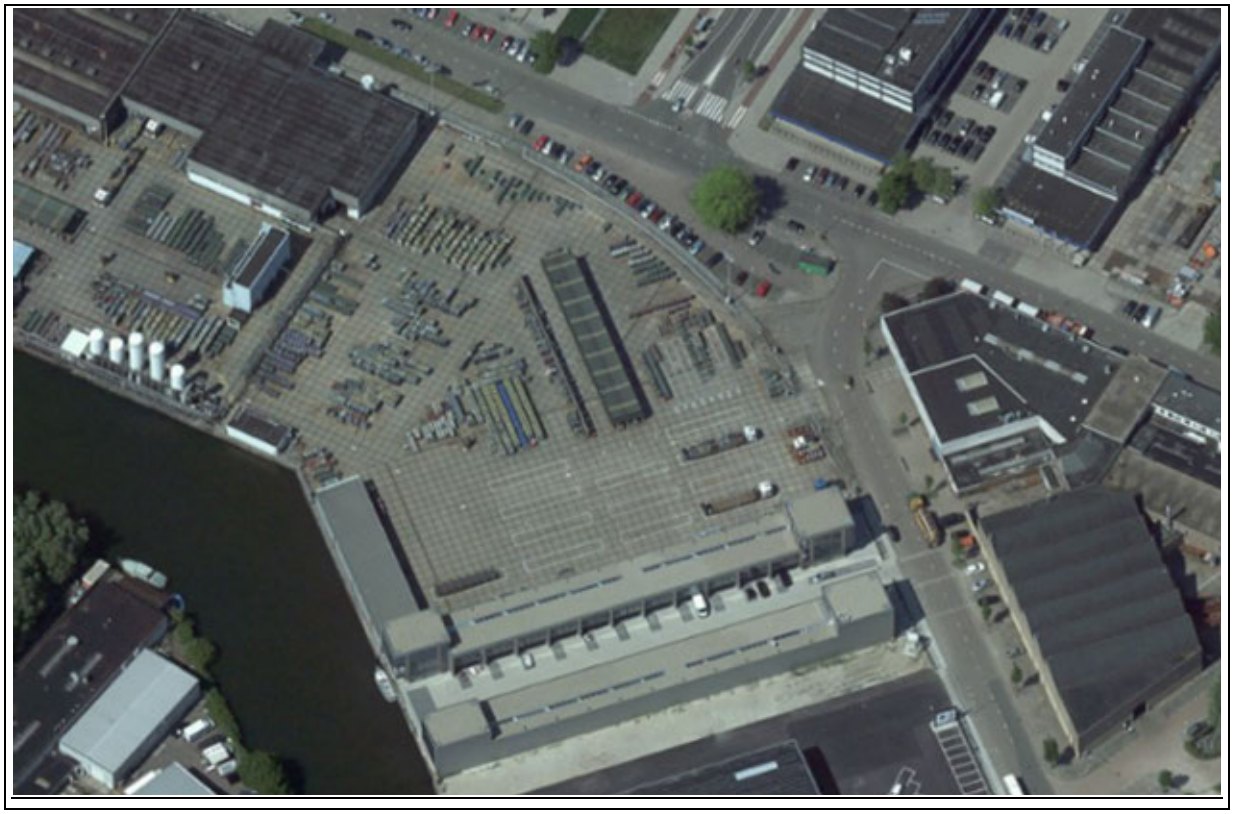


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Niet van toepassing
Bouwjaar:	Na 2009
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie Bouwaanduiding op deel perceel: specifieke bouwaanduiding – dove gevel
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4 Deel perceel: overig waardevol of beperkingsgebied (10-6 contour)

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Niet bekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Tolhuiskanaal
zwakte	Afstand tot het centrum
Externe analyse:	
kansen	Ontwikkelingen in de wijk
bedreigingen	De verplaatsing van het centrale OV-knooppunt naar Amsterdam-Zuid.

Grondwaardering

Asterweg 149 - 151 Amsterdam

Betreft nieuwbouw ter realisatie van bestemmingsplan

Toestand per 2009

omschrijving	Oppervlakte		
Amsterdam K 11504	436	m2	buitenterrein
Totaal	436	m2	
Braakliggend terrein	436	m2	

Omschrijving/indeling	m2	waarde per m2	Totaal
Kosten bouwrijpmaken overige grond	436	€ 50	€ 21.800
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	436	€ 375	€ 163.500
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)			€ 141.700

5. Objectanalyse

5.1 Leen Jongewaardkade 105-109 *

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11490	1.036 m2	1.418 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	VVE LEEN JONGEWAARDKADE 105-109 (ONEVEN) TE AMSTERDAM
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

* St. De Alliantie had voor 2022 op de Asterweg 149-151, 1 perceel (10978) ter grootte van 9218m2, hieruit is dit perceel en eigendom voortgekomen.

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 24-08-2017

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Lege / verwijderde tank(s) gelegen op Asterweg 45
Aanvullend rapport wegens bestemmingsplanwijziging dd. 04-12-2019:
Aanleiding: herinrichting Asterweg en resultaten voorgaand onderzoek (PAK >I in grond-water in kleilaag aangetoond).
Zintuiglijk: geen bijzonderheden m.b.t. grondwater Grond: niet onderzocht
Grondwater:
>S: individuele PAK >T: -
>I: -

Asbest: niet onderzocht
Conclusies: Het grondwater in het kleipakket is niet sterk verontreinigd met PAK. De sterke PAK-verontreiniging in het grondwater beperkt zich tot het freatisch zandpakket (traject 0,5 - 1,2 m-mv.) Het volume sterk met PAK verontreinigd grondwater wordt geschat op 250 m3 (0,7 * 350 m2).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Asterweg 149 - 151
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

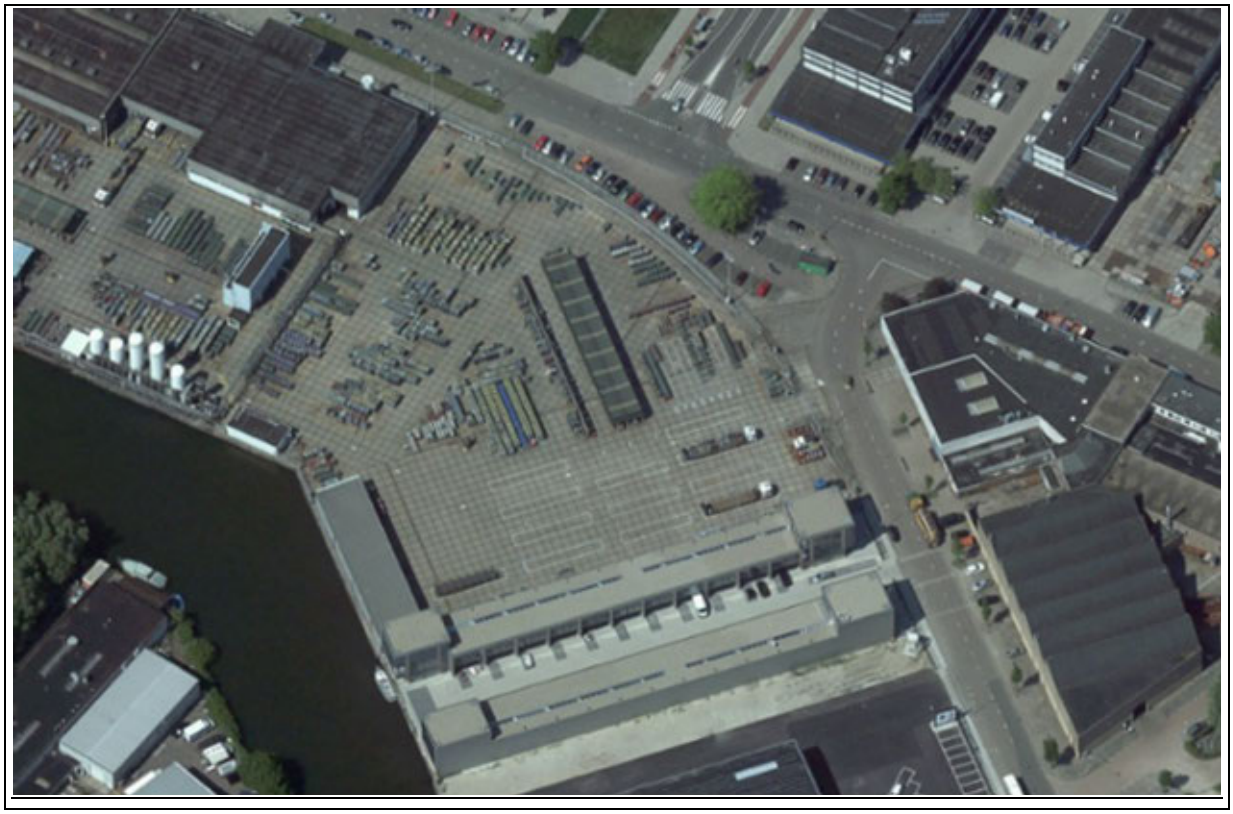


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Niet van toepassing
Bouwjaar:	Na 2009
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie Bouwaanduiding op deel perceel: specifieke bouwaanduiding – dove gevel
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4 Deel perceel: overig waardevol of beperkingsgebied (10-6 contour)

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Niet bekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Tolhuiskanaal
zwakte	Afstand tot het centrum
Externe analyse:	
kansen	Ontwikkelingen in de wijk
bedreigingen	De verplaatsing van het centrale OV-knooppunt naar Amsterdam-Zuid.

Grondwaardering

Asterweg 149 - 151 Amsterdam

Betreft nieuwbouw ter realisatie van bestemmingsplan

Toestand per 2009

omschrijving	Oppervlakte		
Amsterdam K 11490	1.036	m2	buitenterrein
Totaal	1.036	m2	
Braakliggend terrein	1.036	m2	

Omschrijving/indeling	m2	waarde per m2	Totaal
Kosten bouwrijpmaken overige grond	1.036	€ 50	€ 51.800
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	1.036	€ 375	€ 388.500
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)			€ 336.700

5. Objectanalyse

5.1 Leen Jongewaardkade 117-135 *

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11498	416 m2	411 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	VVE LEEN JONGEWAARDKADE 117-135 (ONEVEN) TE AMSTERDAM
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

* St. De Alliantie had voor 2022 op de Asterweg 149-151, 1 perceel (10978) ter grootte van 9218m2, hieruit is dit perceel en eigendom voortgekomen.

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 24-08-2017

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Lege / verwijderde tank(s) gelegen op Asterweg 45
Aanvullend rapport wegens bestemmingsplanwijziging dd. 04-12-2019:
Aanleiding: herinrichting Asterweg en resultaten voorgaand onderzoek (PAK >I in grond-water in kleilaag aangetoond).
Zintuiglijk: geen bijzonderheden m.b.t. grondwater Grond: niet onderzocht
Grondwater:
>S: individuele PAK >T: -
>I: -

Asbest: niet onderzocht
Conclusies: Het grondwater in het kleipakket is niet sterk verontreinigd met PAK. De sterke PAK-verontreiniging in het grondwater beperkt zich tot het freatisch zandpakket (traject 0,5 - 1,2 m-mv.) Het volume sterk met PAK verontreinigd grondwater wordt geschat op 250 m3 (0,7 * 350 m2).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Asterweg 149 - 151
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

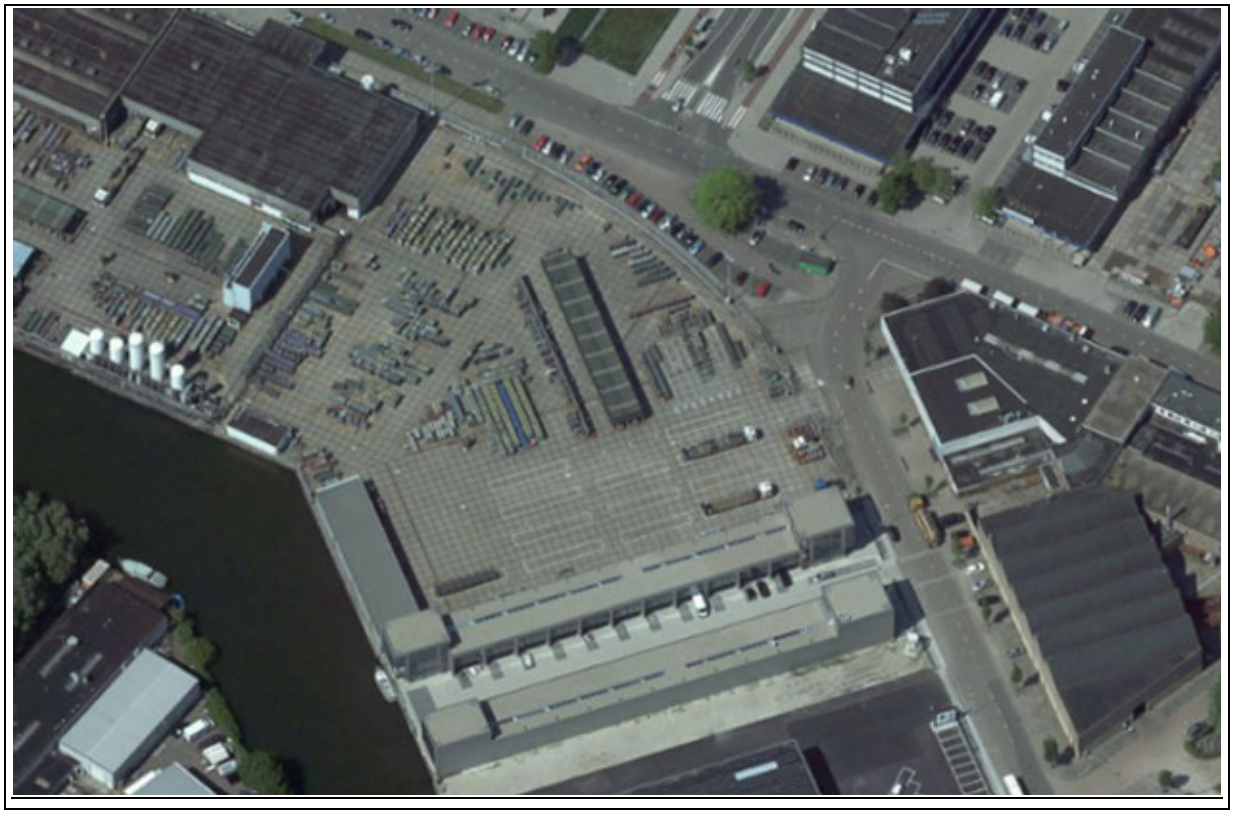


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Niet van toepassing
Bouwjaar:	Na 2009
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie Bouwaanduiding op deel perceel: specifieke bouwaanduiding – dove gevel
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4 Deel perceel: overig waardevol of beperkingsgebied (10-6 contour)

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Niet bekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Tolhuiskanaal
zwakte	Afstand tot het centrum
Externe analyse:	
kansen	Ontwikkelingen in de wijk
bedreigingen	De verplaatsing van het centrale OV-knooppunt naar Amsterdam-Zuid.

Grondwaardering

Asterweg 149 - 151 Amsterdam

Betreft nieuwbouw ter realisatie van bestemmingsplan

Toestand per 2009

omschrijving	Oppervlakte		
Amsterdam K 11487	411	m2	buitenterrein
Totaal	411	m2	
Braakliggend terrein	411	m2	

Omschrijving/indeling	m2	waarde per m2	Totaal
Kosten bouwrijpmaken overige grond	411	€ 50	€ 20.550
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	411	€ 375	€ 154.125
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)			€ 133.575

5. Objectanalyse

5.1 Bosrankstraat 1

Kadastrale aanduiding naar toestandsdatum 2009

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	9495	1.985 m2	1.985 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Stichting Kolom, Stichting voor speciaal onderwijs
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

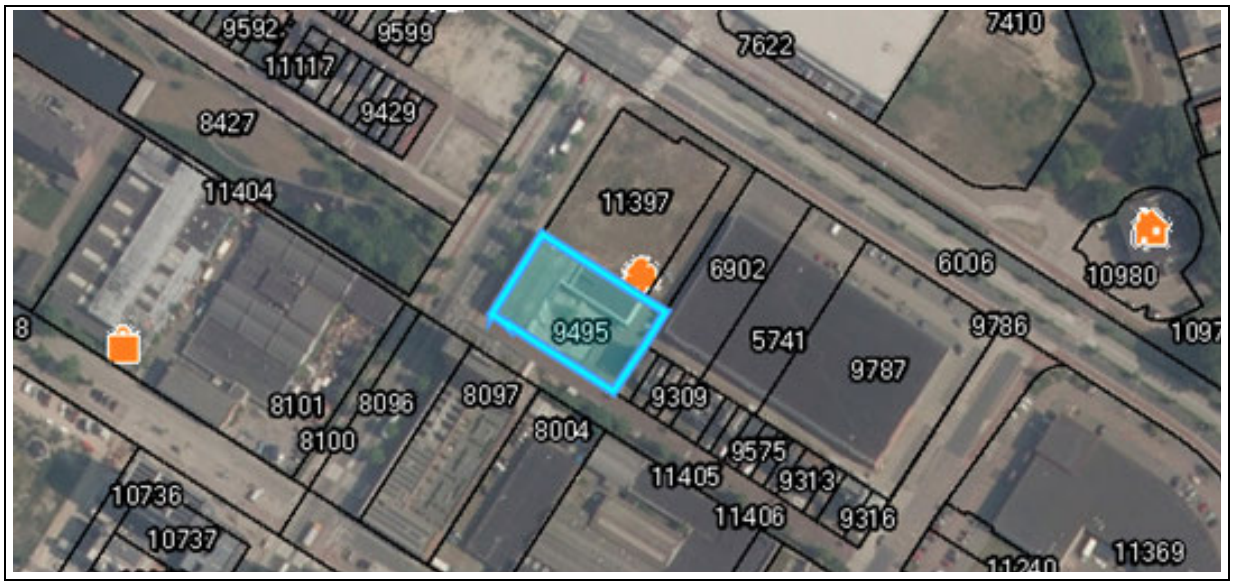
Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milie

T.a.v. “Middenontsluiting Ridderspoorweg”:
Aanvullend rapport, dd. 10-09-2019:
Aanleiding: Aanvullend onderzoek naar asbest onder geotextiel en PFAS
Zintuiglijk: geotextiel niet aangetroffen, wel div. bijmenging: baksteen, glas en asfaltpuin
Bovengrond: PFOS 0.3 ug, geen overige PFAS
Ondergrond: geen asbest, geen PFAS
Grondwater: niet onderzocht
Asbest: visueel en analytisch niet aangetoond
Conclusies: resultaten uit het rapport zijn niet van invloed op de reeds ingediende en geaccordeerde Bus-melding.
Geen wijziging nodig
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

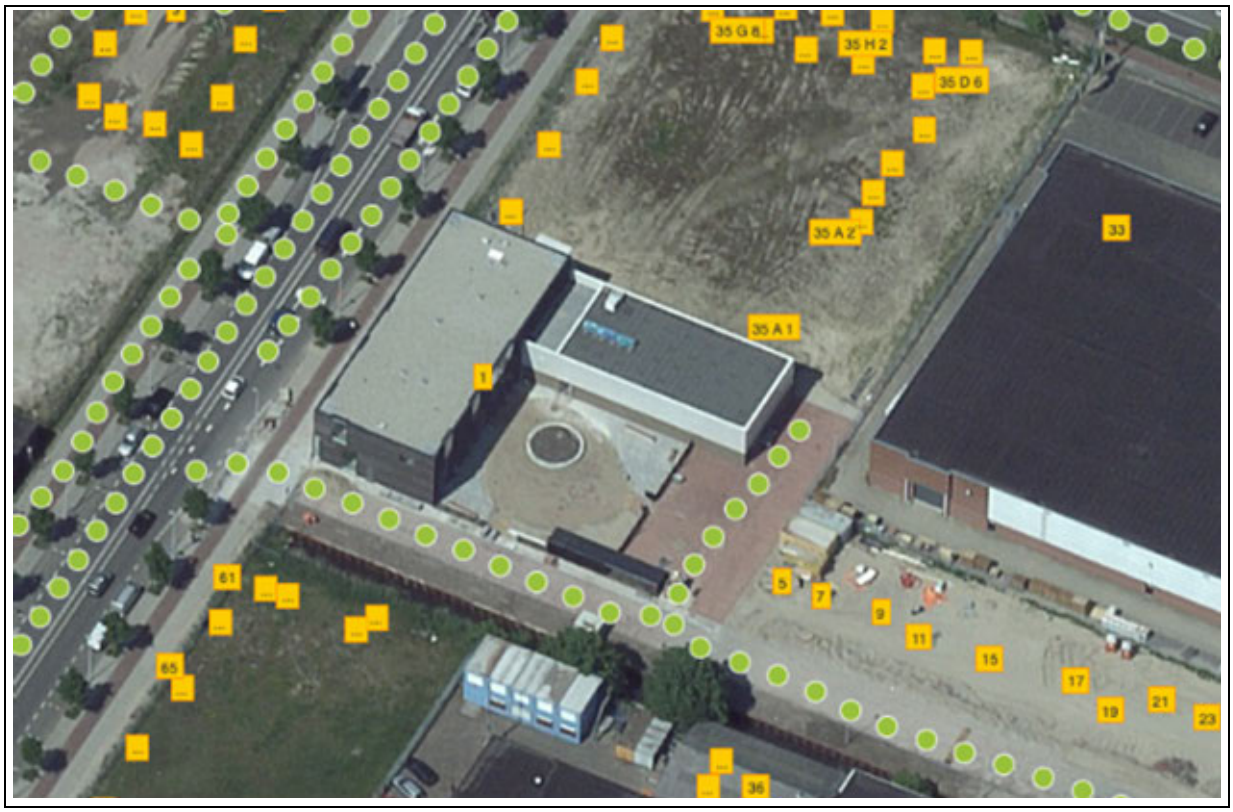
Omschrijving:	Gelegen aan de Ridderspoorweg en het Bosrankstraat
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op NVM geoweb 2021

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Braakliggend terrein
Bouwjaar:	Bebouwd in 2012
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Onbekend
Metrage:	Onbekend
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto 2013

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: deels 0 en deels 29 Maximale floor space index (fsi): 2,3 Maximaal percentage woningbouw: 60%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik 2009

Gebruikers:	Onbekend

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Goede zichtlocatie
zwakte	Omliggende bouwwerkzaamheden
Externe analyse:	
kansen	Verkoop van de grond ten behoeve van herontwikkelingen
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groei-mogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Grondwaardering

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	1.985	€ 375	€ 744.375
Bouwrijp maken		€ 50	€ 99.250
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)	1.985		€ 645.125

5. Objectanalyse

5.1 Bosrankstraat 5-35 & Hulstweg 15-17

Kadastrale aanduiding naar toestandsdatum 2009

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8060	2.345 m2	2.345 m2

Bron: Kadaster

In 2009 is de gemeente Amsterdam volledig eigenaar.
Deze kavel is heringericht en bebouwd.

Eigendom en zakelijke rechten per 2020

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Erfpachtrecht
Amsterdam	K	9625	Amsterdam	Particulier
Amsterdam	K	9307	Amsterdam	Particulier
Amsterdam	K	9308	Amsterdam	Particulier
Amsterdam	K	9309	Amsterdam	Particulier
Amsterdam	K	9310	Amsterdam	Particulier
Amsterdam	K	9311	Amsterdam	Particulier
Amsterdam	K	9312	Amsterdam	Particulier
Amsterdam	K	9573	Amsterdam	Particulier
Amsterdam	K	9575	Amsterdam	Particulier
Amsterdam	K	9574	Amsterdam	Particulier
Amsterdam	K	9572	Amsterdam	Particulier
Amsterdam	K	9313	Amsterdam	Particulier
Amsterdam	K	9314	Amsterdam	Particulier
Amsterdam	K	9315	Amsterdam	Particulier
Amsterdam	K	9316	Amsterdam	Particulier

Publiekrechtelijke beperkingen

Alle percelen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Besluit op grond van artikel 110 Wet geluidhinder, ingeschreven op 18-08-2014 - Besluit op grond van artikel 110 Wet geluidhinder, ingeschreven op 07-06-2012
Perceel K 9625:	- Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

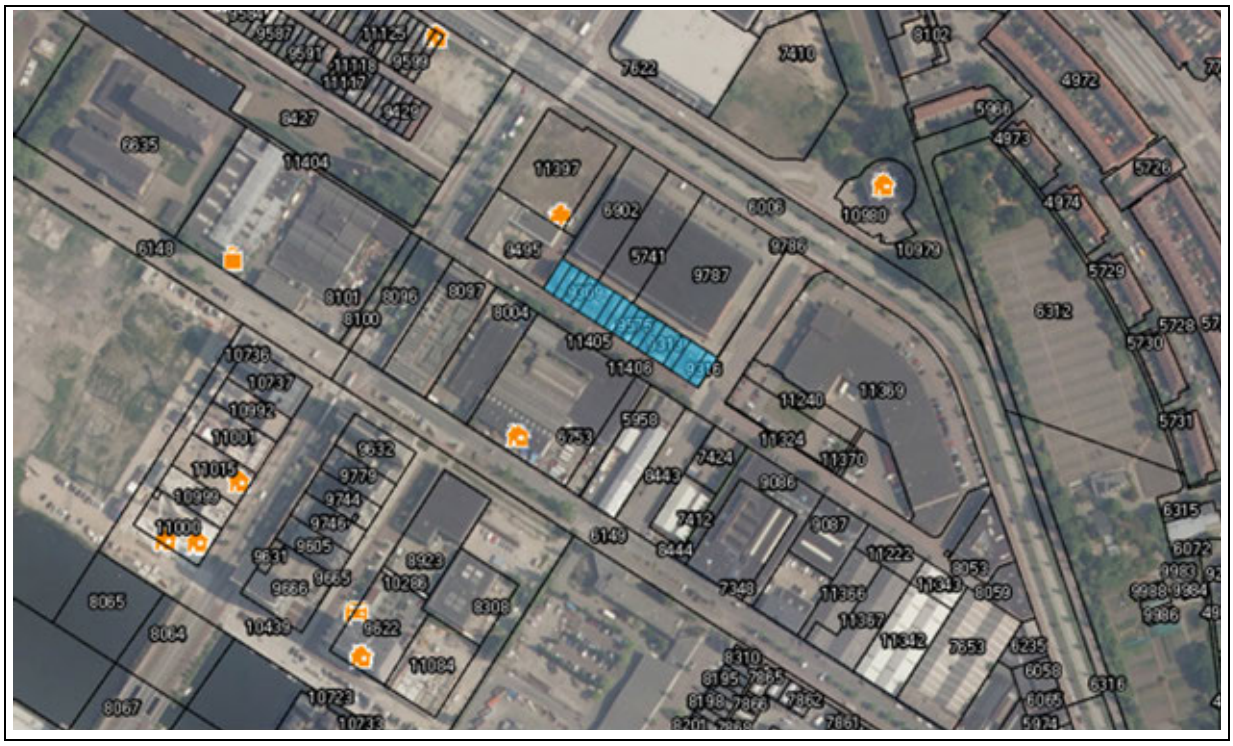
Oriënterend bodemonderzoek d.d. 19-03-2008:
Soort onderzoek en aanleiding:
Nulsituatie onderzoek n.a.v. voorgenomen uitgifte in erfpacht.
Locatiegebruik: Braakliggend terrein.
Historische gegevens:
De locatie is grotendeels gesaneerd en voorzien van een leeflaag van 1,0 m.
Bodemtype:
Zand tot 2,5 m-mv (einde boring).
Zintuiglijke waarnemingen: Geen bijzonderheden.
Bovengrond: geen verontreinigingen aangetoond.
Ondergrond: geen verontreinigingen aangetoond.
Grondwater: xylenen >S

Conclusies:
Er is geen bezwaar tegen de voorgenomen erfpachtuitgifte.
De grond lijkt in aanmerking te komen voor hergebruik (multifunctioneel). Er is in de bovengrond analytisch en zintuiglijk geen asbest aangetoond.

Aanbevelingen:
aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk, behoudens m.b.t. eventuele hergebruiksmogelijkheden.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan openbare weg met meerdere inritten, op loopafstand van het Papaverplantsoen.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart 2020

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Braakliggend bouwterrein
Bouwjaar:	In 2009 n.v.t., woningbouw rond 2015
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	



Obliquefoto 2013

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik 2009

Gebruikers:	Geen: braakliggend terrein

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Niet van toepassing
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Over de lengte gelegen aan de openbare weg, diep genoeg voor grondgebonden woningbouw.
zwakte	Omliggende bedrijvigheid
Externe analyse:	
kansen	Ontwikkelen nieuwbouw naar wonen.
bedreigingen	Ontwikkeling van grond mogelijk beperkt door omgevingsvergunning omliggende bedrijven.

Toestand per 2009

omschrijving	Oppervlakte	
Amsterdam K 8060	2.345	m2
Totaal	2.345	m2
waarvan een (grond)oppervlakte		
Braakliggend terrein	2.345	m2

Omschrijving/indeling	m2	waarde per m2	Totaal
Bouwrijpe grond bedrijventerrein		€ 375,00	€ 879.375
kosten bouwrijp maken (ex. BTW)		€ (50,00)	€ (117.250)
Waarde braakliggend terrein			€ 762.125
Géén overige waarde bestanddelen			
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)			€

Te verdelen over:

Adres	m2	kadastraal nr.	Waarde
BOSRANKSTRAAT 5	147	Amsterdam K 9625	€ 47.775
BOSRANKSTRAAT 7	128	Amsterdam K 9307	€ 41.600
BOSRANKSTRAAT 9	128	Amsterdam K 9308	€ 41.600
BOSRANKSTRAAT 11	128	Amsterdam K 9309	€ 41.600
BOSRANKSTRAAT 15	256	Amsterdam K 9310	€ 83.200
BOSRANKSTRAAT 17	128	Amsterdam K 9311	€ 41.600
BOSRANKSTRAAT 19	128	Amsterdam K 9312	€ 41.600
BOSRANKSTRAAT 21	128	Amsterdam K 9573	€ 41.600
BOSRANKSTRAAT 23	128	Amsterdam K 9575	€ 41.600
BOSRANKSTRAAT 25	128	Amsterdam K 9574	€ 41.600
BOSRANKSTRAAT 27	128	Amsterdam K 9572	€ 41.600
BOSRANKSTRAAT 31	256	Amsterdam K 9313	€ 83.200
BOSRANKSTRAAT 33	128	Amsterdam K 9314	€ 41.600
BOSRANKSTRAAT 35	256	Amsterdam K 9315	€ 83.200
HULSTWEG 15-17 APPARTEMENTEN	150	Amsterdam K 9316	€ 48.750
Totaal	2.345		€ 762.125

5. Objectanalyse

5.1 Bosrankstraat 2-64 / Papaverweg 42 / Ridderspoorweg 61 - 103

Kadastrale aanduiding naar toestandsdatum 2009

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8097	2.444 m2	2.444 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	VvE Gebouw Docklands te Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

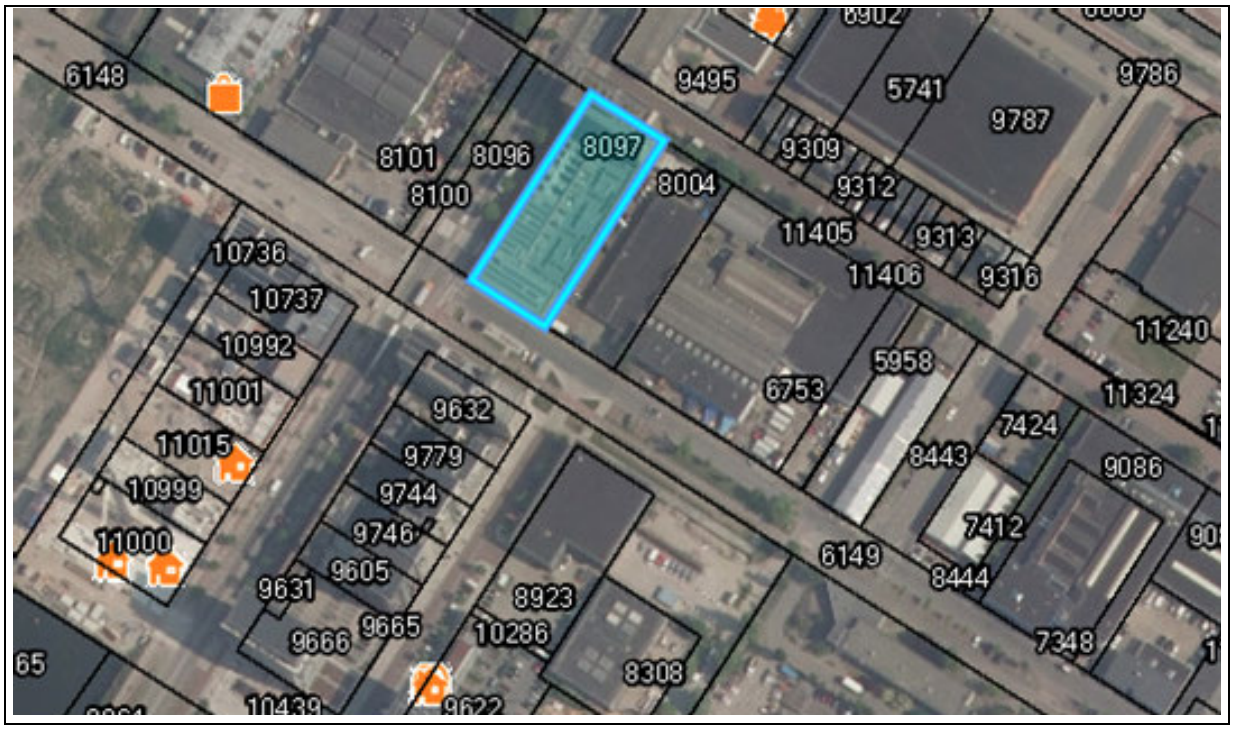
Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg 40-48” geen recente onderzoeken en geen voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan de Ridderspoorweg en het Papaverweg
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op NVM geoweb 2021

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Braakliggend terrein
Bouwjaar:	Niet van toepassing
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	Niet van toepassing



Obliquefoto 2013

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: deels 14, 4 en 9 Maximale floor space index (fsi): 2,3 Maximaal percentage woningbouw: 60%
Bijzonderheden:	Omgevingsvergunning Bosrankstraat, de Papaverweg en de Ridderspoorweg
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik 2009

Gebruikers:	Onbekend

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Goede zichtlocatie
zwakte	Omliggende bouwwerkzaamheden
Externe analyse:	
kansen	Verkoop van de grond ten behoeve van herontwikkelingen
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groei-mogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Grondwaardering

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	2.444	€ 375	€ 916.500
Bouwrijp maken		€ 50	€ 122.200
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)	2.444		€ 794.300

5. Objectanalyse

5.1 Chrysantenstraat 2

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6447	330 m2	330 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Voor 1/2 deel: Rothberg Vastgoed B.V. De Lairessestraat 127 1075 HJ Amsterdam Voor ½ deel: Steenhuys Vastgoed Minervalaan 19 H 1077 NK Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2014; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7057, ingeschreven op 18-12-2014; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

BUS evaluatieverslag, dd. 26-07-2016: eva OK

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt op de hoek van de Chrysantenstraat en de Asterweg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

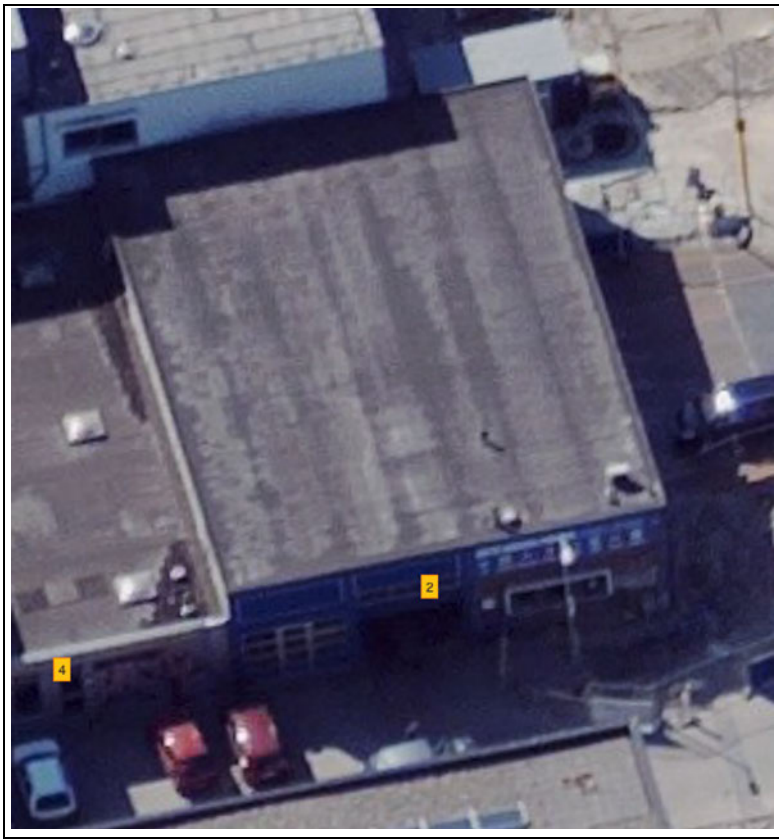


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfs- / industriefunctie
Bouwjaar:	1971
Renovatiejaar:	onbekend
Bouwwijze:	Gestapeld met metaal constructie
Metrage:	330 m2 BVO / 320 m2 VVO
Duurzaamheid:	onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie en Milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Auto Pameer

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed, gelegen aan doorlopende weg (Asterweg)
Objectbeoordeling:	Functioneel
Mate van verhuurbaarheid:	Redelijk, geschikt gemaakt als autogarage
Mate van verkoopbaarheid:	Redelijk, geschikt gemaakt als autogarage

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Ligging op een hoek van Asterweg en aan twee kanten ontsloten
zwakte	Slecht onderhouden, graffiti op de muren
Externe analyse:	
kansen	Gelegen in kansrijk ontwikkel gebied
bedreigingen	Mogelijk verontreinigde grond door gebruiker

NAR rapportage

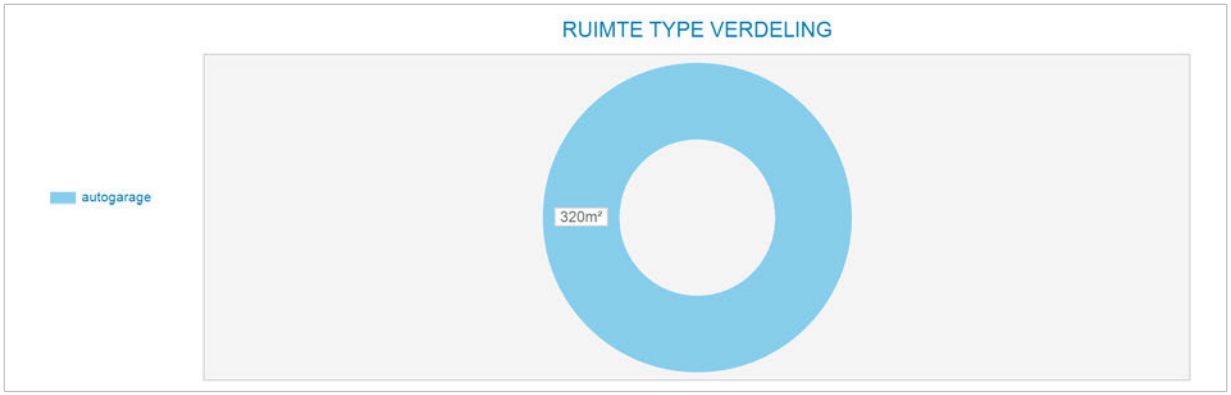
Chrysantenstraat 2, 1031HT te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
autogarage	320	-	€ 100	100%	€ 32.000
Totaal	**320**	**-**		**100%**	**€ 32.000**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,65	4,6%	€ 1.487
Onderhoud	€ 9,43	9,4%	€ 3.016
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,07**	**14,1%**	**€ 4.503**
Netto huurwaarde			**€ 27.497**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 392.814**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 392.814**
Verwervingskosten	€ 37.808
Marktwaarde kk	**€ 355.006**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 355.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 32.000	€ 27.497	8,15%	7,00%	12,3
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 32.000				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,01%
IRR	6,55%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.109

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Chrysantenstraat 4,6,8

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6448	220 m2	220 m2
Amsterdam	K	6629	286 m2	286 m2
			Totaal:	506 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Voor ¼ deel: Dia Pantos B.V. Voor ¼ deel: Rothberg Vastgoed B.V. Voor ¼ deel: Steenhuys Vastgoed B.V. Voor ¼ deel: Amsterdams Fundament B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 13-05-2005:
Bodemtype: zand, klei, veen
Zintuiglijke waarnemingen: geen asbest, bovengrond: zwak puinhoudend
Bovengrond: niet verontreinigd
Ondergrond: niet verontreinigd Grondwater: As, xylenen > S

Bijzonderheden:
Conclusies: geen aanvullend onderzoek noodzakelijk Risico's: veiligheidsklasse 1T en 1F op basis van grondwater
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt ingeklemd tussen bedrijfspanden.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1964
Renovatiejaar:	onbekend
Bouwwijze:	Metalen constructie en gevel
Metrage:	532 m2 BVO / 484 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. 24-6-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie en milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	O.m. verkoop van elektrische kinderskelters

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Functioneel
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne afwerking van het gebouw
zwakte	Geen zicht locatie
Externe analyse:	
kansen	Gelegen tegenover Eye Studio collectie centrum
bedreigingen	Overlast van herontwikkelingen in het gebied

NAR rapportage

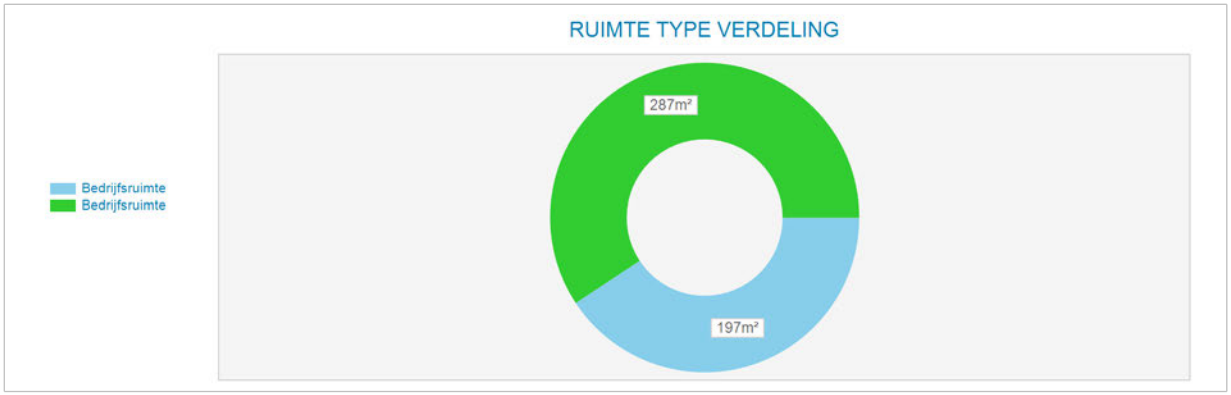
Chrysantenstraat 4-6-8, 1031HT te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte	197	-	€ 100	41%	€ 19.700
Bedrijfsruimte	287	-	€ 100	59%	€ 28.700
Totaal	**484**	**-**		**100%**	**€ 48.400**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,95	4,9%	€ 2.395
Onderhoud	€ 10,05	10,1%	€ 4.866
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 15,00**	**15,0%**	**€ 7.261**
Netto huurwaarde			**€ 41.139**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 587.699**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 587.699**
Verwervingskosten	€ 56.566
Marktwaarde kk	**€ 531.133**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 530.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 48.400	€ 41.139	8,24%	7,00%	12,1
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 48.400				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,11%
IRR	6,49%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.097

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Chrysantenstraat 12

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6628	306 m2	306 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	½ deel: Particulier ½ deel: Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

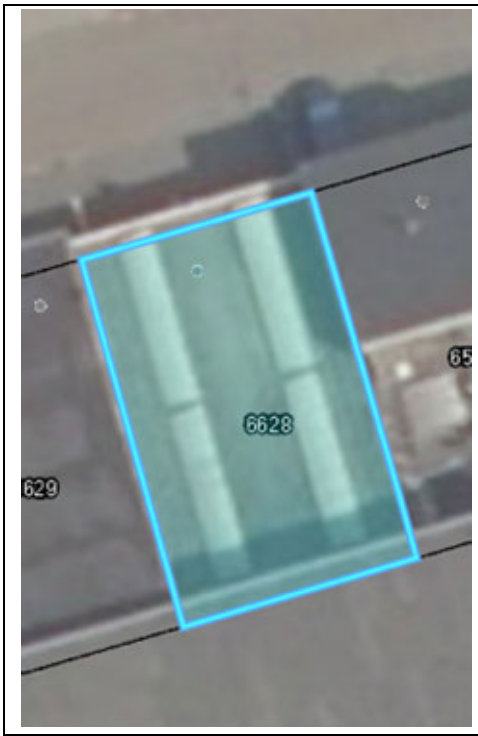
Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 13-05-2005:
Bodemtype: zand, klei, veen
Zintuiglijke waarnemingen: geen asbest, bovengrond: zwak puinhoudend
Bovengrond: niet verontreinigd
Ondergrond: niet verontreinigd Grondwater: As, xylenen > S
Bijzonderheden:
Conclusies: geen aanvullend onderzoek noodzakelijk Risico's: veiligheidsklasse 1T en 1F op basis van grondwater
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Chrysantenstraat 12: Zijstraat van Asterweg
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham

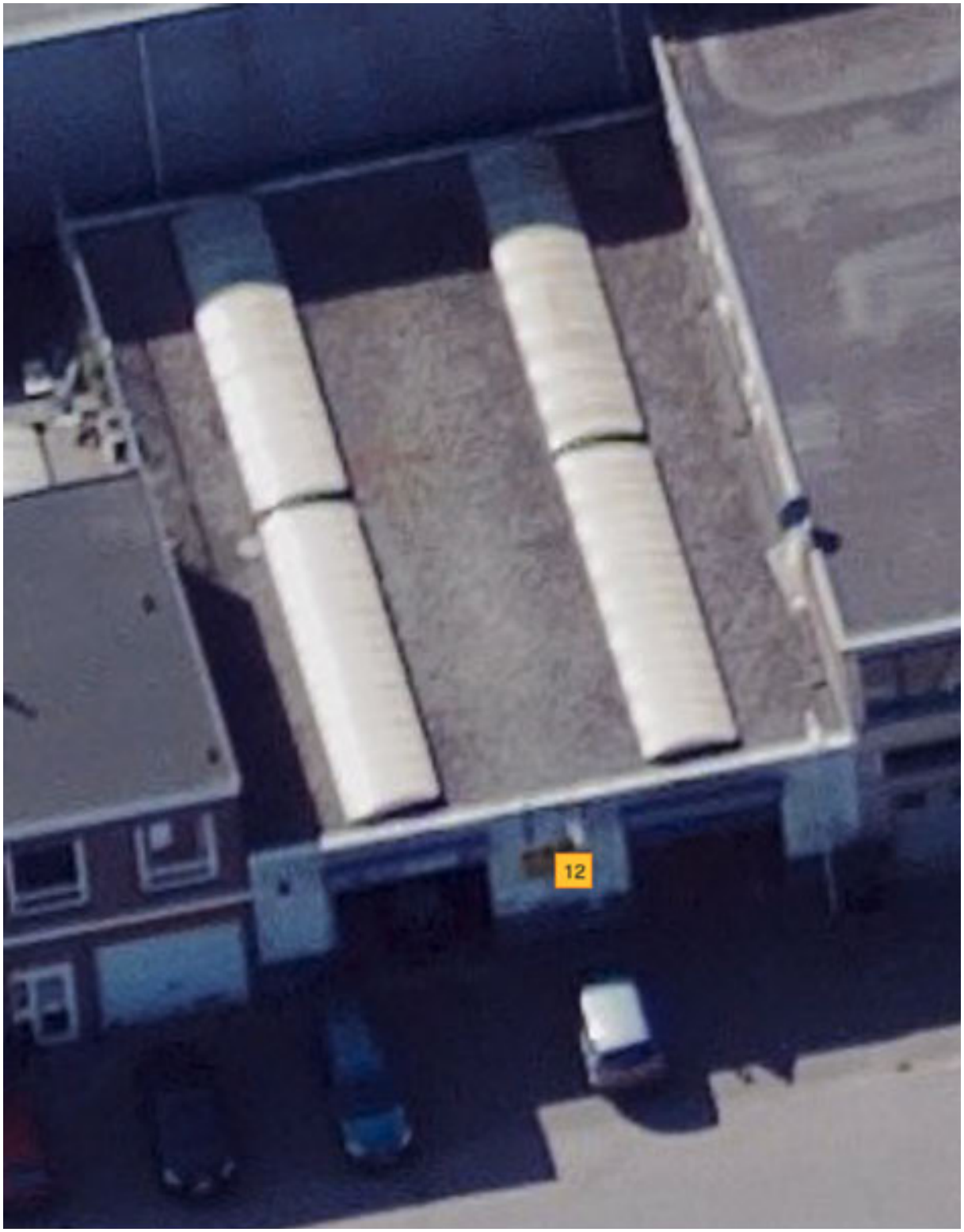


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1970
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gemetselde gevel met plat dak
Metrage:	306 m2 BVO / 290 m2 VVO
Duurzaamheid:	onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. 24-6-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: gemengd Gebiedsaanduidingen: geluidzone – industrie en milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Autogarage bedrijf Pameer

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Functioneel
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Ruime toegang door twee sectionaal roldeuren
zwakte	Geen zicht locatie
Externe analyse:	
kansen	Gelegen tegenover Eye Studio collectie centrum
bedreigingen	Overlast vanuit het herontwikkelingsgebied, mogelijke verontreiniging

NAR rapportage

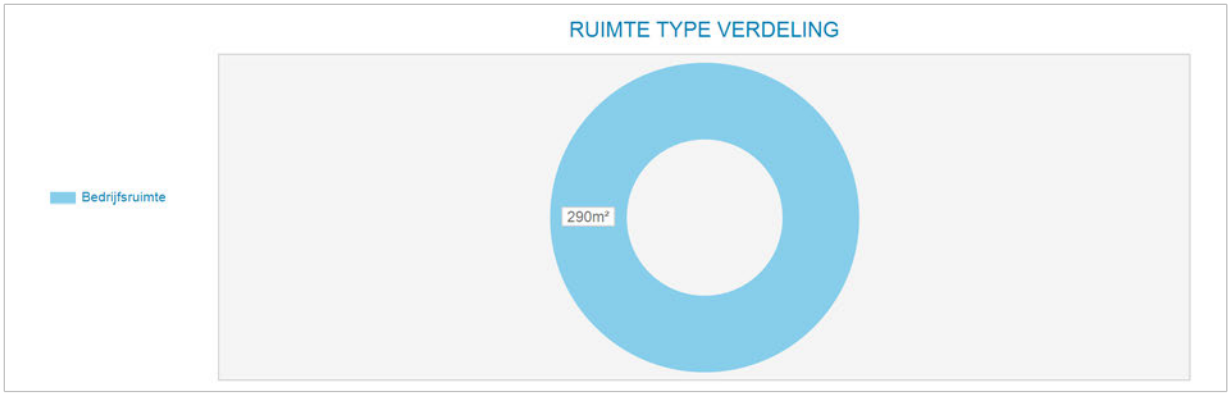
Chrysantenstraat 12, 1031HT te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte	290	-	€ 100	100%	€ 29.000
Totaal	**290**	**-**		**100%**	**€ 29.000**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,75	4,7%	€ 1.377
Onderhoud	€ 9,64	9,6%	€ 2.797
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,39**	**14,4%**	**€ 4.173**
Netto huurwaarde			**€ 24.827**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 354.665**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 354.665**
Verwervingskosten	€ 34.136
Marktwaarde kk	**€ 320.528**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 320.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 29.000	€ 24.827	8,18%	7,00%	12,2
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 29.000				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,05%
IRR	6,53%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.105

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Chrysantenstraat 14 A-H-1

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6573	264 m2	264 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	VvE gebouw Chrysantenstraat 14
Appartementsrechten:	9031 A1: 14 H 9031 A2: 14 A Huis 9031 A3: 1
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 13-05-2055:
Bodemtype: zand, klei, veen
Zintuiglijke waarnemingen: geen asbest, bovengrond: zwak puin houdend
Bovengrond: niet verontreinigd
Ondergrond: niet verontreinigd
Grondwater: As, xylenen > S
Bijzonderheden:
Conclusies: geen aanvullend onderzoek noodzakelijk Risico's: veiligheidsklasse 1T en 1F op basis van grondwater
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Chrysantenstraat 14: zijstraat van Asterweg
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

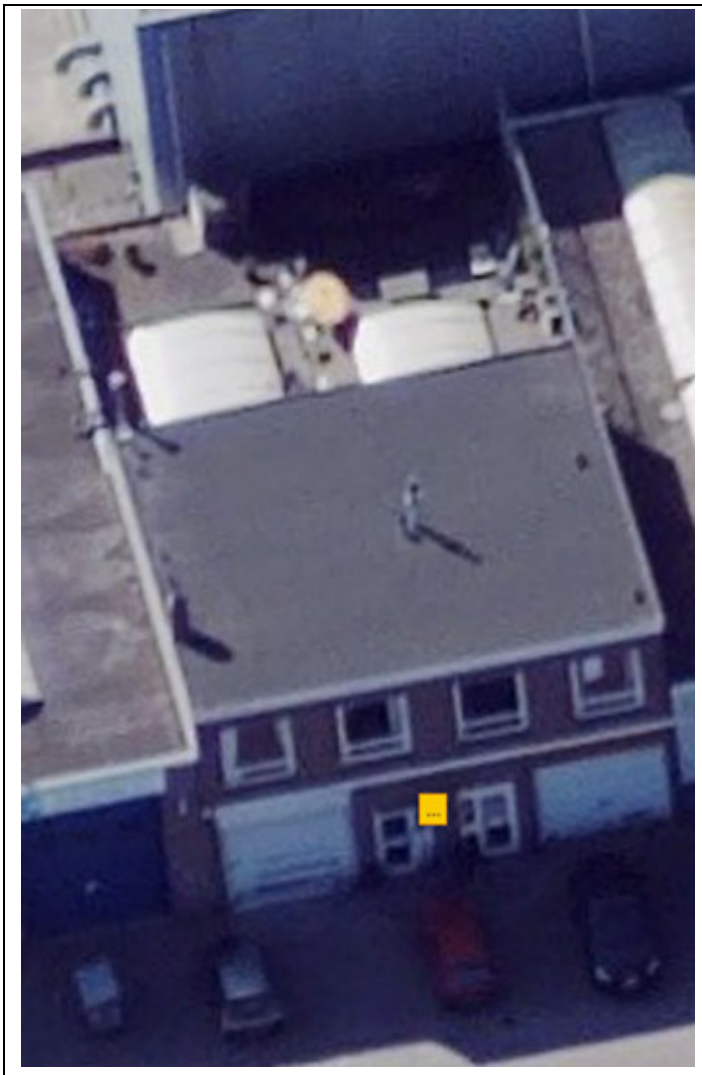


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Gestapelde bouw met bovenwoning
Bouwjaar:	1967
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met plat dak
Metrage:	BVO 264 m2 / VVO 240 M2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. 24-6-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: gemengd Gebiedsaanduidingen: geluidzone – industrie en milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Eigen parkeerplekken
zwakte	Oude bebouwingen
Externe analyse:	
kansen	Tegenoverliggende braakliggende terreinen
bedreigingen	Eisen t.b.v. energie prestatie gebouwen

NAR rapportage

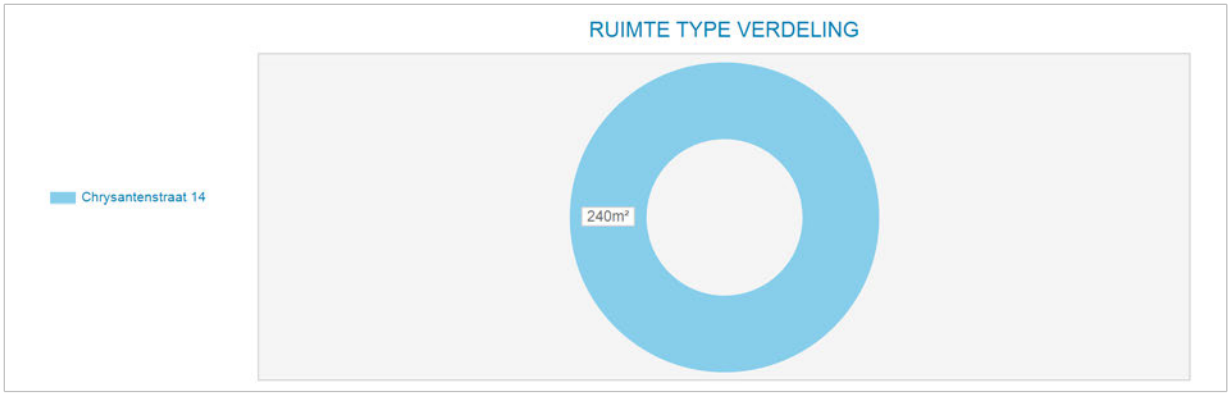
Chrysantenstraat 14, 1031HT te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Chrysantenstraat 14	240	-	€ 100	57%	€ 24.000
Chrysantenstraat 14 1ste etage	-	120	€ 150	43%	€ 18.000
Totaal	**240**	**120**		**100%**	**€ 42.000**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 7,15	4,1%	€ 1.715
Onderhoud	€ 10,05	5,7%	€ 2.413
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 17,20**	**9,8%**	**€ 4.128**
Netto huurwaarde			**€ 37.872**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 541.024**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 541.024**
Verwervingskosten	€ 52.073
Marktwaarde kk	**€ 488.951**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 490.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 42.000	€ 37.872	7,76%	7,00%	12,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 42.000				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,59%
IRR	7,05%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 2.037

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Chrysantenstraat 16 & 18

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6582	174 m2	174 m2
Amsterdam	K	6583	223 m2	223 m2
			Totaal:	397 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Blauw Koper B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Op deze locatie geen recente onderzoeken dan wel voormalige verdachte bedrijfs-activiteiten bekend.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Chrysantenstraat 16 & 18: Zijstraat van Asterweg
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

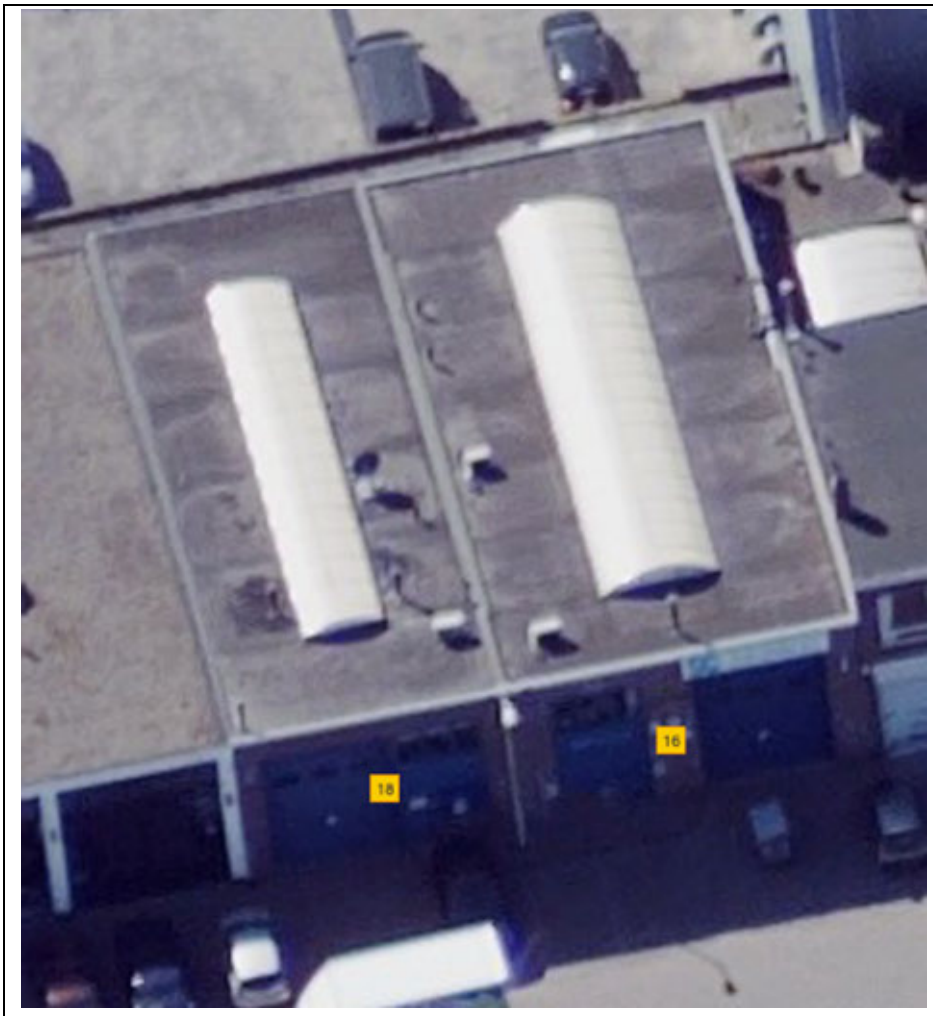


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1970
Renovatiejaar:	onbekend
Bouwwijze:	Gemetselde gevel met platdak
Metrage:	432 m2 BVO / 390 m2 VVO
Duurzaamheid:	onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. 24-6-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: gemengd Gebiedsaanduidingen: geluidzone – industrie en milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Loodbranderij- en gietbedrijf S. van Grieken

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Functioneel
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Ruime toegang door twee roldeuren
zwakte	Geen zicht locatie
Externe analyse:	
kansen	Gelegen tegenover Eye Studio collectie centrum
bedreigingen	Mogelijke verontreiniging door werkzaamheden gebruiker

NAR rapportage

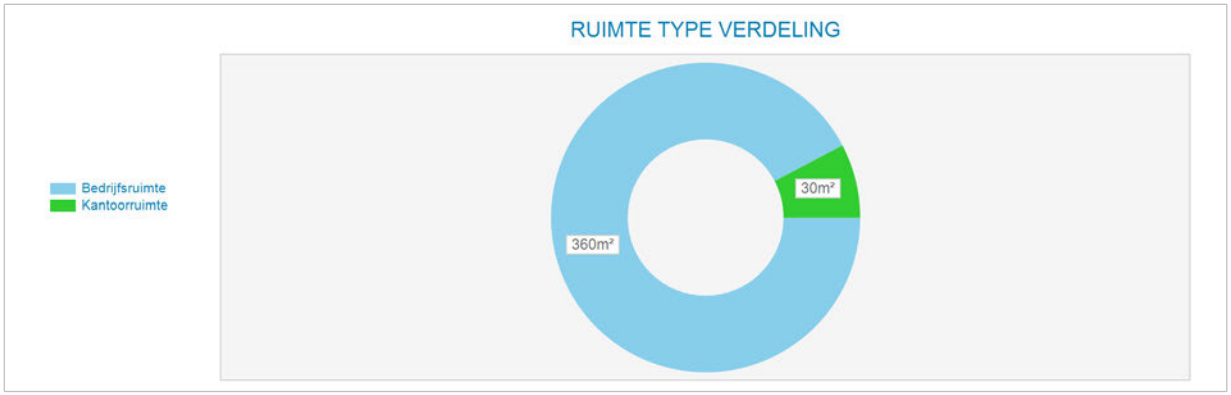
Chrysantenstraat 16-18, 1031HT te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte	360	-	€ 100	92%	€ 36.000
Kantoorruimte	30	-	€ 110	8%	€ 3.300
Totaal	**390**	**-**		**100%**	**€ 39.300**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,14	5,1%	€ 2.004
Onderhoud	€ 10,12	10,0%	€ 3.948
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 15,26**	**15,1%**	**€ 5.953**
Netto huurwaarde			**€ 33.347**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 476.390**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 476.390**
Verwervingskosten	€ 45.852
Marktwaarde kk	**€ 430.538**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 430.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 39.300	€ 33.347	8,25%	7,00%	12,1
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 39.300				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,13%
IRR	6,48%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.104

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Chrysantenstraat 19

Kadastrale aanduiding naar toestandsdatum 2009

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6980	1.096 m2	1.096 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Stadsdeel Amsterdam-Noord
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 30-05-2001

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Geen recente rapporten, geen voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan de Ridderspoorweg en de Bosrankstraat
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op NVM geoweb 2021

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Braakliggend terrein
Bouwjaar:	Niet van toepassing
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	Niet van toepassing



Obliquefoto 2013

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduidingen: geluidzone- industrie en milieuzone- zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik 2009

Gebruikers:	Onbekend

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Grote kavel met rechte indeling
zwakte	Omliggende bouwwerkzaamheden
Externe analyse:	
kansen	Verkoop van de grond ten behoeve van herontwikkelingen
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groei-mogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Grondwaardering

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	1.096	€ 375	€ 411.000
Bouwrijp maken		€ 50	€ 54.800
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)	1.096		€ 356.200

5. Objectanalyse

5.1 Chrysantenstraat 20

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6483	438 m2	438 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 17-03-2014, Conclusies:
In de dovengrond is er een licht verhoogd gehalten aan kwik en PAK aangetroffen.
In de ondergrond is er licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen PCB minerale olie en PAK aangetoond.
In het grondwater zijn er licht verhoogde concentratie aan enkele zware metalen gemeten.
Voor de werkzaamheden is de basisklasse van toepassing.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Chrysantenstraat 20: Zijstraat van Asterweg
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham

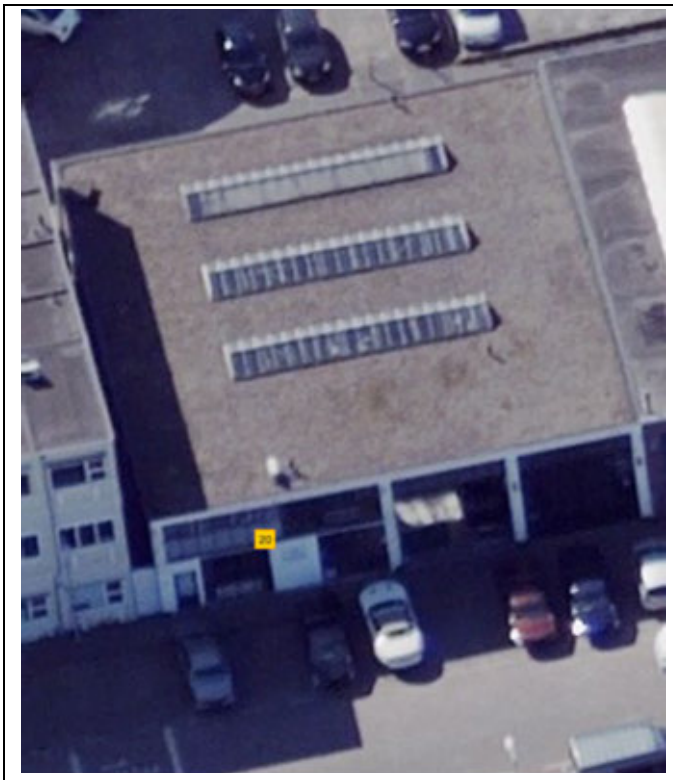


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1964
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gemetselde gevel in staal constructie met plat dak
Metrage:	628 m2 BVO / 595 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. 24-6-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduidingen: geluidzone – industrie en milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Autohandel en detailhandel in lampen

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Functioneel
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Veel lichtinval door lichte metalen voorgevel
zwakte	Geen zicht locatie
Externe analyse:	
kansen	Gelegen tegenover Eye Studio collectie centrum
bedreigingen	Overlast vanuit het herontwikkelingsgebied, mogelijke verontreiniging

NAR rapportage

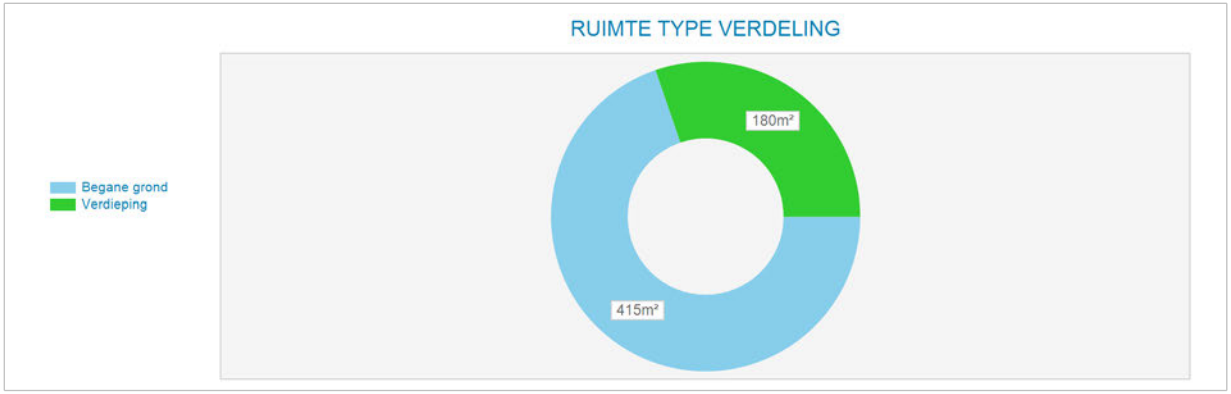
Chrysantenstraat 20, 1031HT te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	415	-	€ 100	67%	€ 41.500
Verdieping	180	-	€ 115	33%	€ 20.700
Totaal	**595**	**-**		**100%**	**€ 62.200**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,56	4,4%	€ 2.712
Onderhoud	€ 9,65	9,2%	€ 5.740
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,20**	**13,6%**	**€ 8.451**
Netto huurwaarde			**€ 53.749**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 767.836**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 767.836**
Verwervingskosten	€ 73.904
Marktwaarde kk	**€ 693.932**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 695.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 62.200	€ 53.749	8,10%	7,00%	12,3
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 62.200				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,96%
IRR	6,58%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.166

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Chrysantenstraat 22 – 36 (& Distelweg 79) School

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6490	1.471 m2	1.471 m2
Amsterdam	K	6491	1.606 m2	1.606 m2
Amsterdam	K	7387	370 m2	370 m2
Amsterdam	K	9166	4 m2	4 m2
Amsterdam	K	9167	2.132 m2	2.132 m2
			Totaal:	5.583 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Alle percelen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 01-01-2010
K 6491	- Kwalitatieve verplichting, ingeschreven op 05-06-2012

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NVN 5740, dd. 02-06-2004:
Bodemtype: tot 1,0 m-mv, daaronder klei
Bovengrond: Metalen, PAK > I EOX, mo > S
Ondergrond: Metalen, PAK, mo > I EOX > S
Grondwater: mo > I
As, benzeen, xylenen, naftaleen > S
Conclusies: Terrein verontreinigd met metalen, asbest en (deels) PAK. De verontreiniging is waarschijnlijk puin gerelateerd. T.p.v. vml brandstoftank sterke mo-verontreiniging.
Aanbevelingen: NO nodig naar aangetroffen verontreinigingen.

Hierna heeft sanering plaats gevonden, daarna voor de gehele locatie
Saneringsevaluatie n.a.v. herontwikkeling, dd. 27-01-2010, aanleiding is bouwvergunning, conclusie rapport:
Bijzonderheden:
Er hebben vijf ontgravingen plaatsgevonden, waarbij 4624 ton verontreinigde grond is afgevoerd. 1600 ton grond is hergebruikt en er is 4524 ton schoon zand aangevoerd. Er is grondwater onttrokken, en na reiniging geloosd op het hemelwaterriool.
Uit controlemonsters blijkt dat het saneringsdoel (geen restverontreiniging boven de tussenwaarde) is bereikt.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Chrysantenstraat 22-36 & Distelweg 79
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bouwgrond
Bouwjaar:	Niet van toepassing
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	Niet van toepassing

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. 7 juni 2013, bebouwd in 2011, geen oudere luchtfoto beschikbaar

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduidingen: geluidzone – industrie en op gedeelte percelen 9167 en 6491 milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Niet van toepassing

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Zichtlocatie aan doorgaande weg
zwakte	Gelegen in industrie gebied, mogelijk verontreinigde grond
Externe analyse:	
kansen	Gelegen aan het Buiksloterkanaal
bedreigingen	Omliggende herontwikkeling hebben een drukkend effect op de waarde

Waardering

Distelweg 79, Chrysantenstraat 22-36

Toestand per 2009

omschrijving		Oppervlakte		Status
Amsterdam	k 9167	2.132	m2	Onbebouwd
Amsterdam	k 9166	4	m2	Onbebouwd
Amsterdam	k 7387	370	m2	Onbebouwd
Amsterdam	k 6491	1.606	m2	Onbebouwd
	k 6490	1.471	m2	Onbebouwd
Totaal		5.583	m2	
waarvan een (grond)oppervlakte toegekend aan:				
onbebouwd terrein		5.583	m2	

Omschrijving/indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	5.583	€ 375,00	€ 2.093.625
Kosten bouwrijp maken overige grond	5.583	€ 50,00	€ 279.150
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)	5.583	€ 327	€ 1.814.475

5. Objectanalyse

5.1 Distelkade 20, 21, 22:

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7423	13.018 m2	410 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Hotelexploitatiemaatschappij Distelkade Amsterdam B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Kwalitatieve verplichting, ingeschreven op 28-09-1998

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 30-11-2006 (meest recent), conclusie:
Soort onderzoek en aanleiding:
Milieukundig onderzoek n.a.v. voorgenomen verwijdering ondergrondse brandstoftank (BOOT).
Locatiegebruik:
Op de locatie bevindt zicht het City North Hotel.
Historische gegevens:
Voorheen was er een ziekenhuis gevestigd. In het verleden waren op de locatie twee ondergrondse 75000 l tanks gevestigd. Deze zijn in 1994 verwijderd, waarna een nieuwe tankinstallatie is aangebracht. Bij onderzoek in 2004 kwamen zeer lichte verontreinigingen aan het licht.

Bodemtype:
0,0 - 0,5 m-mv: zand. 0,5 - >0,5 m-mv: zand.
Zintuiglijke waarnemingen:
Geen afwijkingen die duiden op brandstof verontreiniging. Geen asbest.
Bovengrond: Geen verontreinigingen. Ondergrond: Geen verontreinigingen. Grondwater: Geen verontreinigingen.
Oorzaak verontreinigingen: Bijzonderheden:
Conclusies:
In de bodem en het grondwater zijn geen overschrijdingen aangetroffen t.o.v. de desbetreffende streefwaarden.
Risico's:
Aanbevelingen:
Er zijn geen beperkingen aanwezig t.a.v. de verwijdering van de tank.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Getaxeerde grond onderdeel van hotel
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart



Getaxeerde stuk grond binnen EP

Feitelijke omschrijving

Type object:	Grond onderdeel van hotel
Bouwjaar:	Niet van toepassing
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Grondoppervlakte 410 m2
Duurzaamheid:	Niet van toepassing

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. 24-6-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Verkeer-2
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruiker:	Hotel NH Amsterdam Noord

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Niet van toepassing
Mate van verhuurbaarheid:	Niet van toepassing
Mate van verkoopbaarheid:	Niet van toepassing

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Watergebonden
zwakte	Onderdeel van groter perceel, relatief klein perceel binnen in E.P.
Externe analyse:	
kansen	Gelegen in de buurt van de Papaverweg, goed bereikbaar
bedreigingen	Mogelijke nieuwbouw aldaar kan worden vertraagd door optredende laagconjunctuur

Grondwaarde

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	410 m2	€ 375	€ 153.750
Bouwrijp maken		€ 50	€ 20.500
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)			€ 133.250

5. Objectanalyse

5.1 Voormalige Hollandse Betongroep gevestigd op Distelweg 64-70

Kadastrale aanduiding naar toestandsdatum 2009

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6199	8.000 m2	8.000 m2
Amsterdam	K	6319	16.340 m2	16.340 m2
			Totaal:	24.340 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster 2009

De 2 percelen waren in 2009 van de Gemeente Amsterdam. Na 2009 zijn ten behoeve van woningbouwontwikkeling de percelen heringedeeld.

Eigendom en zakelijke rechten per 2023

Het eigendom van de percelen rust bij de gemeente Amsterdam. Op 2 percelen heeft de Gemeente geen erfpacht uitgegeven.

Kadastrale aanduiding per 2023

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	9952	1.685 m2	1.685 m2
Amsterdam	K	10778	41.461 m2	6.937 m2
Amsterdam		Overige	28.526 m2	15.718 m2
			Totaal	24.340 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

T.a.v. perceel K 10778: zeer groot kadastraal kavel, waarvan het grootste deel water is, wat niet binnen EP valt. Dit met twee uitzonderingen:
1) De openbare weg in het oude kadastraal nummer K 6319.
2) De Distelweg-brug, totaal opp. van dit nummer binnen EP is 7.436 m2, daarvan is 1.153 m2 de brug en water binnen EP.

Verder heeft er ten aanzien van dit perceel een wijziging in de taxatie van januari 2023 plaatsgevonden. De directie-villa van de oude betoncentrale is niet meer mee getaxeerd. De oppervlakten hebben de volgende wijziging door gemaakt.

		mrt-21	feb-23	verschil
Exploitatiegebied	Geen kaveluitgifte	2831	2690	-141
Exploitatiegebied	In erfpacht uitgegeven kavels	69	69	0
Exploitatiegebied	Kavel door de gemeente uit te geven	4157	4159	2
Exploitatiegebied	Particulier eigendom	19	19	0
Geen exploitatie	Geen kaveluitgifte	34366	34376	10
Geen exploitatie	Kavel door de gemeente uit te geven	7	7	0
Geen exploitatie	Uitsluiting woning		141	141
Hele kavel	Totalen	41449	41461	12
Exploitatiegebied	**Totalen**	**7083**	**6937**	**-146**

Op de overige percelen zijn er de volgende erfpachters:

KAD. GEM.	KAD. SEC.	KAD. NUMMER	AD. GR. IN M	GEH./GED.	P IN EP IN	EIGENAAR / EIGENAREN	ERFPACHTER(S)
Amsterdam	K	10476	0.01.00	Gedeeltelijk	0.00.85	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10472	0.01.00	Gedeeltelijk	0.00.85	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10474	0.01.00	Gedeeltelijk	0.00.85	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10482	0.01.00	Gedeeltelijk	0.00.85	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10475	0.01.00	Gedeeltelijk	0.00.85	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10470	0.01.00	Gedeeltelijk	0.00.85	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10469	0.01.00	Gedeeltelijk	0.00.85	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10468	0.01.00	Gedeeltelijk	0.00.85	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10481	0.01.00	Gedeeltelijk	0.00.85	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10473	0.01.00	Gedeeltelijk	0.00.85	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10478	0.01.00	Gedeeltelijk	0.00.84	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10480	0.01.00	Gedeeltelijk	0.00.84	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10484	0.01.53	Gedeeltelijk	0.01.09	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	11228	0.01.31	Gedeeltelijk	0.01.15	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10477	0.01.00	Gedeeltelijk	0.00.84	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10479	0.01.00	Gedeeltelijk	0.00.85	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10779	0.04.00	GEHEEL	0.04.00	GEMEENTE AMSTERDAM	VvE "LOODSTOREN DE VRIJE KADE (BLOK B) TE AMSTERDAM"
Amsterdam	K	10413	0.09.63	GEHEEL	0.09.63	GEMEENTE AMSTERDAM	VvE GEBOUW "DE VRIJE KADE 2 (BLOK D1) TE AMSTERDAM"
Amsterdam	K	10399	0.01.16	GEHEEL	0.01.16	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10412	0.01.12	GEHEEL	0.01.12	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10401	0.01.12	GEHEEL	0.01.12	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10395	0.01.12	GEHEEL	0.01.12	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10397	0.01.12	GEHEEL	0.01.12	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10410	0.01.12	GEHEEL	0.01.12	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10408	0.01.12	GEHEEL	0.01.12	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10400	0.01.14	GEHEEL	0.01.14	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9937	0.00.93	GEHEEL	0.00.93	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9928	0.00.93	GEHEEL	0.00.93	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9946	0.00.93	GEHEEL	0.00.93	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9933	0.00.93	GEHEEL	0.00.93	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9941	0.00.93	GEHEEL	0.00.93	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9930	0.00.93	GEHEEL	0.00.93	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9931	0.00.93	GEHEEL	0.00.93	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9943	0.00.97	GEHEEL	0.00.97	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9949	0.00.97	GEHEEL	0.00.97	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9950	0.00.93	GEHEEL	0.00.93	GEMEENTE AMSTERDAM	
Amsterdam	K	9942	0.00.93	GEHEEL	0.00.93	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9929	0.00.98	GEHEEL	0.00.98	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9948	0.00.98	GEHEEL	0.00.98	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9940	0.00.98	GEHEEL	0.00.98	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9945	0.00.98	GEHEEL	0.00.98	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9938	0.00.98	GEHEEL	0.00.98	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9934	0.00.98	GEHEEL	0.00.98	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9936	0.01.03	GEHEEL	0.01.03	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9939	0.01.03	GEHEEL	0.01.03	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9935	0.00.98	GEHEEL	0.00.98	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9927	0.00.98	GEHEEL	0.00.98	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9932	0.00.98	GEHEEL	0.00.98	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	9944	0.04.85	GEHEEL	0.04.85	GEMEENTE AMSTERDAM	VvE GEBOUW "DE VRIJE KADE I (BLOK C1) TE AMSTERDAM
Amsterdam	K	9951	0.05.28	GEHEEL	0.05.28	GEMEENTE AMSTERDAM	VvE GEBOUW "DE VRIJE KADE I (BLOK C3) TE AMSTERDAM
Amsterdam	K	10406	0.07.13	GEHEEL	0.07.13	GEMEENTE AMSTERDAM	VvE GEBOUW "DE VRIJE KADE 2 (BLOK D3) TE AMSTERDAM
Amsterdam	K	10404	0.01.12	GEHEEL	0.01.12	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10405	0.01.12	GEHEEL	0.01.12	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10407	0.01.12	GEHEEL	0.01.12	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10402	0.01.14	GEHEEL	0.01.14	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10409	0.01.16	GEHEEL	0.01.16	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10411	0.01.12	GEHEEL	0.01.12	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10403	0.01.12	GEHEEL	0.01.12	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	10398	0.01.12	GEHEEL	0.01.12	GEMEENTE AMSTERDAM	Particulier(en)
Amsterdam	K	11292	1.98.30	Gedeeltelijk	0.79.49	GEMEENTE AMSTERDAM	Nieuw uitgegeven kavels

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgende publiekrechtelijke beperkingen voor meerdere percelen aangetroffen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2015; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 07-04-2010

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Saneringsplan d.d. 07-06-2019:

Op de locatie zijn sterk verhoogde gehalten met zware metalen en PAK (geval 1) in de grond aangetoond. Dit betreft een restverontreiniging, nadat in 2011-2013 de mobiele verontreinigingen en de asbestverontreinigingen (gevallen 2 en 3) zijn gesaneerd. Ter plaatse is nog sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (geval 1).

De aanleiding voor de deelsanering is de geplande nieuwbouw van blok E en F op de locatie (kavel 43).

Perceel: Amsterdam, sectie K, kadastraal nummer 6199, 8.000 m2 (7.732 m2 san. opp).

Werkwijze:

De bouwblokken E en F worden voorzien van een leeflaag (kavel 43), dan wel een gesloten verharding laag (oorspronkelijk maakten blokken E en F onderdeel uit van een BUS-melding).

Uitgangspunten sanering:

- de saneringswijze bestaat uit het isoleren van de aangetoonde verontreinigingen;
- ter plaatse van de tuinen zal een leeflaag met een dikte van minimaal 1 m worden aangebracht, voor de aan te leggen NUTS-leidingen zal plaatselijk de leeflaag een grotere dikte krijgen;
- de onderkant van de leeflaag t.p.v. de nutsvoorzieningen ligt op een diepte variërend van 0,1 tot van 0,8 m -NAP;
- kwaliteit van de aan te brengen leeflaag in de tuinen dient minimaal te voldoen aan de lokale maximale waarde voor wonen;
- kwaliteit van de aan te brengen leeflaag ter plaatse van de infrastructuur betreft gebiedseigen grond dan wel dient minimaal te voldoen aan de lokale maximale waarde voor wonen;
- de verontreiniging ter plaatse van het overige deel van de locatie zal worden geïsoleerd d.m.v. het aanbrengen van een verharding met een dikte van minimaal 0,1 m;
- onder de toekomstige bebouwing zal tot een diepte van 0,05 M+NAP worden ontgraven;
- voorafgaande aan de sanering zijn alle verhardingen van de locatie verwijderd;
- ter plaatse van de locatie zijn geen kabels en leidingen aanwezig;

- de eventueel noodzakelijke grondwateronttrekking vindt plaats via een open bemaling of bronbemaling;
- het aanleggen van de nutsvoorzieningen maakt ook deel uit van het onderhavige deelsaneringsplan.

afvoer depot t.p.v. F: 242 m3 (van eerdere sanering);
vakken I01 t/m I17: circa 1150 m3 sterk verontreinigde grond;
vakken T01 t/m T18: circa 780m3 niet sterk verontreinigde grond, o.b.v. indicatieve keuring afvoer naar erkende verwerker dan wel toepaslocatie;
leeflaag: aanvoer circa 450 m3 (signaleringsdoek).

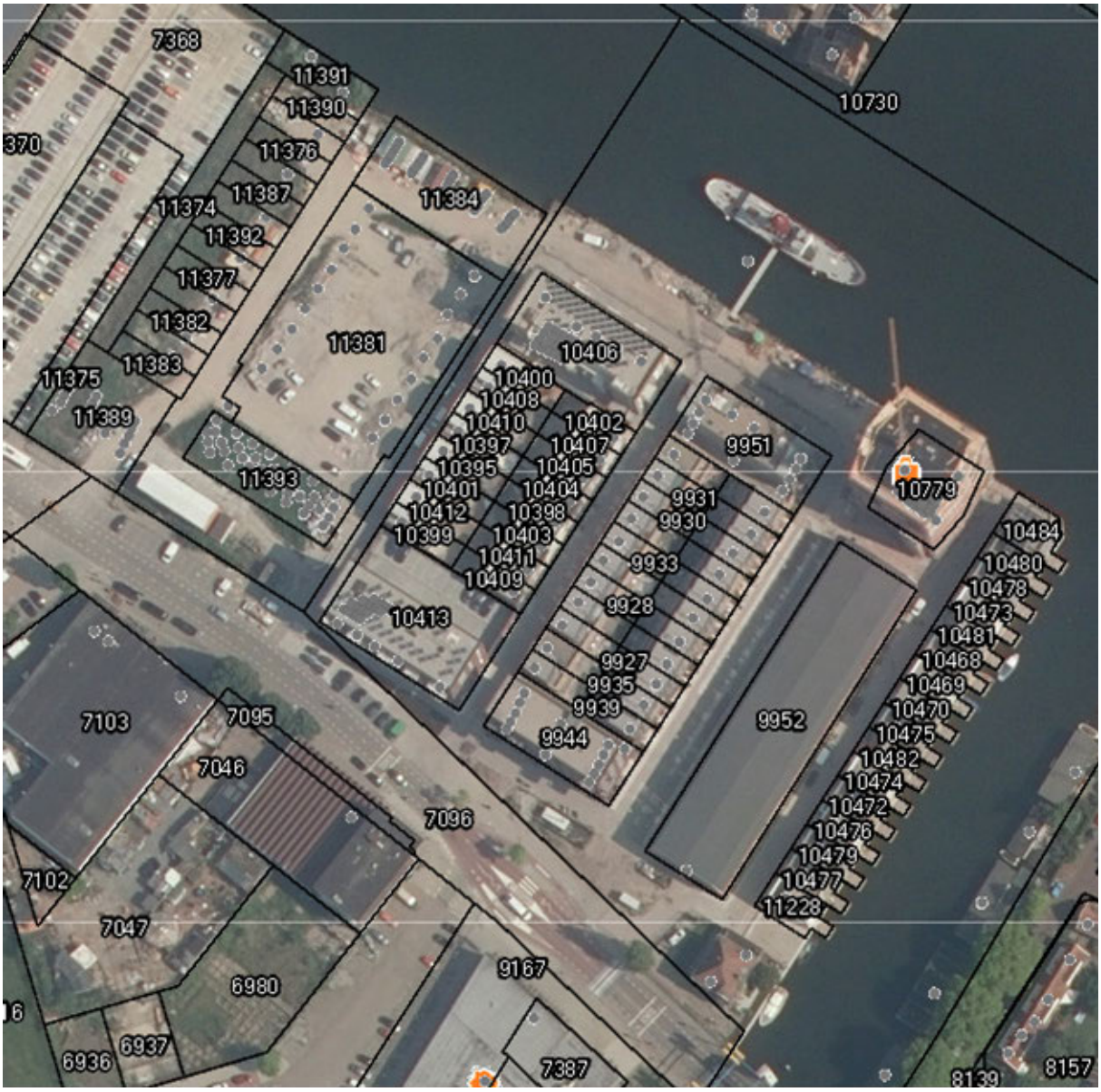
Saneringsplan d.d. 31-08-2020 Wijziging
De ontgravingsdiepte van de bouwkuipen wordt 0,23 m NAP i.p.v. 0,05 M NAP, de ontgraving van de kabel- en leidingensleuf is in detail uitgewerkt en t.p.v. van liftputten en een trafo zal de ontgravingsdiepte iets dieper zijn. Dit heeft tot gevolg dat er minder sterk verontreinigde grond vrij gaat komen dan zoals vermeld in het saneringsplan. Op basis van de actuele grondbalans zal er 918,71 m3 sterk verontreinigde grond vrij komen.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan doorgaande weg en kanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart van K 10778: Water, brug en straten.



Luchtfoto op kadastrale kaart van hele gebied voormalige betongroep.



Luchtfoto op kadastrale kaart van K 9952: Nu parkeerloods

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Industrie ten behoeve van de voormalige Betongroep
Bouwjaar:	1918
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Het AVI terrein is deels geasfalteerd en deels groen
Metrage:	Onbekend, reeds gesloopt in 2009.
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl


Obliquefoto d.d. april-2020 Parkeerloods



Obliquefoto d.d. april-2020 hele gebied

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd, Verkeer-1, Verkeer-2 en Water-1 Gebiedsaanduiding: geluidzone-industrie
Bijzonderheden:	Omgevingsvergunning De Vrije Kade Distelweg voor planologisch afwijkend gebruik op de kavels 43 en 44 aan de Distelweg te Amsterdam
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4 Specifieke functie: wijzigingsbevoegdheid

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik 2009

Gebruikers:	Ruwe bouwgrond

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel
zwakte	In woonwijk
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkelingen in gebied
bedreigingen	Woonbestemming in gebied drukt op multifunctionaliteit

T.a.v. percelen 2020 met erfpachters wordt de waarde als volgt verdeeld:

Distelweg 64 -70

Betreft deels nieuwbouw ter realisatie van bestemmingsplan

Toestand per 2009

omschrijving	Oppervlakte	
Amsterdam K 6319	16.340	m2
Amsterdam K 6199	8.000	m2
Totaal	24.340	m2
waarvan een (grond)oppervlakte toegekend aan:		
Grond onder Loods en voorerf	2.000	m2
Braakliggend terrein	22.340	m2

Omschrijving/indeling	m2	waarde per m2	Totaal
Bouwrijpe grond bedrijventerrein (ex. BTW)	22.340	€ 375,00	€ 8.377.500
kosten bouwrijp maken (ex. BTW)	22.340	€ (50,00)	€ (1.117.000)
Waarde braakliggend terrein (toestand			€ 7.260.500
Waarde loods met ondergrond (toestand 2009)	2.000		€ 790.000
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)			€ 8.050.500

Te verdelen over:

Amsterdam K 9952 (gedeelte van loods met grond)	1.685	€ 665.575
Amsterdam K 10778 (gedeeltelijk, loods, terrein)	6.937	€ 2.276.575
(overige nummers) diversen woningen	15.718	€ 5.108.350
Totaal	24.340	€ 8.050.500

10476	AKKERDISTELSTRAAT 10	€	27.625
10472	AKKERDISTELSTRAAT 12	€	27.625
10474	AKKERDISTELSTRAAT 14	€	27.625
10482	AKKERDISTELSTRAAT 16	€	27.625

10475	AKKERDISTELSTRAAT 18	€	27.625
10470	AKKERDISTELSTRAAT 20	€	27.625
10469	AKKERDISTELSTRAAT 22	€	27.625
10468	AKKERDISTELSTRAAT 24	€	27.625
10481	AKKERDISTELSTRAAT 26	€	27.625
10473	AKKERDISTELSTRAAT 28	€	27.625
10478	AKKERDISTELSTRAAT 30	€	27.300
10480	AKKERDISTELSTRAAT 32	€	27.300
10484	AKKERDISTELSTRAAT 34	€	35.425
11228	AKKERDISTELSTRAAT 4	€	37.375
10477	AKKERDISTELSTRAAT 6	€	27.300
10479	AKKERDISTELSTRAAT 8	€	27.625
10779	AKKERDISTELSTRAAT 21-23 MELKD 22-94	€	130.000
10413	DISTELWEG 74 A-E DRIEDISTELSTRAAT 2-40	€	312.975
10399	DRIEDISTELSTRAAT 42	€	37.700
10412	DRIEDISTELSTRAAT 44	€	36.400
10401	DRIEDISTELSTRAAT 46	€	36.400
10395	DRIEDISTELSTRAAT 48	€	36.400
10397	DRIEDISTELSTRAAT 50	€	36.400
10410	DRIEDISTELSTRAAT 52	€	36.400
10408	DRIEDISTELSTRAAT 54	€	36.400
10400	DRIEDISTELSTRAAT 56	€	37.050
9937	KOGELDISTELSTRAAT 10	€	30.225
9928	KOGELDISTELSTRAAT 12	€	30.225
9946	KOGELDISTELSTRAAT 14	€	30.225
9933	KOGELDISTELSTRAAT 16	€	30.225
9941	KOGELDISTELSTRAAT 18	€	30.225
9930	KOGELDISTELSTRAAT 20	€	30.225
9931	KOGELDISTELSTRAAT 22	€	30.225
9943	KOGELDISTELSTRAAT 24	€	31.525
9949	KOGELDISTELSTRAAT 4	€	31.525
9950	KOGELDISTELSTRAAT 6	€	30.225
9942	KOGELDISTELSTRAAT 8	€	30.225
9929	MELKDISTELSTRAAT 11	€	31.850
9948	MELKDISTELSTRAAT 13	€	31.850
9940	MELKDISTELSTRAAT 15	€	31.850
9945	MELKDISTELSTRAAT 17	€	31.850
9938	MELKDISTELSTRAAT 19	€	31.850
9934	MELKDISTELSTRAAT 21	€	31.850
9936	MELKDISTELSTRAAT 23	€	33.475
9939	MELKDISTELSTRAAT 3	€	33.475
9935	MELKDISTELSTRAAT 5	€	31.850
9927	MELKDISTELSTRAAT 7	€	31.850

9932	MELKDISTELSTRAAT 9	€	31.850
9944	MELKDISTELSTRAAT 1	€	157.625
9951	MARIADISTELKADE 11	€	171.600
10406	MARIADISTELKADE 31-79 APPARTEMENTEN	€	231.725
10404	KOGELDISTELSTRAAT 11	€	36.400
10405	KOGELDISTELSTRAAT 13	€	36.400
10407	KOGELDISTELSTRAAT 15	€	36.400
10402	KOGELDISTELSTRAAT 17	€	37.050
10409	KOGELDISTELSTRAAT 3	€	37.700
10411	KOGELDISTELSTRAAT 5	€	36.400
10403	KOGELDISTELSTRAAT 7	€	36.400
10398	KOGELDISTELSTRAAT 9	€	36.400

T.a.v. kavel 11292 is deze in 2021 opnieuw verdeeld in nieuwe kavelnummers, als geheel perceel 2020 krijgt deze de volgende waarde:

11292	DISTELWEG 74 F1 M4 DRIEDISTELSTRAAT 1-67 KRULDISTELSTRAAT 2-76 MARIADISTELKADE 81-89 MARIADISTELKADE 81 & WATER	€	2.583.425

5. Objectanalyse

5.1 Distelweg 74 (N) Parkeren tussen 74&76

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6067	1.494 m2	1.494 m2
Amsterdam	K	7367	290 m2	290 m2
Amsterdam	K	7368	1.921 m2	1.921 m2
Amsterdam	K	7370	1.505 m2	1.505 m2
			Totaal:	5.210 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	B.V. Beheermaatschappij E. Koopman Distelweg 88 1031 HH Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7057, ingeschreven op 18-12-2014; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2015; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 07-04-2010.

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Saneringsplan onderzoek dd. 25-07-2008:

Locatiegebruik:

Braakliggen. De bebouwing is gesloopt circa 2 jaar geleden. De funderingsbalken zijn nog wel aanwezig.

Historische gegevens:

De locatie is gelegen op een industrieterrein grenzend aan het Johan van Hasselt- kanaal. De locatie heeft een oppervlak van circa 5120 m2 en is in het verleden in gebruik geweest als machinefabriek. De voormalige bebouwing betrof een loods met betonnen vloer en vier Romney-loodsen, enkel in gebruik voor de opslag van klein materieel. Het plan is om van de locatie een woning met tuin te maken.

Voor eerder gedane onderzoeken, zie eerder ingevoerde onderzoeken.

Bodemtype:

0 - 0,5 m-mv: zand en/of klei. 0,5 - >0,5 m-mv: zand en/of klei.

Verontreinigingssituatie:

Uit de eerder gedane onderzoeken blijkt dat er op de locatie sprake is van meerdere verontreinigingen; een verontreiniging met PAK en zware metalen in de grond en een verontreiniging met minerale olie in zowel grond als grondwater. De bodem is niet verontreinigd met asbest.

Zie ook eerder uitgevoerd onderzoek.

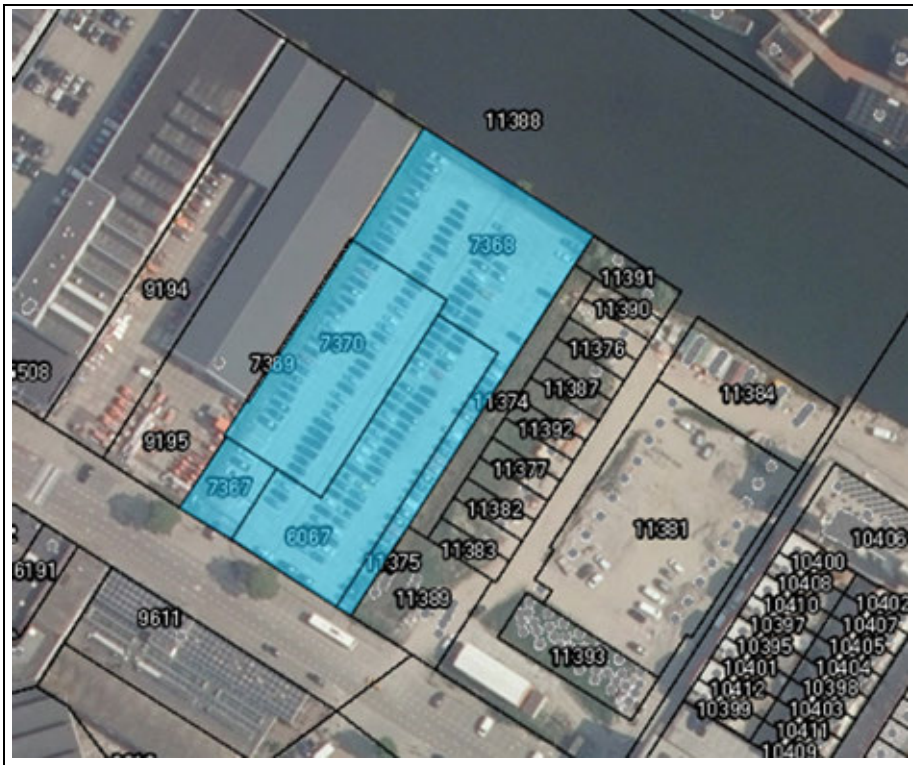
Saneringsplan:

De saneringsaanpak voor de grond is functiegericht. Er dient daarnaast een leeflaag te worden aangebracht met een dikte van minimaal 1,0 meter over de gehele locatie. Voor de aanpak van de verontreiniging met minerale olie in het grondwater is gekozen om het verspreidingsrisico weg te halen.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Parkeerterrein Distelweg 74 (N) tussen 74 & 76
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Parkeerplaats
Bouwjaar:	Onbekend
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Betonplaten
Metrage:	5.210 m2 met 182 parkeerplaatsen
Duurzaamheid:	Niet van toepassing

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Gemengd Gebiedsaanduiding geluidzone-industrie Gebiedsaanduiding milieuzone-zones wet milieubeheer op gedeelte percelen 7367 en 6067
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Percelen 6067 en 7370: Gemengde functies 6 Percelen 7367 en 7368: Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Beveiligd
zwakte	Samenhang van percelen
Externe analyse:	
kansen	Verdiept parkeren
bedreigingen	OV-verbindingen

Waardering

Distelweg 74 (N) Parkeren tussen 74&76

Betreft nieuwbouw ter realisatie van bestemmingsplan

Toestand per 2009

omschrijving			Oppervlakte		Status
Amsterdam	k	6067	1494	m2	Onbebouwd
Amsterdam	k	7367	290	m2	Onbebouwd
Amsterdam	k	7368	1921	m2	Onbebouwd
Amsterdam	k	7370	1505	m2	Onbebouwd
Totaal			5.210	m2	

waarvan een (grond)oppervlakte toegekend aan:

onbebouwd terrein	5.210	m2

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	5.210	€ 375,00	€ 1.953.750
Opbrengsten betonplaten			€ 12.500
Kosten bouwrijp maken overige grond	5.210	€ 50,00	€ 260.500
Totaal waarde (ex. BTW / k.k.)	**5.210**	**€ 325,00**	**€ 1.693.250**

5. Objectanalyse

5.1 Distelweg 76

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7369	35 m2	35 m2
Amsterdam	K	9194	1.800 m2	1.800 m2
Amsterdam	K	9195	2.381 m2	2.381 m2
			Totaal	4.216 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Particulier
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Alle 3 de percelen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2015; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
Perceel 7369:	- Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7057, ingeschreven op 18-12-2014; - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 07-04-2010.

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Geen conclusies rapporten op nummer 76

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt met de voorzijde aan de openbare weg, de achterzijde ligt aan het Johan van Hasseltkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfs- / industriefunctie
Bouwjaar:	1967, nadien gerenoveerd
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Metalen gevelconstructie en stalen spanten
Metrage:	2.597 m2 BVO / 2.492 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Gemengd Gebiedsaanduiding geluidzone- industrie Gebiedsaanduiding milieuzone-zones wet milieubeheer op gedeelte percelen 9194 en 9195
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Boels Verhuur B.V.

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Johan van Hasseltkanaal
zwakte	Gelegen langs verschillende bouwlocaties
Externe analyse:	
kansen	Klustering van bouw- en verhuurbedrijven/winkels ter plaatse
bedreigingen	Economische laagconjunctuur

NAR rapportage

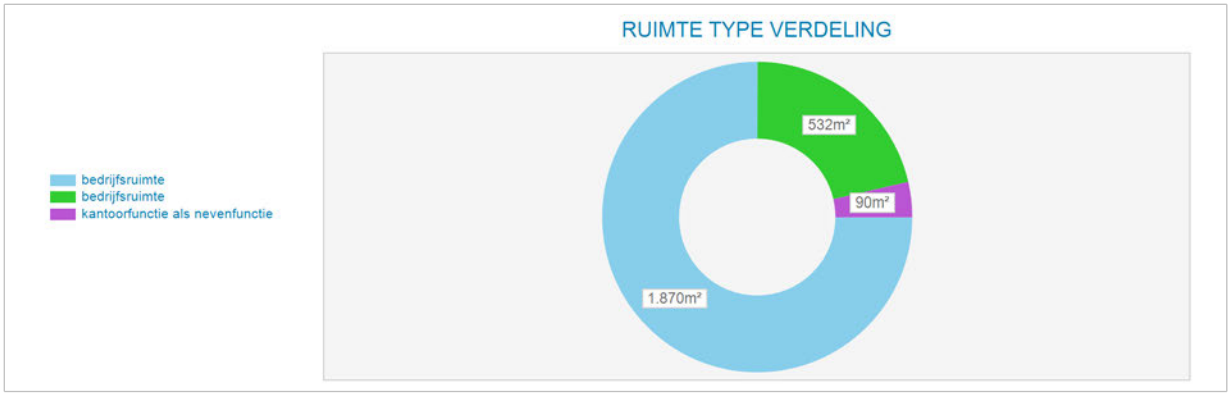
Distelweg 76, 1031HH te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfsruimte	1.870	-	€ 80	62%	€ 149.600
bedrijfsruimte	532	-	€ 80	18%	€ 42.560
kantoorfunctie als nevenfunctie	90	-	€ 100	4%	€ 9.000
Parkeren buiten	-	56	€ 750	17%	€ 42.000
Totaal	**2.492**	**56**		**100%**	**€ 243.160**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,05	5,2%	€ 12.597
Onderhoud	€ 6,61	6,8%	€ 16.481
Beheerkosten	€ 1,95	2,0%	€ 4.863
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,62**	**14,0%**	**€ 33.941**
Netto huurwaarde			**€ 209.219**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 2.988.845**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 2.988.845**
Verwervingskosten	€ 287.675
Marktwaarde kk	**€ 2.701.170**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 2.700.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 243.160	€ 209.219	8,14%	7,00%	12,3
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 243.160				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,00%
IRR	6,67%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.084

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Distelweg 78 A-C & 80 A-M

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	5508	5.400 m2	5.400 m2
Amsterdam	K	5509	3.000 m2	3.000 m2
			Totaal	8.400 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	MaarsDistel Vastgoed B.V. Buitenvelderstelaan 106 1081 AB Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Beide percelen:	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2015; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7057, ingeschreven op 18-12-2014; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
Perceel 5508:	- Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 07-04-2010.

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Saneringsplan in 2005, voormalig Elandt Brandt metaalwaren-constructiefabriek
05-08-2016: Meldingsformulier BUS Saneringsplan, conclusie: Zaak: 1627290
Aanleiding: Civieltechnisch Oppervlakte: 28 m2
Maximale werkdiepte: 0,6 m –mv. Ontgraven grond: 17 m3
Terug te plaatsen grond: 17 m3
28-09-2016: Meldingsformulier BUS evaluatieverslag, conclusie: OK
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Aan openbare weg en kanaal gelegen. Goed bereikbaar en zichtbaar.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

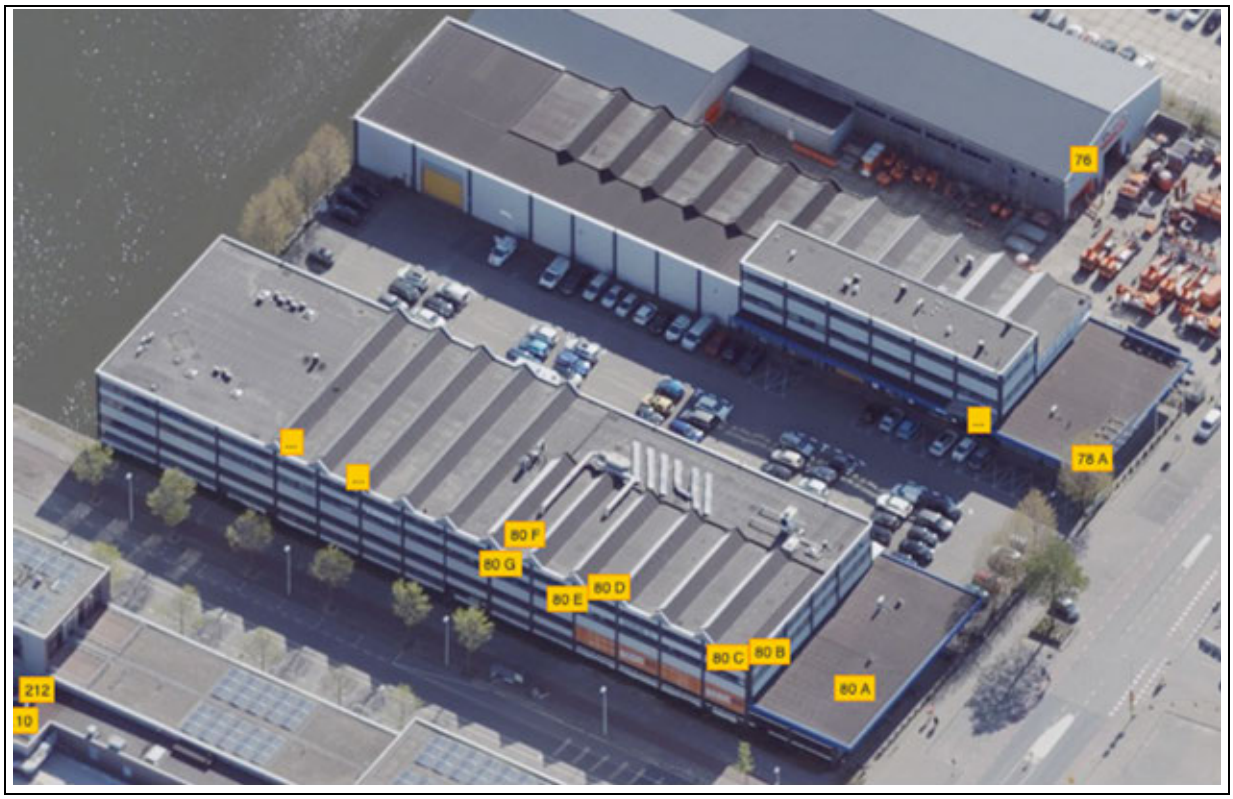


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Grootschalige detailhandel met kantoor en sportschool
Bouwjaar:	Oorspronkelijk 1967
Renovatiejaar:	Uitbreiding en renovatie in 2005
Bouwwijze:	Metalen gevel- en gebouwenconstructie, betonnen vloeren, bitumen dakbedekking.
Metrage:	BVO: 8.046 m2 / VVO: 7.657 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Gemengd Gebiedsaanduiding geluidzone- industrie Gebiedsaanduiding milieuzone-zones wet milieubeheer op gedeelte percelen
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Gemengde functies 6

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Multi-tenant

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Multi functioneel
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multi-tenant, flexibel in te delen
zwakte	Geen link met kanaal
Externe analyse:	
kansen	Gelegen in een ontwikkelingsgebied met gebruikerspotentieel
bedreigingen	Gelegen tegenover bouwkavel

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

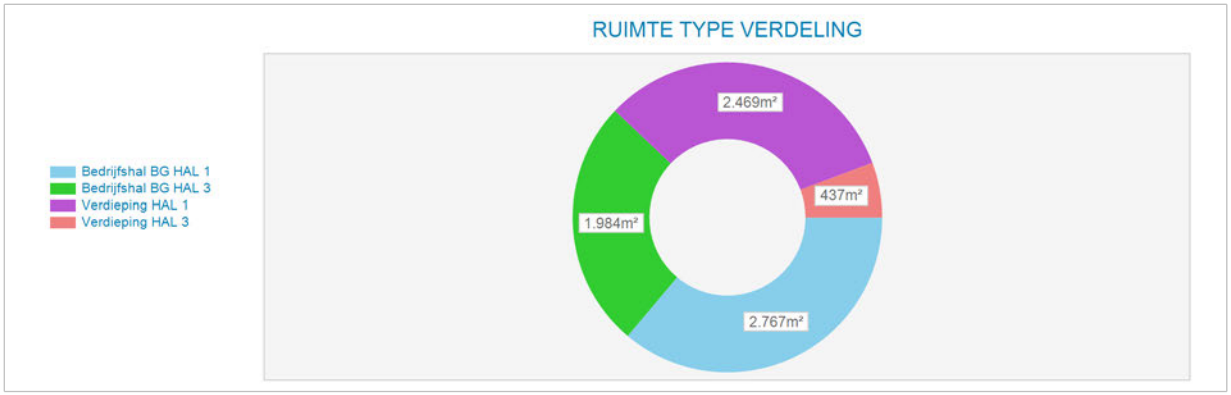
Distelweg 78-80, 1031HH te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Distelweg 78-80	-	107	€ 750	11%	€ 80.250
Bedrijfshal BG HAL 1	2.767,2	-	€ 90	35%	€ 249.048
Verdieping HAL 1	2.468,9	-	€ 90	31%	€ 222.201
Bedrijfshal BG HAL 3	1.983,99	-	€ 70	19%	€ 138.879
Verdieping HAL 3	436,51	-	€ 70	4%	€ 30.556
Totaal	**7.656,6**	**107**		**100%**	**€ 720.934**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,98	5,3%	€ 38.108
Onderhoud	€ 6,19	6,6%	€ 47.401
Beheerkosten	€ 1,88	2,0%	€ 14.419
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,05**	**13,9%**	**€ 99.928**
Netto huurwaarde			**€ 621.006**
NAR % von			8,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 7.527.341**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 7.527.341**
Verwervingskosten	€ 724.502
Marktwaarde kk	**€ 6.802.839**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 6.805.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 720.934	€ 621.006	9,58%	8,25%	10,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 720.934				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	10,60%
IRR	7,89%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 888

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,20%

5. Objectanalyse

5.1 Distelweg 83

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7046	1.228 m2	1.228 m2
Amsterdam	K	7095	190 m2	190 m2
			Totaal	1.418 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Hoekpoort B.V. Distelweg 83 1031 HD Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Beide:	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2015; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7057, ingeschreven op 18-12-2014; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 30-05-2001.

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend Onderzoek NE 5740, dd. 15-11-2000, conclusie rapport:
Bodemtype: zand met klei lagen
zintuiglijke waarnemingen: matig puinhoudend Bovengrond: PAK < S
Ondergrond: Metalen < S PAK < I Grondwater: As < S
Bijzonderheden: eigendomsoverdracht en bouwplannen
Conclusies: geen bezwaren tegen belemmering voor gebruik als bedrijfsbestemming.
Risico's:
Aanbevelingen: Geen NO noodzakelijk
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Object is gelegen op de hoek Distelweg en Chrysantenstraat
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industriehal met kantoor
Bouwjaar:	1980
Renovatiejaar:	1983
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met scheddak
Metrage:	BVO: 1.179 m2 VVO: 1.072 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Gemengd (grootste gedeelte perceel 7046) en Verkeer-1 (gedeelte perceel 7046 en geheel perceel 7095) Gebiedsaanduiding geluidzone- industrie Gebiedsaanduiding milieuzone-zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken
zwakte	Achterstallig onderhoud
Externe analyse:	
kansen	Gelegen tegenover een school
bedreigingen	De lege kavel aan de zuidzijde van het gebouw

NAR rapportage

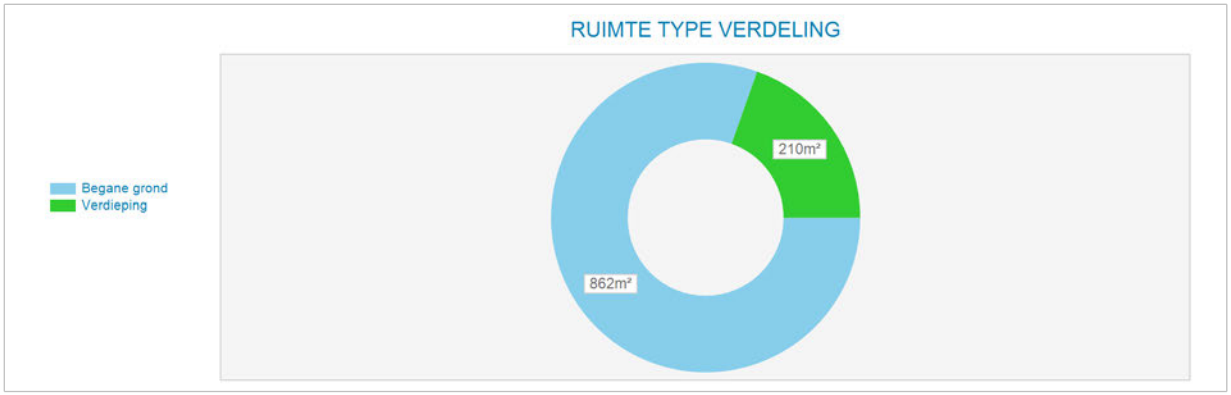
Distelweg 83, 1031HD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	862	-	€ 70	73%	€ 60.340
Verdieping	210	-	€ 90	23%	€ 18.900
Parkeren	-	6	€ 500	4%	€ 3.000
Totaal	**1.072**	**6**		**100%**	**€ 82.240**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,96	5,2%	€ 4.247
Onderhoud	€ 8,55	11,1%	€ 9.161
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,51**	**16,3%**	**€ 13.408**
Netto huurwaarde			**€ 68.832**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 983.317**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 983.317**
Verwervingskosten	€ 94.644
Marktwaarde kk	**€ 888.673**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 890.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 82.240	€ 68.832	8,36%	7,00%	12,0
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 82.240				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,25%
IRR	6,39%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 829

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Distelweg 85

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7103	2.054 m2	2.054 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Hoorne Vastgoed B.V. Loet 2, 1911 BR Uitgeest
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7057, ingeschreven op 18-12-2014; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2015; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Briefrapport, dd. 17-04-2007, conclusies:
De resultaten uit de oude onderzoeksgegevens worden op basis van de huidige actuele resultaten niet geheel bevestigd. Er zijn geen sterke verontreinigingen (meer) aangetroffen met Cu, PAK en M.O. De lagere conc. M.O. zijn vermoedelijk veroorzaakt door natuurlijke afbraak vanaf 1994 tot nu.
Locatie in milieu hygiënisch opzicht geschikt geacht voor de geplande herinrichting.

Risico's: matige Zn-verontreiniging is geen ernstig geval
Aanbevelingen:
Formeel dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de matige Zn- verontreiniging. Aangezien de [Zn]-conc. lager ligt dan de gem. Zn-conc. in de omgeving, wordt het nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt op de hoek van de Distelweg en de Asterdwarsweg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Winkel met magazijn
Bouwjaar:	1979
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met metalen gevelconstructie
Metrage:	2.068 m2 BVO / 1.800 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Gemengd en op klein gedeelte perceel Verkeer-1 Gebiedsaanduiding geluidzone-industrie Gebiedsaanduiding milieuzone-zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Kringloopbedrijf de Lokatie

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen op zichtlocatie
zwakte	Weinig eigen parkeergelegenheden
Externe analyse:	
kansen	Consumenten winkellocatie in groeiende woonwijk
bedreigingen	Uitstraling van omliggende percelen aan de zuidzijde

NAR rapportage

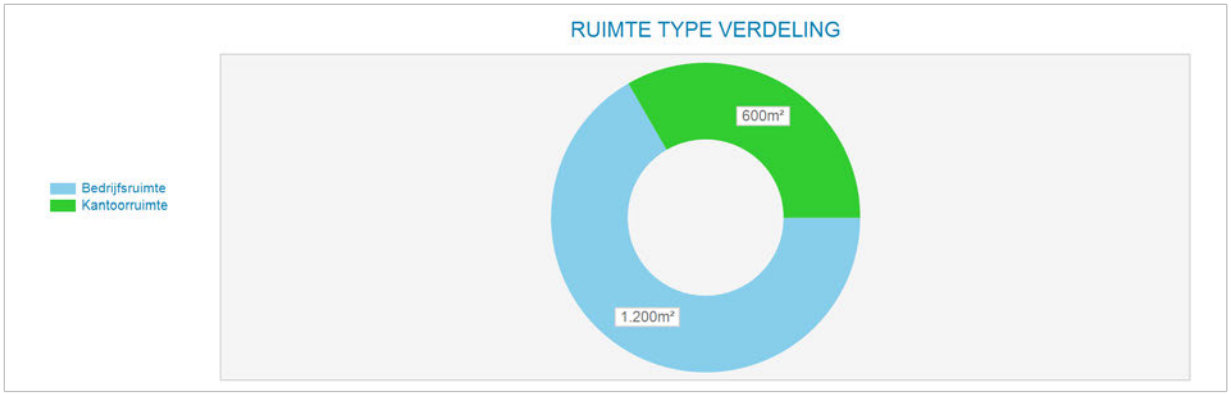
Distelweg 85, 1031HD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte	1.200	-	€ 90	62%	€ 108.000
Kantoorruimte	600	-	€ 100	35%	€ 60.000
Parkeren	-	10	€ 500	3%	€ 5.000
Totaal	**1.800**	**10**		**100%**	**€ 173.000**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,07	5,3%	€ 9.127
Onderhoud	€ 6,24	6,5%	€ 11.231
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,31**	**11,8%**	**€ 20.358**
Netto huurwaarde			**€ 152.642**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 2.180.599**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 2.180.599**
Verwervingskosten	€ 209.881
Marktwaarde kk	**€ 1.970.718**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.970.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 173.000	€ 152.642	7,93%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 173.000				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,78%
IRR	6,70%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.095

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Distelweg 86-88 en Ridderspoorweg 210-211

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	4273	17.366 m2	17.366 m2
Amsterdam	K	8078	1.275 m2	1.275 m2
Amsterdam	K	9668	230 m2	230 m2
			Totaal:	18.871 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	B. V. Beheermaatschappij E. Koopman
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

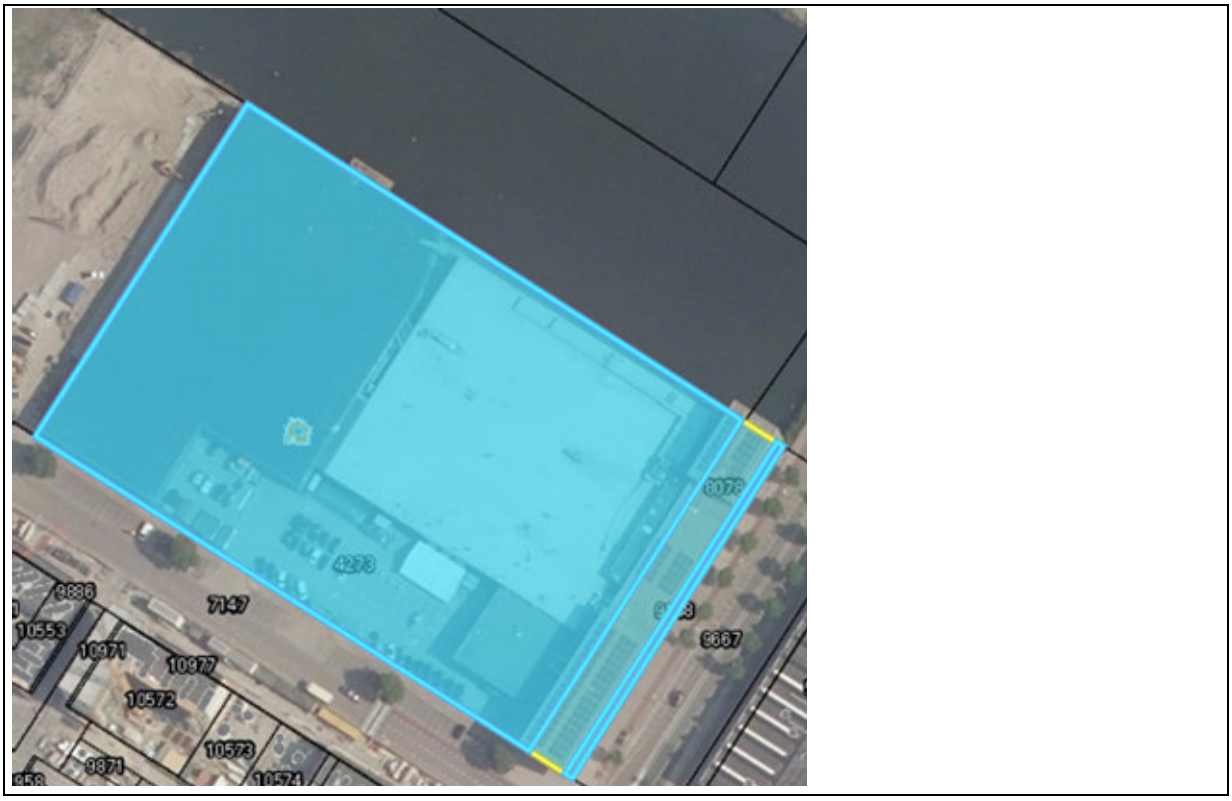
T.a.v. perceel K 8078:
Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 10-07-2019, Conclusie rapport:
Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is een voorgenomen onroerende goed transactie, alsmede de aanvraag van een omgevingsvergunning.
Zintuiglijk: Meerdere boringen zijn gestaakt. Plaatselijk is in de kleiige ondergrond baksteen aangetroffen. Ter plaatse van boringen 15 en 16 zijn kooltjes aangetroffen.
Leeflaag: >Aw: - >T: - >I: -
Oorspronkelijke bodem:
>Aw: koper, kwik, lood, zink, PAK en minerale olie >T: - >I: -

Grondwater: >S: arseen >T: ->I: -
Asbest: visueel niet aangetoond en analytisch niet onderzocht
Conclusies: Locatie is in 2006 gesaneerd en voorzien van een leeflaag.
De leeflaag is niet verontreinigd.
De oorspronkelijke bodem is licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie en PAK.
Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd.

T.a.v. Distelweg 88 / K 4273:
Zeer uitgebreide documentatie rondom bodemverontreiniging op naast gelegen kavel 39.
Op Distelweg 90 was een weegbrug met kelderbak gelegen.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan twee doorgaande wegen en het kanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Kantoor en aangelegen bedrijfsruimten. Beide in 2 verdiepingen. Vloeroppervlakte kantoor 1.010 m2 BVO. Vloeroppervlakte bedrijfsruimten 11.760 m2. Specifieke bedrijfsruimte door beperkte hoogte per verdieping. Productieruimte en opslagruimte (gebouwd 1986). Totaal vloeroppervlakte 6.190 m2 hal en 163 m². Inpandig kantoor. Maximale vloerbelasting begane grond 1.500 kg/m². Vrije hoogte begane grond 700 cm. Installaties: heaters (bron: NVM2002).
Bouwjaar:	Uitbreiding van bedrijfsruimten in 1984. Nieuwbouw productieruimte 1985.
Renovatiejaar:	Gevels gerenoveerd in 2010
Bouwwijze:	Voornamelijk staalspanten en metalen gevels. Voorzien van sectionaalpoorten en glasgallerijen t.p.v. kantoren en werkruimten. Bitumen dakbedekkingen.
Metrage:	Zie type object.
Duurzaamheid:	Label A (opgave Vastgoedata.nl)

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam



Obliquefoto d.d. april-2020



Foto 1985, bron: Aga-museum.nl

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Koopman International en Alpha Impex, groothandel met showroom

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Johan van Hasselt kanaal, grote ruimten, efficiënt kavelgebruik
zwakte	Weinig parkeerplaatsen, door beperkte verdiepingsruimte niet voor elk bedrijfsmatig gebruik geschikt
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkelingsgebied
bedreigingen	Wijzigingen in omgeving die op gespannen voet staan met bedrijfsvoering grote ondernemingen

Op kavels K 8078 en K 9668 heeft rond 2019 nieuwbouw plaatsgevonden. De begane grond omvat kantoren voor algemene bedrijfsvoering. De verdiepingen bestaan grotendeels uit showrooms. Aan de kant van het water zitten bovenin de kop twee appartementen met dubbel hoge ruimten en een tussenvloer. Bovenin de andere kop aan de Distelweg zijn centrale overlegruimten. De constructie van het hoofdkantoor staat op zichzelf, maar bouwt qua systeem voort op de eenvoudige staalbouw van de eerder gebouwde hallen erachter. Het bedrijf is zeer dynamisch, frequent vinden verbouwingen plaats om vernieuwingen in te kunnen passen.
Deze grond was in 2009 onbebouwd ten behoeve van de realisatie van de Ridderspoorweg en -brug en geen eigendom of erfpacht van de huidige eigenaar. Het hoofdkantoor en daarboven aan kanaalzijde 2 woonappartementen worden geacht te zijn gerealiseerd t.b.v. het nieuwe bestemmingsplan. Voor de gebruikswaarde van de grond wordt derhalve de toestand in 2009 gewaardeerd naar waardepeildatum (als ware bouwgrond in 2020).

Omschrijving/indeling	m2	waarde per m2	Totaal
Bouwrijpe grond bedrijventerrein (ex. BTW)	1.505	€ 375,00	€ 564.375,00
kosten bouwrijp maken (ex. BTW)	1.505	€ (50,00)	€ (75.250,00)
Waarde gebouwen met projectiegrond (k.k.)			€ 14.400.000
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)			€ 14.889.125

NAR rapportage

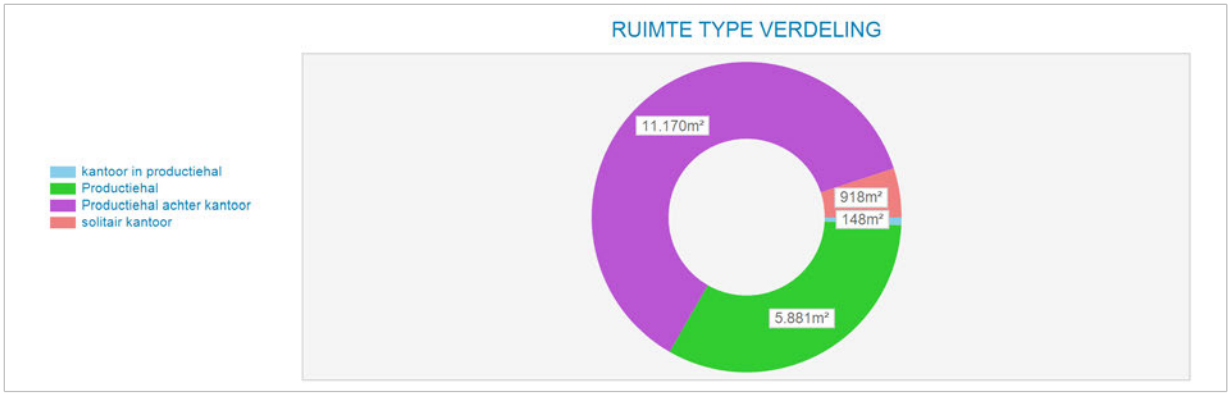
Distelweg 88, 1031Hh te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Productiehal	5.881	-	€ 70	31%	€ 411.670
kantoor in productiehal	148	-	€ 90	1%	€ 13.320
Productiehal achter kantoor	11.170	-	€ 70	58%	€ 781.900
solitair kantoor	918	-	€ 105	7%	€ 96.390
Parkeren	-	70	€ 500	3%	€ 35.000
Totaal	**18.117**	**70**		**100%**	**€ 1.338.280**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,45	4,7%	€ 62.549
Onderhoud	€ 5,02	6,8%	€ 91.018
Beheerkosten	€ 1,48	2,0%	€ 26.766
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 9,95**	**13,5%**	**€ 180.333**
Netto huurwaarde			**€ 1.157.947**
NAR % von			7,75%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 14.941.251**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 14.941.251**
Verwervingskosten	€ 1.438.087
Marktwaarde kk	**€ 13.503.164**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 13.500.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 1.338.280	€ 1.157.947	8,96%	7,75%	11,2
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 1.338.280				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,91%
IRR	7,65%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 745

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,75%

5. Objectanalyse

5.1 Distelweg 89

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	9611	1.280 m2	1.280 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	EPS Vastgoed B.V. Nieuwe Herengracht 51 1011 RN Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7057, ingeschreven op 18-12-2014; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2015; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 12-09-2014

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 05-02-2016, conclusie:
Zintuiglijk: zand met daaronder klei (wisselende dieptes) Bovengrond plaatselijk baksteenhoudend, plaatselijk koolhoudend.

Bovengrond: metalen, PAK, min olie >Aw PCB >I na uitsplitsing: PCB >Aw Ondergrond: metalen, PAK, min olie >Aw PCB >I na uitsplitsing: PCB >Aw Grondwater: metalen, naftaleen, xylenen >S
Asbest: zintuiglijk niet aangetoond.
Conclusies: lichte verontreinigingen in grond en grondwater
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

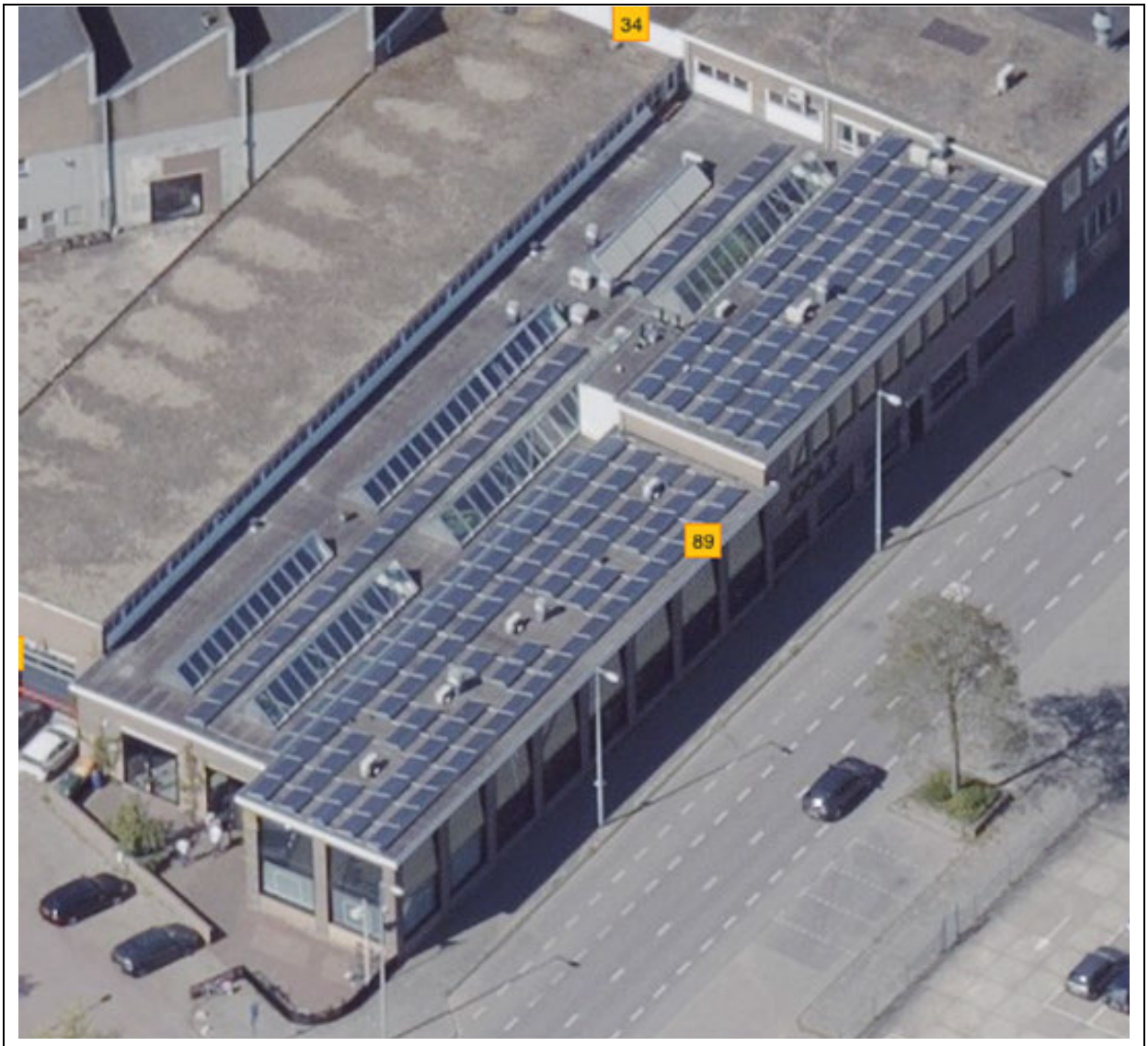
Omschrijving:	Het object ligt op de hoek van de Distelweg en de Asterdwarsweg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfspand
Bouwjaar:	1964
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met beton constructie
Metrage:	1.787 m2 BVO / 1.625 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Gemengd en op klein gedeelte perceel Verkeer-1 Gebiedsaanduiding geluidzone- industrie Gebiedsaanduiding milieuzone-zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Joolz: webwinkel in kinderwagens

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Geen eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen in ontwikkelingsgebied
bedreigingen	Gelegen tussen industriële bedrijven

NAR rapportage

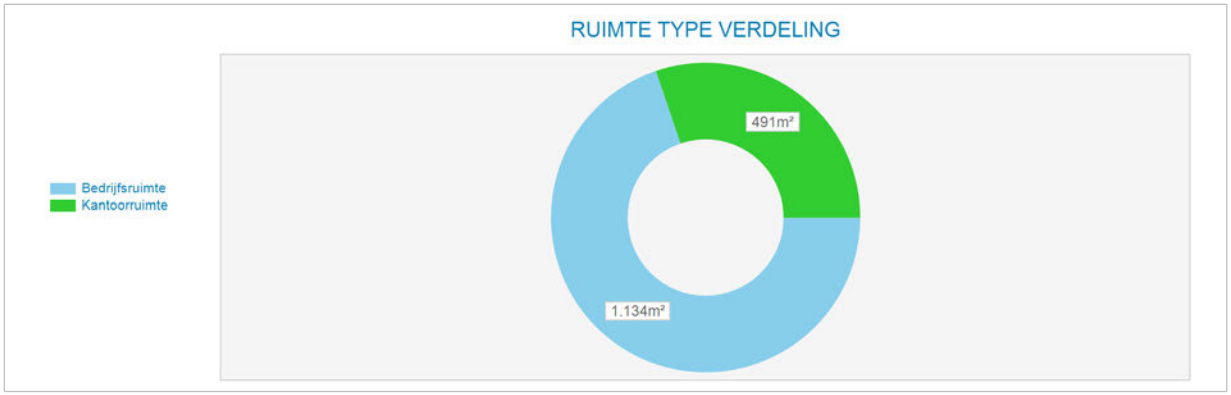
Distelweg 89, 1031HD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte	1.134	-	€ 100	65%	€ 113.400
Kantoorruimte	491	-	€ 115	33%	€ 56.465
Parkeren	-	7	€ 500	2%	€ 3.500
Totaal	**1.625**	**7**		**100%**	**€ 173.365**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,35	5,0%	€ 8.691
Onderhoud	€ 10,09	9,5%	€ 16.401
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 15,44**	**14,5%**	**€ 25.092**
Netto huurwaarde			**€ 148.273**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 2.118.181**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 2.118.181**
Verwervingskosten	€ 203.874
Marktwaarde kk	**€ 1.914.307**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.915.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 173.365	€ 148.273	8,18%	7,00%	12,2
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 173.365				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,06%
IRR	6,51%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.178

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Distelweg 90-100-102

Kadastrale aanduiding naar toestandsdatum 2009

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6141	3.028 m2	3.028 m2
Amsterdam	K	6180	28.336 m2	28.336 m2
Amsterdam	K	7146	445 m2	445 m2
			Totaal:	31.809 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Alle 3	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
6141 & 6180:	- Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 15-10-2015

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Een van vele rapporten uit recente jaren (ook ten aanzien dan de voorgenomen sloop van de naastgelegen weegbrug), nader onderzoek dd. 26-02-2020:
De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van de locatie, waarbij mogelijk onder andere enkel laags verdiepte parkeergarages worden gerealiseerd. De maximale ontgravingsdiepte die hiervoor nodig is, bedraagt circa 3,5 m -huidig maaiveld.
Vooronderzoek: De toplaag van de locatie is verdacht op PFAS en dioxines vanwege atmosferische depositie afkomstig van de voormalige vuilverbranding. Daarbij zijn mogelijk slakken van de afvalverbranding toegepast in de ophoog laag.
De conclusie ten aanzien van PFAS is als volgt:
• Beleidsregel Amsterdam (5-2-2020): de onderzochte grond is niet verontreinigd en voldoet aan de hergebruiksklasse ‘niet ingedeeld – vrij toepasbaar’.
• Tijdelijke handelingskader (29-11-2019): de onderzochte grond voldoet aan de hergebruiksklasse ‘Landbouw/Natuur’.
Asbest
In het opgegraven bodemvreemde materiaal is visueel geen asbest aangetroffen. Analytisch is plaatselijk wel asbest aangetoond. De hergebruikswaarde voor asbest in puin (100 mg/kg ds) wordt niet overschreden.
Conclusies:
Op de locatie Distelweg 90 (kavel 39) is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond (zware metalen en VOCl en mogelijk lokaal PAK en dioxines) en grondwater (kwik en VOCl). Er is meer dan 25 m3 sterk verontreinigde grond en meer dan 100 m3 sterk verontreinigd grondwater aanwezig.

Opgemerkt wordt dat de sterke verontreiniging met kwik in het grondwater zich beperkt tot de Noordkop. De verontreinigingssituatie met kwik in het grondwater ter plaatse is niet geactualiseerd / geverifieerd.
In de huidige situatie vormen de aangetoonde verontreinigingen geen onaanvaardbare humane en ecologische risico’s. Het vaststellen van de verspreidingsrisico’s vallen buiten de scope van dit onderzoek.
Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten: Meerdere, tenminste A.G.A. Gas B.V. industriële gassenfabriek en Electro zuur & waterstoffabriek.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan het Johan Van Hasseltkanaal
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op NVM geoweb 2021

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Braakliggend terrein
Bouwjaar:	Niet van toepassing
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	Niet van toepassing



Obliquefoto 2013

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Percelen: 6141 en 6180: enkelbestemming Gemengd, gebiedsaanduiding: geluidzone- industrie Perceel 7146: enkelbestemming Groen, gebiedsaanduiding: geluidzone- industrie
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4 en Gemengd G6

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik 2009

Gebruikers:	Onbekend

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan de kop van het IJ
zwakte	Omliggende bouwwerkzaamheden
Externe analyse:	
kansen	Verkoop van de grond ten behoeve van herontwikkelingen
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groei-mogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Grondwaarde

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	31.809	€ 375	€ 11.928.375
Bouwrijp maken		€ 50	€ 1.590.450
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)	31.809		€ 10.337.925

5. Objectanalyse

5.1 Distelweg 105 Gesloopt

Kadastrale aanduiding naar toestandsdatum 2009

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	4470	9.699 m2	9.699 m2
Amsterdam	K	7310	5.578 m2	5.578 m2
Amsterdam	K	7311	5.674 m2	4.674 m2
			Totaal	19.951 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

De 3 percelen waren in 2009 van de Gemeente Amsterdam, met als erfpachter Nedcoat Amsterdam B.V. Na 2009 zijn ten behoeve van woningbouwontwikkeling de percelen heringedeeld.

Eigendom en zakelijke rechten per 2020
Het eigendom van de percelen rust bij de gemeente Amsterdam, met de volgende erfpachters:

STICHTING DE ALLIANTIE

VvE L'IJ BUIKSLOTERHAM TE AMSTERDAM

VvE CONNY STUARTSTRAAT 75 TOT EN MET 173 (ONEVEN NUMMERS) TE AMSTERDAM

Particulier

VvE THE DOORS AAN DE LEEN JONGEWAARDKADE 43 TOT EN MET 63 (ONEVEN NUMMERS) TE 1031 HS AMSTERDAM

Particulier

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgende publiekrechtelijke beperkingen voor meerdere percelen aangetroffen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2015; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 07-04-2010

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Distelweg 105”, meest recent onderzoek:
Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 01-08-2003, conclusie:
Bodemtype: onder stelconplaten zand tot 1,3 à 1,5 m-mv. Hieronder klei.
Zintuiglijke waarnemingen: In de zandlaag op enkele plaatsen bijmenging met steen, puin, baksteen en/of grind.
Bovengrond:
MM1 (0,14-0,5 m-mv): geen verontreinigingen.
MM3 (0,14-0,5 m-mv): PAK > S.
Ondergrond:
MM2 (1,3-2 m-mv): Kwik, zink en PAK > S.
MM4 (0,5-1,2 m-mv): Koper, lood, zink en PAK > I, arseen en nikkel > T en cadmium, kwik en minerale olie > S.
Grondwater:
Pb1: Arseen > T en naftaleen > S.
Pb5: arseen en minerale olie > S.
Bijzonderheden: Ligging onderzoek is niet duidelijk, daarom als contour maar hele locatie ingetekend. Boorpunten zijn allen centraal op locatie ingetekend.
Conclusies:
Arseen in grondwater is waarschijnlijk van nature verhoogd gehalte. Verhoging in grond aan metalen zijn niet ongebruik in dit gebied.
Risico's: niet bepaald.
Aanbevelingen: nader onderzoek naar PAK.

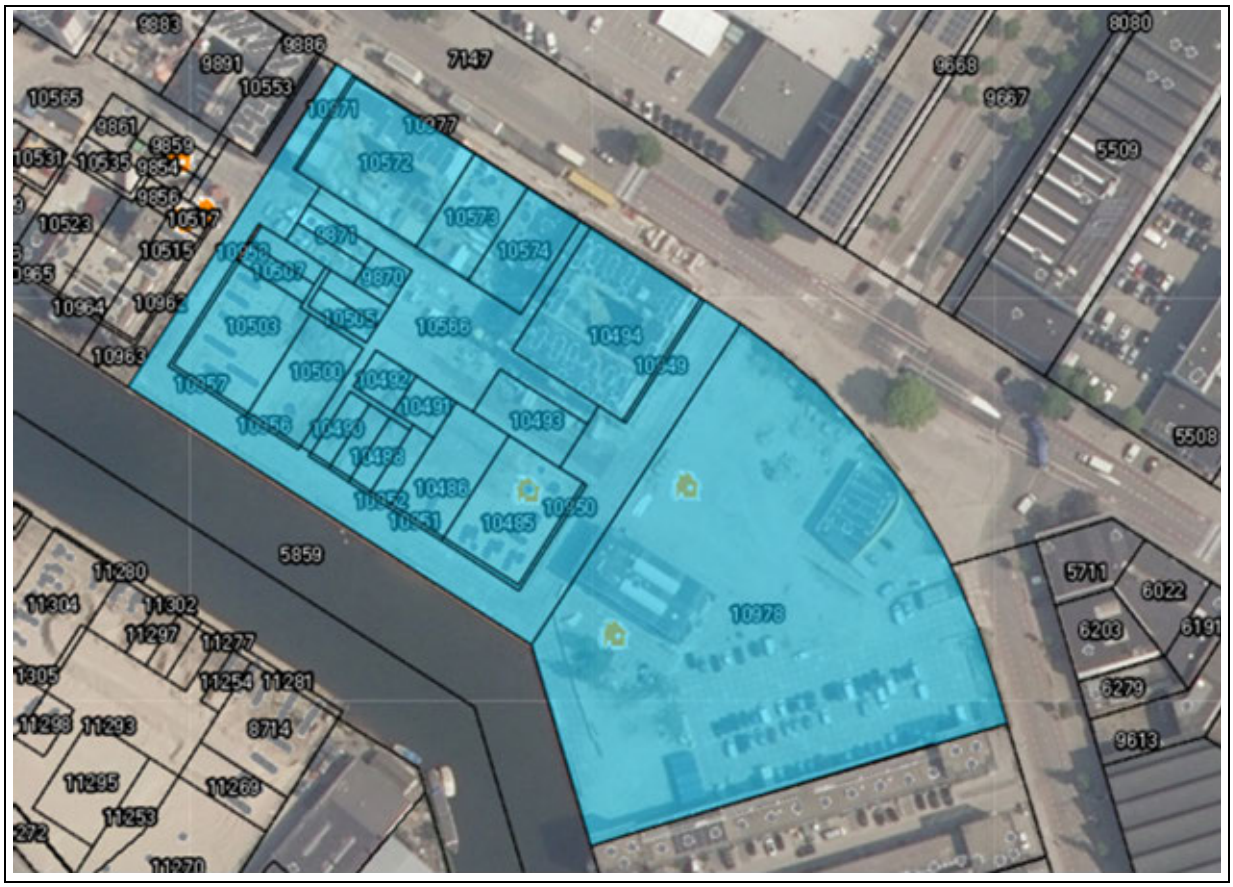
Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten: o.m. stikstof- en houtmeubelfabriek.
Diverse tanks op locatie
T.a.v. locatie “Distelweg 99”:

Geen recente onderzoeken.

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten: Industriële gassenfabriek Air products Nederland B.V., oude metalengroothandel Nemeg IJzer N.V.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan openbare weg met meerdere inritten. Aan de achterzijde ontsloten op het Tolhuiskanaal. Ruime langwerpige kavel.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart 2020

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Industrie. Op het terrein van Air Products staan een aantal gebouwen.
Bouwjaar:	Vanaf 1928 t.b.v. voorgangers van Air Products
Renovatiejaar:	Onbekend, diversen
Bouwwijze:	Het opslagterrein is ingericht met stelconplaten. Er is geen groen. De gebouwen zijn opgetrokken uit beton met stalen wanden. Een deel van de begane grond is open voor opslag. Een deel is naderhand winddicht gemaakt. De aangebouwde loods is jonger en gebouwd van bakstenen zijgevels met stalen spanten en lichtstraten in het bitumen dak.
Metrage:	7.006 m2 BVO (bron: IBW Taxatie 2009 Gemeente Amsterdam)
Duurzaamheid:	Gebouwen zijn na 2013 gesloopt t.b.v. nieuwbouwwijk.



Obliquefoto 2013

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone-industrie Maximum floorspace index: 2,3 Maximum percentage woningbouw: 85%
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4 en op deel te taxeren perceel 'Overig waardevol of beperkingsgebied (10-6 contour)'

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik 2009

Gebruikers:	Air Products Amsterdam BV

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Matig
Mate van verhuurbaarheid:	Matig
Mate van verkoopbaarheid:	Matig

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Kavel ruim van opzet, volledig verhard, goed ontsloten.
zwakte	Voor activiteiten zwaardere milieucategorie, oudere gebouwen.
Externe analyse:	
kansen	Verkoop betonplaten aan handel, herontwikkeling, verkoop omgevingsvergunning (c.q. Het effect ervan op de omgeving verkopen).
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groei-mogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Betreft nieuwbouw ter realisatie van bestemmingsplan

Toestand per 2009

omschrijving	Oppervlakte		
Amsterdam K 4470	9.699	m2	bebouwd
Amsterdam K 7310	5.578		buitenterrein
Amsterdam K 7311	5.674	m2	buitenterrein
Totaal	20.951	m2	
waarvan een (grond)oppervlakte toegekend aan:			
grond onder bedrijfsgebouw	10.000	m2	
	-	m2	
Braakliggend terrein	10.951	m2	

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Bouwrijpe grond bedrijventerrein (ex. BTW)	11.252	€ 375,00	€ 4.219.500
kosten bouwrijp maken (ex. BTW)	11.252	€ (50,00)	€ (562.600)
Waarde braakliggend terrein (toestand		+	€ 3.656.900
Waarde bedrijfsgebouw met projectiegrond	9.699	+	€ 4.500.000
Verkoop betonplatenverharding aan handel	11.252	+	€ 112.520
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)			€ 8.269.420

Te verdelen over:

Alle nieuwe kadastrale nummers ter plaatse	20.951	€ 8.269.420
Totaal	20.951	€ 8.269.420

Deze waarde van € 325 per m2 is overgenomen t.a.v. erfpachters 2020. Bij de herontwikkeling van het gebied is ook gebruik gemaakt van andere omliggende kavels eigendom gemeente Amsterdam, waardoor ook de totale oppervlakte van het gebied in 2020 niet overkomt met de het totale gebied zoals hierboven beschreven volgens 2009.

5. Objectanalyse

5.1 Distelweg 107-109

Kadastrale aanduiding naar toestandsdatum 2009

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7220	2.428 m2	2.428 m2
Amsterdam	K	6660	5.320 m2	5.320 m2
Amsterdam	K	6661	12 m2	12 m2
			Totaal	7.760 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

De 3 percelen waren in 2009 van de Gemeente Amsterdam, met als erfpachter Nedcoat Amsterdam B.V. Na 2009 zijn ten behoeve van woningbouwontwikkeling de percelen heringedeeld.

Eigendom en zakelijke rechten per 2020

Het eigendom van de percelen rust bij de gemeente Amsterdam, met de volgende erfpachters:

VvE ALBERT MOLHOF 1 TOT EN MET 71 (ONEVEN NUMMERS) TE AMSTERDAM

VvE ALBERT MOLHOF 6 EN 8 (EVEN NUMMERS) TE AMSTERDAM

HOOFDVERENIGING VAN EIGENAARS (GEBOUW CITYPLOTS BUIKSLOTERHAM A1) DISTELWEG 437 EN 441 EN ALBERT MOLHOF 40 TOT EN MET 46 (EVEN NUMMERS) TE AMSTERDAM

DILLENBURG B.V.

STICHTING DE ALLIANTIE

Particulier

STICHTING DE ALLIANTIE

VvE LIA DORANASTRAAT 69 TOT EN MET 151 (ONEVEN NUMMERS) EN DISTELWEG 407 TE AMSTERDAM

VVE LEEN JONGEWAARDKADE 31 EN LIA DORANASTRAAT 1 TOT EN MET 59 TE AMSTERDAM

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgende publiekrechtelijke beperkingen voor meerdere percelen aangetroffen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2015; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 07-04-2010

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Locatie “Nedcoat (Verzinkerij Johan Vis)”
In 2015-2017 is een leeflaag gerealiseerd met een dikte van minimaal 1 meter die voldoet aan de kwaliteit Wonen.
Meldingsformulier BUS saneringsplan, dd. 24-10-2018, conclusie rapport:
Doel: verdiepen leeflaag in verband met voorgenomen bouwwerkzaamheden (funderingswerkzaamheden voor nieuwbouw).
In totaal wordt 44 m3 grond sterk verontreinigd met zware metalen afgevoerd en vervangen door grond met kwaliteit Wonen.
BUS akkoord
Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten: Electro zuur- en waterstoffabriek, Verzinkerij Johan Vis & Co. en meer.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan openbare weg met meerdere inritten. Aan de achterzijde ontsloten op het Tolhuiskanaal. Smaller perceel aan frontzijde, diepe kavel.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham. Goede ligging voor bedrijventerrein.



Foto Distelweg 107 uit 1989, Gezicht op Thermische Verzinkerij van Johan Vis en Co., met links de Klaverweg (bron: Stadsarchief)



Foto's Distelweg 107 uit dossier Taxatie 2009 Gemeente Amsterdam



Luchtfoto met zicht op Distelweg vanuit het westen. Nr. 107 bebouwd, nr. 109 open terrein voor opslag. (Bron: Aga-museum.nl)

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Industrie, Nedcoat
Bouwjaar:	Gesloopt 2011
Renovatiejaar:	Onbekend, diversen
Bouwwijze:	Een bedrijfsgebouw met grote hal en buitenterrein voor opslag grondstoffen. Terrein niet af te splitsen, dan functioneren gebouwen niet meer.
Metrage:	4.655 m2 VVO bedrijfsruimte b.g., 568 m2 VVO kantoor, 2.460 m2 buitenterrein (bron: IBW Taxatie 2009 Gemeente Amsterdam)
Duurzaamheid:	Gebouwen zijn na 2009 gesloopt t.b.v. nieuwbouwwijk



Obliquefoto 2013, braakliggend terrein rechts naast Air Products

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone-industrie Maximum floorspace index: 2,3 Maximum percentage woningbouw: 85%
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik 2009

Gebruikers:	Nedcoat zinkfabriek

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Matig
Mate van verhuurbaarheid:	Matig
Mate van verkoopbaarheid:	Matig

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Kavel volledig bebouwd, goed ontsloten ook via Klaverweg
zwakte	Voor activiteiten zwaardere milieucategorie, oudere gebouwen, buitenterrein onderdeel van exploitatie (niet af te splitsen)
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling, verkoop omgevingsvergunning (c.q. Het effect ervan op de omgeving verkopen)
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groei-mogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Omschrijving/indeling	m2	waarde per m2	Totaal
Bouwrijpe grond bedrijventerrein (ex. BTW)	-	€ 375,00	€ -
Kosten bouwrijp maken (ex. BTW)	-	€ (50,00)	€ -
Waarde braakliggend terrein (toestand 2009)		+	€ -
Waarde bedrijfsgebouw met projectiegrond	7.760	+	€ 625.000
		+	€ -
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)			€ 625.000

Deze waarde van € 325 per m2 is overgenomen t.a.v. erfpachters 2020. De grond van sommige erfpachters 2020 is gelegen op de oude Klaverweg, waardoor de totaaltelling van de erfpachters niet overeenkomt met bovenstaande waarde. Daarnaast is bij de herontwikkeling van het gebied ook gebruik gemaakt van andere omliggende kavels eigendom gemeente Amsterdam, waardoor ook de totale oppervlakte van het gebied in 2020 niet overkomt met de het totale gebied zoals hierboven beschreven volgens 2009.

5. Objectanalyse

5.1 Distelweg 451 Begin 2022 Gesloopt

Kadastrale aanduiding in 2009

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7903	595 m2	595 m2
Amsterdam	K	7904	35 m2	35 m2
Amsterdam	K	7905	8.231 m2	8.231 m2
			Totaal:	8.861 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten in 2009

Eigendom:	Gemeente Amsterdam Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
Erfpacht:	Distelweg 113 B.V. Kingsfordweg 201, 1043 GR Amsterdam
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Begin 2022 is alles gesloopt en zijn kavels opnieuw ingedeeld. Zie onderaan voor nieuwe verdeling van de kavels en waarde.

Publiekrechtelijke beperkingen in 2009

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740 dd. 21-10-2014:
ZW: Sterk puin / Matig olie-waterreactie, oliegeur
BG: Minerale olie >AW

OG: Minerale olie >I
GW: Zn, benzeen, Minerale olie >I / Xylenen, Naftaleen >S
Er is sprake van een geval van ernstige verontreiniging, waarbij de locatie met spoed gesaneerd dient te worden op basis van humane, ecologische en verspreidingsrisico's.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt ingesloten tussen de Distelweg en Grasweg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Kantoorpand
Bouwjaar:	1921
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Kantoorpand met beton constructie
Metrage:	2.575 m2 BVO / 2.320 m2 VVO

Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone-industrie
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere gebruikers

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen op loopafstand van de Houthavens (centrum)
zwakte	Achterstallig onderhoud
Externe analyse:	
kansen	Veerpond verbinding naar het centrum
bedreigingen	Omringd door bouwkavels die uitzicht over het water ontnemen als ontwikkelingen plaats gaan vinden.



Totale waarde naar 2009, wordt als volgt verdeeld:

Amsterdam	K	11641	2194	GEMEENTE AMSTERDAM	THIS AMSTERDAM B.V.	€ 575.674	€ 2.325.000	0.88.61
Amsterdam	K	11642	974	VERENIGING VAN EIGENAARS GRASWEG 560 TOT EN MET 704 (EVEN) TE AMSTE		€ 255.564	€ 262	
Amsterdam	K	11643	665	VERENIGING VAN EIGENAARS DISTELWEG 451 TOT EN MET 541 (ONEVEN) TE AM		€ 174.487		
Amsterdam	K	11644	16	VERENIGING VAN EIGENAARS DISTELWEG 451 TOT EN MET 541 (ONEVEN) TE AM		€ 4.198		
Amsterdam	K	11645	17	VERENIGING VAN EIGENAARS DISTELWEG 451 TOT EN MET 541 (ONEVEN) TE AM		€ 4.461		
Amsterdam	K	11646	823	VERENIGING VAN EIGENAARS PARKEERGEBOUW C DISTELWEG 447 EN ONDERD		€ 215.943		
Amsterdam	K	11647	479	VERENIGING VAN EIGENAARS GRASWEG 500 TOT EN MET 558 (EVEN) TE AMSTE		€ 125.683		
Amsterdam	K	11648	932	VERENIGING VAN EIGENAARS GRASWEG 360 TOT EN MET 498 (EVEN) TE AMSTE		€ 244.544		
Amsterdam	K	11650	2730	GEMEENTE AMSTERDAM	COOPERATIEF THIS U.A.	€ 716.313		
Amsterdam	K	11651	31	GEMEENTE AMSTERDAM		€ 8.134		

NAR rapportage

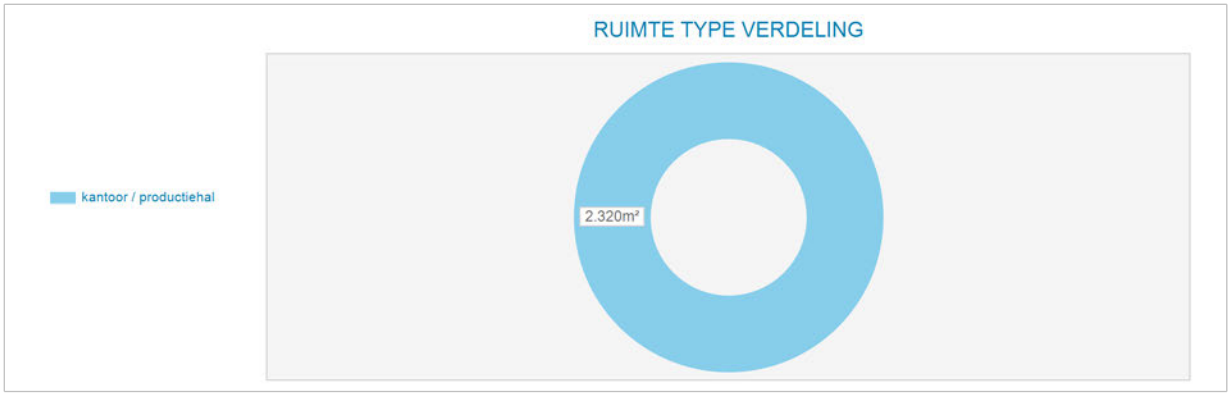
Distelweg 451, 1031HD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
kantoor / productiehal	2.320	-	€ 90	86%	€ 208.800
Parkeren	-	70	€ 500	14%	€ 35.000
Totaal	**2.320**	**70**		**100%**	**€ 243.800**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,34	4,1%	€ 10.066
Onderhoud	€ 7,39	7,0%	€ 17.137
Beheerkosten	€ 2,10	2,0%	€ 4.876
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,83**	**13,2%**	**€ 32.079**
Netto huurwaarde			**€ 211.721**
NAR % von			8,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 2.566.314**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 2.566.314**
Verwervingskosten	€ 247.006
Marktwaarde kk	**€ 2.319.307**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 2.325.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 243.800	€ 211.721	9,50%	8,25%	10,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 243.800				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	10,51%
IRR	8,02%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.000

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,20%

5. Objectanalyse

5.1 Grasweg 41 A-Z4

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	9085	5.474 m2	5.474 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Egelinck B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of verordening art. 55 Wet bodembescherming, ingeschreven op 25-8-2004 & 5-10-2009

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

- Sanering 2008: Soort onderzoek en aanleiding:
  Evaluatierapport n.a.v. aangetroffen matige tot sterke verontreinigingen met benzeen, xylenen en minerale olie in de grond en met benzeen, naftaleen, xylenen en minerale olie in het grondwater en voorgenomen nieuwbouw van bedrijfsruimte en kantoren Locatiegebruik: bedrijfsruimte (buiten gebruik) Voorafgaand aan de sanering waren de gebouwen gesloopt. Oorzaak van de verontreiniging: lekkage en morsing bovengrondse tank voor lichtpetroleum-pompinstallatie voor eigen gebruik in de periode 1950-1980.
- Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten:
  Diversen: o.m. Verf-, lakinductrie, metaalconstructie, motorenrevisie

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het betreft een langwerpige kavel met daarop een 4-tal gebouwen gelegen langs de kade van het IJ.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1999 t/m 2008
Renovatiejaar:	n.v.t.
Bouwwijze:	4 bouwmassa's t.b.v. bedrijfsverzamelgebouwen.
Metrage:	Gebouw straatzijde: 3 units van 195 m2 vvo (150 m2 BG, 45 m2 kantoor verdieping) 1 unit met 150 m2 vvo 2e bedrijfshal 2e verdieping 1 unit met 300 m2 vvo bedrijfshal op de 2e verdieping Gebouw tussengelegen (2000 en 2006): 9 units van 195 m2 vvo (150 m2 BG, 45 m2 kantoor verdieping) (F) Gebouw tussengelegen oudbouw 1949: 3 bouwmassa's, totaal 512 m2 BVO Gebouw aan IJ (bouwjaar 2000, Z1-Z4): 3 units bedrijfsruimte begane grond en kantoorunits op verdieping. Totaal vvo 1.344 m2 (BAG)
Duurzaamheid:	Gebouwd volgens standaarden van 1999

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl, NVM.nl



Obliquefoto d.d. April 2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming bedrijf Gebiedsaanduiding overige zone-gezoneerd industrieterrein (geheel perceel) en veiligheidszone-Bevi (deel van het perceel)
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks (2006)
Oude bestemming:	Bedrijven B4 (gebouw Z1-Z4) en gemengde functies G6 (overige gebouwen)

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere gebruikers, bedrijfshallen en kantoor

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed, oude bebouwing evt. herontwikkeling in stijl nieuwbouw
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multi-tenant, uitzicht over IJ gebouw Z
zwakte	Langwerpige kavel, weinig frontbreedte aan straatzijde
Externe analyse:	
kansen	Benutten ligging langs kade en IJ, herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH, herontwikkeling oudbouw
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

NAR rapportage

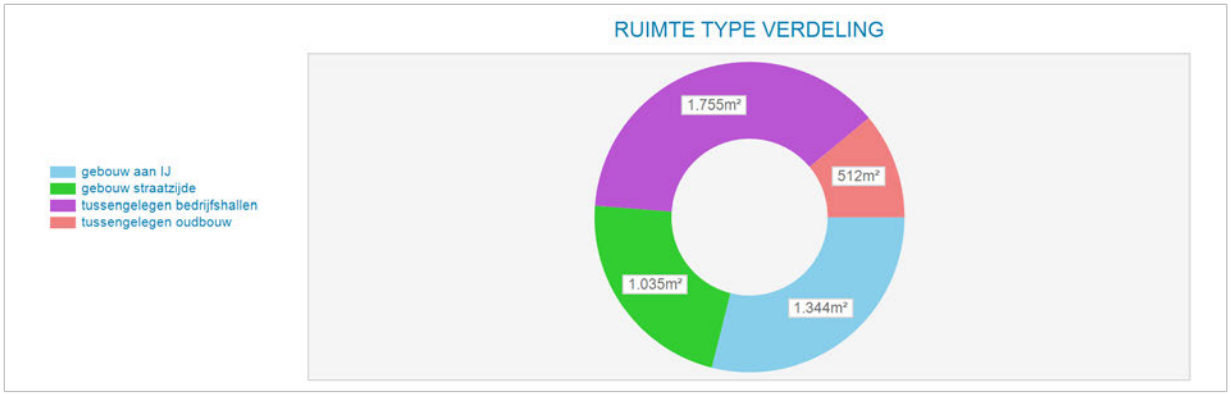
Grasweg 41, 1031HW te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
gebouw straatzijde	1.035	-	€ 100	23%	€ 103.500
tussengelegen bedrijfshallen	1.755	-	€ 95	38%	€ 166.725
tussengelegen oudbouw	512	-	€ 70	8%	€ 35.840
gebouw aan IJ	1.344	-	€ 100	31%	€ 134.400
Totaal	**4.646**	**-**		**100%**	**€ 440.465**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,20	5,5%	€ 24.157
Onderhoud	€ 5,67	6,0%	€ 26.320
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 10,86**	**11,5%**	**€ 50.476**
Netto huurwaarde			**€ 389.989**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 5.571.266**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 5.571.266**
Verwervingskosten	€ 536.231
Marktwaarde kk	**€ 5.035.035**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 5.035.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 440.465	€ 389.989	7,91%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 440.465				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,75%
IRR	6,72%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.084

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Grasweg 44 & Grasweg 46 ERVOOR

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	1800	617 m2	617 m2
Amsterdam	K	11066	447 m2	447 m2
Amsterdam	K	11067	185 m2	185 m2
Amsterdam	K	11069	11 m2	11 m2
			Totaal:	1.260 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Erfdienstbaarheid (doorhaling)

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Alle percelen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
Percelen K 11067, K 11069	- Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Beoordeling OD/gemeente (d.d. en zaaknummer): Z8718092, 9-1-2019:
Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging betreft voornamelijk teercomponenten (minerale olie, vluchtige aromaten, PAK/naftaleen) met als bron Grasweg 46, maar er zijn ook sterk verhoogde gehalten aan metalen aangetoond. Ook bevat de bovengrond, heterogeen verdeeld, sterk verhoogde gehalten asbest. Bij de toekomstige bestemming is sprake van onaanvaardbare risico's door de (relatief hoge) verontreiniging met benzeen in het grondwater.
Saneringsevaluatie rapport 15-3-2019: De werkzaamheden bestaan uit het verplaatsen van een hekwerk en een lantaarnpaal en het verwijderen van een elektra-aansluiting. De werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de overdracht van het terrein. Na de overdracht van de kavel volgt een uitgebreide sanering. Er zal een ondergrondse parkeergarage worden aangelegd, waardoor (een deel van) de sterk verontreinigde grond van de locatie zal worden gesaneerd en afgevoerd.
Verontreinigingssituatie: sterke verontreinigingen met zware metalen, PAK, minerale olie en (vluchtige) aromaten in grond en grondwater. Grond wordt tijdelijk uitgeplaatst. Er is geen bemaling noodzakelijk. Saneringsplan akkoord
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Grasweg 44
Stand en ligging:	De locatie ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West in de Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Grond
Bouwjaar:	Niet van toepassing
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Terrein 1.260 m2
Duurzaamheid:	Niet van toepassing

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Percelen 1800 en 11066: enkelbestemming Verkeer-2 Gebiedsaanduiding: overige zone – gezoneerd industrieterrein Percelen 11067 en 11069: enkelbestemming Bedrijf Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf-1 Gebiedsaanduidingen geluidzone – industrie en milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Parkeren div.

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Als opslagterrein goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Watergebonden perceel
zwakte	Driehoekige vorm perceel Bodemverontreiniging
Externe analyse:	
kansen	Nieuwbouw
bedreigingen	Vertraging door optredende laagconjunctuur

Grondwaarde

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	1.260	€ 375	€ 472.500
Bouwrijp maken		€ 50	€ 63.000
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)			€ 409.500

5. Objectanalyse

5.1 Grasweg 46

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11065	53	53 m2
Amsterdam	K	11068	196	196 m2
Amsterdam	K	11070	817	817 m2
			Totaal:	1.066 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Grasweg 46 B.V. Asterweg 19 C 9 1031 HL Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Alle percelen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

- In het verleden zijn er op dit adres verschillende milieubelastende activiteiten (autospuiterij, verf & asfalt fabriek) geweest. Er zijn diverse onderzoeken geweest waaruit bodemverontreiniging bleek. De onderzoeken zijn uit de jaren 1996-1999.
- T.a.v. naast gelegen grond (#44) zijn er recentere activiteiten: Beoordeling OD/gemeente (d.d. en zaaknummer): Z8718092, 9-1-2019: Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging betreft voornamelijk teercomponenten (minerale olie, vluchtige aromaten, PAK/naftaleen) met als bron Grasweg 46, maar er zijn ook sterk verhoogde gehalten aan metalen aangetoond. Ook bevat de bovengrond, heterogeen verdeeld, sterk verhoogde gehalten asbest. Bij de toekomstige bestemming is sprake van onaanvaardbare risico's door de (relatief hoge) verontreiniging met benzeen in het grondwater. Saneringsevaluatie rapport 15-3-2019: De werkzaamheden bestaan uit het verplaatsen van een hekwerk en een lantaarnpaal en het verwijderen van een elektra-aansluiting. De werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de overdracht van het terrein. Na de overdracht van de kavel volgt een uitgebreide sanering. Er zal een ondergrondse parkeergarage worden aangelegd, waardoor (een deel van) de sterk verontreinigde grond van de locatie zal worden gesaneerd en afgevoerd. Verontreinigingssituatie: sterke verontreinigingen met zware metalen, PAK, minerale olie en (vluchtige) aromaten in grond en grondwater. Grond wordt tijdelijk uitgeplaatst. Er is geen bemaling noodzakelijk. Saneringsplan akkoord

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Grasweg 46
Stand en ligging:	De locatie ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West in de Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Ongebouwd
Bouwjaar:	Gebouw uit verleden is gesloopt
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Niet van toepassing
Duurzaamheid:	Niet van toepassing

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Perceel 11065: enkelbestemming Verkeer-2 Gebiedsaanduiding gedeelte: overige zone – gezoneerd industrieterrein Gebiedsaanduiding gedeelte: geluidzone – industrie en milieuzone – zones wet milieubeheer Percelen 11068 en 11070: enkelbestemming Bedrijf Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf-1 Gebiedsaanduidingen geluidzone – industrie en milieuzone – zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Parkeren

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Watergebonden
zwakte	Openbare weg via kavel derden
Externe analyse:	
kansen	Nieuwbouw
bedreigingen	Vertraging door optredende laagconjunctuur

Grondwaarde

Omschrijving / indeling	m2	waarde per m2	Totaal
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	1.066	€ 375	€ 399.750
Bouwrijp maken		€ 50	€ 53.300
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)			€ 346.450

5. Objectanalyse

5.1 Grasweg 47

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6123	8.699 m2	8.699 m2
Amsterdam	K	7183	618 m2	618 m2
			Totaal	9.317 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Omya Netherlands B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

K 6123 & K 7183	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
K 6123	- Melding, bevel, beschikking of verordening Wet Bodembescherming, ingeschreven op 22-08-2001

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

- Dieseltank (ondergronds) 2005
- Ophooglaag (niet gespecificeerd) heden

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object bestaat uit meerdere gebouwen met verschillende hoogtes. Kantoorgebouw Factor-IJ ligt aan het water, de twee overige bedrijfshallen liggen aan de haven, resp. de weg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijfsterrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Mineraal Maalwerk en Handelsbedrijf
Bouwjaar:	1913
Renovatiejaar:	Laatst bekende bouwvergunning 1999
Bouwwijze:	Palen fundering, staalconstructie met damwandplaten Opslaghal hoogte 8,2m. Op het terrein verder een weegbrug.
Metrage:	4.172 m2 BVO / 3.943 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Bron: bouwvergunning d.d. 23 mei 1997



Obliquefoto d.d. April 2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Bedrijf Gebiedsaanduiding overige zone - gezoneerd industrieterrein
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks (2006)
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruiker:	Omya Netherlands B.V.

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

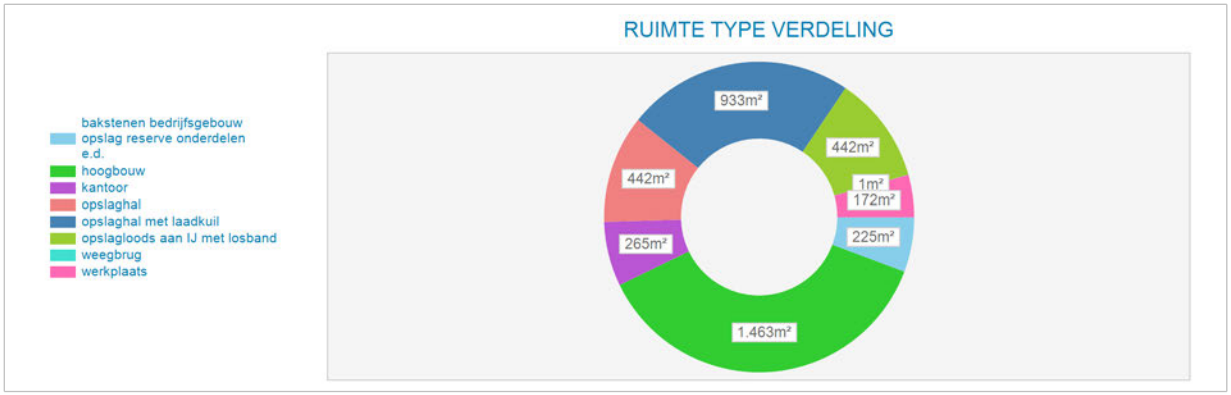
Interne analyse:	
sterkte	Omringd door water
zwakte	Panden verschillen in hoogte
Externe analyse:	
kansen	Mogelijkheden tot uitbreidingen op het perceel
bedreigingen	Transformatie van het gebied naar woningbouw

NAR rapportage

Grasweg 47, 1031HX te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
opslaghal met laadkuil	933	-	€ 70	20%	€ 65.310
opslaghal	442	-	€ 70	9%	€ 30.940
werkplaats	172	-	€ 70	4%	€ 12.040
bakstenen bedrijfsgebouw opslag reserve onderdelen e.d.	225	-	€ 60	4%	€ 13.500
weegbrug	1	-	€ 5.000	2%	€ 5.000
hoogbouw	1.463	-	€ 100	44%	€ 146.300
opslagloods aan IJ met losband	442	-	€ 70	9%	€ 30.940
kantoor	265	-	€ 110	9%	€ 29.150
Totaal	**3.943**	**-**		**100%**	**€ 333.180**



Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,50	5,3%	€ 17.754
Onderhoud	€ 5,47	6,5%	€ 21.578
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 9,98**	**11,8%**	**€ 39.332**
Netto huurwaarde			**€ 293.848**
NAR % von			7,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 4.053.072**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 4.053.072**
Verwervingskosten	€ 390.106
Marktwaarde kk	**€ 3.662.966**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 3.675.000**

Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 333.180	€ 293.848	8,22%	7,25%	12,2
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 333.180				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,10%
IRR	6,93%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 929

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,30%

5. Objectanalyse

5.1 Grasweg 48, 50 & 52

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6020	1.235 m2	1.235 m2
Amsterdam	K	7214	2.657 m2	2.657 m2
Amsterdam	K	7215	966 m2	966 m2
Amsterdam	K	7216	1.233 m2	1.233 m2
Amsterdam	K	7549	1.321 m2	1.321 m2
			Totaal	**7.412 m2**

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Schram Filmstudio's B.V. Grasweg 52 1031 HX AMSTERDAM
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Allemaal	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunning-stelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

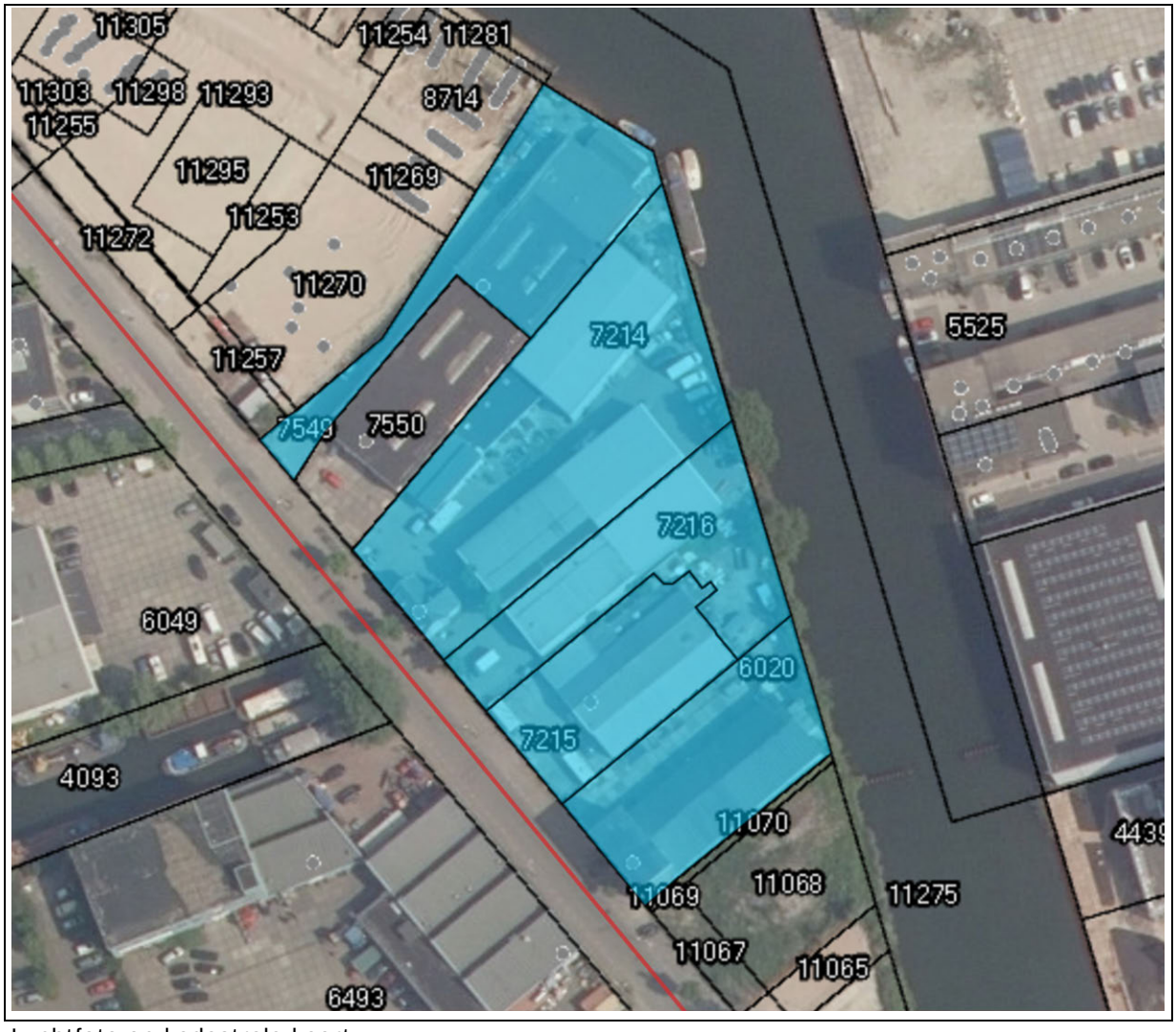
Milieu

- In het verleden zijn er op dit adres verschillende milieubelastende activiteiten (autospuiterij, verf- & asfalt fabriek) geweest. Er zijn diverse onderzoeken waaruit bodemverontreiniging blijkt.
- Saneringsplan dd. 26-6-2020
- Indicatief onderzoek dd. 1-5-2020
- Verkennend en Asbest onderzoek dd. 14-10-2019

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het betreft meerdere gebouwen gelegen tussen de Grasweg en het Tolhuiskanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham. Het object ligt op redelijke stand.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industrie met bedrijfswoning
Bouwjaar:	Vanaf 1913
Renovatiejaar:	diversen
Bouwwijze:	Nr. 48: 1951: oprichten van een loods voor de plaatwerkerij, 336 m2. 1954: veranderen en uitbreiden van een gebouw t.b.v. kantoor en werkplaats. Kantoor over 2 verdiepingen, 230 m2 BVO, uitbreiding loods naar totaal 499 m2 BVO. 1964: uitbreiding kantoor met 3e verdieping tot 345 m2. Gebouwd bakstenen spouwmuren, plat dak op balkenlaag, steenwol isolatie met bitumen waterkering, houten verdiepingsvloeren, houten kozijnen met glas. 2004: Sloopvergunning verleend voor verwijderen asbesthoudende gebouwdelen. Loods: Damwandpanelen zijwanden, 4 sectionaal poorten, zadeldak op stalen spant. Erf verhard met betonplaten, ca. 200 m2. Nr. 50: 1913: oprichten van perceel met bestemming werk- en bergplaats, 200 m2. 1973: veranderen en vergroten van het gebouw tot werkplaats, magazijn en kantoor, hoofdbouw ca. 300 m2 BVO, deels houten en deels stalen vakwerkspanten, aanbouw schuin dak 222 m2, aanbouw plat dak 89 m2. Functies kantoor, berging, opslag chemisch afval, woonkamer, keuken, hal, spuitcabine, verfopslag, garage, werkplaats en berging. 2004: gedeeltelijk verhogen van het dak en vernieuwen van de gevel aan de oostzijde van het gebouw met bestemming autoschadeherstelbedrijf. Nr. 50A: Op de kavel staan 2 bergingen van resp. 100 en 111 m2 BVO. Deze zijn nog uit de tijd dat op deze locatie een werf gevestigd was. 1999: Verbouwen en uitbreiden van woonhuis/kantoor (oorspronkelijk 1913) gebouwd van stenen muren, zadeldak met pannen, en lage verdiepingshoogte in kap, 2 dakkapellen. Houten verdiepingsvloeren. Ca. 100 m2 BVO. 1999: oprichten van gebouw na sloop, met bestemming opslag en productie van een aannemingsbedrijf. Stalen spanten vrije overspanning, damwandplaten met isolatie wanden, geïsoleerd licht hellend dak, prefab betonplanten vloer op zandlaag, 3 overheaddeuren in lange gevel. Ca. 1.056 m2.

	2005: Bouw van een loods t.b.v. opslagruimte voor verlichtingsmateriaal en -apparatuur voor filmopnames, met betonvloer, stalen spanten en damwand geïsoleerde gevelbekleding en dak. Twee sectionaal poorten. 502 m2 BVO. Nr. 52: Achterste deel van een in 1970 gebouwde bedrijfsruimte voor montage- en assembleerhal van gereedschappen. Fundering en vloeren van beton. 602 m2 BVO. Stalen spanten, plat dak met twee lichtstraten, lichtstraat in enkele gevel en bitumen waterkering.
Metrage:	Zie voorgaande en de berekening.
Duurzaamheid:	Onbekend.

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. April 2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Voor alle percelen geldt: enkelbestemming Bedrijf, functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf-1, gebiedsaanduiding geluidzone-industrie; Voor een gedeelte van de percelen 7214, 7215, 7216 en 6020 geldt gebiedsaanduiding milieuzone-zones wet milieubeheer
Bijzonderheden:	19 feb. 2018 bestemmingsplan gewijzigd t.b.v. wonen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks (2006)
Oude bestemming:	Bedrijven B4, deels aanvullende regeling 'Overig waardevol of beperkingsgebied (10e contour)'

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	48: Vormgever, textieldrukker 50: Diversen 52: Filmstudio

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	goed
Objectbeoordeling:	matig
Mate van verhuurbaarheid:	goed
Mate van verkoopbaarheid:	goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Ligging
zwakte	Erfpacht, verzameling verouderde lagere bedrijfs-gebouwen, bodemverontreiniging
Externe analyse:	
kansen	Ontwikkelingen in het gebied
bedreigingen	Hoge waterstanden

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

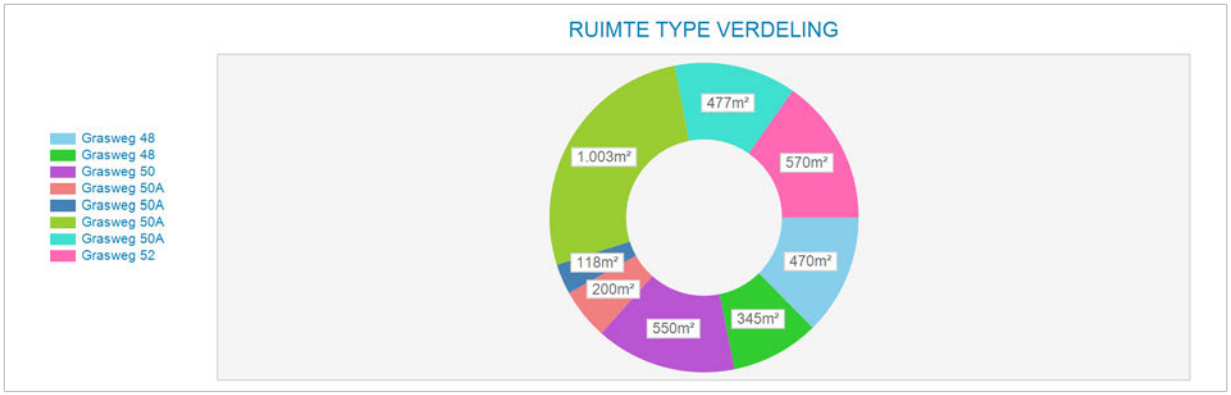
Grasweg 48-52, 1031HX te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Grasweg 48	470	-	€ 45	9%	€ 21.150
Grasweg 48	345	-	€ 90	13%	€ 31.050
Grasweg 50	550	-	€ 55	12%	€ 30.250
Grasweg 50A	200	-	€ 40	3%	€ 8.000
Grasweg 50A	118	-	€ 110	5%	€ 12.980
Grasweg 50A	1.003	-	€ 65	26%	€ 65.195
Grasweg 52	570	-	€ 80	18%	€ 45.600
Grasweg 50A	477	-	€ 70	13%	€ 33.390
Totaal	**3.733**	**-**		**100%**	**€ 247.615**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,60	6,9%	€ 17.176
Onderhoud	€ 5,43	8,2%	€ 20.258
Beheerkosten	€ 1,33	2,0%	€ 4.952
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,35**	**17,1%**	**€ 42.387**
Netto huurwaarde			**€ 205.228**
NAR % von			7,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 2.830.738**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 2.830.738**
Verwervingskosten	€ 272.457
Marktwaarde kk	**€ 2.558.281**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 2.560.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 247.615	€ 205.228	8,75%	7,25%	11,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 247.615				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,68%
IRR	6,69%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 685

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Grasweg 51

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6049	4.460 m2	4.460 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Grasvast De Lelie B.V. Grasweg 51 1031 HX. Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	In de akte van verkrijging d.d. 22 mei 1969 staan de volgende erfdienstbaarheden vermeld: • De onder 1 genoemde bepaling wordt bij dezen als erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van het verkochte als lijdend erf en ten nutte van de grond van het Gemeentelijk Handelsentrepot aan de Cruquiusweg, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie A, nummers 5919, 5920, 5055 tot en met 5960, 5962, 6007 en 6315, als heersend erf. • De onder 2 genoemde bepaling wordt bij dezen als erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van het verkochte als lijdend erf en ten nutte van de grond van het Gemeentelijk Petroleumentrepot aan de Petroleumhaven, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 1387, 4747 en 505o tot en met 5067, als heersend erf.

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

K 6049	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunning-stelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

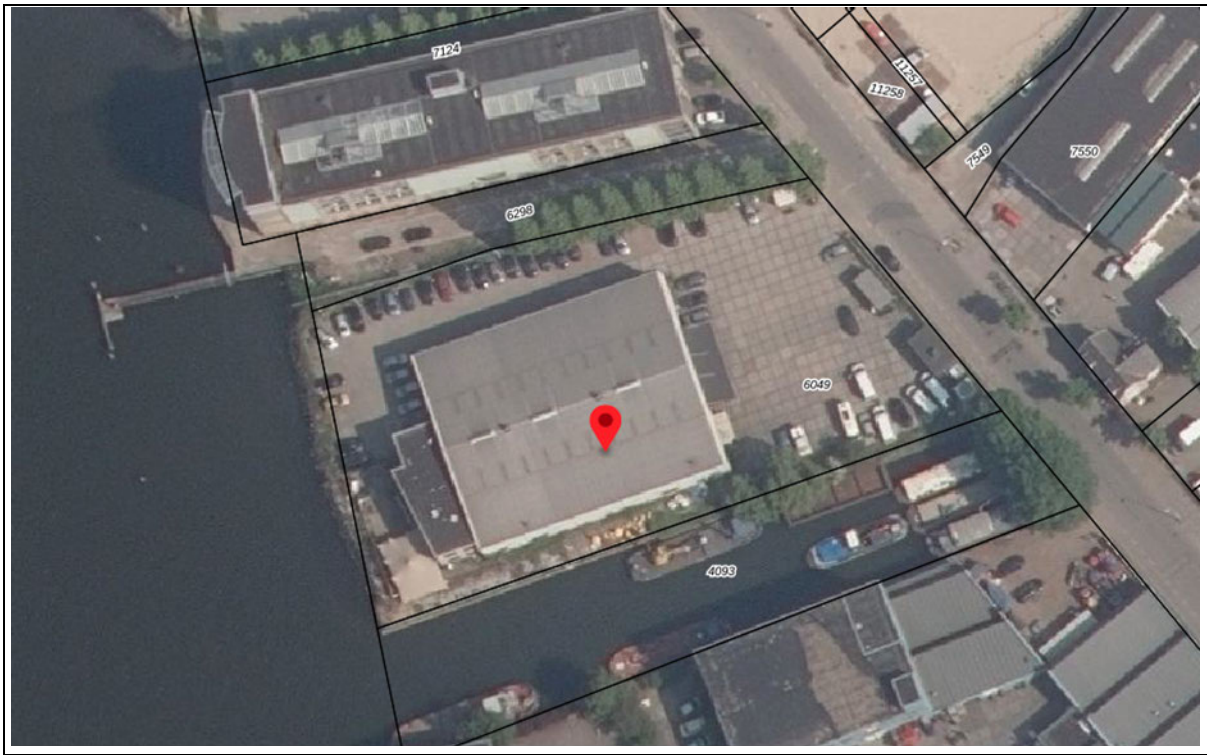
Milieu

- Eerste fase sanering 1990, evaluatie ervan vanaf 1993

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object is gelegen aan het IJ ter hoogte van het Tolhuiskanaal
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1994
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Stalen constructie met metalen gevelbekleding
Metrage:	1.905 m2 BVO / 1.732 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. 24-6-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Bedrijf met functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf-1 en gebiedsaanduiding geluidzone-industrie
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks (2006)
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Karakter Wijnimport B.V.

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Veel buitenruimte
zwakte	6 kilometer verwijderd van de A10.
Externe analyse:	
kansen	Gelegen aan het IJ met uitzicht op het centraal station
bedreigingen	Moderne eisen omtrent energie prestaties van gebouwen

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

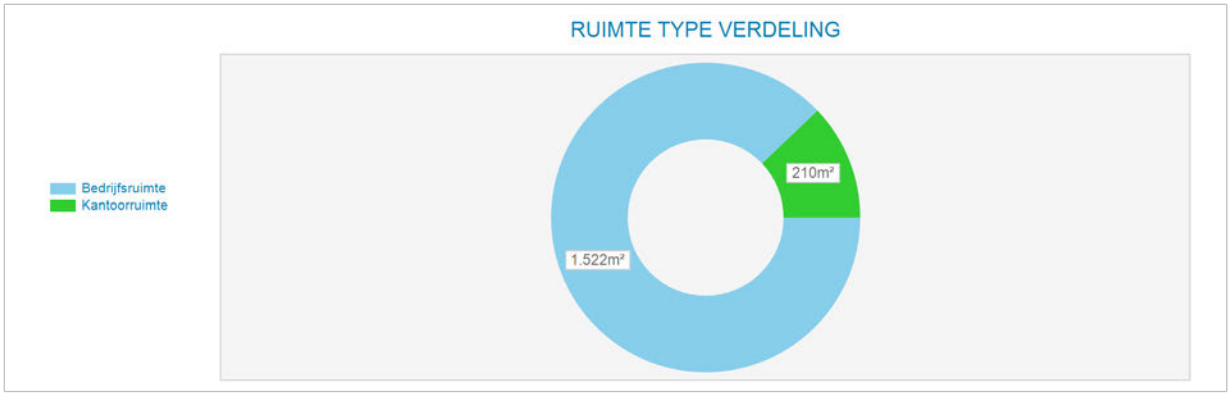
Grasweg 51, 1031HX te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte	1.522	-	€ 65	78%	€ 98.930
Kantoorruimte	210	-	€ 110	18%	€ 23.100
Parkeren	-	10	€ 500	4%	€ 5.000
Totaal	**1.732**	**10**		**100%**	**€ 127.030**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,91	5,3%	€ 6.771
Onderhoud	€ 8,33	11,4%	€ 14.420
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,23**	**16,7%**	**€ 21.191**
Netto huurwaarde			**€ 105.839**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.511.993**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.511.993**
Verwervingskosten	€ 145.528
Marktwaarde kk	**€ 1.366.464**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.365.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 127.030	€ 105.839	8,40%	7,00%	11,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 127.030				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,30%
IRR	6,36%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 789

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Grasweg 52 B

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7550	925 m2	925 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	CanCan Investments B.V. Meeuwenlaan 13 1021 HR Amsterdam
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

K 7550	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsings-vergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

- In het verleden zijn er op dit adres verschillende milieubelastende activiteiten (autospuiterij, verf- & asfaltfabriek) geweest. Er zijn diverse onderzoeken geweest waaruit bodemverontreiniging bleek.
- Saneringsplan dd. 26-6-2020
- Indicatief onderzoek dd. 1-5-2020
- Verkennend en Asbest onderzoek dd. 14-10-2019

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan doorgaande weg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1970
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Voorste deel van bedrijfsruimte voor montage- en assembleerhal van gereedschappen. Fundering en vloeren van beton. Stalen spanten, plat dak met drie lichtstraten en bitumen waterkering. Voorerf dienstbaar aan bedrijfsruimte bestaande uit betonplaten.
Metrage:	702 m2 BVO, 667 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming bedrijf, functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf-1 Gebiedsaanduiding geluidzone-industrie
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Garage Centraal Noord

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	goed
Objectbeoordeling:	redelijk
Mate van verhuurbaarheid:	goed
Mate van verkoopbaarheid:	goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Ligging, efficiënt ruimtegebruik
zwakte	Erfpacht
Externe analyse:	
kansen	Ontwikkelingen in het gebied
bedreigingen	Hoog water

NAR rapportage

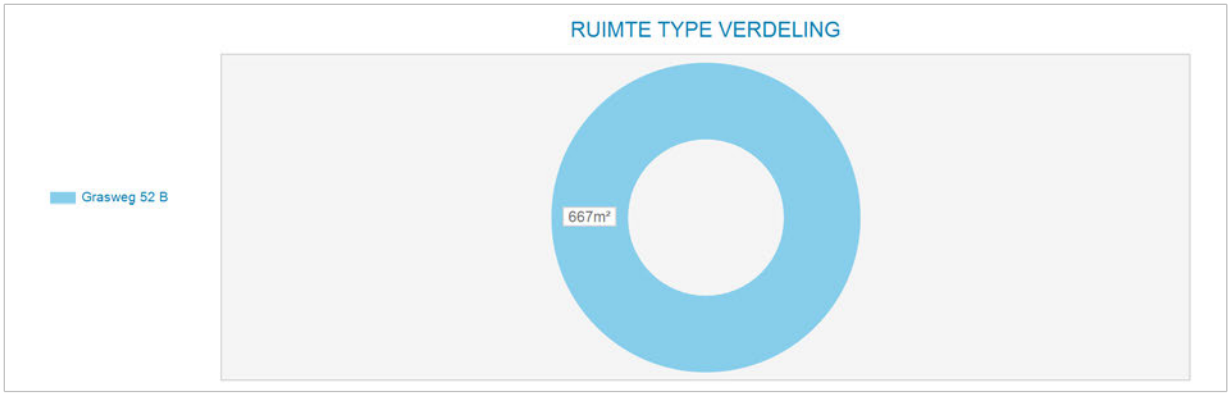
Grasweg 52 B, 1031HX te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Grasweg 52 B	667	-	€ 70	100%	€ 46.690
Totaal	**667**	**-**		**100%**	**€ 46.690**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,72	6,7%	€ 3.147
Onderhoud	€ 5,43	7,8%	€ 3.622
Beheerkosten	€ 1,40	2,0%	€ 934
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,55**	**16,5%**	**€ 7.703**
Netto huurwaarde			**€ 38.987**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 556.953**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 556.953**
Verwervingskosten	€ 53.606
Marktwaarde kk	**€ 503.347**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 505.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 46.690	€ 38.987	8,38%	7,00%	11,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 46.690				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,28%
IRR	6,50%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 755

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Grasweg 53-85: VvE De Groene Draeck & Grasweg 85+ Parkeren ernaast

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7124	2.000 m2	2.000 m2
Amsterdam	K	8720	1.205 m2	1.205 m2
Amsterdam	K	8722	31 m2	31 m2
			Totaal	3.236 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten K 7124

Eigendom:	VvE vh Gebouw De Groene Draeck Grasweg 53, 1031 HX Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Ja, K 7630 A1 t/m A18
Overige privaatrechtelijke aspecten:	In de akte van verkrijging d.d. 3 juli 1995 staan de volgende erfdienstbaarheden vermeld: - Ten laste van het appartementsrecht met appartementsindex nr. A-18 als dienend erf en ten behoeve en ten nutte van de appartements-rechten met appartementsindex nrs. A-1 t/m A-17 als heersend erf, de erfdienstbaarheid van uitweg om te komen van en te gaan naar de openbare weg, genaamd Grasweg.

Eigendom en zakelijke rechten 8720 & 8722

Eigendom:	Le Phare Amsterdam B.V. Asterweg 20 N 1031 HN Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

K 7124	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunning-stelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015

K 8720 & K 8722	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 31-3-2009
K 8722	- Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Nader onderzoek 16-04-2004

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan de Grasweg en het IJ.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



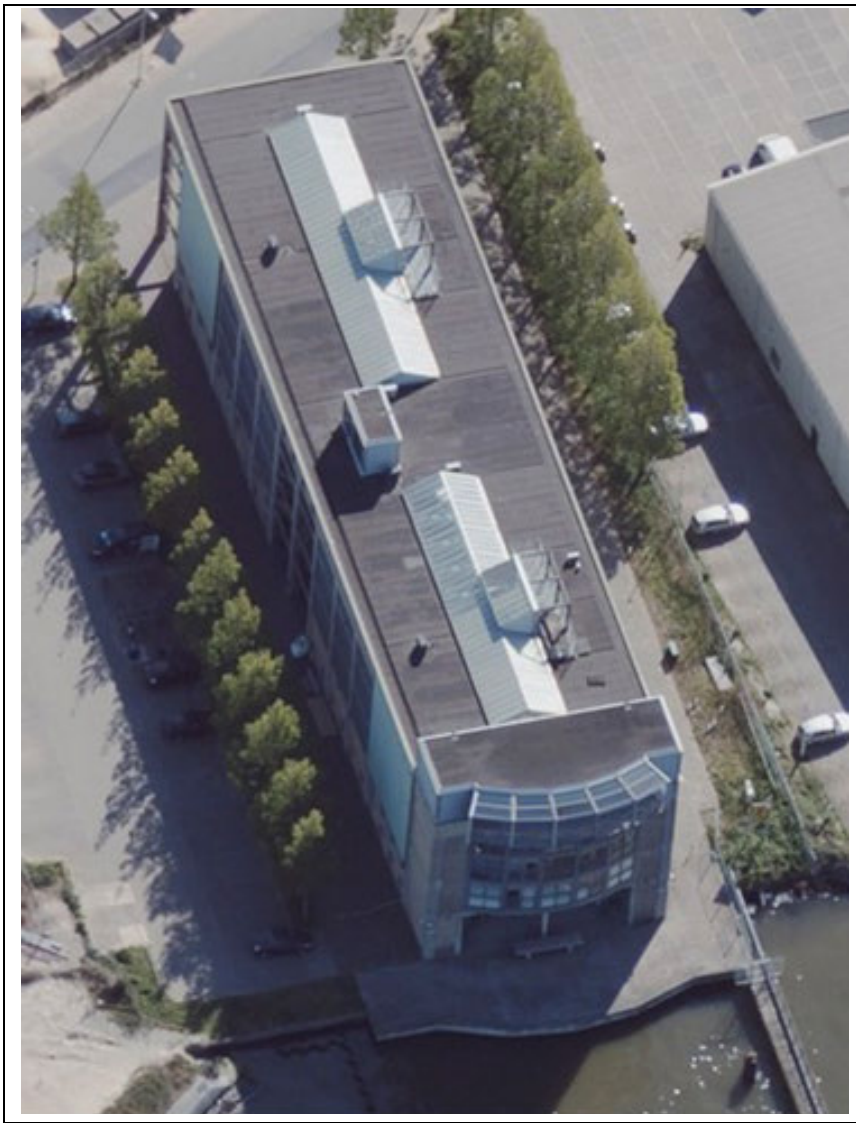


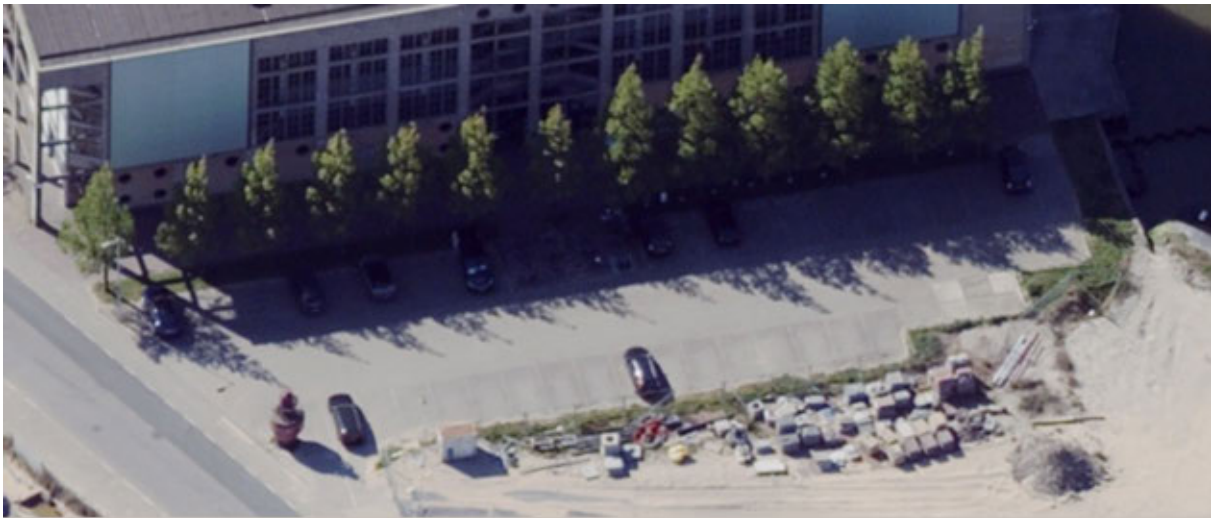
Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Gebouw met industriefunctie, kantoorfunctie en woonfunctie., ernaast grond/parkeren
Bouwjaar:	Onbekend
Renovatiejaar:	1995
Bouwwijze:	Betonnen gevels met metalen elementen met ernaast beklinkerde parkeerplaats
Metrage:	5.611 m2 BVO / 4.770 VVO & 37 parkeerplekken
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl





Obliquefoto's d.d. 24-6-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluizone-industrie
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Gemengde functies 6 v& Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere Eindgebruikers

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Historie als afbouwlocatie van de Groene Draeck.
zwakte	Uitstraling en kleurkeuze, geen oplaadpunt voor elektrische auto's
Externe analyse:	
kansen	Gelegen in ontwikkellocatie, verbinding met het IJ
bedreigingen	Geen geldige energie prestaties, ov verbinding over het water naar het centrum t.b.v. woningontwikkelingen

NAR rapportage

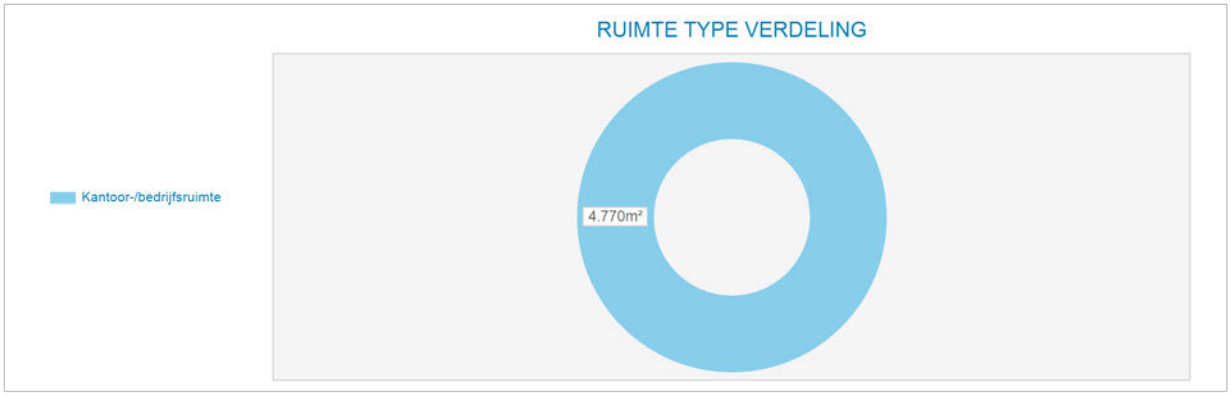
Grasweg 53-85, 1031HX te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Kantoor-/bedrijfsruimte	4.770	-	€ 180	99%	€ 858.600
Parkeren	-	5	€ 2.000	1%	€ 10.000
Totaal	**4.770**	**5**		**100%**	**€ 868.600**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 8,29	4,5%	€ 39.520
Onderhoud	€ 10,89	6,0%	€ 51.952
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 19,18**	**10,5%**	**€ 91.472**
Netto huurwaarde			**€ 777.128**
NAR % von			6,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 12.434.042**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 12.434.042**
Verwervingskosten	€ 1.181.515
Marktwaarde kk	**€ 11.252.527**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 11.250.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 868.600	€ 777.128	6,99%	6,25%	14,3
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 868.600				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,72%
IRR	4,53%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 2.359

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,90%

NAR rapportage

Grasweg 53-85, 1031HX te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Parkeren	-	37	€ 2.000	100%	€ 74.000
Totaal	**-**	**37**		**100%**	**€ 74.000**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	-	2,2%	€ 1.657
Onderhoud	-	2,8%	€ 2.035
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**-**	**5,0%**	**€ 3.692**
Netto huurwaarde			**€ 70.308**
NAR % von			6,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.124.923**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.124.923**
Verwervingskosten	€ 112.847
Marktwaarde kk	**€ 1.012.077**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.010.000**

No Data Available

RUIMTE TYPE VERDELING

Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 74.000	€ 70.308	6,58%	6,25%	15,2
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 74.000				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,31%
IRR	6,37%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	-

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,50%

5. Objectanalyse

5.1 Grasweg 54 + Kop Grasweg Oost: Eigenaar Amvest

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8717	44 m2	44 m2
Amsterdam	K	11263	28 m2	28 m2
Amsterdam	K	11266	1.542 m2	1.542 m2
Amsterdam	K	11274	467 m2	467 m2
Amsterdam	K	11276	25 m2	25 m2
Amsterdam	K	11285	74 m2	74 m2
			Totaal:	2.180 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Amvest RCF Custodian B.V. Zeeburgerkade 1184 1019 VK Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten, alle percelen:	- Erfdienstbaarheid (doorhaling)
K 11263, K 11276	- Kwalitatieve verplichting

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Alle percelen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
K 8717, K 11263, K 11266, K 11285	- Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 31-3-2009
K 11266, K 11285	- Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

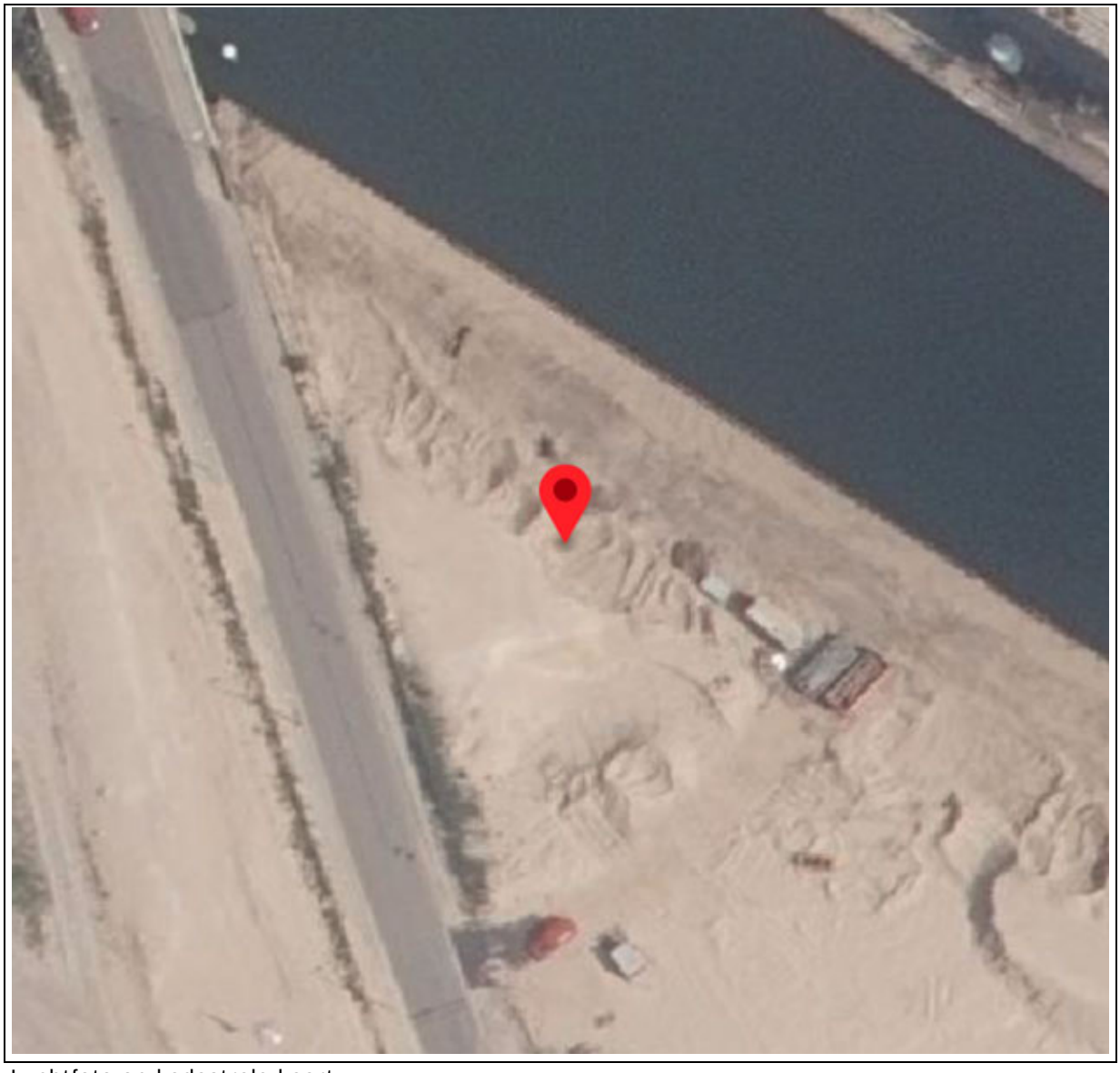
Milieu

Geen rapport voor Grasweg 54+ even.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Grasweg Kop Oost
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Grond
Bouwjaar:	Niet van toepassing
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Grondoppervlakte 2.180 m2
Duurzaamheid:	Niet van toepassing

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Percelen 8717, 11266, 11274, 11276, 11285: Gemengd Perceel 11263: Verkeer-1 Gebiedsaanduiding: Geluidzone-industrie
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Nieuwbouw

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Watergebonden
zwakte	Rest Grasweg industrie met bedrijfspanden
Externe analyse:	
kansen	Nieuwbouw
bedreigingen	Vertraging door optredende laagconjunctuur

Grondwaarde

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	2.180 m2	€ 375	€ 817.500
Bouwrijp maken		€ 50	€ 109.000
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)			€ 708.500

5. Objectanalyse

5.1 Grasweg 54 + Kop Grasweg Oost: Eigenaar Gemeente Amsterdam

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11253	256 m2	256 m2
Amsterdam	K	11256	20 m2	20 m2
Amsterdam	K	11257	61 m2	61 m2
Amsterdam	K	11258	172 m2	172 m2
Amsterdam	K	11264	36 m2	36 m2
Amsterdam	K	11265	94 m2	94 m2
Amsterdam	K	11272	262 m2	262 m2
Amsterdam	K	11273	103 m2	103 m2
Amsterdam	K	11282	179 m2	179 m2
			Totaal:	1.183 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam Amstel 1 1011 PN Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten, allemaal:	- Erfdienstbaarheid (doorhaling)

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Allemaal	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 31-3-2009

K 11253, K 11256, K 11264, K 11265, K 11272, K 11273, K 11282	- Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015
K 11256, K 11264, K 11265, K 11273, K 11282	- Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

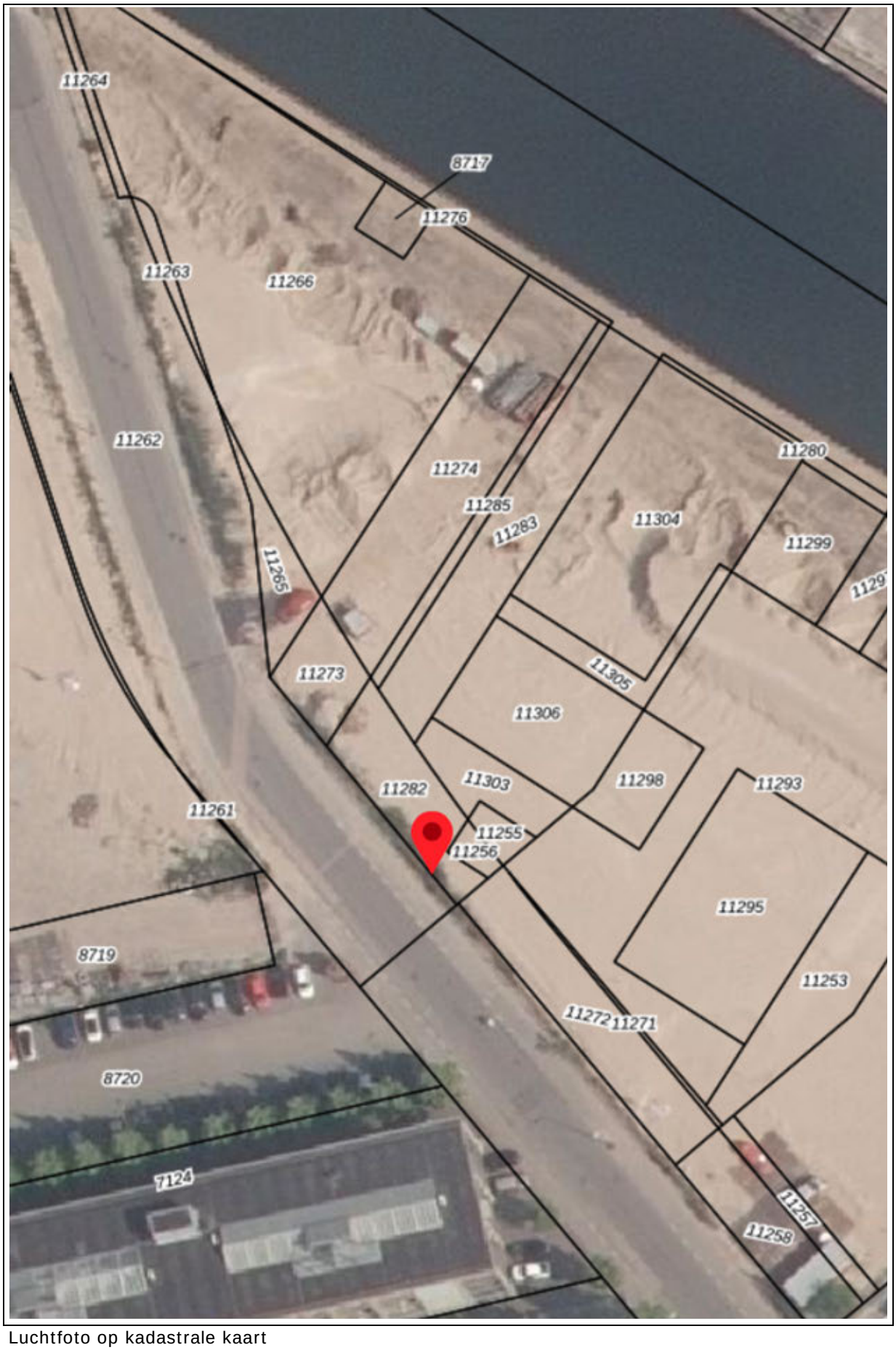
Milieu

Geen rapport voor Grasweg 54+ even.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Grasweg Kop Oost
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Grond
Bouwjaar:	Niet van toepassing
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Grondoppervlakte 1.183 m2
Duurzaamheid:	Niet van toepassing

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Percelen 11253, 11257: Gemengd Percelen 11256, 11258, 11264, 11265, 11272, 11273 en 11282: Verkeer-1 Gebiedsaanduiding: Geluidzone-industrie
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Nieuwbouw

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Watergebonden
zwakte	Rest Grasweg industrie met bedrijfspanden
Externe analyse:	
kansen	Nieuwbouw
bedreigingen	Vertraging door optredende laagconjunctuur

Grondwaarde

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	1.183 m2	€ 375	€ 443.625
Bouwrijp maken		€ 50	€ 59.150
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)			€ 384.475

5. Objectanalyse

5.1 Grasweg 54 + Kop Grasweg Oost: Eigenaar Stichting de Alliantie

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11280	36 m2	36 m2
Amsterdam	K	11293	1186 m2	1186 m2
Amsterdam	K	11298	117 m2	117 m2
Amsterdam	K	11299	178 m2	178 m2
Amsterdam	K	11304	639 m2	639 m2
Amsterdam	K	11306	286 m2	286 m2
			Totaal	2.442 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Stichting de Alliantie Jan van der Heijdenstraat 36 1221 EJ Hilversum
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten	- Erfdienstbaarheid - Erfdienstbaarheid (doorhaling)

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Alle percelen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunning-stelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
K 11293, K 11298, K 11299, K 11304, K 11306	- Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 31-3-2009
K 11293, K 11298, K 11299, K 1130	- Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18-12-2015
K 11304	- Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18-12-2014

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Geen rapport voor Grasweg 54+ even.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Grasweg Kop Oost
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Grond
Bouwjaar:	Niet van toepassing
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Grondoppervlakte 2.442 m2
Duurzaamheid:	Niet van toepassing

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: Geluidzone-industrie
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Nieuwbouw

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Watergebonden
zwakte	Rest Grasweg industrie met bedrijfspanden
Externe analyse:	
kansen	Nieuwbouw
bedreigingen	Vertraging door optredende laagconjunctuur

Grondwaarde

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	2.442 m2	€ 375	€ 915.750
Bouwrijp maken		€ 50	€ 122.100
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)			€ 793.650

5. Objectanalyse

5.1 Grasweg 54 + Kop Grasweg Oost: Eigenaar Vereniging van Eigenaars Ko van Dijkhof 41 tm 102 (doorlopend genummerd) te 1031 JH Amsterdam (Gebouw C5 Kop Grasweg)

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8714	620 m2	620 m2
Amsterdam	K	11254	83 m2	83 m2
Amsterdam	K	11269	263 m2	263 m2
Amsterdam	K	11281	65 m2	65 m2
			Totaal	1.031 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Vereniging van Eigenaars Ko van Dijkhof 41 tm 102 Jan van der Heijdenstraat 36 1221 EJ Hilversum
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	K 11309 A1 t/m A50
Overige privaatrechtelijke aspecten	K 8714, K 11254, K 11269: Erfdienstbaarheid (doorhaling)

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Alle percelen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
K 8714, K 11254, K 11269	- Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 31-3-2009
K 11254	- Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

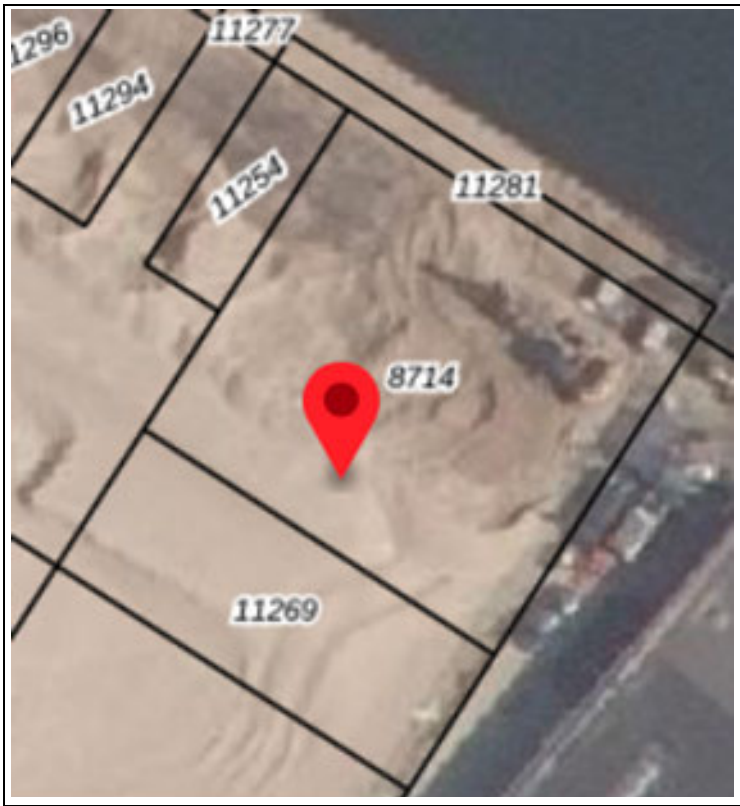
Milieu

Geen rapport voor Grasweg 54+ even.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Grasweg Kop Oost
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Grond
Bouwjaar:	Niet van toepassing
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Grondoppervlakte 1.031 m2
Duurzaamheid:	Niet van toepassing

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: Geluidzone-industrie
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Nieuwbouw

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Watergebonden
zwakte	Rest Grasweg industrie met bedrijfspanden
Externe analyse:	
kansen	Nieuwbouw
bedreigingen	Vertraging door optredende laagconjunctuur

Grondwaarde

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	1.031 m2	€ 375	€ 386.625
Bouwrijp maken		€ 50	€ 51.550
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)			€ 335.075

5. Objectanalyse

5.1 Grasweg 85 + Kop Grasweg West: Eigenaar Gemeente Amsterdam

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8721	26 m2	26 m2
Amsterdam	K	10645	110 m2	110 m2
Amsterdam	K	10647	31 m2	31 m2
Amsterdam	K	10648	30 m2	30 m2
Amsterdam	K	10649	20 m2	20 m2
Amsterdam	K	10650	844 m2	844 m2
Amsterdam	K	10651	180 m2	180 m2
Amsterdam	K	11260	222 m2	222 m2
			Totaal:	1.463 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam Amstel 1 1011 PN Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten: K 8721, K 10647, K 10648	- Erfdienstbaarheid
Overige privaatrechtelijke aspecten: K 10645, K 10649, K 10650, K 10651, K 11260	- Erfdienstbaarheid (doorhaling)

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Alle percelen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 31-3-2009 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014
K 10645, K 11260	- Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 29-7-2003

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

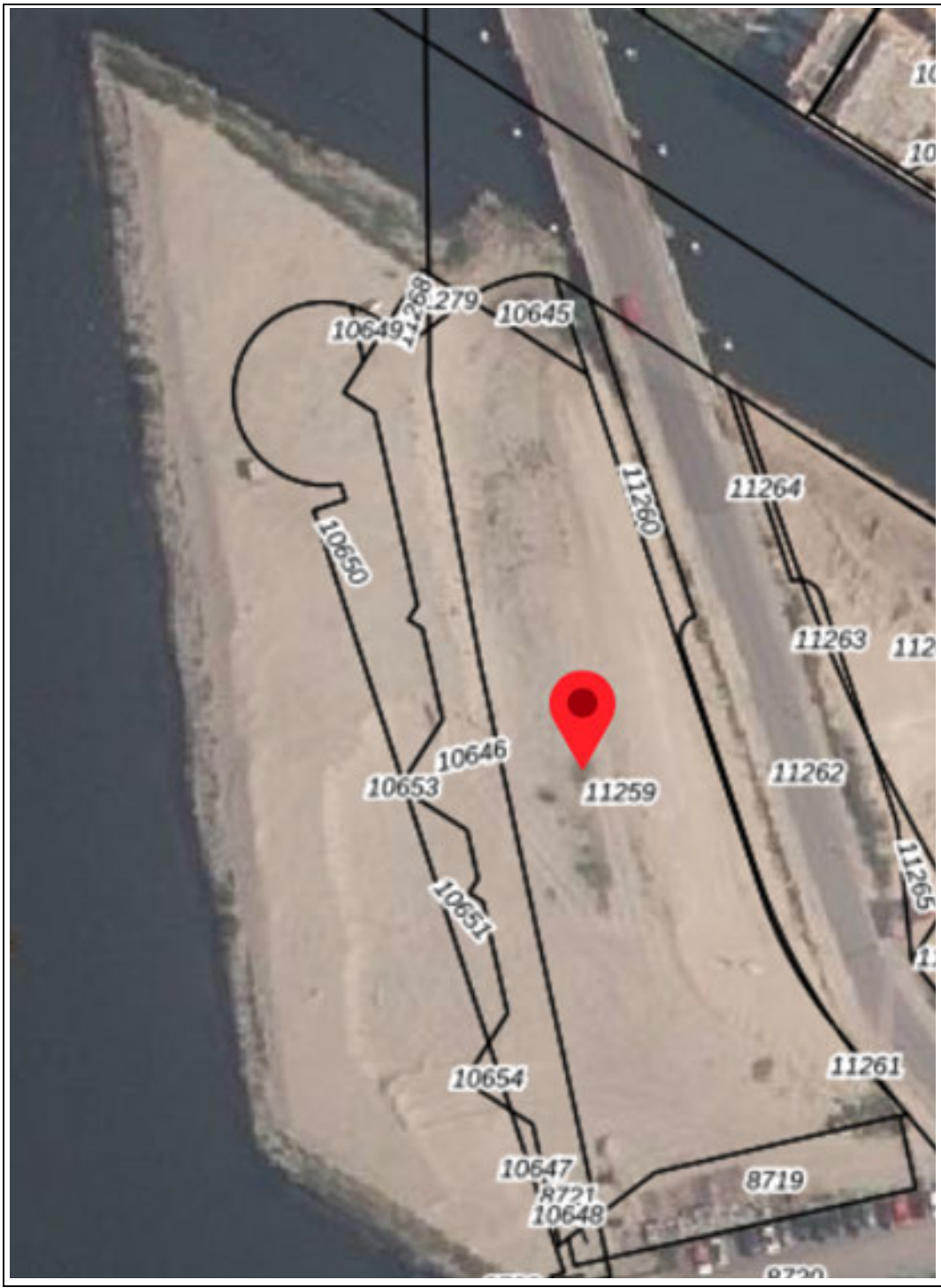
Milieu

Geen rapport voor Grasweg 85+ west.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Grasweg Kop West
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

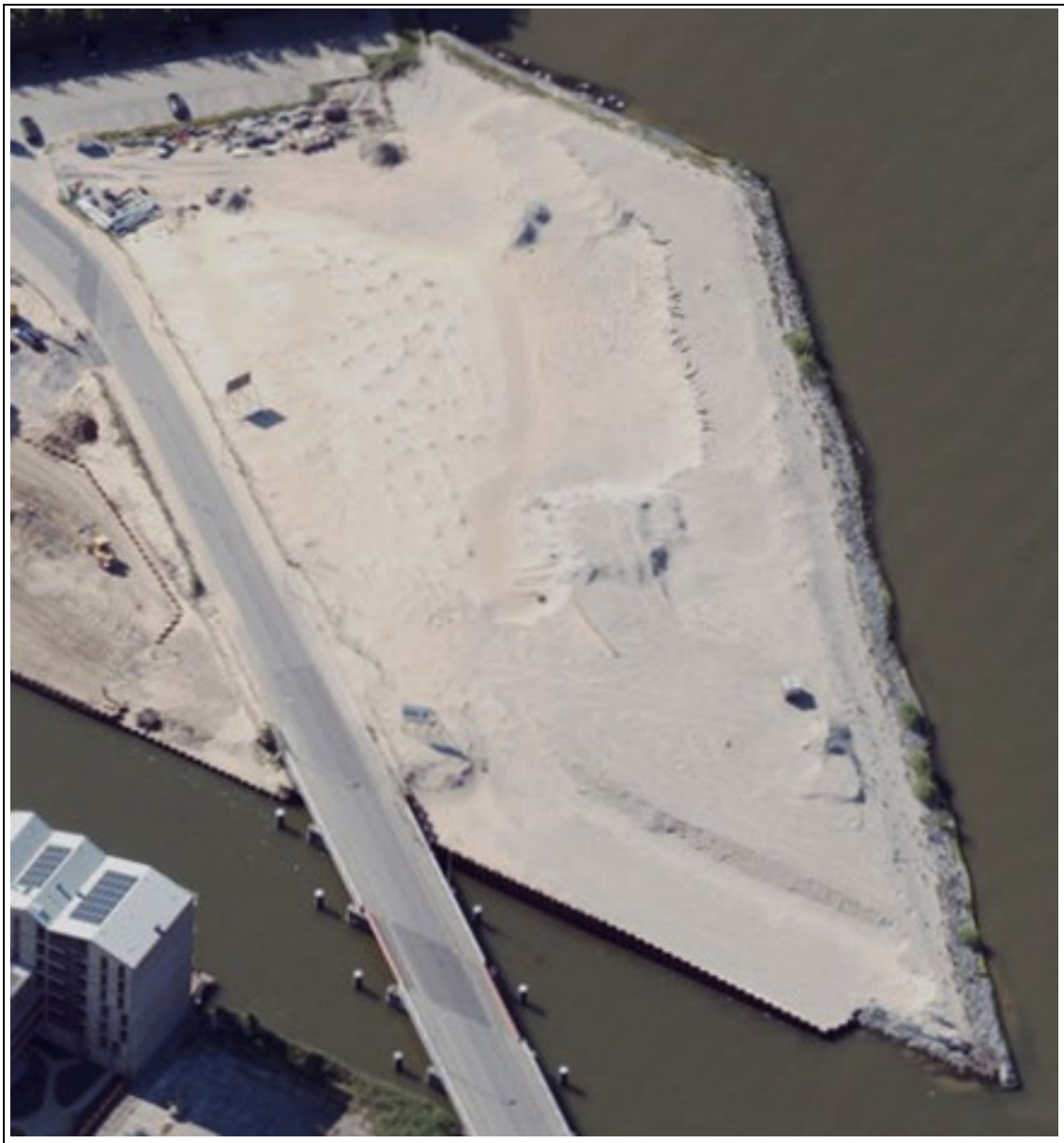


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Grond
Bouwjaar:	Niet van toepassing
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Grondoppervlakte 1.463 m2
Duurzaamheid:	Niet van toepassing

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Percelen: 8721, 10645 en 10648: Gemengd Percelen: 10647, 10649, 10650 en 10651: Water-2 Perceel: 11260: Verkeer-1 Gebiedsaanduiding: geluidzone-industrie
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Nieuwbouw

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Watergebonden
zwakte	Rest Grasweg industrie met bedrijfspanden
Externe analyse:	
kansen	Nieuwbouw
bedreigingen	Vertraging door optredende laagconjunctuur

Grondwaarde

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	1.463 m2	€ 375	€ 548.625
Bouwrijp maken		€ 50	€ 73.150
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)			€ 475.475

5. Objectanalyse

5.1 Grasweg 85 + Kop Grasweg West: Eigenaar Coast, Horn, Paviljoen Kaap, en meer

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11604	471 m2	471 m2
Amsterdam	K	11605	9 m2	9 m2
			Totaal:	480 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	VvE Coast, Horn, Paviljoen Kaap, Blanc en meer
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten	- Erfdienstbaarheid
Overige privaatrechtelijke aspecten	- Erfdienstbaarheid (doorhaling)

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 31-3-2009 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015 - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

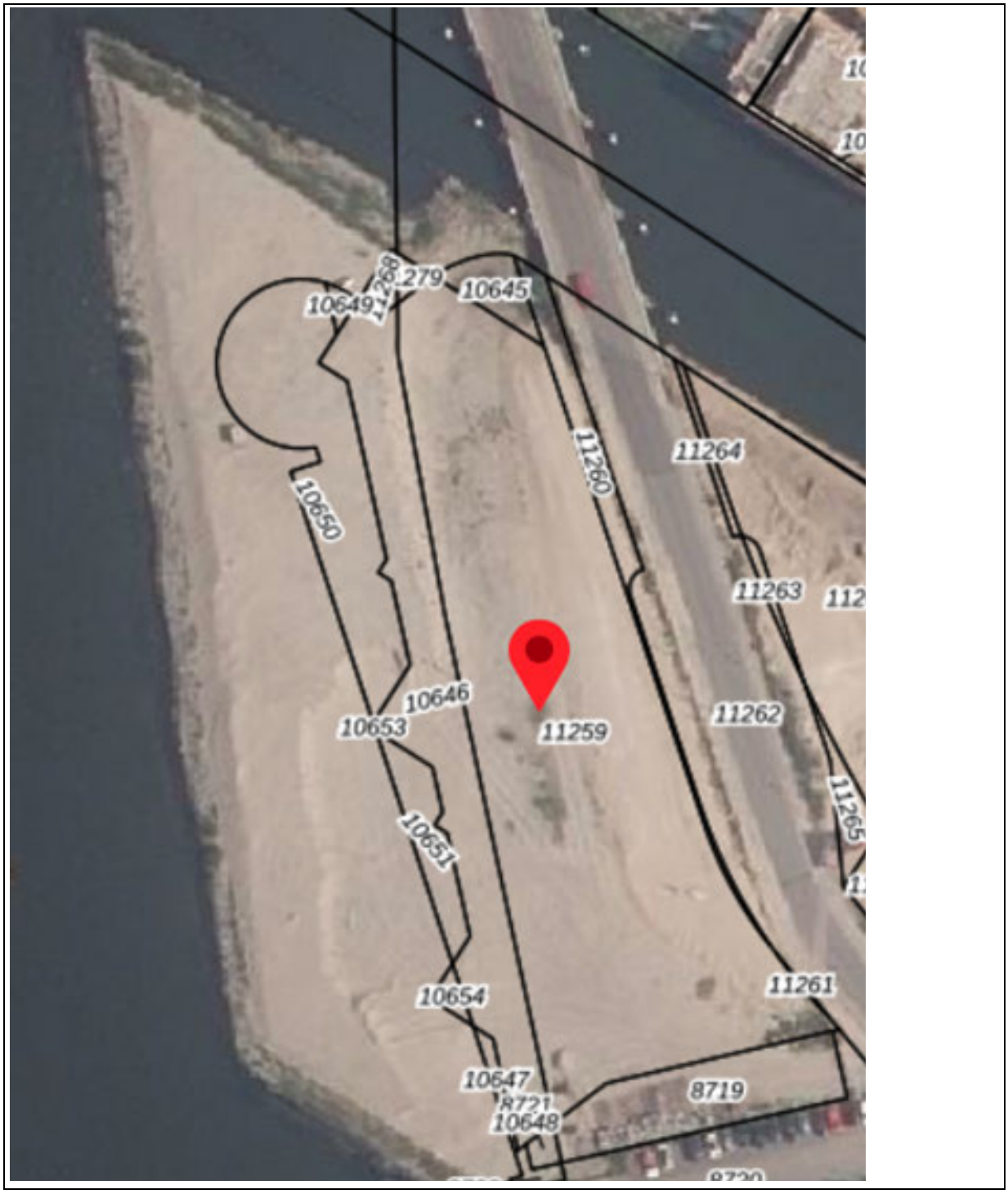
Milieu

Geen rapport voor Grasweg 85+ west.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Grasweg Kop West
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

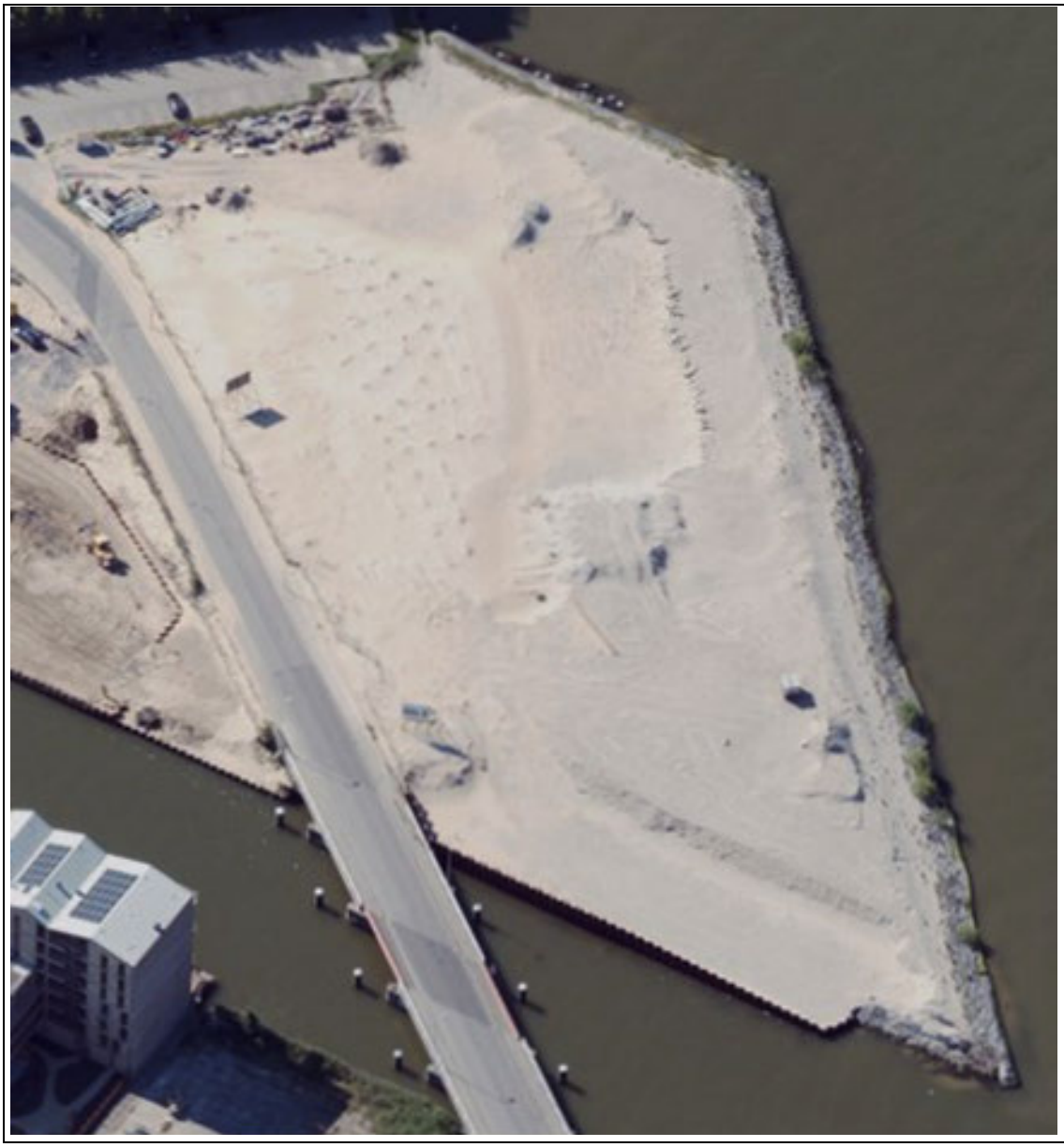


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Grond
Bouwjaar:	Niet van toepassing
Renovatiejaar:	Niet van toepassing
Bouwwijze:	Niet van toepassing
Metrage:	Grondoppervlakte 480 m2
Duurzaamheid:	Niet van toepassing

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Percelen: 8721, 10645 en 10648: Gemengd

	Percelen: 10647, 10649, 10650 en 10651: Water-2 Perceel: 11260: Verkeer-1 Gebiedsaanduiding: geluidzone-industrie
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven B4

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Nieuwbouw

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Watergebonden
zwakte	Rest Grasweg industrie met bedrijfspanden
Externe analyse:	
kansen	Nieuwbouw
bedreigingen	Vertraging door optredende laagconjunctuur

Grondwaarde

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	480 m2	€ 375	€ 180.000
Bouwrijp maken		€ 50	€ 24.000
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)			€ 156.000

5. Objectanalyse

5.1 Hulstweg 8

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7424	800 m2	800 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	TSV Beheer BV
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, huisvestingwet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Erfdienstbaarheid (doorhaling), ingeschreven op 29-07-2005; - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 07-06-2012.

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek voor waterbodems (NEN 5720), dd. 15-01-2019:
Aanleiding: Werkzaamheden kabels en leidingen
Zintuiglijk: -
Bovengrond: >Aw Hg, Pb som PCB (7). minerale olie
Ondergrond: >Aw Hg, Pb
Grondwater: -
Asbest: Visueel niet aangetoond. Analytisch niet onderzocht.

Conclusies:
Bovengrond: Licht verontreinigd met kwik, lood, som PCB (7), minerale olie. Ondergrond: Licht verontreinigd met kwik en lood
Grondwater: niet aangetroffen binnen 0.50 meter onder de geplande ontgravingsdiepte en is daarom niet bemonsterd of analytisch onderzocht.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

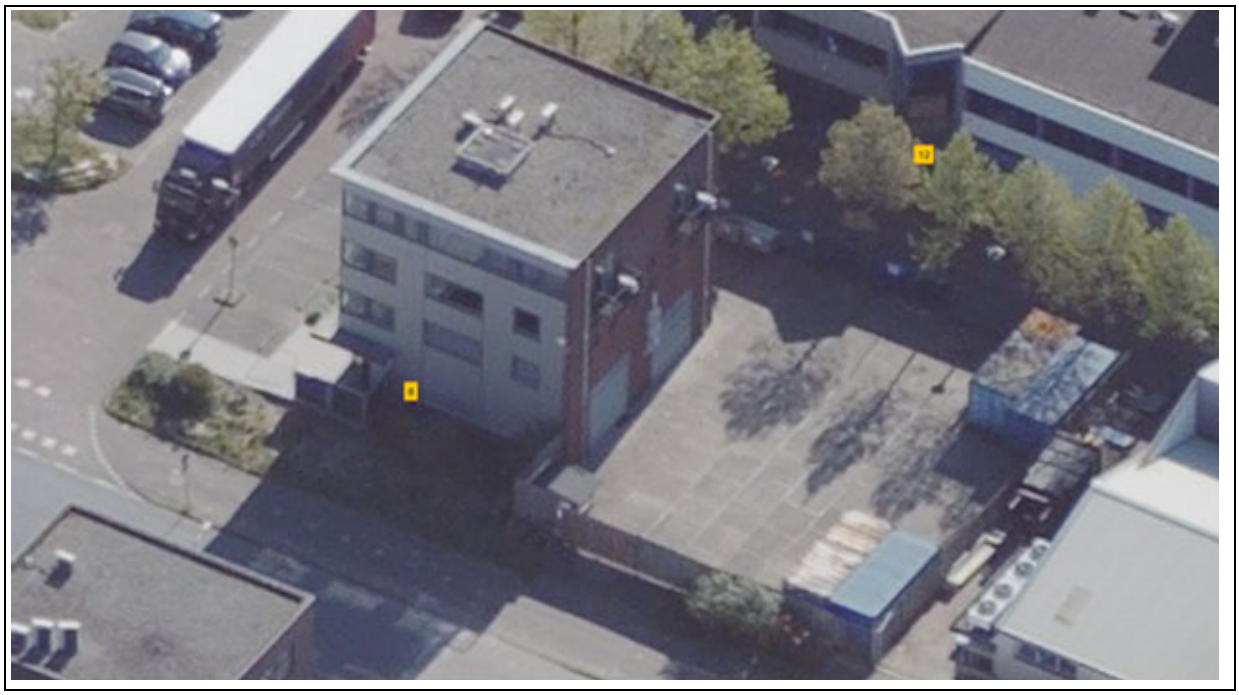
Omschrijving:	Op straathoek gelegen, goed bereikbaar met voldoende eigen parkeergelegenheid op eigen terrein.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto van Kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Kantoor
Bouwjaar:	2004
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Vierkant gebouw van bakstenen en plat dak, bestaande uit 4 verdiepingen
Metrage:	635 m2 BVO / 583 m2 VVO
Duurzaamheid:	Traditioneel gebouwd



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet Ontsluiting
Oude bestemming:	Haven- en opslagterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	6 B.V.'s o.m. I.T., belegging O.G., technisch ontwerp

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Geschikt voor multi-tenant, eigen parkeergelegenheid
zwakte	Oppervlaktegebruik niet gemaximaliseerd
Externe analyse:	
kansen	Buitenruimte ontwikkelen
bedreigingen	Energielabel C verplicht voor kantoren vanaf 2023 (label onbekend)

NAR rapportage

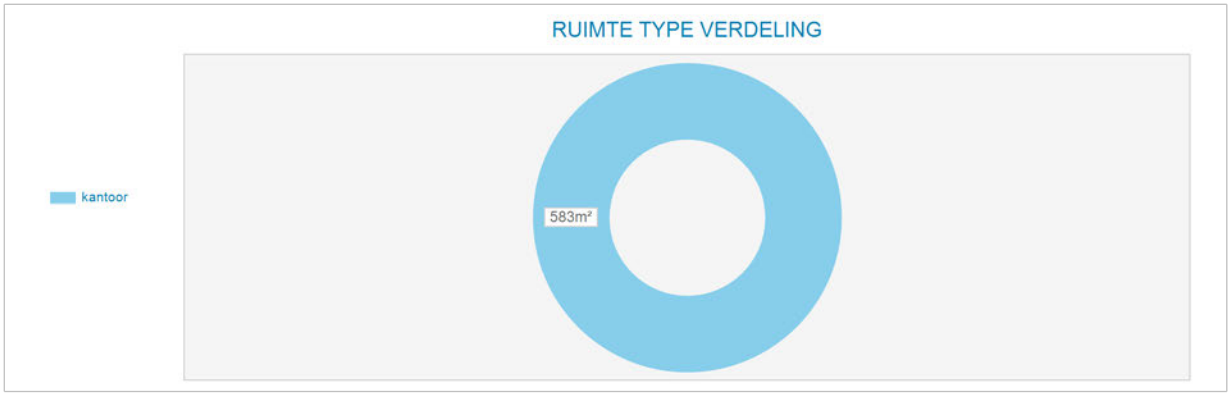
Hulstweg 8, 1032LB te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
kantoor	583	-	€ 140	81%	€ 81.620
terrein	-	25	€ 750	19%	€ 18.750
Totaal	**583**	**25**		**100%**	**€ 100.370**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,92	4,0%	€ 4.032
Onderhoud	€ 7,60	4,4%	€ 4.429
Beheerkosten	€ 3,44	2,0%	€ 2.007
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 17,96**	**10,4%**	**€ 10.468**
Netto huurwaarde			**€ 89.902**
NAR % von			6,75%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.331.876**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.331.876**
Verwervingskosten	€ 128.192
Marktwaarde kk	**€ 1.203.684**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.200.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 100.370	€ 89.902	7,54%	6,75%	13,3
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 100.370				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,34%
IRR	6,67%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 2.065

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,00%

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 1, 3, 5 & Papaverweg 14 (-16)

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	5865	1.598 m2	1.598 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Klaprozen Vastgoed B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

AVR (aanvullend rapport), dd. 01-09-2019:
Aanleiding: beoordeling voorgaand bodemonderzoek (zaaknummer 9100614), analyse grondwater 21 augustus 2019 (rapportdatum op 1 september 2019 gezet).
Aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Grondwateronderzoek in stroomafwaartse richting van de chroombakken. Analyse op ARVO-pakket en chroom. Grond ter completering van ARVO onderzoek op ARVO en chroom. In rapportage tevens een verklaring van steekbusmonster (onjuist bemonsteringstraject).
Bovengrond t.p.v. verchroombakken: niet verontreinigd met chroom
Bovengrond t.p.v. de peilbuis bij de chroombakken: Cu, Zn > T, min. olie, Co, Cd, Hg, Pb, PAK > Aw
Grondwater t.p.v. de chroombakken: Ba en naftaleen > S

Conclusies: nabij de verchroombakken zijn geen verontreinigingen aangetoond, welke duiden op het gebruik ervan. M.b.t. het steekbusmonster is dit in het boorprofiel aangepast (bemonsteringstraject 0,8 - 1 m -mv).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt ingeklemd tussen de Papaverweg en de Klaprozenweg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1950
Renovatiejaar:	onbekend
Bouwwijze:	Garagebedrijf met stalen spanten en bitumen plat dak gebouwd. Voorstaand kantoorgebouw over 2 lagen in metselwerk en plat dak.
Metrage:	1.783 m2 BVO, VVO: 1.694 m2

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	enkelbestemming Gemengd gebiedsaanduiding milieuzone-zone wet milieubeheer maximale floor space index (fsi): 1,5 maximale percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Haven- en opslagterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Garage bedrijf, massage salon en meubelbedrijf

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed, oude bebouwing evt. herontwikkeling in stijl nieuwbouw
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen tegenover het Buiksloterhamkanaal
zwakte	Vorm van het perceel
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

NAR rapportage

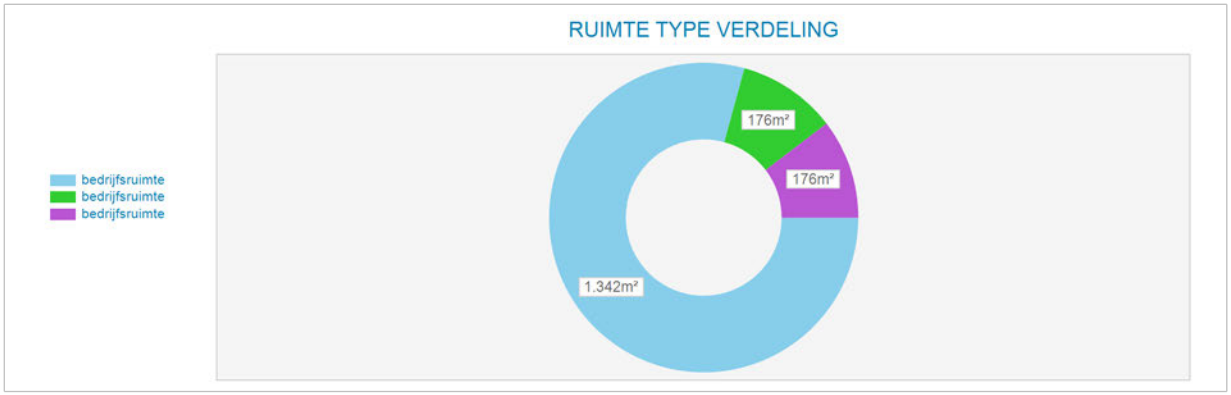
Papaverweg 14 -16, 1032KH te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfsruimte	1.342,35	-	€ 65	73%	€ 87.253
bedrijfsruimte	175,75	-	€ 90	13%	€ 15.818
bedrijfsruimte	175,75	-	€ 90	13%	€ 15.818
Totaal	**1.693,85**	**-**		**100%**	**€ 118.888**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,86	6,9%	€ 8.236
Onderhoud	€ 8,25	11,8%	€ 13.979
Beheerkosten	€ 1,40	2,0%	€ 2.378
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,52**	**20,7%**	**€ 24.592**
Netto huurwaarde			**€ 94.296**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.347.082**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.347.082**
Verwervingskosten	€ 129.656
Marktwaarde kk	**€ 1.217.426**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.215.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 118.888	€ 94.296	8,83%	7,00%	11,3
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 118.888				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,77%
IRR	6,18%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 719

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 7

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	5974	238 m2	238 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 18-08-2014 & 25-08-2014; - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 07-06-2012

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

AVR (aanvullend rapport), dd. 01-09-2019:
Aanleiding: beoordeling voorgaand bodemonderzoek (zaaknummer 9100614), analyse grondwater 21 augustus 2019 (rapportdatum op 1 september 2019 gezet).
Aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Grondwateronderzoek in stroomafwaartse richting van de chroombakken. Analyse op ARVO-pakket en chroom. Grond ter completering van ARVO onderzoek op ARVO en chroom. In rapportage tevens een verklaring van steekbusmonster (onjuist bemonsteringstraject).
Bovengronds t.p.v. verchroombakken: niet verontreinigd met chroom.

Bovengronds t.p.v. de peilbuis bij de chroombakken: Cu, Zn > T, min. olie, Co, Cd, Hg, Pb, PAK > Aw.
Grondwater t.p.v. de chroombakken: Ba en naftaleen > S.

Conclusies: nabij de verchroombakken zijn geen verontreinigingen aangetoond, welke duiden op het gebruik ervan. M.b.t. het steekbusmonster is dit in het boorprofiel aangepast (bemonsteringstraject 0,8 - 1 m -mv).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object bestaat uit een enkel gebouw gelegen tussen de Klaprozenweg en de Papaverweg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto van Kadastralekaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Werkruimte met bovenwoning
Bouwjaar:	1950
Renovatiejaar:	1953 uitbreiding bestaande werkplaats
Bouwwijze:	Traditioneel gebouwd met steen en plat dak. Dubbele entree.
Metrage:	Werkplaats BG 231 m2 BVO, woning verdieping 180 m2
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. April 2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	enkelbestemming Gemengd gebiedsaanduiding milieuzone-zone wet milieubeheer maximale floor space index (fsi): 1,5 maximaal percentage woningbouw: 30% maximaal aantal wooneenheden: 22
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Haven- en opslagterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Garagebedrijf en kantoor.

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken
zwakte	Weinig parkeerplekken. Ingesloten bebouwing.
Externe analyse:	
kansen	Zichtlocatie aan een doorlopende weg
bedreigingen	Verouderde energieprestatie van bebouwingen

NAR rapportage

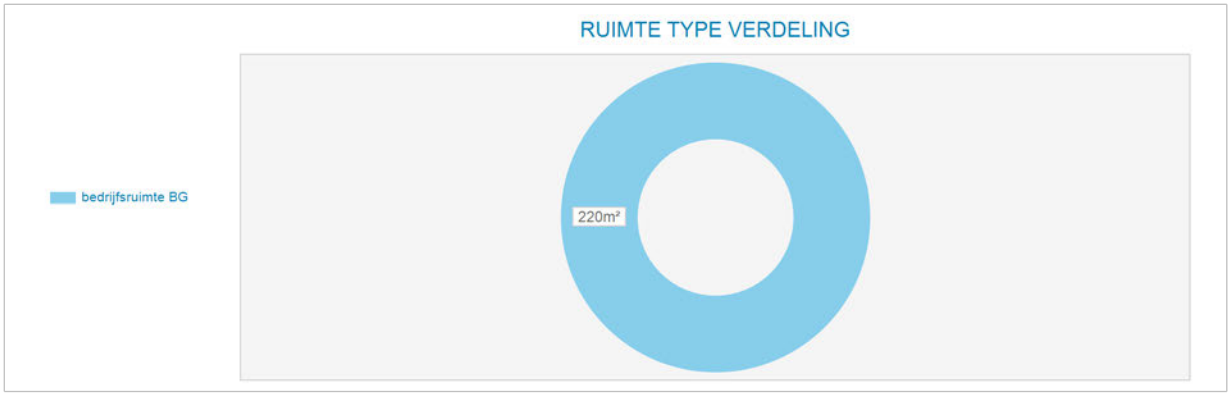
Klaprozenweg 7, 1032KK te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfsruimte BG	220	-	€ 125	49%	€ 27.500
Woning/kantoor 1ste etage	-	180	€ 160	51%	€ 28.800
Totaal	**220**	**180**		**100%**	**€ 56.300**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 8,22	3,2%	€ 1.809
Onderhoud	€ 9,90	3,9%	€ 2.177
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 18,12**	**7,1%**	**€ 3.987**
Netto huurwaarde			**€ 52.313**
NAR % von			6,50%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 804.823**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 804.823**
Verwervingskosten	€ 77.464
Marktwaarde kk	**€ 727.359**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 725.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 56.300	€ 52.313	7,00%	6,50%	14,3
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 56.300				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,74%
IRR	6,81%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 3.306

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,50%

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 9, 11 & 13

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6058	475 m2	475 m2
Amsterdam	K	6065	285 m2	285 m2
			Totaal:	760 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	S. Jongsma & Zoon Amsterdam NV
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingwet 2014, ingeschreven op 01-01-2010 - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 18-05-2018 (enkel perceel 6065); - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 18-08-2014 & 25-08-2014; - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 07-06-2012.

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

AVR (aanvullend rapport), dd. 01-09-2019:
Aanleiding: beoordeling voorgaand bodemonderzoek (zaaknummer 9100614), analyse grondwater 21 augustus 2019 (rapportdatum op 1 september 2019 gezet).
Aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Grondwateronderzoek in stroomafwaartse richting van de chroombakken. Analyse op ARVO-pakket en chroom. Grond ter completering van ARVO onderzoek op ARVO en chroom. In rapportage tevens een verklaring van steekbusmonster (onjuist bemonsteringstraject).
Bovengronds t.p.v. verchroombakken: niet verontreinigd met chroom
Bovengronds t.p.v. de peilbuis bij de chroombakken: Cu, Zn > T, min. olie, Co, Cd, Hg, Pb, PAK > Aw.
Grondwater t.p.v. de chroombakken: Ba en naftaleen > S.
Conclusies: nabij de verchroombakken zijn geen verontreinigingen aangetoond, welke duiden op het gebruik ervan. M.b.t. het steekbusmonster is dit in het boorprofiel aangepast (bemonsteringstraject 0,8 - 1 m -mv).
Verder vermelding dat op Klaprozenweg 9 een tank is gesaneerd in 2002
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object is langs de doorgaande weg gelegen, en ligt ingesloten tussen andere gebouwen.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto van NVM Geoweb

Feitelijke omschrijving

Type object:	Tussengelegen horeca met kantoor
Bouwjaar:	1950
Renovatiejaar:	Diversen
Bouwwijze:	Traditioneel gebouwd in steen en plat dak met bitumen waterkering/
Metrage:	Restaurant 290 m2, cafetaria 81 m2, ijssalon 22 m2, kantoor 73 m2 allemaal VVO, parkeerplaatsen 6 stuks.
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april 2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	enkelbestemming Gemengd gebiedsaanduiding milieuzone-zone wet milieubeheer maximale floor space index (fsi): 1,5 maximaal percentage woningbouw: 30% maximaal aantal wooneenheden: 22
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Haven- en opslagterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	IJssalon, cafetaria, restaurant, kantoor

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken
zwakte	Weinig parkeerplekken
Externe analyse:	
kansen	Gelegen als een zichtlocatie aan een doorlopende weg
bedreigingen	Verouderde energieprestatie van bebouwingen

NAR rapportage

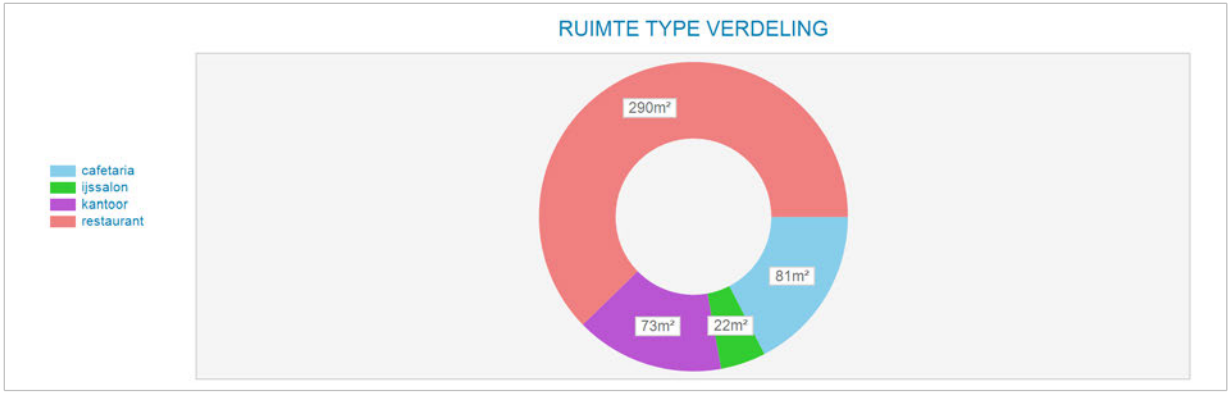
Klaprozenweg 9-13, 1032KK te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
cafetaria	81	-	€ 175	18%	€ 14.175
kantoor	72,59	-	€ 150	14%	€ 10.889
ijssalon	22	-	€ 175	5%	€ 3.850
parkeerplaatsen	-	6	€ 1.000	8%	€ 6.000
restaurant	290	-	€ 150	55%	€ 43.500
Totaal	**465,59**	**6**		**100%**	**€ 78.414**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,46	3,8%	€ 3.009
Onderhoud	€ 8,67	5,1%	€ 4.038
Beheerkosten	€ 3,37	2,0%	€ 1.568
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 18,50**	**11,0%**	**€ 8.615**
Netto huurwaarde			**€ 69.798**
NAR % von			6,50%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.073.822**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.073.822**
Verwervingskosten	€ 103.355
Marktwaarde kk	**€ 970.467**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 970.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 78.414	€ 69.798	7,30%	6,50%	13,7
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 78.414				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,08%
IRR	6,66%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 2.084

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,50%

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 15

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6235	509 m2	509 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 18-05-2018; - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 18-08-2014 & 25-08-2014; - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 07-06-2012.

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar voor dit adres.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object bestaat uit een woonhuis met gebouwen en ligt aan de doorgaande weg. Het geheel ligt ingeklemd tussen omliggende gebouwen.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Woonhuis met bedrijfsgebouwen
Bouwjaar:	1957
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Traditioneel gebouwd, bakstenen muren, platte daken met bitumen
Metrage:	Bedrijfsruimte ca. 317 m2 BVO / 300 m2 VVO, woning 162 m2 BVO / 140 m2 VVO
Duurzaamheid:	onbekend



Obliquefoto d.d. april 2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	enkelbestemming Gemengd gebiedsaanduiding milieuzone-zone wet milieubeheer maximale floor space index (fsi): 1,5 maximaal percentage woningbouw: 30% maximaal aantal wooneenheden: 22
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Haven- en opslagterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Safe house Stichting 12 stappen e.a.

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Redelijk
Mate van verhuurbaarheid:	Redelijk
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken
zwakte	Weinig parkeerplekken
Externe analyse:	
kansen	Gelegen als een zichtlocatie aan een doorgaande weg
bedreigingen	Verouderde energieprestatie van bebouwingen

NAR rapportage

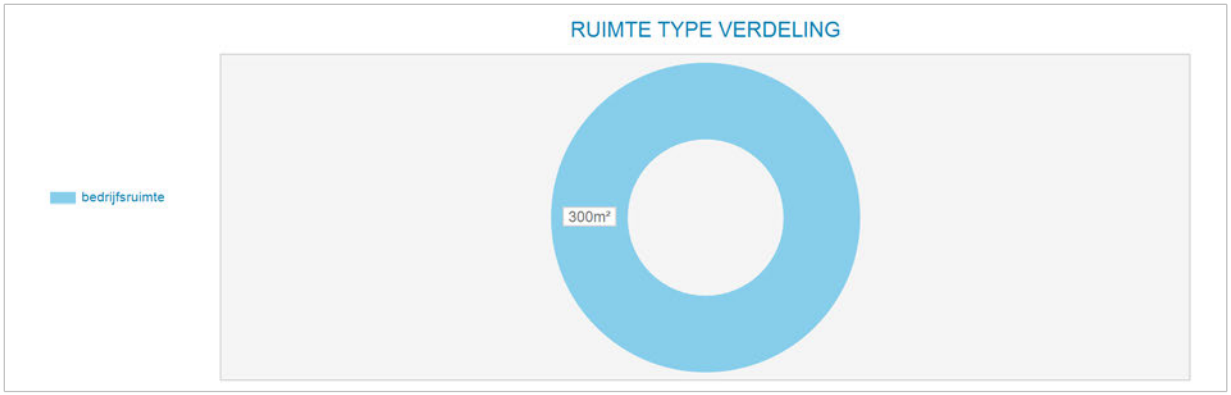
Klaprozenweg 151 + H, 1032KK te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfsruimte	300	-	€ 60	40%	€ 18.000
woning over 2 verdiepingen	-	140	€ 195	60%	€ 27.300
Totaal	**300**	**140**		**100%**	**€ 45.300**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,78	3,8%	€ 1.733
Onderhoud	€ 12,97	8,6%	€ 3.892
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 18,75**	**12,4%**	**€ 5.625**
Netto huurwaarde			**€ 39.675**
NAR % von			6,50%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 610.391**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 610.391**
Verwervingskosten	€ 58.750
Marktwaarde kk	**€ 551.641**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 550.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 45.300	€ 39.675	7,42%	6,50%	13,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 45.300				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,21%
IRR	6,19%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.839

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,75%

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 17 A & B

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8059	645 m2	645 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 18-08-2014 & 25-08-2014; - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 07-06-2012.

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek voor waterbodems (NEN 5720), dd. 15-01-2019:
Aanleiding: Werkzaamheden kabels en leidingen
Zintuiglijk: -
Bovengrond: >Aw Hg, Pb som PCB (7). minerale olie
Ondergrond: >Aw Hg, Pb
Grondwater: -
Asbest: Visueel niet aangetoond. Analytisch niet onderzocht.

Conclusies:
Bovengrond: Licht verontreinigd met kwik, lood, som PCB (7), minerale olie.
Ondergrond: Licht verontreinigd met kwik en lood
Grondwater: niet aangetroffen binnen 0.50 meter onder de geplande ontgravingsdiepte en is daarom niet bemonsterd of analytisch onderzocht.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt aan een grote doorgaande weg, ingesloten tussen bebouwing van derden.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte met kantoorruimte op verdieping
Bouwjaar:	1999
Renovatiejaar:	Uitbreiding ongedateerd.
Bouwwijze:	Bedrijfshal met metalen gevelbekleding en constructie
Metrage:	419 m2 VVO bedrijfshal en werkplaats begane grond, 306 m2 VVO kantoren op eerste verdieping (gedeelte bedrijfshal met vide). 4 parkeerplaatsen.
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april 2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	enkelbestemming Gemengd op gedeelte perceel van toepassing: - gebiedsaanduiding milieuzone-zone wet milieubeheer - maximale floor space index (fsi): 1,5 - maximaal percentage woningbouw: 30% - maximaal aantal wooneenheden: 22
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Haven- en opslagterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Aannemer en maatschappelijk

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken, extra entree Vlierweg
zwakte	Weinig parkeerplaatsen
Externe analyse:	
kansen	Gelegen als een zichtlocatie aan een doorlopende weg
bedreigingen	

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

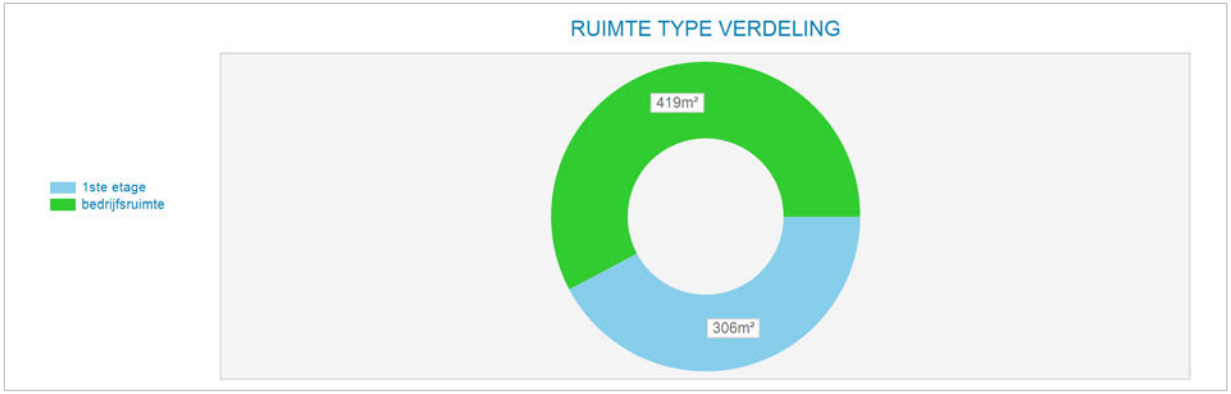
Klaprozenweg 17A+B, 1032KK te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfsruimte	419	-	€ 100	50%	€ 41.900
1ste etage	306	-	€ 110	40%	€ 33.660
Parkeren	-	4	€ 2.000	10%	€ 8.000
Totaal	**725**	**4**		**100%**	**€ 83.560**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,09	5,3%	€ 4.414
Onderhoud	€ 5,83	5,1%	€ 4.227
Beheerkosten	€ 2,31	2,0%	€ 1.671
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,22**	**12,3%**	**€ 10.312**
Netto huurwaarde			**€ 73.248**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.046.395**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.046.395**
Verwervingskosten	€ 100.715
Marktwaarde kk	**€ 945.680**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 945.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 83.560	€ 73.248	7,99%	7,00%	12,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 83.560				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,84%
IRR	7,05%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.304

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,00%

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 17 D & Vlierweg 44

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8053	1.105 m2	1.105 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	VvE Gebouw Klaprozenweg 17d / Vlieringweg 44
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

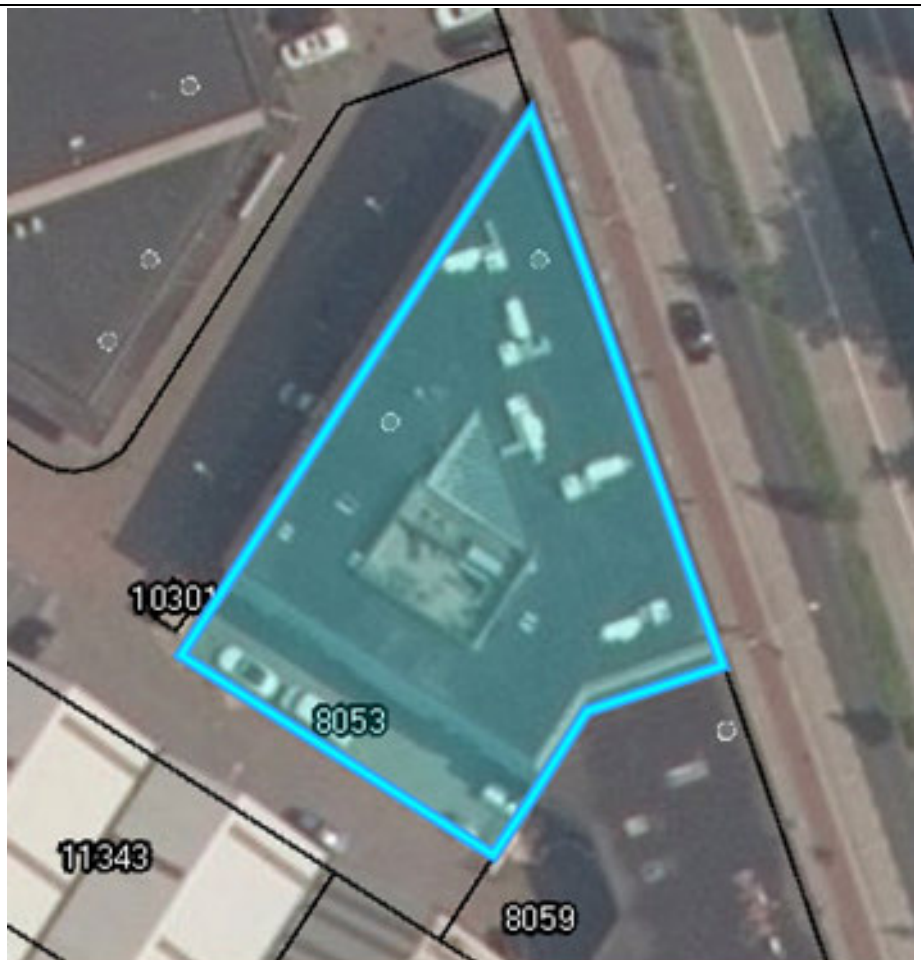
Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek voor waterbodems (NEN 5720), dd. 15-01-2019:
Aanleiding: Werkzaamheden kabels en leidingen
Zintuiglijk: -
Bovengrond: >Aw Hg, Pb som PCB (7). minerale olie
Ondergrond: >Aw Hg, Pb
Grondwater: -
Asbest: Visueel niet aangetoond. Analytisch niet onderzocht.
Conclusies:
Bovengrond: Licht verontreinigd met kwik, lood, som PCB (7), minerale olie.
Ondergrond: Licht verontreinigd met kwik en lood
Grondwater: niet aangetroffen binnen 0.50 meter onder de geplande ontgravingsdiepte en is daarom niet bemonsterd of analytisch onderzocht.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt aan de doorgaande weg en ligt ingeklemd tussen andere bedrijfsgebouwen.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Grootschalige detailhandel
Bouwjaar:	1999
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal met deels bakstenen en deels metalen gevelbekleding over twee verdiepingen met bitumen waterkering.
Metrage:	1.502 BVO / 1.427 VVO over 2 verdiepingen.
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april 2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	enkelbestemming Gemengd functieaanduiding: detailhandel perifeer (dhp) maximaal aantal wooneenheden: 4
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Haven- en opslagterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Laminaatfirma en fitnessclub

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken, extra entree vlierweg, zicht grote weg
zwakte	Weinig parkeerplekken
Externe analyse:	
kansen	Gelegen als een zichtlocatie aan een doorlopende weg
bedreigingen	

NAR rapportage

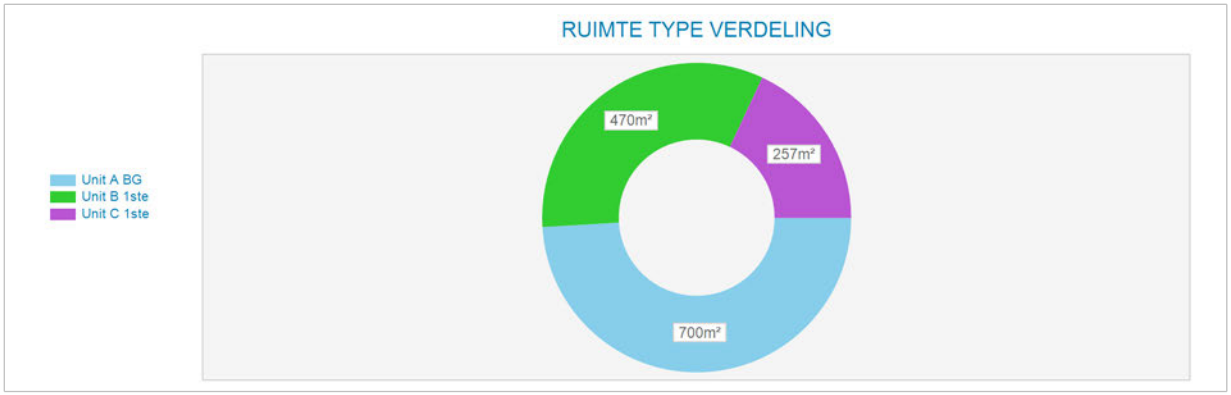
Klaprozenweg 17d, 1032KK te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Unit A BG	700	-	€ 140	55%	€ 98.000
Unit B 1ste	470	-	€ 110	29%	€ 51.700
Unit C 1ste	257	-	€ 110	16%	€ 28.270
Totaal	**1.427**	**-**		**100%**	**€ 177.970**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,29	5,0%	€ 8.981
Onderhoud	€ 5,43	4,4%	€ 7.750
Beheerkosten	€ 2,49	2,0%	€ 3.559
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,22**	**11,4%**	**€ 20.291**
Netto huurwaarde			**€ 157.679**
NAR % von			6,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 2.522.866**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 2.522.866**
Verwervingskosten	€ 242.824
Marktwaarde kk	**€ 2.280.042**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 2.280.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 177.970	€ 157.679	7,05%	6,25%	14,2
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 177.970				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,81%
IRR	6,15%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.598

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,50%

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 19 AB, 21 AB, 23 AB, 25 AB, 27, Hulstweg 14-62, Vlierweg 1-97

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11368	1.157 m2	1.157 m2
Amsterdam	K	11371	67 m2	67 m2
			Totaal	1.224 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	WONINGSTICHTING ROCHDALE
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek voor waterbodems (NEN 5720), dd. 15-01-2019:
Aanleiding: Werkzaamheden kabels en leidingen
Zintuiglijk: -
Bovengrond: >Aw Hg, Pb som PCB (7), minerale olie
Ondergrond: >Aw Hg, Pb
Grondwater: -
Asbest: Visueel niet aangetoond. Analytisch niet onderzocht.
Conclusies:
Bovengrond: Licht verontreinigd met kwik, lood, som PCB (7), minerale olie.
Ondergrond: Licht verontreinigd met kwik en lood

Grondwater: niet aangetroffen binnen 0.50 meter onder de geplande ontgravingsdiepte en is daarom niet bemonsterd of analytisch onderzocht.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt ingesloten tussen de Klaprozenweg, Vlierweg en Hulstweg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Groot winkelgebied
Bouwjaar:	2003
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met metaal constructie
Metrage:	45 parkeerplaatsen

Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: gemengd Functieaanduiding: detailhandel perifeer (DHP) Maximaal aantal wooneenheden: 14 aaneengebouwd (aeg)
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Haven- en opslagterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Verschillende grote detailhandelaren

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen een verbindingsweg van de wijk
zwakte	Geen diversiteit in functies
Externe analyse:	
kansen	Toenemende woningen in het omliggende gebied
bedreigingen	Toenemende faillissementen in de detailhandel

NAR rapportage

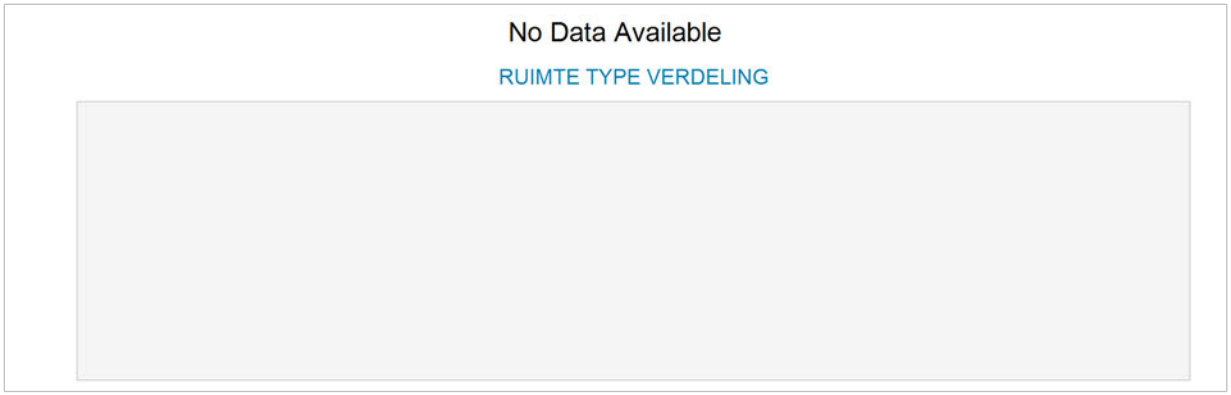
Klaprozenweg 19-27, 1032KK te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
parkeren	-	45	€ 750	100%	€ 33.750
Totaal	**-**	**45**		**100%**	**€ 33.750**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	-	2,0%	€ 687
Onderhoud	-	7,3%	€ 2.475
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**-**	**9,4%**	**€ 3.162**
Netto huurwaarde			**€ 30.588**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 436.969**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 436.969**
Verwervingskosten	€ 42.058
Marktwaarde kk	**€ 394.911**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 395.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 33.750	€ 30.588	7,72%	7,00%	12,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 33.750				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,55%
IRR	6,12%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	-

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,00%

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 19 AB, 21 AB, 23 AB, 25 AB, 27, Hulstweg 14-62, Vlierweg 1-97

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11614	1.452 m2	1.452 m2
Amsterdam	K	11616	886 m2	886 m2
			Totaal	2.338 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	VvE COMPLEX MARK TE AMSTERDAM
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek voor waterbodems (NEN 5720), dd. 15-01-2019:
Aanleiding: Werkzaamheden kabels en leidingen
Zintuiglijk: -
Bovengrond: >Aw Hg, Pb som PCB (7), minerale olie
Ondergrond: >Aw Hg, Pb
Grondwater: -
Asbest: Visueel niet aangetoond. Analytisch niet onderzocht.
Conclusies:
Bovengrond: Licht verontreinigd met kwik, lood, som PCB (7), minerale olie.
Ondergrond: Licht verontreinigd met kwik en lood

Grondwater: niet aangetroffen binnen 0.50 meter onder de geplande ontgravingsdiepte en is daarom niet bemonsterd of analytisch onderzocht.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt ingesloten tussen de Klaprozenweg, Vlierweg en Hulstweg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Groot winkelgebied
Bouwjaar:	2003
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met metaal constructie
Metrage:	88 parkeerplaatsen

Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: gemengd Functieaanduiding: detailhandel perifeer (DHP) Maximaal aantal wooneenheden: 14 aaneengebouwd (aeg)
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Haven- en opslagterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Verschillende grote detailhandelaren

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen een verbindingsweg van de wijk
zwakte	Geen diversiteit in functies
Externe analyse:	
kansen	Toenemende woningen in het omliggende gebied
bedreigingen	Toenemende faillissementen in de detailhandel

NAR rapportage

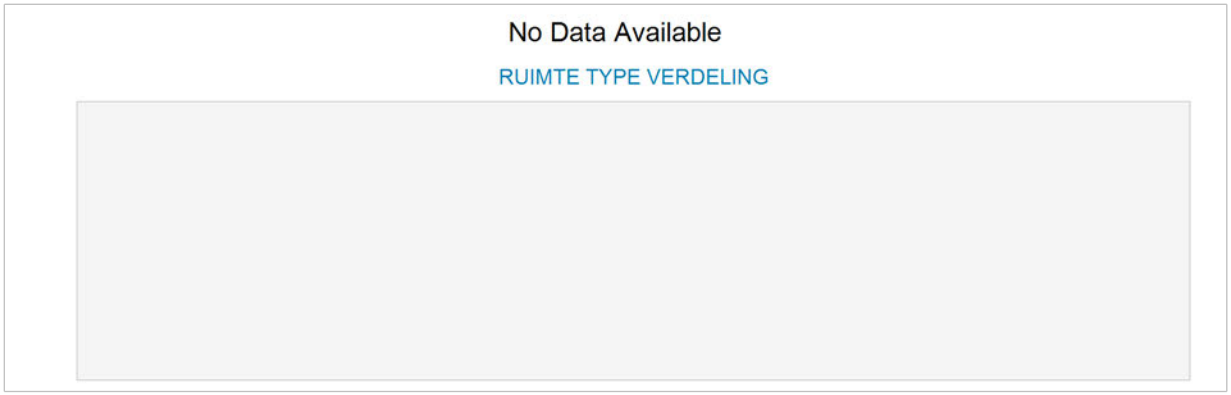
Klaprozenweg 19-27, 1032KK te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
parkeren	-	88	€ 750	100%	€ 66.000
Totaal	**-**	**88**		**100%**	**€ 66.000**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	-	2,0%	€ 1.344
Onderhoud	-	7,3%	€ 4.840
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**-**	**9,4%**	**€ 6.184**
Netto huurwaarde			**€ 59.816**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 854.518**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 854.518**
Verwervingskosten	€ 82.247
Marktwaarde kk	**€ 772.271**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 772.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 66.000	€ 59.816	7,72%	7,00%	12,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 66.000				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,55%
IRR	6,12%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	-

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,00%

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 19 AB, 21 AB, 23 AB, 25 AB, 27, Hulstweg 14-62, Vlierweg 1-97

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11324	69 m2	69 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	VvE Gebouw Klaprozenweg 19-27 te Amsterdam
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek voor waterbodems (NEN 5720), dd. 15-01-2019:
Aanleiding: Werkzaamheden kabels en leidingen
Zintuiglijk: -
Bovengrond: >Aw Hg, Pb som PCB (7), minerale olie
Ondergrond: >Aw Hg, Pb
Grondwater: -
Asbest: Visueel niet aangetoond. Analytisch niet onderzocht.
Conclusies:
Bovengrond: Licht verontreinigd met kwik, lood, som PCB (7), minerale olie.
Ondergrond: Licht verontreinigd met kwik en lood
Grondwater: niet aangetroffen binnen 0.50 meter onder de geplande ontgravingsdiepte en is daarom niet bemonsterd of analytisch onderzocht.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt ingesloten tussen de Klaprozenweg, Vlierweg en Hulstweg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Groot winkelgebied
Bouwjaar:	2003
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met metaal constructie
Metrage:	2 parkeerplaatsen
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: gemengd Functieaanduiding: detailhandel perifeer (DHP) Maximaal aantal wooneenheden: 14 aaneengebouwd (aeg)
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Haven- en opslagterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Verschillende grote detailhandelaren

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed

Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen een verbindingsweg van de wijk
zwakte	Geen diversiteit in functies
Externe analyse:	
kansen	Toenemende woningen in het omliggende gebied
bedreigingen	Toenemende faillissementen in de detailhandel

NAR rapportage

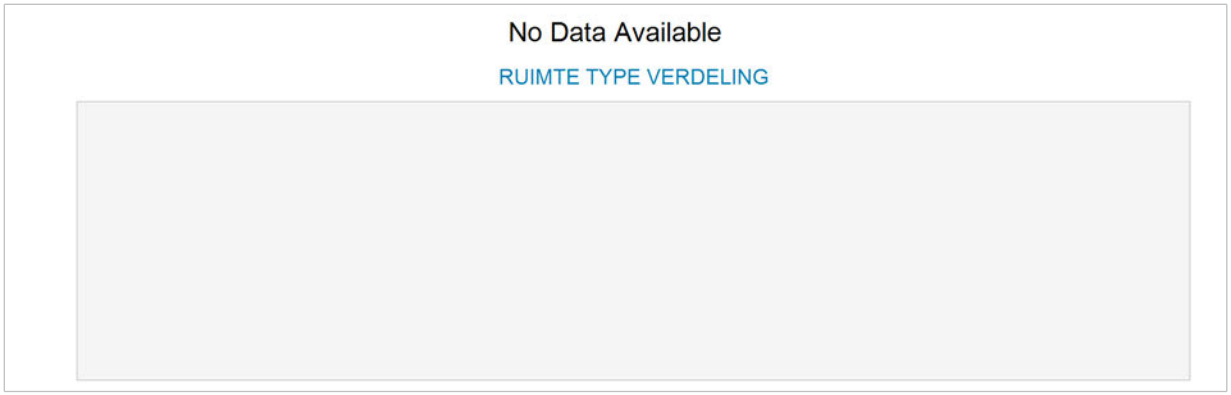
Klaprozenweg 19-27, 1032KK te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
parkeren	-	2	€ 750	100%	€ 1.500
Totaal	**-**	**2**		**100%**	**€ 1.500**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	-	2,0%	€ 31
Onderhoud	-	7,3%	€ 110
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**-**	**9,4%**	**€ 141**
Netto huurwaarde			**€ 1.359**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 19.421**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 19.421**
Verwervingskosten	€ 1.869
Marktwaarde kk	**€ 17.552**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 18.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 1.500	€ 1.359	7,72%	7,00%	12,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 1.500				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,55%
IRR	6,12%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	-

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,00%

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 19 AB, 21 AB, 23 AB, 25 AB, 27, Hulstweg 14-62, Vlierweg 1-97

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11370	43 m2	43 m2
Amsterdam	K	11615	15 m2	15 m2
Amsterdam	K	11617	31 m2	31 m2
Amsterdam	K	11652	4.339 m2	4.339 m2
Amsterdam	K	11653	691 m2	691 m2
Amsterdam	K	11654	1.430 m2	1.430 m2
Amsterdam	K	11655	410 m2	410 m2
Amsterdam	K	11656	708 m2	708 m2
Amsterdam	K	11657	426 m2	426 m2
Amsterdam	K	11658	421 m2	421 m2
Amsterdam	K	11659	532 m2	532 m2
Amsterdam	K	11660	530 m2	530 m2
Amsterdam	K	11661	235 m2	235 m2
			Totaal	9.811 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	BELEGGINGSMAATSCHAPPIJ KLAPROZENWEG AMSTERDAM (BKA) B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de

	basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

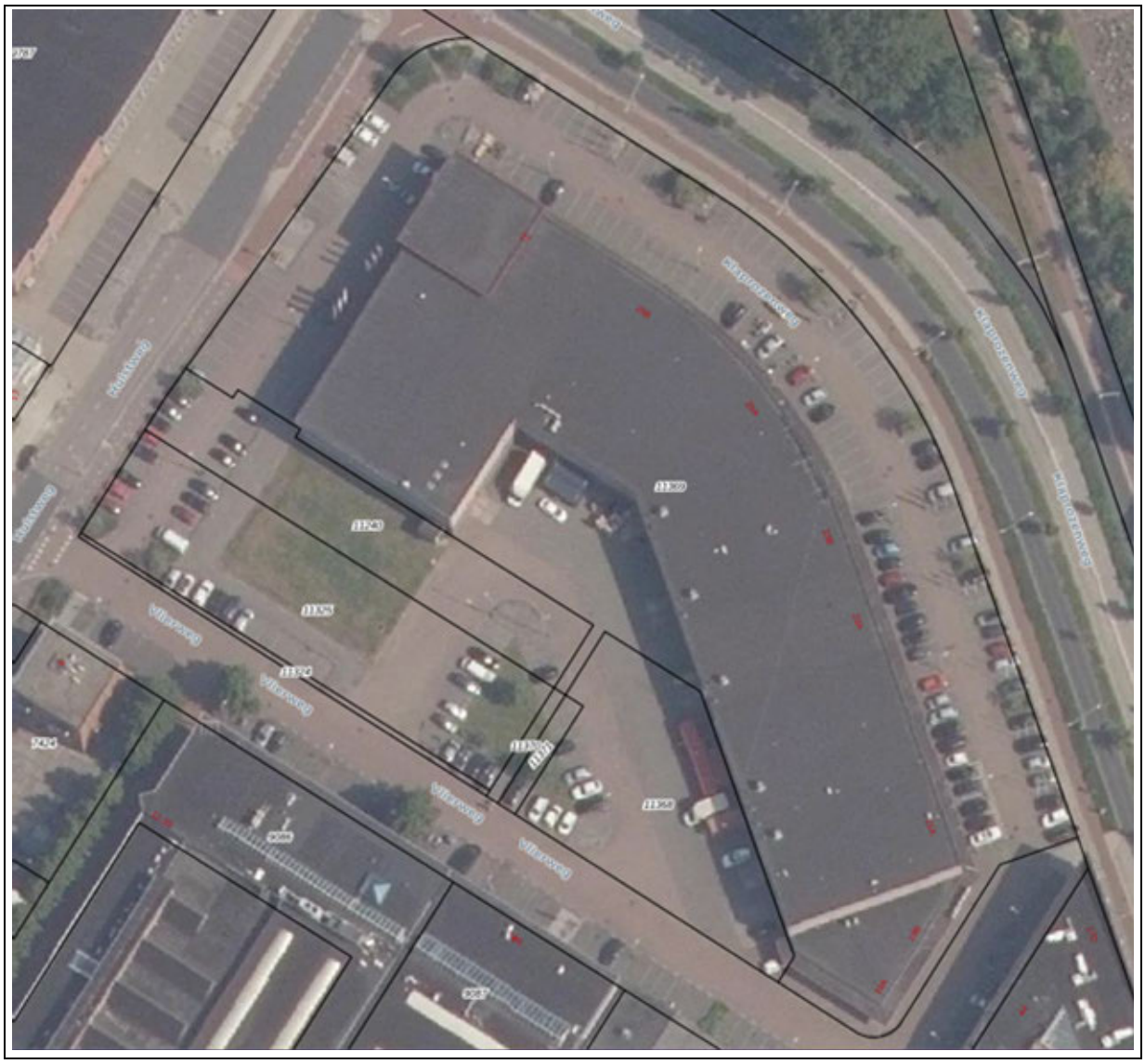
Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek voor waterbodems (NEN 5720), dd. 15-01-2019:
Aanleiding: Werkzaamheden kabels en leidingen
Zintuiglijk: -
Bovengrond: >Aw Hg, Pb som PCB (7), minerale olie
Ondergrond: >Aw Hg, Pb
Grondwater: -
Asbest: Visueel niet aangetoond. Analytisch niet onderzocht.
Conclusies:
Bovengrond: Licht verontreinigd met kwik, lood, som PCB (7), minerale olie.
Ondergrond: Licht verontreinigd met kwik en lood
Grondwater: niet aangetroffen binnen 0.50 meter onder de geplande ontgravingsdiepte en is daarom niet bemonsterd of analytisch onderzocht.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt ingesloten tussen de Klaprozenweg, Vlierweg en Hulstweg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Groot winkelgebied
Bouwjaar:	2003
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met metaal constructie
Metrage:	8.975 m2 BVO / 8.523 m2 VVO en 152 parkeerplaatsen
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: gemengd Functieaanduiding: detailhandel perifeer (DHP) Maximaal aantal wooneenheden: 14 aaneengebouwd (aeg)
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Haven- en opslagterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Verschillende grote detailhandelaren

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed

Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen een verbindingsweg van de wijk
zwakte	Geen diversiteit in functies
Externe analyse:	
kansen	Toenemende woningen in het omliggende gebied
bedreigingen	Toenemende faillissementen in de detailhandel

NAR rapportage

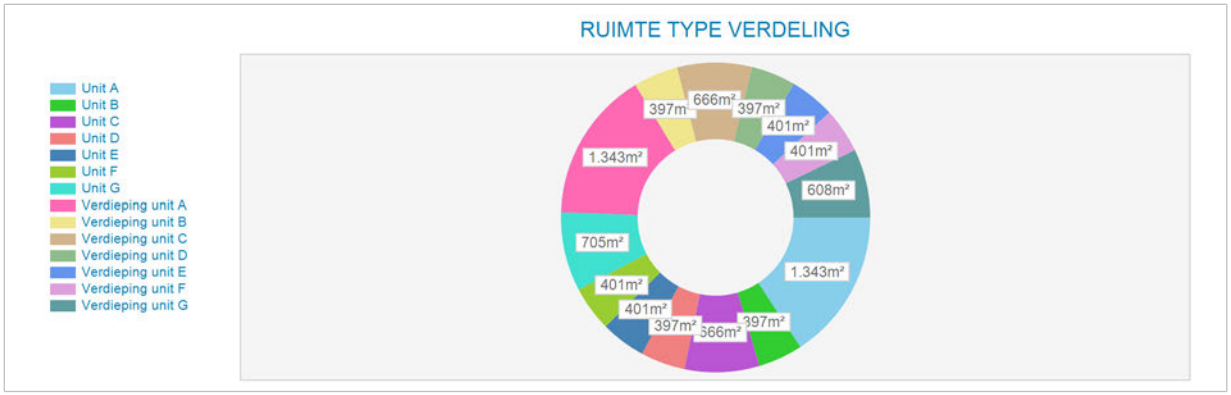
Klaprozenweg 19-27, 1032KK te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

IPD type	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Parkeren buiten	-	152	€ 750	10%	€ 114.000
Bedrijfsruimte	8.523,3	-	€ 125	90%	€ 1.067.833
Totaal	**8.523,3**	**152**		**100%**	**€ 1.181.833**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,37	4,6%	€ 54.292
Onderhoud	€ 8,00	5,8%	€ 68.215
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,37**	**10,4%**	**€ 122.507**
Netto huurwaarde			**€ 1.059.326**
NAR % von			6,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 16.949.210**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 16.949.210**
Verwervingskosten	€ 1.631.352
Marktwaarde kk	**€ 15.317.858**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 15.318.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 1.181.833	€ 1.059.326	6,97%	6,25%	14,3
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 1.181.833				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,72%
IRR	5,97%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.797

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,40%

NAR rapportage

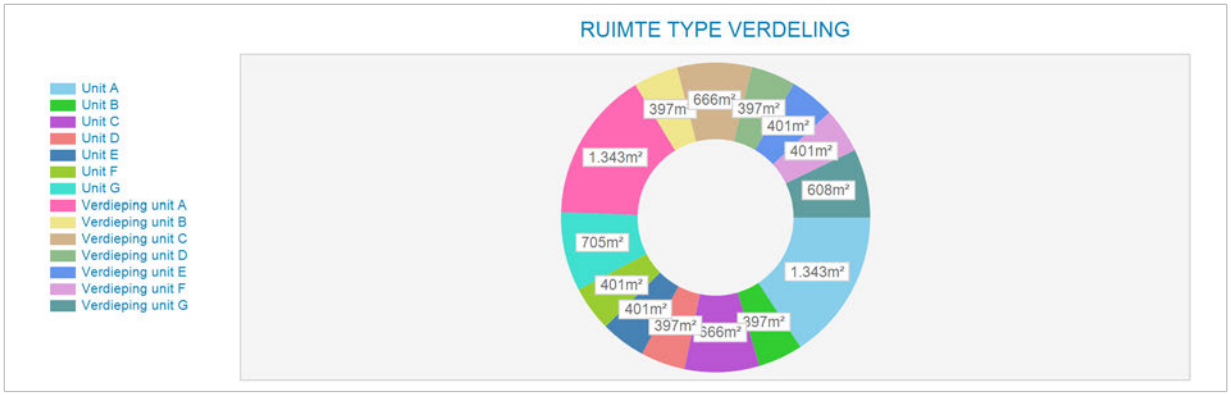
Klaprozenweg 19-27, 1032KK te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

IPD type	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Parkeren buiten	-	256	€ 750	15%	€ 192.000
Bedrijfsruimte	8.523,3	-	€ 125	85%	€ 1.067.833
Totaal	**8.523,3**	**256**		**100%**	**€ 1.259.833**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,56	4,4%	€ 55.880
Onderhoud	€ 8,67	5,9%	€ 73.935
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 15,23**	**10,3%**	**€ 129.815**
Netto huurwaarde			**€ 1.130.018**
NAR % von			6,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 18.080.281**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 18.080.281**
Verwervingskosten	€ 1.740.217
Marktwaarde kk	**€ 16.340.064**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 16.350.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 1.259.833	€ 1.130.018	6,97%	6,25%	14,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 1.259.833				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,71%
IRR	5,98%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.917

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,40%

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 31-33

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	5741	1.988 m2	1.988 m2
Amsterdam	K	6902	1.988 m2	1.988 m2
Amsterdam	K	9787	4.769 m2	4.769 m2
			Totaal:	8.745 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	N.A.Z. Beheer BV
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 31-03-1999; - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 18-08-2014 en 25-08-2014 (alleen percelen 5741 en 6902); - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 07-06-2012.

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

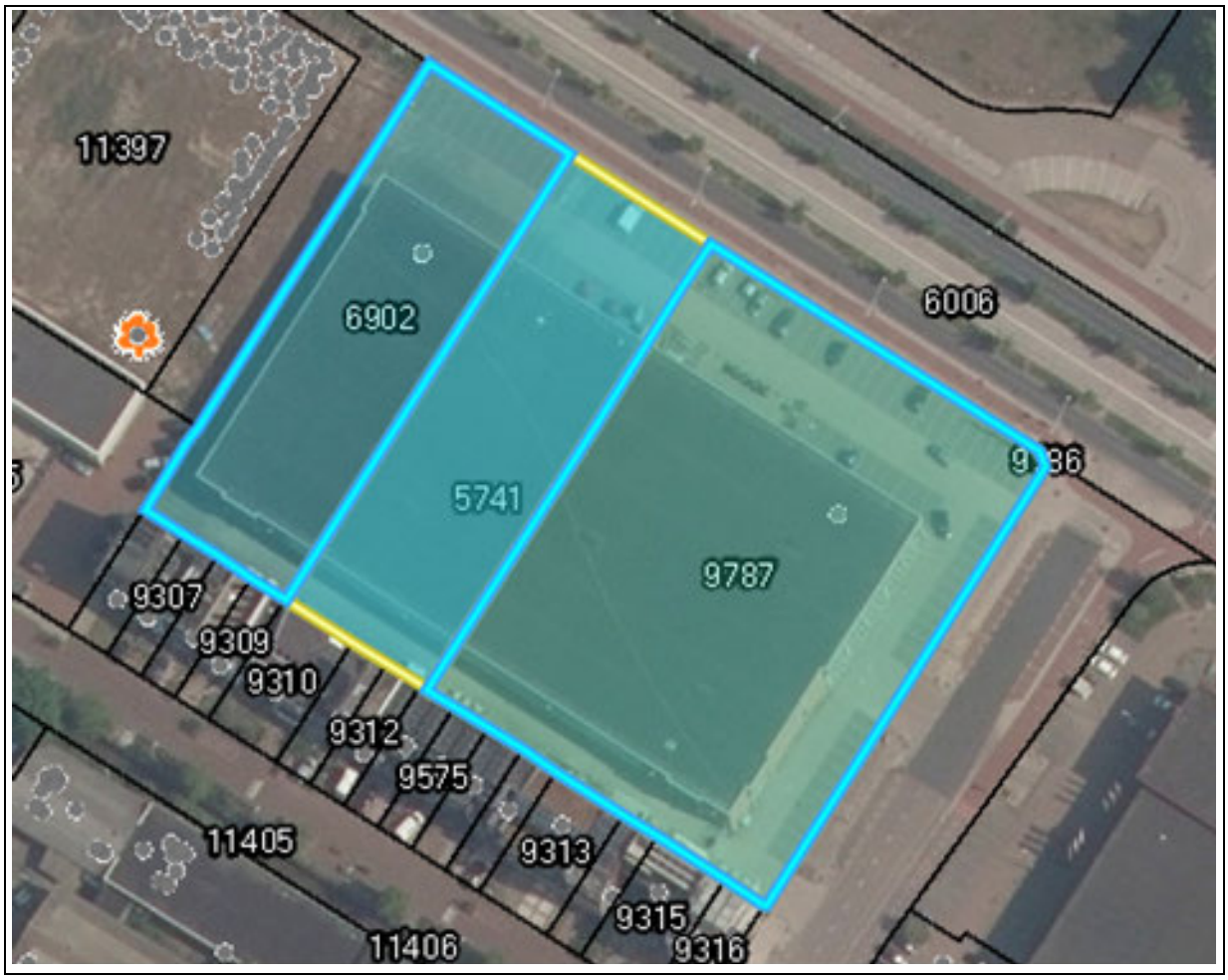
- Klaprozenweg 31: Verkennend onderzoek voor waterbodems (NEN 5720), d.d. 15-01-2019:
  Aanleiding: Werkzaamheden kabels en leidingen
  Zintuiglijk: -
  Bovengrond: >Aw Hg, Pb som PCB (7). minerale olie
  Ondergrond: >Aw Hg, Pb
  Grondwater: -
  Asbest: Visueel niet aangetoond. Analytisch niet onderzocht.
  Conclusies:
  Bovengrond: Licht verontreinigd met kwik, lood, som PCB (7), minerale olie.
  Ondergrond: Licht verontreinigd met kwik en lood
  Grondwater: niet aangetroffen binnen 0.50 meter onder de geplande ontgravingsdiepte en is daarom niet bemonsterd of analytisch onderzocht.

- Klaprozenweg 33: Verkennend onderzoek NEN 5740, d.d. 10-07-2019:
  Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is een voorgenomen onroerende goed transactie, alsmede de aanvraag van een omgevingsvergunning.
  Zintuiglijk: Meerdere boringen zijn gestaakt. Plaatselijk is in de kleiige ondergrond baksteen aangetroffen. Ter plaatse van boringen 15 en 16 zijn kooltjes aangetroffen.
  Leeflaag:
  >Aw: -
  >T: -
  >I: -
  Oorspronkelijke bodem:
  >Aw: koper, kwik, lood, zink, PAK en minerale olie
  >T:-
  >I: -
  Grondwater:
  >S: arseen
  >T: -
  >I: -
  Asbest: visueel niet aangetoond en analytisch niet onderzocht
  Conclusies: Locatie is in 2006 gesaneerd en voorzien van een leeflaag.
  De leeflaag is niet verontreinigd.
  De oorspronkelijke bodem is licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie en PAK.
  Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

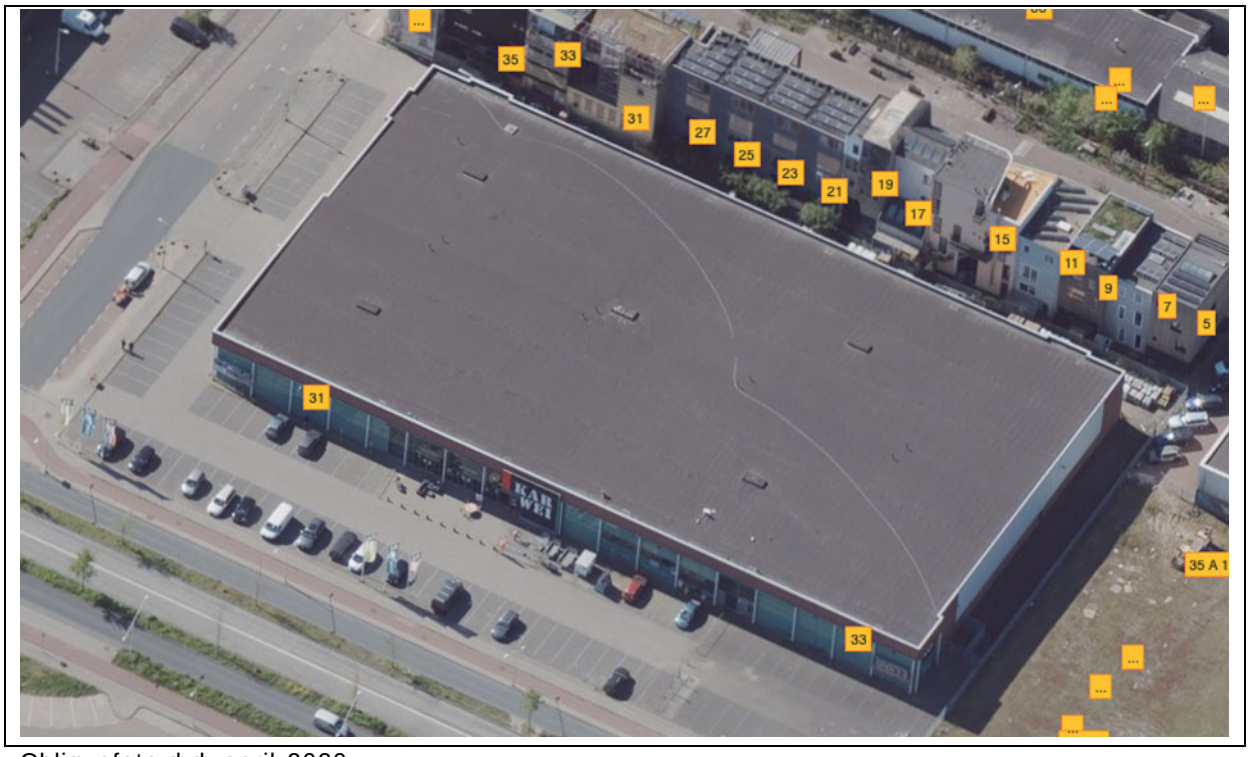
Omschrijving:	Het object ligt aan de doorgaande weg. Aan de zijde van de Bosrankstraat grenst het object aan woningbouw.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industriehal met showroom
Bouwjaar:	2003
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal met metalen gevelbekleding en constructie
Metrage:	3.859 BVO / 3.666 VVO
Duurzaamheid:	Gebouwd volgens de standaarden van 2003



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Gemengd functieaanduiding detailhandel perifeer (dhp) Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30% Maximaal aantal wooneenheden: 12 Bouwaanduiding: aaneengebouwd (aeg)
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Retail

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken
zwakte	Veel parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen in ontwikkelgebied BSH
bedreigingen	Verouderde energieprestatie van bebouwingen

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

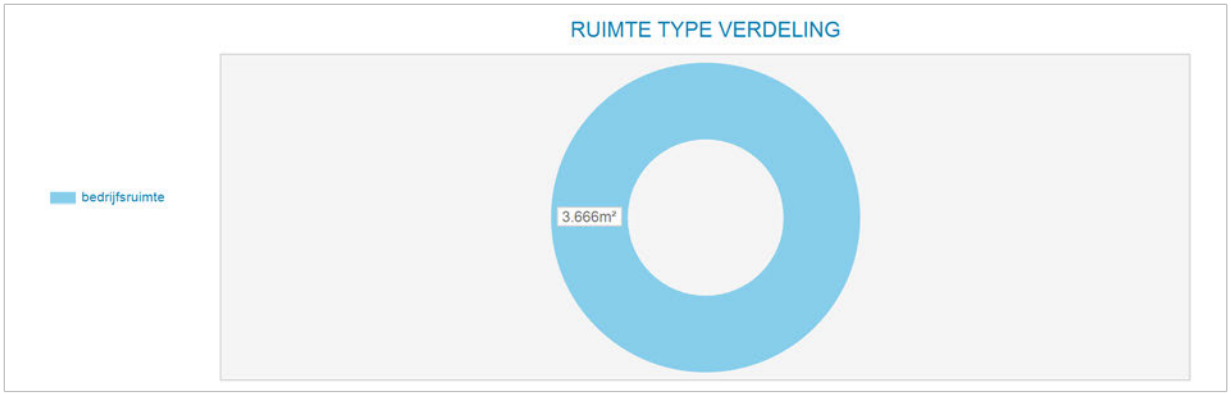
Klaprozenweg 33 31- 33, 1032KK te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfsruimte	3.666,05	-	€ 135	100%	€ 494.917
Totaal	**3.666,05**	**-**		**100%**	**€ 494.917**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,52	4,8%	€ 23.921
Onderhoud	€ 4,67	3,5%	€ 17.134
Beheerkosten	€ 2,70	2,0%	€ 9.898
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,90**	**10,3%**	**€ 50.953**
Netto huurwaarde			**€ 443.964**
NAR % von			6,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 7.103.421**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 7.103.421**
Verwervingskosten	€ 683.700
Marktwaarde kk	**€ 6.419.721**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 6.420.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 494.917	€ 443.964	6,97%	6,25%	14,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 494.917				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,71%
IRR	5,63%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.751

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,00%

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 35 A2, A3, A4 & B2

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11397	2.658 m2	2.658 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	VVE KLAPROZENWEG 35 EN 37 TE AMSTERDAM
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 3 maart 2023 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Wet bodembescherming, ingeschreven op 24-11-2020; - Erfdienstbaarheid, ingeschreven op 06-07-2021 - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 18-08-2014 en 25-08-2014; - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 07-06-2012.

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Grenzend aan Klaprozenweg 35 is aan weerzijde het volgende bekend:

- Klaprozenweg 33: Verkennend onderzoek NEN 5740, d.d. 10-07-2019:
  Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is een voorgenomen onroerende goed transactie, alsmede de aanvraag van een omgevingsvergunning.
  Zintuiglijk: Meerdere boringen zijn gestaakt. Plaatselijk is in de kleiige ondergrond baksteen aangetroffen. Ter plaatse van boringen 15 en 16 zijn kooltjes aangetroffen.
  Leeflaag:
  >Aw: -
  >T: -
  >I: -
  Oorspronkelijke bodem:
  >Aw: koper, kwik, lood, zink, PAK en minerale olie
  >T:-
  >I: -
  Grondwater:
  >S: arseen
  >T: -
  >I: -
  Asbest: visueel niet aangetoond en analytisch niet onderzocht
  Conclusies: Locatie is in 2006 gesaneerd en voorzien van een leeflaag.
  De leeflaag is niet verontreinigd.
  De oorspronkelijke bodem is licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie en PAK.
  Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd.

- Klaprozenweg 51: Vele onderzoeken beschikbaar, waaronder nader onderzoek dd. 24-06-2020, aanleiding voor het onderzoek: bestemmingswijziging, VINEX, locatieontwikkeling:
  Aanleiding: ontwikkeling van de locatie en resultaten voorgaande onderzoeken
  Zintuiglijk: bijmenging met baksteen, gravel en kolengruis
  Op kavel 3C is sprake van een sterke verontreiniging met koper, lood en nikkel. Het oppervlak wordt geschat op 130 m2. Het traject van 0 - 0,5 m bestaat uit voorbelasting (aangevoerd zand) en wordt niet verontreinigd beschouwd. Bij een traject van 0,5 tot 1,5 m-mv is de omvang van de sterke verontreiniging 130 m3.
  Enkel ter plaatse van meetpunt 07 blijkt sprake van een lichte verontreiniging met minerale olie. De benzeenverontreiniging is niet teruggevonden.
  Ter plaatse van meetpunt 10 is de bodemlaag van 3,0 tot 3,5 m-mv licht verontreinigd met kwik.
  Uit de analyseresultaten blijken de gehalten aan PFAS alle onder de detectiegrens te liggen.
  Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten: bouwmaterialen-, aardewerk- en glasindustrie, dieseltank en beton- en cementwarenindustrie

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt aan de doorgaande weg Klaprozenweg, op de hoek met de Ridderspoorweg.

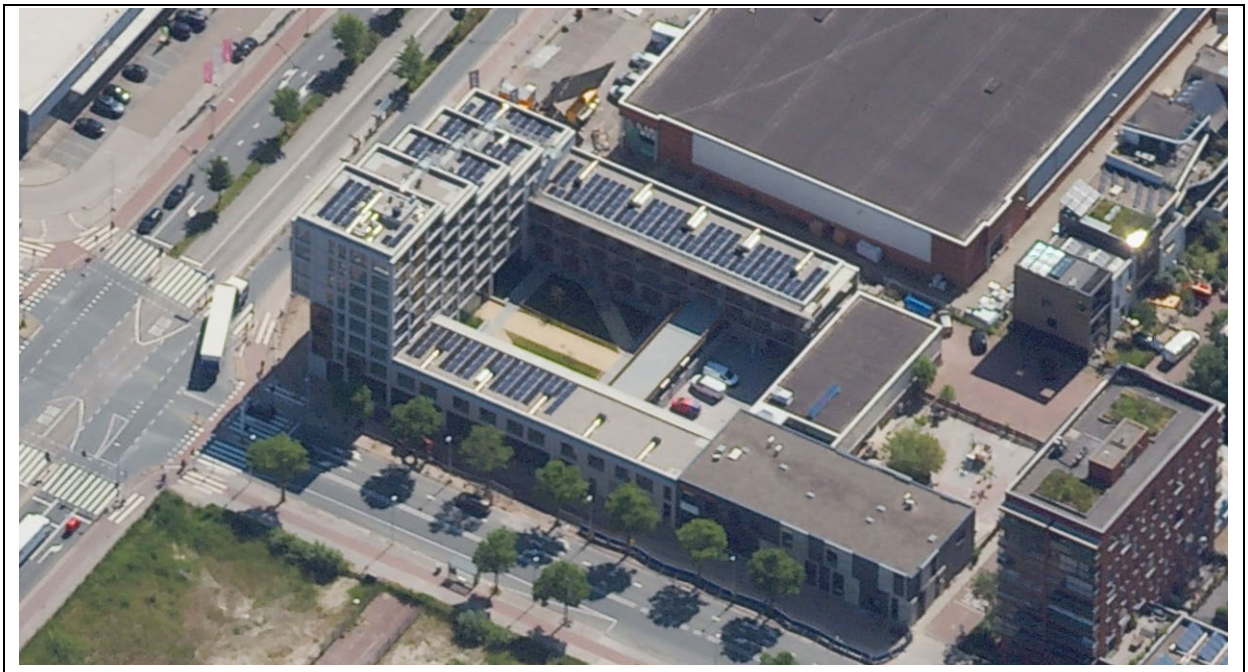
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Verblijfsobject in gebruik met woonfunctie
Bouwjaar:	2021
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Onbekend
Metrage:	Onbekend
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. maart-2023

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Onbekend
Bijzonderheden:	Onbekend
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	VvE met eigenaren in erfpacht

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Ligging aan doorgaande weg
zwakte	Omliggende bouwwerkzaamheden
Externe analyse:	
kansen	Gelegen in ontwikkelgebied BSH
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groei-mogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Grondwaardering

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	2.658	€ 375	€ 996.750
Bouwrijp maken		€ 50	€ 132.900
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)	2.444		€ 863.850

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 51 Betoncentrale Gesloopt

Kadastrale aanduiding naar toestandsdatum 2009

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8424	319 m2	319 m2
Amsterdam	K	8426	22.291 m2	22.291 m2
Amsterdam	K	8427	6.403 m2	6.403 m2
			Totaal	29.013 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster 2009

Het recht van erfpacht berustte in 2009 bij de Betoncentrale Amsterdam B.V. Na 2009 is het erfpachtrecht van deze percelen, ten behoeve van een woningbouwontwikkeling, heringedeeld. Het bloot eigendom was in 2009 in handen van de gemeente Amsterdam.

Eigendom en zakelijke rechten per 2020

Het eigendom van de percelen rust bij de gemeente Amsterdam. Op 6 percelen heeft de gemeente geen erfpacht uitgegeven, op 66 percelen zijn er de volgende erfpachters:

Diverse particulieren

VvE NUEVO PORTA

VvE CONTRE TE AMSTERDAM

VvE BSH14

VvE GEBOUW "KLAPROZENWEG 45 E/KAASJESKRUIDSTRAAT 40 TE AMSTERDAM"

VvE KLAPROZENWEG 51-D/KAASJESKRUIDSTRAAT 76 TE AMSTERDAM

VvE KLAPROZENWEG 49B1 TOT EN MET 49B3 EN KAASJESKRUID 60

VvE KAASJESKRUIDSTRAAT 64A, 64B EN 62 EN KLAPROZENWEG 49C TE AMSTERDAM

VvE KLAPROZENWEG 49E EN KAASJESKRUIDSTRAAT 66 TE AMSTERDAM

VvE GEBOUW AAN MONNIKSKAPSTRAAT 68 EN KAASJEKRUIDSTRAAT 69 TE AMSTERDAM

VvE KAASJESKRUIDSTRAAT 80 EN KLAPROZENWEG 51F1 EN 51F2 TE AMSTERDAM

VvE KLAPROZENWEG 51/KAASJESKRUIDSTRAAT 84 TE AMSTERDAM

VvE VAN HET GEBOUW KLAPROZENWEG 47A TE AMSTERDAM

VvE KLAPROZENWEG 51

VvE VAN HET GEBOUW AAN DE MAAGDENPALMSTRAAT 2-4 EN KLAPROZENWEG 51 TE AMSTERDAM

VvE VAN HET GEBOUW AAN DE MONNIKSKAPSTRAAT 64 EN MAAGDENPALMSTRAAT 6 TE AMSTERDAM

VvE PAPAVERPARK 3A-H

VvE MONNIKSKAPSTRAAT 46

VVE VILLA NOORDERZON

VvE (VROUWENMANTELSTRAAT 1,3 EN 5) TE AMSTERDAM

Publiekrechtelijke beperkingen

T.a.v. alle panden	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
In sommige gevallen o.m. aangevuld met	- Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

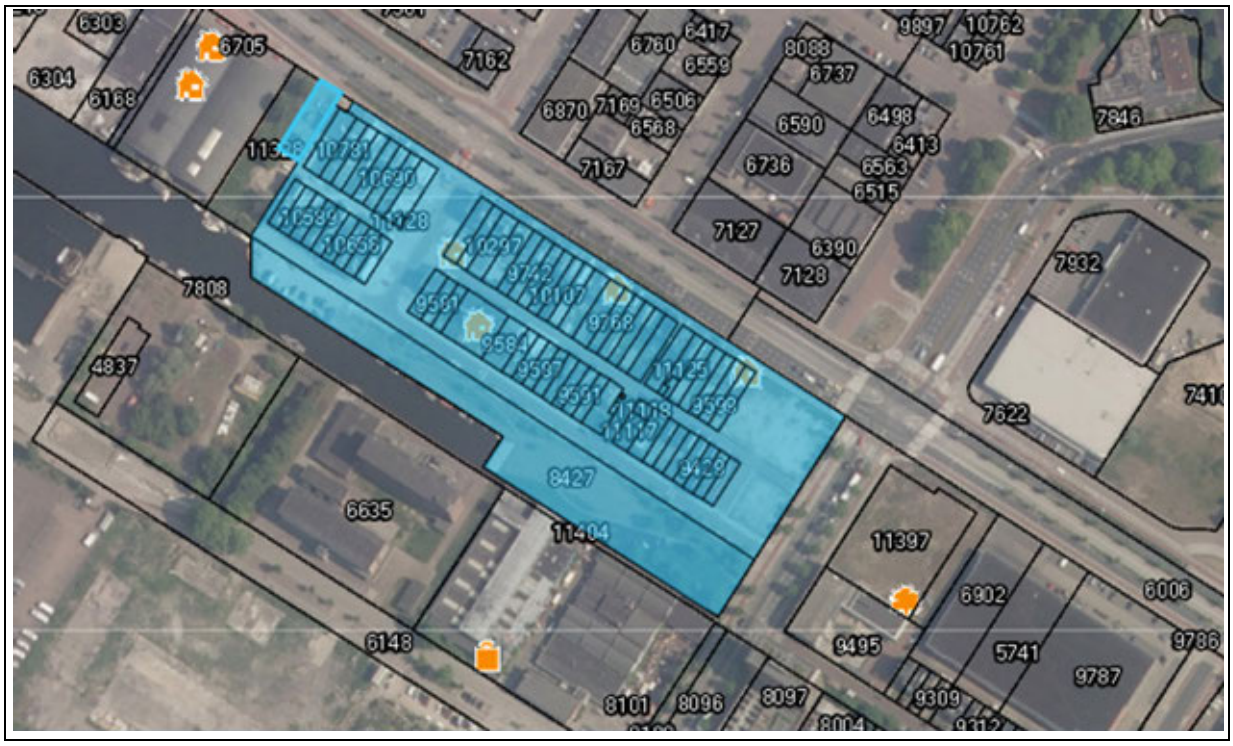
Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Vele onderzoeken beschikbaar, waaronder nader onderzoek dd. 24-06-2020, aanleiding voor het onderzoek: bestemmingswijziging, VINEX, locatieontwikkeling:
Aanleiding: ontwikkeling van de locatie en resultaten voorgaande onderzoeken Zintuiglijk: bijmenging met baksteen, gravel en kolengruis
Op kavel 3C is sprake van een sterke verontreiniging met koper, lood en nikkel. Het oppervlak wordt geschat op 130 m2. Het traject van 0 - 0,5 m bestaat uit voorbelasting (aangevoerd zand) en wordt niet verontreinigd beschouwd. Bij een traject van 0,5 tot 1,5 m-mv is de omvang van de sterke verontreiniging 130 m3.
Enkel ter plaatse van meetpunt 07 blijkt sprake van een lichte verontreiniging met minerale olie. De benzeenverontreiniging is niet teruggevonden.
Ter plaatse van meetpunt 10 is de bodemlaag van 3,0 tot 3,5 m-mv licht verontreinigd met kwik.
Uit de analyseresultaten blijken de gehalten aan PFAS alle onder de detectiegrens te liggen.
Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten: bouwmaterialen-, aardewerk- en glasindustrie, dieseltank en beton- en cementwarenindustrie
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan openbare weg met meerdere inritten. Aan de achterzijde ontsloten via het Papaverkanaal. Ruime langwerpige kavel.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham. Goede ligging voor bedrijventerrein.



Luchtfoto op kadastrale kaart 2020

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Industrie, Verwo Amsterdam BV Cement- en betonwarenfabriek
Bouwjaar:	Ca. 1967
Renovatiejaar:	Onbekend, diversen
Bouwwijze:	Onbekend
Metrage:	3.782 m2 BVO (bron: IBW Taxatie 2009 Gemeente Amsterdam)
Duurzaamheid:	Gebouwen zijn na 2009 gesloopt t.b.v. nieuwbouwwijk.



Obliquefoto 2013



Google street view 2010

Bestemming

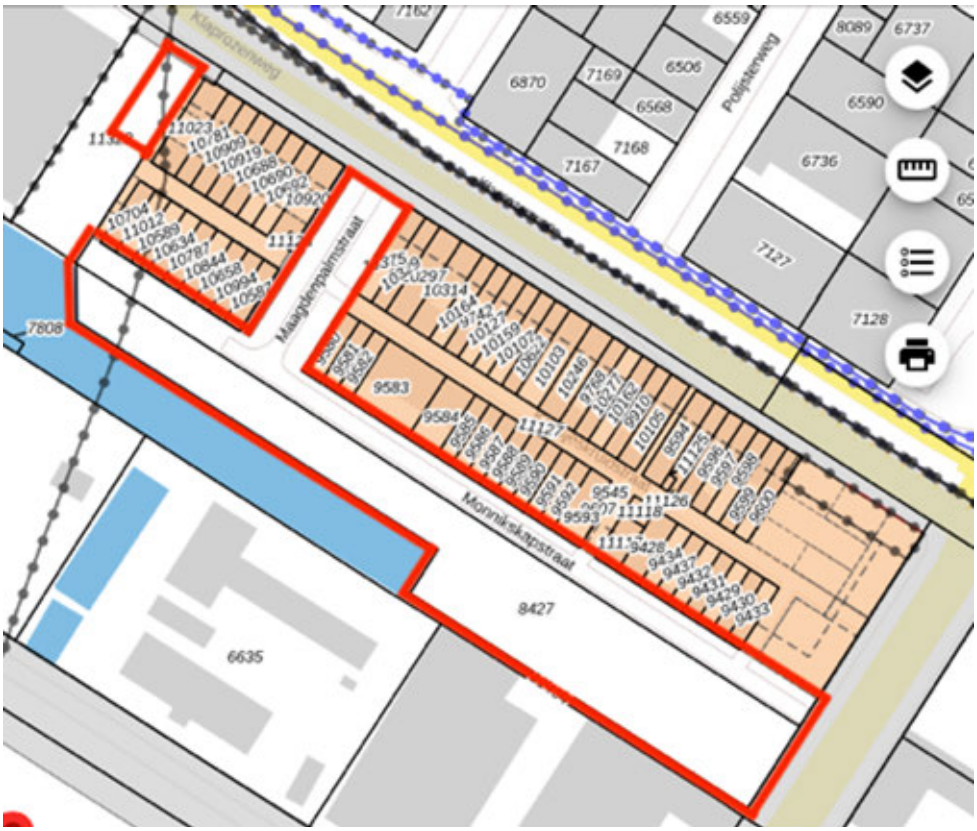
Vigerend bestemmingsplan:	Voor gedeelte zoals met rood omlijnd in afbeelding 1: Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd en Verkeer-1 Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie
Bijzonderheden:	geen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam



Afbeelding 1: gedeelte dat valt onder Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham

Vigerend bestemmingsplan:	Voor gedeelte zoals met rood omlijnd in afbeelding 2: Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Water-1, Verkeer-2 en Groen Gebiedsaanduiding voor deel perceel: Milieuzone – zone wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen



Afbeelding 2: gedeelte wat valt onder Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10

Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Gebruik 2009

Gebruikers:	Betoncentrale Amsterdam

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Specifiek voor exploitatie gebouwd, matig
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Kavel ruim van opzet, aan verbindingsweg van de wijk.
zwakte	Voor activiteiten zwaardere milieucategorie, oudere gebouwen
Externe analyse:	
kansen	Verkoop van de grond ten behoeve van herontwikkelingen
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groei-mogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Toestand per 2009

omschrijving			Oppervlakte		Status
Amsterdam	k	8424	319	m2	bebouwd
Amsterdam	k	8426	22.291	m2	buitenterrein
Amsterdam	k	8427	6.403	m2	buitenterrein
Totaal			29.013	m2	
waarvan een (grond)oppervlakte toegekend aan:					
Braakliggend terrein			29.013	m2	

Omschrijving / indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	29.013	€ 375,00	€ 10.879.875
Sloopkosten bebouwingen	3.978	€ 38	€ 150.000
Kosten bouwrijpmaken overige grond	29.013	€ 50,00	€ 1.450.650
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)	29.013	€ 320	€ 9.279.225

Te verdelen over de percelen 2020 met als erfpachters:

9437	Particulier	€ 43.177
9598	Particulier	€ 59.169
9434	Particulier	€ 43.177
9596	VvE CONTRE TE AMSTERDAM	€ 59.169
11126	Particulier	€ 11.514
9593	Particulier	€ 70.363
9592	Particulier	€ 42.857
9591	Particulier	€ 43.177
9910	Particulier	€ 59.169
9590	Particulier	€ 42.857

9589	Particulier	€ 42.857
10277	VvE BSH14	€ 59.169
9588	Particulier	€ 42.857
9768	VvE GEBOUW "KLAPROZENWEG 45 E/KAASJESKRUIDSTRAAT 40 TE AMSTERDAM"	€ 59.169
9587	Particulier	€ 42.857
9586	Particulier	€ 42.857
9585	Particulier	€ 42.857
10622	VvE VAN HET GEBOUW AAN DE KLAPROZENWEG 47 C 1 EN 2 EN KAASJESKRUIDSTRAAT 48 TE AMSTERDAM	€ 59.169
10688	VvE KLAPROZENWEG 51-D/KAASJESKRUIDSTRAAT 76 TE AMSTERDAM	€ 63.326
9742	Particulier	€ 59.169
10314	VvE KLAPROZENWEG 49B1 TOT EN MET 49B3 EN KAASJESKRUID 60	€ 88.273
10297	VvE KAASJESKRUIDSTRAAT 64A, 64B EN 62 EN KLAPROZENWEG 49C TE AMSTERDAM	€ 88.913
10329	VvE KLAPROZENWEG 49E EN KAASJESKRUIDSTRAAT 66 TE AMSTERDAM	€ 59.169
10994	Particulier	€ 46.056
10658	VvE GEBOUW AAN MONNIKSKAPSTRAAT 68 EN KAASJEKRUIDSTRAAT 69 TE AMSTERDAM	€ 46.056
10919	Particulier	€ 63.326
11012	Particulier	€ 46.056
10909	VvE KAASJESKRUIDSTRAAT 80 EN KLAPROZENWEG 51F1 EN 51F2 TE AMSTERDAM	€ 63.326
11023	VvE KLAPROZENWEG 51/KAASJESKRUIDSTRAAT 84 TE AMSTERDAM	€ 94.350
10162	Particulier	€ 59.169
10246	VvE VAN HET GEBOUW KLAPROZENWEG 47A TE AMSTERDAM	€ 87.953
10103	Particulier	€ 89.233
10107	Particulier	€ 59.169
10159	Particulier	€ 59.169
10127	Particulier	€ 59.169
10164	Particulier	€ 59.169
10375	Particulier	€ 75.800
10781	VvE KLAPROZENWEG 51	€ 63.326
10105	Particulier	€ 75.800

9600	Particulier	€ 59.169
9599	Particulier	€ 59.169
9597	Particulier	€ 59.169
11125	Particulier	€ 47.655
10920	VvE VAN HET GEBOUW AAN DE MAAGDENPALMSTRAAT 2-4 EN KLAPROZENWEG 51 TE AMSTERDAM	€ 89.872
10692	Particulier	€ 63.326
10690	Particulier	€ 63.326
9580	Particulier	€ 55.331
10587	VvE VAN HET GEBOUW AAN DE MONNIKSKAPSTRAAT 64 EN MAAGDENPALMSTRAAT 6 TE AMSTERDAM	€ 46.056
10704	Particulier	€ 46.056
9433	Particulier	€ 43.177
9430	Particulier	€ 43.177
9429	Particulier	€ 43.177
9431	Particulier	€ 43.177
9432	Particulier	€ 43.177
9428	VvE PAPAVERPARK 3A-H	€ 64.606
11117	Particulier	€ 45.736
9584	VvE MONNIKSKAPSTRAAT 46	€ 86.034
9583	VVE VILLA NOORDERZON	€ 172.068
9582	Particulier	€ 43.177
9581	Particulier	€ 42.857
10844	Particulier	€ 46.056
10787	Particulier	€ 46.056
10634	Particulier	€ 46.056
10589	Particulier	€ 46.056
9594	VvE (VROUWENMANTELSTRAAT 1,3 EN 5) TE AMSTERDAM	€ 75.800
11118	Particulier .	€ 18.870

Eigendom Amsterdam, zonder erfpachter:

9545		€ 1.599
9607		€ 4.797
11618		€ 3.262.400
8427		€ 2.047.871
11128	voor 16 m2 gelegen in 2009 perceel 8424	€ 5.117

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 51 Betoncentrale Gesloopt daaruit ontstaan Klaprozenweg 39-41 / Ridderspoorweg 2 en meer

Kadastrale aanduiding naar toestandsdatum 2009

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11590	2.165 m2	2.156 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster 2009

Het recht van erfpacht berustte in 2009 bij de Betoncentrale Amsterdam B.V. Na 2009 is het erfpachtrecht van de percelen van de Betoncentrale, ten behoeve van een woningbouwontwikkeling, heringedeeld.

Eigendom en zakelijke rechten per 2020

Eigendom:	VVE GEBOUW POPPIES TE AMSTERDAM
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

T.a.v. percelen Betoncentrale	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
Enkele daarvan	- Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Vele onderzoeken beschikbaar, waaronder nader onderzoek dd. 24-06-2020, aanleiding voor het onderzoek: bestemmingswijziging, VINEX, locatieontwikkeling:
Aanleiding: ontwikkeling van de locatie en resultaten voorgaande onderzoeken Zintuiglijk: bijmenging met baksteen, gravel en kolengruis

Op kavel 3C is sprake van een sterke verontreiniging met koper, lood en nikkel. Het oppervlak wordt geschat op 130 m2. Het traject van 0 - 0,5 m bestaat uit voorbelasting (aangevoerd zand) en wordt niet verontreinigd beschouwd. Bij een traject van 0,5 tot 1,5 m-mv is de omvang van de sterke verontreiniging 130 m3.
Enkel ter plaatse van meetpunt 07 blijkt sprake van een lichte verontreiniging met minerale olie. De benzeenverontreiniging is niet teruggevonden.
Ter plaatse van meetpunt 10 is de bodemlaag van 3,0 tot 3,5 m-mv licht verontreinigd met kwik.
Uit de analyseresultaten blijken de gehalten aan PFAS alle onder de detectiegrens te liggen.
Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten: bouwmaterialen-, aardewerk- en glasindustrie, dieseltank en beton- en cementwarenindustrie
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan openbare weg met meerdere inritten. Aan de achterzijde ontsloten via het Papaverkanaal. Ruime langwerpige kavel.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham. Goede ligging voor bedrijventerrein.



Luchtfoto op kadastrale kaart 2020

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Industrie, Verwo Amsterdam BV Cement- en betonwarenfabriek
Bouwjaar:	Ca. 1967

Renovatiejaar:	Onbekend, diversen
Bouwwijze:	Onbekend
Metrage:	3.782 m2 BVO (bron: IBW Taxatie 2009 Gemeente Amsterdam)
Duurzaamheid:	Gebouwen zijn na 2009 gesloopt t.b.v. nieuwbouwwijk.



Obliquefoto 2013



Google street view 2010

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Voor gedeelte zoals met rood omlijnd in afbeelding 1: Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham

Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd en Verkeer-1 Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie
Bijzonderheden:	geen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam



Afbeelding 1: gedeelte dat valt onder Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham

Gebruik 2009

Gebruikers:	Betoncentrale Amsterdam

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Specifiek voor exploitatie gebouwd, matig
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Kavel ruim van opzet, aan verbindingsweg van de wijk.
zwakte	Voor activiteiten zwaardere milieucategorie, oudere gebouwen
Externe analyse:	
kansen	Verkoop van de grond ten behoeve van herontwikkelingen
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groei-mogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Toestand per 2023

omschrijving		Oppervlakte	Status
Amsterdam	k 11590	2165 m2	bebouwd

Waarde naar toestand 2009

Omschrijving / indeling	m2	waarde per m2	Totaal
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	2.165	€ 375,00	€ 811.875
Sloopkosten bebouwingen	2.165	€ 38	€ 82.270
Kosten bouwrijpmaken overige grond	2.165	€ 50,00	€ 108.250
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)	2.165	€ 320	€ 621.355

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 57 & 59

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6705	4.055 m2	4.055 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	B.M.G. Vastgoed B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 18-08-2014 en 25-08-2014; - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder, ingeschreven op 07-06-2012; - Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder gedeeltelijk, ingeschreven op 12-06-2020.

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

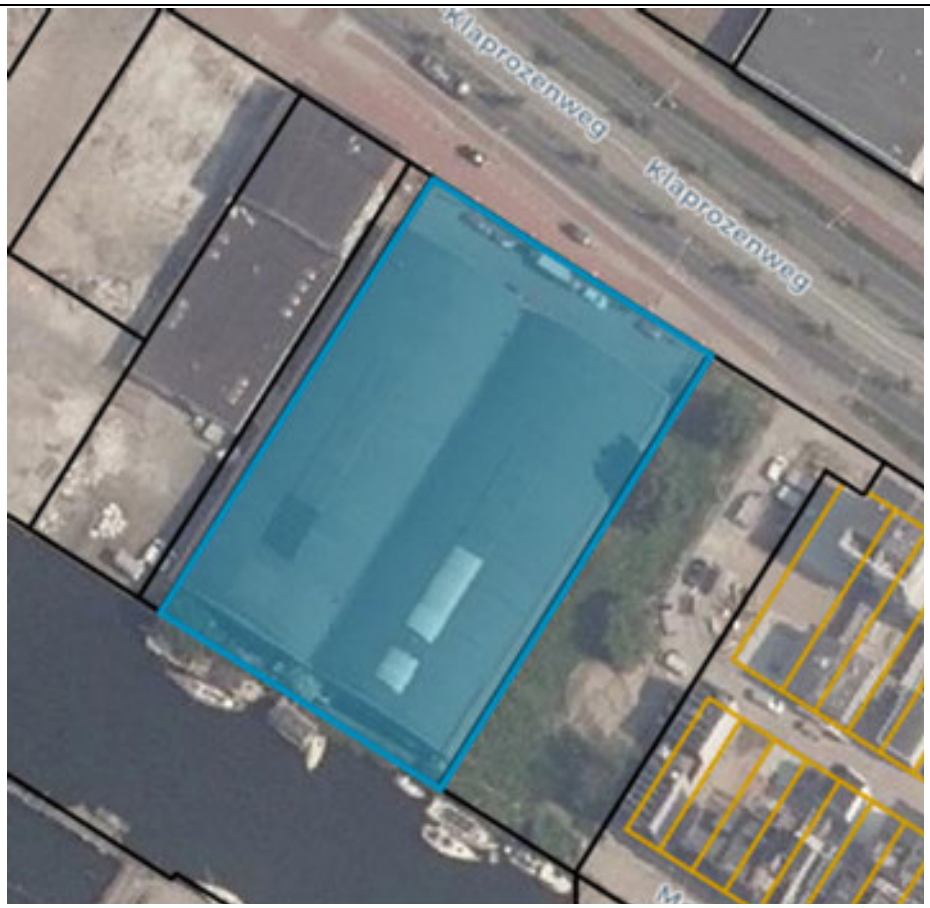
Milieu

De onderzoeken en beschikbare documenten bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaal-gebied zijn alleen beschikbaar voor (voormalig) Klaprozenweg 51 of lager en 61-69. T.a.v. die laatste naastgelegen adressen is het laatst bekende onderzoek:

Sanerings evaluatie, dd. 26-06-2020, conclusie rapport:
Oliespots en asbestspots gesaneerd 348 ton afgevoerd (grond) +121 ton puin en 89 m3 schonen grond aangevoerd, sanering wordt nog verder voortgezet.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

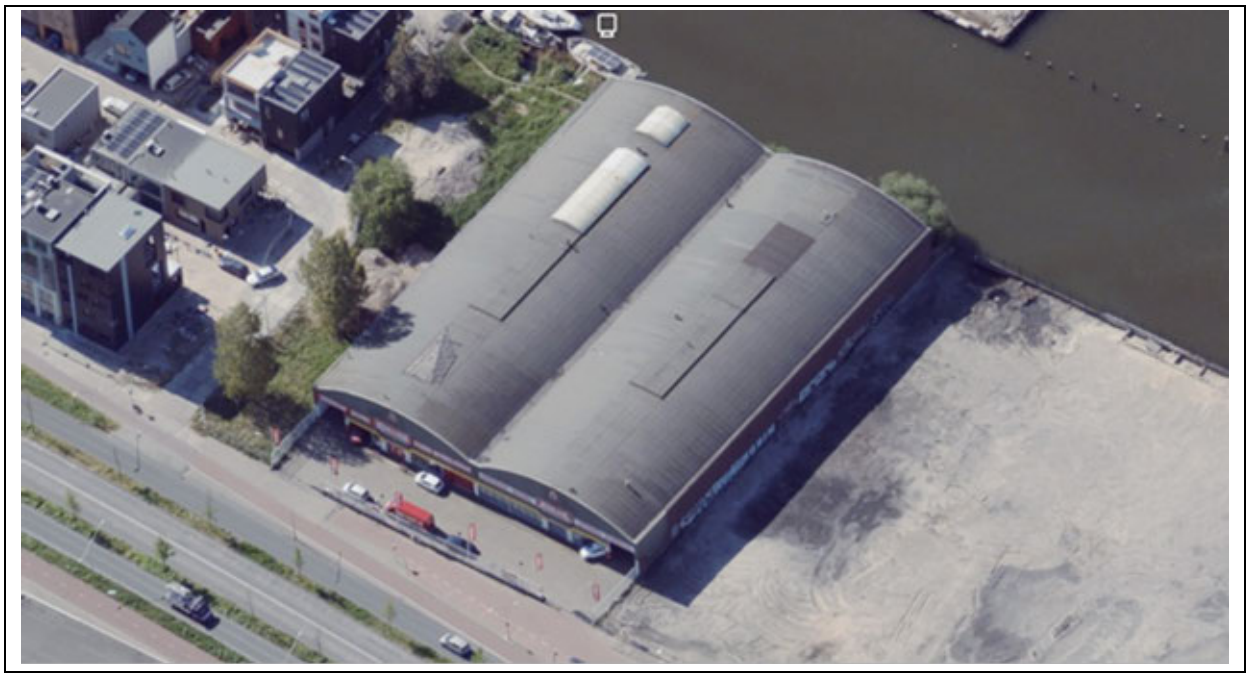
Omschrijving:	Het object ligt ingesloten tussen het Papaverkanaal en de Klaprozenweg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industriehal met showroom
Bouwjaar:	1968
Renovatiejaar:	1987
Bouwwijze:	Bedrijfshal in twee boogkappen.
Metrage:	Kantoor 101 m2, showroom 418 m2, bedrijfsruimte 3.289 m2 VVO, 13 parkeerplaatsen
Duurzaamheid:	onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham 5e herziening
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Gemengd en Verkeer-2 Functieaanduiding op gedeelte van perceel: verkeer en specifieke vorm van gemengd uitgelsoten-1 Bouwaanduiding: aaneengebouwd
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Bo Rent. Machine-verhuur

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken, ligging langs drukke weg
zwakte	Weinig parkeerplekken, verouderde energieprestatie van bebouwingen
Externe analyse:	
kansen	Gelegen aan het Papaverkanaal
bedreigingen	

NAR rapportage

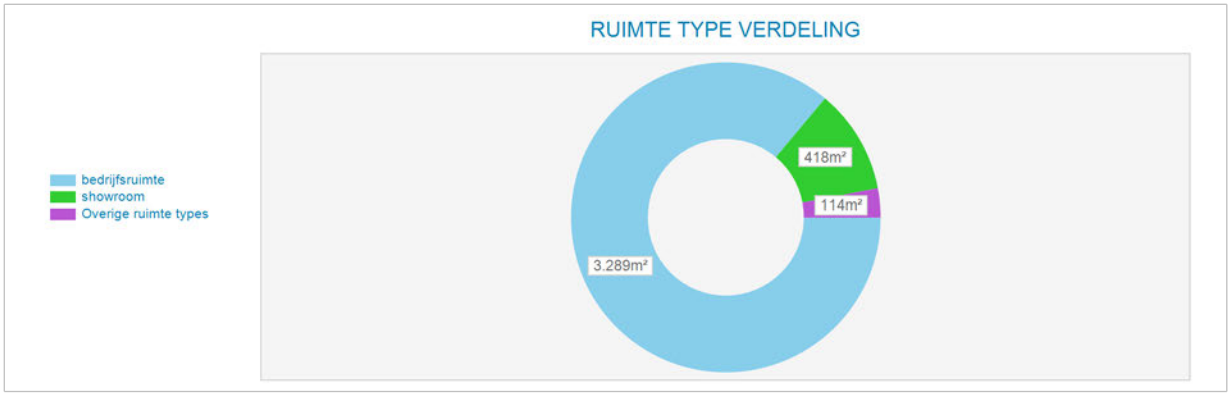
Klaprozenweg 57, 1032KK te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
kantoorruimte	101	-	€ 115	4%	€ 11.615
showroom	418	-	€ 100	13%	€ 41.800
bedrijfsruimte	3.289	-	€ 75	80%	€ 246.675
parkeerplaatsen	13	-	€ 750	3%	€ 9.750
Totaal	**3.821**	**-**		**100%**	**€ 309.840**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 7,15	8,8%	€ 27.336
Onderhoud	€ 11,21	13,8%	€ 42.827
Beheerkosten	€ 1,62	2,0%	€ 6.197
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 19,98**	**24,6%**	**€ 76.360**
Netto huurwaarde			**€ 233.480**
NAR % von			6,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 3.735.680**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 3.735.680**
Verwervingskosten	€ 359.557
Marktwaarde kk	**€ 3.376.123**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 3.375.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 309.840	€ 233.480	8,29%	6,25%	12,1
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 309.840				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,18%
IRR	5,29%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 884

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,40%

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg voormalig 61 Gesloopt in juli 2019

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6168	1.590 m2	1.590 m2
Amsterdam	K	6502	318 m2	318 m2
			Totaal	1.908 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Saneringsevaluatie, dd. 26-06-2020:
Oliespots en asbestspots gesaneerd 348 ton afgevoerd (grond) +121 ton puin en 89 m3 schone grond aangevoerd, sanering wordt nog verder voortgezet.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

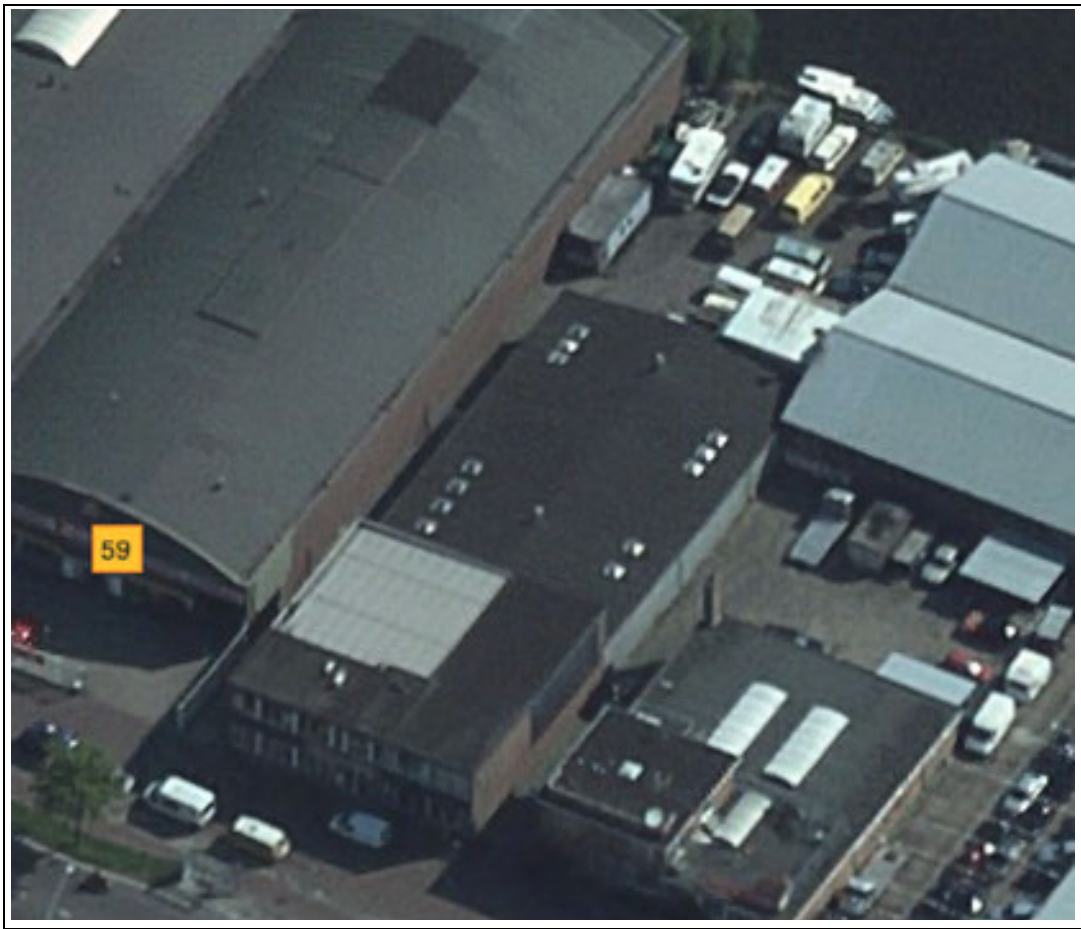
Omschrijving:	Gelegen aan openbare weg en aan achterzijde ontsloten op het Papaverkanaal. Langwerpige kavel, tevens ontsloten aan de zijkant.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart 2020

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Bedrijfsgebouw met verschillende gebruikers
Bouwjaar:	1968
Renovatiejaar:	Onbekend,
Bouwwijze:	Bedrijfshal, gestapelde bouw met metalen gevelconstructie
Metrage:	BVO 1.340 m2 / VVO: 1.274 m2
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto 2013

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Maatvoering: maximum floorspace index: 2,3 en maximum percentage woningbouw 60% Bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: deels 23 en deels 15
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik 2009

Gebruikers:	Op dit moment geen (gesloopte gebouwen)

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Ontsloten vanaf de weg en het water
zwakte	Achterstallig onderhoud
Externe analyse:	
kansen	Ligging aan het Papaverkanaal gebruiken als zichtlocatie/hotspot
bedreigingen	Mogelijk verontreinigde grond door vorige gebruikers (camper reparatie)

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

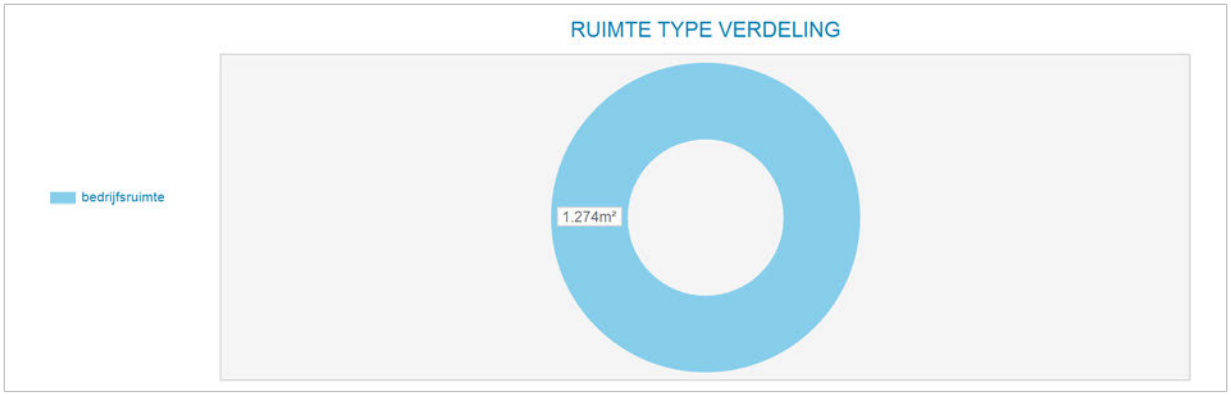
Klaprozenweg 61, 1032KK te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfsruimte	1.274	-	€ 125	100%	€ 159.250
Totaal	**1.274**	**-**		**100%**	**€ 159.250**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,32	5,1%	€ 8.051
Onderhoud	€ 8,24	6,6%	€ 10.496
Beheerkosten	€ 2,50	2,0%	€ 3.185
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 17,06**	**13,6%**	**€ 21.732**
Netto huurwaarde			**€ 137.518**
NAR % von			6,75%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 2.037.304**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 2.037.304**
Verwervingskosten	€ 196.089
Marktwaarde kk	**€ 1.841.214**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.840.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 159.250	€ 137.518	7,82%	6,75%	12,8
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 159.250				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,65%
IRR	6,46%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.445

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,00%

5. Objectanalyse

5.1 Klaprozenweg 63-69 Gesloopt in juni 2019

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6216	1.634 m2	1.634 m2
Amsterdam	K	6265	1.953 m2	1.953 m2
Amsterdam	K	6303	1.154 m2	1.154 m2
Amsterdam	K	6304	2.026 m2	2.026 m2
			Totaal	6.767 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Nader onderzoek vanwege bestemmingswijziging & locatie ontwikkeling, d.d. 29-11-2019: Aanleiding: de toekomstige herinrichting van het gebied de 'Buiksloterham'. Ter plaatse van deze projectlocatie wordt de nieuwe westelijke toegang tot het gebied gerealiseerd. Tevens zullen op de locatie twee appartementencomplexen met woningen worden gebouwd (zonder tuin).
Zintuiglijk: De locatie heeft een puinlaag van metselpuin, baksteen, beton en asbest.

Bovengrond: n.v.t.
Ondergrond: n.v.t.
Grondwater: n.v.t.

Asbest: visueel en analytisch aangetoond.

Conclusies: Ter plaatse van de zuidoosthoek van kavel 1 (Klaprozenweg 61-69) bevindt zich een asbesthoudende puinlaag.

Van de trajecten 0,5 – 1,0 m -mv en 1,0 – 1,5 m -mv binnen de asbestcontour zijn twee mengmonsters samengesteld (fractie < 20 mm). Uit het analytisch onderzoek blijkt dat de betreffende puinlaag geen asbest in een noemenswaardig gehalte bevat in de fractie < 20 mm: maximaal gewogen gehalte < 15 mg/kg ds. De (vele) aangetroffen asbesthoudende materialen in de fractie >20 mm zijn echter niet geanalyseerd en meegenomen in de berekening. Derhalve kan het werkelijke gehalte aan asbest niet worden bepaald. Gezien de plaatselijk grote hoeveelheid asbesthoudend plaatmateriaal (nesten) in de grove fractie (> 20 mm), dient deze laag als asbesthoudend te worden beschouwd.

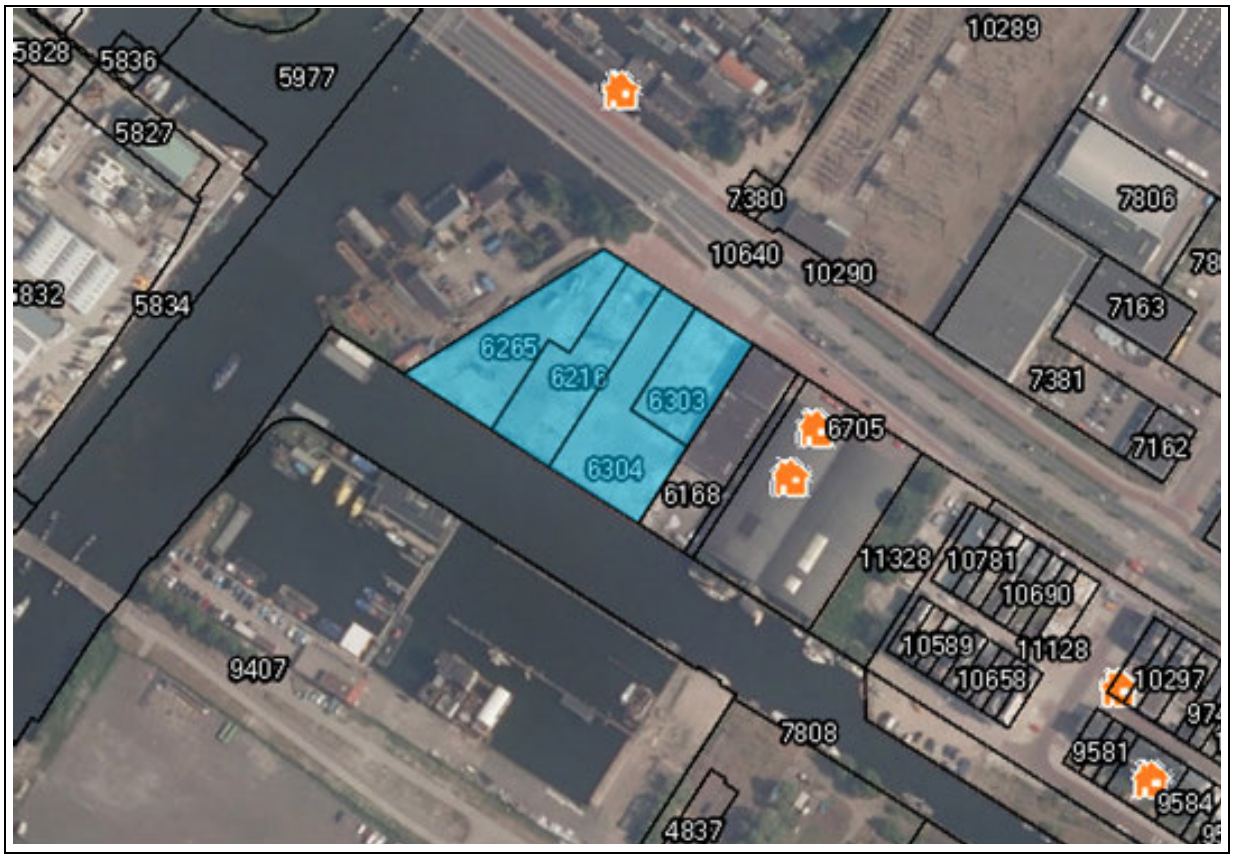
Van buiten de asbestcontour zijn geen puin/grondmonsters geanalyseerd. Aangezien met de geanalyseerde monsters binnen de contour is aangetoond dat het asbest voornamelijk in de grove fractie voorkomt, kan met afdoende zekerheid worden gesteld dat de afperking op zintuiglijke basis kan worden verricht. Het volume puin dat als asbesthoudend beschouwd dient te worden, wordt o.b.v. het uitgevoerde onderzoek geschat op 235 m3.

Saneringsevaluatie, dd. 26-06-2020:

Oliespots en asbestspots gesaneerd 348 ton afgevoerd (grond) +121 ton puin en 89 m3 schone grond aangevoerd, sanering wordt nog verder voortgezet.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt tussen het Papaverkanaal en de openbare weg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal met kantoor
Bouwjaar:	1951 en jonger (gesloopt in 2019)
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Diverse bedrijfsruimten met kantoren, een enkele kantine, een enkele bovenwoning, diverse buiten-terreinen.
Metrage:	BVO 3.521 m2 / 3.312 VVO m2, excl. bovenwoning en buitenterrein
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. 5-10-2018

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Perceel 6303: Enkelbestemming: Gemengd Maatvoering: maximum floorspace index: 2,3 en maximum percentage woningbouw 60% Bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: 23 Perceel 6304: Enkelbestemming: Gemengd Maatvoering: maximum floorspace index: 2,3 en maximum percentage woningbouw 60% Bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: deels 20, deels 15 Perceel 6216: Enkelbestemming: deels Verkeer-1 en deels Groen Gebiedsaanduiding: deels milieuzone – zone wet milieubeheer Perceel 6265: Enkelbestemming: Groen Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Op dit moment geen (gesloopte gebouwen)

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Papaverkanaal
zwakte	Gelegen naast een scheepswerf (geluid)
Externe analyse:	
kansen	Verbetering van leefklimaat door herontwikkeling Buiksloterham
bedreigingen	Omliggende industrie

NAR rapportage

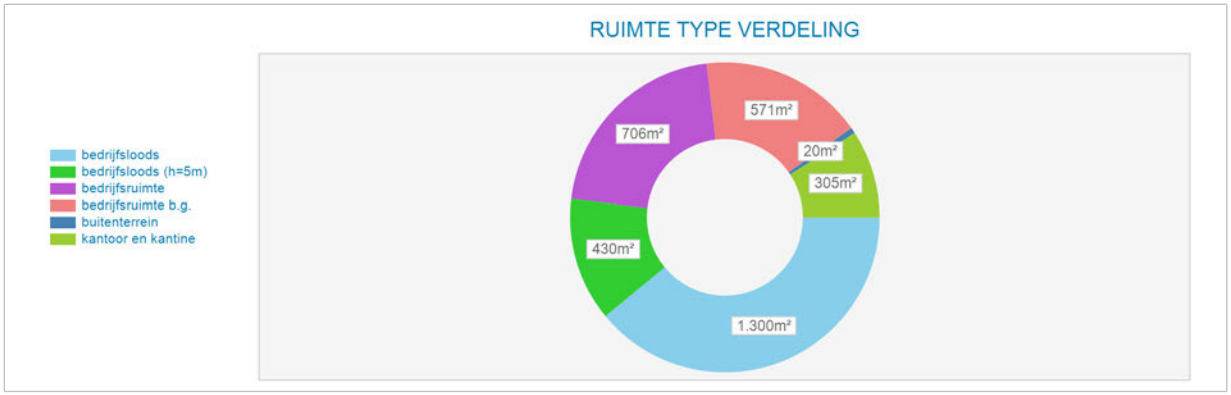
Klaprozenweg 63-65, 1032KK te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
appartement	-	1	-	-	-
bedrijfsruimte b.g.	571	-	€ 80	15%	€ 45.680
buitenterrein	20	-	€ 500	3%	€ 10.000
bedrijfsloods	1.300	-	€ 70	31%	€ 91.000
buitenterrein | verkoop auto's	-	30	€ 500	5%	€ 15.000
bedrijfsruimte	706	-	€ 70	17%	€ 49.420
parkeren	-	20	€ 500	3%	€ 10.000
kantoor en kantine	305	-	€ 100	10%	€ 30.500
bedrijfsloods (h=5m)	430	-	€ 70	10%	€ 30.100
parkeren	-	30	€ 500	5%	€ 15.000
Totaal	**3.332**	**81**		**100%**	**€ 296.700**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,05	5,6%	€ 16.728
Onderhoud	€ 6,98	7,8%	€ 23.110
Beheerkosten	€ 1,79	2,0%	€ 5.934
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,82**	**15,4%**	**€ 45.773**
Netto huurwaarde			**€ 250.927**
NAR % von			7,50%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 3.345.699**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 3.345.699**
Verwervingskosten	€ 322.022
Marktwaarde kk	**€ 3.023.677**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 3.020.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 296.700	€ 250.927	8,87%	7,50%	11,3
Huurinkomsten incl. leeg	€ 296.700	€ 250.927	8,87%	7,50%	11,3
Leegstand	-				
Huurinkomsten excl. leeg	€ 296.700				
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 296.700				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	10,47%
BAR theoretische huurinkomsten kk	9,81%
IRR	7,38%
Gem. gewogen duur contracthuur	-
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 913

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,50%

5. Objectanalyse

5.1 Korte Papaverweg 7 A-E

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8891	225 m2	225 m2
Amsterdam	K	8890	10 m2	10 m2
			Totaal	235 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Imko Nieuwenhuijs Holding BV
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

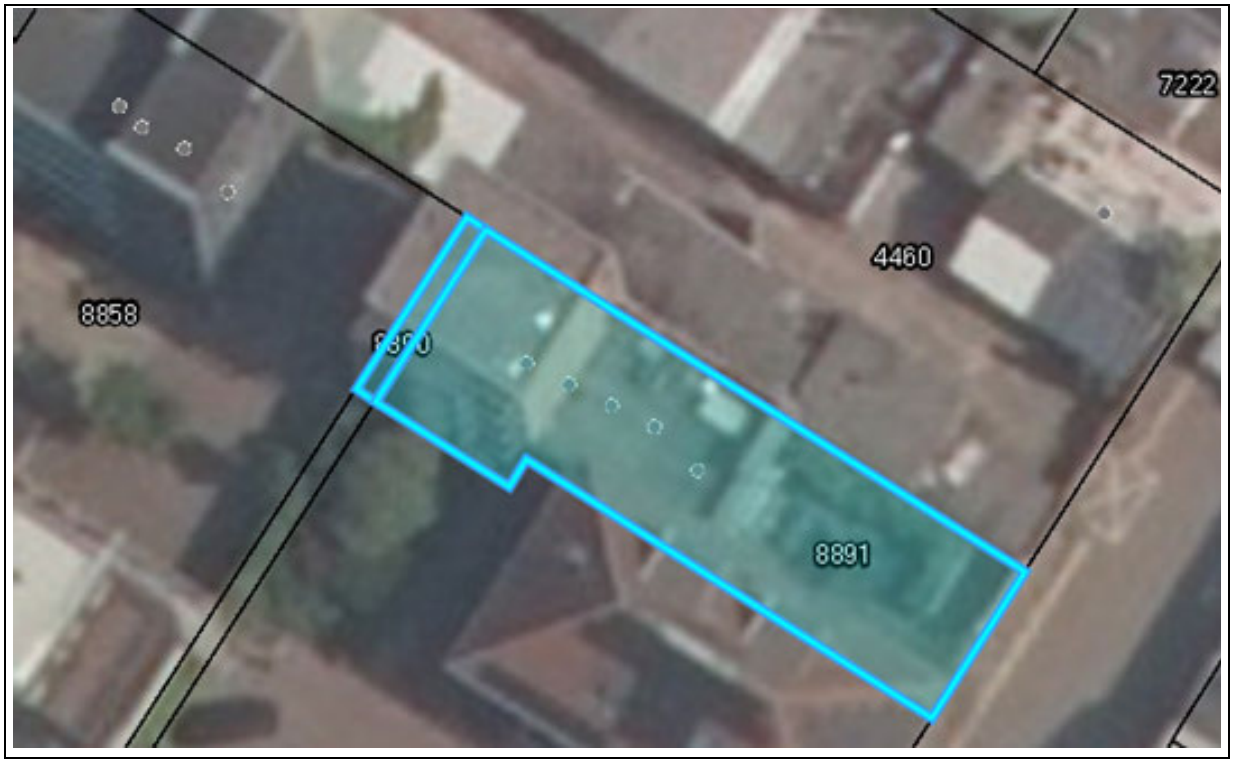
Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NVN 5740, dd. 07-09-2004:
Bodemtype: bovenlaag zand, daaronder klei.
Zintuiglijke waarnemingen: visueel geen asbest, plaatselijk kooltjes
Bovengrond: Zn, PAK, mo > S
Ondergrond: PAK > I Zn > T
Grondwater: As > S
Conclusies: Grond sterk verontreinigd met PAK ter plaatse van bijmenging met kooltjes. Matig met Zn in de ondergrond.
Aanbevelingen: Nader onderzoek uitvoeren naar PAK-verontreiniging.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object is verdeeld over twee kantoorgebouwen.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	2002
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Beton en metalen constructie
Metrage:	BVO: 372 m2 / VVO: 320 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan de Distelhaven
zwakte	Ontsloten door een smalle weg met rommelige uitstraling
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

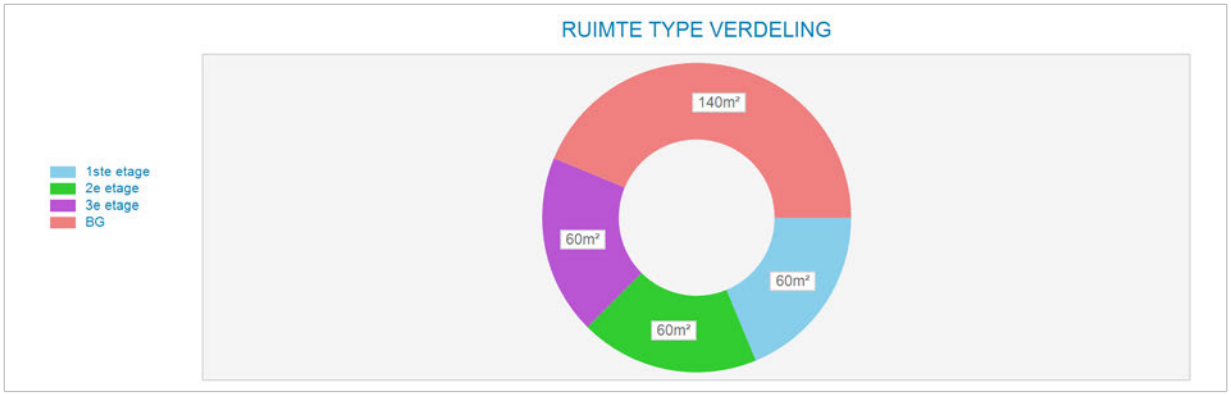
Korte Papaverweg 7A-E, 1032KA te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
BG	140	-	€ 165	38%	€ 23.100
1ste etage	60	-	€ 165	16%	€ 9.900
2e etage	60	-	€ 165	16%	€ 9.900
3e etage	60	-	€ 165	16%	€ 9.900
Parkeerplaats	-	4	€ 2.000	13%	€ 8.000
Totaal	**320**	**4**		**100%**	**€ 60.800**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 9,71	5,1%	€ 3.107
Onderhoud	€ 6,97	3,7%	€ 2.230
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 16,68**	**8,8%**	**€ 5.337**
Netto huurwaarde			**€ 55.463**
NAR % von			6,50%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 853.274**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 853.274**
Verwervingskosten	€ 82.127
Marktwaarde kk	**€ 771.147**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 770.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 60.800	€ 55.463	7,13%	6,50%	14,0
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 60.800				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,88%
IRR	6,73%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 2.410

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,50%

5. Objectanalyse

5.1 Korte Papaverweg 7 F-N

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8858	1.135 m2	1.135 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	VvE Gebouw “Atelier4-De Silo” Korte Papaverweg 7 te 1032 KA Amsterdam
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of verordening art. 55 Wet bodembescherming, ingeschreven op 25-8-2004 & 5-10-2009

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NVN 5740, dd. 07-09-2004:
Bodemtype: bovenlaag zand, daaronder klei.
Zintuiglijke waarnemingen: visueel geen asbest, plaatselijk kooltjes
Bovengrond: Zn, PAK, mo > S
Ondergrond: PAK > I Zn > T
Grondwater: As > S
Conclusies: Grond sterk verontreinigd met PAK ter plaatse van bijmenging met kooltjes. Matig met Zn in de ondergrond.
Aanbevelingen: Nader onderzoek uitvoeren naar PAK-verontreiniging.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Verdeeld over twee kantoorgebouwen “Silo’’ en “Atelier”
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

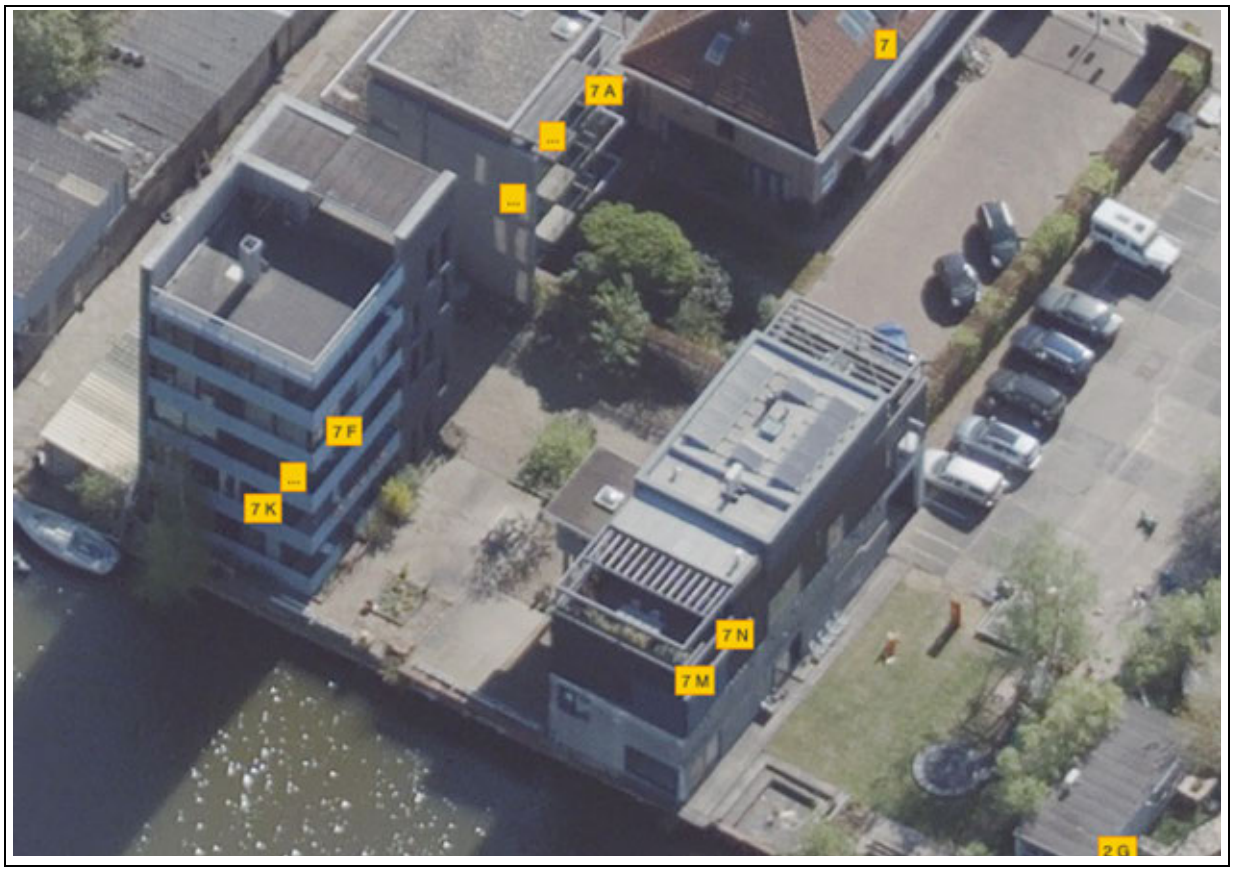


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	2006
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Beton en metalen constructie
Metrage:	BVO: 808 m2, VVO: 667 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan de Distelhaven
zwakte	Ontsloten door een smalle weg met rommelige uitstraling
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

NAR rapportage

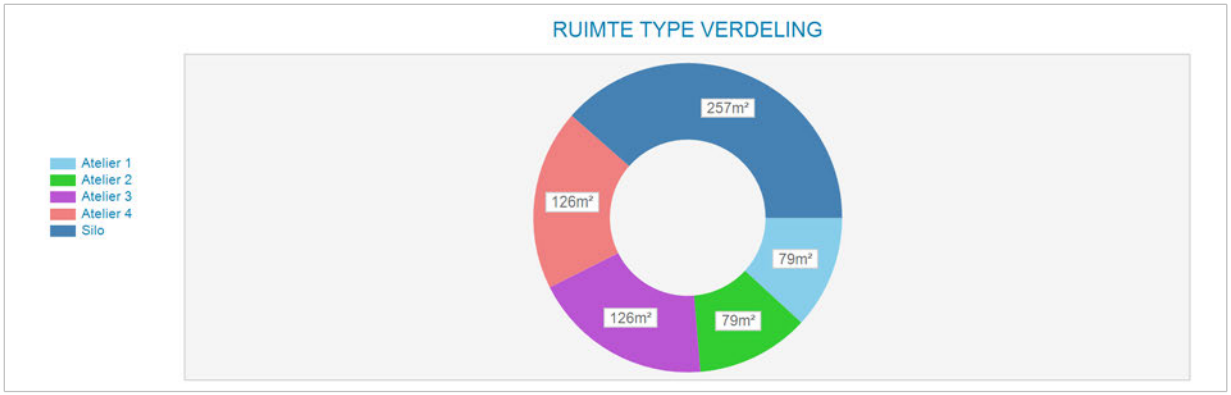
Korte Papaverweg 7F-N, 1032KA te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Parkeerplaatsen	-	10	€ 2.000	14%	€ 20.000
Atelier 1	79	-	€ 180	10%	€ 14.220
Atelier 2	79	-	€ 180	10%	€ 14.220
Atelier 3	126	-	€ 180	16%	€ 22.680
Atelier 4	126	-	€ 180	16%	€ 22.680
Silo	257	-	€ 180	33%	€ 46.260
Totaal	**667**	**10**		**100%**	**€ 140.060**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 9,04	4,3%	€ 6.030
Onderhoud	€ 13,08	6,2%	€ 8.723
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 22,12**	**10,5%**	**€ 14.753**
Netto huurwaarde			**€ 125.307**
NAR % von			6,75%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.856.394**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.856.394**
Verwervingskosten	€ 178.677
Marktwaarde kk	**€ 1.677.717**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.680.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 140.060	€ 125.307	7,54%	6,75%	13,3
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 140.060				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,35%
IRR	6,55%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 2.515

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,00%

5. Objectanalyse

5.1 Korte Papaverweg 7

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8892	50 m2	50 m2
Amsterdam	K	8893	626 m2	626 m2
			Totaal	676 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulieren
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NVN 5740, dd. 07-09-2004:
Bodemtype: bovenlaag zand, daaronder klei.
Zintuiglijke waarnemingen: visueel geen asbest, plaatselijk kooltjes
Bovengrond: Zn, PAK, mo > S
Ondergrond: PAK > I Zn > T
Grondwater: As > S
Conclusies: Grond sterk verontreinigd met PAK ter plaatse van bijmenging met kooltjes. Matig met Zn in de ondergrond.
Aanbevelingen: Nader onderzoek uitvoeren naar PAK-verontreiniging.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Verdeeld over twee kantoorgebouwen.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1900
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met zadeldak
Metrage:	BVO: 504 / VVO: 398 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan de Distelhaven
zwakte	Ontsloten door een smalle weg met rommelige uitstraling
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

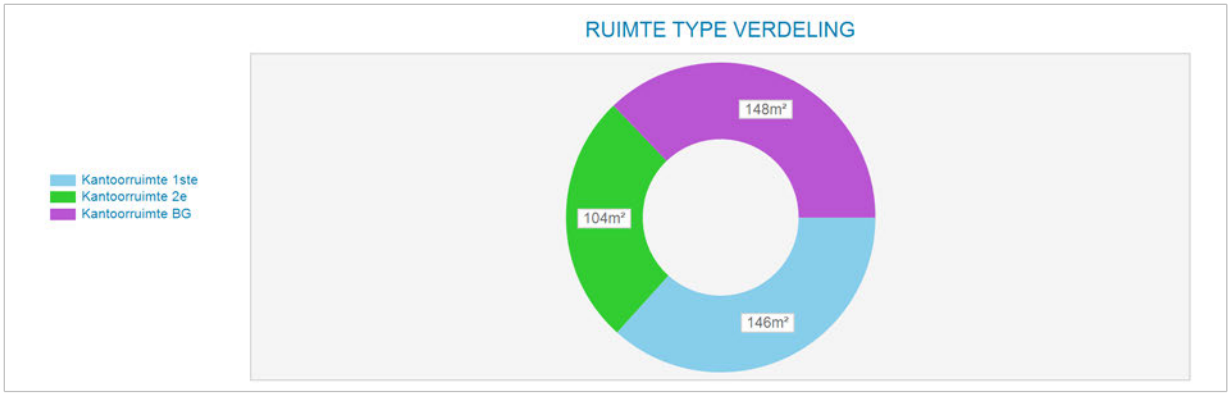
Korte Papaverweg 7, 1032KA te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Kantoorruimte BG	148	-	€ 180	30%	€ 26.640
Parkeerplaatsen	-	8	€ 2.000	18%	€ 16.000
Kantoorruimte 1ste	146	-	€ 180	30%	€ 26.280
Kantoorruimte 2e	104	-	€ 180	21%	€ 18.720
Totaal	**398**	**8**		**100%**	**€ 87.640**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 8,71	4,0%	€ 3.467
Onderhoud	€ 13,52	6,1%	€ 5.383
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 22,24**	**10,1%**	**€ 8.850**
Netto huurwaarde			**€ 78.790**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.125.571**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.125.571**
Verwervingskosten	€ 108.336
Marktwaarde kk	**€ 1.017.236**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.015.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 87.640	€ 78.790	7,79%	7,00%	12,8
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 87.640				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,62%
IRR	7,07%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 2.556

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,00%

5. Objectanalyse

5.1 Korte Papaverweg 8

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7579	211 m2	211 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Gebroeders Le Belle Vastgoed B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek voor waterbodems (NVM 5720), dd. 19-05-2017, conclusie rapport:
Aanleiding: Verkennend onderzoek vanuit overige beheertaken.
Zintuiglijk: Slib
Waterbodem: As, Hg, Zn, Cu, Pb>I Grondwater: nvt
Asbest: geen gegevens
Conclusies: De waterbodem is sterk verontreinigd met arseen, kwik, zink, koper en lood.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan Distelhaven.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

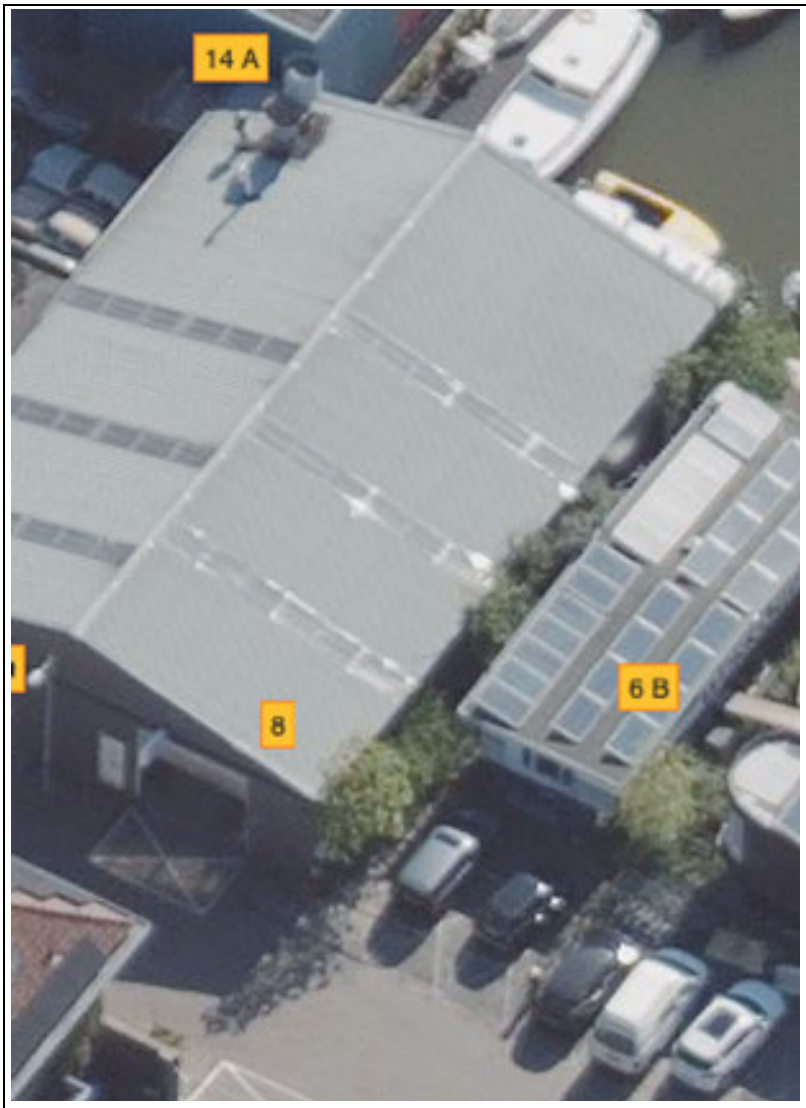


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal
Bouwjaar:	1951
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal met metalen constructie
Metrage:	BVO 211 m2 / 200 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Autoservice

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen in een industriële omgeving
zwakte	Gelegen in een rommelige omgeving
Externe analyse:	
kansen	Gelegen aan de Distelhaven
bedreigingen	Gelegen in een ontwikkellocatie t.b.v. woningbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

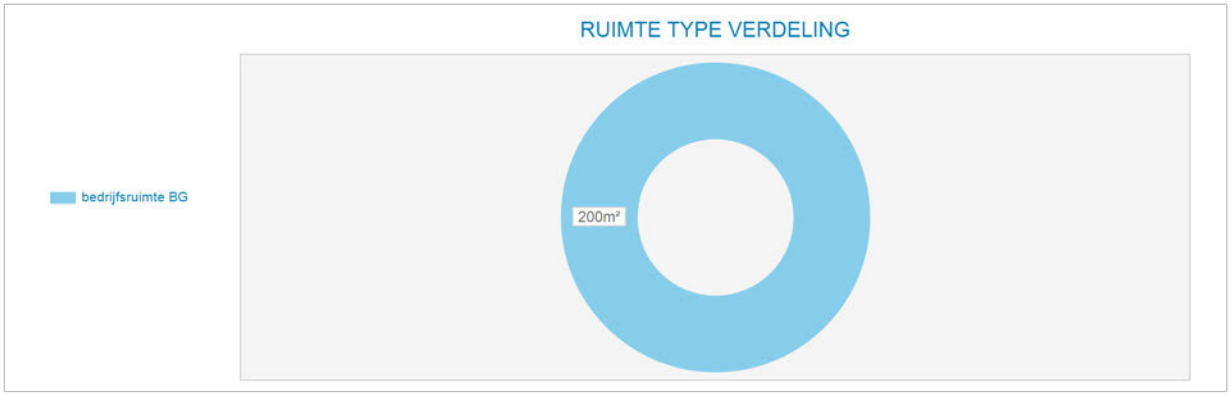
Korte Papaverweg 8, 1032KB te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfsruimte BG	200	-	€ 75	100%	€ 15.000
Totaal	**200**	**-**		**100%**	**€ 15.000**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,39	5,9%	€ 879
Onderhoud	€ 7,90	10,5%	€ 1.580
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,30**	**16,4%**	**€ 2.459**
Netto huurwaarde			**€ 12.541**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 179.156**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 179.156**
Verwervingskosten	€ 17.244
Marktwaarde kk	**€ 161.912**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 160.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 15.000	€ 12.541	8,37%	7,00%	11,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 15.000				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,26%
IRR	6,39%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 810

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Korte Papaverweg 10

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7580	211 m2	211 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Frits Le Belle Onroerend Goed BV
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek voor waterbodems (NVM 5720), dd. 19-05-2017, conclusie rapport:
Aanleiding: Verkennend onderzoek vanuit overige beheertaken.
Zintuiglijk: Slib
Waterbodem: As, Hg, Zn, Cu, Pb>I Grondwater: n.v.t.
Asbest: geen gegevens
Conclusies: De waterbodem is sterk verontreinigd met arseen, kwik, zink, koper en lood.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Papaverweg 10
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1951
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Metalen constructie en gevelbekleding
Metrage:	BVO: 211 m2 / VVO: 200 m2
Duurzaamheid:	Gebouwd volgens standaarden van 1951

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Autoschade herstel bedrijf

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed, oude bebouwing evt. herontwikkeling in stijl nieuwbouw
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Variatie in grootte van bebouwingen
zwakte	Achterstallig onderhoud
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

NAR rapportage

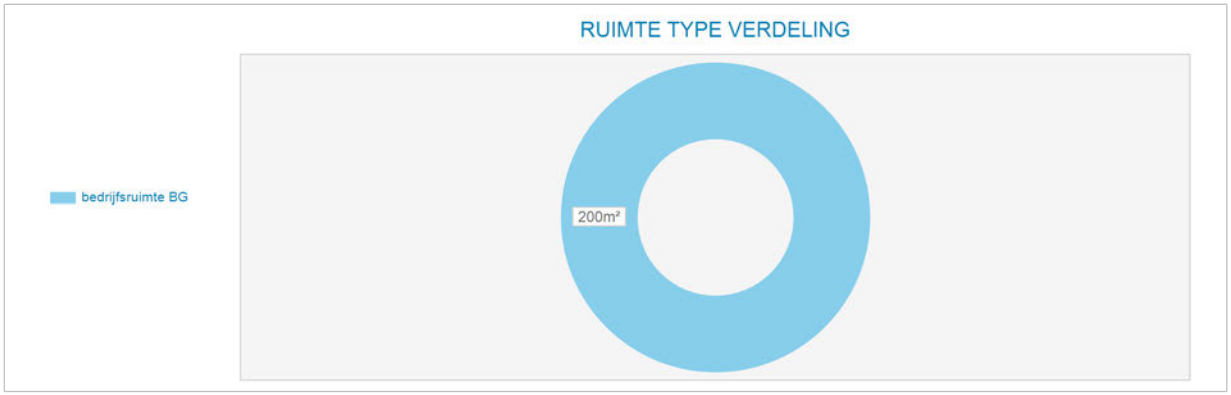
Korte Papaverweg 10, 1032KB te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfsruimte BG	200	-	€ 75	100%	€ 15.000
Totaal	**200**	**-**		**100%**	**€ 15.000**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,39	5,9%	€ 879
Onderhoud	€ 7,90	10,5%	€ 1.580
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,30**	**16,4%**	**€ 2.459**
Netto huurwaarde			**€ 12.541**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 179.156**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 179.156**
Verwervingskosten	€ 17.244
Marktwaarde kk	**€ 161.912**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 160.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 15.000	€ 12.541	8,37%	7,00%	11,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 15.000				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,26%
IRR	6,39%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 810

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Korte Papaverweg 12 A&B

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	3403	404 m2	404 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	23/32 Particulier 3/32 Particulier 3/32 Particulier 3/32 Particulier
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7057, ingeschreven op 18-12-2014; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2015; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek voor waterbodems, dd. 19-04-2017, conclusie:
Zintuiglijk: Slib
Waterbodem: As, Hg, Zn, Cu, Pb>I Grondwater: nvt
Asbest: geen gegevens
Conclusies: De waterbodem is sterk verontreinigd met arseen, kwik, zink, koper en lood.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Korte Papaverweg 12 A&B
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	Omstreeks 1925
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met aan de achterzijde een loods met metaalconstructie
Metrage:	BVO 404 m2 / VVO 384 m2

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	D.H.Z. Garage

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed, oude bebouwing evt. herontwikkeling in stijl nieuwbouw
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen nabij Buiksloterkanaal
zwakte	Gelegen in een straat met rommelig aanbeeld
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

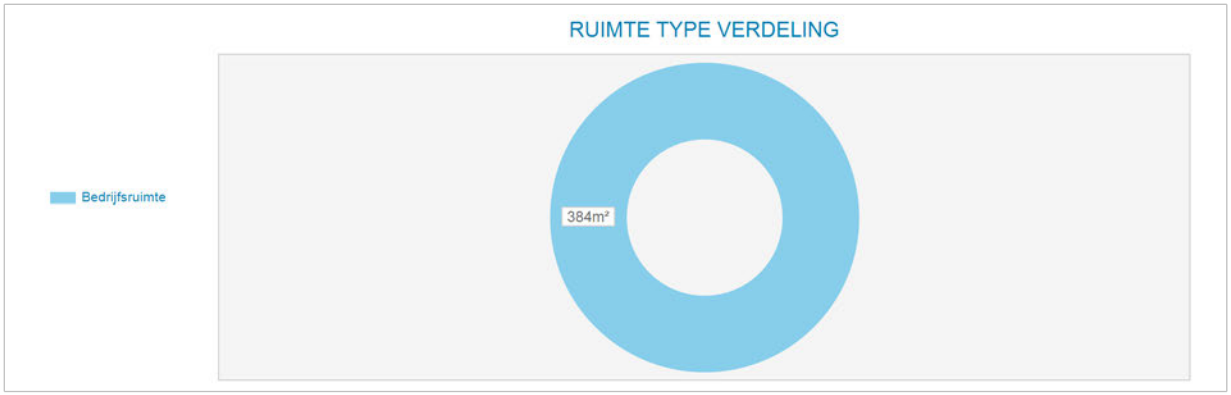
Korte Papaverweg 12A & B, 1032KB te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte	384	-	€ 50	100%	€ 19.200
Totaal	**384**	**-**		**100%**	**€ 19.200**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,44	8,9%	€ 1.704
Onderhoud	€ 8,14	16,3%	€ 3.127
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,58**	**25,2%**	**€ 4.831**
Netto huurwaarde			**€ 14.369**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 205.273**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 205.273**
Verwervingskosten	€ 19.757
Marktwaarde kk	**€ 185.515**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 185.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 19.200	€ 14.369	9,35%	7,00%	10,7
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 19.200				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	10,35%
IRR	5,65%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 483

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Korte Papaverweg 12C & 14B

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7150	163 m2	163 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Schietvereniging Contact Oud Mariniers Afd. N.H.
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek voor waterbodems, dd. 19-04-2017, conclusie:
Zintuiglijk: Slib
Waterbodem: As, Hg, Zn, Cu, Pb>I Grondwater: nvt
Asbest: geen gegevens
Conclusies: De waterbodem is sterk verontreinigd met arseen, kwik, zink, koper en lood.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Korte Papaverweg 12C & 14B
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

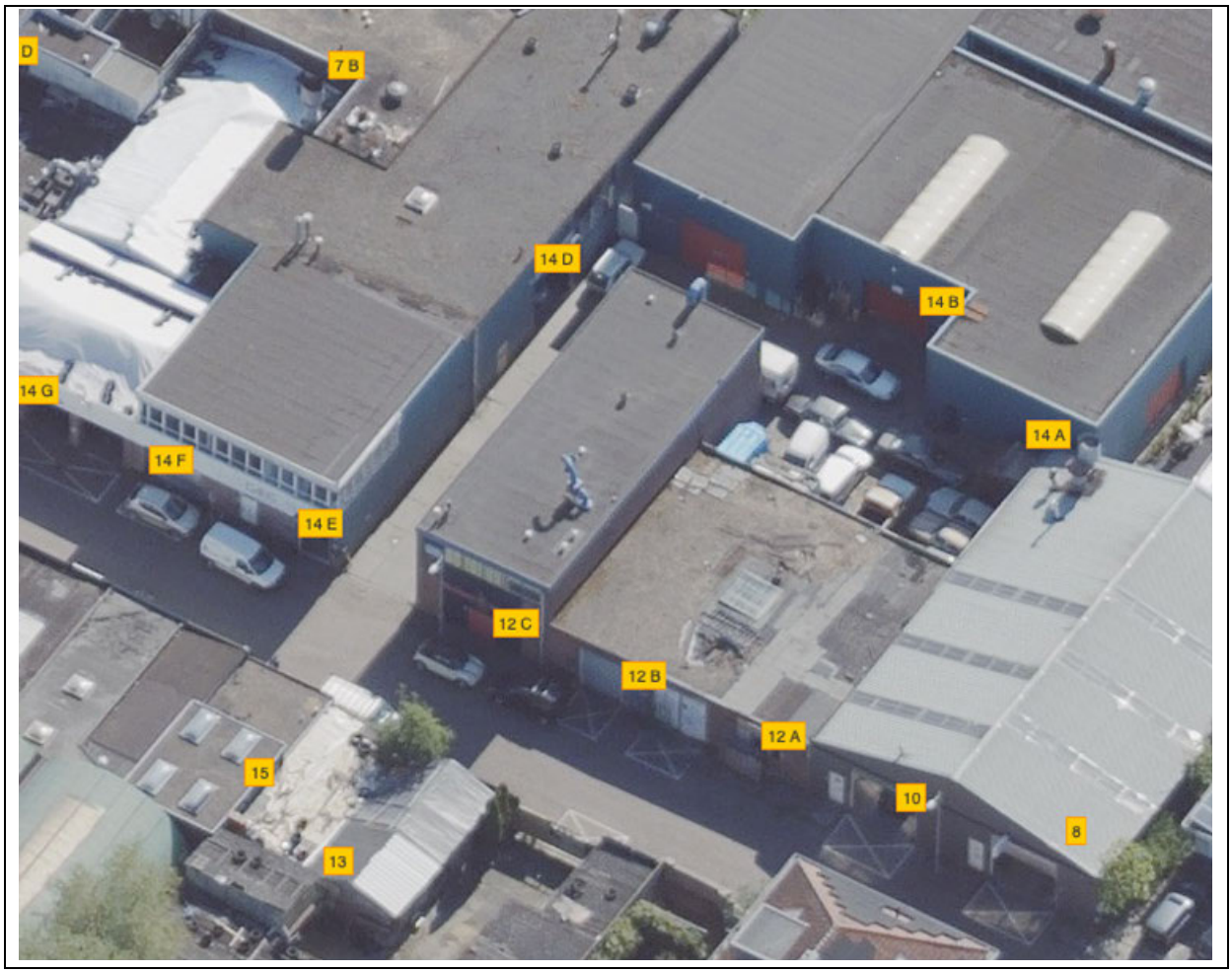


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	Omstreeks 1925
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met aan de achterzijde een loods met metaalconstructie
Metrage:	BVO 163 m2 / VVO 150 m2

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Schietsportver. contact Oud Mariniers A'dam

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed, oude bebouwing evt. herontwikkeling in stijl nieuwbouw
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Buiksloterkanaal
zwakte	Gelegen in een straat met rommelig aanbeeld
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

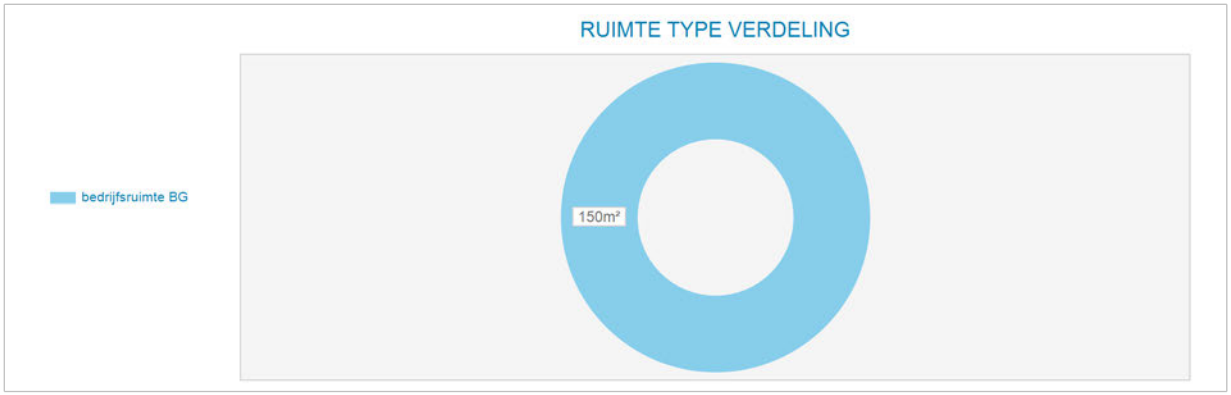
Korte Papaverweg 12C of 14 B, 1032KB te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfsruimte BG	150	-	€ 70	100%	€ 10.500
Totaal	**150**	**-**		**100%**	**€ 10.500**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,59	8,0%	€ 839
Onderhoud	€ 8,41	12,0%	€ 1.262
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,00**	**20,0%**	**€ 2.101**
Netto huurwaarde			**€ 8.399**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 119.991**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 119.991**
Verwervingskosten	€ 11.549
Marktwaarde kk	**€ 108.442**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 110.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 10.500	€ 8.399	8,75%	7,00%	11,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 10.500				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,68%
IRR	6,12%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 723

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Korte Papaverweg 13

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	4460	1.064 m2	1.064 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	23/32 Particulier 3/32 Particulier 3/32 Particulier 3/32 Particulier
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7057, ingeschreven op 18-12-2014; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2015; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 13-12-2000:
Bodemtype: zand met kleilagen
zintuiglijke waarnemingen: zwak puin houdend Bovengrond: Zn, PAK, Min Olie >T, plaatselijk Zn, PAK >I Ondergrond: Zn, PAK, Min Olie >T
Grondwater: Cr > S As >T
Bijzonderheden: Op voormalig terrein van stadsreiniging
Conclusies: Kwaliteit voldoende vastgelegd. Licht tot matige verontreiniging. Zn en PAk-verontreiniging afgeperkt
Aanbevelingen: Geen NO noodzakelijk
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen tussen de Papaverweg en het Buiksloterkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

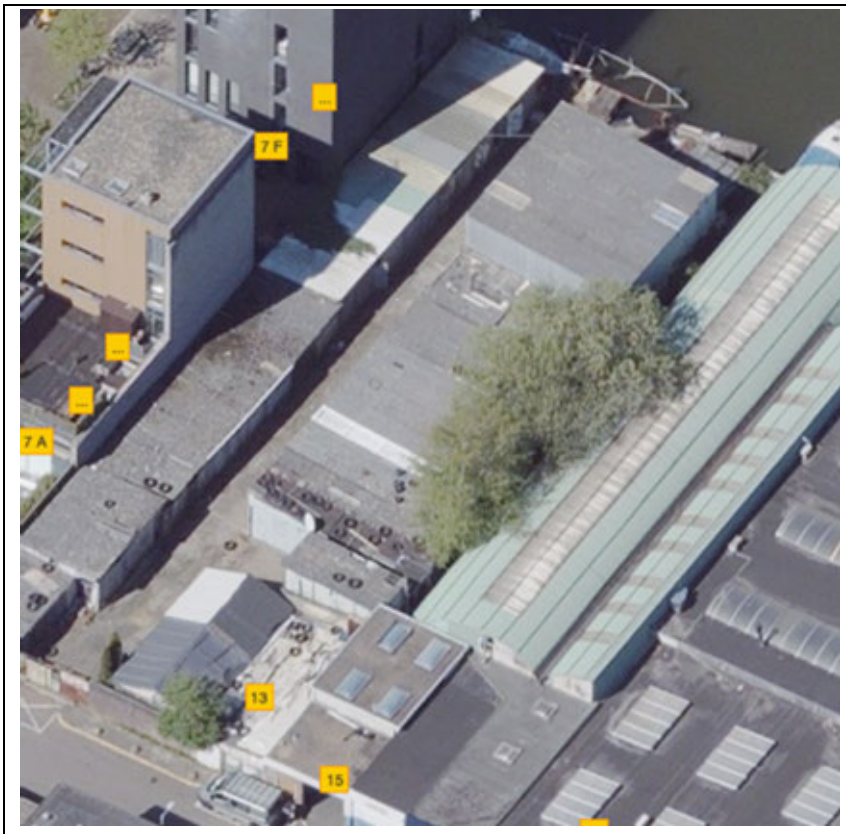


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	Omstreeks 1921
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Verschillende bebouwingen van stenen en metalen constructies
Metrage:	BVO: 864 m2 / VVO: 820 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan Buiksloterkanaal
zwakte	Achterstallig onderhoud
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

NAR rapportage

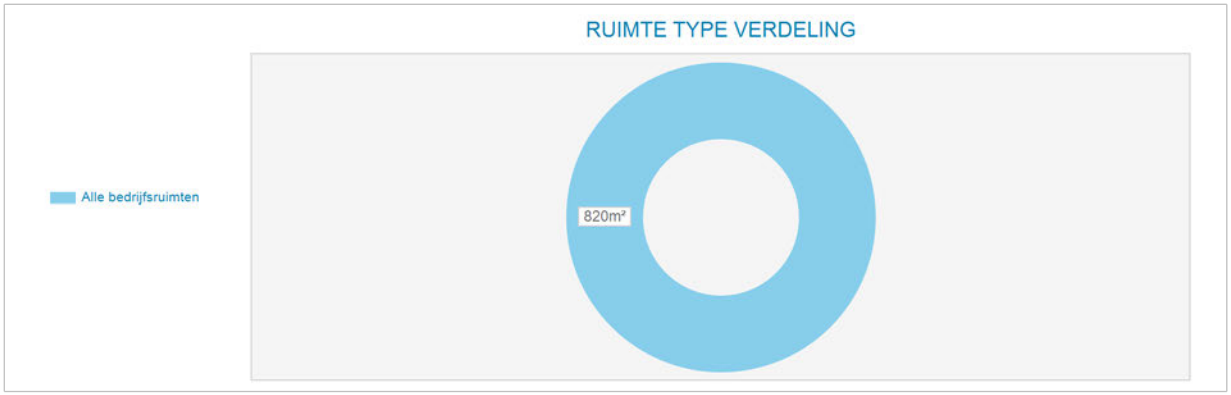
Korte Papaverweg 13, 1032KA te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Alle bedrijfsruimten	820	-	€ 40	100%	€ 32.800
Totaal	**820**	**-**		**100%**	**€ 32.800**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,48	8,7%	€ 2.855
Onderhoud	€ 5,43	13,6%	€ 4.450
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 8,91**	**22,3%**	**€ 7.304**
Netto huurwaarde			**€ 25.496**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 364.225**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 364.225**
Verwervingskosten	€ 35.056
Marktwaarde kk	**€ 329.168**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 330.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 32.800	€ 25.496	9,01%	7,00%	11,1
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 32.800				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,96%
IRR	5,91%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 401

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Korte Papaverweg 14 A & G

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7149	237 m2	237 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg 14a”:

- Geen (recente) onderzoeken
- Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten zijnde o.m. div. garage/auto bedrijven

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Korte Papaverweg 14 A & G
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op NVM Geo-kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1921
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Verschillende bebouwingen van stenen en metalen constructies
Metrage:	BVO: 237 m2 / VVO: 225 m2
Duurzaamheid:	Gebouwd volgens standaarden van 1921

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Bouwaanduiding: aaneengesloten Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30% Maximaal aantal wooneenheden: 5
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed, oude bebouwing evt. herontwikkeling in stijl nieuwbouw
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen tegen een onbebouwde kavel
zwakte	Achterstallig onderhoud
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

NAR rapportage

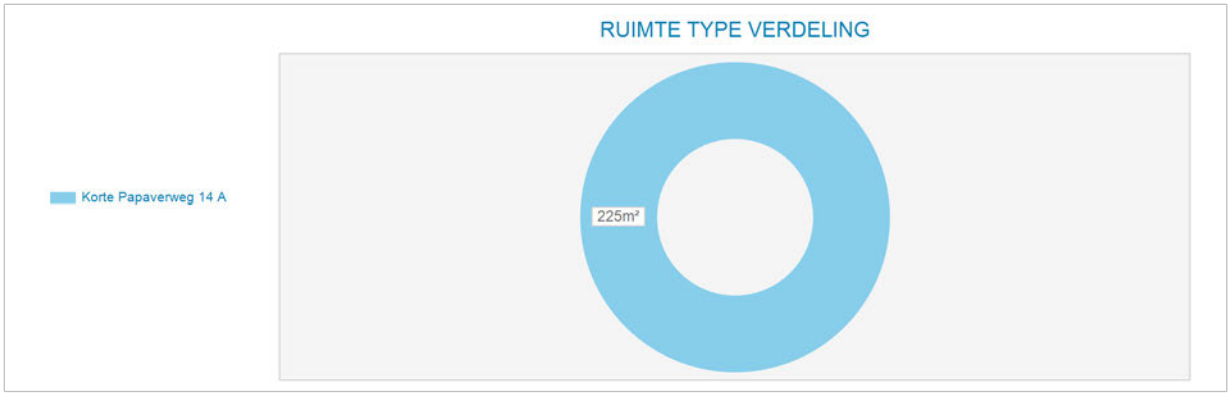
Korte papaverweg 14A, B, C, G, 1032KB te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Korte Papaverweg 14 A	225	-	€ 75	85%	€ 16.875
Parkeerplaatsen	-	6	€ 500	15%	€ 3.000
Totaal	**225**	**6**		**100%**	**€ 19.875**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 8,75	9,9%	€ 1.968
Onderhoud	€ 9,62	10,9%	€ 2.164
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 18,37**	**20,8%**	**€ 4.132**
Netto huurwaarde			**€ 15.743**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 224.895**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 224.895**
Verwervingskosten	€ 21.646
Marktwaarde kk	**€ 203.249**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 205.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 19.875	€ 15.743	8,84%	7,00%	11,3
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 19.875				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,78%
IRR	6,10%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 903

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Korte Papaverweg 14 D, E, F

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7309	1.100 m2	1.100 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 08-09-2001

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverhoek 18-41”, saneringsevaluatie dd. 15-01-2018, conclusie rapport:
Op locatie blijft sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie en/ of PAK welke wordt gerelateerd aan het voormalige gebruik van de locatie. De nazorg en gebruiksbeperking bestaat uit het in stand houden van het isolerende folie.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Korte Papaverweg 14
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1921
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Verschillende bebouwingen van stenen en metalen constructies
Metrage:	BVO: 857 m2 / VVO: 817 m2
Duurzaamheid:	Gebouwd volgens standaarden van 1921

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd (deel van perceel) Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30% Maximaal aantal wooneenheden: 5 (deel perceel)
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed, oude bebouwing evt. herontwikkeling in stijl nieuwbouw
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Variatie in grootte van bebouwingen
zwakte	Achterstallig onderhoud
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

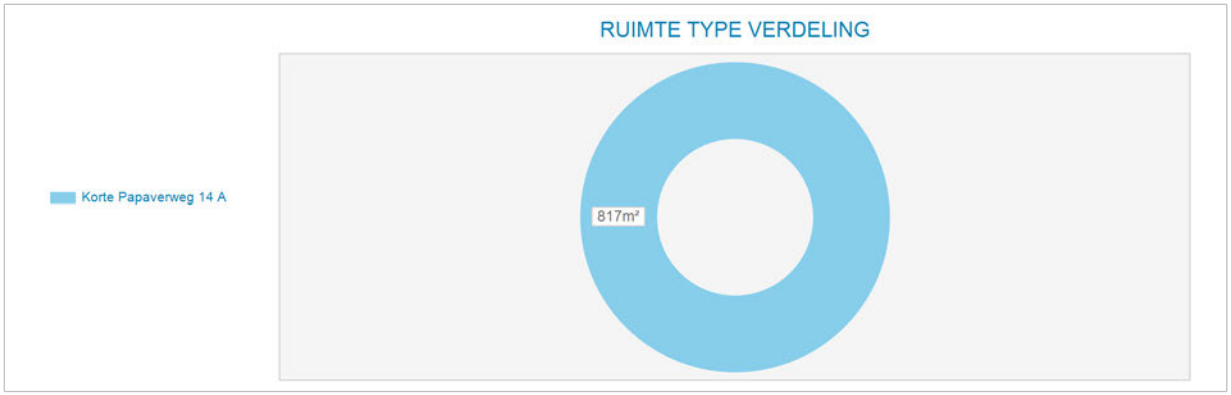
Korte papaverweg 14A, D, E, F, 1032KB te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Korte Papaverweg 14 A	817	-	€ 70	95%	€ 57.190
Parkeren	-	6	€ 500	5%	€ 3.000
Totaal	**817**	**6**		**100%**	**€ 60.190**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,35	7,3%	€ 4.369
Onderhoud	€ 8,53	11,6%	€ 6.970
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,88**	**18,8%**	**€ 11.339**
Netto huurwaarde			**€ 48.851**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 697.873**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 697.873**
Verwervingskosten	€ 67.170
Marktwaarde kk	**€ 630.703**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 630.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 60.190	€ 48.851	8,62%	7,00%	11,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 60.190				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,54%
IRR	6,21%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 772

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Kropaarstraat 1 A-H

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8311	155 m2	155 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. Locatie Kropaarstraat 1-10:
Verkennend onderzoek NVN 5740, dd. 17-11-2001:
Bodemtype: Zand op klei (2m)
Zintuiglijke waarnemingen: puin houdend (tussen 1-2m)
Bovengrond: geen verontreinigingen aangetroffen
Ondergrond: Cd, Hg, Pb, Zn, PAK, EOX, Min Olie >S
Grondwater: As, Cr >S
Bijzonderheden: NUL i.v.m. uitgeven van de locatie in erfpacht
Conclusies: lichte verontreinigingen met name in puin houdende laag van 1-2m
Aanbevelingen: geen belemmering voor gepland gebruik
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan het Buiksloterkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

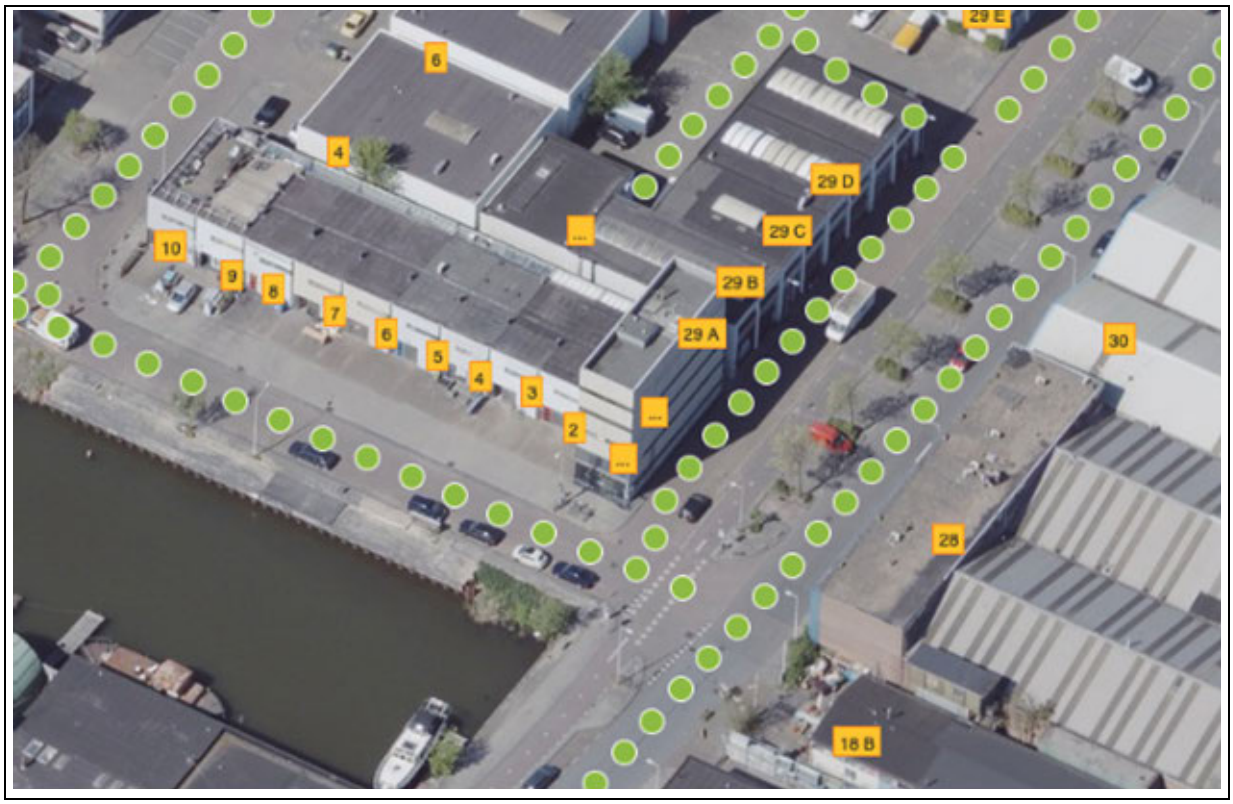


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapeld met metalen constructie
Metrage:	BVO: 660 m2 / VVO: 600 m2
Duurzaamheid:	Gebouwd volgens standaarden van 1980

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 10 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Buiksloterkanaal
zwakte	Weinig parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

NAR rapportage

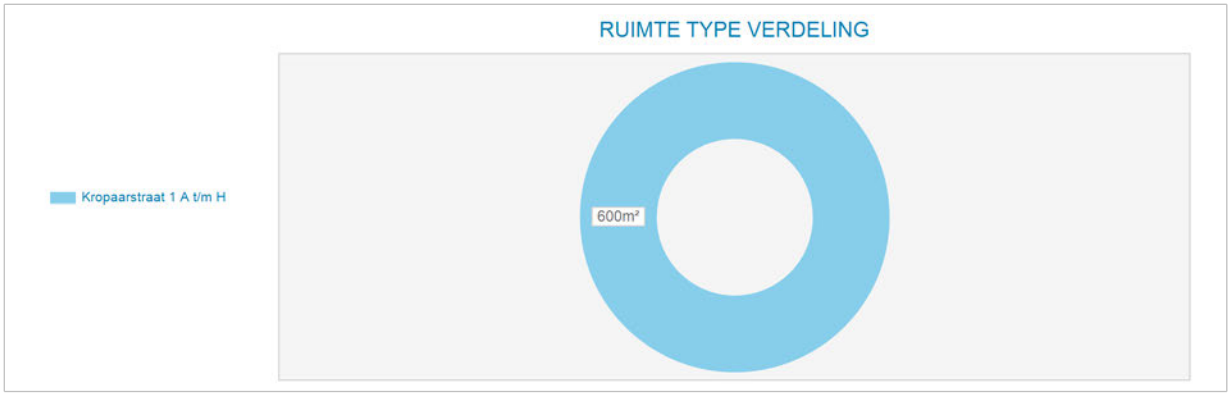
Kropaarstraat 1, 1032LA te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Kropaarstraat 1 A t/m H	600	-	€ 125	100%	€ 75.000
Totaal	**600**	**-**		**100%**	**€ 75.000**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 7,63	6,1%	€ 4.581
Onderhoud	€ 5,07	4,1%	€ 3.043
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,71**	**10,2%**	**€ 7.623**
Netto huurwaarde			**€ 67.377**
NAR % von			6,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.078.025**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.078.025**
Verwervingskosten	€ 103.759
Marktwaarde kk	**€ 974.265**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 975.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 75.000	€ 67.377	6,96%	6,25%	14,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 75.000				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,70%
IRR	6,13%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.624

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,50%

5. Objectanalyse

5.1 Kropaarstraat 2&3

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8202	202 m2	202 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	White Swan Holding B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. Locatie Kropaarstraat 1-10:
Verkennend onderzoek NVN 5740, dd. 17-11-2001:
Bodemtype: Zand op klei (2m)
Zintuiglijke waarnemingen: puin houdend (tussen 1-2m)
Bovengrond: geen verontreinigingen aangetroffen
Ondergrond: Cd, Hg, Pb, Zn, PAK, EOX, Min Olie >S
Grondwater: As, Cr >S
Bijzonderheden: NUL i.v.m. uitgeven van de locatie in erfpacht
Conclusies: lichte verontreinigingen met name in puin houdende laag van 1-2m
Aanbevelingen: geen belemmering voor gepland gebruik
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

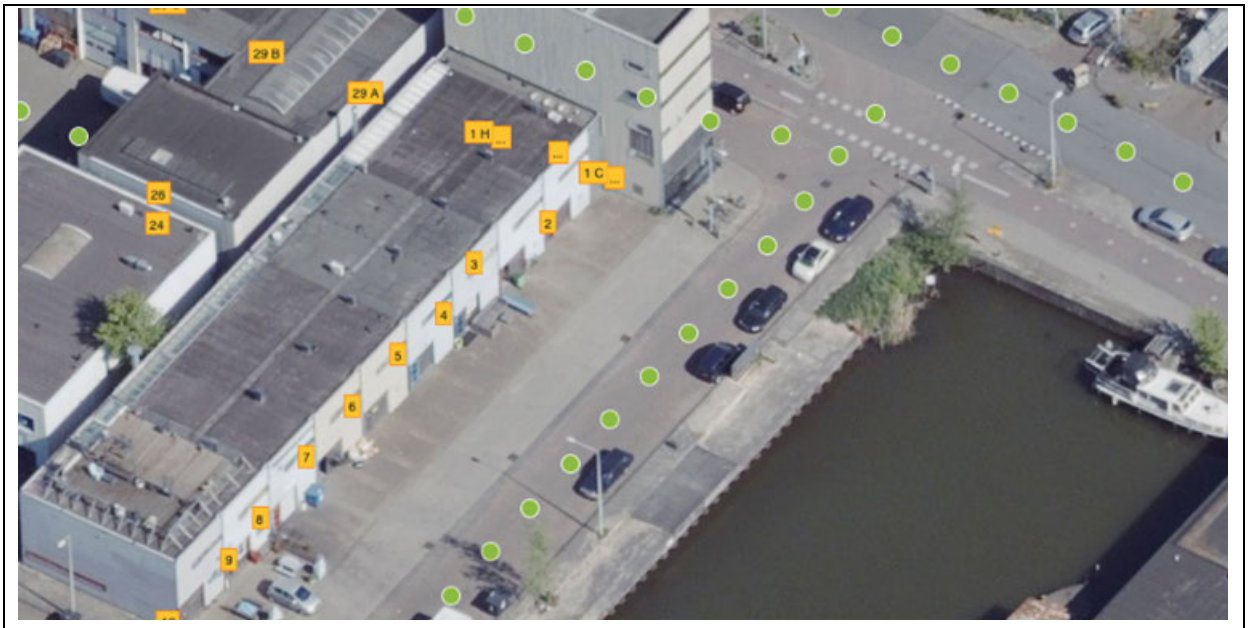
Omschrijving:	Gelegen aan het Buiksloterkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	240 m2 BVO / 232 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 11 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Café Kadijk eventcatering

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijvenknooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

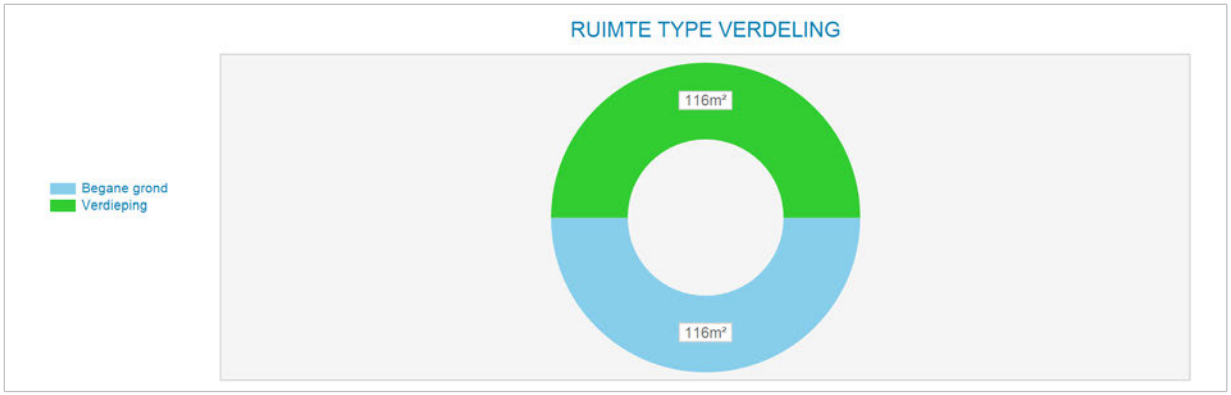
Kropaarstraat 2&3, 1032LA te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	116	-	€ 115	42%	€ 13.340
Verdieping	116	-	€ 140	51%	€ 16.240
Parkeren	-	4	€ 500	6%	€ 2.000
Totaal	**232**	**4**		**100%**	**€ 31.580**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,83	4,3%	€ 1.354
Onderhoud	€ 9,99	7,3%	€ 2.318
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 15,82**	**11,6%**	**€ 3.671**
Netto huurwaarde			**€ 27.909**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 398.697**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 398.697**
Verwervingskosten	€ 38.374
Marktwaarde kk	**€ 360.322**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 360.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 31.580	€ 27.909	7,92%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 31.580				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,76%
IRR	6,71%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.553

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Kropaarstraat 4 & 8

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8203	101 m2	101 m2
Amsterdam	K	8206	101 m2	101 m2
			Totaal:	202 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

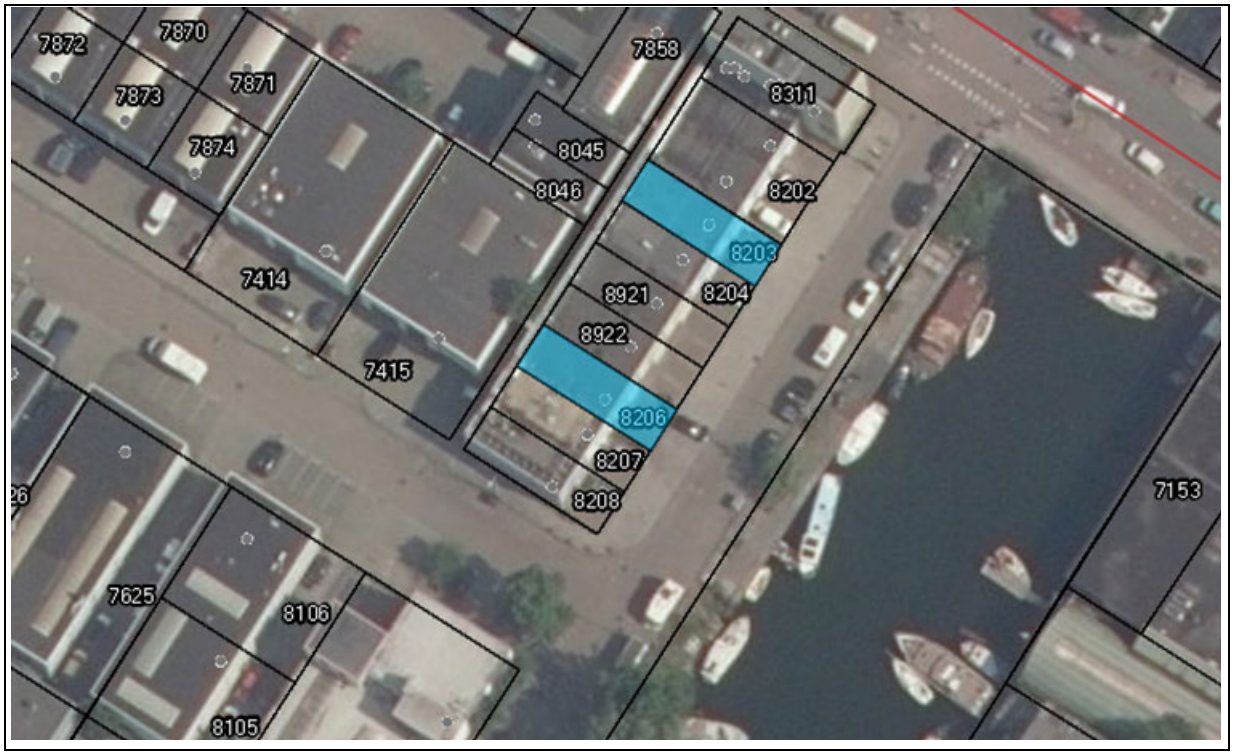
Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. Locatie Kropaarstraat 1-10:
Verkennend onderzoek NVN 5740, dd. 17-11-2001:
Bodemtype: Zand op klei (2m)
Zintuiglijke waarnemingen: puin houdend (tussen 1-2m)
Bovengrond: geen verontreinigingen aangetroffen
Ondergrond: Cd, Hg, Pb, Zn, PAK, EOX, Min Olie >S
Grondwater: As, Cr >S
Bijzonderheden: NUL i.v.m. uitgeven van de locatie in erfpacht
Conclusies: lichte verontreinigingen met name in puin houdende laag van 1-2m
Aanbevelingen: geen belemmering voor gepland gebruik
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

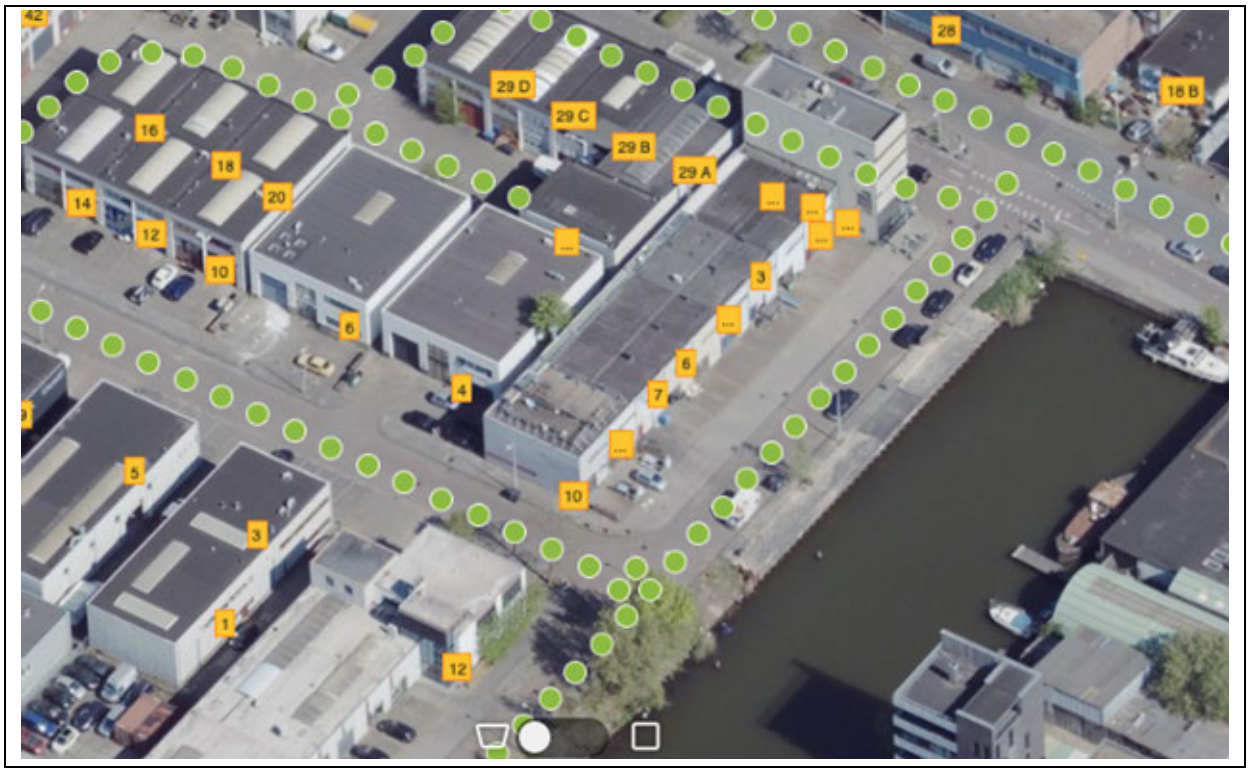
Omschrijving:	Gelegen aan het Buiksloterkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	2 stuks elk 120 m2 BVO / 116 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 10 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	weinig eigen parkeerruimtes
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijvenknooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

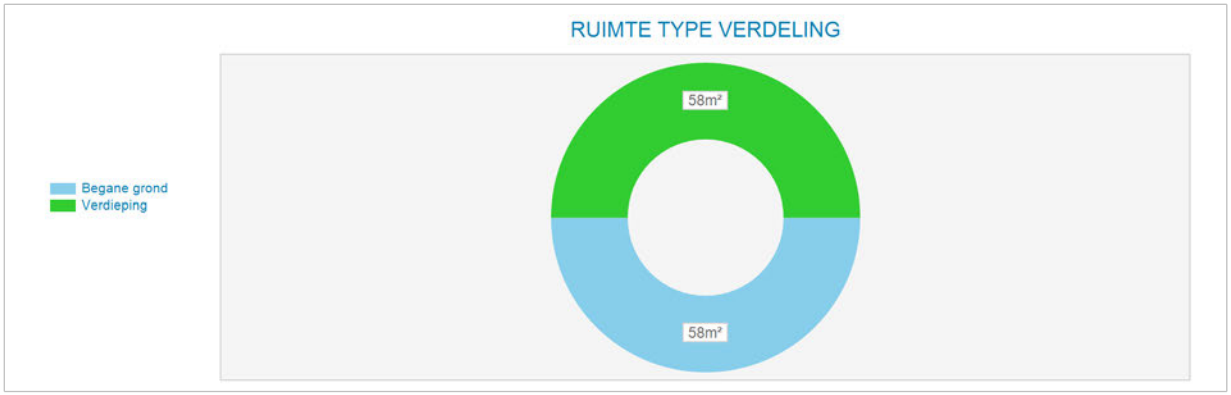
Kropaarstraat 4, 1032LA te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	58	-	€ 115	42%	€ 6.670
Verdieping	58	-	€ 140	51%	€ 8.120
Parkeren	-	2	€ 500	6%	€ 1.000
Totaal	**116**	**2**		**100%**	**€ 15.790**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,52	4,8%	€ 757
Onderhoud	€ 9,99	7,3%	€ 1.159
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 16,51**	**12,1%**	**€ 1.916**
Netto huurwaarde			**€ 13.874**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 198.205**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 198.205**
Verwervingskosten	€ 19.077
Marktwaarde kk	**€ 179.128**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 180.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 15.790	€ 13.874	7,97%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 15.790				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,81%
IRR	6,68%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.544

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

NAR rapportage

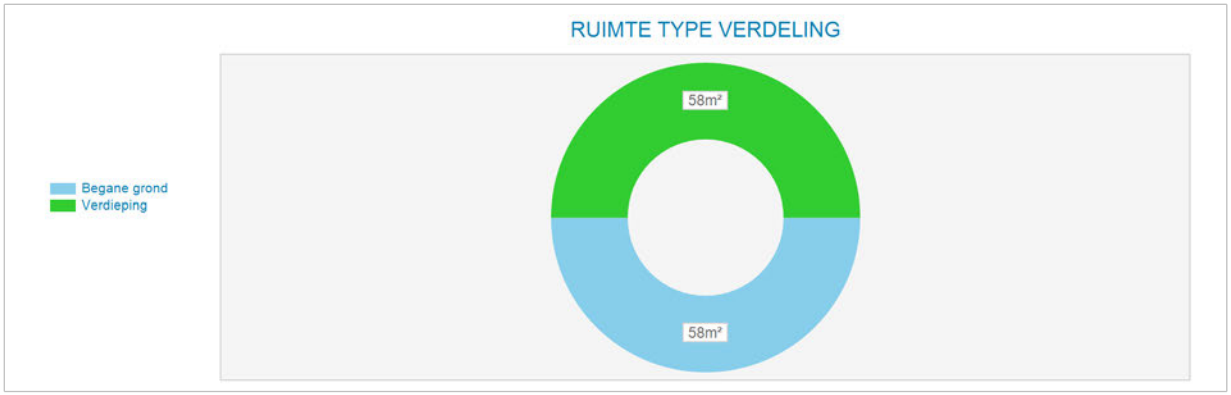
Kropaarstraat 8, 1032LA te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	58	-	€ 115	42%	€ 6.670
Verdieping	58	-	€ 140	51%	€ 8.120
Parkeren	-	2	€ 500	6%	€ 1.000
Totaal	**116**	**2**		**100%**	**€ 15.790**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,52	4,8%	€ 757
Onderhoud	€ 9,99	7,3%	€ 1.159
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 16,51**	**12,1%**	**€ 1.916**
Netto huurwaarde			**€ 13.874**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 198.205**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 198.205**
Verwervingskosten	€ 19.077
Marktwaarde kk	**€ 179.128**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 180.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 15.790	€ 13.874	7,97%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 15.790				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,81%
IRR	6,68%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.544

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Kropaarstraat 5

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8204	101 m2	101 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. Locatie Kropaarstraat 1-10:
Verkennend onderzoek NVN 5740, dd. 17-11-2001:
Bodemtype: Zand op klei (2m)
Zintuiglijke waarnemingen: puin houdend (tussen 1-2m)
Bovengrond: geen verontreinigingen aangetroffen
Ondergrond: Cd, Hg, Pb, Zn, PAK, EOX, Min Olie >S
Grondwater: As, Cr >S
Bijzonderheden: NUL i.v.m. uitgeven van de locatie in erfpacht
Conclusies: lichte verontreinigingen met name in puin houdende laag van 1-2m
Aanbevelingen: geen belemmering voor gepland gebruik
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan het Buiksloterkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	120 m2 BVO / 116 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 10 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Eenmanszaak Scan Music Records

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimtes
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijvenknooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

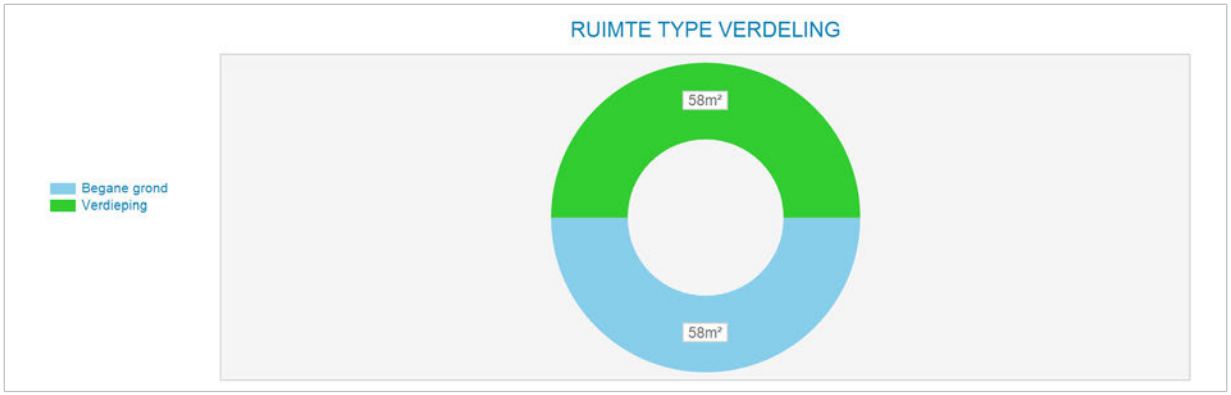
Kropaarstraat 5, 1032LA te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	58	-	€ 115	42%	€ 6.670
Verdieping	58	-	€ 140	51%	€ 8.120
Parkeren	-	2	€ 500	6%	€ 1.000
Totaal	**116**	**2**		**100%**	**€ 15.790**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,52	4,8%	€ 757
Onderhoud	€ 9,99	7,3%	€ 1.159
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 16,51**	**12,1%**	**€ 1.916**
Netto huurwaarde			**€ 13.874**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 198.205**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 198.205**
Verwervingskosten	€ 19.077
Marktwaarde kk	**€ 179.128**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 180.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 15.790	€ 13.874	7,97%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 15.790				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,81%
IRR	6,68%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.544

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Kropaarstraat 6

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8921	101 m2	101 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. Locatie Kropaarstraat 1-10:
Verkennend onderzoek NVN 5740, dd. 17-11-2001:
Bodemtype: Zand op klei (2m)
Zintuiglijke waarnemingen: puin houdend (tussen 1-2m)
Bovengrond: geen verontreinigingen aangetroffen
Ondergrond: Cd, Hg, Pb, Zn, PAK, EOX, Min Olie >S
Grondwater: As, Cr >S
Bijzonderheden: NUL i.v.m. uitgeven van de locatie in erfpacht
Conclusies: lichte verontreinigingen met name in puin houdende laag van 1-2m
Aanbevelingen: geen belemmering voor gepland gebruik
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

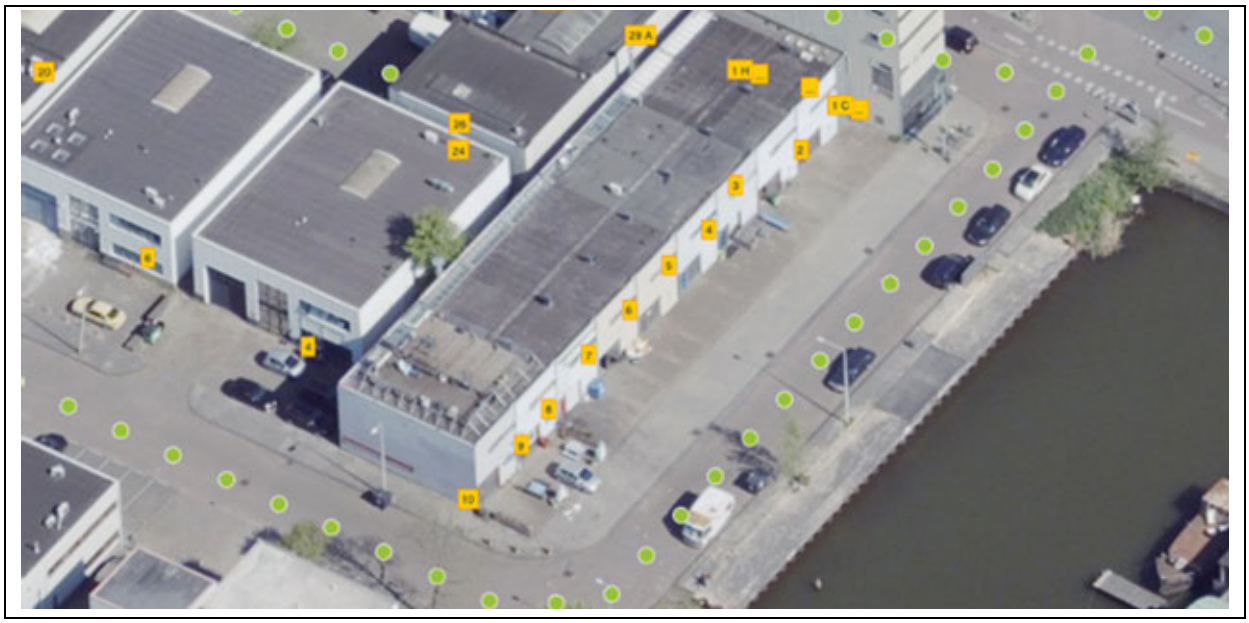
Omschrijving:	Gelegen aan hert Buiksloterkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	120 m2 BVO / 116 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 10 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijvenknooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

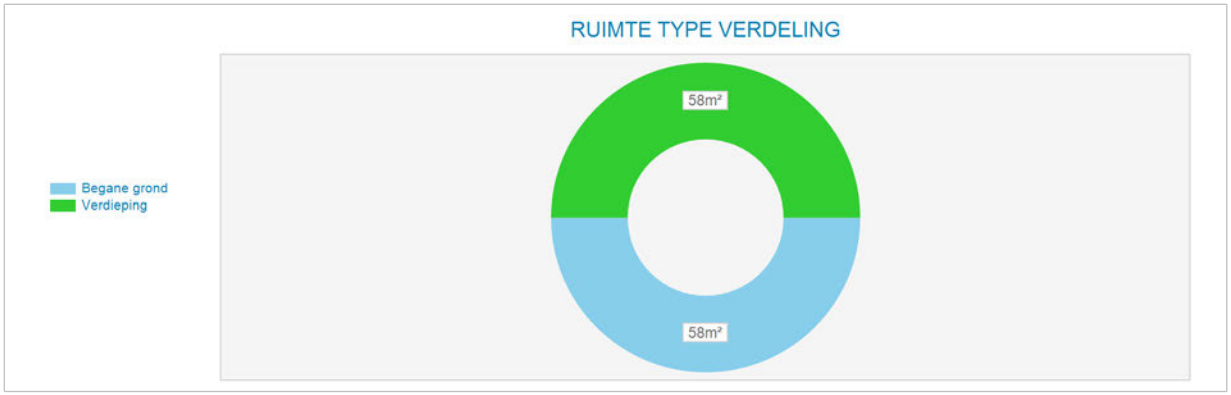
Kropaarstraat 6, 1032LA te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	58	-	€ 115	42%	€ 6.670
Verdieping	58	-	€ 140	51%	€ 8.120
Parkeren	-	2	€ 500	6%	€ 1.000
Totaal	**116**	**2**		**100%**	**€ 15.790**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,52	4,8%	€ 757
Onderhoud	€ 9,99	7,3%	€ 1.159
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 16,51**	**12,1%**	**€ 1.916**
Netto huurwaarde			**€ 13.874**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 198.205**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 198.205**
Verwervingskosten	€ 19.077
Marktwaarde kk	**€ 179.128**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 180.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 15.790	€ 13.874	7,97%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 15.790				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,81%
IRR	6,68%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.544

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Kropaarstraat 7

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8922	101 m2	101 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. Locatie Kropaarstraat 1-10:
Verkennend onderzoek NVN 5740, dd. 17-11-2001:
Bodemtype: Zand op klei (2m)
Zintuiglijke waarnemingen: puin houdend (tussen 1-2m)
Bovengrond: geen verontreinigingen aangetroffen
Ondergrond: Cd, Hg, Pb, Zn, PAK, EOX, Min Olie >S
Grondwater: As, Cr >S
Bijzonderheden: NUL i.v.m. uitgeven van de locatie in erfpacht
Conclusies: lichte verontreinigingen met name in puin houdende laag van 1-2m
Aanbevelingen: geen belemmering voor gepland gebruik
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

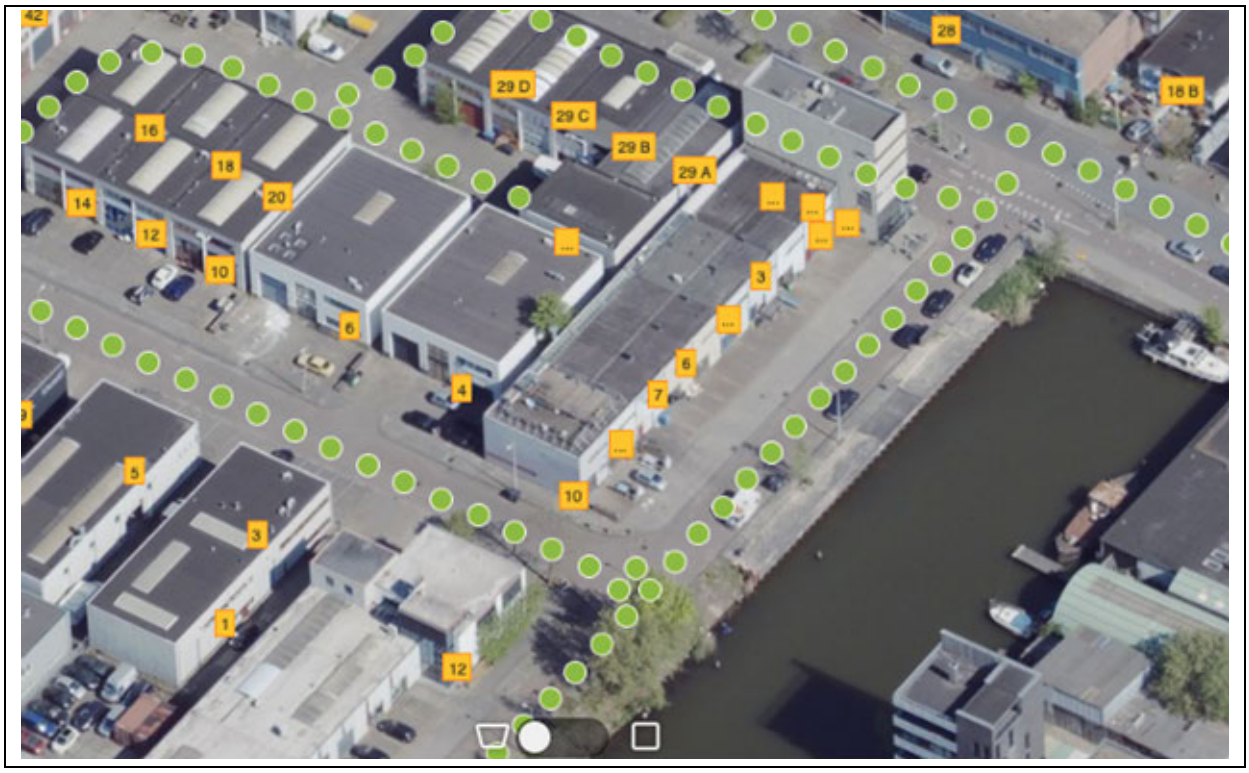
Omschrijving:	Gelegen aan het Buiksloterkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijven terrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	120 m2 BVO / 116 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 11 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Eenmanszaak Raak-teksten reclamebureau

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijvenknooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

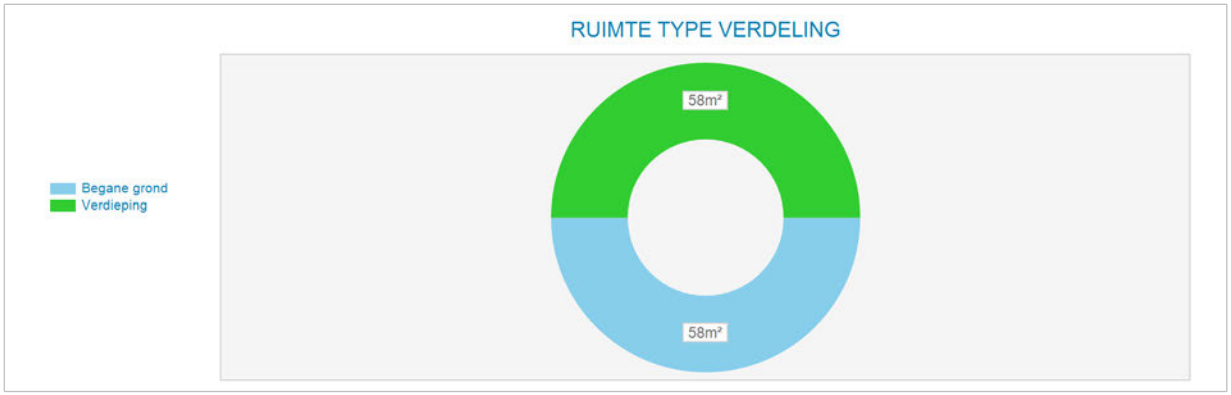
Kropaarstraat 7, 1032LA te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	58	-	€ 115	42%	€ 6.670
Verdieping	58	-	€ 140	51%	€ 8.120
Parkeren	-	2	€ 500	6%	€ 1.000
Totaal	**116**	**2**		**100%**	**€ 15.790**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,52	4,8%	€ 757
Onderhoud	€ 9,99	7,3%	€ 1.159
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 16,51**	**12,1%**	**€ 1.916**
Netto huurwaarde			**€ 13.874**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 198.205**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 198.205**
Verwervingskosten	€ 19.077
Marktwaarde kk	**€ 179.128**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 180.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 15.790	€ 13.874	7,97%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 15.790				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,81%
IRR	6,68%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.544

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Kropaarstraat 10

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8208	100 m2	100 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. Locatie Kropaarstraat 1-10:
Verkennend onderzoek NVN 5740, dd. 17-11-2001:
Bodemtype: Zand op klei (2m)
Zintuiglijke waarnemingen: puin houdend (tussen 1-2m)
Bovengrond: geen verontreinigingen aangetroffen
Ondergrond: Cd, Hg, Pb, Zn, PAK, EOX, Min Olie >S
Grondwater: As, Cr >S
Bijzonderheden: NUL i.v.m. uitgeven van de locatie in erfpacht
Conclusies: lichte verontreinigingen met name in puin houdende laag van 1-2m
Aanbevelingen: geen belemmering voor gepland gebruik
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

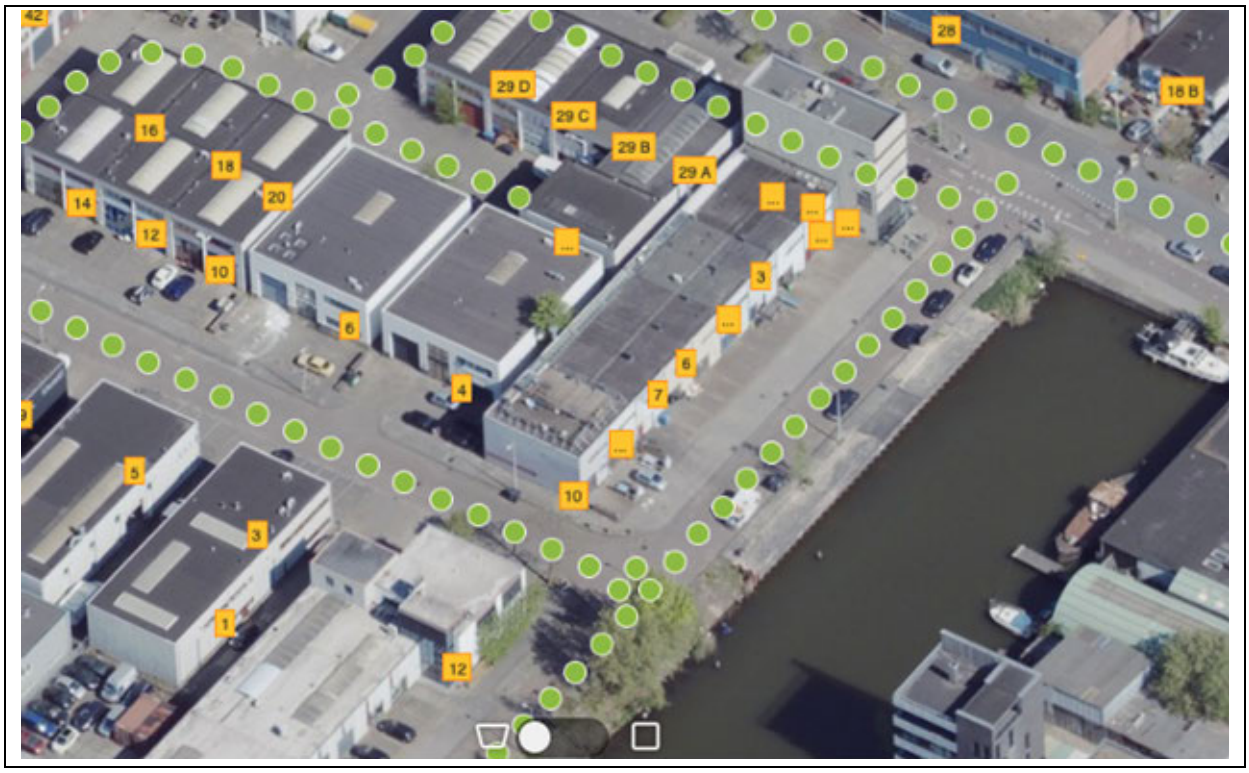
Omschrijving:	Gelegen aan het Buiksloterkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	120 m2 BVO / 116 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijvenknooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

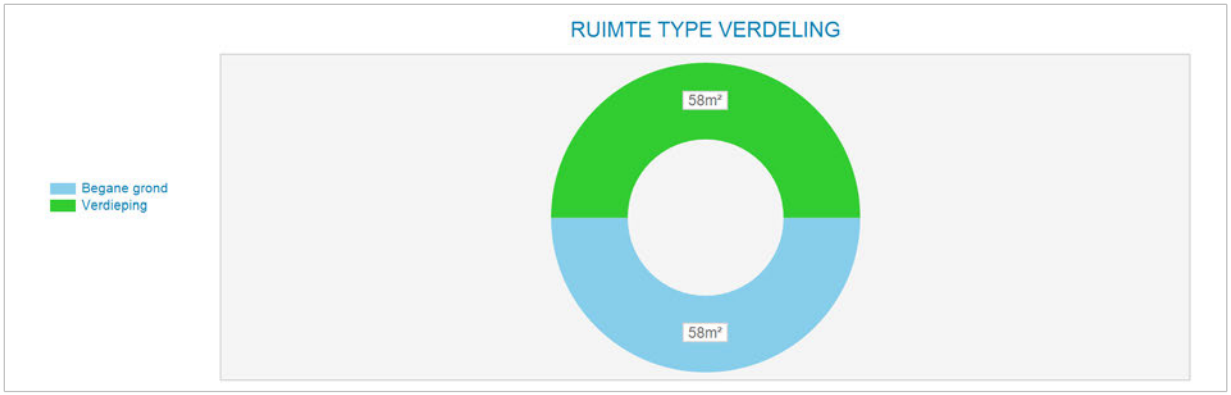
Kropaarstraat 10, 1032LA te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	58	-	€ 115	42%	€ 6.670
Verdieping	58	-	€ 140	51%	€ 8.120
Parkeren	-	2	€ 500	6%	€ 1.000
Totaal	**116**	**2**		**100%**	**€ 15.790**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,52	4,8%	€ 757
Onderhoud	€ 9,99	7,3%	€ 1.159
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 16,51**	**12,1%**	**€ 1.916**
Netto huurwaarde			**€ 13.874**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 198.205**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 198.205**
Verwervingskosten	€ 19.077
Marktwaarde kk	**€ 179.128**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 180.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 15.790	€ 13.874	7,97%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 15.790				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,81%
IRR	6,68%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.544

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Kropaarstraat 12

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7833	208 m2	208 m2
Amsterdam	K	7834	542 m2	542 m2
			Totaal	750 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. Locatie Kropaarstraat 1-10:
Verkennend onderzoek NVN 5740, dd. 17-11-2001:
Bijzonderheden: NUL i.v.m. uitgeven van de locatie in erfpacht
Conclusies: lichte verontreinigingen met name in puin houdende laag van 1-2m
Aanbevelingen: geen belemmering voor gepland gebruik
T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan het Buiksloterkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1991
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Metalen constructie- en gevel bekleding
Metrage:	BVO: 609 m2 / VVO: 580 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Functieaanduiding: specifieke vorm van gemengd-stedelijke plint (sgd-spl) Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index (fsi): 2,3 Maximaal percentage woningbouw: 60%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Diverse

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Buiksloterkanaal
zwakte	Gelegen vlakbij woningbouw
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

NAR rapportage

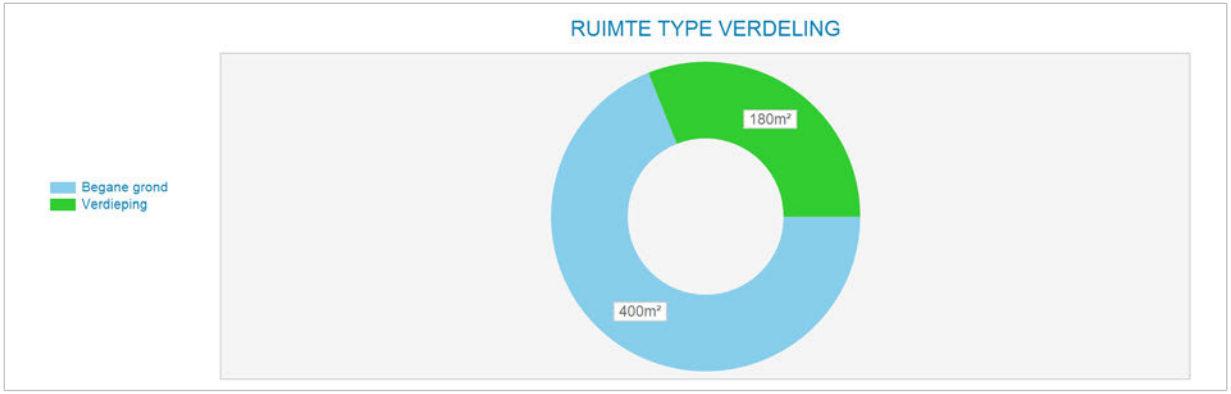
Kropaarstraat 12, 1032LA te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	400	-	€ 90	61%	€ 36.000
Verdieping	180	-	€ 115	35%	€ 20.700
Parkeren	-	5	€ 500	4%	€ 2.500
Totaal	**580**	**5**		**100%**	**€ 59.200**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,50	5,4%	€ 3.190
Onderhoud	€ 9,82	9,6%	€ 5.698
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 15,32**	**15,0%**	**€ 8.888**
Netto huurwaarde			**€ 50.312**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 718.739**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 718.739**
Verwervingskosten	€ 69.178
Marktwaarde kk	**€ 649.561**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 650.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 59.200	€ 50.312	8,24%	7,00%	12,1
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 59.200				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,11%
IRR	6,48%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.120

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Kropaarstraat 14 + parkeren Veldbiesstraat

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7355	540 m2	540 m2
Amsterdam	K	7839	555 m2	555 m2
			Totaal:	1.095 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	½ Particulier ½ Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

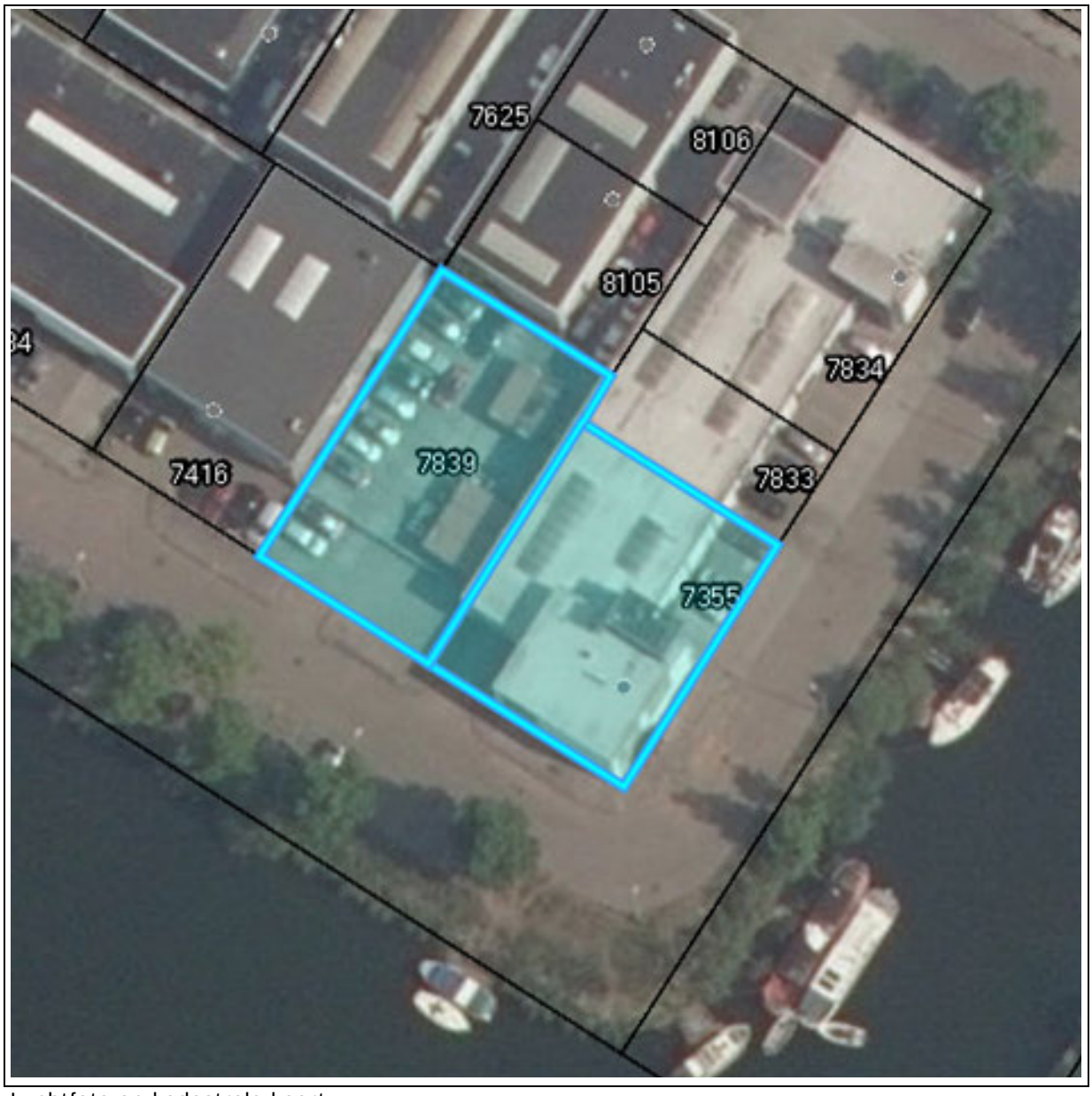
Milieu

T.a.v. Locatie Kropaarstraat 1-10:
Verkennend onderzoek NVN 5740, dd. 17-11-2001:
Bijzonderheden: NUL i.v.m. uitgeven van de locatie in erfpacht
Conclusies: lichte verontreinigingen met name in puin houdende laag van 1-2m
Aanbevelingen: geen belemmering voor gepland gebruik

Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan het Buiksloterkanaal en het Johan van Hasseltkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte met parkeerplaatsen
Bouwjaar:	1991
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Metalen constructie- en gevel bekleding
Metrage:	BVO: 707 m2 / VVO: 673 m2
Duurzaamheid:	Gebouwd volgens standaarden van 1980

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Functieaanduiding: specifieke vorm van gemengd – stedelijke plint Gebiedsaanduiding perceel 7839 geheel en 7355 gedeeltelijk: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 2,3 Maximaal percentage woningbouw: 60%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Buiksloterkanaal
zwakte	Gelegen vlakbij woningbouw
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

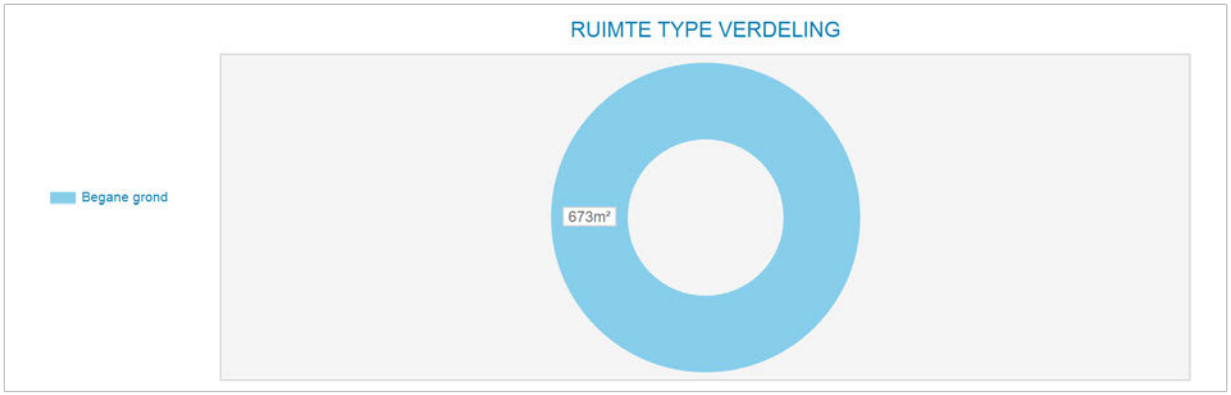
Kropaarstraat 14, 1032LA te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	673	-	€ 90	86%	€ 60.570
Parkeren	-	20	€ 500	14%	€ 10.000
Totaal	**673**	**20**		**100%**	**€ 70.570**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,52	5,3%	€ 3.714
Onderhoud	€ 10,98	10,5%	€ 7.393
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 16,50**	**15,7%**	**€ 11.107**
Netto huurwaarde			**€ 59.463**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 849.472**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 849.472**
Verwervingskosten	€ 81.761
Marktwaarde kk	**€ 767.711**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 770.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 70.570	€ 59.463	8,31%	7,00%	12,0
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 70.570				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,19%
IRR	6,43%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.141

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverhoek 1 A-L & 3 A-F:

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	10759	1.055 m2	1.055 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Woonstichting Eigen Haard
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Beschermd monument, Gemeentewet, ingeschreven op 11-09-2018;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Geen recente onderzoeken, dan wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten op deze locatie.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Voormalig schoolgebouw
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Multifunctionele bedrijfs- en praktijkruimte
Bouwjaar:	1924
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Amsterdamse school
Metrage:	2.870 m2 BVO / 2.728 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. 24-6-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Diverse eenmanszaken

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan bedrijven locatie
zwakte	Monumentenstatus waardoor transformatie beperkt is
Externe analyse:	
kansen	Gelegen aan een doorlopende weg
bedreigingen	Gelegen aan rommelige straat

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

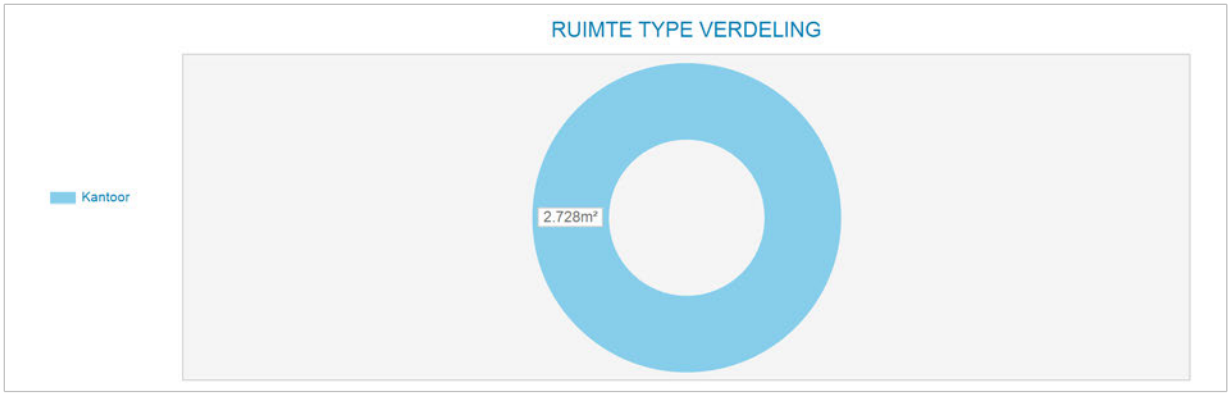
Papaverhoek 1-3, 1032JZ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Kantoor	2.728	-	€ 120	100%	€ 327.360
Totaal	**2.728**	**-**		**100%**	**€ 327.360**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 7,83	6,5%	€ 21.368
Onderhoud	€ 11,98	10,0%	€ 32.689
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 19,82**	**16,5%**	**€ 54.057**
Netto huurwaarde			**€ 273.303**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 3.904.329**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 3.904.329**
Verwervingskosten	€ 375.789
Marktwaarde kk	**€ 3.528.539**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 3.530.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 327.360	€ 273.303	8,38%	7,00%	11,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 327.360				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,28%
IRR	6,37%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.293

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverhoek 12 1&H

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	5569	337 m2	337 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Geen recente onderzoeken, dan wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten op deze locatie.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Papaverhoek 12 1&H
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfs- en woonruimte
Bouwjaar:	1923
Renovatiejaar:	1961
Bouwwijze:	Traditionele bouw, gestapelde constructie met metselwerk gevels
Metrage:	193 m2 BVO / 160 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. 24-6-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan bedrijven locatie
zwakte	Achterstallig onderhoud
Externe analyse:	
kansen	Gelegen aan een doorlopende weg
bedreigingen	Investering voor onderhoudskosten

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

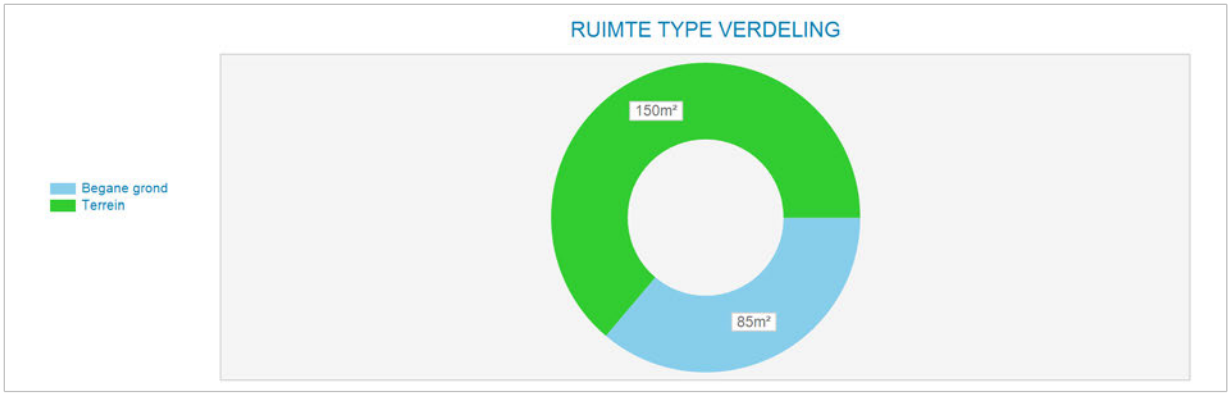
Papaverhoek 12, 1032JZ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Terrein	150	-	€ 15	11%	€ 2.250
Begane grond	85	-	€ 70	28%	€ 5.950
Verdieping	-	75	€ 175	62%	€ 13.125
Totaal	**235**	**75**		**100%**	**€ 21.325**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 17,04	6,8%	€ 1.448
Onderhoud	€ 41,68	16,6%	€ 3.543
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 58,72**	**23,4%**	**€ 4.991**
Netto huurwaarde			**€ 16.334**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 233.340**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 233.340**
Verwervingskosten	€ 22.459
Marktwaarde kk	**€ 210.881**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 210.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 21.325	€ 16.334	9,14%	7,00%	10,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 21.325				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	10,11%
IRR	5,81%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 2.481

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverhoek 14

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	5568	337 m2	337 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Afghaanse Islamitische culturele vereniging
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Geen recente onderzoeken, dan wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten op deze locatie.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Papaverhoek 14
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1957
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Uit beton opgetrokken met metalen constructies
Metrage:	395 m2 BVO / 375 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. 24-6-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan bedrijven locatie
zwakte	Achterstallig onderhoud
Externe analyse:	
kansen	Gelegen aan een doorlopende weg
bedreigingen	Investering voor onderhoud

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

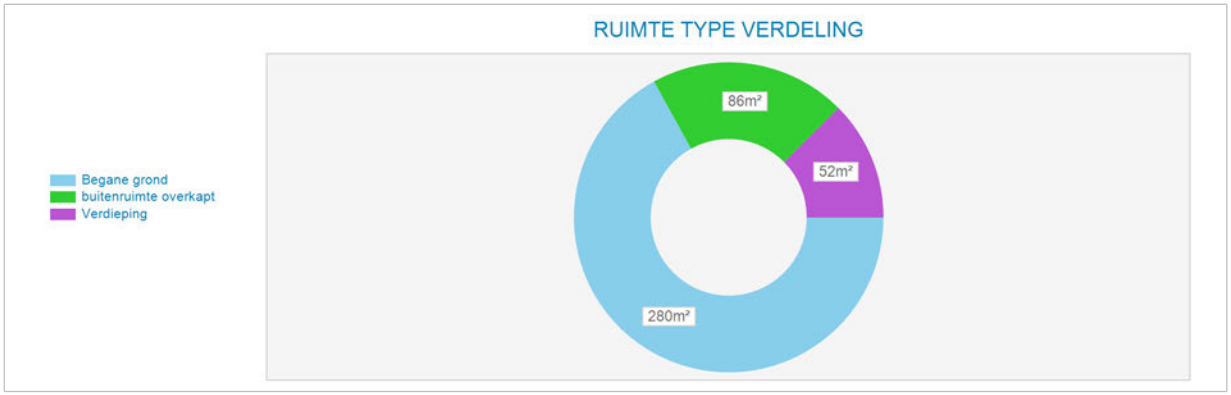
Papaverhoek 14, 1032JZ te Amsterdam

Waarde op: 15-3-2022 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	280	-	€ 65	68%	€ 18.200
buitenruimte overkapt	86	-	€ 35	11%	€ 3.010
Verdieping	52	-	€ 85	17%	€ 4.420
buitenruimte niet overkapt	-	2	€ 500	4%	€ 1.000
Totaal	**418**	**2**		**100%**	**€ 26.630**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,92	6,2%	€ 1.640
Onderhoud	€ 7,78	12,2%	€ 3.252
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,70**	**18,4%**	**€ 4.892**
Netto huurwaarde			**€ 21.738**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 310.547**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 310.547**
Verwervingskosten	€ 29.890
Marktwaarde kk	**€ 280.657**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 280.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 26.630	€ 21.738	8,58%	7,00%	11,7
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 26.630				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,49%
IRR	6,73%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 671

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

Toelichting onteigeningswaarde

Inleiding

De onteigeningswaarde is gelijk aan de schadeloosstelling ex artikel 40 en volgende van de onteigeningswet. De schadeloosstelling omvat de werkelijke waarde ex artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet, de (eventuele) waardevermindering van het overblijvende ex artikel 41 van de onteigeningswet en de overige bijkomende schade ex artikel 40 van de onteigeningswet.

Scenario

Taxateur gaan ervan uit dat, gelet op het specifieke gebruik voor religieuze doeleinden, op de waardepeildatum geen concrete vervangende locatie beschikbaar is. Taxateur gaat derhalve uit van een fictief reconstructiescenario waarbij de onteigende een vervangend erfpachtperceel van vergelijkbare grootte verwerft met een maatschappelijke bestemming en daarop een nieuwe opstal van vergelijkbare grootte sticht en deze na realisatie in gebruik neemt.

Toelichting schadebegroting

De werkelijke waarde is met behulp van de netto aanvangsrendementmethode geschat. Omdat het hele perceel (minnelijk) onteigend wordt is van waardevermindering van het overblijvende geen sprake. De verwervingskosten van een vervangend perceel zijn ontleend aan de actuele grondprijzenbrief “Vaststellen van het geactualiseerde beleid Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2023”. Voor wat betreft de bouwkosten is uitgegaan van een moskee. De bouwkosten zijn ontleend aan de normkosten volgens de publicatie Bouwkostenkompas 2023 van IGG Bouweconomie BV te Den Haag. Voorts is gerekend met een post onvoorzien van 5% en een post bijkomende kosten bouw van 20%, te berekenen over de bouwkosten. De kosten van inrichting van de onbebouwde buitenruimte is ontleend aan voornoemde normkostenpublicatie. Voornoemde kosten zijn verhoogd met niet verrekenbare BTW. Tot slot is gerekend met rentekosten tijdens de bouwfase.

Op de totale herinvestering is de werkelijke waarde in mindering gebracht. Voor het verschil tussen beide bedragen wordt een financiering aangetrokken. De toename van de jaarlijkse financieringslasten is berekend op basis van een marktconforme financieringsrente van 6%. Op de toename van de financieringslasten worden de economische voordelen in verband met de exploitatie van een nieuw pand in mindering gebracht. Deze voordelen worden geschat op 20% van de jaarlijkse financieringslasten. Het aldus berekende jaarlijks nadeel wordt in één keer vergoed. Omdat de onteigende als erfpachter kwalificeert wordt gerekend met de gebruikelijke kapitalisatiefactor 10.

De post bijkomende omvat kosten die niet als investering te oormerken zijn. Dit zijn aankoopkosten (notaris en kadastraal recht), financieringskosten, verhuiskosten, wederinrichtingskosten en kosten van het verwerken van de schadeloosstelling in de jaarrekening. De kosten van deskundigenbijstand zijn begroot overeenkomstig de “Regeling vergoeding deskundigenkosten

Rijkswaterstaat". De kosten van rechtskundige bijstand voor een gemiddeld complexe (minnelijke) onteigening zijn geschat op 100 uur à € 350 per uur. Voornoemde kosten zijn verhoogd met niet verrekenbare BTW.

Onteigeningswaarde

Op basis van voornoemde uitgangspunten is de onteigeningswaarde als volgt begroot.

Begroting schadeloosstelling

Werkelijke waarde

waarde volle eigendom					€ 280.000	
correctie bloot eigendom (afgekocht)					€ -	-/-
waarde erfpachtrecht					€ 280.000	

Waardevermindering overblijvende

niet van toepassing nihil

Overige bijkomende schade

herinvestering:						
verwerving vervangend perceel	514	m2 x	€	211	€ 108.454	
bouwkosten	395	m2 BVO x	€	2.333	€ 921.535	
onvoorzien	5%	van	€	921.535	€ 46.077	
bijkomende kosten bouw	20%	van	€	921.535	€ 184.307	
terreininrichting	119	m2 x	€	125	€ 14.875	
BTW	21%	van	€	1.275.248	€ 267.802	
bouwrente	6%	van	€	267.802	€ 16.068	+
totaal stichtingskosten					€ 1.559.118	
beschikbaar uit vermogensschade					€ 280.000	-/-
te financieren					€ 1.279.118	
toename rentelast	6%	van	€	1.279.118	€ 76.747	
econ. voordelen (nieuw voor oud)	20%	van	€	76.747	€ 15.349	-/-
toename jaarlast					€ 61.398	
gekapitaliseerde inkomensschade	€ 61.398	x factor		10	€ 613.977	
aankoopkosten	1	post x	€	2.500	€ 2.500	
financieringskosten (geen BTW)	1,50%	van	€	1.279.118	€ 19.187	
verhuiskosten	375	m2 VVO x	€	50	€ 18.750	
wederinrichtingskosten	375	m2 VVO x	€	150	€ 56.250	
accountantskosten	1	post x	€	5.000	€ 5.000	
deskundige bijstand	2%	van	€	995.663	€ 19.913	
rechtskundige bijstand	100	uur x	€	350	€ 35.000	
BTW	21%	van	€	137.413	€ 28.857	+
totaal bijkomende kosten					€ 185.457	

Resumé

werkelijke waarde	€ 280.000,00		
waardevermindering overblijvende	€ -		
overige bijkomende schade	€ 799.433	+	
totaal	€ 1.079.433		
totaal afgerond	**€ 1.080.000**		

5. Objectanalyse

5.1 Papaverhoek 23-33 en Papaverweg 11

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	4521	250 m2	250 m2
Amsterdam	K	4527	204 m2	204 m2
Amsterdam	K	4987	300 m2	300 m2
Amsterdam	K	5284	481 m2	481 m2
Amsterdam	K	7353	250 m2	250 m2
			Totaal:	1.485 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	- 1/3 Rothberg Vastgoed B.V. - 1/3 Steenhuys Vastgoed B.V. - 1/3 Frank Stalknecht Holding B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsings-vergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

1) T.a.v. locatie "Papaverweg, Ribesstraat, Kamperfoelieweg" (K 4527), verkennend onderzoek NEN 5740

Aanleiding: Civieltechnisch werk
Zintuiglijk: Plaatselijk (boring 03) wordt een zwakke bijmenging met puin waargenomen.
Bovengrond: >AwTI
AW: Zn, Cd, Hg
I: Pb
Ondergrond: >AwTI
AW: som PCB, Zn, Cd, Hg, som PAK 10, min. olie
I: Pb (boring 02)
Grondwater: niet onderzocht (boven grondwaterniveau)
Asbest: visueel niet aangetoond (zwak puin houdend), analytisch geen onderzoek.
Conclusies: ter plaatse van boring 02 is de grond (tot minimaal ontgravingsdiepte) van 0,6 m -mv sterk verontreinigd met lood. Er zal 16 m3 sterk met lood verontreinigde grond worden uitgeplaatst.

2) T.a.v. locatie “J. van Hasseltkanaal West / Papaverkanaal” (overige objecten), verkennend onderzoek voor waterbodems (NVN 5720), dd. 19-05-2017:

Aanleiding: Verkennend onderzoek vanuit overige beheertaken.
Zintuiglijk: Slib
Waterbodem: As, Hg, Zn, Cu, Pb>I
Grondwater: n.v.t.
Asbest: geen gegevens
Conclusies: De waterbodem is sterk verontreinigd met arseen, kwik, zink, koper en lood.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Papaverhoek 23-33: gelegen aan de Distelhaven & Papaverweg 11.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1920
Renovatiejaar:	Verschillende
Bouwwijze:	Loodsen met metaalconstructie
Metrage:	BVO: 1.481 m2 / VVO: 1.443 m2

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30% Percelen 4521 en 4987 gedeeltelijk: bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: 5
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Multi-tenant

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed, oude bebouwing evt. herontwikkeling in stijl nieuwbouw
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Meeste percelen liggen aan het Buiksloterham kanaal
zwakte	Achterstallig onderhoud
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

NAR rapportage

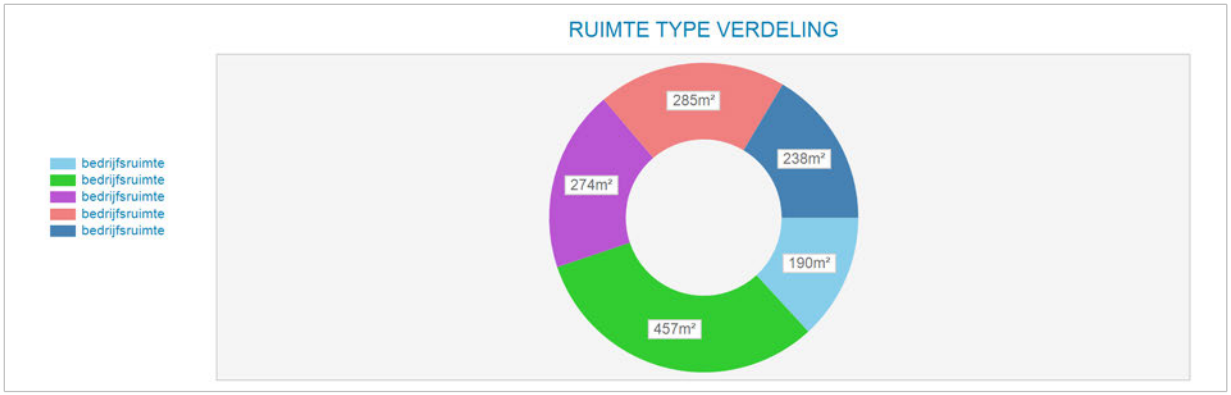
Papaverweg 11, 1032KD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfsruimte	190	-	€ 70	13%	€ 13.300
bedrijfsruimte	456,95	-	€ 70	32%	€ 31.987
bedrijfsruimte	273,5	-	€ 70	19%	€ 19.145
bedrijfsruimte	285	-	€ 70	20%	€ 19.950
bedrijfsruimte	237,5	-	€ 70	16%	€ 16.625
Totaal	**1.442,95**	**-**		**100%**	**€ 101.007**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,99	5,7%	€ 5.764
Onderhoud	€ 7,69	11,0%	€ 11.093
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,68**	**16,7%**	**€ 16.856**
Netto huurwaarde			**€ 84.150**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.202.144**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.202.144**
Verwervingskosten	€ 115.706
Marktwaarde kk	**€ 1.086.439**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.085.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 101.007	€ 84.150	8,40%	7,00%	11,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 101.007				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,30%
IRR	6,37%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 753

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverhoek 35

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	4081	491 m2	491 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “J. van Hasseltkanaal/Papaverkanaal”:
Verkennend onderzoek voor waterbodems (NEN 5720), dd. 19-05-2017:
Aanleiding: Verkennend onderzoek vanuit overige beheertaken.
Zintuiglijk: Slib
Waterbodem: As, Hg, Zn, Cu, Pb>I
Grondwater: n.v.t.
Asbest: geen gegevens
Conclusies: De waterbodem is sterk verontreinigd met arseen, kwik, zink, koper en lood.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Papaverhoek 35
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1980
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Metalen constructie- en gevel bekleding
Metrage:	BVO: 490 m2 / VVO: 465 m2
Duurzaamheid:	Gebouwd volgens standaarden van 1980

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 5 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Restaurant

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed, oude bebouwing evt. herontwikkeling in stijl nieuwbouw
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan doorlopende weg met veel verkeer
zwakte	Achterstallig onderhouden uitstraling
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

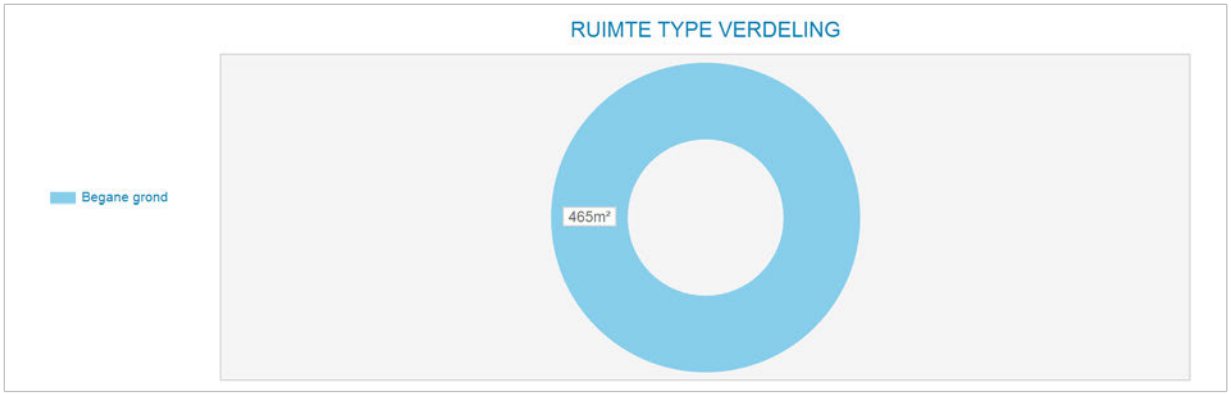
Papaverhoek 35, 1032JZ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	465	-	€ 70	100%	€ 32.550
Totaal	**465**	**-**		**100%**	**€ 32.550**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,61	5,2%	€ 1.679
Onderhoud	€ 7,89	11,3%	€ 3.670
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,50**	**16,4%**	**€ 5.349**
Netto huurwaarde			**€ 27.201**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 388.588**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 388.588**
Verwervingskosten	€ 37.401
Marktwaarde kk	**€ 351.187**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 350.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 32.550	€ 27.201	8,38%	7,00%	11,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 32.550				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,27%
IRR	6,38%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 755

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverhoek 39 & Korte Papaverweg 14 C

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7151	410 m2	410 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	¾ deel: Particulier ¼ deel: Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverhoek 18-41”, saneringsevaluatie dd. 15-01-2018, conclusie rapport:
Op locatie blijft sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie en/ of PAK welke wordt gerelateerd aan het voormalige gebruik van de locatie. De nazorg en gebruiksbeperking bestaat uit het in stand houden van het isolerende folie.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Papaverhoek 39 en Korte Papaverweg 14 C
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

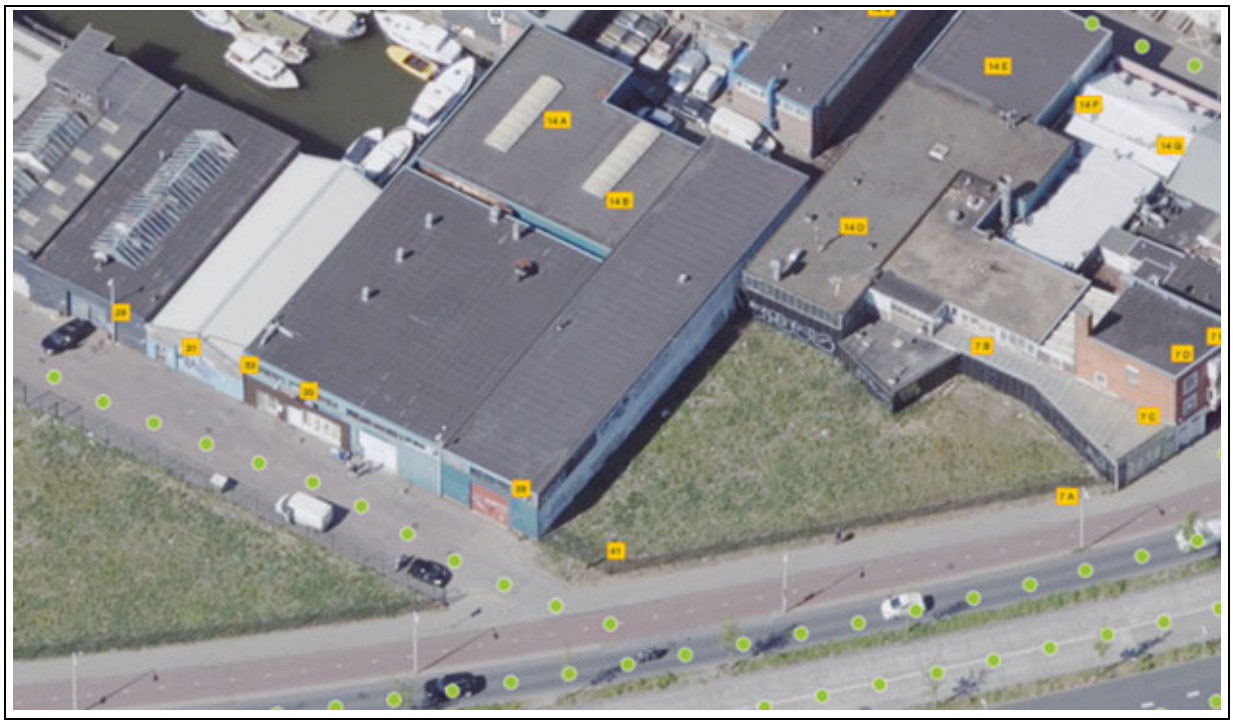


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1921
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal van stenen en metalen constructies
Metrage:	BVO: 435 m2 / VVO: 396 m2
Duurzaamheid:	Gebouwd volgens standaarden van 1921

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 5 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	o.m. Banden Koning Ali

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed, oude bebouwing evt. herontwikkeling in stijl nieuwbouw
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan een onbebouwde kavel
zwakte	Achterstallig onderhoud
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

NAR rapportage

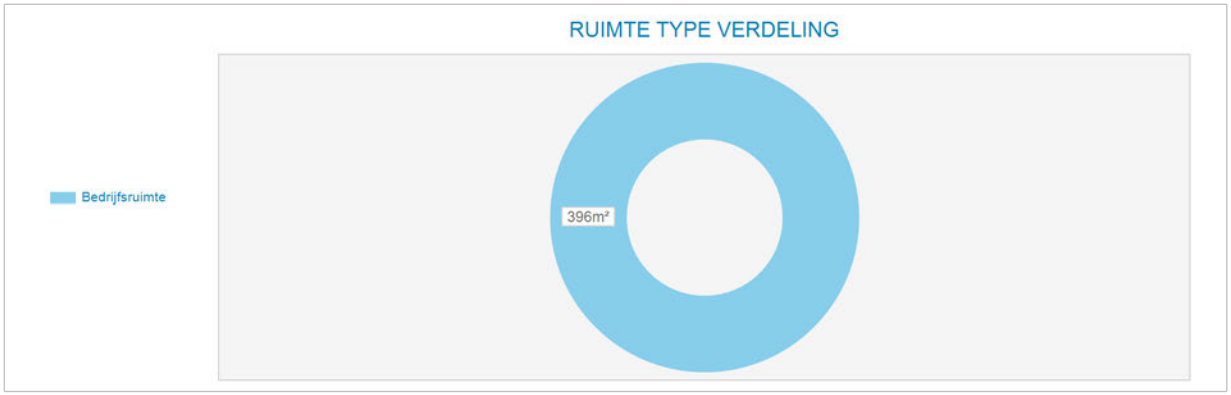
Papaverhoek 39, 1032JZ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte	396	-	€ 70	100%	€ 27.720
Totaal	**396**	**-**		**100%**	**€ 27.720**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,75	5,4%	€ 1.485
Onderhoud	€ 8,24	11,8%	€ 3.263
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,99**	**17,1%**	**€ 4.748**
Netto huurwaarde			**€ 22.972**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 328.172**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 328.172**
Verwervingskosten	€ 31.586
Marktwaarde kk	**€ 296.585**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 295.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 27.720	€ 22.972	8,45%	7,00%	11,8
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 27.720				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,35%
IRR	6,33%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 749

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 7 B & C

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7148	88 m2	88 m2
Amsterdam	K	7308	245 m2	245 m2
			Totaal:	333 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 02-11-2018

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. naast gelegen locatie “Papaverhoek 18-41”:
Saneringsevaluatie, dd. 15-01-2018:
Tijdens de graafwerkzaamheden zestien ondergrondse brandstoftanks zijn aangetroffen van verschillende omvang. De tanks zijn conform het KIWA K-905 procescertificaat gereinigd en van de locatie afgevoerd voor verschroting. Daarnaast zijn diverse andere potentiele verontreinigingsbronnen verwijderend waaronder een stort-/ teerput, geïmpregneerde houten palen en olie-gekoelde leidingen.

In totaal is circa 6.600 ton met minerale olie en overige organische parameters verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd naar Theo Pouw. Er is circa 680 ton sterk met zware metalen verontreinigde grond afgevoerd naar Afvalzorg Nauerna. De overige grond tot maximaal klasse industrie is afgevoerd naar de TOP Noodstort en Noorderijplas. De civiele einddiepte van de graafwerkzaamheden bedroeg ten minste 1,0 tot 1,5 m - mv. Op deze diepte is een signaalfolie aangebracht bestaande uit een combinatie van HDPE folie (ten behoeve van isolatie) en geo-textiel (ten behoeve van signalering).
De ontgraving is aangevuld met zand (AW2000) afkomstig van dynamische wingebieden.
Buiten de saneringscontour in de hoek van kavel 12 (naast Papaverweg 7B) blijft een sterke verontreiniging met minerale olie en/ of PAK achter. De verontreiniging bevindt zich achter de oude houten kadeconstructie en grenzend aan de bebouwing. De verontreiniging is geïsoleerd middels een aangebracht HDPE-folie. Eveneens buiten de saneringscontour, aan
de zuidelijke zijde van kavel 4 blijft onder de aanwezige bebouwing een sterke verontreiniging achter met minerale olie.
De sterk verhoogde concentraties met minerale olie, naftaleen, vluchtige aromaten en/ of VOCl in het grondwater zijn na uitvoering van de landbodemsanering middels actualiserend grondwater onderzoek niet meer aangetoond. Derhalve was er geen noodzaak meer tot een actieve grondwatersanering.
Op locatie blijft sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie en/ of PAK welke wordt gerelateerd aan het voormalige gebruik van de locatie. De nazorg en gebruiksbeperking bestaat uit het in stand houden van het isolerende folie.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Papaverweg 7 B & C
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte met bedrijfswoning
Bouwjaar:	1925
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met aan de achterzijde een loods met metaalconstructie
Metrage:	BVO: 630 m2 / VVO: 580 m2
Duurzaamheid:	Gebouwd volgens standaarden van 1925

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30% Maximaal aantal wooneenheden: 7
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan doorlopende weg met veel verkeer
zwakte	Achterstallige uitstraling
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

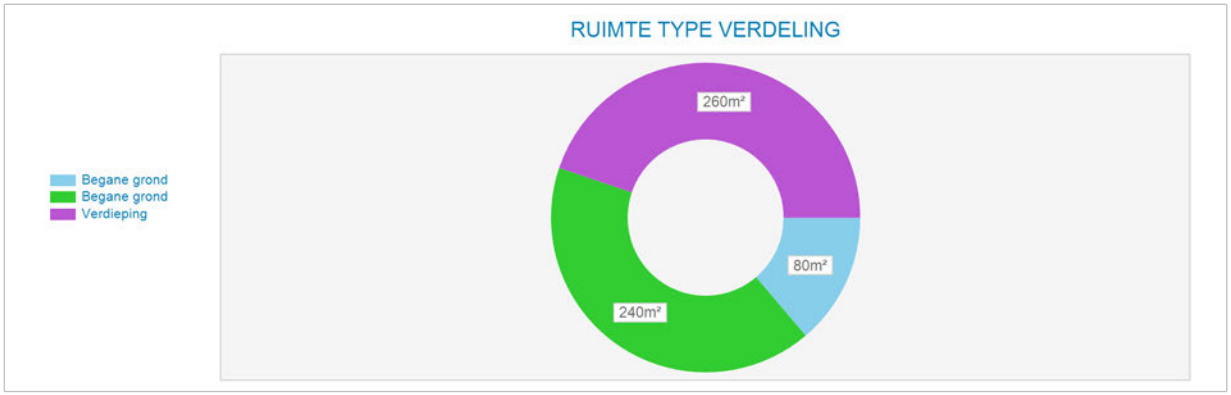
Papaverweg 7B en C, 1032KD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	80	-	€ 100	13%	€ 8.000
Begane grond	240	-	€ 75	28%	€ 18.000
Verdieping	260	-	€ 75	31%	€ 19.500
Verdieping	-	85	€ 210	28%	€ 17.850
Totaal	**580**	**85**		**100%**	**€ 63.350**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,94	4,5%	€ 2.864
Onderhoud	€ 5,34	4,9%	€ 3.098
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 10,28**	**9,4%**	**€ 5.962**
Netto huurwaarde			**€ 57.388**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 819.834**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 819.834**
Verwervingskosten	€ 78.909
Marktwaarde kk	**€ 740.925**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 740.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 63.350	€ 57.388	7,73%	7,00%	12,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 63.350				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,55%
IRR	6,85%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.277

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 7 (D &) E

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	3400	128 m2	128 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Meldingsformulier BUS saneringsplan, dd. 06-02-2018, conclusie:
Aanleiding K&L
Melding o.b.v. BKK ondersteund met een grondonderzoek met 1 boring
Sleufontgraving
Oppervlakte: 28 m3
D-max: 0,6 m-mv
Volume: 17 m3
Alle grond wordt teruggeplaatst.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Papaverweg 7 (D &) E
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

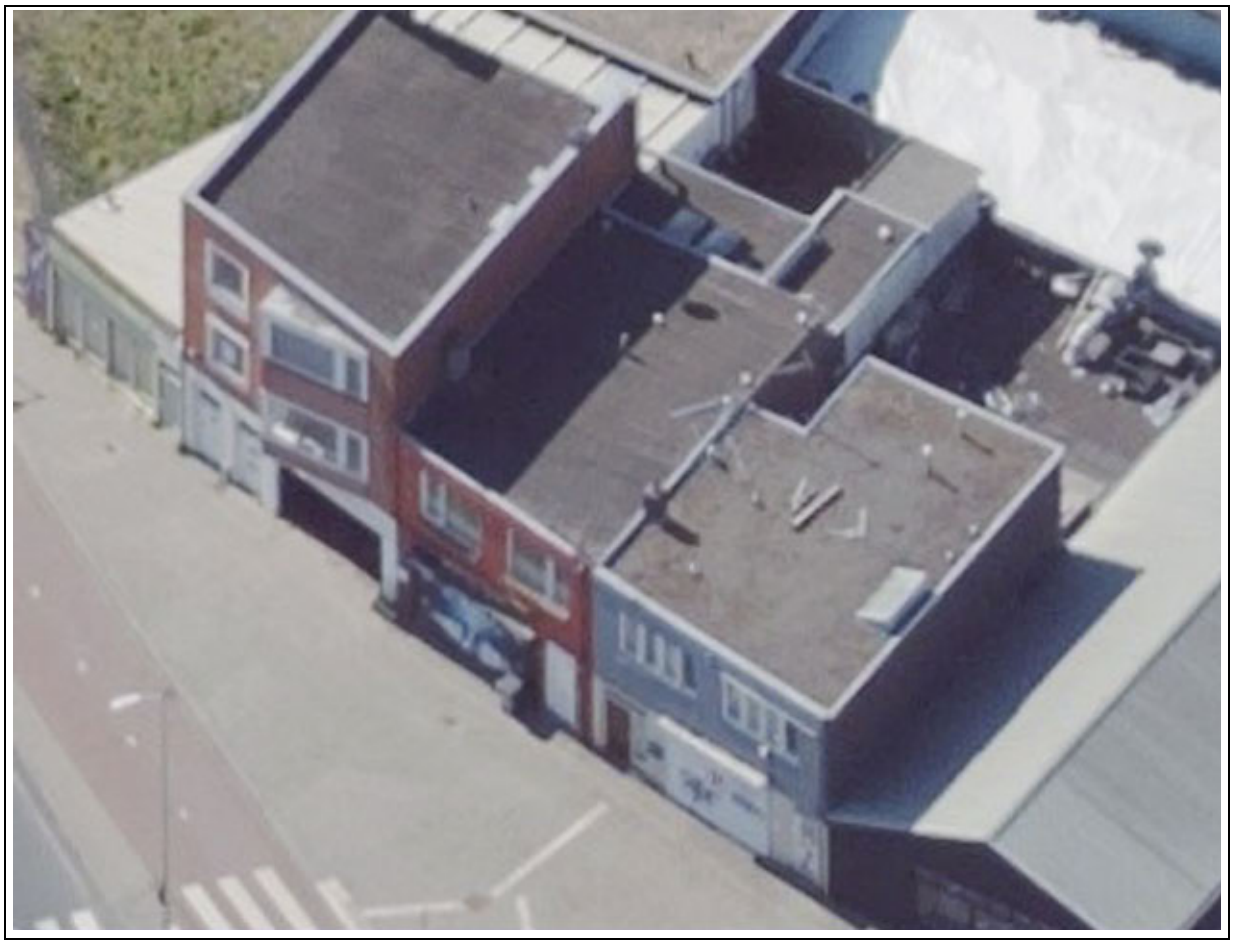


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte met woning
Bouwjaar:	1925
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met aan de achterzijde een loods met metaalconstructie
Metrage:	BVO:125 m2 / VVO: 115 m2
Duurzaamheid:	Gebouwd volgens standaarden van 1925

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: 7 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan doorlopende weg met veel verkeer
zwakte	Achterstallige uitstraling
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

NAR rapportage

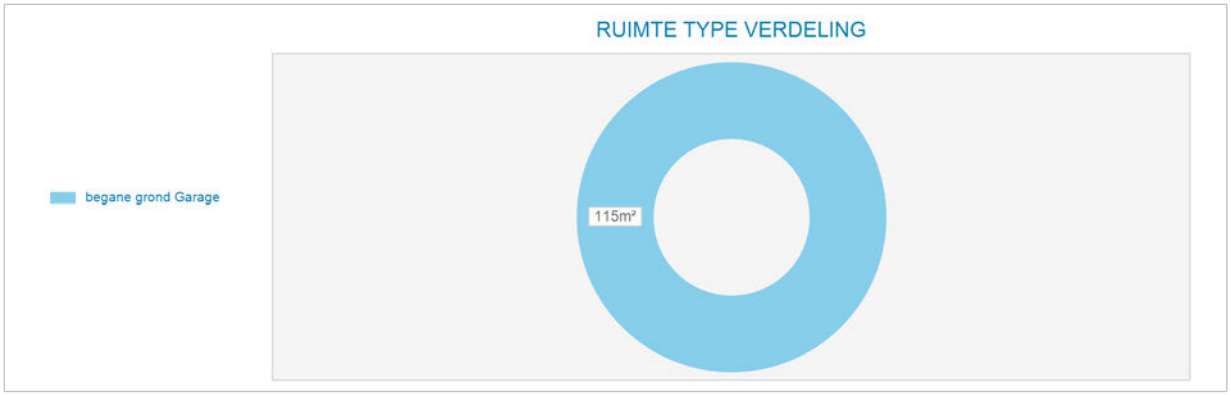
Papaverweg 7D&E, 1032KD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
begane grond Garage	115	-	€ 70	31%	€ 8.050
Woning	-	85	€ 210	69%	€ 17.850
Totaal	**115**	**85**		**100%**	**€ 25.900**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 12,75	5,7%	€ 1.466
Onderhoud	€ 21,18	9,4%	€ 2.436
Beheerkosten	€ 4,50	2,0%	€ 518
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 38,44**	**17,1%**	**€ 4.420**
Netto huurwaarde			**€ 21.480**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 306.850**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 306.850**
Verwervingskosten	€ 29.534
Marktwaarde kk	**€ 277.316**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 280.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 25.900	€ 21.480	8,44%	7,00%	11,8
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 25.900				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,34%
IRR	6,48%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 2.411

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 9

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	3396	156 m2	156 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 14-05-2018:
Aanleiding: civieltechnisch werk
Zintuiglijk: Plaatselijk (boring 03) wordt een zwakke bijmenging met puin waargenomen.
Bovengrond: >AwTI
AW: Zn, Cd, Hg
I: Pb
Ondergrond: >AwTI
AW: som PCB, Zn, Cd, Hg, som PAK 10, min. olie
I: Pb (boring 02)
Grondwater: niet onderzocht (boven grondwaterniveau)
Asbest: visueel niet aangetoond (zwak puin houdend),analytisch geen onderzoek.

Conclusies: ter plaatse van boring 02 is de grond (tot minimaal ontgravingsdiepte) van 0,6 m -mv sterk verontreinigd met lood. Er zal 16 m3 sterk met lood verontreinigde grond worden uitgeplaatst.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Papaverweg 9
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1922
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met aan de achterzijde een loods met metaalconstructie
Metrage:	BVO: 110 m2 / VVO: 100 m2
Duurzaamheid:	Gebouwd volgens standaarden van 1922

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: 7 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Cafetaria met bovenwoning

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed, oude bebouwing evt. herontwikkeling in stijl nieuwbouw
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan doorlopende weg met veel verkeer
zwakte	Achterstallige uitstraling
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

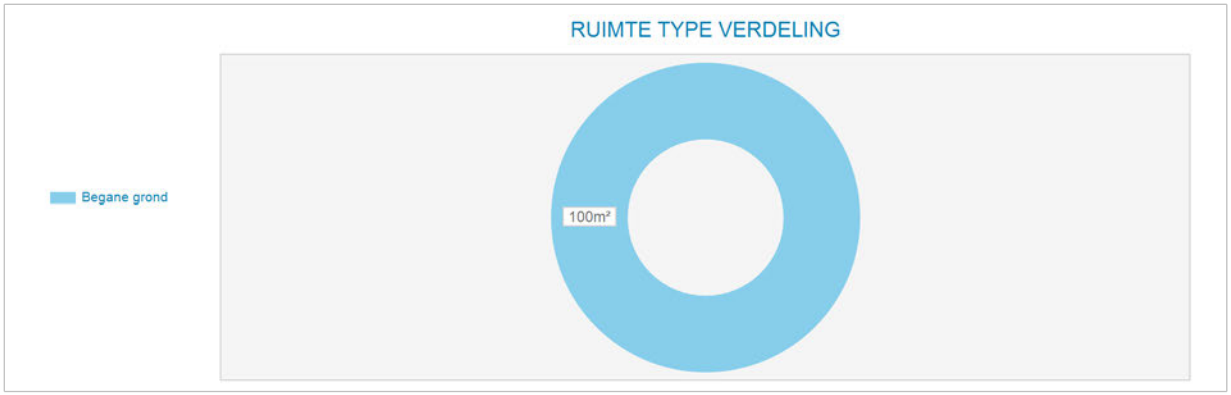
Papaverweg 9, 1032KD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	100	-	€ 100	36%	€ 10.000
Verdieping	-	85	€ 210	64%	€ 17.850
Totaal	**100**	**85**		**100%**	**€ 27.850**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 12,05	4,3%	€ 1.205
Onderhoud	€ 18,51	6,6%	€ 1.851
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 30,56**	**11,0%**	**€ 3.056**
Netto huurwaarde			**€ 24.794**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 354.196**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 354.196**
Verwervingskosten	€ 34.091
Marktwaarde kk	**€ 320.105**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 320.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 27.850	€ 24.794	7,86%	7,00%	12,7
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 27.850				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,70%
IRR	6,76%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 3.201

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 13 en Korte Papaverweg 23

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	3748	224 m2	224 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 09-07-2012:
Zintuiglijk: Boring 101 is zwak roest houdend met sporen van puin in de bovengrond. Boring 102 is zwak roest houdend in de bovengrond. Boring 103 is matig puin houdend en zwak roest houdend in de bovengrond. Boring 104 heeft sporen van puin in de bovengrond. Boring 104A is zwak puin houdend in de bovengrond.

Bovengrond: >Aw Cd, Co, Cu, Hg, PAK en min. olie.
Pb en PAK zijn > T. Zn is > I (rond boring 101).
Ondergrond: >Aw Hg en PAK.
Grondwater: >S (As, Ba), xylenen en naftaleen.

Asbest: analytisch niet aangetoond.

Conclusies: De bovengrond is licht verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie, matig verontreinigd met lood en PAK en sterk verontreinigd met zink.
De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en PAK.
Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen en naftaleen.

Beoordeling OD/gemeente (d.d. en zaaknummer):
Boring 104A is gestaakt en heeft geen monsters opgeleverd.
De sterke verontreiniging met zink is alleen aanwezig in de kleiige bovengrond van boring 101, waardoor er over de locatie geen ernstige bodemverontreiniging aanwezig is. De rest van de locatie is hoogstens matig verontreinigd. Hierdoor zijn sanerende maatregelen niet noodzakelijk en nader onderzoek is eveneens niet benodigd.
Wel dient er een V&G-plan worden opgezet en veiligheidsmaatregelen worden getroffen voor het werken in verontreinigde grond.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Papaverweg 13 en Korte Papaverweg 23
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1924
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met aan de achterzijde een loods met metaalconstructie
Metrage:	BVO: 224 m2 / VVO: 200 m2
Duurzaamheid:	Gebouwd volgens standaarden van 1924

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: 1 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed, oude bebouwing evt. herontwikkeling in stijl nieuwbouw
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Universele ruimte zonder hoogte verschillen
zwakte	Achterstallig onderhoud
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

NAR rapportage

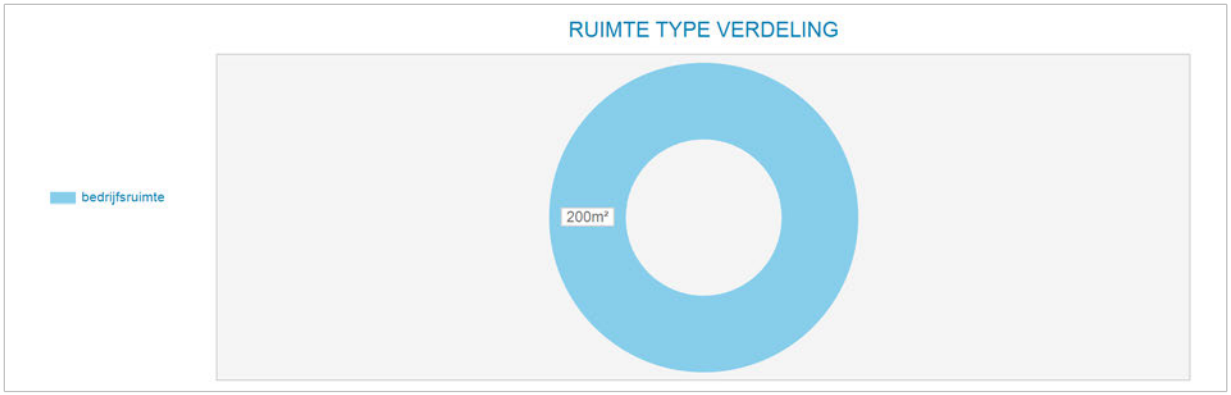
Papaverweg 13, 1032KE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfsruimte	200	-	€ 75	100%	€ 15.000
Totaal	**200**	**-**		**100%**	**€ 15.000**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,52	6,0%	€ 904
Onderhoud	€ 8,39	11,2%	€ 1.678
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,91**	**17,2%**	**€ 2.582**
Netto huurwaarde			**€ 12.418**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 177.401**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 177.401**
Verwervingskosten	€ 17.075
Marktwaarde kk	**€ 160.327**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 160.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 15.000	€ 12.418	8,46%	7,00%	11,8
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 15.000				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,36%
IRR	6,33%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 802

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 15-25 & Korte Papaverweg 15-21

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	3376	200 m2	200 m2
Amsterdam	K	6482	636 m2	636 m2
Amsterdam	K	7153	472 m2	472 m2
Amsterdam	K	7154	450 m2	450 m2
Amsterdam	K	7222	103 m2	103 m2
Amsterdam	K	7223	589 m2	589 m2
			Totaal:	2.450 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Papaverweg 15-25 Amsterdam B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 09-07-2012, conclusie:
Zintuiglijk: Boring 101 is zwak roest houdend met sporen van puin in de bovengrond. Boring 102 is zwak roest houdend in de bovengrond. Boring 103 is matig puin houdend en

zwak roest houdend in de bovengrond. Boring 104 heeft sporen van puin in de bovengrond. Boring 104A is zwak puin houdend in de bovengrond.
Bovengrond: >Aw Cd, Co, Cu, Hg, PAK en min. olie. Pb en PAK zijn > T. Zn is > I (rond boring 101).
Ondergrond: >Aw Hg en PAK.
Grondwater: >S (As, Ba), xylenen en naftaleen.
Asbest: analytisch niet aangetoond.
Conclusies: De bovengrond is licht verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie, matig verontreinigd met lood en PAK en sterk verontreinigd met zink.
De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en PAK.
Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen en naftaleen.
Beoordeling OD/gemeente (d.d. en zaaknummer):
Boring 104A is gestaakt en heeft geen monsters opgeleverd.
De sterke verontreiniging met zink is alleen aanwezig in de kleiige bovengrond van boring 101, waardoor er over de locatie geen ernstige bodemverontreiniging aanwezig is. De rest van de locatie is hoogstens matig verontreinigd. Hierdoor zijn sanerende maatregelen niet noodzakelijk en nader onderzoek is eveneens niet benodigd.
Wel dient er een V&G-plan worden opgezet en veiligheidsmaatregelen worden getroffen voor het werken in verontreinigde grond.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen tussen de Korte Papaverweg, het Buiksloterkanaal en de Papaverweg
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto NVM data

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1950 - 2002
Renovatiejaar:	Verschillend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met aan de achterzijde een loods met metaalconstructie
Metrage:	Totaal bedrijfsruimte 2.284 m2, in VVO per locatie: 194 m2, 876 m2, 585 m2 & 521 m2

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: resp. 2 en 6 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Voorbereidingsbesluit Papaverhoek
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Multi-tenant

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed, oude bebouwing evt. herontwikkeling in stijl nieuwbouw
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Percelen liggen verbonden aan het Buiksloterkanaal
zwakte	Onderbreking door perceel 3748
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

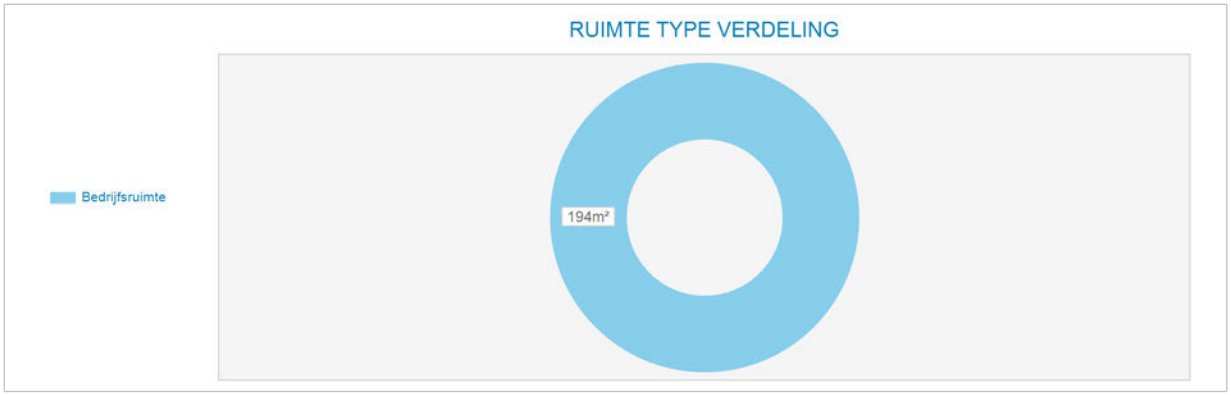
Papaverweg 15, 1032KE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte	194	-	€ 75	100%	€ 14.550
Totaal	**194**	**-**		**100%**	**€ 14.550**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,37	5,8%	€ 848
Onderhoud	€ 7,72	10,3%	€ 1.498
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,09**	**16,1%**	**€ 2.346**
Netto huurwaarde			**€ 12.204**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 174.343**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 174.343**
Verwervingskosten	€ 16.780
Marktwaarde kk	**€ 157.563**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 160.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 14.550	€ 12.204	8,35%	7,00%	12,0
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 14.550				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,23%
IRR	6,41%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 812

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 18

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6064	635 m2	635 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulieren
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

AVR (Aanvullend rapport), dd. 01-09-2019
Aanleiding: beoordeling voorgaand bodemonderzoek (zaaknummer 9100614), analyse grondwater 21 augustus 2019 (rapportdatum op 1 september 2019 gezet).

Aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Grondwateronderzoek in stroomafwaartse richting van de chroombakken. Analyse op ARVO-pakket en chroom. Grond ter completering van ARVO onderzoek op ARVO en chroom. In rapportage tevens een verklaring van steekbusmonster (onjuist bemonsteringstraject).

Bovengrond tpv verchroombakken: niet verontreinigd met chroom
Bovengrond tpv de peilbuis bij de chroombakken: Cu, Zn > T, min. olie, Co, Cd, Hg, Pb, PAK > Aw

Grondwater tpv de chroombakken: Ba en naftaleen > S

Conclusies: nabij de verchroombakken zijn geen verontreinigingen aangetoond, welke duiden op het gebruik ervan. M.b.t. het steekbusmonster is dit in het boorprofiel aangepast (bemonsteringstraject 0,8 - 1 m -mv).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Volledig bebouwde kavel, tussengelegen bedrijfsruimte, gelegen aan Papaverweg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1978
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Tussen gebouwde loods met stalen spanten, bitumen waterkering en metselwerk spouwmuur aan westzijde. Dubbel overheadpoort.
Metrage:	635 m2 BVO / 580 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Gemengd gebiedsaanduiding milieuzone-zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30% Maximaal aantal wooneenheden: 14
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Haven- en opslagterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Spuit- en moffelbedrijf

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed, oude bebouwing evt. herontwikkeling in stijl nieuwbouw
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Universele ruimte zonder hoogte verschillen, vermarktbare omvang
zwakte	Onbruikbare hoek aan de achterzijde van de kavel
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

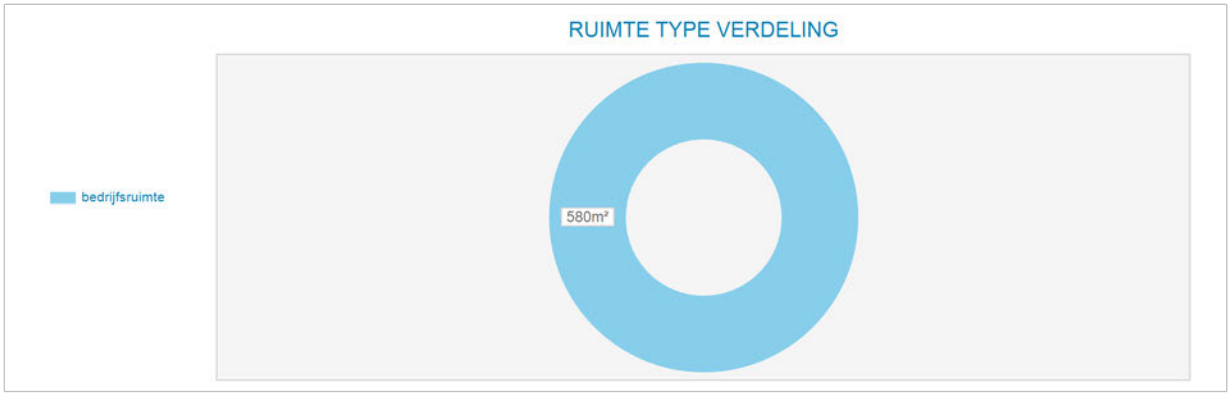
Papaverweg 18, 1032KJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfsruimte	580	-	€ 75	100%	€ 43.500
Totaal	**580**	**-**		**100%**	**€ 43.500**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,42	7,2%	€ 3.145
Onderhoud	€ 8,00	10,7%	€ 4.642
Beheerkosten	€ 1,50	2,0%	€ 870
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,93**	**19,9%**	**€ 8.657**
Netto huurwaarde			**€ 34.843**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 497.759**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 497.759**
Verwervingskosten	€ 47.909
Marktwaarde kk	**€ 449.850**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 450.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 43.500	€ 34.843	8,74%	7,00%	11,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 43.500				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,67%
IRR	6,00%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 776

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,50%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 18 B

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6193	1.123 m2	1.123 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulieren
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

AVR (Aanvullend rapport), dd. 01-09-2019

Aanleiding: beoordeling voorgaand bodemonderzoek (zaaknummer 9100614), analyse grondwater 21 augustus 2019 (rapportdatum op 1 september 2019 gezet).

Aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Grondwateronderzoek in stroomafwaartse richting van de chroombakken. Analyse op ARVO-pakket en chroom. Grond ter completering van ARVO onderzoek op ARVO en chroom. In rapportage tevens een verklaring van steekbusmonster (onjuist bemonsteringstraject).

Bovengrond tpv verchroombakken: niet verontreinigd met chroom
Bovengrond tpv de peilbuis bij de chroombakken: Cu, Zn > T, min. olie, Co, Cd, Hg, Pb, PAK > Aw
Grondwater tpv de chroombakken: Ba en naftaleen > S

Conclusies: nabij de verchroombakken zijn geen verontreinigingen aangetoond, welke duiden op het gebruik ervan. M.b.t. het steekbusmonster is dit in het boorprofiel aangepast (bemonsteringstraject 0,8 - 1 m -mv).
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Langs openbare weg gelegen met eigen inrit.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1950
Renovatiejaar:	1978
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met houten kozijnen
Metrage:	Werkplaats 375 m2 BVO / 356 m2 VVO, opslagloods 114 m2 BVO / 110 m2 VVO, schaftlokaal en kleedruime 59 m2 BVO / 53 m2 VVO (beperkte buitenruimte als projectiegrond opgenomen).
Duurzaamheid:	Beperkt

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Gemengd gebiedsaanduiding milieuzone-zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30% Maximaal aantal wooneenheden: 14
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Haven- en opslagterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Verhuisbedrijf

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Matig
Mate van verhuurbaarheid:	Redelijk
Mate van verkoopbaarheid:	Redelijk

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Verschillende universele ruimtes zonder hoogte verschillen
zwakte	Achterstallig onderhoud
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

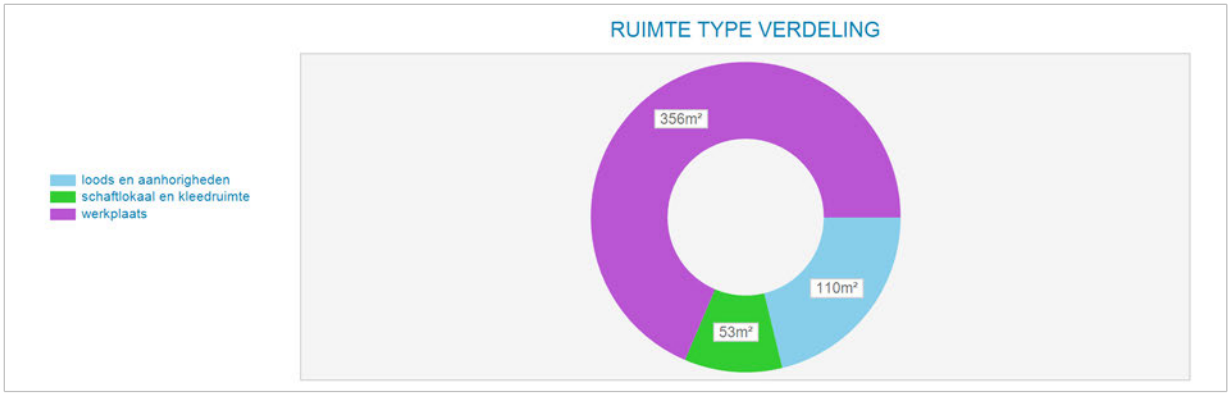
Papaverweg 18 b, 1032KJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
werkplaats	356	-	€ 70	72%	€ 24.920
loods en aanhorigheden	110	-	€ 50	16%	€ 5.500
schaftlokaal en kleedruimte	53	-	€ 80	12%	€ 4.240
Totaal	**519**	**-**		**100%**	**€ 34.660**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,13	7,7%	€ 2.663
Onderhoud	€ 7,73	11,6%	€ 4.013
Beheerkosten	€ 1,34	2,0%	€ 693
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,20**	**21,3%**	**€ 7.369**
Netto huurwaarde			**€ 27.291**
NAR % von			7,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 376.426**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 376.426**
Verwervingskosten	€ 36.231
Marktwaarde kk	**€ 340.195**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 340.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 34.660	€ 27.291	9,21%	7,25%	10,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 34.660				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	10,19%
IRR	6,63%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 655

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 28

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7653	3.137 m2	3.137 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Pracht en Praal Producties B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Wet alg. bep. omgevingsrecht, ingeschreven op 15-11-2019; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek voor waterbodems (NEN 5720), dd. 15-01-2019:
Aanleiding: Werkzaamheden kabels en leidingen
Zintuiglijk: -
Bovengrond: >Aw Hg, Pb som PCB (7). minerale olie
Ondergrond: >Aw Hg, Pb
Grondwater: -
Asbest: Visueel niet aangetoond. Analytisch niet onderzocht.
Conclusies:
Bovengrond: Licht verontreinigd met kwik, lood, som PCB (7), minerale olie.
Ondergrond: Licht verontreinigd met kwik en lood

Grondwater: niet aangetroffen binnen 0.50 meter onder de geplande ontgravingsdiepte en is daarom niet bemonsterd of analytisch onderzocht.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object is gelegen aan de openbare weg, ingesloten tussen gebouwen van derden.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte met kantoor
Bouwjaar:	1963
Renovatiejaar:	Diversen, o.a. 1984 en 2005
Bouwwijze:	Traditioneel gebouwde hallen met stalen vakwerk-spanten, metaalplaten licht hellende zadeldaken (2) en voorbouw met baksteen en metalen voorgevel, kozijnen in aluminium. T.b.v. inrit naar hallen zijn in het verleden twee rolpoorten gebouwd ter plaatse van het voormalig deel van de kantoren. Te renoveren voor toekomstbestendig gebruik.
Metrage:	Bedrijfshallen 2.634 m2 VVO, kantoren voorzijde totaal 826 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend.

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding milieuzone-zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30% Maximaal aantal wooneenheden: 14
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Haven- en opslagterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	O.m. auto bedrijf met kantoor op de verdieping

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Matig
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Ontsloten via Papaverweg en Vlierweg
zwakte	Langwerpige kavel, weinig frontbreedte aan straatzijde
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH, herontwikkeling oudbouw
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

NAR rapportage

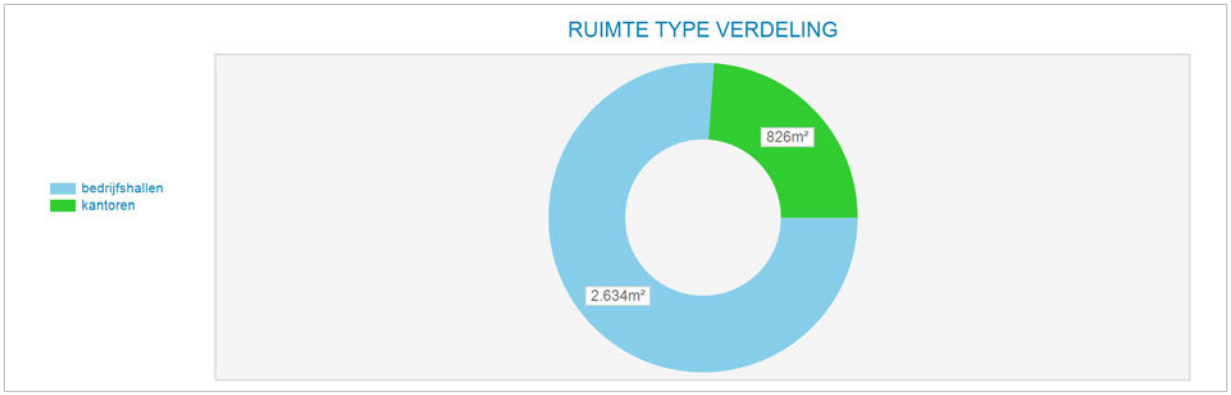
Papaverweg 28, 1032KJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfshallen	2.634	-	€ 60	72%	€ 158.040
kantoren	826	-	€ 75	28%	€ 61.950
Totaal	**3.460**	**-**		**100%**	**€ 219.990**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,04	6,4%	€ 13.988
Onderhoud	€ 7,55	11,9%	€ 26.134
Beheerkosten	€ 1,27	2,0%	€ 4.400
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,87**	**20,2%**	**€ 44.522**
Netto huurwaarde			**€ 175.468**
NAR % von			8,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 2.126.889**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 2.126.889**
Verwervingskosten	€ 204.712
Marktwaarde kk	**€ 1.922.177**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.920.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 219.990	€ 175.468	10,34%	8,25%	9,7
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 219.990				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	11,44%
IRR	7,42%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 556

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,50%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 29a

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7858	179 m2	179 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Betreft Retentierecht, raadpleeg brondocument, ingeschreven op 05-02-1996 & 19-08-1996;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33”, nu Papaverweg 29 A t/m G:
Geen recente onderzoeken, dan wel voormalige bedrijfsactiviteiten op de Papaverweg 29 en/of 31/33.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

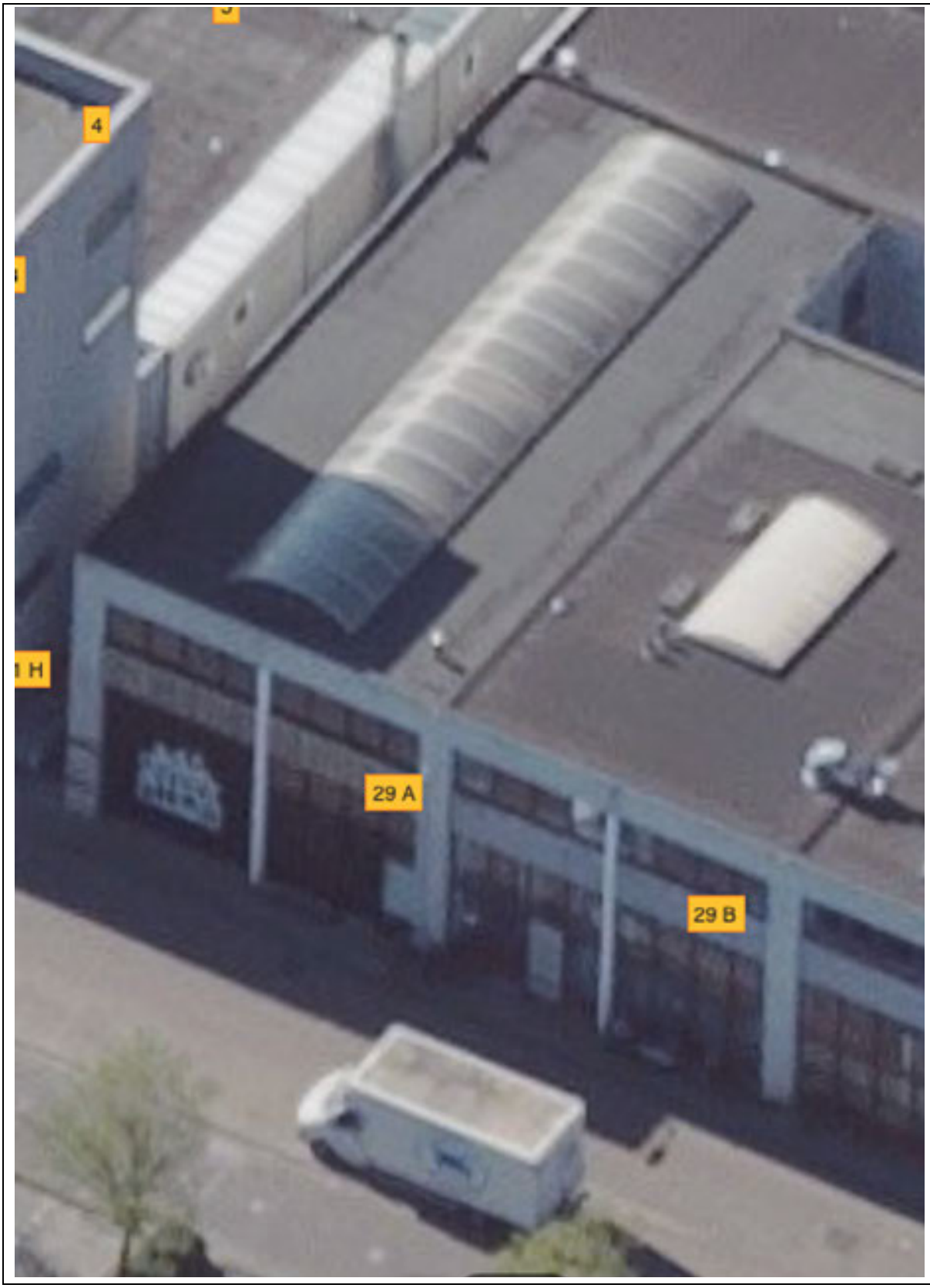
Omschrijving:	Papaverweg 29 A
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijven verzamel terrein
Bouwjaar:	1995
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	336 m2 BVO / 315 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: 10 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Van der Pluijm interieur en timmerwerken

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Geen eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

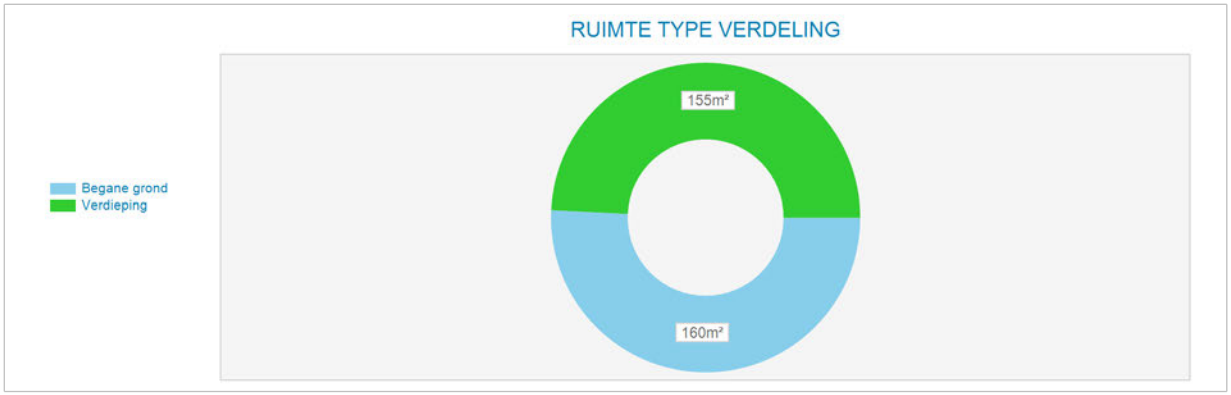
Papaverweg 29A, 1032KE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	160	-	€ 75	46%	€ 12.000
Verdieping	155	-	€ 90	54%	€ 13.950
Totaal	**315**	**-**		**100%**	**€ 25.950**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,37	5,3%	€ 1.376
Onderhoud	€ 7,99	9,7%	€ 2.517
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,36**	**15,0%**	**€ 3.893**
Netto huurwaarde			**€ 22.057**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 315.106**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 315.106**
Verwervingskosten	€ 30.329
Marktwaarde kk	**€ 284.777**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 285.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 25.950	€ 22.057	8,24%	7,00%	12,1
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 25.950				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,11%
IRR	6,48%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 904

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 29 B & C

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7859	134 m2	134 m2
Amsterdam	K	7860	134 m2	134 m2
			Totaal:	268 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	½ deel: Particulier ½ deel: Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33”, nu Papaverweg 29 A t/m G:
Geen recente onderzoeken, dan wel voormalige bedrijfsactiviteiten op de Papaverweg 29 en/of 31/33.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Papaverweg 29 B & C
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op NVM-Geo kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijven verzamel terrein
Bouwjaar:	1995
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	480 m2 BVO / 448 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: 10 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Spoorwerk B.V. e.a.

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Geen eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

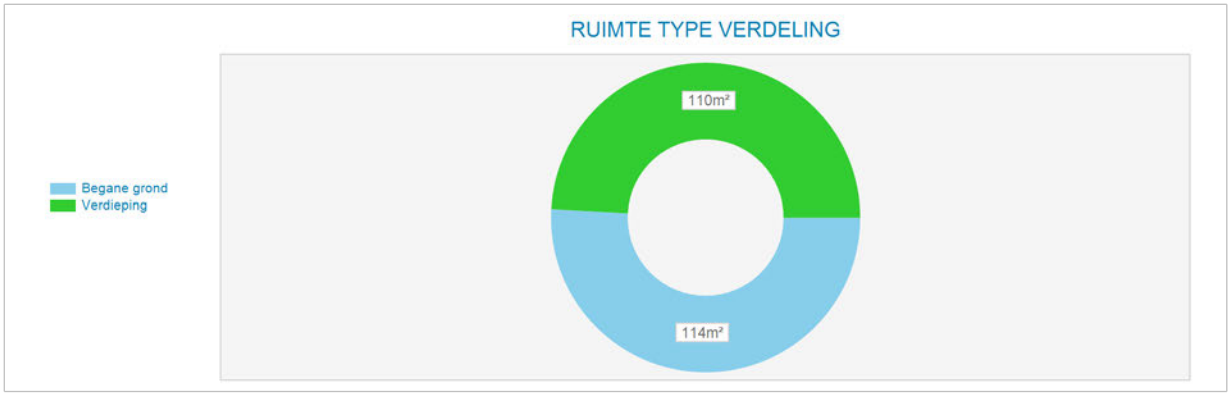
Papaverweg 29B, 1032KE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	114	-	€ 75	46%	€ 8.550
Verdieping	110	-	€ 90	54%	€ 9.900
Totaal	**224**	**-**		**100%**	**€ 18.450**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,58	5,6%	€ 1.027
Onderhoud	€ 8,03	9,7%	€ 1.798
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,61**	**15,3%**	**€ 2.824**
Netto huurwaarde			**€ 15.626**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 223.223**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 223.223**
Verwervingskosten	€ 21.485
Marktwaarde kk	**€ 201.738**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 200.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 18.450	€ 15.626	8,27%	7,00%	12,1
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 18.450				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,15%
IRR	6,47%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 901

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 29 D

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7861	140 m2	140 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Juffermans Holding B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33”, nu Papaverweg 29 A t/m G:
Geen recente onderzoeken, dan wel voormalige bedrijfsactiviteiten op de Papaverweg 29 en/of 31/33.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

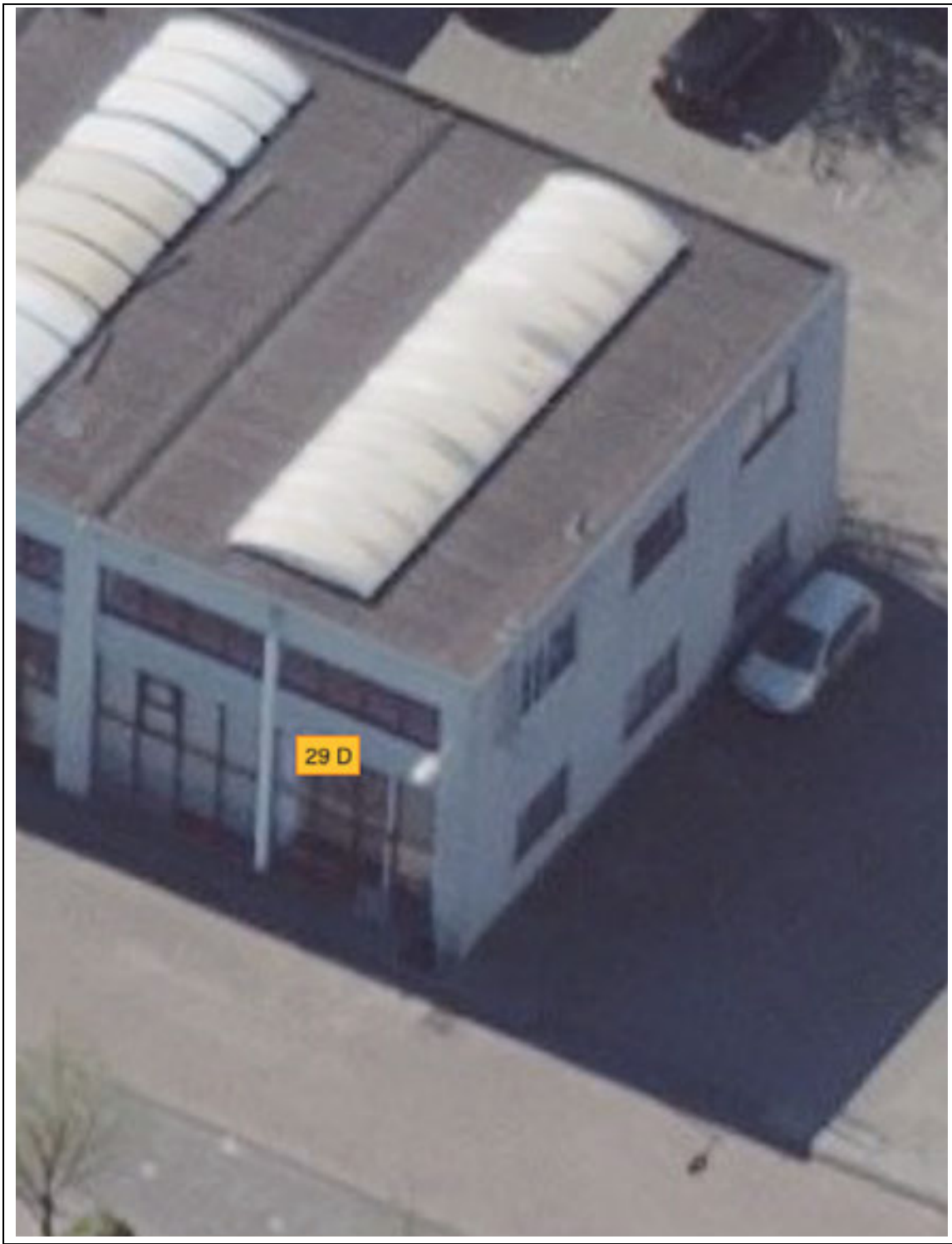
Omschrijving:	Papaverweg 29 D
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijven verzamel terrein
Bouwjaar:	1995
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal, gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	240 m2 BVO / 224 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: 10 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Geen eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

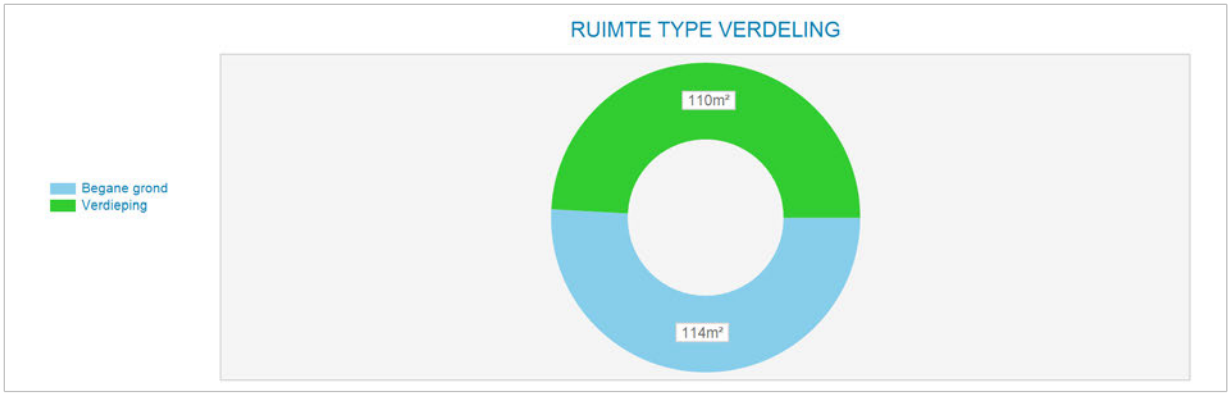
Papaverweg 29D, 1032KE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	114	-	€ 75	46%	€ 8.550
Verdieping	110	-	€ 90	54%	€ 9.900
Totaal	**224**	**-**		**100%**	**€ 18.450**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,58	5,6%	€ 1.027
Onderhoud	€ 8,03	9,7%	€ 1.798
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,61**	**15,3%**	**€ 2.824**
Netto huurwaarde			**€ 15.626**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 223.223**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 223.223**
Verwervingskosten	€ 21.485
Marktwaarde kk	**€ 201.738**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 200.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 18.450	€ 15.626	8,27%	7,00%	12,1
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 18.450				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,15%
IRR	6,47%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 901

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 29 E

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7862	140 m2	140 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	½ deel: Particulier ½ deel: Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

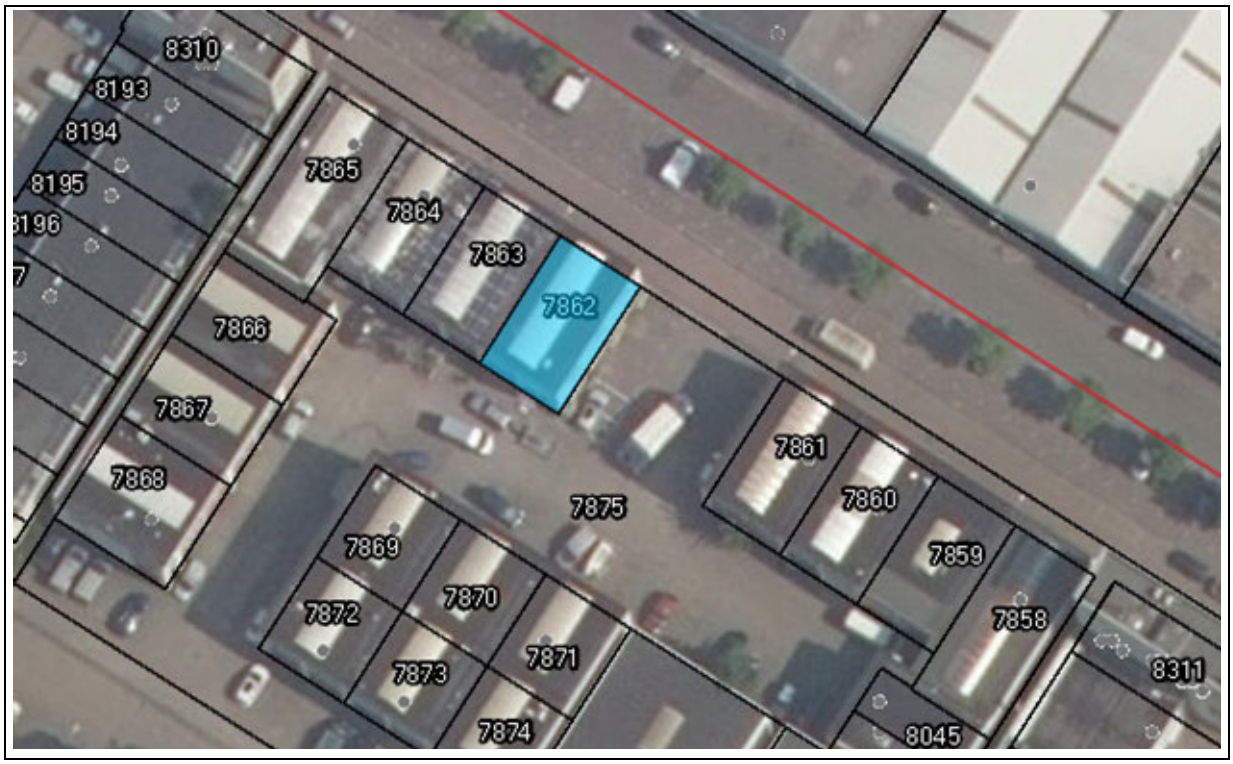
Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33”, nu Papaverweg 29 A t/m G:
Geen recente onderzoeken, dan wel voormalige bedrijfsactiviteiten op de Papaverweg 29 en/of 31/33.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

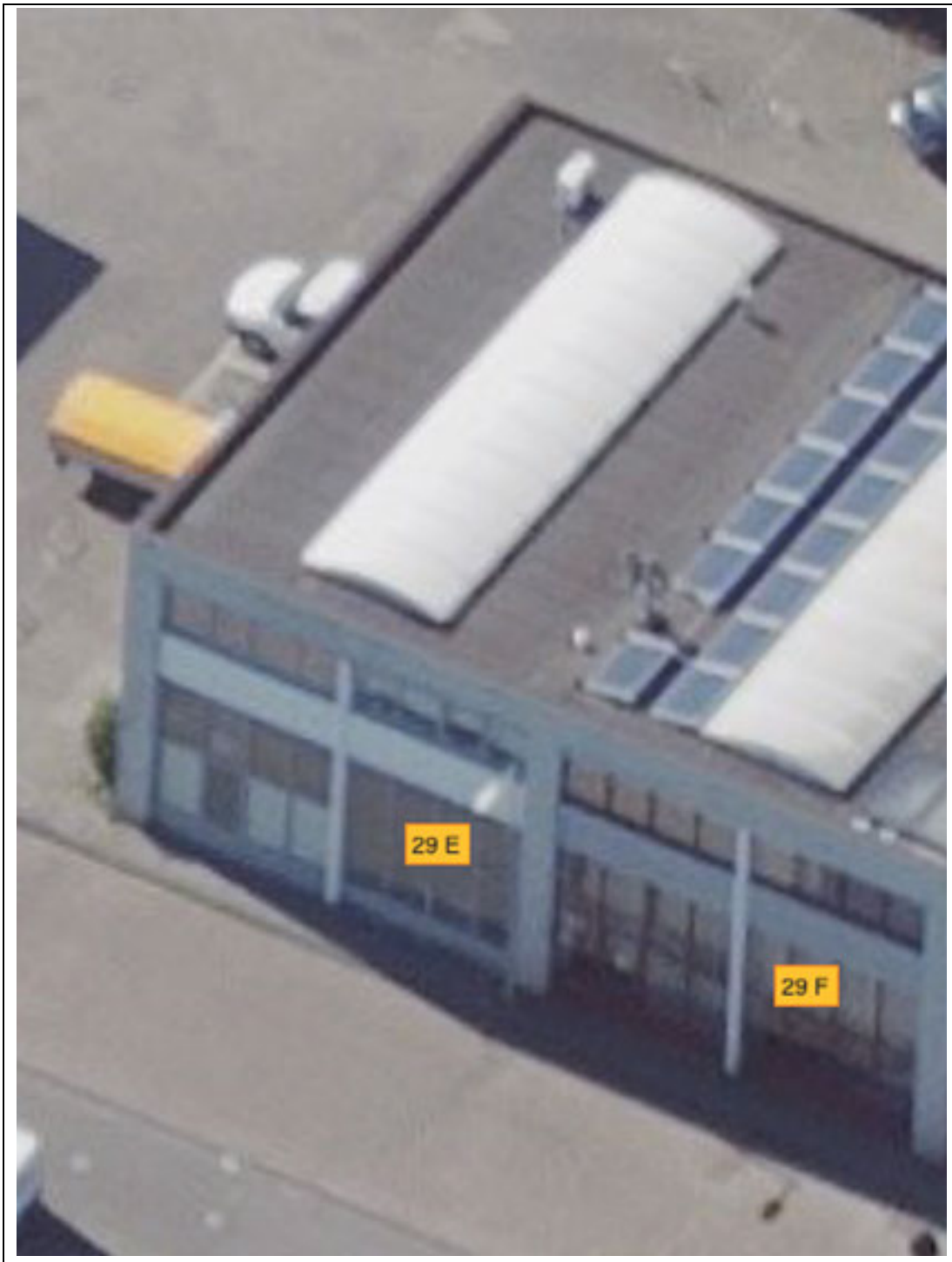
Omschrijving:	Papaverweg 29 E
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijven verzamel terrein
Bouwjaar:	1995
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal, gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	240 m2 BVO / 224 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: 10 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Geen eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

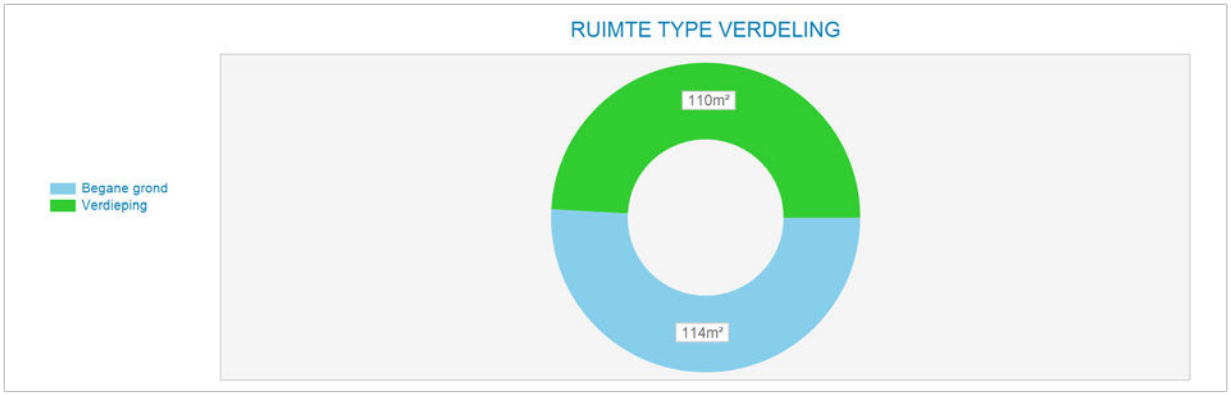
Papaverweg 29E, 1032KE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	114	-	€ 75	46%	€ 8.550
Verdieping	110	-	€ 90	54%	€ 9.900
Totaal	**224**	**-**		**100%**	**€ 18.450**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,58	5,6%	€ 1.027
Onderhoud	€ 8,03	9,7%	€ 1.798
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,61**	**15,3%**	**€ 2.824**
Netto huurwaarde			**€ 15.626**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 223.223**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 223.223**
Verwervingskosten	€ 21.485
Marktwaarde kk	**€ 201.738**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 200.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 18.450	€ 15.626	8,27%	7,00%	12,1
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 18.450				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,15%
IRR	6,47%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 901

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 29 F & Kropaarstraat 9

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7863	134 m2	134 m2
Amsterdam	K	8207	101 m2	101 m2
			Totaal:	235 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Warehouse Holding B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

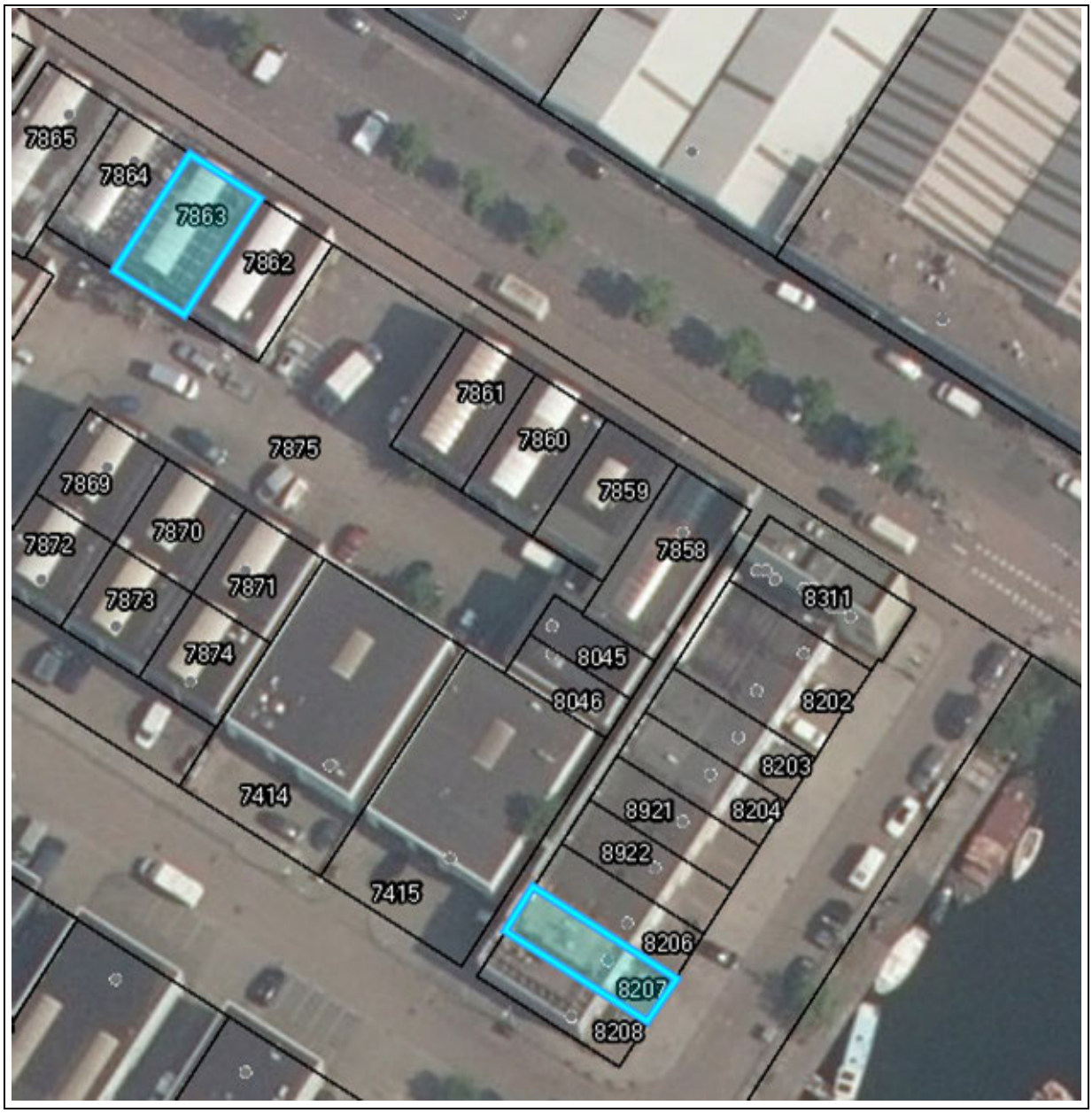
T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33”, nu Papaverweg 29 A t/m G:
Geen recente onderzoeken, dan wel voormalige bedrijfsactiviteiten op de Papaverweg 29 en/of 31/33.

T.a.v. locatie Kropaarstraat 1-10:
Verkennend onderzoek NVM 5740, dd. 17-11-2001:
Bodemtype: Zand op klei (2m)
Zintuiglijke waarnemingen: puin houdend (tussen 1-2m)
Bovengrond: geen verontreinigingen aangetroffen
Ondergrond: Cd, Hg, Pb, Zn, PAK, EOX, Min Olie >S

Grondwater: As, Cr >S
Bijzonderheden: NUL i.v.m. uit geven van de locatie in erfpacht
Conclusies: lichte verontreinigingen met name in puin houdende laag van 1-2m
Aanbevelingen: geen belemmering voor gepland gebruik
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

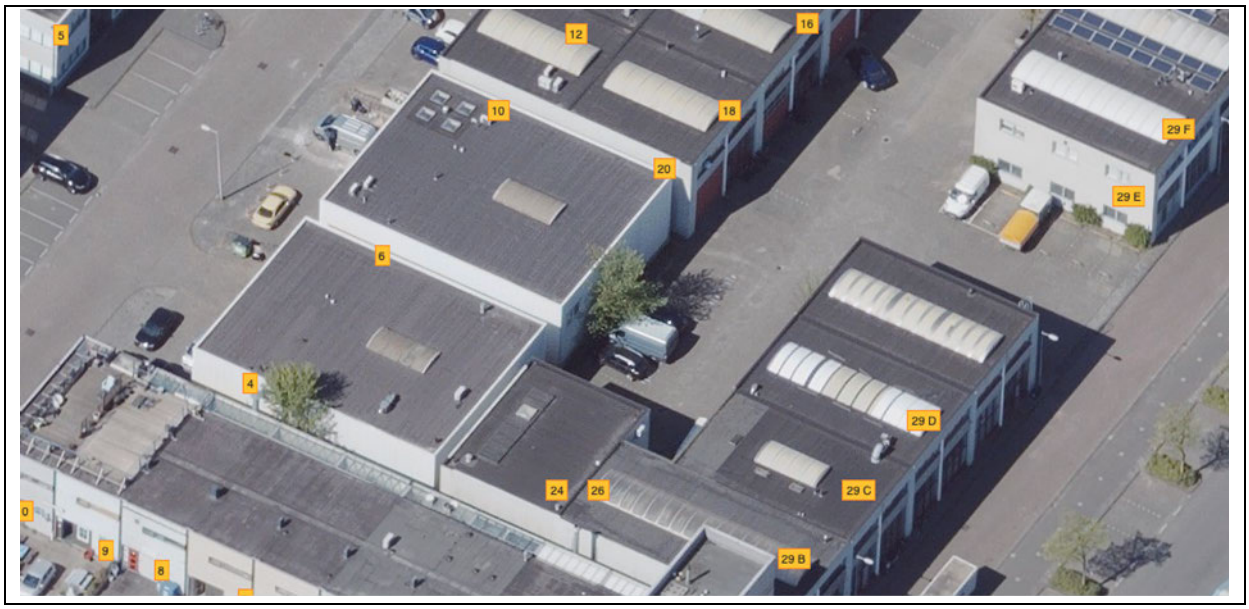
Omschrijving:	Papaverweg 29 F & Kropaarstraat 9
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshallen op bedrijven verzamel terrein
Bouwjaar:	1993 & 1995
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal, gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	240 m2 BVO / 224 m2 VVO & 120 m2 BVO / 116 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: 7 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

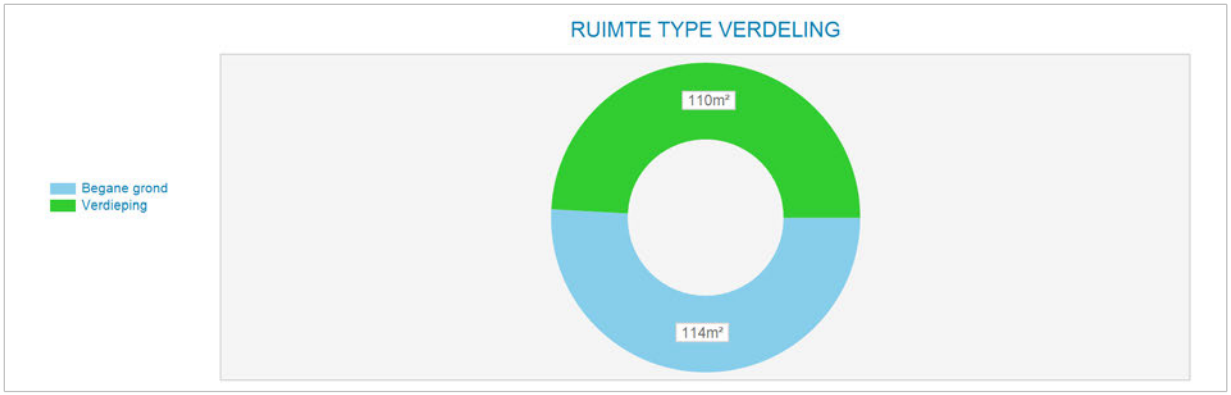
Papaverweg 29F, 1032KE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	114	-	€ 75	46%	€ 8.550
Verdieping	110	-	€ 90	54%	€ 9.900
Totaal	**224**	**-**		**100%**	**€ 18.450**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,58	5,6%	€ 1.027
Onderhoud	€ 8,03	9,7%	€ 1.798
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,61**	**15,3%**	**€ 2.824**
Netto huurwaarde			**€ 15.626**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 223.223**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 223.223**
Verwervingskosten	€ 21.485
Marktwaarde kk	**€ 201.738**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 200.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 18.450	€ 15.626	8,27%	7,00%	12,1
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 18.450				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,15%
IRR	6,47%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 901

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 29 G

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7864	134 m2	134 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Coltavast B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33”, nu Papaverweg 29 A t/m G:
Geen recente onderzoeken, dan wel voormalige bedrijfsactiviteiten op de Papaverweg 29 en/of 31/33.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Papaverweg 29 G
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijven verzamel terrein
Bouwjaar:	1995
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal, gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	240 m2 BVO / 224 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: 10 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Geen eigen parkeerruimtes
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

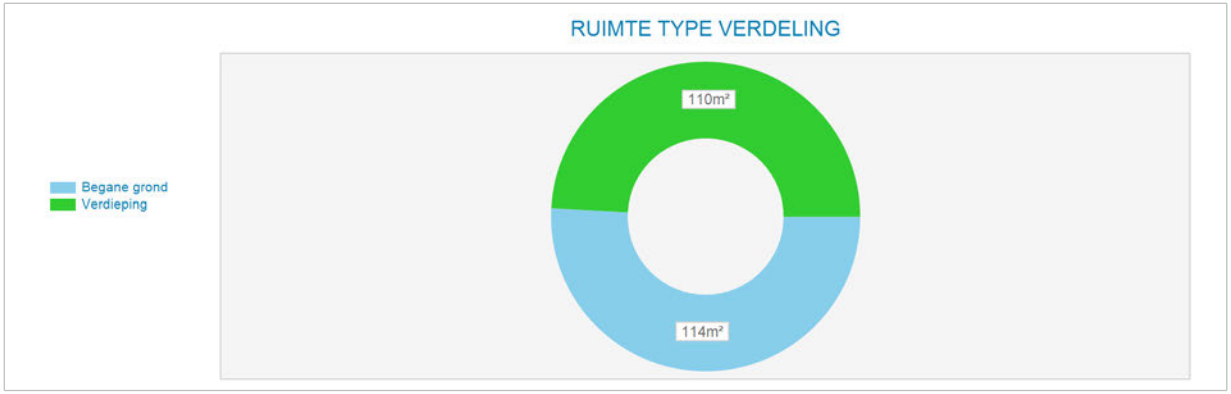
Papaverweg 29G, 1032KE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	114	-	€ 75	46%	€ 8.550
Verdieping	110	-	€ 90	54%	€ 9.900
Totaal	**224**	**-**		**100%**	**€ 18.450**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,58	5,6%	€ 1.027
Onderhoud	€ 8,03	9,7%	€ 1.798
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,61**	**15,3%**	**€ 2.824**
Netto huurwaarde			**€ 15.626**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 223.223**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 223.223**
Verwervingskosten	€ 21.485
Marktwaarde kk	**€ 201.738**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 200.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 18.450	€ 15.626	8,27%	7,00%	12,1
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 18.450				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,15%
IRR	6,47%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 901

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 29 H

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7865	179 m2	179 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulieren
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33”, nu Papaverweg 29 A t/m H:
Geen recente onderzoeken, dan wel voormalige bedrijfsactiviteiten op de Papaverweg 29 en/of 31/33.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Papaverweg 29 H
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijven verzamel terrein
Bouwjaar:	1995
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal, gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	336 m2 BVO / 315 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: 10 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	2 V.O.F.'s & 2 eenmanszaken fotografie/grafisch ontwerp

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Geen eigen parkeerruimtes
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

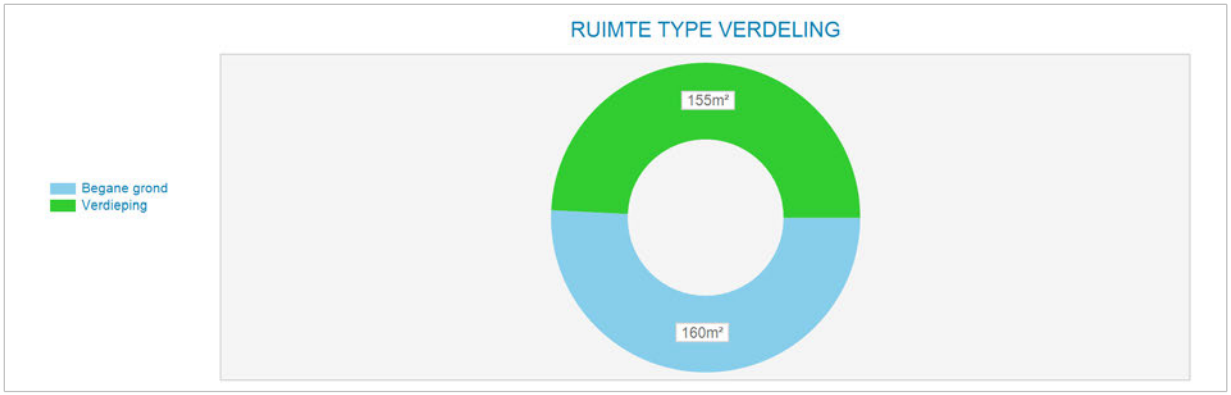
Papaverweg 29H, 1032KE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	160	-	€ 75	46%	€ 12.000
Verdieping	155	-	€ 90	54%	€ 13.950
Totaal	**315**	**-**		**100%**	**€ 25.950**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,34	5,3%	€ 1.366
Onderhoud	€ 7,87	9,6%	€ 2.479
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,21**	**14,8%**	**€ 3.845**
Netto huurwaarde			**€ 22.105**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 315.787**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 315.787**
Verwervingskosten	€ 30.394
Marktwaarde kk	**€ 285.393**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 285.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 25.950	€ 22.105	8,22%	7,00%	12,2
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 25.950				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,09%
IRR	6,50%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 906

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 30

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7652	2.394 m2	2.394 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster (kavel is na peildatum gesplitst in twee kadastrale percelen van gelijke totale grootte en rechtsverhoudingen)

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Beleggingsmaatschappij Papaverweg Amsterdam (BPA) B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Kwalitatieve verplichting, ingeschreven op 15-03-2018

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 12-02-2019:

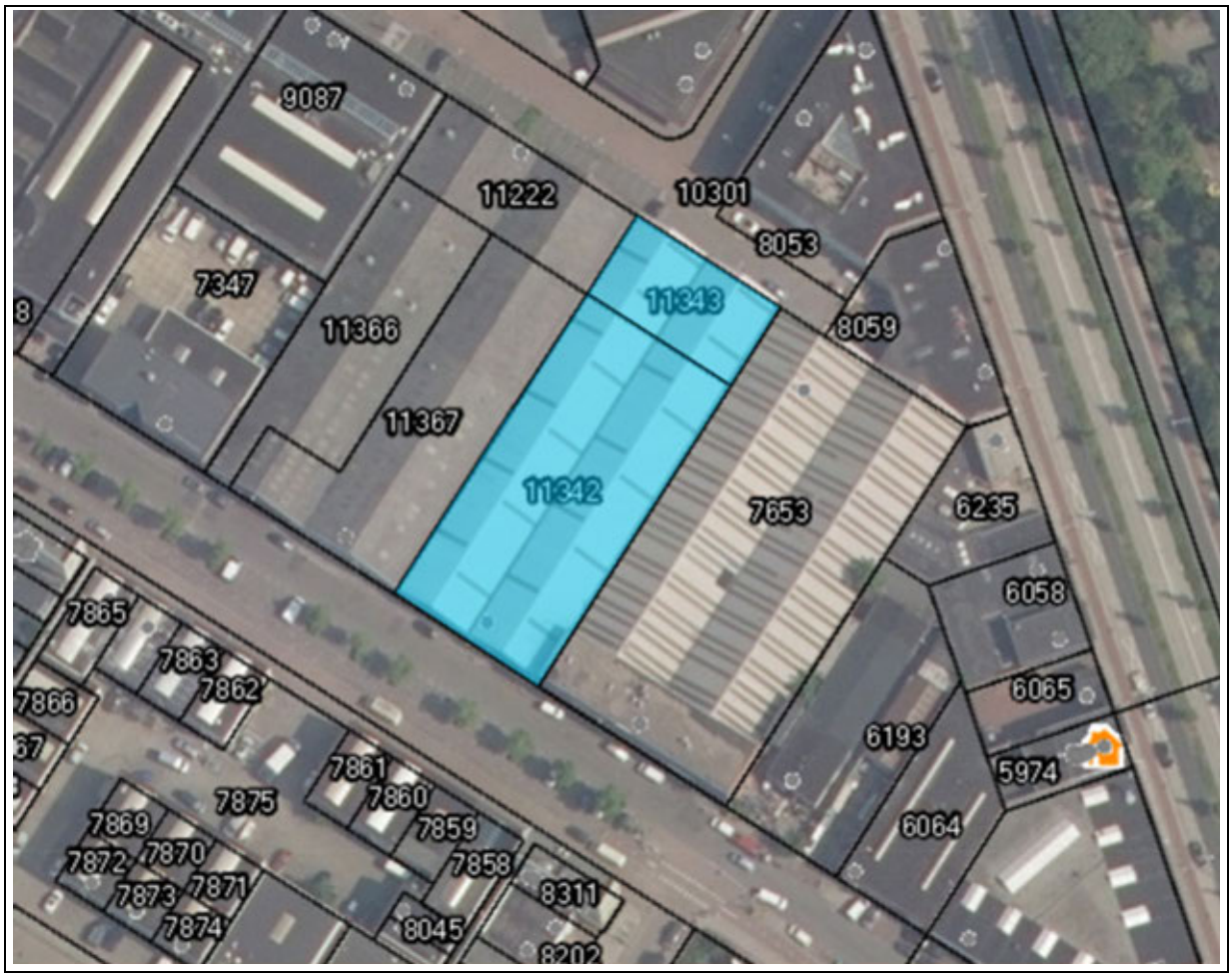
Zintuiglijk:
Tot op circa 1 meter -mv zand. T.h.v. de achterzijde van de bebouwing (Vlierweg) is de zandlaag over het algemeen dikker tot plaatselijk meer dan 2 meter -mv.
Onder de zandlaag tot de maximale boordiepte klei met laagjes zand.
Bijmenging in de top-zandlaag (sporen baksteen, metselpuin, beton en plastic) in de meeste boringen in het trottoir van de Papaverweg en in enkele boringen tpv de Vlierweg nr. 30.
Freatisch grondwater op 0,6 tot 0,7 meter -mv.

Bij de bemonstering van de peilbuizen zijn zintuiglijk aan het opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen.

Analyses:
- in de zandige bovengrond onder de bebouwing zijn van de geanalyseerde stoffen in het algemeen geen verhoogde gehalten aangetroffen. Incidenteel is cadmium in verhoogde gehaltes gemeten;
- in de zandige bovengrond met puinbijmengingen onder het trottoir van de Papaverweg (aangrenzend aan locatie) zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie, PCB's en zware metalen gemeten;
- in de zandige ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetroffen. Incidenteel zijn minerale olie en PAK in licht verhoogde gehaltes gemeten;
- in de zandige ondergrond ter plaatse van de Vlierweg (aangrenzend aan locatie) zijn van de geanalyseerde stoffen geen verhoogde gehalten gemeten.
- in de kleiige ondergrond tot 3,5 m-mv zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetroffen. Incidenteel zijn zink en koper in licht verhoogde gehaltes gemeten.
Grondwater:
(01A 1,1 - 2,1 m-mv): As >S
(100 0,7 - 1,2 m-mv): As, naftaleen >S (204 1,0 - 2,0 m-mv): Ba >S
Asbest:
Tijdens veldwerk zijn op- of in de bodem geen asbestverdachte materialen gevonden. Indicatief (analyse 2(meng)monsters) is in de puinhoudende bovengrond (trottoir) geen asbest aangetroffen.
Conclusies:
Zand-bovengrond onder bebouwing geen verhoogde waarden gemeten stoffen.
Ondergrond maximaal lichte verontreiniging met zware metalen, incidenteel PAK en m.o.
Puinhoudend zand (bovengrond trottoirs) licht verhoogd met metalen, plaatselijk m.o. en PCB.
Bodemkwaliteit vormt geen belemmering t.a.v. de wijziging functie naar gebruik als hotel.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Aan voor- en achterzijde gelegen aan openbare weg en in lengterichting ingesloten tussen gebouwen van derden. Voorheen onderdeel van bedrijf aan nr. 28.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Twee tussengelegen bedrijfshallen met aan voorzijde inpandige kantoor/kantine
Bouwjaar:	1963
Renovatiejaar:	1966
Bouwwijze:	Bedrijfshal van metalen vakwerkspanten en metalen profielplaten wanden en zadeldaken.
Metrage:	2.394 m2 BVO / 2.274 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding milieuzone-zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30% Maximaal aantal wooneenheden: 14
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Plantenhandel

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Redelijk
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Universeel te gebruiken, toegang aan twee zijden
zwakte	Geen eigen parkeerruimtes
Externe analyse:	
kansen	Ontsloten aan twee kanten
bedreigingen	Potentieel omliggende woningbouw

NAR rapportage

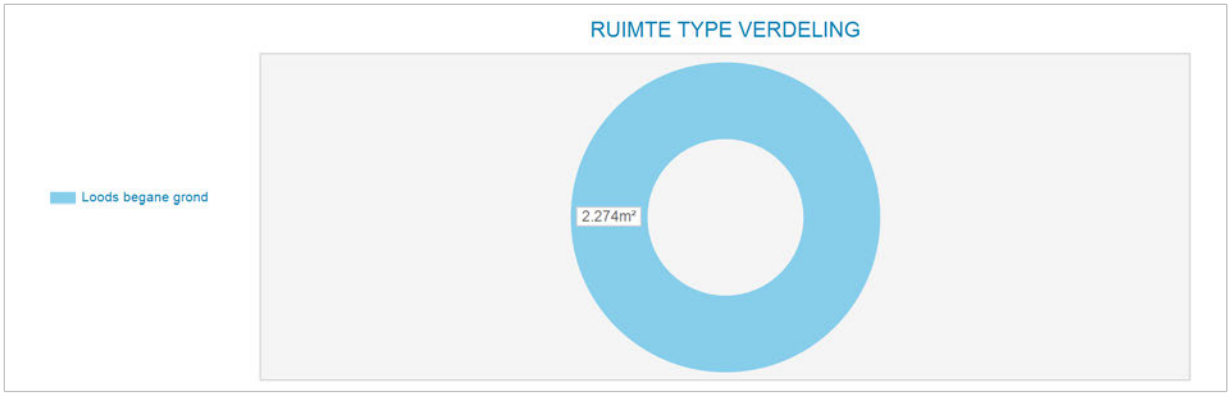
Papaverweg 30, 1032KJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Loods begane grond	2.274	-	€ 70	100%	€ 159.180
Totaal	**2.274**	**-**		**100%**	**€ 159.180**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,96	7,1%	€ 11.286
Onderhoud	€ 7,70	11,0%	€ 17.500
Beheerkosten	€ 1,40	2,0%	€ 3.184
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,06**	**20,1%**	**€ 31.970**
Netto huurwaarde			**€ 127.210**
NAR % von			8,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.541.940**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.541.940**
Verwervingskosten	€ 148.411
Marktwaarde kk	**€ 1.393.529**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.395.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 159.180	€ 127.210	10,32%	8,25%	9,7
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 159.180				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	11,42%
IRR	7,43%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 613

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,50%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 32

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	11221	2.499 m2	2.499 m2
Amsterdam	K	11222	643 m2	643 m2
			Totaal	3.142 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster (nr. 11221 is omgenummerd naar 2 percelen na peildatum, gelijke oppervlakte)

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	De Berg Vastgoed B.V. Apollolaan 171 1077 AS Amsterdam
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

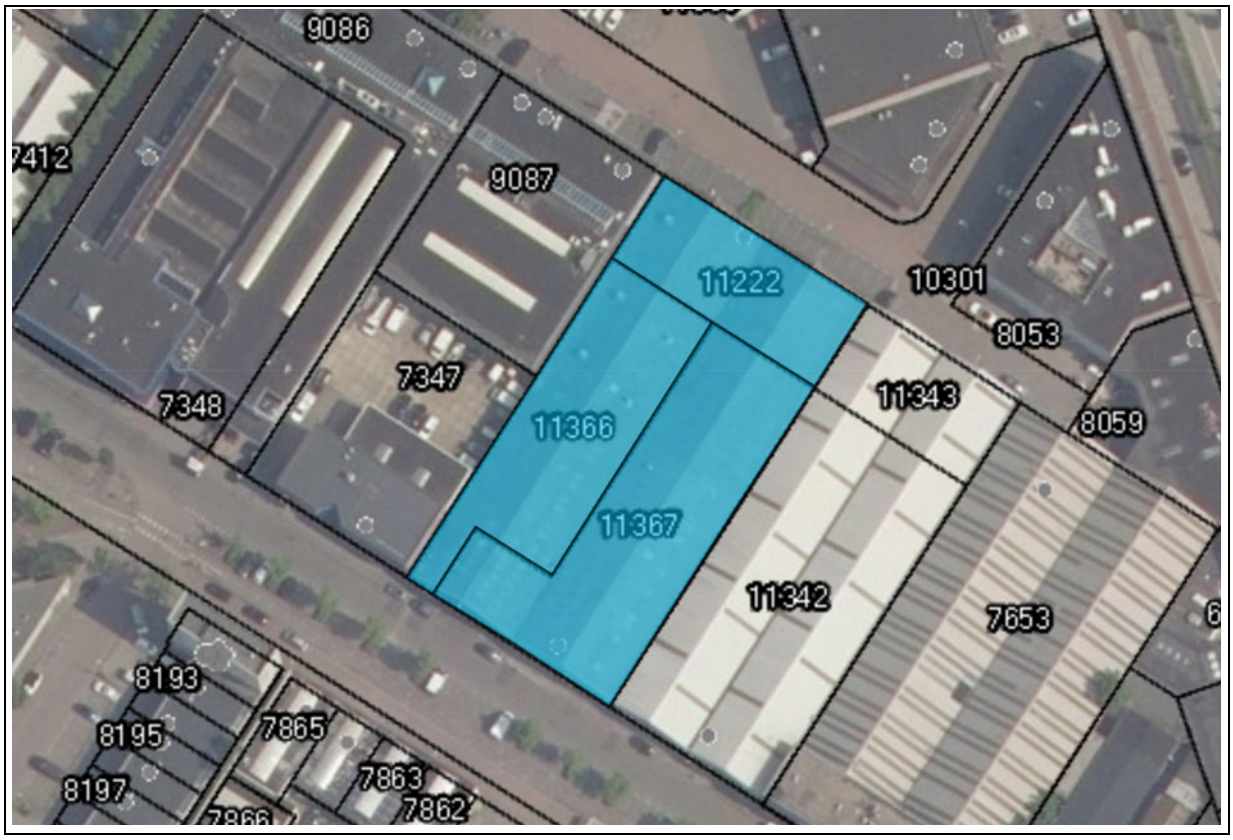
Milieu

Verkennend onderzoek voor waterbodems (NEN 5720), dd. 19-01-2019:
Aanleiding: Werkzaamheden kabels en leidingen.
Zintuiglijk: -
Bovengrond: >Aw Hg, Pb som PCB (7). minerale olie Ondergrond: >Aw Hg, Pb.
Grondwater: -
Asbest: Visueel niet aangetoond. Analytisch niet onderzocht.

Conclusies:
Bovengrond: Licht verontreinigd met kwik, lood, som PCB (7), minerale olie.
Ondergrond: Licht verontreinigd met kwik en lood.
Grondwater: niet aangetroffen binnen 0.50 meter onder de geplande ontgravingsdiepte en is daarom niet bemonsterd of analytisch onderzocht.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Ontsloten op de Papaverweg en Vlierweg, in lengterichting ingesloten door naburige bedrijfspanden
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industriehal met showroom
Bouwjaar:	1983
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal met metalen gevelbekleding en constructie
Metrage:	3.142 m2 BVO / 2.985 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30% Maximaal aantal wooneenheden: 14
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Sportcentrum en autobedrijf

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	matig
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken, toegang vanaf twee zijden
zwakte	Geen parkeerplaatsen
Externe analyse:	
kansen	Gelegen vlakbij het Johan van Hasseltkanaal
bedreigingen	Vertraging in transformatiesnelheid omgeving

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

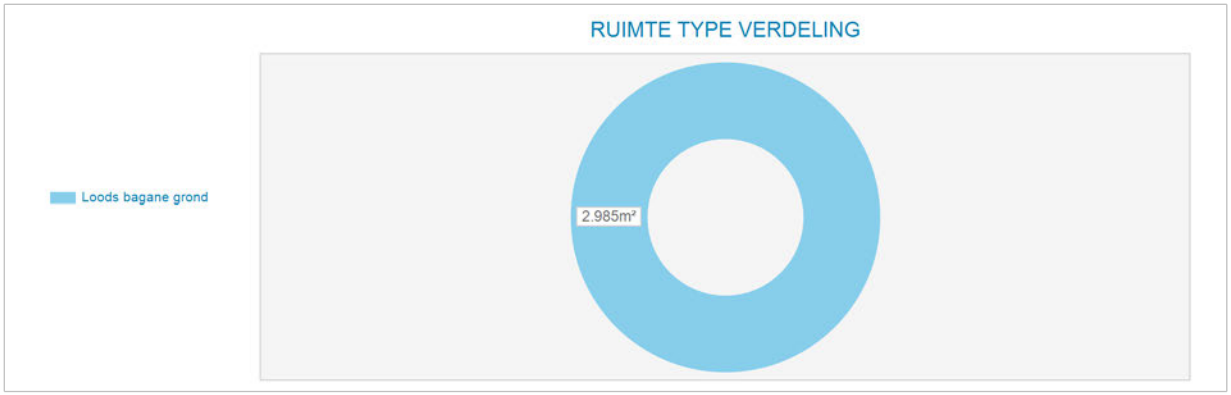
Papaverweg 32, 1032KJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Loods bagane grond	2.985	-	€ 70	100%	€ 208.950
Totaal	**2.985**	**-**		**100%**	**€ 208.950**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,80	6,9%	€ 14.338
Onderhoud	€ 7,69	11,0%	€ 22.968
Beheerkosten	€ 1,40	2,0%	€ 4.179
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,90**	**19,9%**	**€ 41.485**
Netto huurwaarde			**€ 167.465**
NAR % von			8,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 2.029.877**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 2.029.877**
Verwervingskosten	€ 195.375
Marktwaarde kk	**€ 1.834.503**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.835.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 208.950	€ 167.465	10,29%	8,25%	9,7
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 208.950				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	11,39%
IRR	7,45%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 615

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,50%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 32 B

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7347	1.285 m2	1.285 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	H.A.M. Van Tol Beheer B.V. Papaverweg 32 B 1032 KJ Amsterdam
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek voor waterbodems (NEN 5720), dd. 15-01-2019, conclusie:
Aanleiding: Werkzaamheden kabels en leidingen.
Zintuiglijk: -
Bovengrond: >Aw Hg, Pb som PCB (7). minerale olie Ondergrond: >Aw Hg, Pb.
Grondwater: -
Asbest: Visueel niet aangetoond. Analytisch niet onderzocht.
Conclusies:
Bovengrond: Licht verontreinigd met kwik, lood, som PCB (7), minerale olie.
Ondergrond: Licht verontreinigd met kwik en lood.
Grondwater: niet aangetroffen binnen 0.50 meter onder de geplande ontgravingsdiepte en is daarom niet bemonsterd of analytisch onderzocht.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Aan de openbare weg gelegen en ingesloten door omliggende gebouwen. Eigen parkeerterrein verhard met betonplaten.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Multi-tenant, bedrijfsruimte met kantoren, medische centrum en kantoren
Bouwjaar:	1963
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Traditioneel gebouwd van stalen spanten, bakstenen en/of stalen wanden en platte daken deels voorzien van lichtstraten.
Metrage:	480 m2 BVO / 436 m2 VVO kantoor en kleedruimte en 280 m2 BVO / 260 m2 VVO magazijn en bedrijfsruimte plus 23 parkeerplaatsen buitenterrein
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30% Maximaal aantal wooneenheden: 14
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Ancora Multidiensten B.V.

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Redelijk
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Eigen parkeergelegenheid, mix van magazijn en kantoor
zwakte	
Externe analyse:	
kansen	Verkoop aan buren (ingesloten)
bedreigingen	Energieprestatieverplichtingen

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

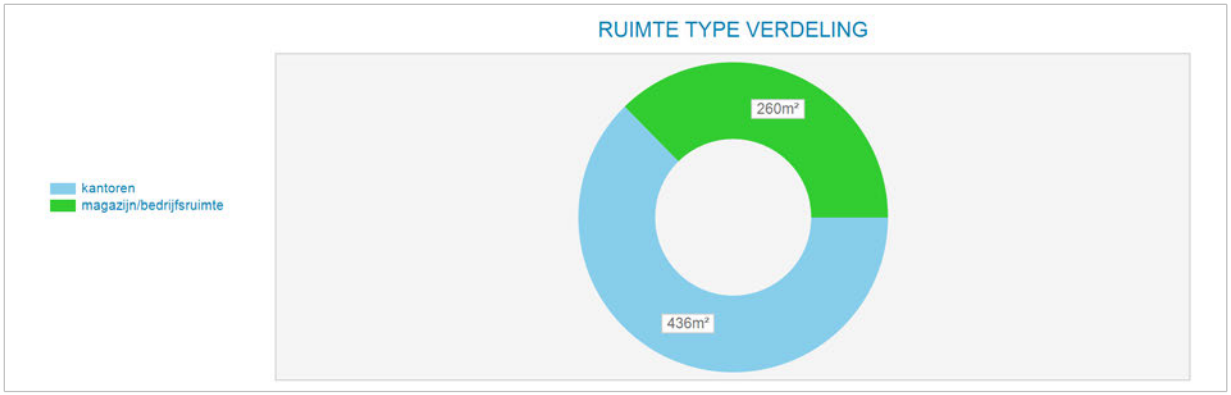
Papaverweg 32B, 1032KJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
kantoren	436	-	€ 130	60%	€ 56.680
buitenterrein	-	23	€ 750	18%	€ 17.250
magazijn/bedrijfsruimte	260	-	€ 80	22%	€ 20.800
Totaal	**696**	**23**		**100%**	**€ 94.730**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,68	4,9%	€ 4.647
Onderhoud	€ 7,40	5,4%	€ 5.148
Beheerkosten	€ 2,72	2,0%	€ 1.895
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 16,80**	**12,3%**	**€ 11.690**
Netto huurwaarde			**€ 83.040**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.186.288**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.186.288**
Verwervingskosten	€ 114.180
Marktwaarde kk	**€ 1.072.108**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.075.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 94.730	€ 83.040	7,99%	7,00%	12,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 94.730				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,84%
IRR	6,84%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.540

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,20%

Bijlage B - pagina 666

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 34 & Vlierweg 12-26

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7348	2.430 m2	2.430 m2
Amsterdam	K	9086	1.886 m2	1.886 m2
Amsterdam	K	9087	1.270 m2	1.270 m2
			Totaal:	5.586 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechte

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Fatstraat 3 B.V. & Rothberg Vastgoed B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Koopovereenkomst, art 7:3 BW, ingeschreven op 02-08-2019 - Koopovereenkomst (beëindiging), ingeschreven op 31-03-2020

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

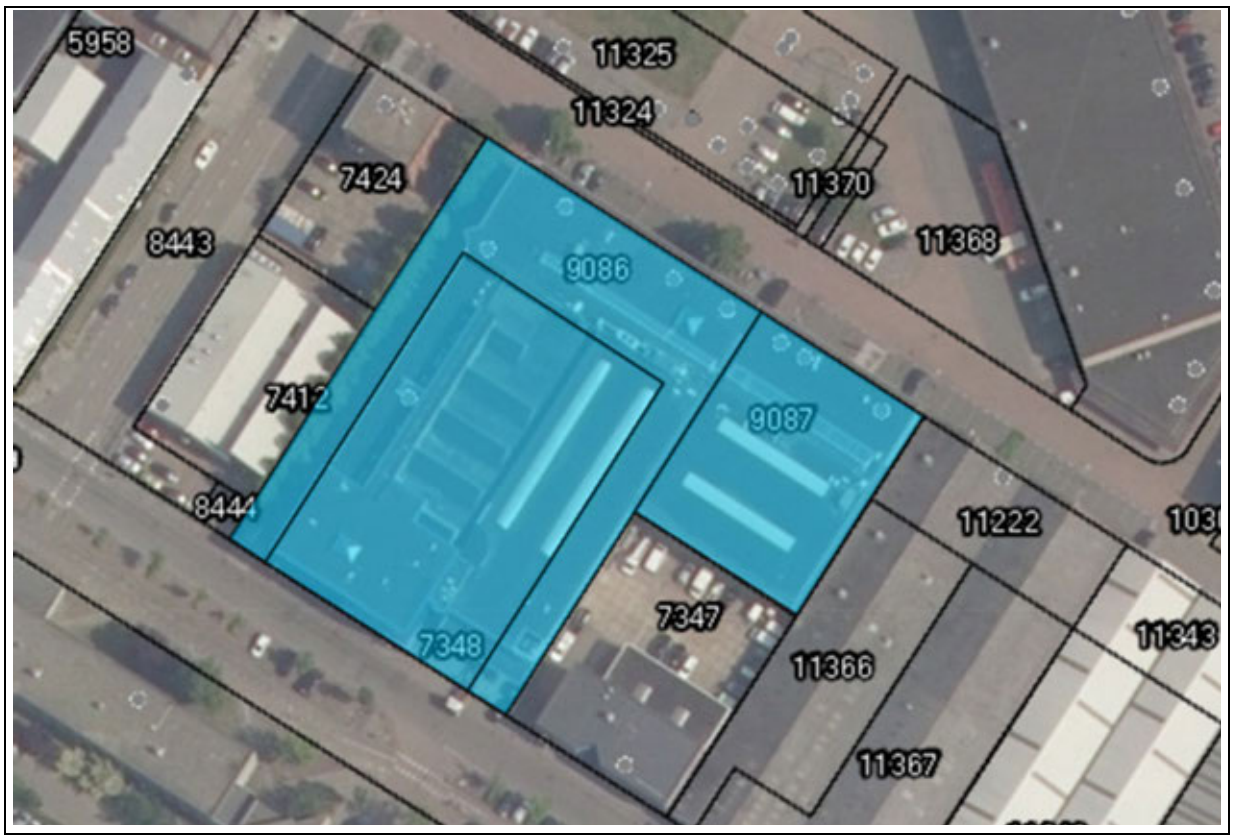
Verkennend onderzoek voor waterbodems (NEN 5720), dd. 15-01-2019:
Aanleiding: Werkzaamheden kabels en leidingen
Zintuiglijk: -
Bovengrond: >Aw Hg, Pb som PCB (7). minerale olie
Ondergrond: >Aw Hg, Pb

Grondwater: -
Asbest: Visueel niet aangetoond. Analytisch niet onderzocht.

Conclusies:
Bovengrond: Licht verontreinigd met kwik, lood, som PCB (7), minerale olie.
Ondergrond: Licht verontreinigd met kwik en lood
Grondwater: niet aangetroffen binnen 0.50 meter onder de geplande ontgravingsdiepte en is daarom niet bemonsterd of analytisch onderzocht.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen tussen twee openbare wegen. Kavel 7347 van de buren wordt enigszins omsloten door deze kavel. Aan westzijde een doorgang, waarlangs diverse entrees bereikbaar zijn (eigen terrein).
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Multi-tenant, bedrijfsruimte met kantoren, medische centrum en kantoren.
Bouwjaar:	1963
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Traditioneel gebouwd van stalen spanten, bakstenen en/of stalen wanden en platte daken deels voorzien van lichtstraten.
Metrage:	Medisch centrum 988 m2 VVO en garage van 94 m2, kantoren (Leica) 1.660 m2 VVO, bedrijfsruimte 2.980 m2 en kantoor Papaverweg 1.480.
Duurzaamheid:	Onbekend



Beeld vanaf Papaverweg



Beeld vanaf Vlierweg
Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30% Maximaal aantal wooneenheden: 14
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Verschillende gebruikers

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken, bereikbaar vanuit twee zijden en zijlings
zwakte	Weinig parkeerplekken
Externe analyse:	
kansen	Gelegen vlakbij het Johan van Hasseltkanaal
bedreigingen	

NAR rapportage

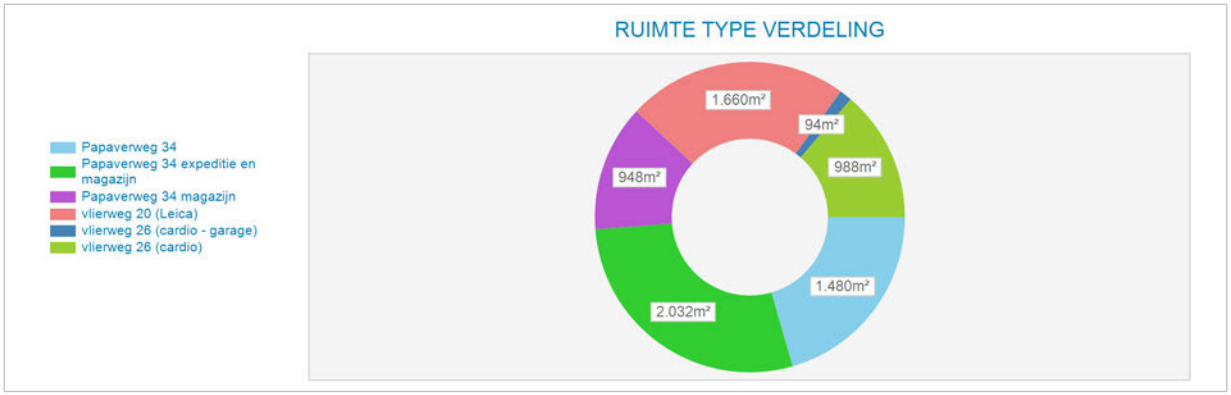
Papaverweg 34, 1032KJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
vlierweg 26 (cardio)	988	-	€ 130	16%	€ 128.440
vlierweg 26 (cardio - garage)	94	-	€ 80	1%	€ 7.520
vlierweg 20 (Leica)	1.660	-	€ 130	28%	€ 215.800
Papaverweg 34 magazijn	948	-	€ 80	10%	€ 75.840
Papaverweg 34 expeditie en magazijn	2.032	-	€ 80	21%	€ 162.560
Papaverweg 34	1.480	-	€ 130	25%	€ 192.400
Totaal	**7.202**	**-**		**100%**	**€ 782.560**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,74	5,3%	€ 41.366
Onderhoud	€ 6,22	5,7%	€ 44.808
Beheerkosten	€ 2,17	2,0%	€ 15.651
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,14**	**13,0%**	**€ 101.826**
Netto huurwaarde			**€ 680.734**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 9.724.777**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 9.724.777**
Verwervingskosten	€ 936.004
Marktwaarde kk	**€ 8.788.773**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 8.790.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 782.560	€ 680.734	8,05%	7,00%	12,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 782.560				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,90%
IRR	6,49%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.220

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,50%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 36

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7412	895 m2	895 m2
Amsterdam	K	8444	49 m2	49 m2
			Totaal:	944 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Kwekkeboom B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Beide	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
K 7412	- Erfdienstbaarheid (doorhaling), ingeschreven op 29-07-2005

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek voor waterbodems (NEN 5720), dd. 15-01-2019:
Aanleiding: Werkzaamheden kabels en leidingen
Zintuiglijk: -
Bovengrond: >Aw Hg, Pb som PCB (7). minerale olie
Ondergrond: >Aw Hg, Pb
Grondwater: -
Asbest: Visueel niet aangetoond. Analytisch niet onderzocht.

Conclusies:
Bovengrond: Licht verontreinigd met kwik, lood, som PCB (7), minerale olie.
Ondergrond: Licht verontreinigd met kwik en lood
Grondwater: niet aangetroffen binnen 0.50 meter onder de geplande ontgravingsdiepte en is daarom niet bemonsterd of analytisch onderzocht.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Op kruispunt gelegen, goed bereikbaar. Parkeren op buurperceel (onderdeel van openbaar gebied – gemeente. Juridische status onbekend, niet geregistreerd)
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Voedingsmiddelenindustrie
Bouwjaar:	2003
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal met metalen gevelbekleding en constructie, inrichting t.b.v. productie: entree, kantine, nat- en droog gebak, ovenruimte, expeditie, koelcel, diepvries en grondstoffenopslag, krattenwasruimte, deegmakerij, productiestraat, opslag en kantoor.
Metrage:	1.140 m2 BVO / 1036 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30% Maximaal aantal wooneenheden: deels 3, deels aaneengebouwd 4
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Kwekkeboom BV

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Redelijk
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken
zwakte	Weinig parkeerplekken
Externe analyse:	
kansen	Gelegen vlakbij het Papaverkanaal
bedreigingen	Omringd door bouwkavels bestemd voor o.a. woningbouw

NAR rapportage

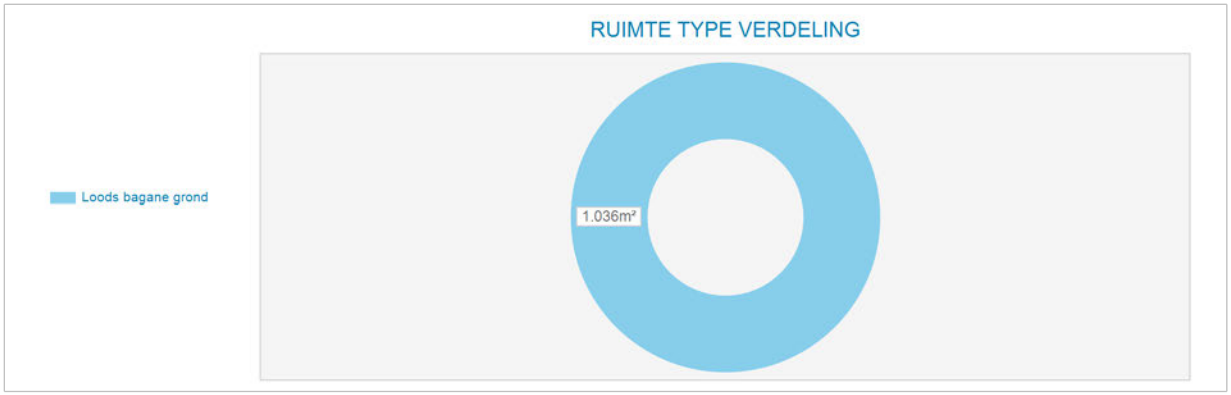
Papaverweg 36, 1032KJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Loods bagane grond	1.036	-	€ 100	100%	€ 103.600
Totaal	**1.036**	**-**		**100%**	**€ 103.600**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,57	5,6%	€ 5.772
Onderhoud	€ 8,04	8,0%	€ 8.333
Beheerkosten	€ 2,00	2,0%	€ 2.072
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 15,62**	**15,6%**	**€ 16.178**
Netto huurwaarde			**€ 87.422**
NAR % von			8,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.059.666**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.059.666**
Verwervingskosten	€ 101.992
Marktwaarde kk	**€ 957.674**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 960.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 103.600	€ 87.422	9,78%	8,25%	10,2
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 103.600				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	10,82%
IRR	7,77%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 924

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,50%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 36 A, B, C & Hulstweg 11

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	5958	1.988m2	1.988 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Misdorp Beheer B V
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsings-vergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 10-06-2016:
Aanleiding: toekomstige ontwikkeling voor o.a. woningbouw
Zintuiglijk: bijmengingen met puin en sintels, oliegeur en olie-waterreactie
Grond:
>Aw: cadmium, kwik, molybdeen en PCB
>T: PAK en kobalt
>I: koper, nikkel, lood, zink en minerale olie
Grondwater:
>S: arseen, barium, kwik, molybdeen, naftaleen
>T: -
>I: -
Asbest: visueel niet aangetroffen en analytisch niet onderzocht

Conclusies: De grond is licht verontreinigd met zware metalen en PCB, matig verontreinigd met kobalt en PAK en sterk verontreinigd met koper, nikkel, lood, zink en minerale olie.
Het grondwater is licht verontreinigd met kwik, molybdeen en naftaleen.
Onvoldoende onderzocht
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

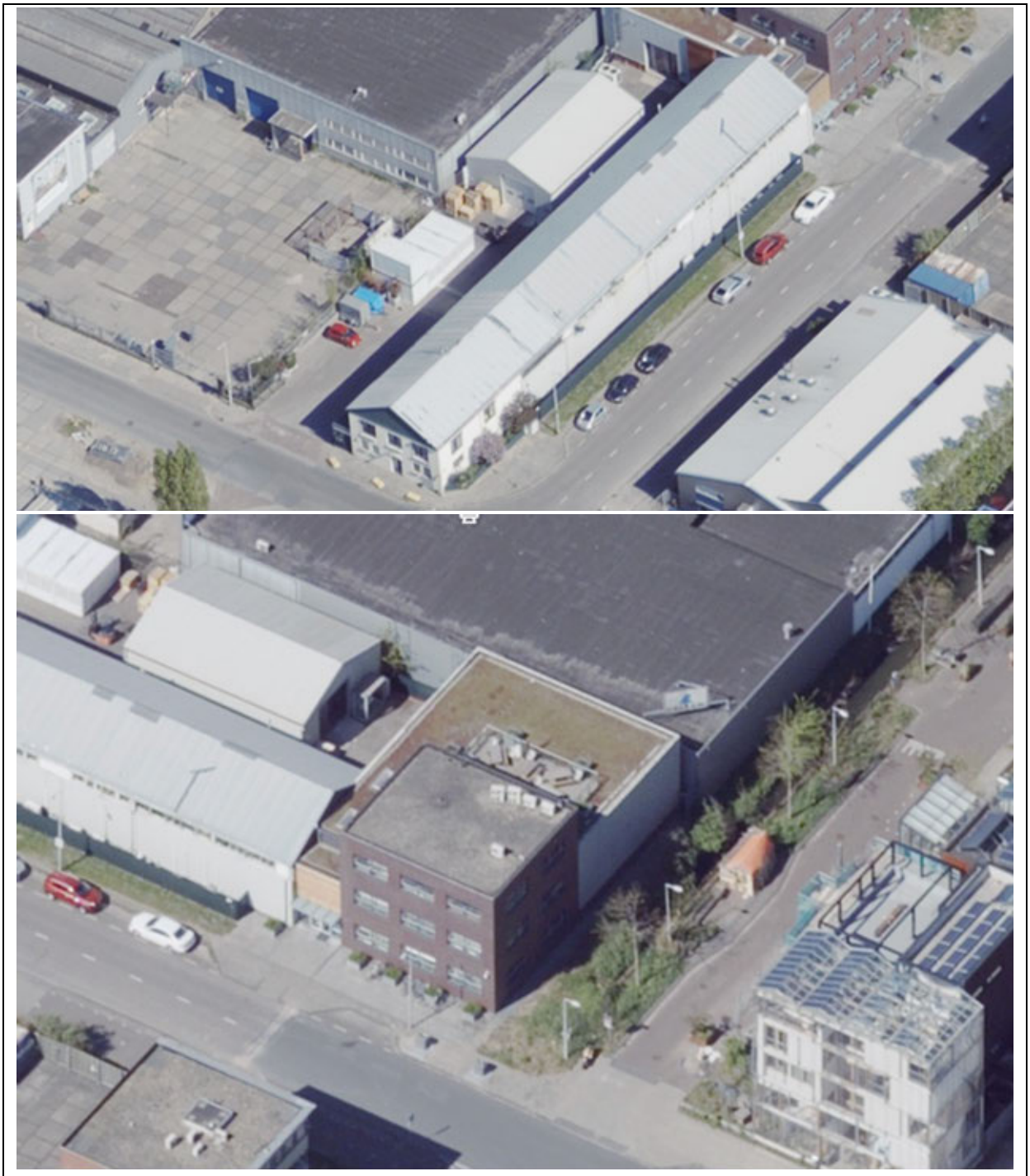
Omschrijving:	Gelegen in het verlengde van de Hulstweg. Industriële uitstraling straatbeeld. Bereikbaarheid goed. Aan kop van kavel modern kantoor gebouwd. In de lengterichting van de kavel bedrijfsruimte met aan de kop een woning.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Modern kantoor en aangebouwde bedrijfsruimte uit 1999. Oudere hal met inpandige woning aan voorzijde. Geïsoleerde opslagloods gebouwd in 2012.
Bouwjaar:	1961, 1999 en 2012
Renovatiejaar:	Onbekend.
Bouwwijze:	Modern kantoor en bedrijfshal traditioneel gebouwd met stalen spanten en bakstenen muren, platte daken. De nieuwe loods is geïsoleerd met cassetteplaten en metalen wanden en dak, stalen spanten en betonvloer. De oudere hal is gebouwd van stalen spanten, bakstenen voorbouw van woning met stuklaag en staalwand bedrijfsgedeelte.
Metrage:	Kantoor 480 m2 BVO / 436 m2 VVO, bedrijfsruimte 265 m2 BVO / 253 m2 VVO, hal 577 m2 BVO / 550 m2 VVO, loods 154 m2 BVO / 150 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30% Maximaal aantal wooneenheden: deels 3, deels 4

Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Winclove probiotics, Misdorp Transport & Handel

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Kantoor en aangelegen hal goed, overige redelijk tot matig
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken
zwakte	Verouderen uitstraling
Externe analyse:	
kansen	Gelegen aan het Papaverkanaal
bedreigingen	Omringd door bouwkavels bestemd voor o.a. woningbouw

NAR rapportage

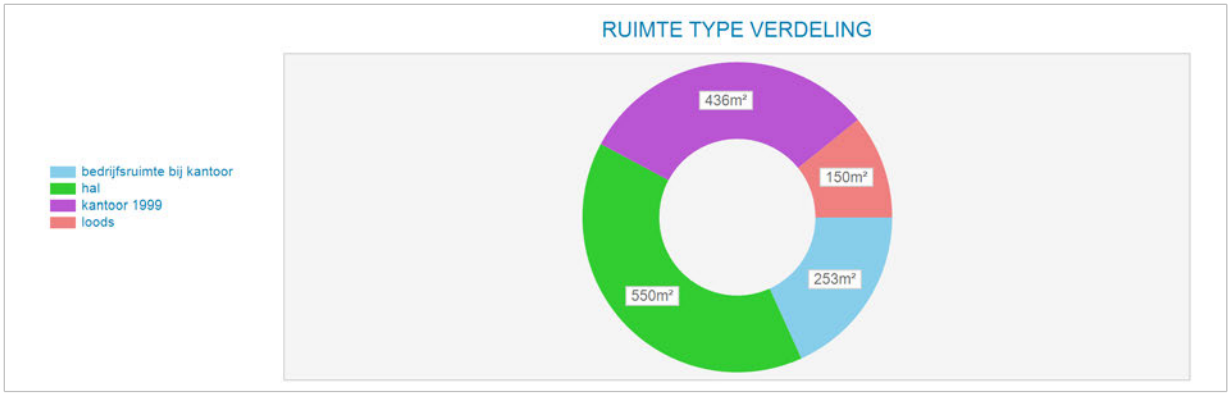
Papaverweg 36A en B, 1032KJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
hal	550	-	€ 65	26%	€ 35.750
loods	150	-	€ 75	8%	€ 11.250
parkeren	-	12	€ 500	4%	€ 6.000
kantoor 1999	436	-	€ 125	39%	€ 54.500
bedrijfsruimte bij kantoor	253	-	€ 75	14%	€ 18.975
woonhuis	-	1	€ 12.000	9%	€ 12.000
Totaal	**1.389**	**13**		**100%**	**€ 138.475**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,68	5,7%	€ 7.886
Onderhoud	€ 6,47	6,5%	€ 8.991
Beheerkosten	€ 1,99	2,0%	€ 2.770
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,14**	**14,2%**	**€ 19.646**
Netto huurwaarde			**€ 118.829**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.697.555**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.697.555**
Verwervingskosten	€ 163.389
Marktwaarde kk	**€ 1.534.166**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.530.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 138.475	€ 118.829	8,16%	7,00%	12,3
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 138.475				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,03%
IRR	6,66%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.105

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 37 A, B & C

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8308	1.795 m2	1.795 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Ontwikkeling gebied zijnde locatie “Ridderspoorweg”, Nul- of Eindsituatieonderzoek, d.d. 21-10-2008:
Locatiegebruik: braakliggend terrein.

Historische gegevens:
Door het stadsdeel Amsterdam-Noord is aangegeven dat de locatie grotendeels is gesaneerd en is voorzien van een leeflaag van schone grond van minimaal 0.8m. De locatie wordt als zijnde onverdacht beschouwd.
De onderzoekshypothese is volgens ONV vooroorlogse locatie.

Bodemtype:
Zand in de Bg met daaronder klei in de Og.

Zintuiglijke waarnemingen:
boring 203, 0-0.5 m-mv: sporen puin
boring 208, 1-1.5m-mv: zwak puin houdend, zwak kolengruis houdend
boring 209, 0-0.5: zwak puin houdend.
Bovengrond: >S >T >I
Ondergrond: Hg,Pb, Zn, MO>S >T PAK>I
Grondwater: Mol, Vinylchl, C12Dichletheen, T12Dichleteen>S As>T As>I
Oorzaak verontreinigingen: de puin en kolengruis bij mengingen.

Conclusies:
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoek locatie opgestelde hypothese "Niet Verdachte Locatie" strikt genomen niet juist is. In zowel de puin houdende als in de zintuigelijke Bg is geen verontreiniging aangetoond. De zintuigelijke schone Og is sterk verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met Hg, Mo en PCB's.
In zowel de zintuigelijk schone als de puin- en kolengruis houdende Og is een lichte verontreiniging met Hg, Pb, Zn, en PAK aangetoond. De zintuigelijk schone Og bevat een lichte verontreiniging met Hg en Pb.
Het Gw is sterk tot matig verontreinigd met As en licht verontreinigd met Mol, Cis12DichEtheen, Trans12Dichleteen en vinylchloride.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen tussen Papaverweg en Johan van Hasseltkanaal-West
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industriehal met kantoren
Bouwjaar:	2001
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal met metalen gevelbekleding en constructie
Metrage:	1.500 m2 BVO / 1.425 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd, maximaal aantal wooneenheden: 8 Maximale floor space index(fsi): 2,3 Maximaal percentage woningbouw: 60%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruiker(s):	Vervaardiging en handel van hout producten ed.

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne bouw
zwakte	Omringd door woningbouw
Externe analyse:	
kansen	Vlakbij het Johan van Hasseltkanaal gelegen
bedreigingen	Dat Buiksloterham geen interessante bedrijvenlocatie blijft

NAR rapportage

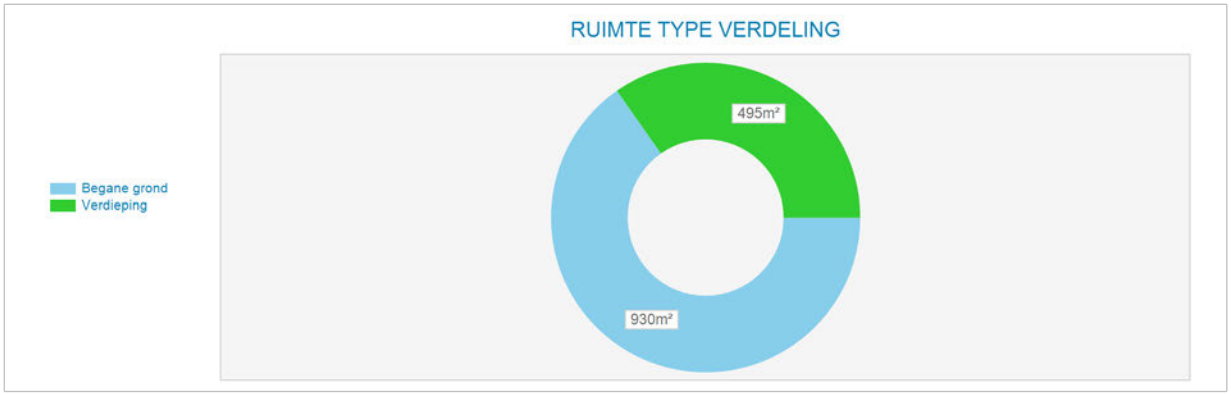
Papaverweg 37, 1032KE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	930	-	€ 90	57%	€ 83.700
Verdieping	495	-	€ 105	36%	€ 51.975
Parkeren	-	20	€ 500	7%	€ 10.000
Totaal	**1.425**	**20**		**100%**	**€ 145.675**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,05	4,9%	€ 7.189
Onderhoud	€ 6,62	6,5%	€ 9.440
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,67**	**11,4%**	**€ 16.629**
Netto huurwaarde			**€ 129.046**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.843.509**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.843.509**
Verwervingskosten	€ 177.437
Marktwaarde kk	**€ 1.666.072**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.665.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 145.675	€ 129.046	7,90%	7,00%	12,7
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 145.675				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,74%
IRR	6,72%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.169

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 38 als oud adres
voor nieuwe woningen adressen uitgegeven als Papaverhof 1 t/m 71

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	6753	5.538 m2	5.538 m2
Amsterdam	K	6754	828 m2	828 m2
			Totaal:	6.366 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Maanzaad B.V. Staalstraat 7 A 1011 JJ Amsterdam
Erfpacht:	Niet van toepassing
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Beide	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7057, ingeschreven op 18-12-2014; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2015; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

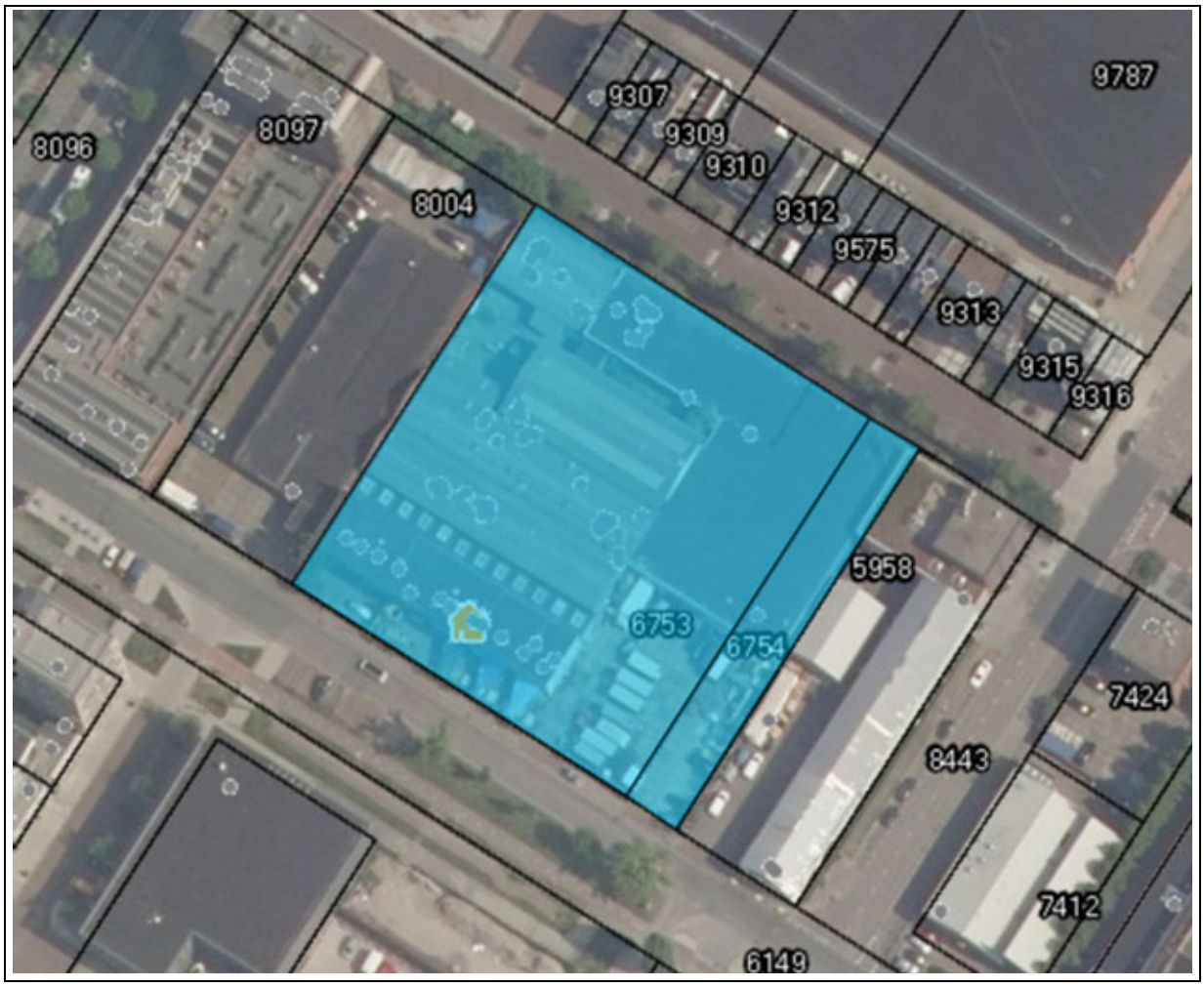
Milieu

6753:
Nader onderzoek dd. 06-05-1998, conclusie:
Bodemtype: zand op klei
Zintuiglijke waarnemingen: matig puin houdend Bovengrond: Min Olie, PAK, Zw metalen
>S Ondergrond: Min Olie, PAK, Zw metalen
>S Grondwater: n.v.t.
Bijzonderheden: NO t.g.v. VO
Conclusies: lichte tot matige verontreiniging
Nota Bene: in 2006 is op deze locatie een sanering uitgevoerd. De grond is over het hele terrein 1 m afgegraven. Het terrein is daarna opgehoogd met 1,5 m aanvulzand, ten behoeve van de aanleg van een weg. Alle monsters in dit terrein tot 1 m-mv zijn uit de database gewist. De diepe monsters zijn 50 cm dieper gemaakt

6754:
Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 10-06-2016, conclusie:
Aanleiding: toekomstige ontwikkeling voor o.a. woningbouw.
Zintuiglijk: bijmenging met puin en sintels, oliegeur en olie-waterreactie.
Grond:
>Aw: cadmium, kwik, molybdeen en PCB >T: PAK en kobalt
>I: koper, nikkel, lood, zink en minerale olie
Grondwater:
>S: arseen, barium, kwik, molybdeen, naftaleen >T: -
>I: -
Asbest: visueel niet aangetroffen en analytisch niet onderzocht
Conclusies: De grond is licht verontreinigd met zware metalen en PCB, matig verontreinigd met kobalt en PAK en sterk verontreinigd met koper, nikkel, lood, zink en minerale olie.
Het grondwater is licht verontreinigd met kwik, molybdeen en naftaleen.
Onvoldoende onderzocht
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen tussen Papaverweg en Bosrankstraat. Ingesloten door omliggende gebouwen.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Verschillende bedrijfshallen met kantoorruimte
Bouwjaar:	Vanaf 1959
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Traditioneel gebouwd met bakstenen en wanden. Informatie uit verkoopbrochure NVM2015.
Metrage:	Zie rekenblad.
Duurzaamheid:	Onbekend, beperkt.



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone-zone wet milieubeheer (voor perceelnr. 6753 is dit op gedeelte perceel van toepassing) Bouwaanduiding: aaneengebouwd (aeg) Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Omgevingsvergunning Papaverweg 38-40: *2018 - Verleende omgevingsvergunning; afwijkend planologisch gebruik:* het realiseren van woningen, een hotel, een café, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en kantoren. *2020 - Verleende omgevingsvergunning; afwijkend planologisch gebruik en bouw*
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Pop-up restaurant, online kleding en meer

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Matig
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Papaverkanaal
zwakte	Geen structuur in bebouwingen, asbest
Externe analyse:	
kansen	Gelegen in een herontwikkelingsgebied
bedreigingen	Mogelijk beperkt ruimtelijk regiem door woningbouw potentie

NAR rapportage

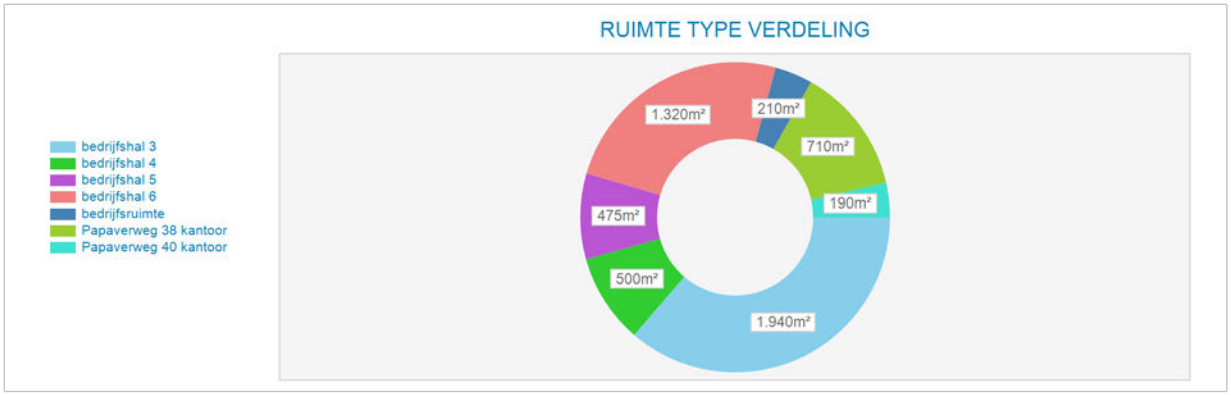
Papaverweg 40-38, 1032KJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Papaverweg 40 kantoor	190	-	€ 100	6%	€ 19.000
Papaverweg 38 kantoor	710	-	€ 100	21%	€ 71.000
bedrijfshal 3	1.940	-	€ 50	29%	€ 97.000
bedrijfshal 4	500	-	€ 55	8%	€ 27.500
bedrijfshal 5	475	-	€ 55	8%	€ 26.125
bedrijfshal 6	1.320	-	€ 60	24%	€ 79.200
bedrijfsruimte	210	-	€ 50	3%	€ 10.500
Totaal	**5.345**	**-**		**100%**	**€ 330.325**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,33	7,0%	€ 23.150
Onderhoud	€ 5,68	9,2%	€ 30.338
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 10,01**	**16,2%**	**€ 53.488**
Netto huurwaarde			**€ 276.837**
NAR % von			9,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 3.075.965**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 3.075.965**
Verwervingskosten	€ 296.060
Marktwaarde kk	**€ 2.779.905**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 2.780.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 330.325	€ 276.837	10,74%	9,00%	9,3
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 330.325				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	11,88%
IRR	8,18%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 520

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	8,50%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 40A

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8004	2.338 m2	2.338 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Beam Holding B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Geen (recente) rapporten / informatie.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Tussen nieuwbouw gebied en oudbouw gelegen bedrijfshal. Parkeren op eigen terrein. Gelegen aan Papaverkanaaltje en openbare weg.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsgebouw, enkele gebruiker
Bouwjaar:	1985 en 2006
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal met metalen gevelbekleding en constructie
Metrage:	1.240 m2 BVO / 1.174 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Maximale floor space index: 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30% Maximaal aantal wooneenheden: 4
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Leverancier van audiovisuele apparatuur

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Redelijk
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Singel-user, parkeren op eigen terrein
zwakte	Verouderde uitstraling
Externe analyse:	
kansen	Gelegen aan het Papaverkanaal
bedreigingen	Omringd door bouwkavels bestemd voor o.a. woningbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

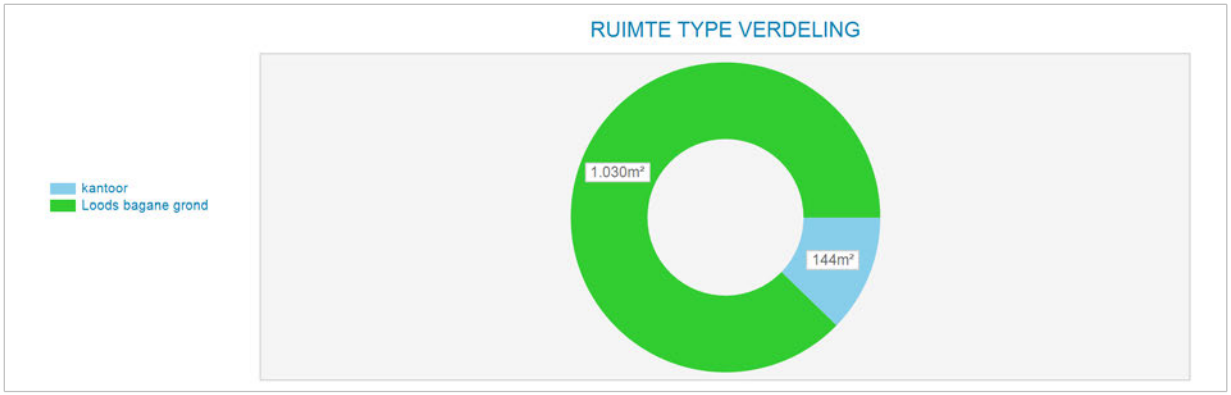
Papaverweg 40a, 1032KJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
kantoor	144	-	€ 100	13%	€ 14.400
Loods bagane grond	1.030	-	€ 80	75%	€ 82.400
Parkeren	-	25	€ 500	11%	€ 12.500
Totaal	**1.174**	**25**		**100%**	**€ 109.300**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,81	5,2%	€ 5.647
Onderhoud	€ 6,62	7,1%	€ 7.773
Beheerkosten	€ 1,86	2,0%	€ 2.186
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,29**	**14,3%**	**€ 15.605**
Netto huurwaarde			**€ 93.695**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.338.493**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.338.493**
Verwervingskosten	€ 128.829
Marktwaarde kk	**€ 1.209.664**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.210.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 109.300	€ 93.695	8,17%	7,00%	12,2
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 109.300				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,04%
IRR	6,65%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.030

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 43

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8923	2.240 m2	2.240 m2
Amsterdam	K	10286	114 m2	114 m2
			Totaal:	2.354 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	De Wolf Beheer B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Nul- of Eindsituatieonderzoek, dd. 21-10-2008:
Soort onderzoek en aanleiding: nulsituatie onderzoek n.a.v. voorgenomen herontwikkeling.
Locatiegebruik: Braakliggend terrein.
Historische gegevens: Locatie is grotendeels gesaneerd en is voorzien van een leeflaag van schone grond van minimaal 0,8 m.
Bodemtype: Tot circa 16 m-mv een deklaag bestaande uit veen, klei en sterk slib houdend zand.
Zintuiglijke waarnemingen: Bodem plaatselijk zwak puin houdend en zwak tot sterk slak houdend.

Bovengrond: PAK >S
Ondergrond: Ba, Co, Hg, Pb, Ni, Zn, PAK, MO >S
Grondwater: Cd, Mo, xylenen, cis-1,2-dichlooretheen, vinylchloride >S Ba >T As >I
Oorzaak verontreinigingen: Puin en slakken in de bodem.

Conclusies:
De nulsituatie is vastgelegd.
Puin houdende bovengrond is licht verontreinigd met PAK. Zintuigelijk schone bovengrond bevat geen verontreinigingen. Slak houdende ondergrond bevat lichte verontreinigingen met PAK en zware metalen. Grondwater (bestaande peilbuis) is sterk verontreinigd met arseen en matig verontreinigd met barium. Verder alleen lichte verontreinigingen, ook bij de nieuw geplaatste peilbuis.

Aanbevelingen:
Geadviseerd wordt om bij de bestaande peilbuis een her bemonstering te verrichten. Indien in de toekomst grondverzet plaatsvindt dient rekening gehouden te worden met de slak houdende bodem op een diepte van circa 1 tot 2 m-mv.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Papaverweg 43
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfs-/showroomruimte met terrein/parkeren
Bouwjaar:	2005
Renovatiejaar:	Niet bekend / Niet van toepassing
Bouwwijze:	Stalen spanten, metalen gevel met verdieping.
Metrage:	2.672 m2 BVO / 2.540 m2 VVO bedrijfsruimte en 30 parkeerplaatsen
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding gedeelte perceel: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: deels 6, deels 10 Maximale floor space index (fsi): 2,3% Maximale percentage woningbouw: 60%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	De Wolf Beheer B.V. (Holding), Rien de Wolf B.V. (winkel kampeerartikelen), De Wolf Active B.V. (P.R. bureau)

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Parkeervoorziening, op zichtlocatie en op hoek van 2 straten gelegen
zwakte	Hoogte wordt niet benut
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar wonen
bedreigingen	Overlast van omwonenden, beïnvloeding gebruik

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

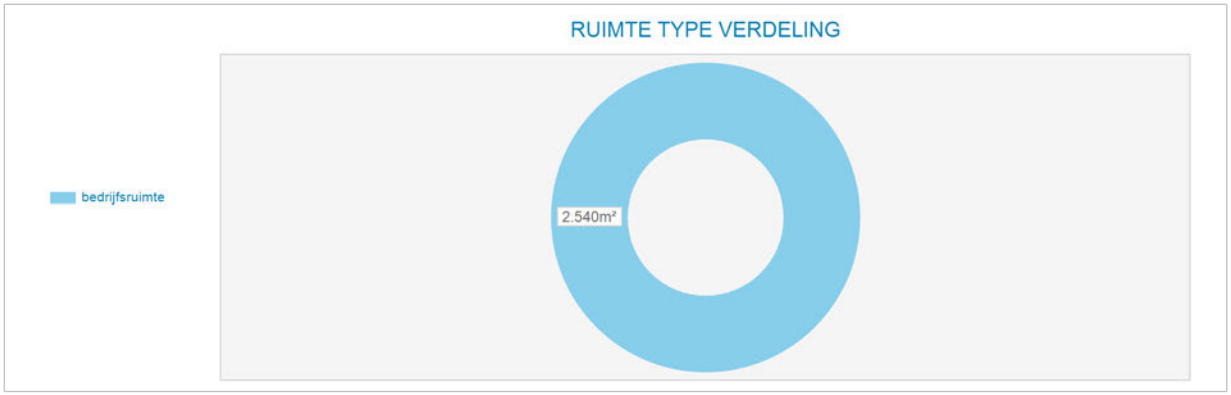
Papaverweg 43, 1032KE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfsruimte	2.540	-	€ 135	92%	€ 342.900
parkeerruimte	-	30	€ 1.000	8%	€ 30.000
Totaal	**2.540**	**30**		**100%**	**€ 372.900**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,69	4,6%	€ 16.987
Onderhoud	€ 8,34	5,7%	€ 21.182
Beheerkosten	€ 2,94	2,0%	€ 7.458
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 17,96**	**12,2%**	**€ 45.627**
Netto huurwaarde			**€ 327.273**
NAR % von			6,75%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 4.848.491**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 4.848.491**
Verwervingskosten	€ 466.665
Marktwaarde kk	**€ 4.381.827**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 4.380.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 372.900	€ 327.273	7,69%	6,75%	13,0
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 372.900				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,51%
IRR	6,55%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.725

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,00%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 46-48

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8101	9.298 m2	9.298 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Stichting de Alliantie
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 23-05-2019 - Melding, bevel, beschikking of verordening Wet bodembescherming, ingeschreven op 15-10-2015

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Saneringsplan 07-03-2019:
Op de locatie zijn meerdere verontreinigingen aanwezig, o.a. een perceel overschrijdende VOCl-verontreiniging. De sanering zal gefaseerd worden uitgevoerd. Het ingediende saneringsplan heeft betrekking op fase 1: het deel van de locatie waar de huidige bebouwing zal worden gesloopt en waar woningen zullen worden gerealiseerd.

Op dit deel van de locatie bevinden zich de volgende verontreinigingen:
Een immobiele verontreiniging met zware metalen in de bovengrond op een groot deel van het terrein. Deze verontreiniging maakt deel uit van de stedelijke ophoog laag.

Een benzeenverontreiniging ter plaatse van de voormalige kantine.
Voor aanvang van de sanering wordt nog actualisatie onderzoek benzeen en na sloop van de bebouwing nader asbestonderzoek uitgevoerd.
Er wordt op de hele locatie een leeflaag met een minimale dikte van 1,0 meter gerealiseerd.
Saneringsplan akkoord met aanvullend voorschrift dat saneringsplan voor perceel overschrijdende VOCl-verontreiniging binnen 1 jaar na het van kracht worden van deze beschikking moet zijn ingediend.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Op de hoek van twee openbare wegen gelegen, achterzijde Papaverkanaaltje.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshallen
Bouwjaar:	1929
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal metalen gevelbekleding en constructie
Metrage:	6.142 m2 VVO bedrijfsruimte en 700 m2 VVO kantoren
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming Gemengd Gebiedsaanduiding gedeelte perceel: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index: 2,3 Maximaal percentage woningbouw: 60% Maximaal aantal wooneenheden: deels 15 en deels 31
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere gebruikers, o.a. handel in tweede hands meubels, horeca, e.d.

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Matig
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken
zwakte	Verouderen uitstraling
Externe analyse:	
kansen	Gelegen aan de haven van het Papaverkanaal
bedreigingen	Omringd door bouwkavels bestemd voor o.a. woningbouw

NAR rapportage

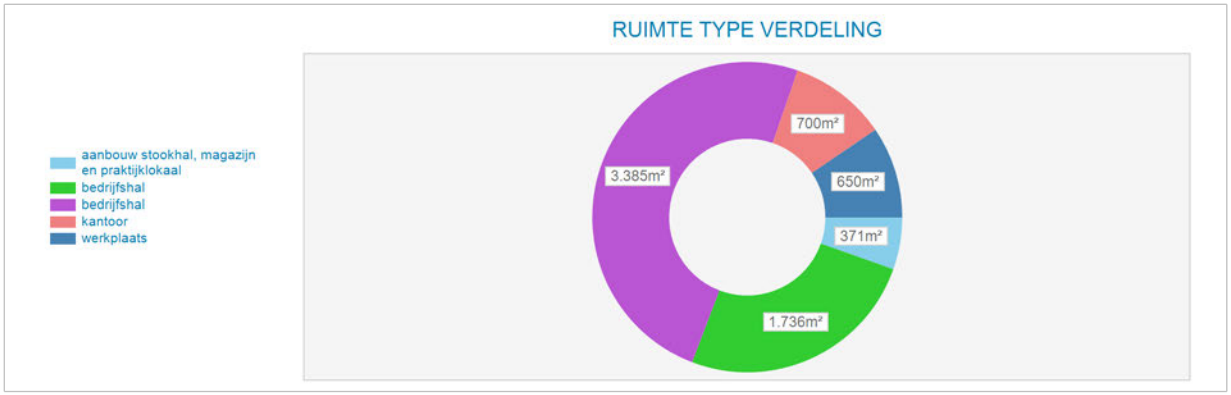
Papaverweg 46-48, 1032KJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
bedrijfshal	1.736	-	€ 50	23%	€ 86.800
aanbouw stookhal, magazijn en praktijklokaal	371	-	€ 50	5%	€ 18.550
kantoor	700	-	€ 70	13%	€ 49.000
werkplaats	650	-	€ 50	9%	€ 32.500
bedrijfshal	3.385	-	€ 50	45%	€ 169.250
Parkeren	-	40	€ 500	5%	€ 20.000
Totaal	**6.842**	**40**		**100%**	**€ 376.100**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,24	7,7%	€ 29.019
Onderhoud	€ 6,00	10,9%	€ 41.035
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 10,24**	**18,6%**	**€ 70.054**
Netto huurwaarde			**€ 306.046**
NAR % von			7,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 4.221.324**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 4.221.324**
Verwervingskosten	€ 406.300
Marktwaarde kk	**€ 3.815.024**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 3.815.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 376.100	€ 306.046	8,91%	7,25%	11,2
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 376.100				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,86%
IRR	6,45%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 558

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,50%

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg 50

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	4837	610 m2	610 m2
Amsterdam	K	4838	6.160 m2	6.160 m2
Amsterdam	K	6635	9.063 m2	9.063 m2
			Totaal:	15.833 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Liander Infra N.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

Alle 3 percelen:	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;
4838 & 6635:	- Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 07-04-2010.

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Laatste bekend: Aanvullend Rapport dd. 11-01-2002, aanleiding onbekend:
Bodemtype: zand
Zintuiglijke waarnemingen: puin houdend, koolashoudend
Bovengrond: geen verontreinigingen aangetroffen
Ondergrond: Min Olie > S
Grondwater: geen verontreinigingen aangetroffen

Bijzonderheden: Aanvullend onderzoek om te bepalen of de betonnen bak waar de transformatoren hebben gestaan heeft gelekt
Conclusies: de betonnen bak heeft niet gelekt naar de grond
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen aan het Papaverkanaal
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham. Goede ligging voor bedrijventerrein.



Luchtfoto op NVM geoweb 2021

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Waterzuiveringsgebouw
Bouwjaar:	Gebouwd in 1929
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Onbekend
Metrage:	VVO 4.523 m2 / 4.769 m2 BVO
Duurzaamheid:	Niet van toepassing



Obliquefoto 2013

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Buiksloterham, bestemmingsplan artikel 10
Vigerende bestemming:	Perceel 6635: Enkelbestemming Gemengd Gebiedsaanduiding perceel: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 13 Percelen 4837 en 4838: Enkelbestemming Gemengd Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantaal wooneenheden: deels 49, 24 en 56 Maximale floor space index: 3 Maximaal percentage woningbouw: 70% Maximale bouwhoogte: deels 100 en deels 45 meter
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik 2009

Gebruikers:	Onbekend

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Papaverkanaal
zwakte	Omringd door eigendommen van derden en water
Externe analyse:	
kansen	Verkoop van de grond ten behoeve van herontwikkelingen
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groei-mogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Grondwaardering

Omschrijving/indeling	m2	waarde per m2	totaal
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	15.883	€ 375	€ 5.956.125
Sloopkosten bestaande gebouwen	4.769	€ 38	€ 181.222
Bouwrijp maken		€ 50	€ 794.150
Totale waarde (ex. BTW/K.K.)	15.883		€ 4.980.753

5. Objectanalyse

5.1 Papaverweg in 2009 genummerd tot en met 45, voormalige AfvalVerwerkingsInstallatie Gesloopt

Kadastrale aanduiding naar toestandsdatum 2009

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7192	979 m2	979 m2
Amsterdam	K	7193	48.142 m2	48.142 m2
Amsterdam	K	7336	31.930 m2	31.930 m2
Amsterdam	K	8441	521m2	521m2
Amsterdam	K	8924	3.388 m2	3.388 m2
			Totaal	84.960 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster 2009

De 5 percelen waren in 2009 van de Gemeente Amsterdam, zonder erfpacht. Na 2009 zijn ten behoeve van woningbouwontwikkeling de percelen heringedeeld.

Eigendom en zakelijke rechten per 2020

Het eigendom van de percelen rust bij de gemeente Amsterdam. Op 4 percelen heeft de Gemeente geen erfpacht uitgegeven, op 14 percelen met een totale oppervlakte van 13.580 m2 zijn er de volgende erfpachters:

VvE "LOFT4YOU"
VVE VAN HET GEBOUW BUIKSLOTERHAM KAVEL 20 C GELEGEN AAN BOTERBLOEMSTRAAT EN DE RIDDERSPOONVEG TE AMSTERDAM
VvE BSH 20E, GELEGEN IN DE BUIKSLOTERHAM AAN DE RIDDERSPOORWEG EN DE BOTERBLOEMSTRAAT TE AMSTERDAM
VvE BGIX AAN DE RIDDERSPOORWEG 124 TOT EN MET 134(EVEN NUMMERS) EN BOTERBLOEMSTRAAT 79 TOT EN MET 85(ONEVEN NUMMERS) TE AMSTERDAM
VvE STORIES BSH TE AMSTERDAM
VvE GEBOUW "SUPERLOFTS" AAN DE CHRISTOFFELKRUIDSTRAAT EN DE RIDDERSPOORWEG
VvE GEBOUW NOVA ZEMBLA LOFTS TE AMSTERDAM
VvE GEBOUW ELTA TE AMSTERDAM
VvE GEBOUW PUUUR BSH TE AMSTERDAM
VvE GEBOUW "NOORD4US AAN DE CHRISTOFFELKRUIDSTRAAT EN DE RIDDERSPOORWEG
VvE GEBOUW "BLACK JACK" AAN DE JOHAN VAN HASSELTKADE EN RIDDERSPOORWEG TE AMSTERDAM
VvE PATCH22 TE AMSTERDAM
VvE GEBOUW "BLACK JACK LAAGBOUW AAN DE RIDDERSPOORWEG 171 TOT EN MET 181 TE AMSTERDAM
VvE GEBOUW GO BUIKSLOTERHAM AAN DE RIDDERSPOORWEG 66 TOT EN MET 98 (EVEN NUMMERS) TE AMSTERDAM

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgende publiekrechtelijke beperkingen voor meerdere percelen aangetroffen	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, Amsterdam, afkomstig uit stuk 7144, ingeschreven op 18-12-2015; - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, ingeschreven op 07-04-2010

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg 45, 55-57 & 59” geen recente onderzoeken bekend.
T.a.v. locatie “J. van Hasseltkanaal West/ Papaverkanaal”, verkennend onderzoek voor waterbodems (NVN 5720), dd. 19-05-2017, aanleiding: Verkennend onderzoek vanuit overige beheerstaken.
Zintuiglijk: Slib
Waterbodem: As, Hg, Zn, Cu, Pb>I
Grondwater: nvt
Asbest: geen gegevens
Conclusies: De waterbodem is sterk verontreinigd met arseen, kwik, zink, koper en lood.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

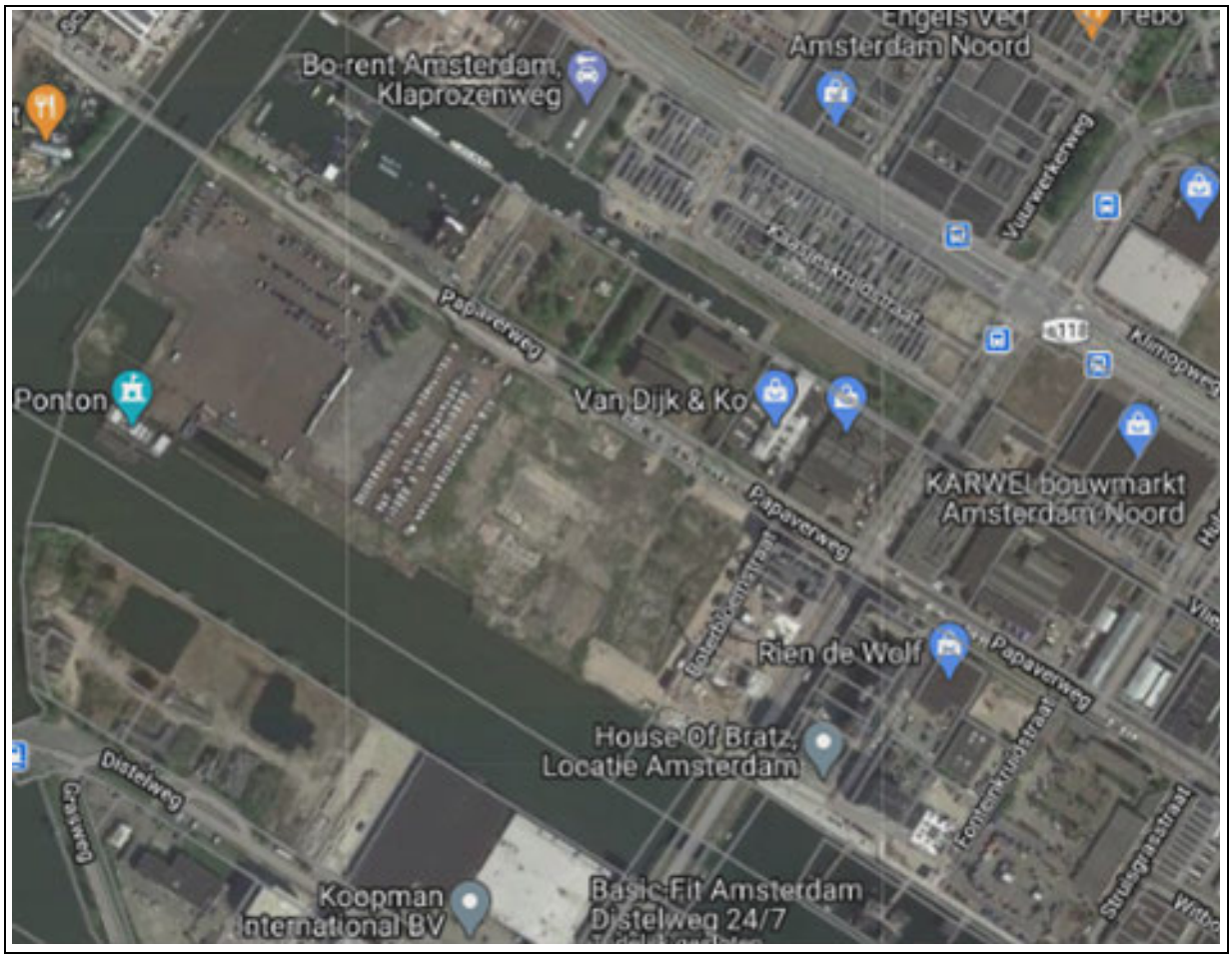
Omschrijving:	Gelegen aan openbare weg met meerdere inritten. In de lengte ontsloten door het Johan van Hasseltkanaal. Ruime langwerpige kavel aan de mond van het Eerste Zijkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham. Goede ligging voor bedrijventerrein.



Luchtfoto op kadastrale kaart 2020

Feitelijke omschrijving 2009

Type object:	Industrie ten behoeve van de Amsterdamse afval verwerken AVI
Bouwjaar:	Van 1919 tot 1993 in gebruik geweest door AVI
Renovatiejaar:	1969 Is de afvalverwerker fors uitgebreid
Bouwwijze:	Het AVI terrein is deels geasfalteerd en deels groen
Metrage:	Onbekend. Reeds gesloopt in 2009.
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto 2013

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vlak met rood omlijnd, zoals aangegeven in afbeelding 1: Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	enkelbestemming Gemengd en Verkeer-1 Gebiedsaanduiding: geluidzone - industrie
Bijzonderheden:	Geen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam



Afbeelding 1

Vigerend bestemmingsplan:	Overig deel: Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	enkelbestemming Gemengd en Groen Gedeelte gebied: gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer
Bijzonderheden:	Geen

Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

<u>Gebruik 2009</u>

Gebruikers:	Ruwe bouwgrond

<u>Courantheid</u>

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	N.v.t.
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

<u>Risicoanalyse</u>

Interne analyse:	
sterkte	Kavel ruim van opzet, deels verhard.
zwakte	Voorgaande activiteiten van zwaardere milieucategorie.
Externe analyse:	

kansen	Gelegen op de hoek van het Eerste Zijkanaal en het Johan van Hasseltkade.
bedreigingen	Toenemende veiligheidsvoorschriften, herontwikkelingen in de omgeving kunnen grenzen stellen aan groei-mogelijkheden en/of verruiming omgevingsvergunning.

Omschrijving/indeling	m2	waarde per m2	Totaal
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	84.960	€ 375,00	€ 31.860.000
Kosten bouwrijp maken overige grond	84.960	€ 50,00	€ 4.248.000
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)	84.960	€ 325,00	€ 27.612.000

Van deze totale waarde is in 2020 het grootste deel onbebouwd in eigendom van de gemeente Amsterdam zonder erfpachter(s), danwel openbare ruimte en water.

T.a.v. de 13.580 m2 met erfpachters wordt de waarde verdeeld over de percelen 2020:

10736	BOTERBLOEMSTR 1	€ 4.875
10737	BOTERBLOEMSTR 3 PAPAVERWG 127-177 RIDDERSPOORWG 42-52	€ 343.525
11015	BOTERBLOEMSTR 35-75 RIDDERSPOORWEG 104	€ 336.700
10992	BOTERBLOEMSTR 5-23 (7)	€ 247.000
10999	BOTERBLOEMSTR 79-87 RIDDERSPOORWEG 124-134	€ 246.675
11000	BOTERBLOEMSTR 93	€ 387.075
11002	BOTERBLOEMSTR 93	€ 6.175
9747	CHRISTOFFELKRUIDSTR 74-102 MINI STUKJE	€ 3.900
9746	CHRISTOFFELKRUIDSTR 74-102 RIDDERSPOORWG 119-125	€ 229.775
9605	CHRISTOFFELKRUIDSTR 1 RIDDERSPOORWEG 127-169	€ 234.000
9779	CHRISTOFFELKRUIDSTR 1-8 RIDDERSPOORWG 109-111	€ 234.000
9632	CHRISTOFFELKRUIDSTR 2 PAPAVERWG 51-121 RIDDERSPOORWG 107	€ 318.825
9744	CHRISTOFFELKRUIDSTR 4	€ 229.450
9745	CHRISTOFFELKRUIDSTR 42-70 MINI STUKJE	€ 4.550
9665	RIDDERSPOORWEG 193	€ 2.600
9666	RIDDERSPOORWEG 193	€ 502.775
9622	JOHAN VAN HASSELTKADE 30	€ 698.425
9631	RIDDERSPOORWEG 171-181	€ 46.475
11001	RIDDERSPOORWEG 66-98	€ 336.700

T.a.v. perceel K 11084 is t.b.v. de herontwikkeling kleiner dan voormalige perceel en krijgt daarmee dezelfde grondprijs, waardoor deze de waarde heeft van:

1084	FONTEINKRUIDSTRAAT 52-54	€ 1.041.000

5. Objectanalyse

5.1 Struisgrasstraat 1

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8310	155 m2	155 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Beseton Vastgoed B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Indicatief onderzoek, dd. 04-01-2001, conclusie:
Bodemtype: zand
Zintuiglijke waarnemingen: sporen grindhoudend
Bovengrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T PAK > I
Ondergrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T
Grondwater: As, VOCL > S

Bijzonderheden:
Conclusies: lichte tot matige verontreiniging met ernstige verhoging van PAK

Risico's:
Aanbevelingen: NO naar boring 5 en 6
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen op hoek Papaverweg en Struisgrasstraat (Gebouw II Eurotwin)
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

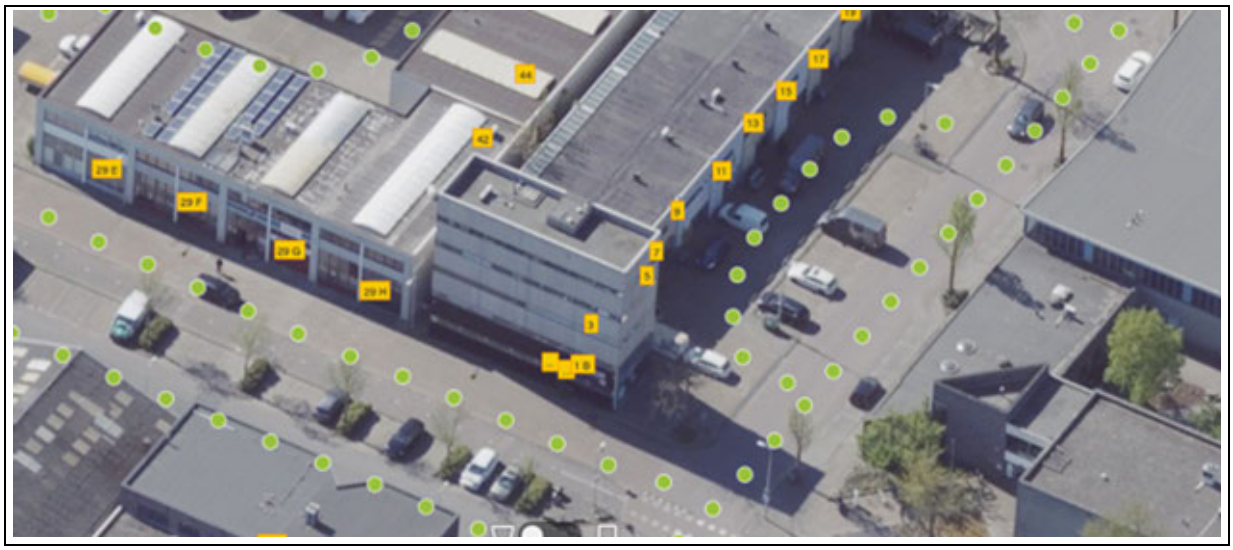


Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapeld met metalen constructie
Metrage:	BVO: 660 m2 / VVO: 600 m2
Duurzaamheid:	Gebouwd volgens standaarden van 1980

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 10 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Buiksloterkanaal
zwakte	Weinig parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Herontwikkeling naar hoogwaardigere bestemmingen in BSH
bedreigingen	Wetgeving t.b.v. energieprestatie gebouwen

NAR rapportage

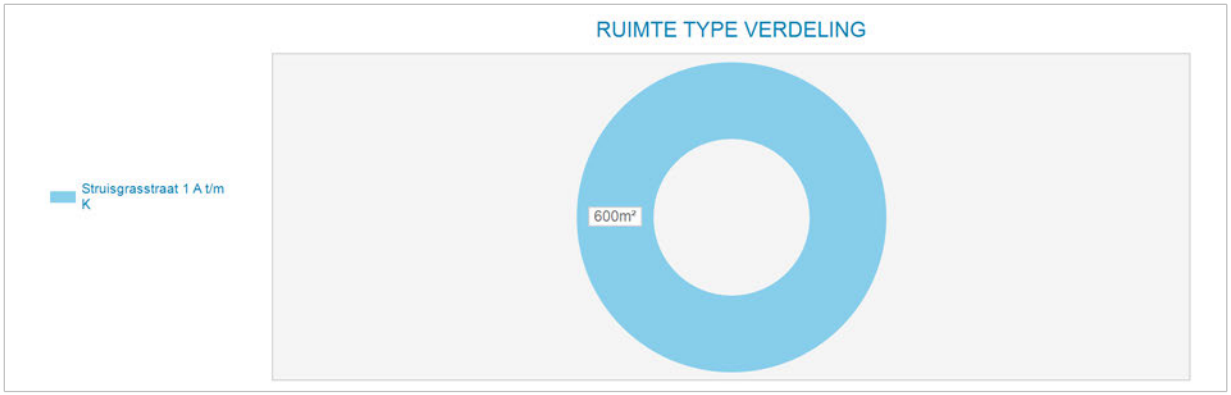
Struisgrasstraat 1, 1032LE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Struisgrasstraat 1 A t/m K	600	-	€ 125	100%	€ 75.000
Totaal	**600**	**-**		**100%**	**€ 75.000**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 7,63	6,1%	€ 4.581
Onderhoud	€ 5,07	4,1%	€ 3.043
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,71**	**10,2%**	**€ 7.623**
Netto huurwaarde			**€ 67.377**
NAR % von			6,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.078.025**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 1.078.025**
Verwervingskosten	€ 103.759
Marktwaarde kk	**€ 974.265**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 975.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 75.000	€ 67.377	6,96%	6,25%	14,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 75.000				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,70%
IRR	6,13%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.624

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,50%

5. Objectanalyse

5.1 Struisgrasstraat 3

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8193	101 m2	101 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	HR Construction Holding B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsings-vergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Kwalitatieve verplichting, ingeschreven op 30-11-2011

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Indicatief onderzoek, dd. 04-01-2001, conclusie:
Bodemtype: zand
Zintuiglijke waarnemingen: sporen grindhoudend
Bovengrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T PAK > I
Ondergrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T
Grondwater: As, VOCL > S
Bijzonderheden:
Conclusies: lichte tot matige verontreiniging met ernstige verhoging van PAK
Risico's:
Aanbevelingen: NO naar boring 5 en 6
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

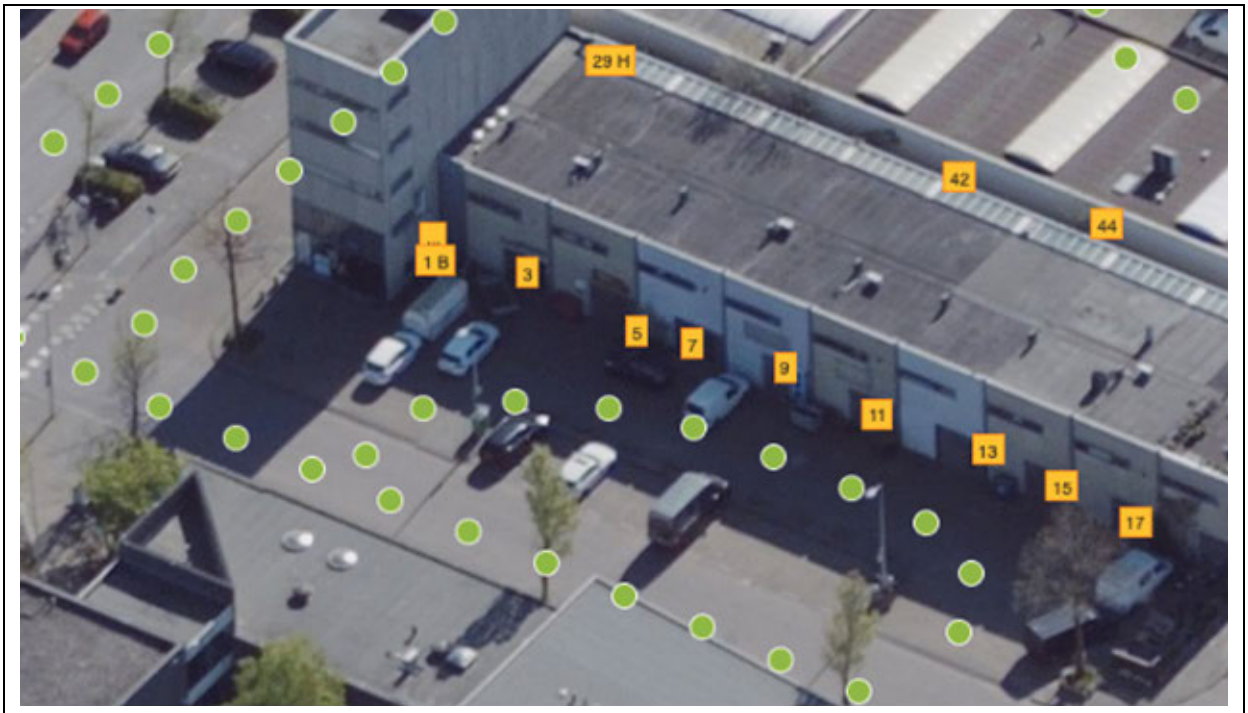
Omschrijving:	Struisgrasstraat 3 (Gebouw II Eurotwin)
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijven terrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	115 m2 BVO / 100 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 4 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	2 B.V.'s, waarvan handel in eigen O.R.

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimtes
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijvenknooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

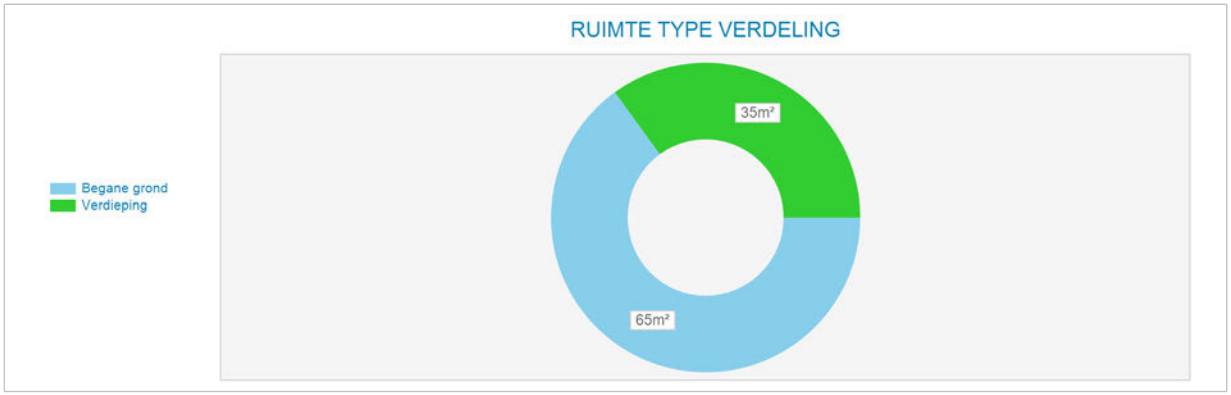
Struisgrasstraat 3, 1032LE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	65	-	€ 115	56%	€ 7.475
Verdieping	35	-	€ 140	37%	€ 4.900
Parkeren	-	2	€ 500	7%	€ 1.000
Totaal	**100**	**2**		**100%**	**€ 13.375**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,57	4,9%	€ 657
Onderhoud	€ 8,82	6,6%	€ 882
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 15,39**	**11,5%**	**€ 1.539**
Netto huurwaarde			**€ 11.836**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 169.084**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 169.084**
Verwervingskosten	€ 16.274
Marktwaarde kk	**€ 152.810**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 155.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 13.375	€ 11.836	7,91%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 13.375				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,75%
IRR	6,73%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.528

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Struisgrasstraat 5

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8194	101 m2	101 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

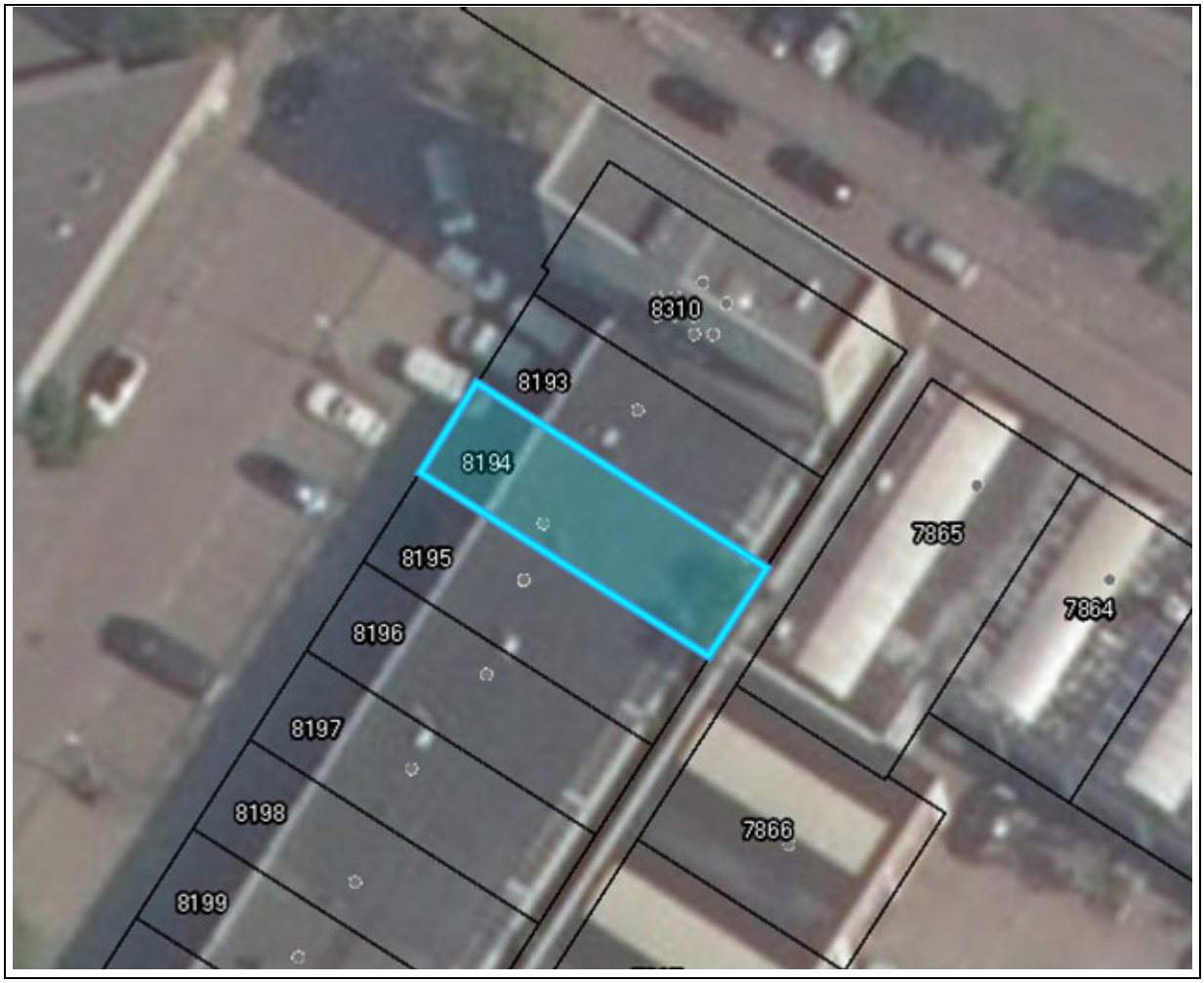
Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Indicatief onderzoek, dd. 04-01-2001, conclusie:
Bodemtype: zand
Zintuiglijke waarnemingen: sporen grindhoudend
Bovengrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T PAK > I
Ondergrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T
Grondwater: As, VOCL > S
Bijzonderheden:
Conclusies: lichte tot matige verontreiniging met ernstige verhoging van PAK
Risico's:
Aanbevelingen: NO naar boring 5 en 6
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

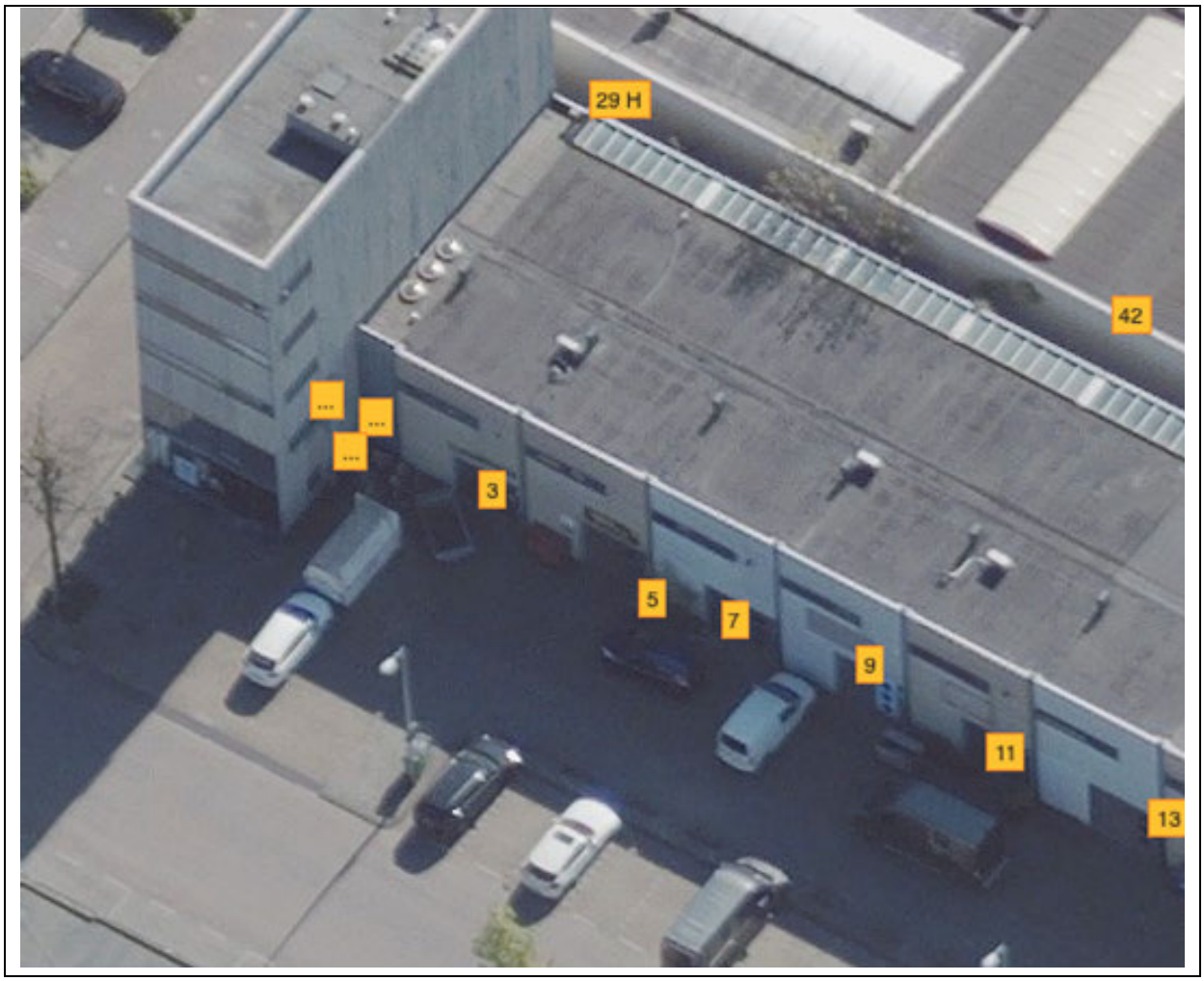
Omschrijving:	Struisgrasstraat 5 (Gebouw II Eurotwin)
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijven terrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	115 m2 BVO / 100 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 4 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Duco Trekhaken V.O.F. & O.G. verhuur

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimtes
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijvenknooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

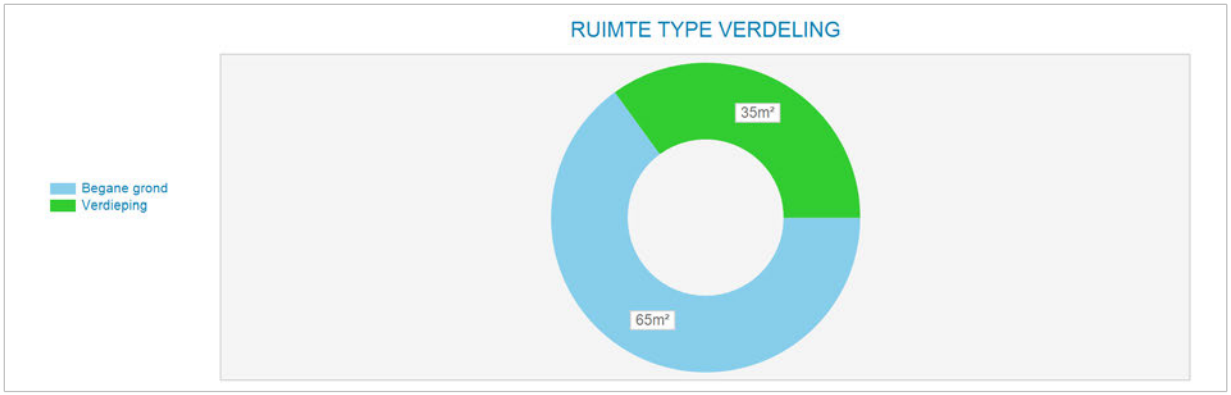
Struisgrasstraat 5, 1032LE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	65	-	€ 115	56%	€ 7.475
Verdieping	35	-	€ 140	37%	€ 4.900
Parkeren	-	2	€ 500	7%	€ 1.000
Totaal	**100**	**2**		**100%**	**€ 13.375**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,57	4,9%	€ 657
Onderhoud	€ 9,34	7,0%	€ 934
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 15,91**	**11,9%**	**€ 1.591**
Netto huurwaarde			**€ 11.784**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 168.338**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 168.338**
Verwervingskosten	€ 16.202
Marktwaarde kk	**€ 152.136**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 150.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 13.375	€ 11.784	7,95%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 13.375				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,79%
IRR	6,70%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.521

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

Bijlage B - pagina 736

5. Objectanalyse

5.1 Struisgrasstraat 7 & 11

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8195	101 m2	101 m2
Amsterdam	K	8197	101 m2	101 m2
			Totaal:	202 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Indicatief onderzoek, dd. 04-01-2001, conclusie:
Bodemtype: zand
Zintuiglijke waarnemingen: sporen grindhoudend
Bovengrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T PAK > I
Ondergrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T
Grondwater: As, VOCL > S
Bijzonderheden:
Conclusies: lichte tot matige verontreiniging met ernstige verhoging van PAK
Risico's:
Aanbevelingen: NO naar boring 5 en 6
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

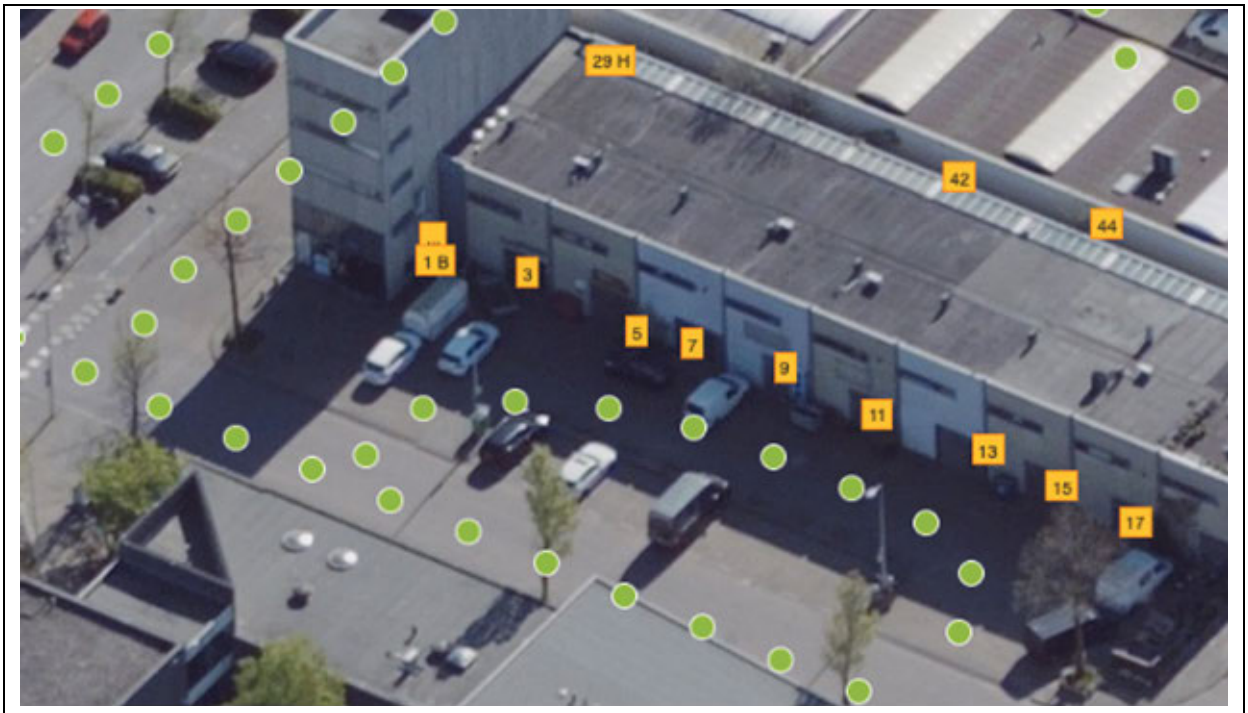
Omschrijving:	Struisgrasstraat 7 & 11 (Gebouw II Eurotwin)
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshallen op bedrijven terrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	115 m2 BVO / 100 m2 VVO per hal
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 4 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Ueli Signer bloemen ed.

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijvenknooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

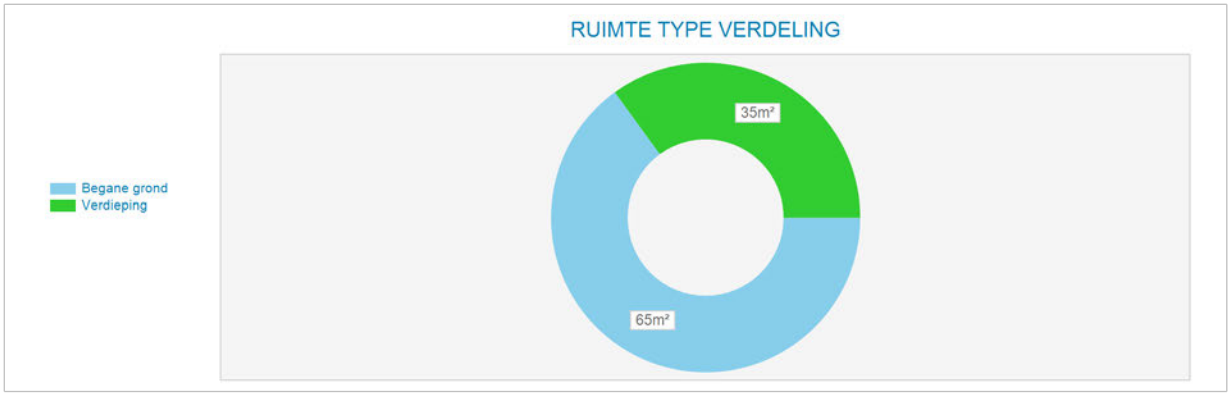
Struisgrasstraat 7, 1032LE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	65	-	€ 115	56%	€ 7.475
Verdieping	35	-	€ 140	37%	€ 4.900
Parkeren	-	2	€ 500	7%	€ 1.000
Totaal	**100**	**2**		**100%**	**€ 13.375**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,57	4,9%	€ 657
Onderhoud	€ 9,34	7,0%	€ 934
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 15,91**	**11,9%**	**€ 1.591**
Netto huurwaarde			**€ 11.784**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 168.338**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 168.338**
Verwervingskosten	€ 16.202
Marktwaarde kk	**€ 152.136**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 150.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 13.375	€ 11.784	7,95%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 13.375				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,79%
IRR	6,70%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.521

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

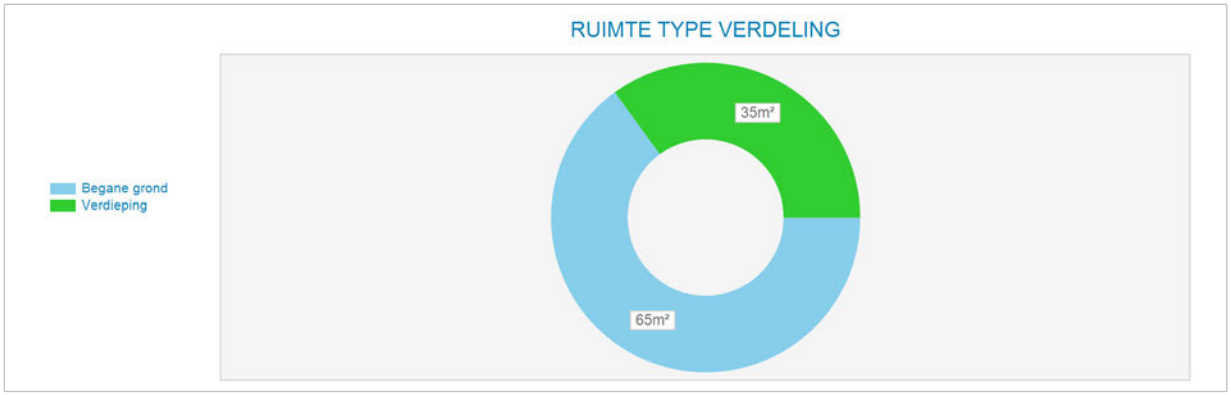
Struisgrasstraat 11, 1032LE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	65	-	€ 115	56%	€ 7.475
Verdieping	35	-	€ 140	37%	€ 4.900
Parkeren	-	2	€ 500	7%	€ 1.000
Totaal	**100**	**2**		**100%**	**€ 13.375**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,68	5,0%	€ 668
Onderhoud	€ 9,34	7,0%	€ 934
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 16,02**	**12,0%**	**€ 1.602**
Netto huurwaarde			**€ 11.773**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 168.185**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 168.185**
Verwervingskosten	€ 16.188
Marktwaarde kk	**€ 151.998**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 150.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 13.375	€ 11.773	7,95%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 13.375				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,80%
IRR	6,70%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.520

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Struisgrasstraat 9

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8196	101 m2	101 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Klijn Dakbedekking en Sanitair B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Indicatief onderzoek, dd. 04-01-2001, conclusie:
Bodemtype: zand
Zintuiglijke waarnemingen: sporen grindhoudend
Bovengrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T PAK > I
Ondergrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T
Grondwater: As, VOCL > S

Bijzonderheden:
Conclusies: lichte tot matige verontreiniging met ernstige verhoging van PAK

Risico's:
Aanbevelingen: NO naar boring 5 en 6
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

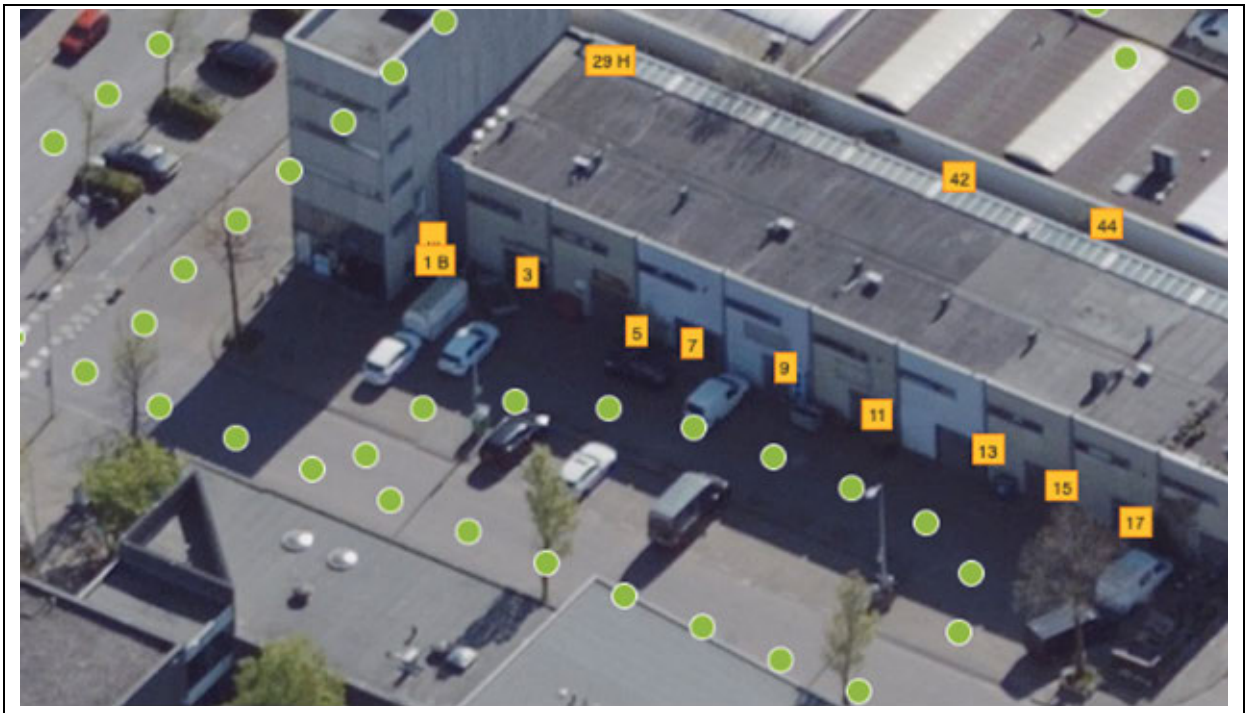
Omschrijving:	Struisgrasstraat 9 (Gebouw II Eurotwin)
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijven terrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	115 m2 BVO / 100 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 4 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Dakbedekking- en Loodgietersbedrijf

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijvenknooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

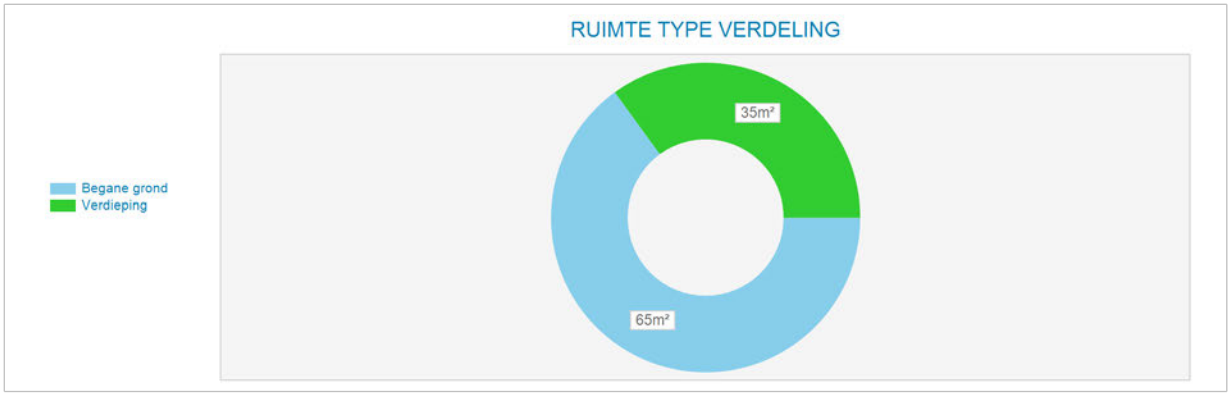
Struisgrasstraat 9, 1032LE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	65	-	€ 115	56%	€ 7.475
Verdieping	35	-	€ 140	37%	€ 4.900
Parkeren	-	2	€ 500	7%	€ 1.000
Totaal	**100**	**2**		**100%**	**€ 13.375**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,57	4,9%	€ 657
Onderhoud	€ 9,34	7,0%	€ 934
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 15,91**	**11,9%**	**€ 1.591**
Netto huurwaarde			**€ 11.784**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 168.338**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 168.338**
Verwervingskosten	€ 16.202
Marktwaarde kk	**€ 152.136**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 150.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 13.375	€ 11.784	7,95%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 13.375				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,79%
IRR	6,70%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.521

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Struisgrasstraat 13

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8198	101 m2	101 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	½ Particulier ½ Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Indicatief onderzoek, dd. 04-01-2001, conclusie:
Bodemtype: zand
Zintuiglijke waarnemingen: sporen grindhoudend
Bovengrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T PAK > I
Ondergrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T
Grondwater: As, VOCL > S

Bijzonderheden:
Conclusies: lichte tot matige verontreiniging met ernstige verhoging van PAK
Risico's:
Aanbevelingen: NO naar boring 5 en 6
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

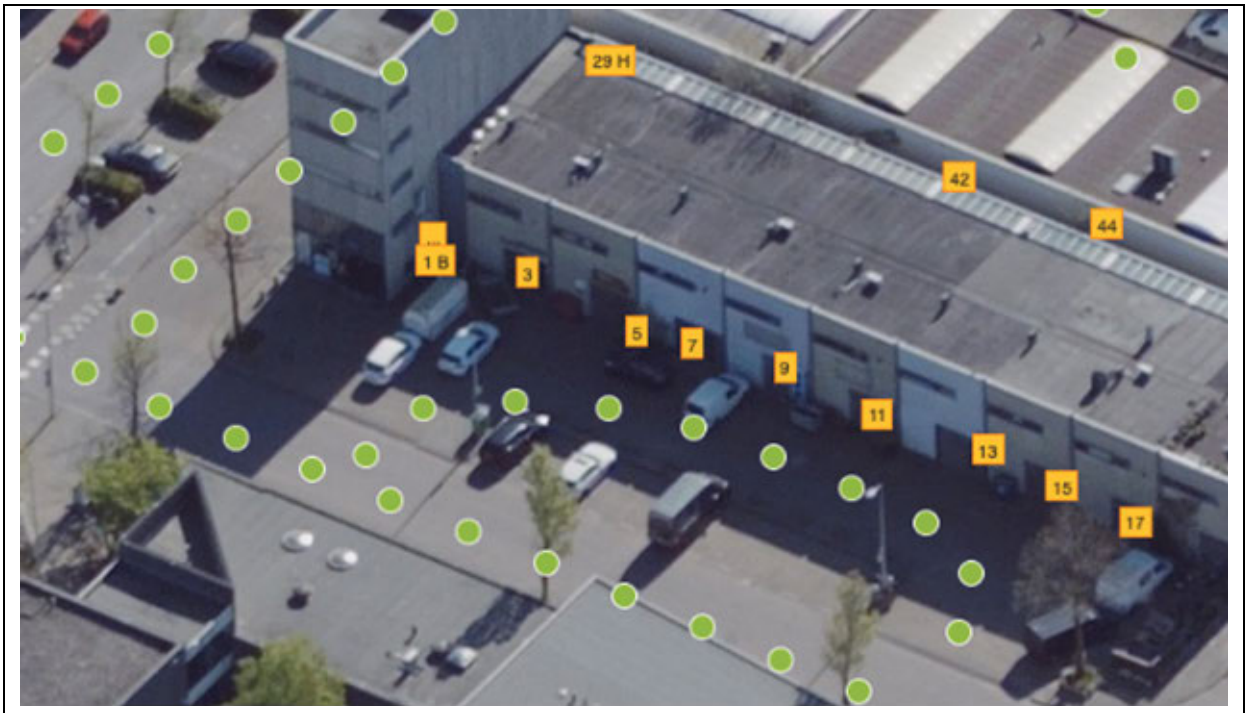
Omschrijving:	Struisgrasstraat 13 (Gebouw II Eurotwin)
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijven terrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	115 m2 BVO / 100 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 4 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Loodgietersbedrijf Eureka

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijvenknooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

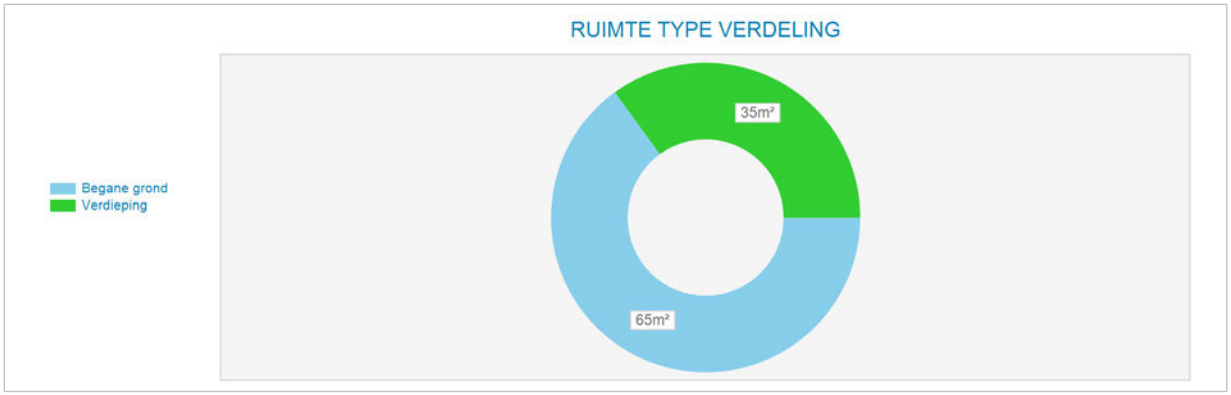
Struisgrasstraat 13, 1032LE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	65	-	€ 115	56%	€ 7.475
Verdieping	35	-	€ 140	37%	€ 4.900
Parkeren	-	2	€ 500	7%	€ 1.000
Totaal	**100**	**2**		**100%**	**€ 13.375**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,57	4,9%	€ 657
Onderhoud	€ 9,34	7,0%	€ 934
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 15,91**	**11,9%**	**€ 1.591**
Netto huurwaarde			**€ 11.784**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 168.338**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 168.338**
Verwervingskosten	€ 16.202
Marktwaarde kk	**€ 152.136**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 150.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 13.375	€ 11.784	7,95%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 13.375				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,79%
IRR	6,70%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.521

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

Bijlage B - pagina 752

5. Objectanalyse

5.1 Struisgrasstraat 15

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8199	101 m2	101 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Indicatief onderzoek, dd. 04-01-2001, conclusie:
Bodemtype: zand
Zintuiglijke waarnemingen: sporen grindhoudend
Bovengrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T PAK > I
Ondergrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T
Grondwater: As, VOCL > S

Bijzonderheden:
Conclusies: lichte tot matige verontreiniging met ernstige verhoging van PAK

Risico's:
Aanbevelingen: NO naar boring 5 en 6
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

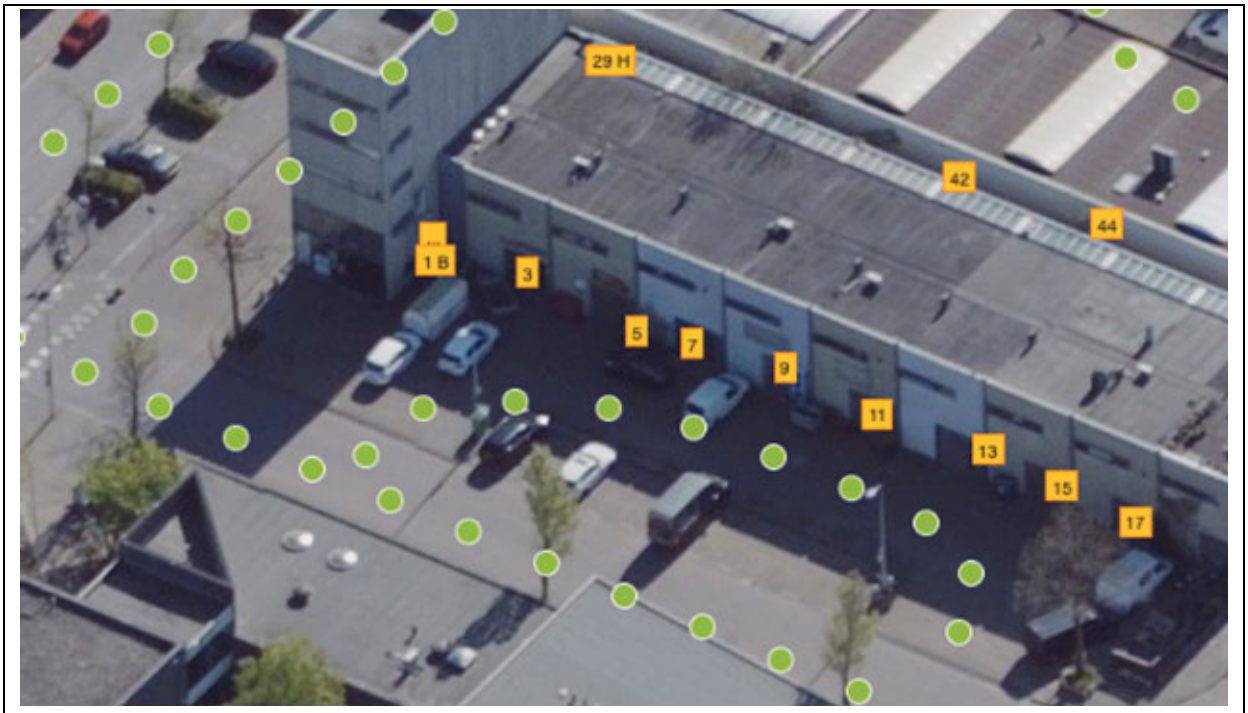
Omschrijving:	Struisgrasstraat 15 (Gebouw II Eurotwin)
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijven terrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	115 m2 BVO / 100 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Libra Import/Export/Productie

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijvenknooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

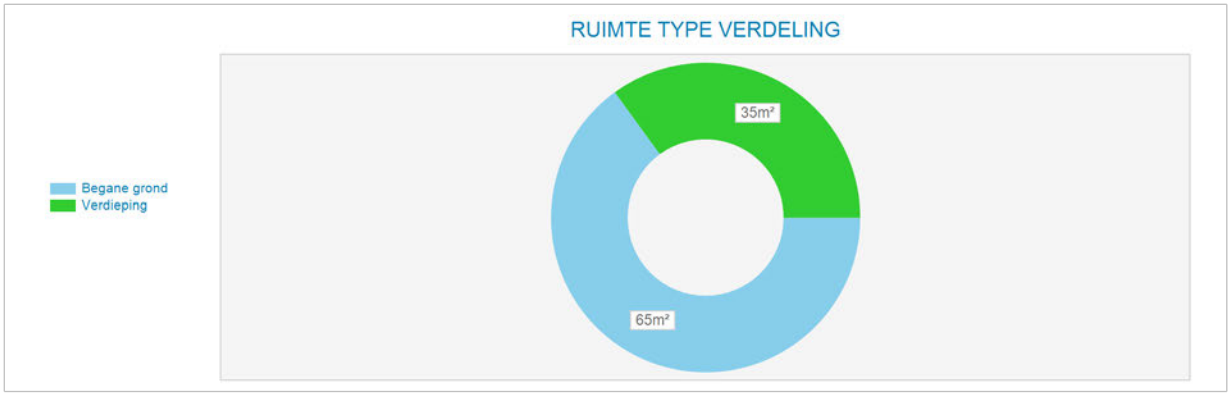
Struisgrasstraat 15, 1032LE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	65	-	€ 115	56%	€ 7.475
Verdieping	35	-	€ 140	37%	€ 4.900
Parkeren	-	2	€ 500	7%	€ 1.000
Totaal	**100**	**2**		**100%**	**€ 13.375**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,57	4,9%	€ 657
Onderhoud	€ 9,34	7,0%	€ 934
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 15,91**	**11,9%**	**€ 1.591**
Netto huurwaarde			**€ 11.784**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 168.338**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 168.338**
Verwervingskosten	€ 16.202
Marktwaarde kk	**€ 152.136**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 150.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 13.375	€ 11.784	7,95%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 13.375				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,79%
IRR	6,70%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.521

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Struisgrasstraat 17

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8200	101 m2	101 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

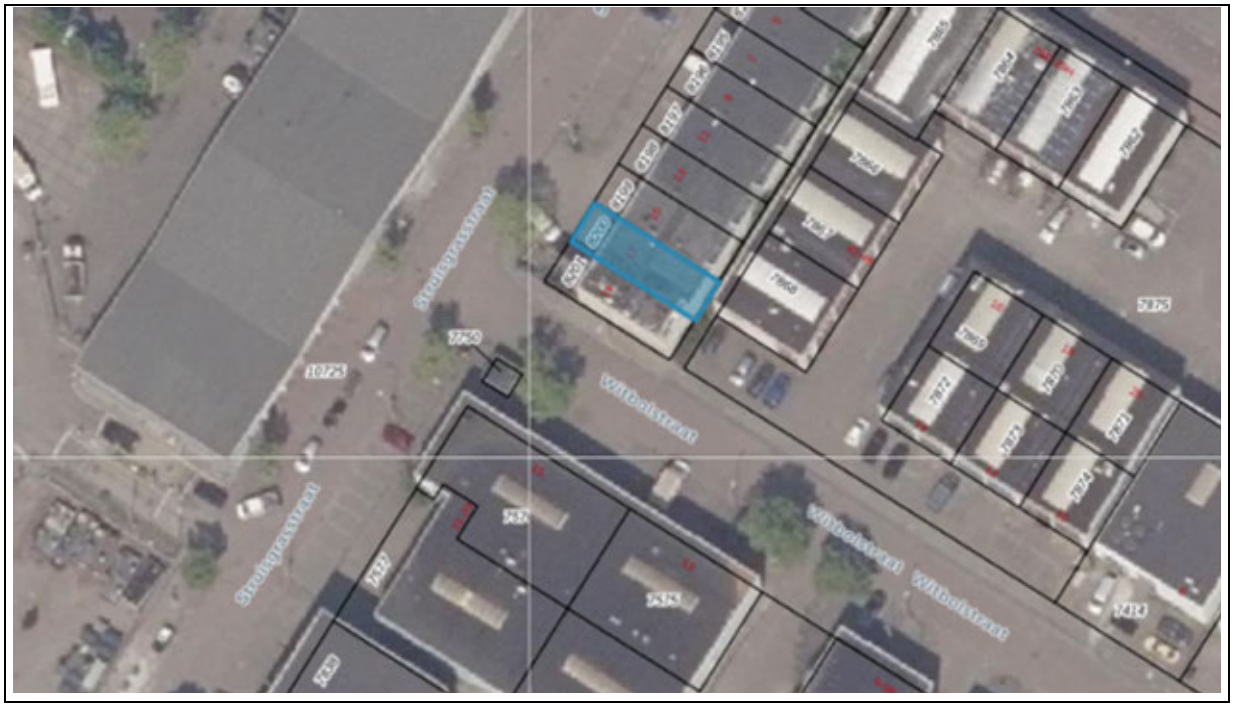
Indicatief onderzoek, dd. 04-01-2001, conclusie:
Bodemtype: zand
Zintuiglijke waarnemingen: sporen grindhoudend
Bovengrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T PAK > I
Ondergrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T
Grondwater: As, VOCL > S

Bijzonderheden:
Conclusies: lichte tot matige verontreiniging met ernstige verhoging van PAK

Risico's:
Aanbevelingen: NO naar boring 5 en 6
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

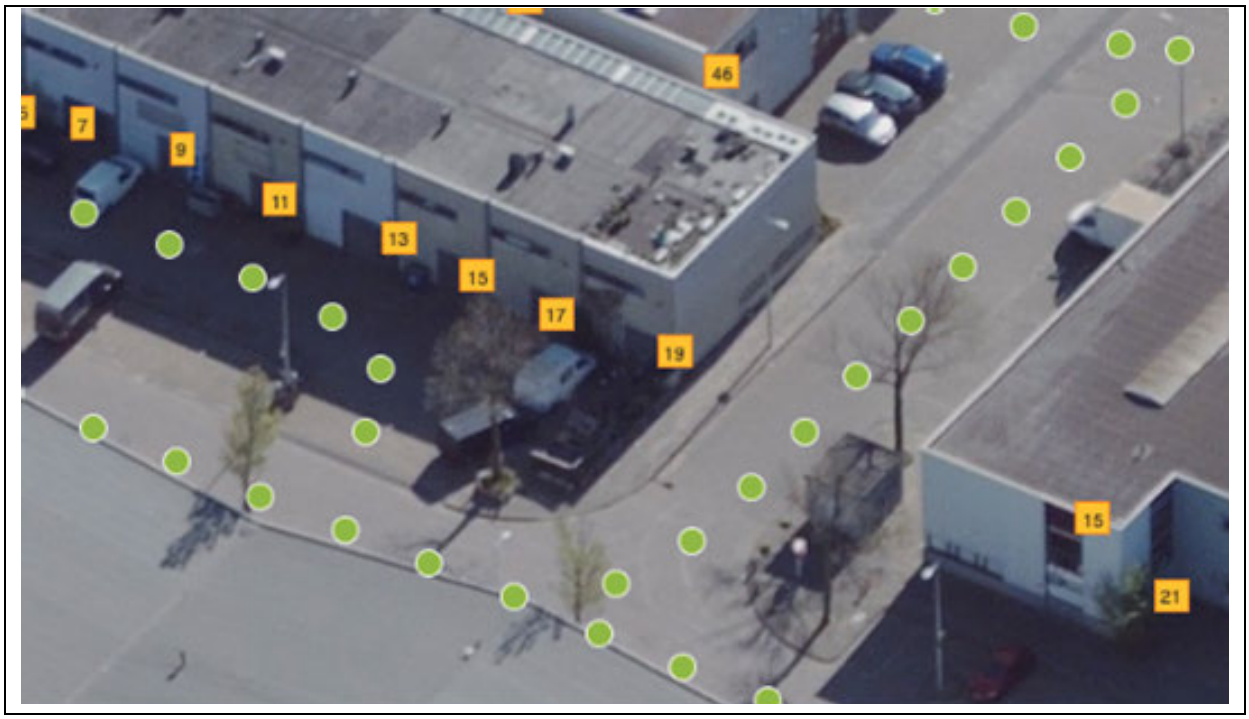
Omschrijving:	Struisgrasstraat 17 (Gebouw II Eurotwin)
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijven terrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	115 m2 BVO / 100 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Bertrend kleding

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijvenknooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

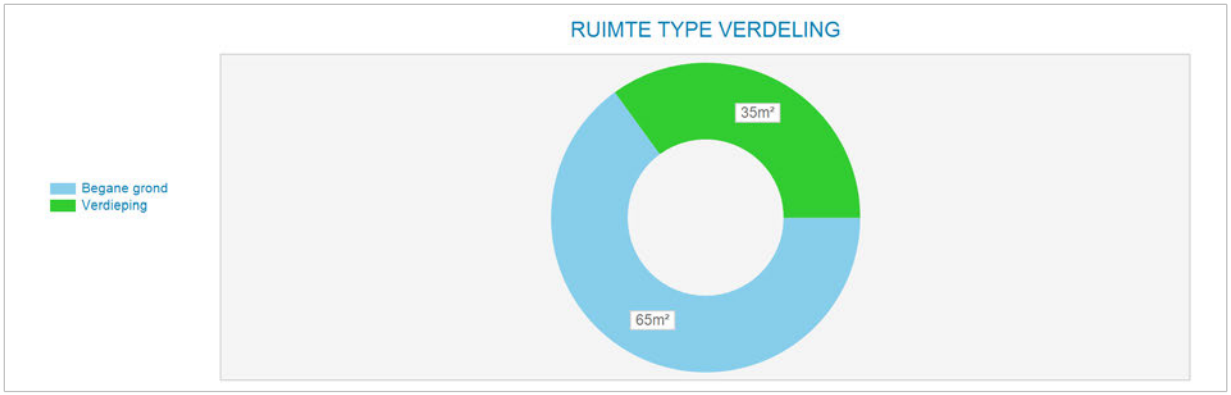
Struisgrasstraat 17, 1032LE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	65	-	€ 115	56%	€ 7.475
Verdieping	35	-	€ 140	37%	€ 4.900
Parkeren	-	2	€ 500	7%	€ 1.000
Totaal	**100**	**2**		**100%**	**€ 13.375**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,57	4,9%	€ 657
Onderhoud	€ 9,34	7,0%	€ 934
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 15,91**	**11,9%**	**€ 1.591**
Netto huurwaarde			**€ 11.784**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 168.338**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 168.338**
Verwervingskosten	€ 16.202
Marktwaarde kk	**€ 152.136**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 150.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 13.375	€ 11.784	7,95%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 13.375				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,79%
IRR	6,70%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.521

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Struisgrasstraat 19

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8201	101 m2	101 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

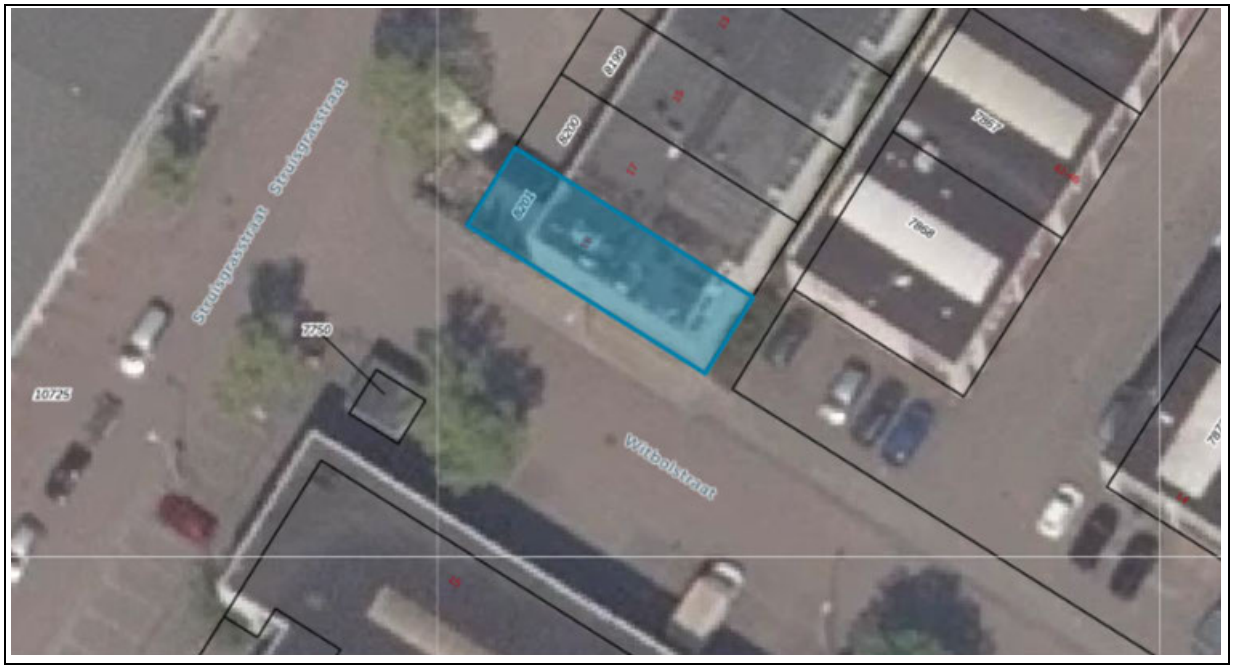
Indicatief onderzoek, dd. 04-01-2001, conclusie:
Bodemtype: zand
Zintuiglijke waarnemingen: sporen grindhoudend
Bovengrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T PAK > I
Ondergrond: PAK, Min Olie > S Metalen > T
Grondwater: As, VOCL > S

Bijzonderheden:
Conclusies: lichte tot matige verontreiniging met ernstige verhoging van PAK

Risico's:
Aanbevelingen: NO naar boring 5 en 6
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

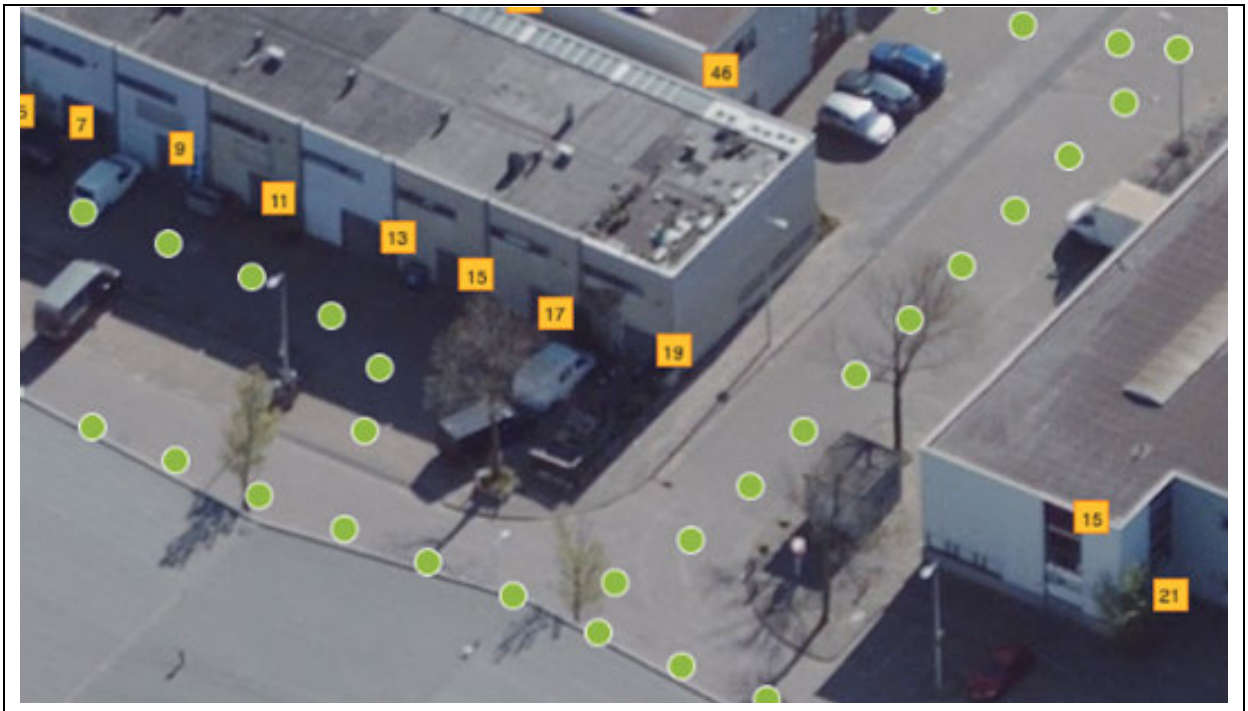
Omschrijving:	Struisgrasstraat 19 (Gebouw II Eurotwin)
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal gestapelde bouw met hoge plafonds
Metrage:	115 m2 BVO / 100 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Bouwaanduiding: aaneengebouwd Maximaal aantal wooneenheden: 10 Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Wijnhandel Dorette Sweens

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimtes
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijvenknooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

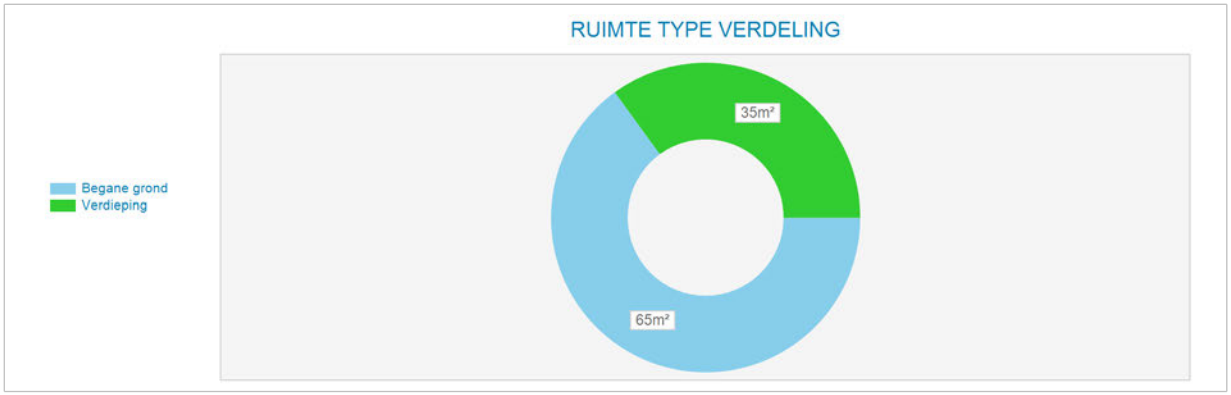
Struisgrasstraat 19, 1032LE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	65	-	€ 115	56%	€ 7.475
Verdieping	35	-	€ 140	37%	€ 4.900
Parkeren	-	2	€ 500	7%	€ 1.000
Totaal	**100**	**2**		**100%**	**€ 13.375**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,57	4,9%	€ 657
Onderhoud	€ 9,34	7,0%	€ 934
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 15,91**	**11,9%**	**€ 1.591**
Netto huurwaarde			**€ 11.784**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 168.338**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 168.338**
Verwervingskosten	€ 16.202
Marktwaarde kk	**€ 152.136**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 150.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 13.375	€ 11.784	7,95%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 13.375				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,79%
IRR	6,70%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.521

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Struisgrasstraat 25

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7838	207 m2	207 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

- Op naastgelegen Struisgrasstraat 23 zijn twee tanks in gebruik.
- T.a.v. Struisgrasstraat 25 & 27: Geen recente onderzoeken, dan wel voormalige bedrijfsactiviteiten.
- Op naastgelegen Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfs-activiteiten.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt vlakbij het Johan van Hasseltkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal
Bouwjaar:	1994
Renovatiejaar:	2001
Bouwwijze:	Bedrijfshal metalen gevelbekleding en constructie
Metrage:	715 m2 BVO / 681 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Functieaanduiding: specifieke vorm van gemengd – stedelijke plint Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 2,3 Maximaal percentage woningbouw: 60%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Enness Expo Service

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Geen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen vlakbij het Johan van Hasseltkanaal
bedreigingen	Gelegen tegenover de milieu straat

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

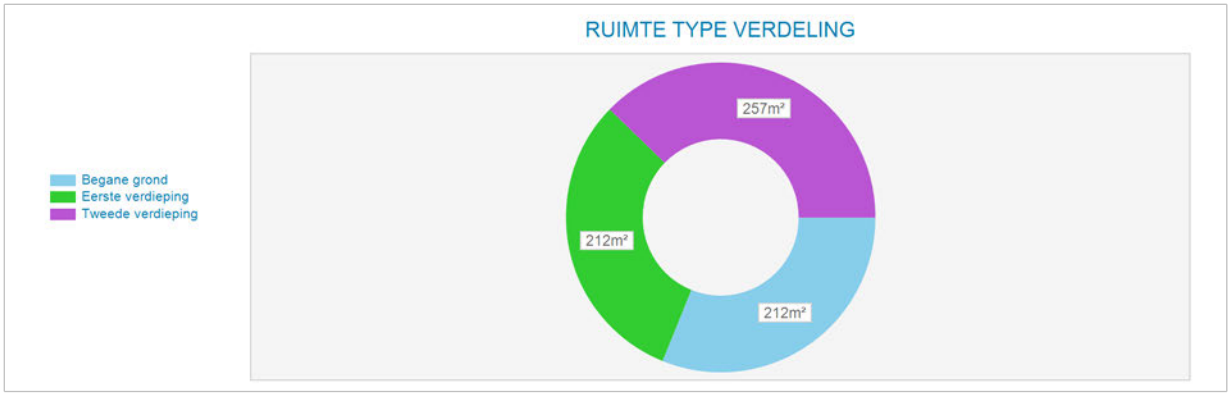
Struisgrasstraat 25, 1032LE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	212	-	€ 100	28%	€ 21.200
Eerste verdieping	212	-	€ 115	32%	€ 24.380
Tweede verdieping	257	-	€ 115	39%	€ 29.555
Parkeren	-	2	€ 500	1%	€ 1.000
Totaal	**681**	**2**		**100%**	**€ 76.135**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,23	4,7%	€ 3.563
Onderhoud	€ 8,40	7,5%	€ 5.721
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,63**	**12,2%**	**€ 9.284**
Netto huurwaarde			**€ 66.851**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 955.017**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 955.017**
Verwervingskosten	€ 91.920
Marktwaarde kk	**€ 863.097**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 875.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 76.135	€ 66.851	7,97%	7,00%	12,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 76.135				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,82%
IRR	6,68%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.267

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Struisgrasstraat 27

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7837	182 m2	182 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	½ Particulier ½ Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

- Op naastgelegen Struisgrasstraat 23 zijn twee tanks in gebruik
- T.a.v. Struisgrasstraat 25 & 27: Geen recente onderzoeken, dan wel voormalige bedrijfsactiviteiten.
- Op naastgelegen Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfs-activiteiten.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Gelegen nabij het Johan van Hasseltkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal
Bouwjaar:	1994
Renovatiejaar:	2001
Bouwwijze:	Bedrijfshal metalen gevelbekleding en constructie
Metrage:	715 m2 BVO / 681 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Functieaanduiding: specifieke vorm van gemengd – stedelijke plint Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 2,3 Maximaal percentage woningbouw: 60%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	V.O.F. Derchique groothandel

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Geen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen vlakbij het Johan van Hasseltkanaal
bedreigingen	Gelegen tegenover de milieustraat

NAR rapportage

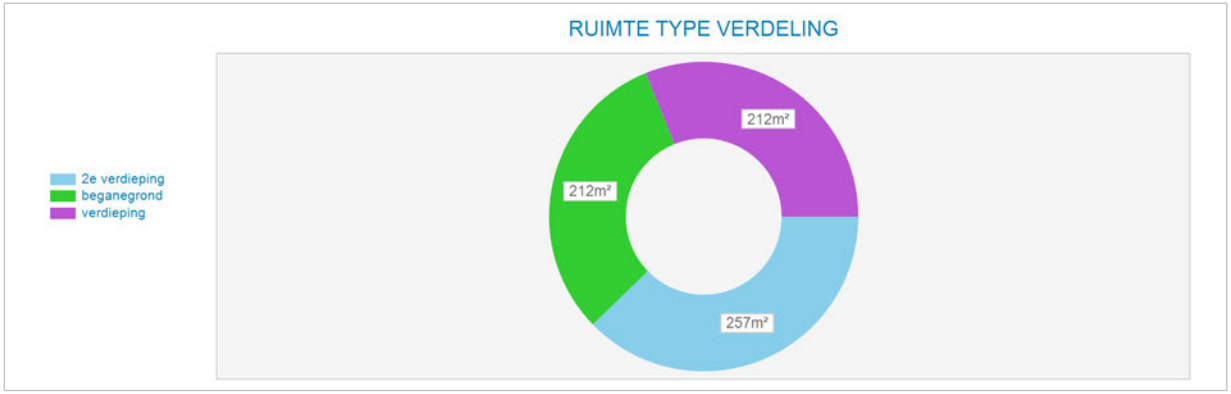
Struisgrasstraat 27, 1032LE te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
beganegrond	212	-	€ 100	28%	€ 21.200
verdieping	212	-	€ 115	32%	€ 24.380
2e verdieping	257	-	€ 115	39%	€ 29.555
Parkeren	-	2	€ 500	1%	€ 1.000
Totaal	**681**	**2**		**100%**	**€ 76.135**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,23	4,7%	€ 3.563
Onderhoud	€ 8,40	7,5%	€ 5.721
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,63**	**12,2%**	**€ 9.284**
Netto huurwaarde			**€ 66.851**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 955.017**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 955.017**
Verwervingskosten	€ 91.920
Marktwaarde kk	**€ 863.097**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 875.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 76.135	€ 66.851	7,97%	7,00%	12,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 76.135				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,82%
IRR	6,68%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.267

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Veldbiesstraat 6

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7416	555 m2	555 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Jotham Gast Holding B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

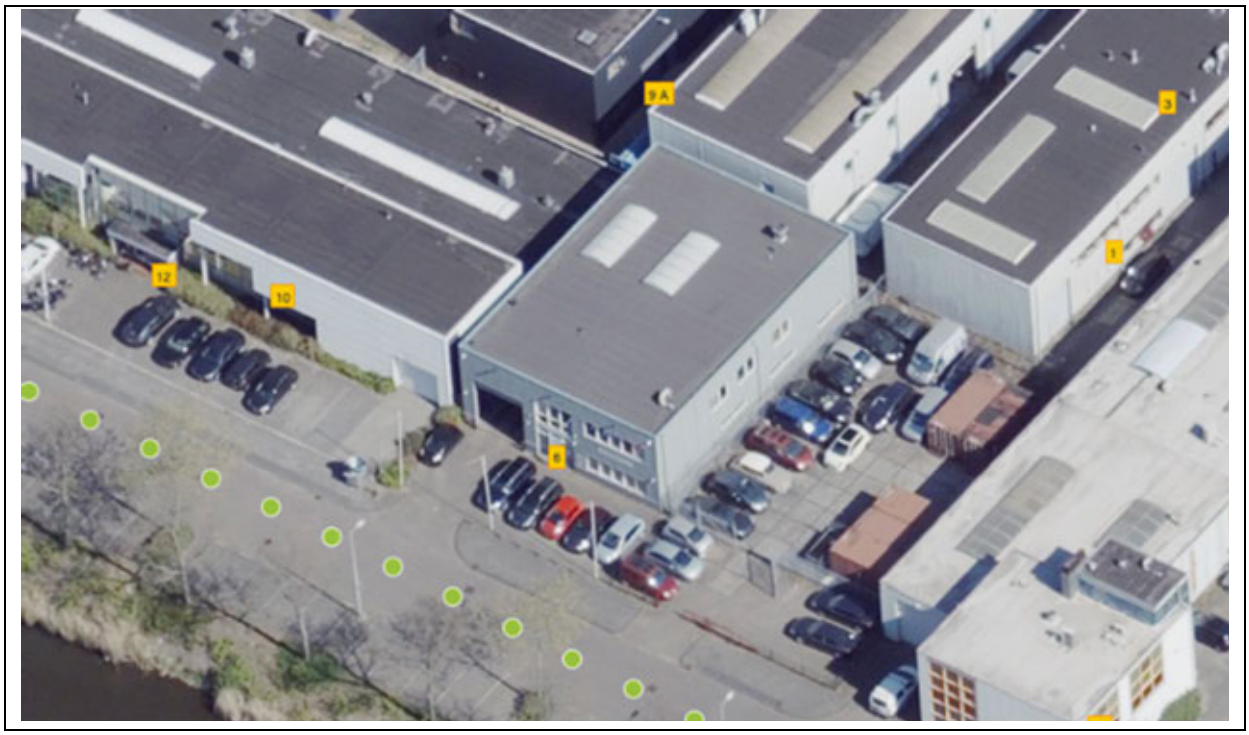
Omschrijving:	Het object ligt aan de Johan van Hasseltkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal metalen gevelbekleding
Metrage:	439 m2 BVO / 417 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Functieaanduiding: specifieke vorm van gemengd – stedelijke plint Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 2,3 Maximaal percentage woningbouw: 60%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	O.m. autobedrijf

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Geen eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen aan het Johan van Hasseltkanaal
bedreigingen	Omliggende woningbouw

NAR rapportage

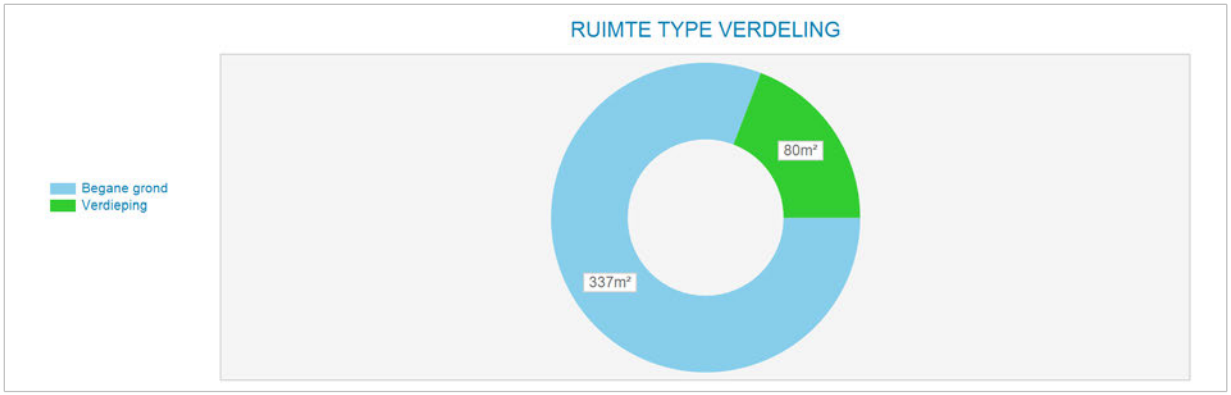
Veldbiesstraat 6, 1032LJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	337	-	€ 100	75%	€ 33.700
Verdieping	80	-	€ 115	20%	€ 9.200
Parkeren	-	4	€ 500	4%	€ 2.000
Totaal	**417**	**4**		**100%**	**€ 44.900**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,08	4,7%	€ 2.118
Onderhoud	€ 8,70	8,1%	€ 3.628
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,78**	**12,8%**	**€ 5.746**
Netto huurwaarde			**€ 39.154**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 559.342**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 559.342**
Verwervingskosten	€ 53.836
Marktwaarde kk	**€ 505.505**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 505.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 44.900	€ 39.154	8,03%	7,00%	12,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 44.900				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,88%
IRR	6,63%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.212

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Veldbiesstraat 10 – 12, Witbolstraat 11, Struisgrasstraat 23

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7577	420 m2	420 m2
Amsterdam	K	7627	660 m2	660 m2
Amsterdam	K	8684	860 m2	860 m2
Amsterdam	K	8685	800 m2	800 m2
			Totaal	2.740 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Delsta B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

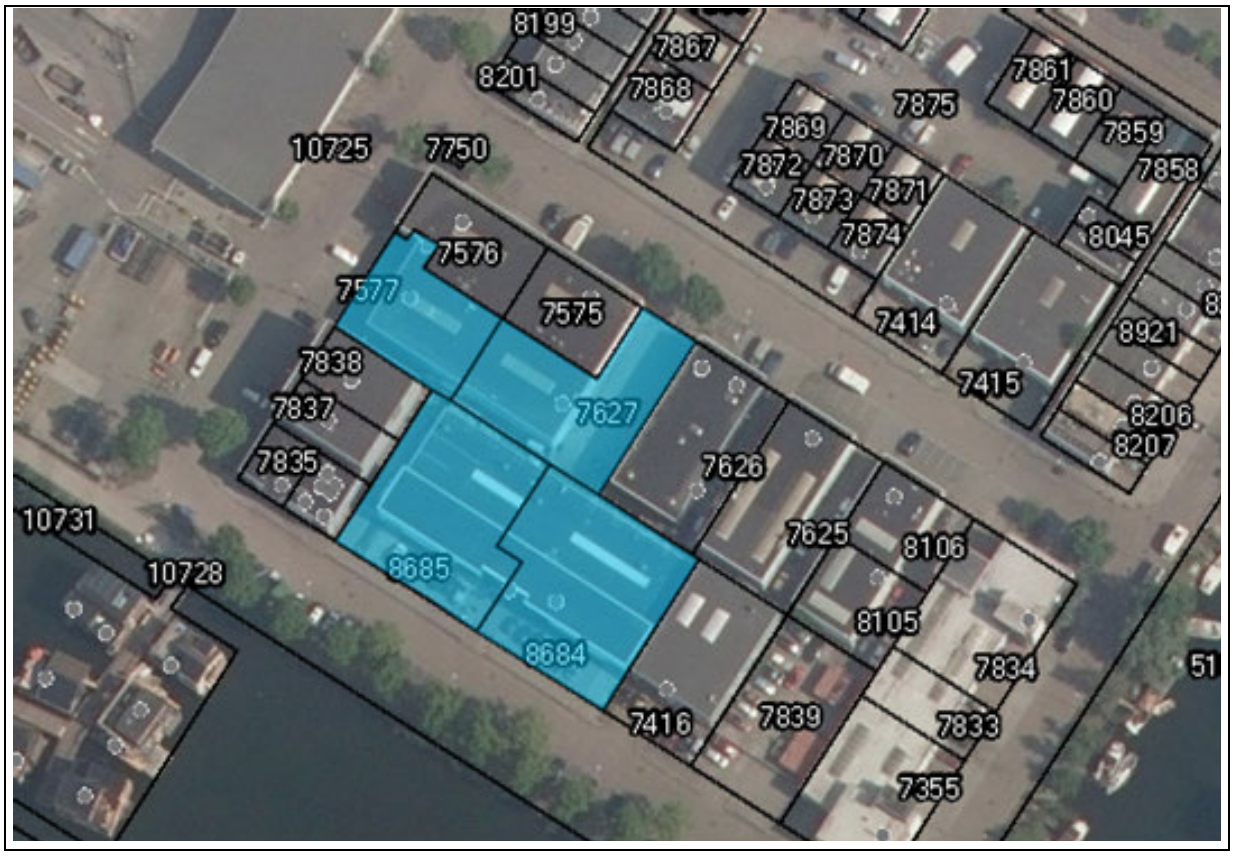
Milieu

T.a.v. Veldbiesstraat, bodemlocatie Papaverweg (voorheen 31-33): Geen recente rapportage.

T.a.v. Struisgrasstraat 23:
- 2 Tanks in gebruik
- Verkennend onderzoek NEN 5740, dd. 17-10-2007: Soort onderzoek en aanleiding: Verkennend onderzoek n.a.v. voorgenomen wijziging in huur/verhuur. Locatiegebruik: Bedrijfshal.
Historische gegevens: Geen bijzonderheden.
Bodemtype:
Matig fijn zand tot 1,5 à 2,2 m-mv, daaronder klei.
Zintuiglijke waarnemingen:
Bijmengingen met puin, kolen, glas en roest Olie-waterreactie en brandstofgeur waargenomen.
Bovengrond: Zn, MO >S
Ondergrond: MO >S
Grondwater: benzeen >S As >T
Oorzaak verontreinigingen: Natuurlijke herkomst (As)
Conclusies: De locatie is zonder beperkingen geschikts als bedrijfsbestemming.
Aanbevelingen: Nader onderzoek is niet nodig.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt aan het Johan van Hasseltkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshallen
Bouwjaar:	1993/1995
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal metalen gevelbekleding en constructie
Metrage:	2.476 m2 BVO / 2.356 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend


Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Functieaanduiding (deel van perceel): specifieke vorm van gemengd – stedelijke plint Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 2,3 Maximaal percentage woningbouw: 60%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruiker:	Deltour B.V., Anda Boxing Club

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Geen eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen aan het Johan van Hasseltkanaal
bedreigingen	Omliggende woningbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

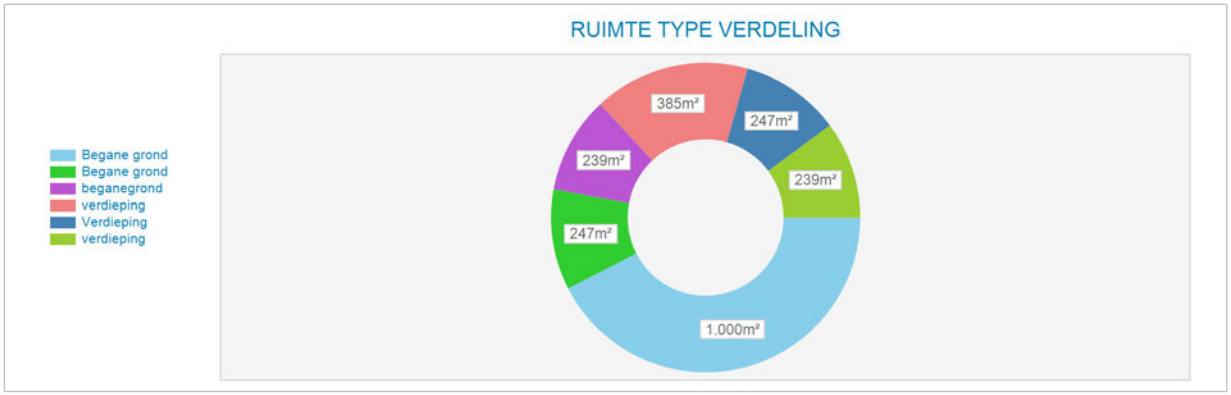
Veldbiesstraat 10en 12, 1032LJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	1.000	-	€ 100	39%	€ 100.000
verdieping	385	-	€ 115	17%	€ 44.275
Parkeren	-	15	€ 500	3%	€ 7.500
Begane grond	246,92	-	€ 100	10%	€ 24.692
Verdieping	246,92	-	€ 115	11%	€ 28.396
beganegrond	238,69	-	€ 100	9%	€ 23.869
verdieping	238,69	-	€ 115	11%	€ 27.449
Totaal	**2.356,22**	**15**		**100%**	**€ 256.181**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,54	4,2%	€ 10.702
Onderhoud	€ 8,37	7,7%	€ 19.732
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,92**	**11,9%**	**€ 30.434**
Netto huurwaarde			**€ 225.747**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 3.224.959**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 3.224.959**
Verwervingskosten	€ 310.400
Marktwaarde kk	**€ 2.914.559**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 2.915.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 256.181	€ 225.747	7,94%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 256.181				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,79%
IRR	6,44%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.237

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,50%

5. Objectanalyse

5.1 Veldbiesstraat 16

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7836	125 m2	125 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	½ Particulier ½ Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

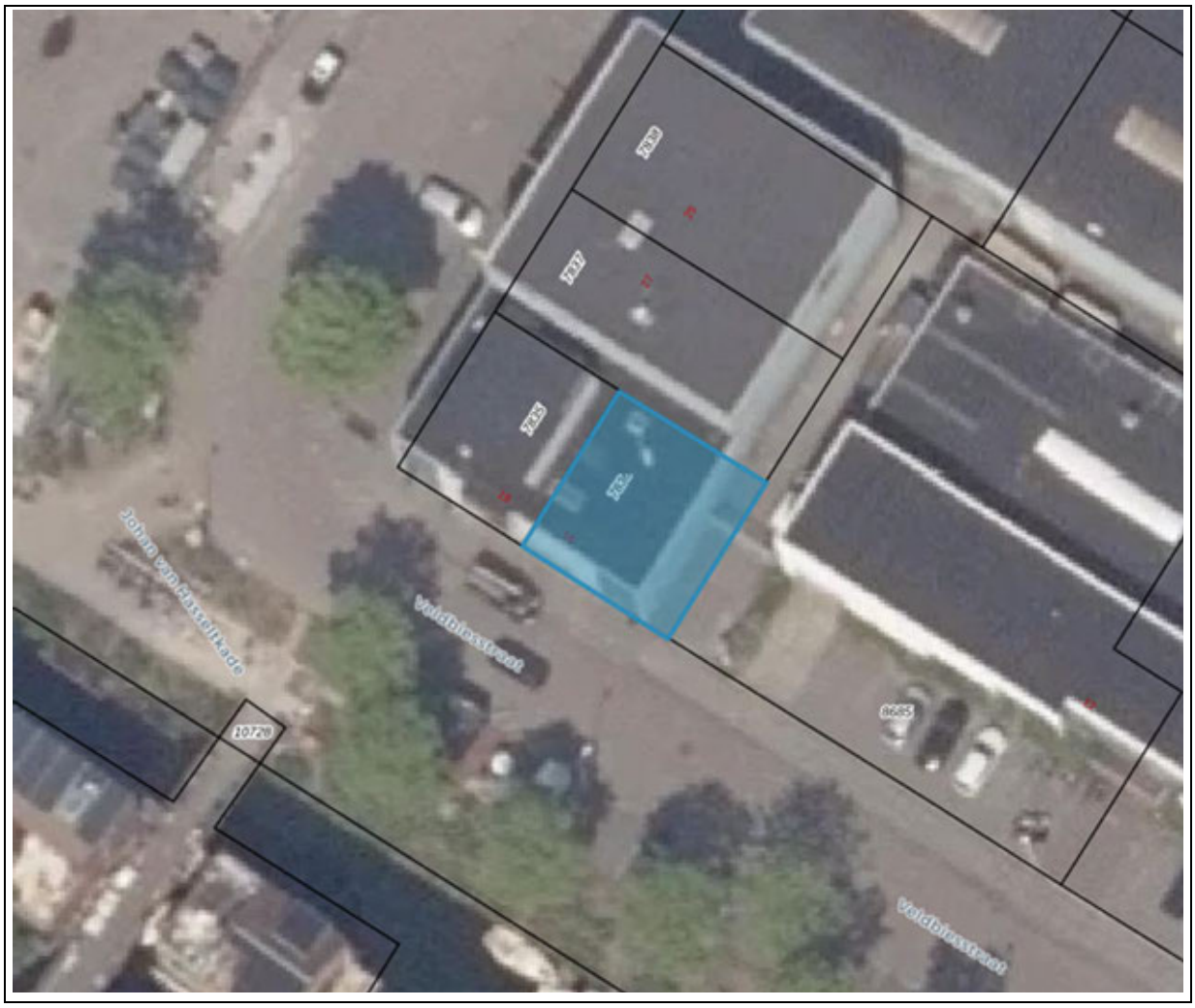
T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.

Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt aan het Johan van Hasseltkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsfunctie
Bouwjaar:	1995
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal metalen gevelbekleding en constructie
Metrage:	189 m2 BVO / 180 VVO m2
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Functieaanduiding (gedeelte): specifieke vorm van gemengd – stedelijke plint Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 2,3 Maximaal percentage woningbouw: 60%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Vittali V.O.F. schoorsteenveger

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Geen eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen aan het Johan van Hasseltkanaal
bedreigingen	Omliggende woningbouw

NAR rapportage

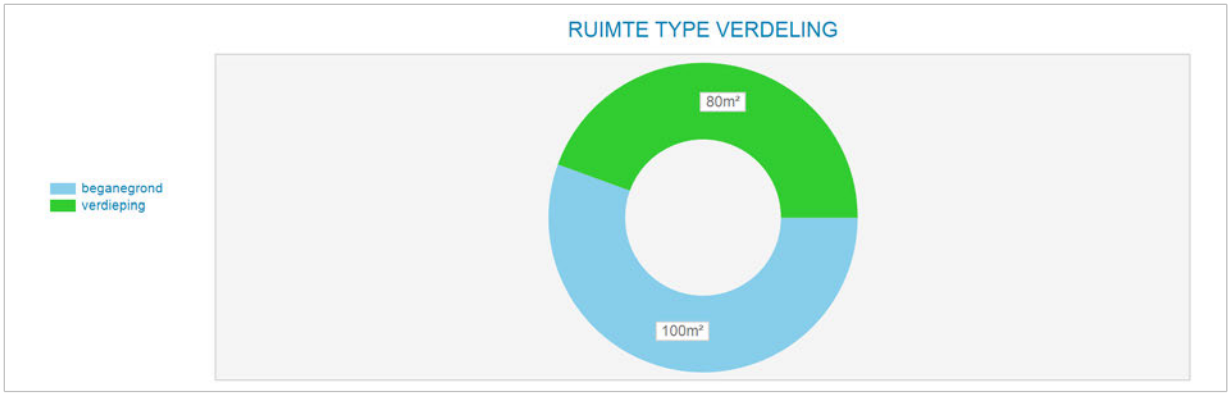
Veldbiesstraat 16, 1032LJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
beganegrond	100	-	€ 100	52%	€ 10.000
verdieping	80	-	€ 115	48%	€ 9.200
Totaal	**180**	**-**		**100%**	**€ 19.200**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,21	4,9%	€ 938
Onderhoud	€ 7,86	7,4%	€ 1.416
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,07**	**12,3%**	**€ 2.353**
Netto huurwaarde			**€ 16.847**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 240.667**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 240.667**
Verwervingskosten	€ 23.164
Marktwaarde kk	**€ 217.503**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 220.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 19.200	€ 16.847	7,98%	7,00%	12,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 19.200				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,83%
IRR	6,67%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.208

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Veldbiesstraat 18

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7835	104 m2	104 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	½ Particulier ½ Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Kwalitatieve verplichting, ingeschreven op 26-09-2016;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.

Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt aan het Johan van Hasseltkanaal en op de hoek van de Veldbiesstraat en de Struisgrasstraat.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsfunctie
Bouwjaar:	1995
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal metalen gevelbekleding en constructie
Metrage:	189 m2 BVO / 180 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Functieaanduiding (gedeelte): specifieke vorm van gemengd – stedelijke plint Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 2,3 Maximaal percentage woningbouw: 60%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Studio Zwartjes, Studio Otakar Zwartjes

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Geen eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen aan het Johan van Hasseltkanaal
bedreigingen	Omliggende woningbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

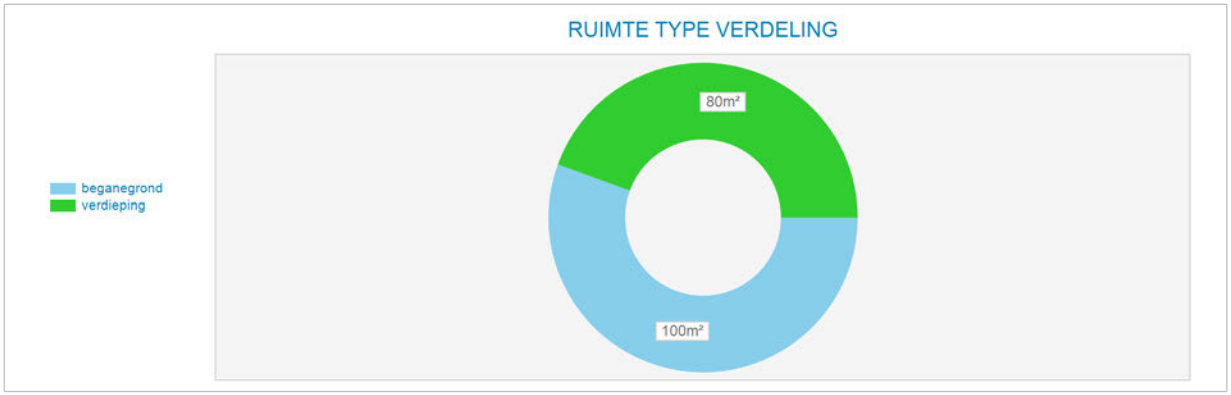
Veldbiesstraat 18, 1032LJ te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
beganegrond	100	-	€ 100	52%	€ 10.000
verdieping	80	-	€ 115	48%	€ 9.200
Totaal	**180**	**-**		**100%**	**€ 19.200**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,47	5,1%	€ 985
Onderhoud	€ 7,86	7,4%	€ 1.416
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,33**	**12,5%**	**€ 2.400**
Netto huurwaarde			**€ 16.800**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 239.997**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 239.997**
Verwervingskosten	€ 23.100
Marktwaarde kk	**€ 216.898**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 215.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 19.200	€ 16.800	8,00%	7,00%	12,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 19.200				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,85%
IRR	6,66%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.205

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Wilgenweg 1

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8637	417 m2	417 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Op dit kadastrale nummer met adres Wilgenweg 1 zijn er geen onderzoeken bekend rondom milieu. Wel t.a.v. locatie Asterweg 2-12, waar voormalige verdachte bedrijfs-activiteiten zijn geweest.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt aan het Buiksloterkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Industrieel gebouw
Bouwjaar:	1984
Renovatiejaar:	onbekend
Bouwwijze:	Metalen gevelconstructie
Metrage:	484 m2 BVO / 440 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl


Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone - industrie
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 3

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruiker:	Greif B.V. (Tri-Sure handelsnaam)

Bron: Google Streetview i.c.m. Vastgoeddata

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Ruime industriële ontsluiting en ligging aan het kanaal
zwakte	Appartementen aan de overzijde
Externe analyse:	
kansen	Goed ontsloten in het gebied
bedreigingen	Bestemming komt niet overeen met nabije herontwikkelingen

NAR rapportage

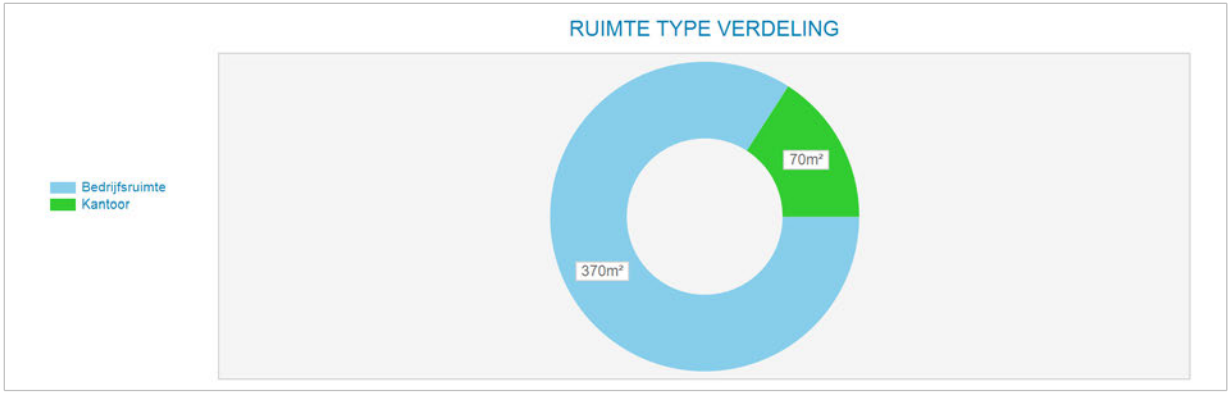
Wilgenweg 1, 1031HV te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte	370	-	€ 100	82%	€ 37.000
Kantoor	70	-	€ 115	18%	€ 8.050
Totaal	**440**	**-**		**100%**	**€ 45.050**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,37	4,3%	€ 1.923
Onderhoud	€ 8,24	8,0%	€ 3.625
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,61**	**12,3%**	**€ 5.548**
Netto huurwaarde			**€ 39.502**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 564.316**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 564.316**
Verwervingskosten	€ 54.315
Marktwaarde kk	**€ 510.001**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 510.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 45.050	€ 39.502	7,98%	7,00%	12,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 45.050				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,83%
IRR	6,66%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.159

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Wilgenweg 4-32

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	2508	2.294 m2	2.294 m2
Amsterdam	K	8845	658 m2	658 m2
			Totaal	2.952 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom: Perceel 8845 Perceel 2508	 VvE Bedrijfsgebouw Wilgenweg 4/32 (even nummers) te Amsterdam Gemeente Amsterdam
Erfpacht van perceel 2508:	VvE Bedrijfsgebouw Wilgenweg 4/32 (even nummers) te Amsterdam
Appartementsrechten:	K 8994 A1 – A50
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2014
Perceel 2508	- Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ingeschreven op 18 -12-2015

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

Meldingsplan BUS saneringsplan dd. 08-11-2019, conclusie rapport:
Tijdelijk uitplaatsen van 4,5 m3 grond i.v.m. een kabel/leidingenwerk.
Uit aanvullende info blijkt dat er toch een leeflaag ligt ter plaatse van de geplande werklocatie.
Onder de leeflaag is hier ter plekke de grond licht verontreinigd. 5m2; 0,9 m diep.
Met de leeflaag tot 0,71 m wordt de grondbalans als volgt: Leeflaag: 3,55 m3
Grond onder leeflaag: 0,95 m3
alles wordt weer teruggeplaatst.
Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Het object ligt aan het Buiksloterkanaal.
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Nieuw kantoorgebouw
Bouwjaar:	2009
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Kantoorgebouw met betonnen constructie
Metrage:	BVO 7.622 m2 / VVO 6.270 m2
Duurzaamheid:	Onbekend

Bron: Basisadministratie gebouwen (BAG), bouwdossier gemeente Amsterdam, EP-online.nl



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Vierde partiele herziening bestemmingsplan Buiksloterham
Vigerende bestemming:	Enkelbestemming: Gemengd Gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie (beide percelen) en Milieuzone – zones wet milieubeheer (perceel 8845 geheel en perceel 2508 gedeeltelijk)
Bijzonderheden:	geen
Oude bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Overhoeks
Oude bestemming:	Bedrijven 4 en Specifieke functie: wijzigingsbevoegdheid

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Vele (kantoor) bedrijven

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

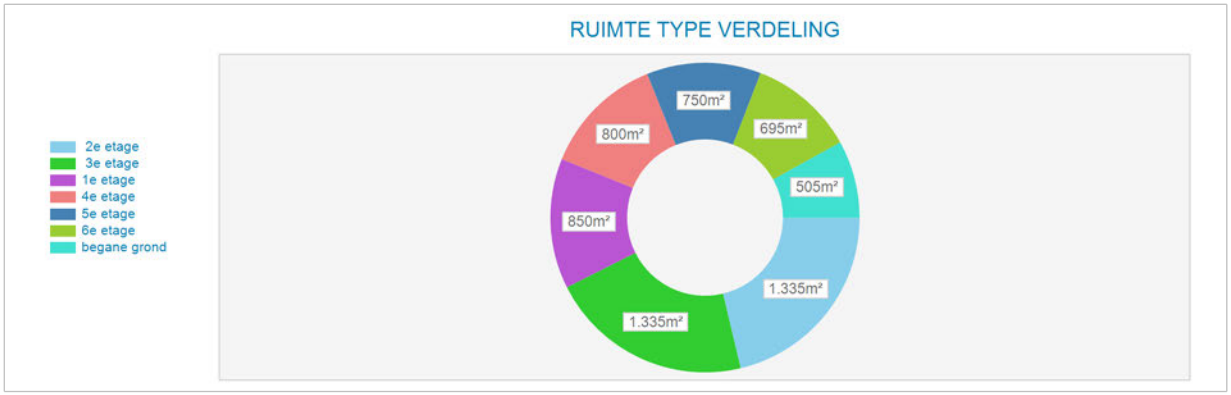
Interne analyse:	
sterkte	Gelegen aan het Buiksloterkanaal
zwakte	Geen directe transformatie mogelijkheden
Externe analyse:	
kansen	Verbetering in leefklimaat door herontwikkelingen van Buiksloterham
bedreigingen	Omliggende woningbouw ontwikkelingen

NAR rapportage

Wilgenweg 4-32, 1031HV te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Kelder	-	48	€ 2.250	9%	€ 108.000
Begane grond	-	29	€ 2.000	5%	€ 58.000
begane grond	505	-	€ 175	7%	€ 88.375
1e etage	850	-	€ 175	12%	€ 148.750
2e etage	1.335	-	€ 175	18%	€ 233.625
3e etage	1.335	-	€ 175	18%	€ 233.625
4e etage	800	-	€ 175	11%	€ 140.000
5e etage	750	-	€ 175	10%	€ 131.250
6e etage	695	-	€ 175	10%	€ 121.625
Totaal	**6.270**	**77**		**100%**	**€ 1.263.250**



Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 8,25	4,1%	€ 51.709
Onderhoud	€ 6,09	3,0%	€ 38.168
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,33**	**7,1%**	**€ 89.877**
Netto huurwaarde			**€ 1.173.373**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 16.762.473**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 16.762.473**
Verwervingskosten	€ 1.613.379
Marktwaarde kk	**€ 15.149.095**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 15.150.000**

Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 1.263.250	€ 1.173.373	7,54%	7,00%	13,3
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 1.263.250				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,34%
IRR	7,83%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 2.416

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,00%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat 1-3

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8105	292 m2	292 m2
Amsterdam	K	8106	273 m2	273 m2
			Totaal	565 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Erfdienstbaarheid (doorhaling), ingeschreven op 05-11-2002

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Witbolstraat 1-3
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto van GEOweb

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1994
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal met metalen gevel constructie
Metrage:	754 m2 BVO / 718 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Functieaanduiding (gedeelte): specifieke vorm van gemengd – stedelijke plint Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 2,3 Maximaal percentage woningbouw: 60%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Opleiding/Training centrum

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

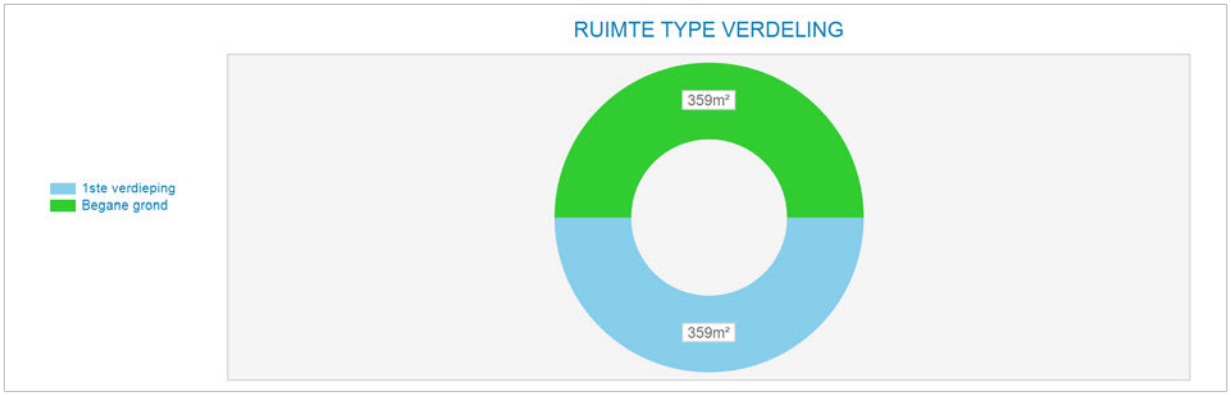
Witbolstraat 1-3, 1032LC te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	359	-	€ 90	45%	€ 32.310
1ste verdieping	359	-	€ 110	55%	€ 39.490
Totaal	**718**	**-**		**100%**	**€ 71.800**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,87	4,9%	€ 3.495
Onderhoud	€ 7,22	7,2%	€ 5.181
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,08**	**12,1%**	**€ 8.676**
Netto huurwaarde			**€ 63.124**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 901.770**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 901.770**
Verwervingskosten	€ 86.795
Marktwaarde kk	**€ 814.975**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 815.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 71.800	€ 63.124	7,96%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 71.800				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,81%
IRR	6,67%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.135

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat 4

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7415	525 m2	525 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Zenzi Holding B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Witbolstraat 4
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	2000
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met metalen gevelconstructie
Metrage:	466 m2 BVO / 444 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Diverse verschillende B.V.

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

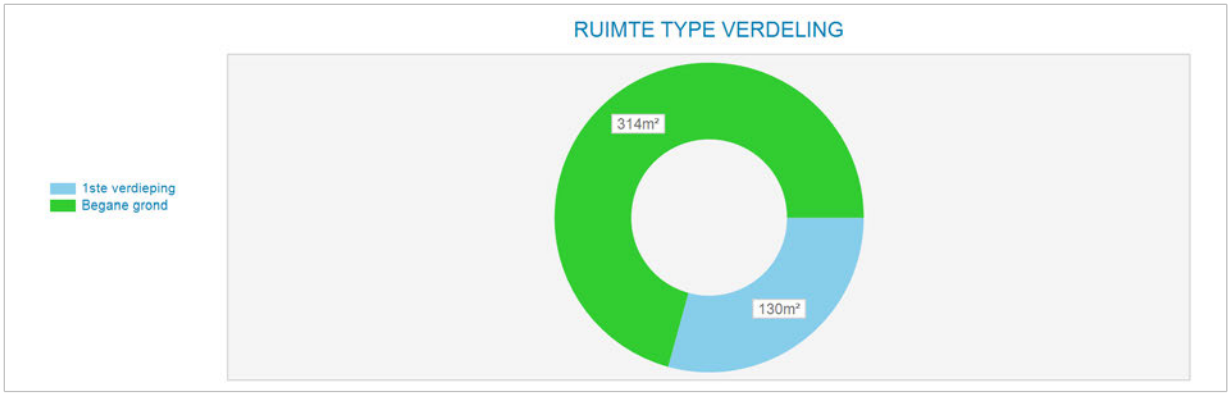
Witbolstraat 4, 1032LD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	314	-	€ 90	65%	€ 28.260
1ste verdieping	130	-	€ 100	30%	€ 13.000
Parkeren	-	4	€ 500	5%	€ 2.000
Totaal	**444**	**4**		**100%**	**€ 43.260**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,27	4,4%	€ 1.894
Onderhoud	€ 6,81	7,0%	€ 3.023
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,08**	**11,4%**	**€ 4.917**
Netto huurwaarde			**€ 38.343**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 547.752**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 547.752**
Verwervingskosten	€ 52.721
Marktwaarde kk	**€ 495.031**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 495.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 43.260	€ 38.343	7,90%	7,00%	12,7
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 43.260				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,74%
IRR	6,73%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.115

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat 5

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7625	603 m2	603 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Buffet Express B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Witbolstraat 5
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham



Luchtfoto van GEOweb

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	2000
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met metalen gevelconstructie
Metrage:	777 m2 BVO / 740 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Functieaanduiding (gedeelte): specifieke vorm van gemengd – stedelijke plint Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 2,3 Maximaal percentage woningbouw: 60%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Meerdere voeding gerelateerde gebruikers

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

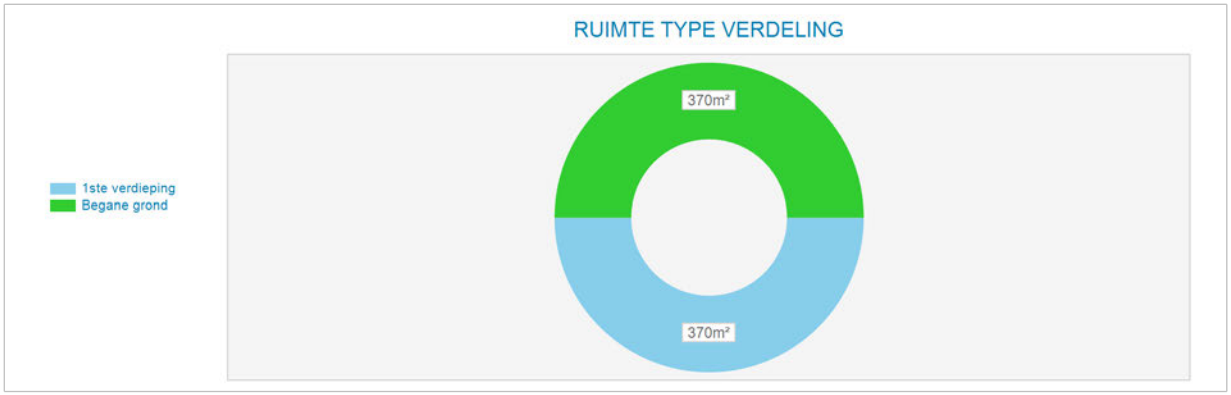
Witbolstraat 5, 1032LC te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	370	-	€ 90	45%	€ 33.300
1ste verdieping	370	-	€ 110	55%	€ 40.700
Totaal	**740**	**-**		**100%**	**€ 74.000**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,87	4,9%	€ 3.602
Onderhoud	€ 6,12	6,1%	€ 4.526
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 10,98**	**11,0%**	**€ 8.128**
Netto huurwaarde			**€ 65.872**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 941.029**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 941.029**
Verwervingskosten	€ 90.574
Marktwaarde kk	**€ 850.456**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 850.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 74.000	€ 65.872	7,86%	7,00%	12,7
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 74.000				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,70%
IRR	6,74%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.149

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat 6

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7414	520 m2	520 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	½ Particulier ½ Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

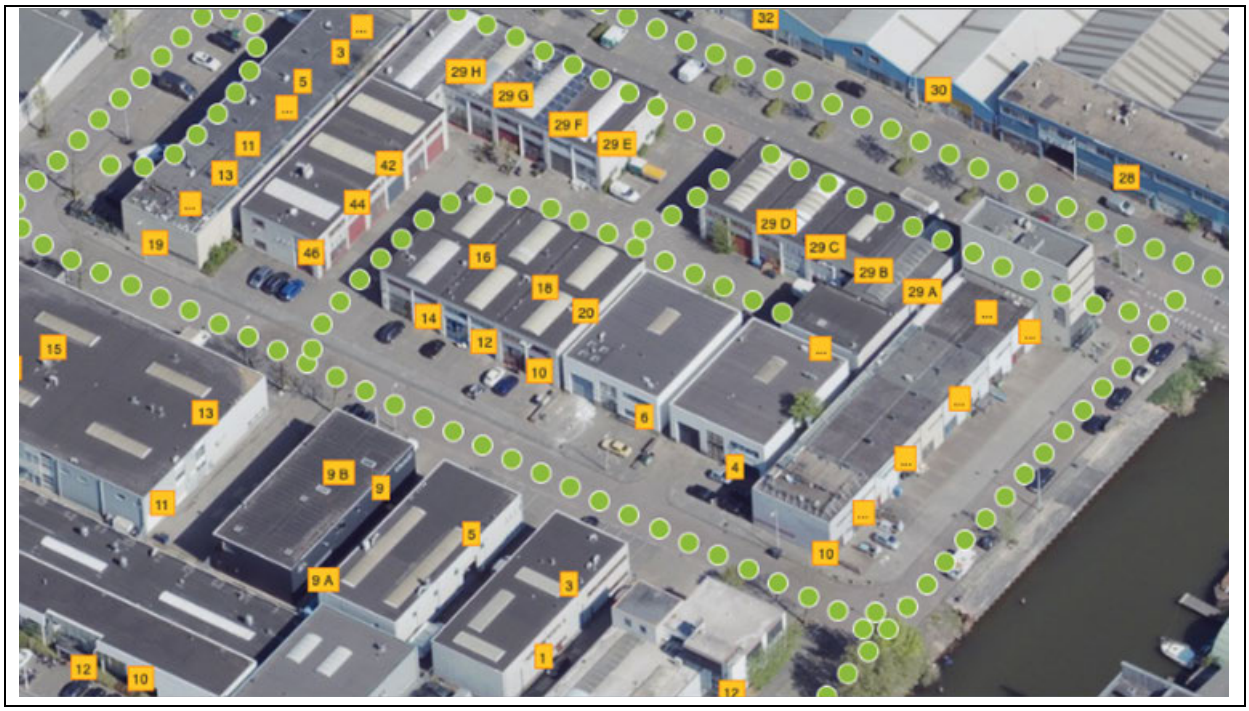
Omschrijving:	Witbolstraat 6
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	2000
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met metalen gevel constructie
Metrage:	466 m2 BVO / 444 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Verschillende B.V. 's

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

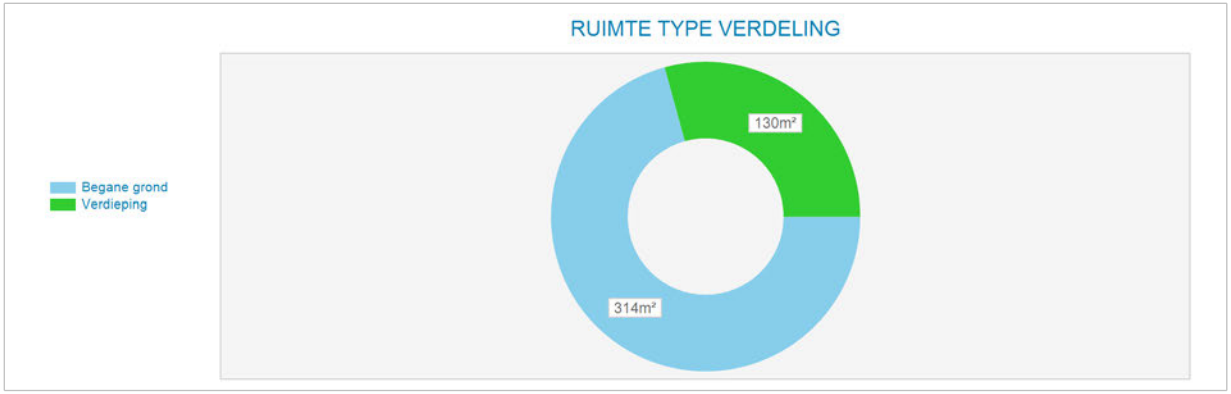
Witbolstraat 6, 1032LD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	314	-	€ 90	63%	€ 28.260
Verdieping	130	-	€ 110	32%	€ 14.300
Parkeren	-	4	€ 500	4%	€ 2.000
Totaal	**444**	**4**		**100%**	**€ 44.560**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,93	4,9%	€ 2.189
Onderhoud	€ 6,61	6,6%	€ 2.936
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,54**	**11,5%**	**€ 5.124**
Netto huurwaarde			**€ 39.436**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 563.370**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 563.370**
Verwervingskosten	€ 54.224
Marktwaarde kk	**€ 509.146**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 510.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 44.560	€ 39.436	7,91%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 44.560				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,75%
IRR	6,72%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.147

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat 9, A & B

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7626	529 m2	529 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	VvE Witbolstraat 9 te Amsterdam
Appartementsrechten:	K 8130 A1 (Witbolstraat 9) K 8130 A2 (Witbolstraat 9A) K 8130 A3 (Witbolstraat 9B)
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

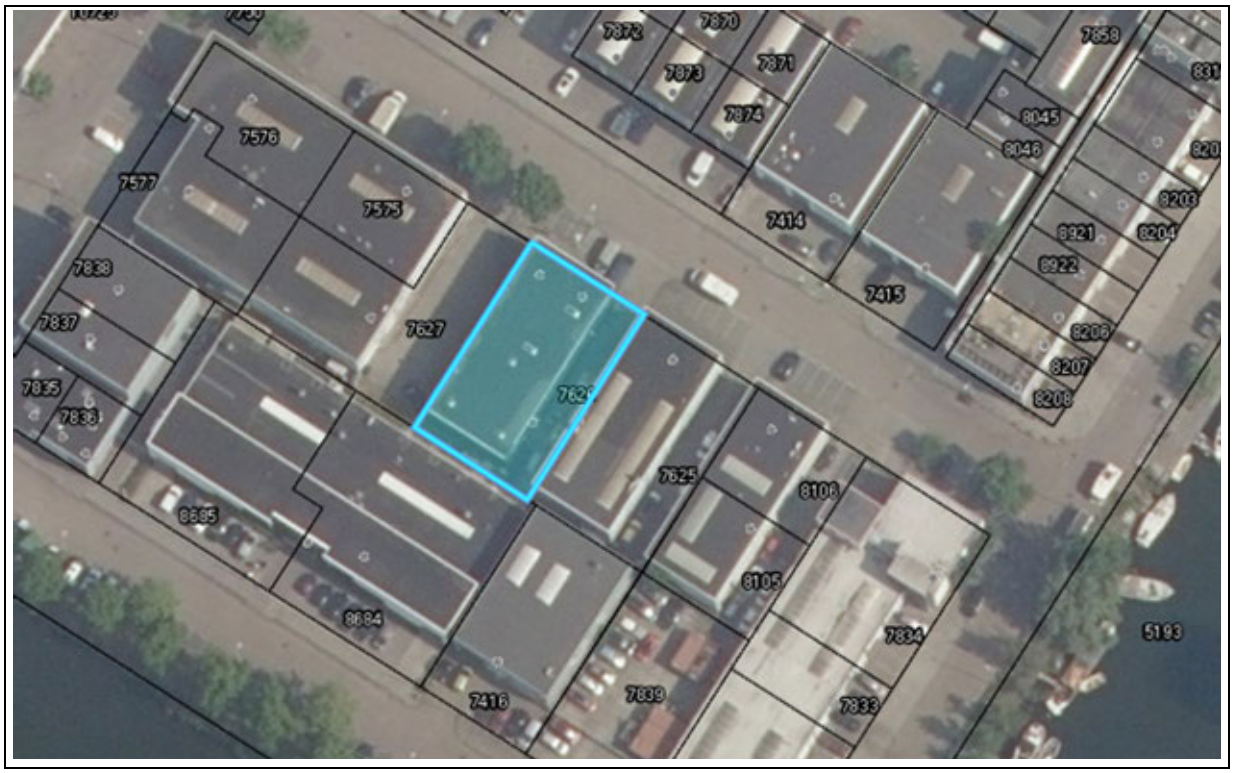
Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Witbolstraat 9
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto van GEOweb

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1994
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met metalen gevelconstructie
Metrage:	754 m2 BVO / 718 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Functieaanduiding (gedeelte): specifieke vorm van gemengd – stedelijke plint Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 2,3 Maximaal percentage woningbouw: 60%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	2 B.V. ‘s, 2 stichtingen, eenmanszaak & kerkgenootschap

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

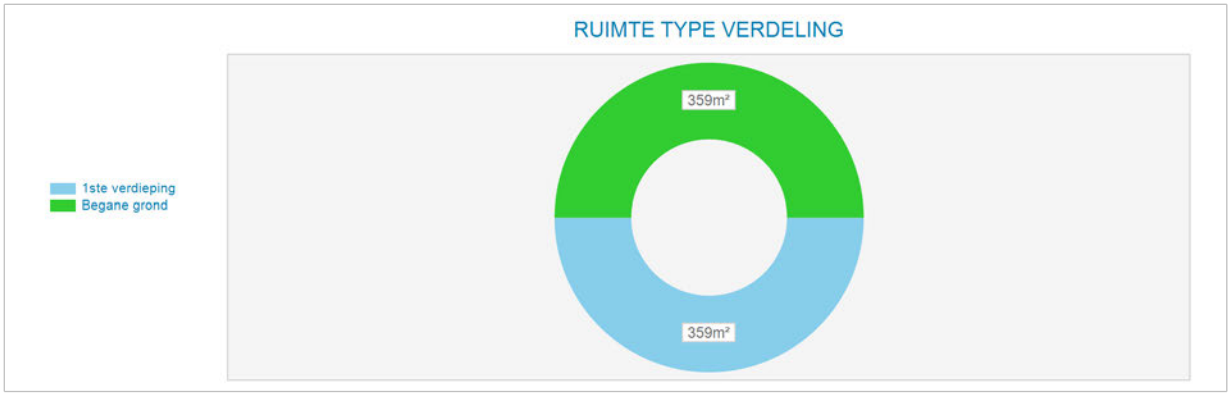
Witbolstraat 9, 1032LC te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	359	-	€ 90	45%	€ 32.310
1ste verdieping	359	-	€ 110	55%	€ 39.490
Totaal	**718**	**-**		**100%**	**€ 71.800**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,87	4,9%	€ 3.495
Onderhoud	€ 6,12	6,1%	€ 4.391
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 10,98**	**11,0%**	**€ 7.886**
Netto huurwaarde			**€ 63.914**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 913.053**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 913.053**
Verwervingskosten	€ 87.881
Marktwaarde kk	**€ 825.172**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 825.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 71.800	€ 63.914	7,86%	7,00%	12,7
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 71.800				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,70%
IRR	6,74%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.149

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat 10, 12 & 14

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7872	109 m2	109 m2
Amsterdam	K	7873	104 m2	104 m2
Amsterdam	K	7874	109 m2	109 m2
Totaal				322 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	C. Smits en Zoon Beheer B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Witbolstraat 10, 12 & 14
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.

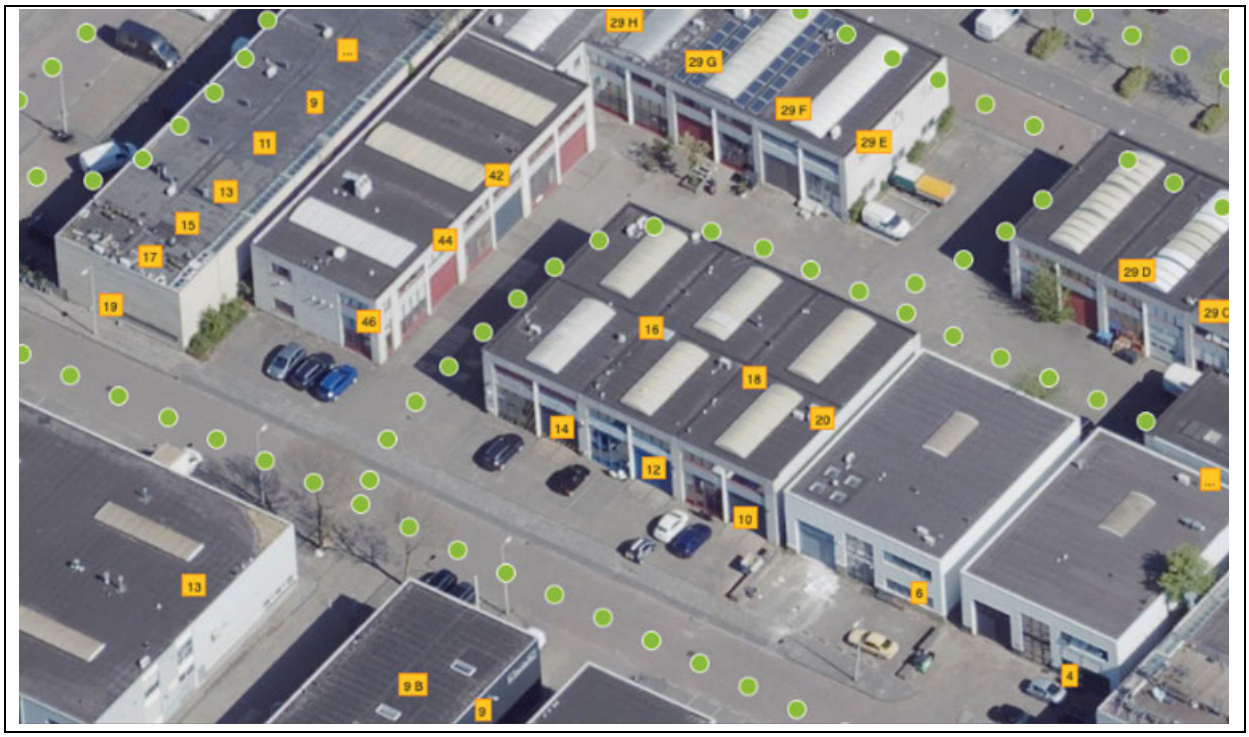
-



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshallen op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met beton constructie
Metrage:	567 m2 BVO / 540 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Verschillende installatie bedrijven

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

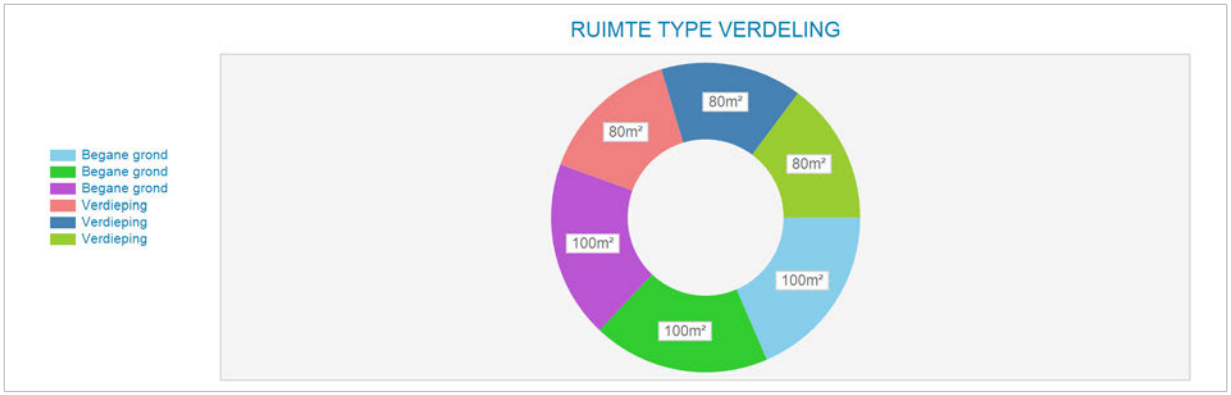
Witbolstraat 10-12-14, 1032LD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	100	-	€ 100	17%	€ 10.000
Verdieping	80	-	€ 115	16%	€ 9.200
Begane grond	100	-	€ 100	17%	€ 10.000
Verdieping	80	-	€ 115	16%	€ 9.200
Begane grond	100	-	€ 100	17%	€ 10.000
Verdieping	80	-	€ 115	16%	€ 9.200
Totaal	**540**	**-**		**100%**	**€ 57.600**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,31	5,0%	€ 2.868
Onderhoud	€ 7,41	7,0%	€ 4.004
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,73**	**11,9%**	**€ 6.872**
Netto huurwaarde			**€ 50.728**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 724.688**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 724.688**
Verwervingskosten	€ 69.751
Marktwaarde kk	**€ 654.937**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 655.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 57.600	€ 50.728	7,95%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 57.600				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,79%
IRR	6,70%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.213

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat 13

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7575	280 m2	280 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Amli B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

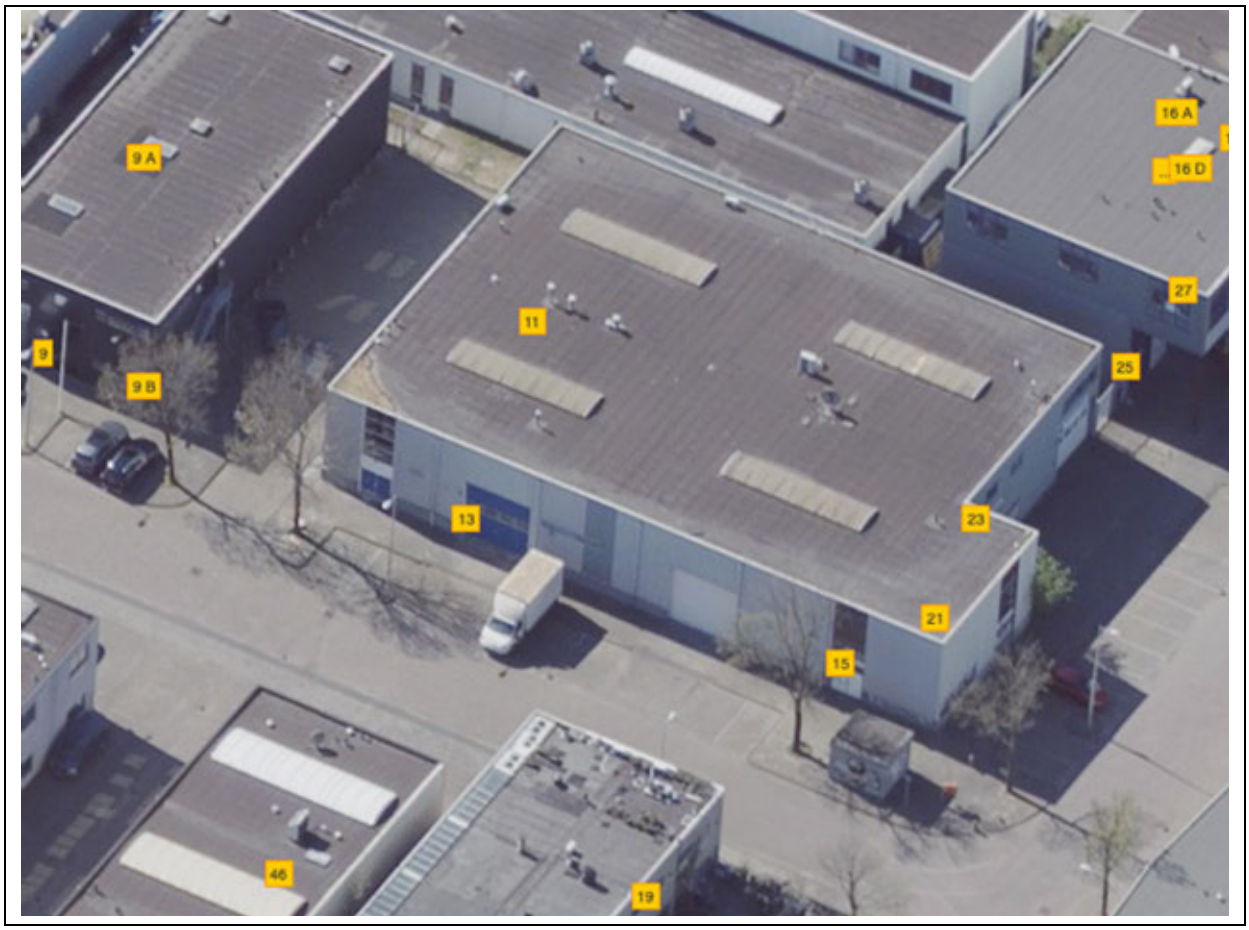
Omschrijving:	Witbolstraat 13
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1992
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met metalen gevelbekleding
Metrage:	BVO: 546 m2 / VVO: 520 m2
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Banketbakkerij van der Linde

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

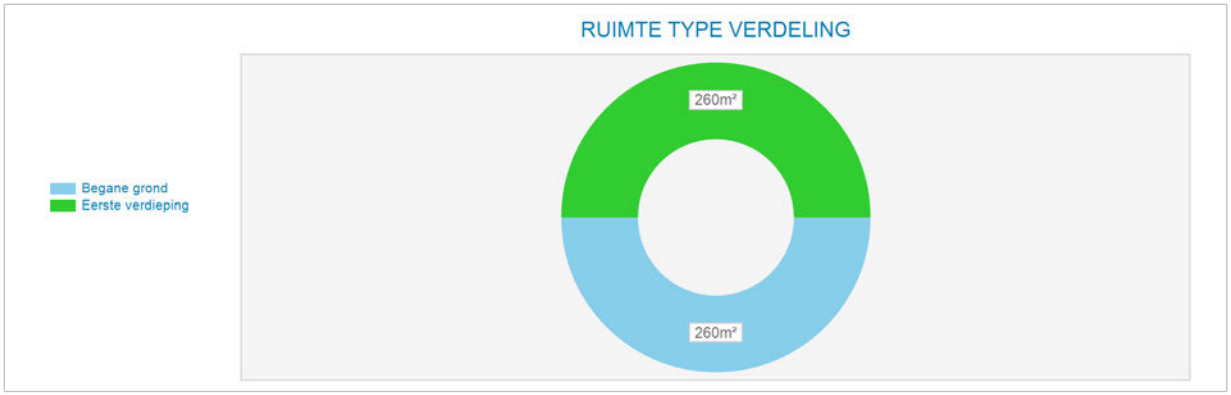
Witbolstraat 13, 1032LC te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	260	-	€ 90	47%	€ 23.400
Eerste verdieping	260	-	€ 100	53%	€ 26.000
Totaal	**520**	**-**		**100%**	**€ 49.400**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,46	4,7%	€ 2.318
Onderhoud	€ 7,41	7,8%	€ 3.855
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,87**	**12,5%**	**€ 6.173**
Netto huurwaarde			**€ 43.227**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 617.521**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 617.521**
Verwervingskosten	€ 59.436
Marktwaarde kk	**€ 558.085**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 560.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 49.400	€ 43.227	8,00%	7,00%	12,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 49.400				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,85%
IRR	6,65%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.073

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat 15

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7576	310 m2	310 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Sax Beheer B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

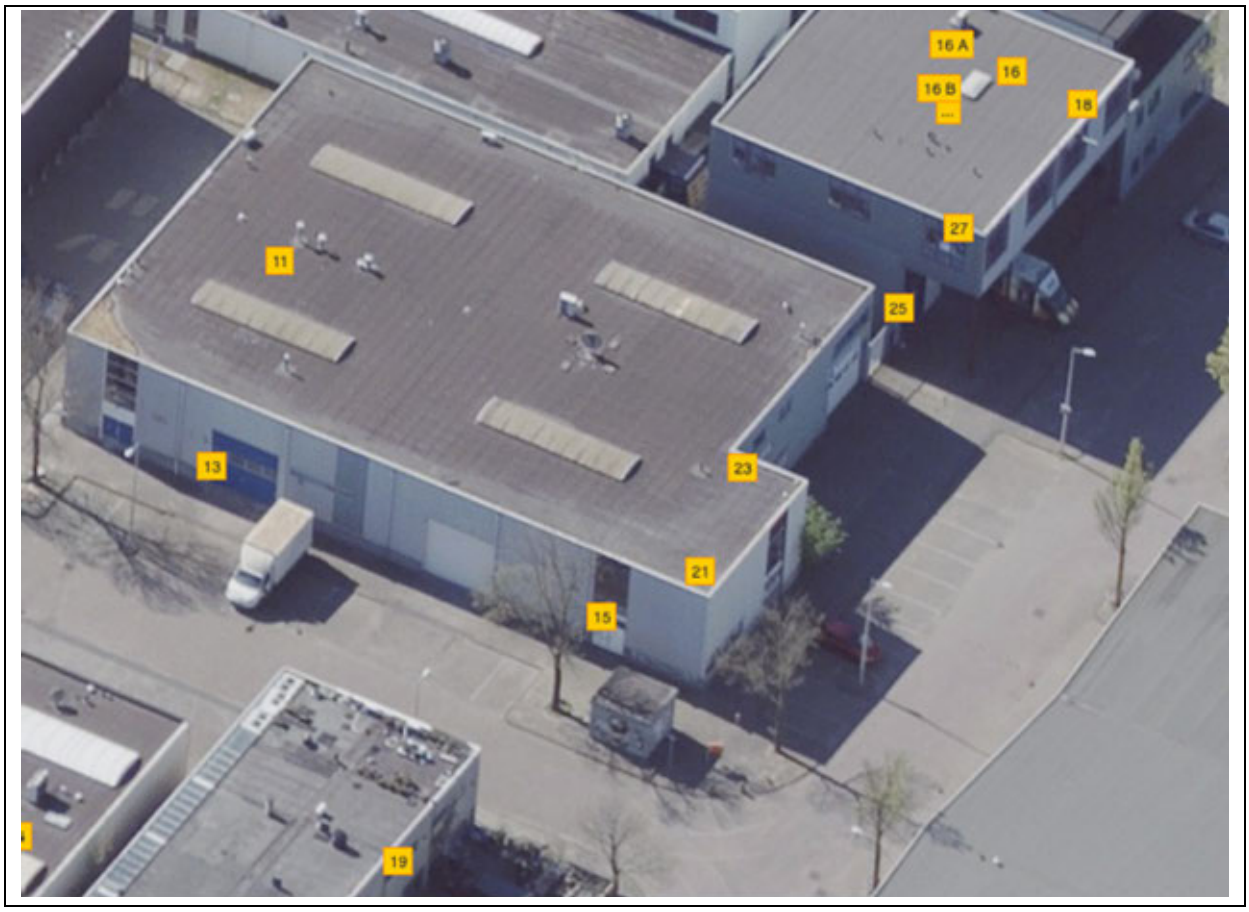
Omschrijving:	Op kruispunt gelegen, goed bereikbaar. Parkeren op gemeente perceel (onderdeel van openbaar gebied – gemeente. Juridische status onbekend, niet geregistreerd)
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1992
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal met metalen en gestapelde gevelbekleding.
Metrage:	631 m2 BVO / 601 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Loodgietersbedrijf L. Sax B.V.

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken
zwakte	Geen eigen parkeerplekken
Externe analyse:	
kansen	Gelegen vlakbij het Johan van Hasseltkanaal
bedreigingen	Gelegen in herbestemmingsgebied mogelijk bestemd voor woningbouw

NAR rapportage

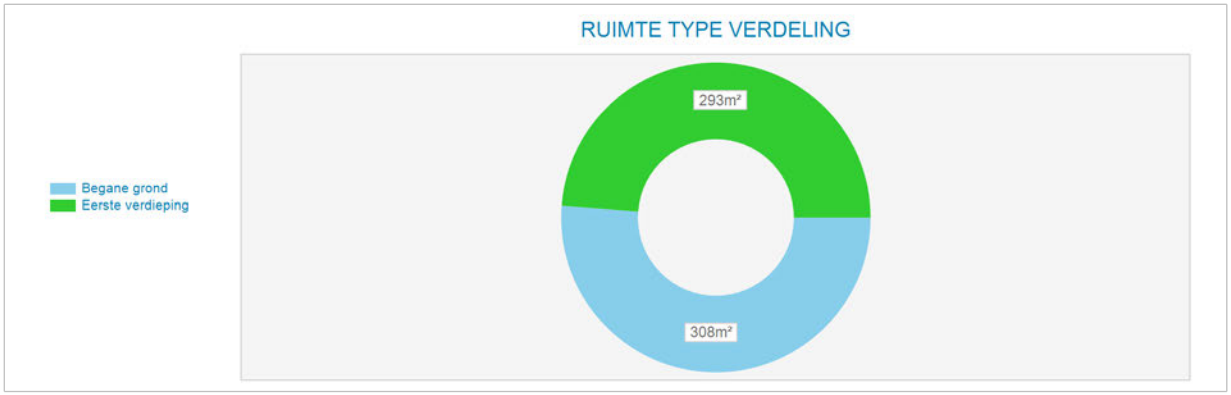
Witbolstraat 15, 1032LC te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	308	-	€ 90	47%	€ 27.720
Eerste verdieping	293	-	€ 105	53%	€ 30.765
Totaal	**601**	**-**		**100%**	**€ 58.485**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,39	4,5%	€ 2.639
Onderhoud	€ 7,08	7,3%	€ 4.253
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,47**	**11,8%**	**€ 6.892**
Netto huurwaarde			**€ 51.593**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 737.044**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 737.044**
Verwervingskosten	€ 70.940
Marktwaarde kk	**€ 666.104**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 665.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 58.485	€ 51.593	7,94%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 58.485				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,78%
IRR	6,69%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.108

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat 16

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7869	109 m2	109 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Witbolstraat 16
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met betonnen constructie
Metrage:	189 m2 BVO / 180 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

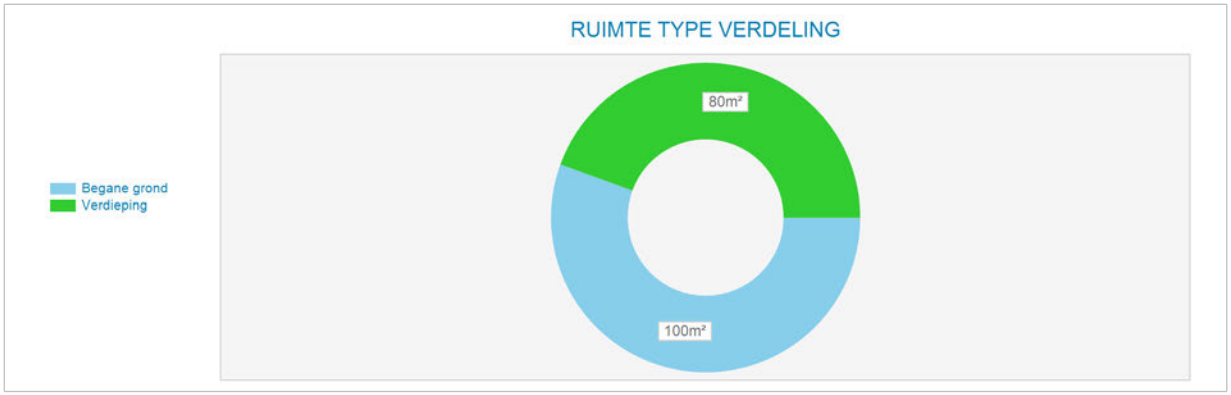
Witbolstraat 16, 1032LD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	100	-	€ 100	52%	€ 10.000
Verdieping	80	-	€ 115	48%	€ 9.200
Totaal	**180**	**-**		**100%**	**€ 19.200**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,31	5,0%	€ 956
Onderhoud	€ 7,41	7,0%	€ 1.335
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,73**	**11,9%**	**€ 2.291**
Netto huurwaarde			**€ 16.909**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 241.563**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 241.563**
Verwervingskosten	€ 23.250
Marktwaarde kk	**€ 218.312**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 220.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 19.200	€ 16.909	7,95%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 19.200				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,79%
IRR	6,70%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.213

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat 18

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7870	104 m2	104 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

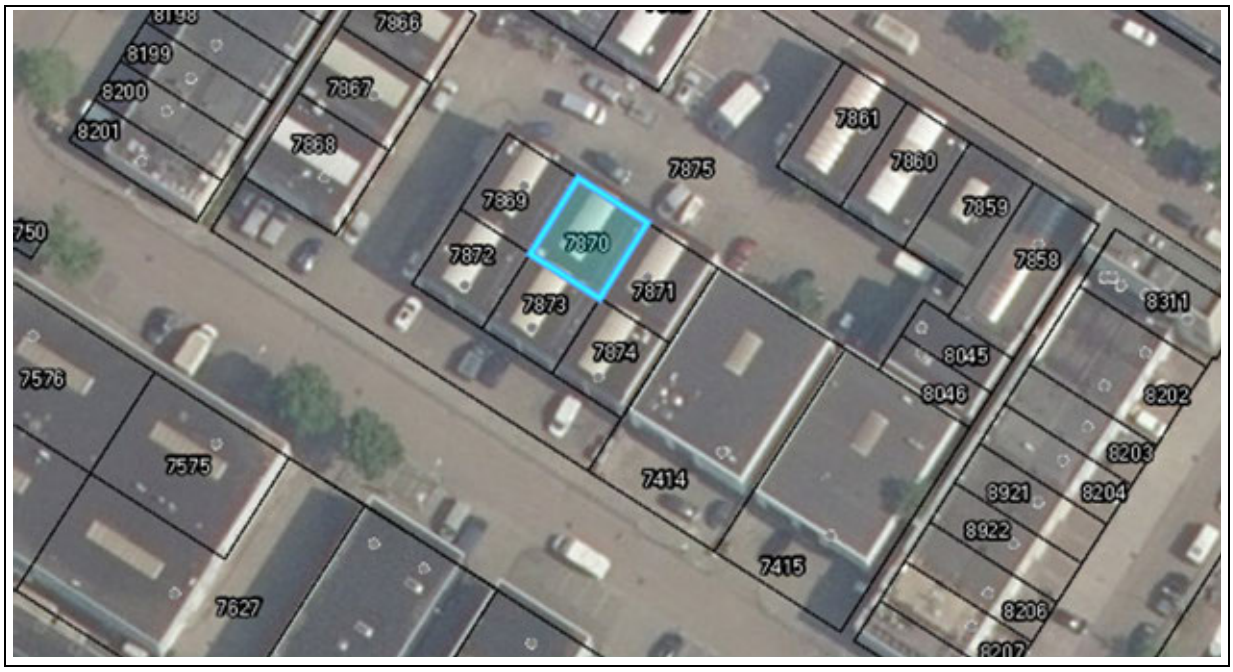
Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Witbolstraat 18
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met betonnen constructie
Metrage:	189 m2 BVO / 180 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Atelier Van der Vegt scheppende kunst

Bron: website vastgoeddata.nl , drimble.nl, ed.

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

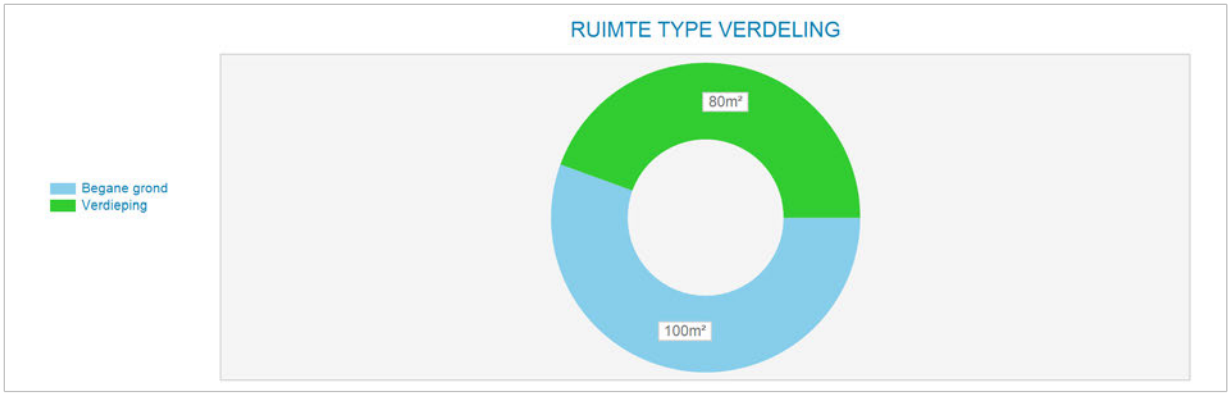
Witbolstraat 18, 1032LD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	100	-	€ 100	52%	€ 10.000
Verdieping	80	-	€ 115	48%	€ 9.200
Totaal	**180**	**-**		**100%**	**€ 19.200**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,31	5,0%	€ 956
Onderhoud	€ 7,41	7,0%	€ 1.335
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,73**	**11,9%**	**€ 2.291**
Netto huurwaarde			**€ 16.909**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 241.563**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 241.563**
Verwervingskosten	€ 23.250
Marktwaarde kk	**€ 218.312**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 220.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 19.200	€ 16.909	7,95%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 19.200				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,79%
IRR	6,70%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.213

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat 20

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7871	109 m2	109 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; Overige aantekeningen: Betreft Retentierecht

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

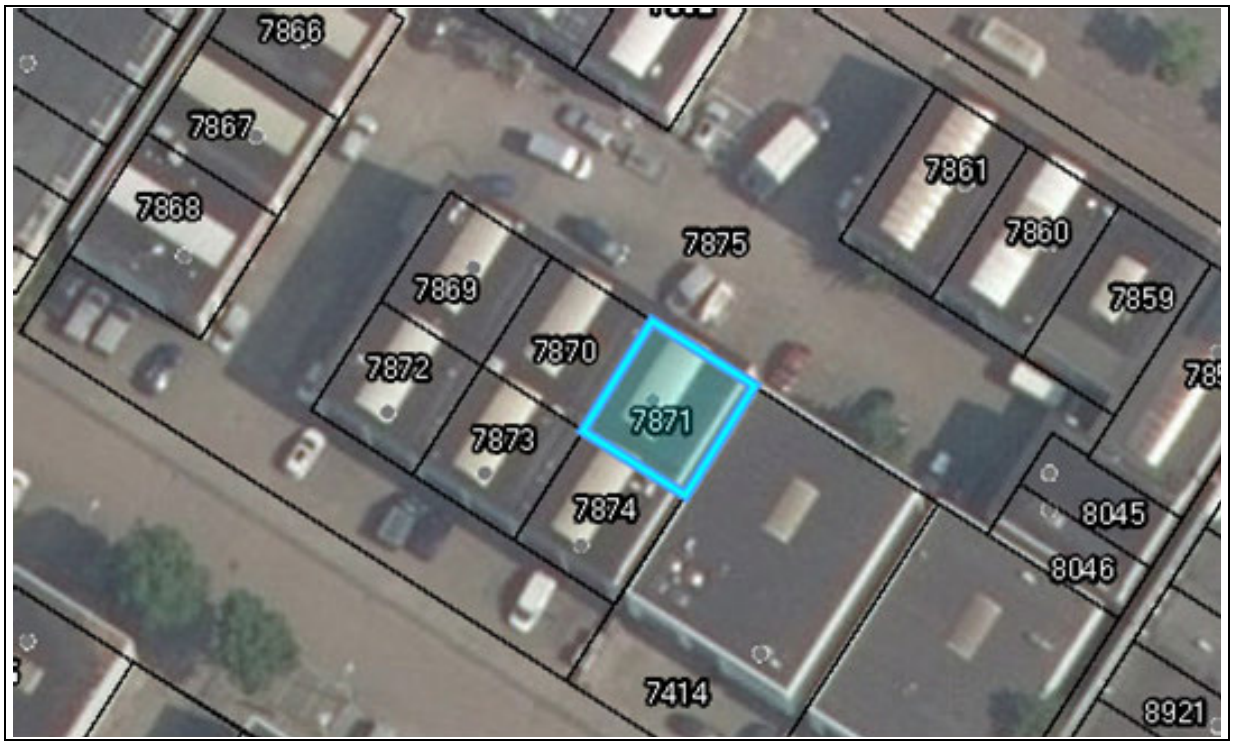
Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

Omschrijving:	Witbolstraat 20
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met beton constructie
Metrage:	189 m2 BVO / 180 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

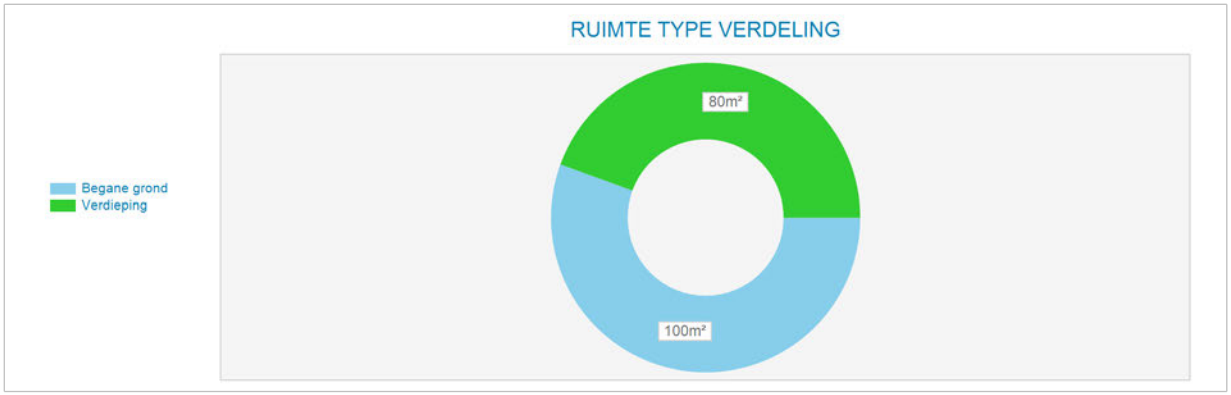
Witbolstraat 20, 1032LD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	100	-	€ 100	52%	€ 10.000
Verdieping	80	-	€ 115	48%	€ 9.200
Totaal	**180**	**-**		**100%**	**€ 19.200**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,31	5,0%	€ 956
Onderhoud	€ 7,41	7,0%	€ 1.335
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,73**	**11,9%**	**€ 2.291**
Netto huurwaarde			**€ 16.909**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 241.563**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 241.563**
Verwervingskosten	€ 23.250
Marktwaarde kk	**€ 218.312**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 220.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 19.200	€ 16.909	7,95%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 19.200				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,79%
IRR	6,70%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.213

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat 24

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8046	66 m2	66 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

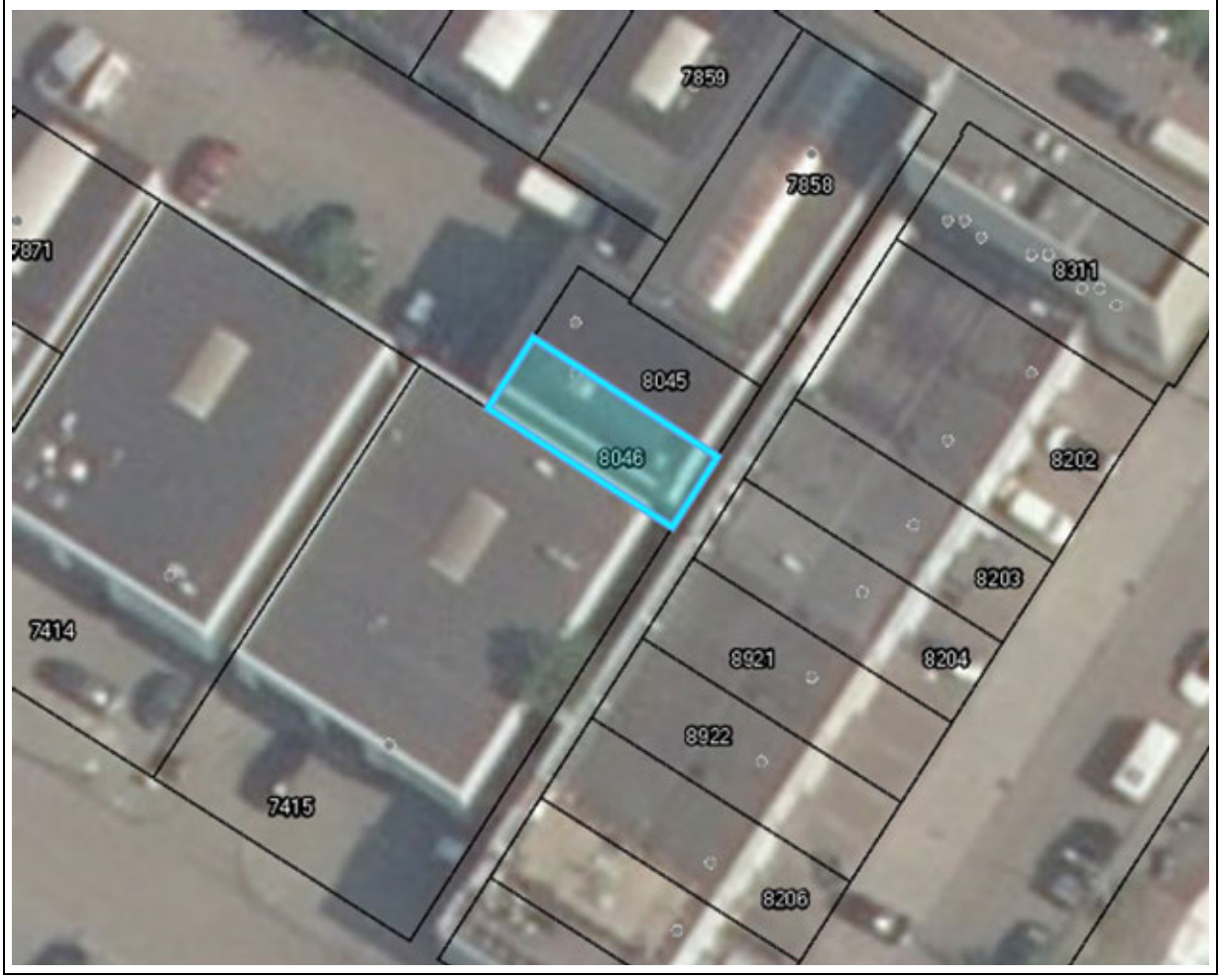
Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

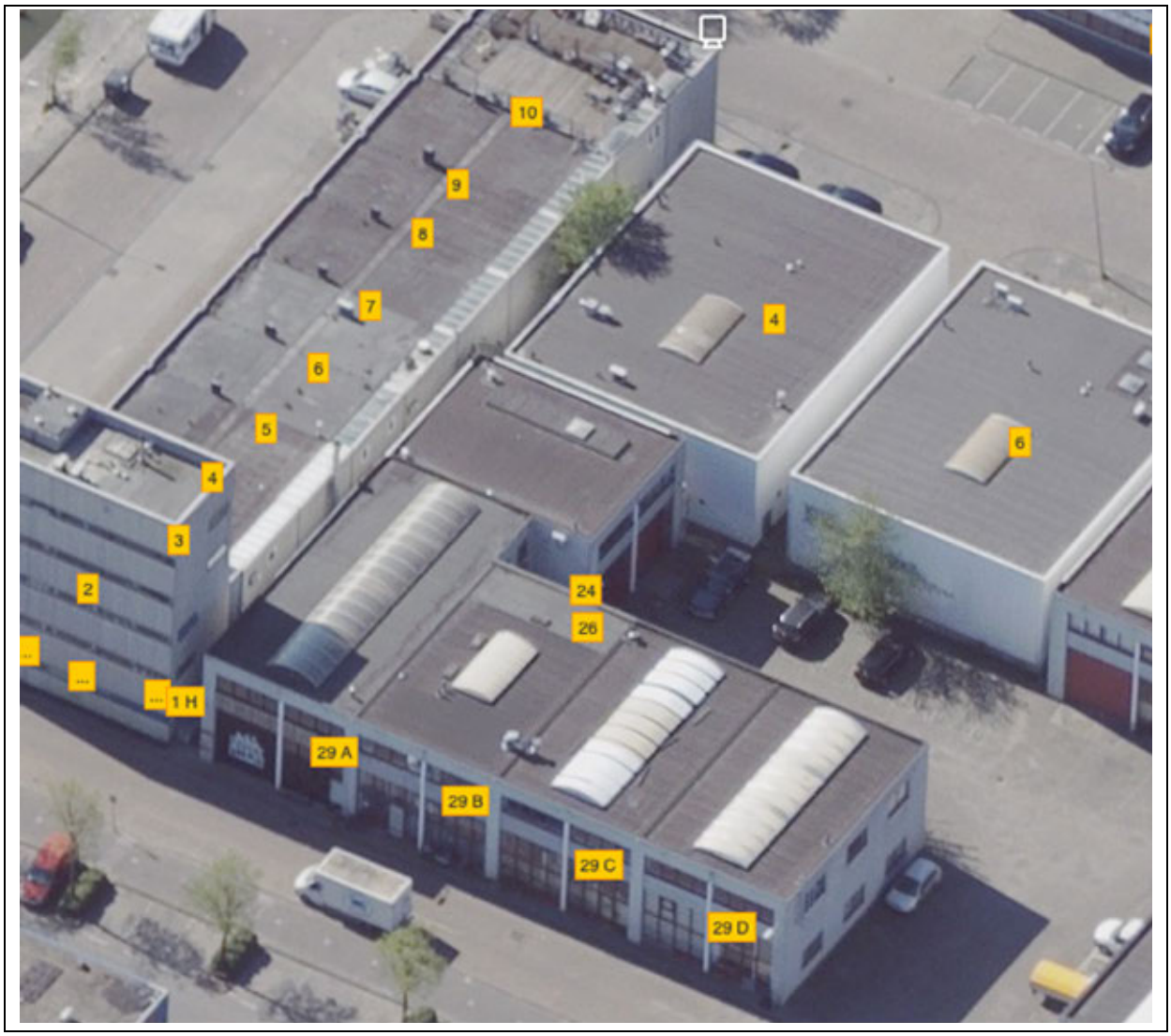
Omschrijving:	Witbolstraat 24
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal met metalen en gestapelde gevelbekleding.
Metrage:	126 m2 BVO / 115 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruiker(s):	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken
zwakte	Geen eigen parkeerplekken
Externe analyse:	
kansen	Gelegen vlakbij het Buiksloterkanaal
bedreigingen	Gelegen in herbestemmingsgebied mogelijk bestemd voor woningbouw

NAR rapportage

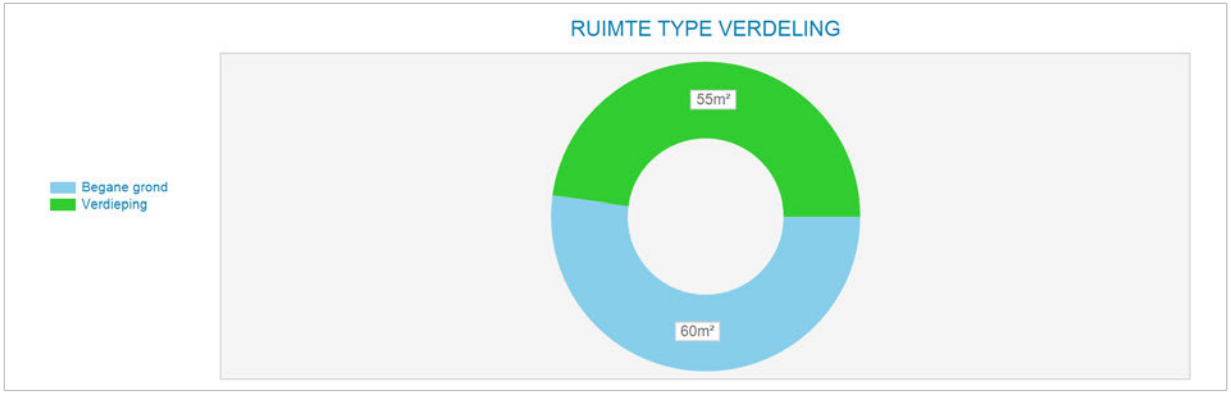
Witbolstraat 24, 1032LD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	60	-	€ 100	47%	€ 6.000
Verdieping	55	-	€ 125	53%	€ 6.875
Totaal	**115**	**-**		**100%**	**€ 12.875**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,91	5,3%	€ 680
Onderhoud	€ 7,38	6,6%	€ 849
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,30**	**11,9%**	**€ 1.529**
Netto huurwaarde			**€ 11.346**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 162.083**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 162.083**
Verwervingskosten	€ 15.600
Marktwaarde kk	**€ 146.482**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 145.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 12.875	€ 11.346	7,94%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 12.875				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,79%
IRR	6,70%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.274

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat 26

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	8045	64 m2	64 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Bakaro Amsterdam B.V.
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; Overige aantekening: Betreft Retentierecht

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

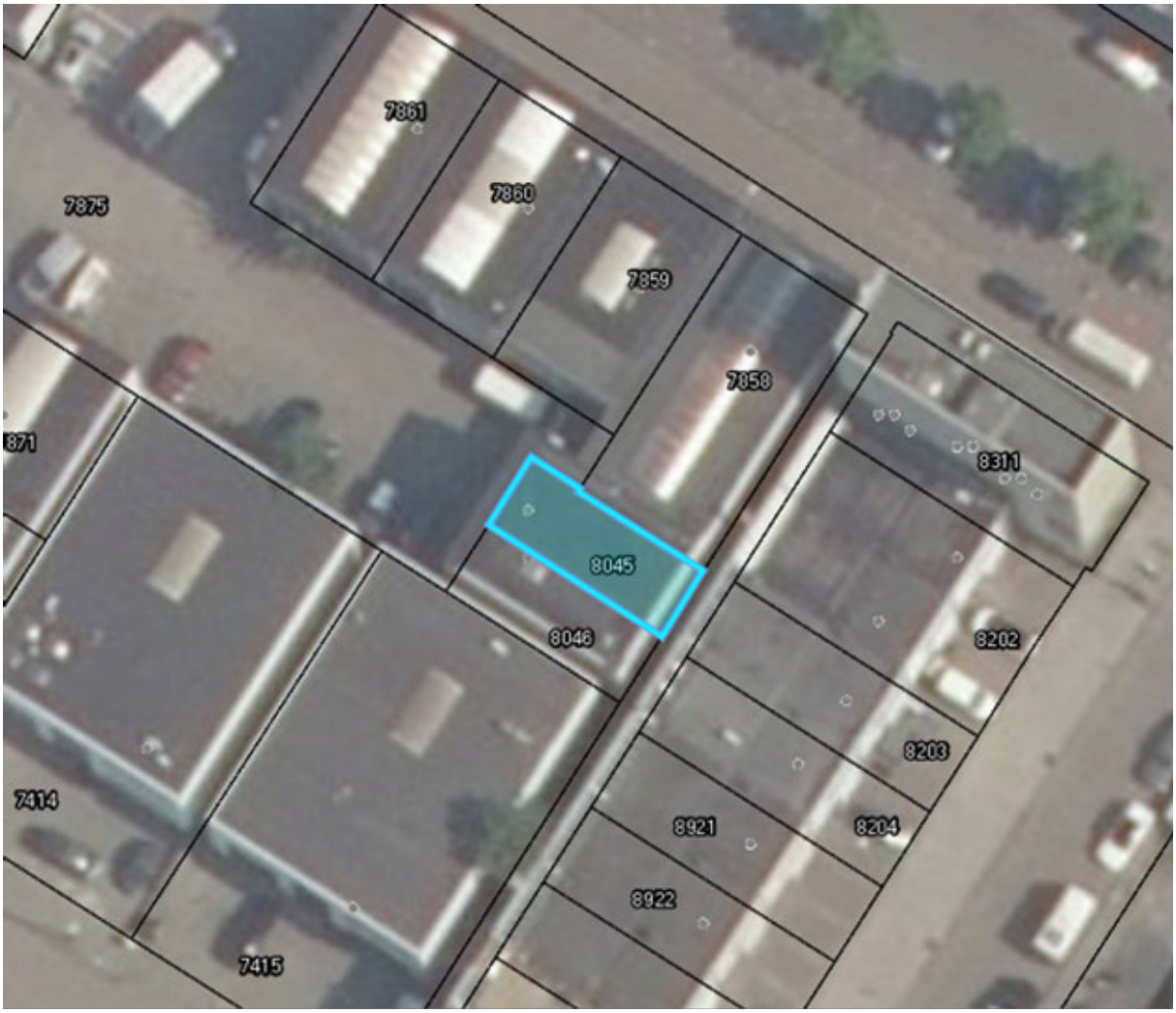
Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

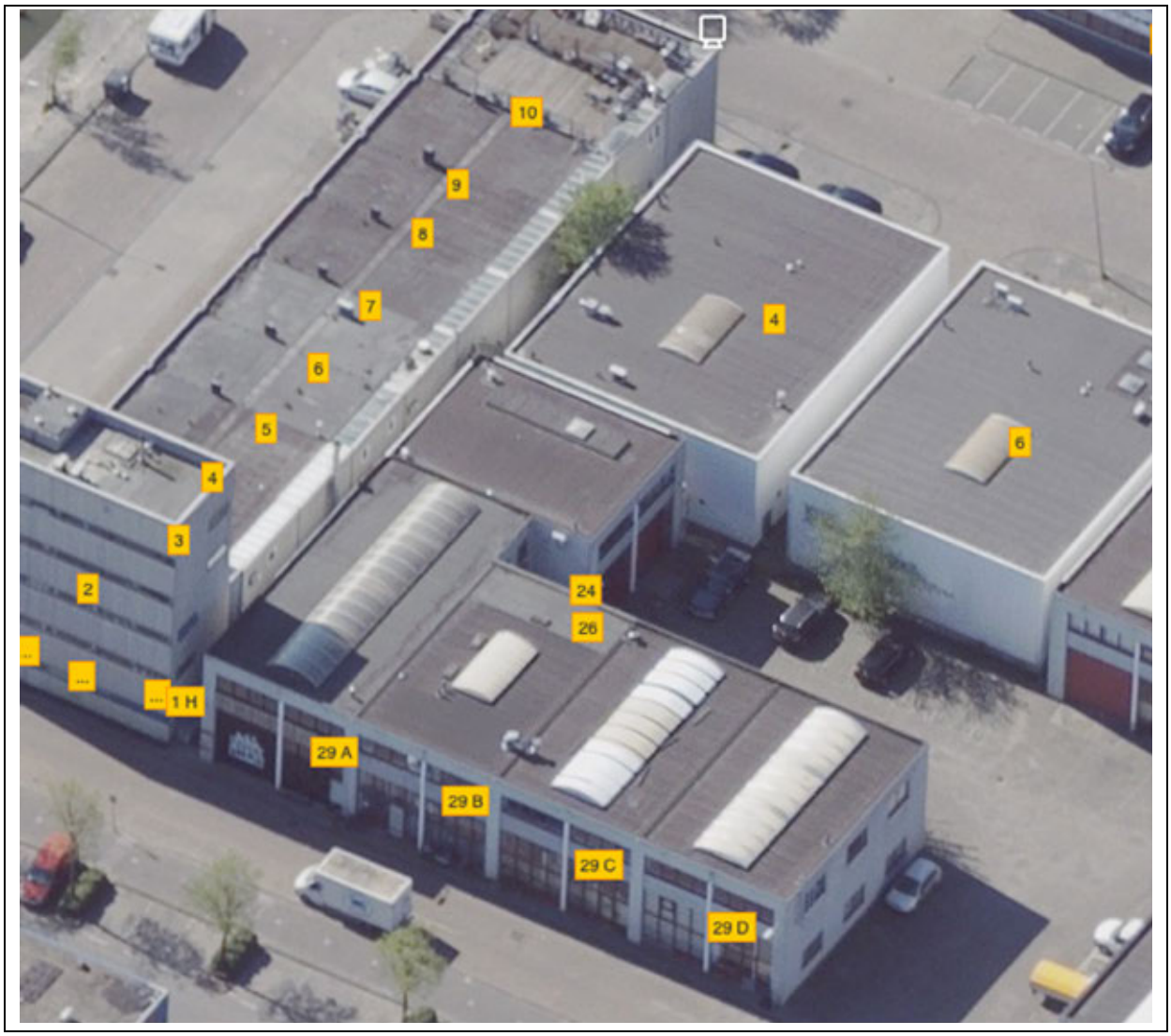
Omschrijving:	Witbolstraat 26
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfsruimte op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Bedrijfshal met metalen constructie en gestapelde bouw
Metrage:	124 m2 BVO / 115 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Eenmanszaak Mark Laverty hotel branche

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Multifunctioneel te gebruiken
zwakte	Geen eigen parkeerplekken
Externe analyse:	
kansen	Gelegen vlakbij het Buiksloterkanaal
bedreigingen	Gelegen in herbestemmingsgebied mogelijk bestemd voor woningbouw

NAR rapportage

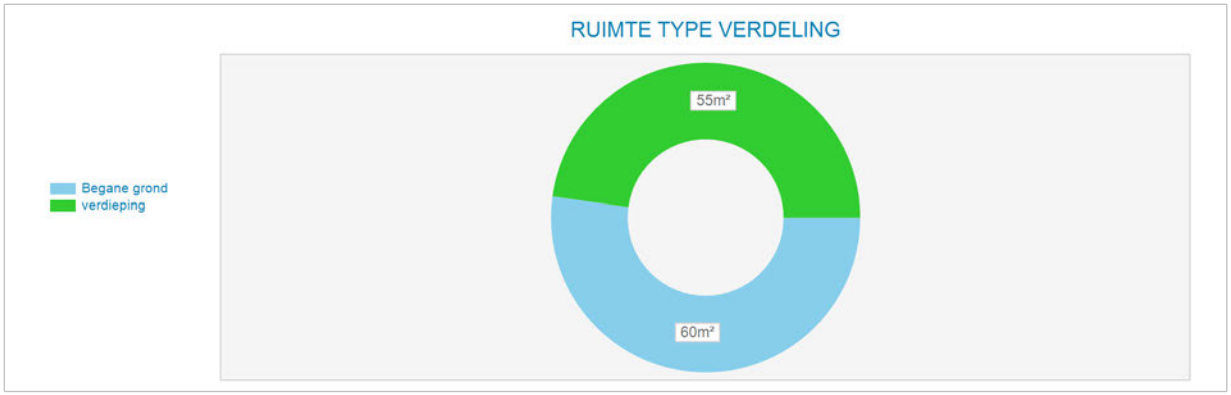
Witbolstraat 26, 1032LD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	60	-	€ 100	49%	€ 6.000
verdieping	55	-	€ 115	51%	€ 6.325
Totaal	**115**	**-**		**100%**	**€ 12.325**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,78	5,4%	€ 665
Onderhoud	€ 7,27	6,8%	€ 836
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 13,05**	**12,2%**	**€ 1.500**
Netto huurwaarde			**€ 10.825**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 154.636**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 154.636**
Verwervingskosten	€ 14.884
Marktwaarde kk	**€ 139.753**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 140.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 12.325	€ 10.825	7,97%	7,00%	12,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 12.325				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,82%
IRR	6,69%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.215

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat 42-44

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7866	127 m2	127 m2
Amsterdam	K	7867	124 m2	124 m2
			Totaal	251 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010;

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

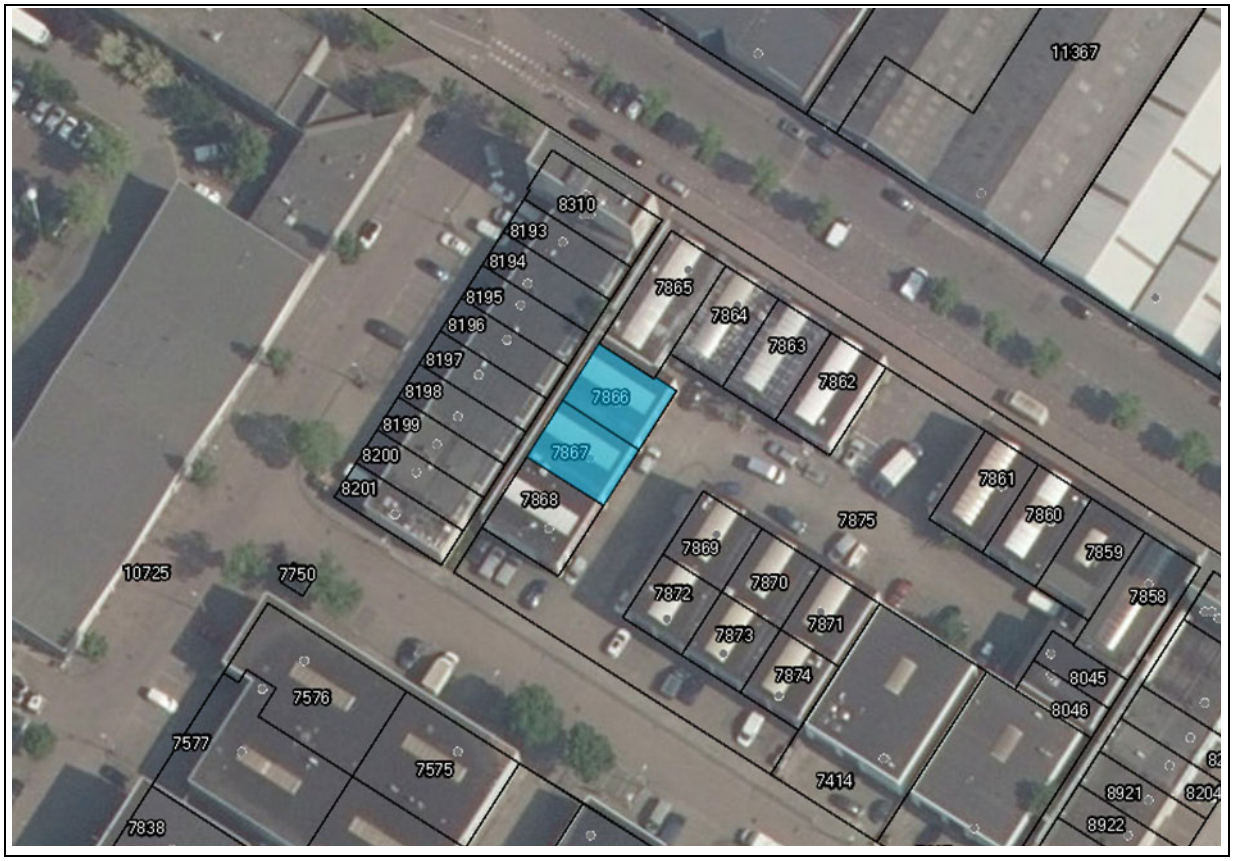
Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

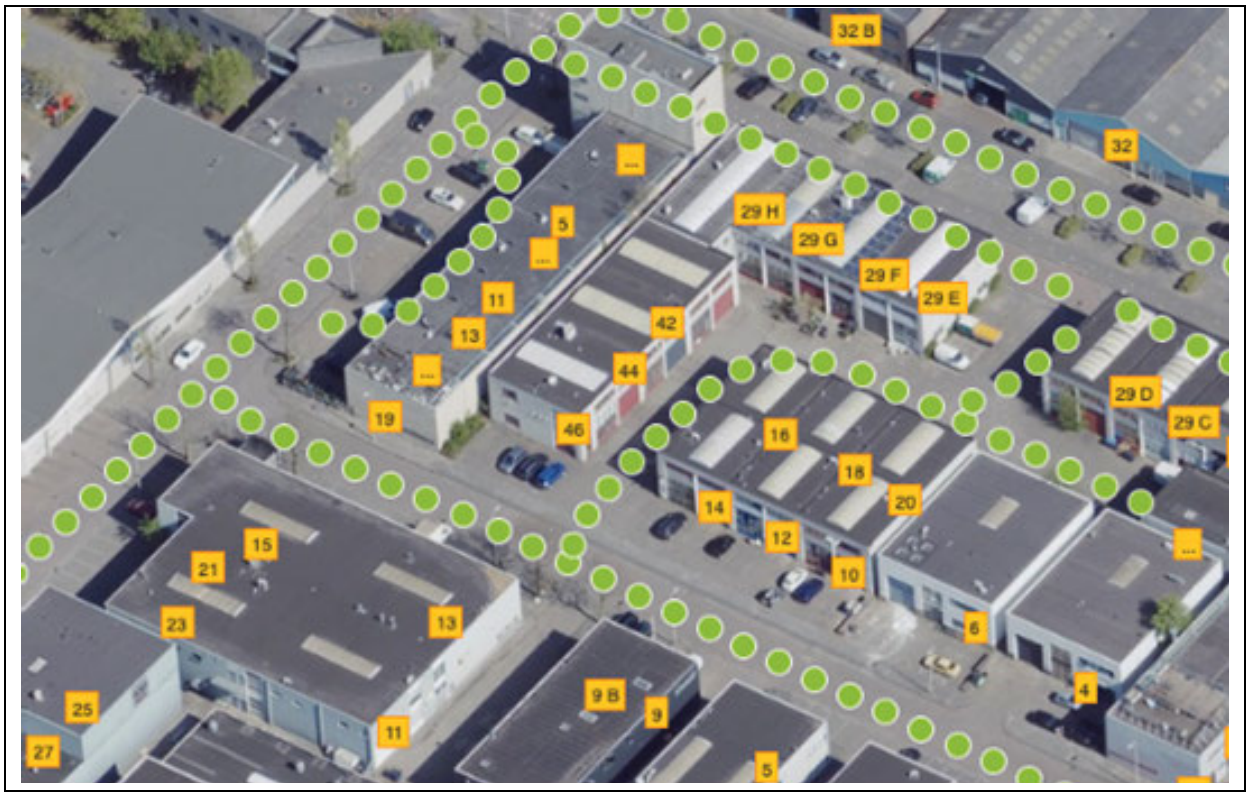
Omschrijving:	Witbolstraat 42-44
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw beton constructie
Metrage:	441 m2 BVO / 420 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Moderne industriële uitstraling
zwakte	Weinig eigen parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

STEENHUIJS
Chartered Valuation Surveyors

NAR rapportage

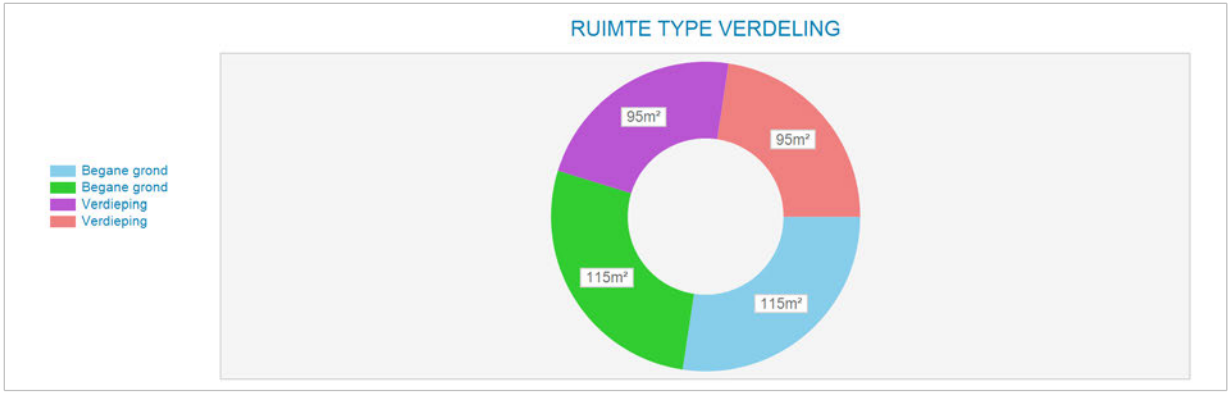
Witbolstraat 42-44, 1032LD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	115	-	€ 100	24%	€ 11.500
Verdieping	95	-	€ 125	25%	€ 11.875
Begane grond	115	-	€ 100	24%	€ 11.500
Verdieping	95	-	€ 125	25%	€ 11.875
Buiten terrein	-	1	€ 500	1%	€ 500
Totaal	**420**	**1**		**100%**	**€ 47.250**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,80	5,2%	€ 2.435
Onderhoud	€ 6,25	5,6%	€ 2.624
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 12,04**	**10,7%**	**€ 5.059**
Netto huurwaarde			**€ 42.191**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 602.733**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 602.733**
Verwervingskosten	€ 58.013
Marktwaarde kk	**€ 544.720**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 545.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 47.250	€ 42.191	7,84%	7,00%	12,8
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 47.250				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,67%
IRR	6,77%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.297

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat 46

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7868	157 m2	157 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Particulier (gesplitst in 2 breukdelen)
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; - Kwalitatieve verplichting, ingeschreven op 27-12-1999 - Kwalitatieve verplichting, ingeschreven op 20-04-2020

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

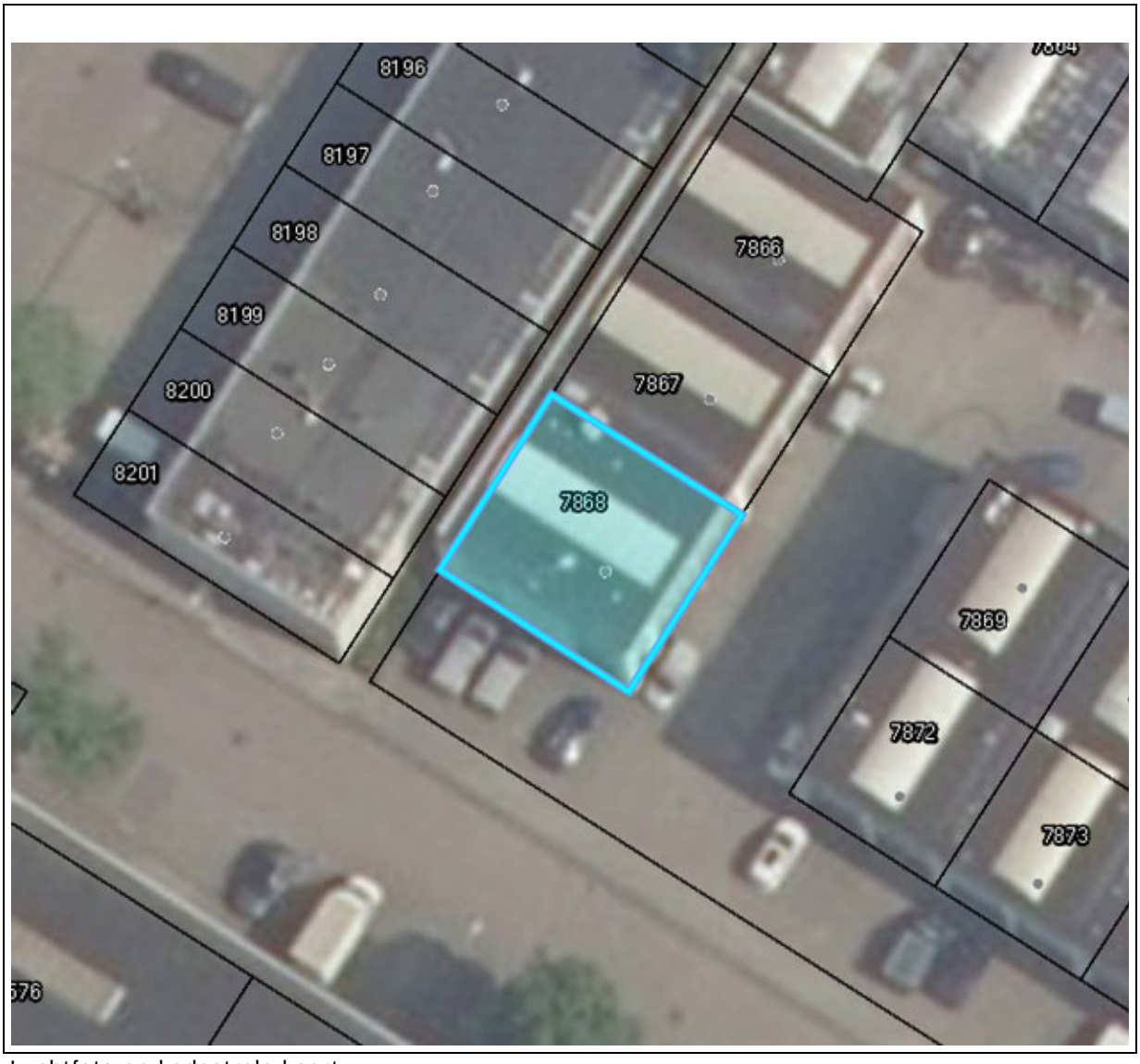
Milieu

T.a.v. locatie “Papaverweg voorheen 31-33” zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

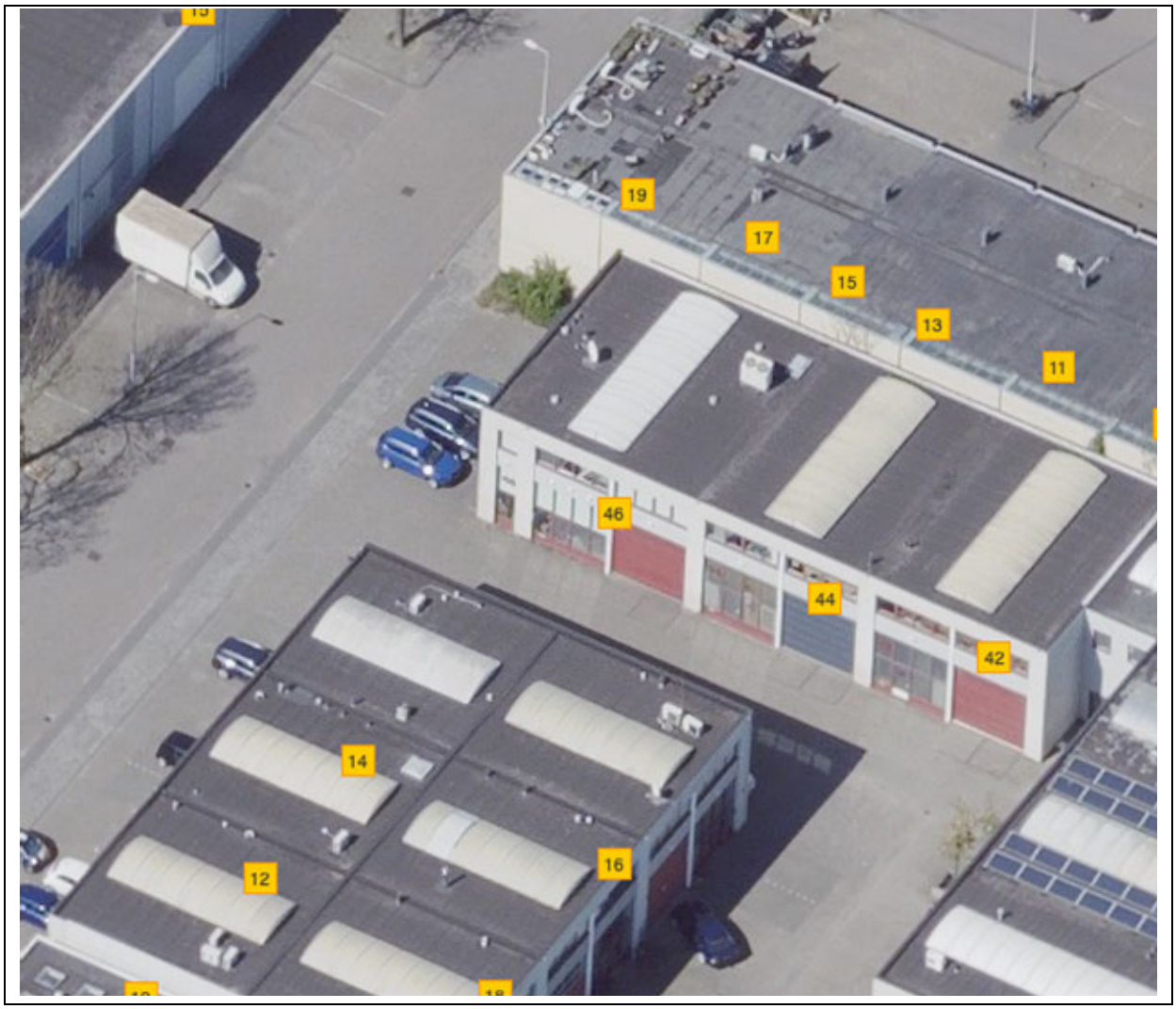
Omschrijving:	Witbolstraat 46
Stand en ligging:	Het object ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham.



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Bedrijfshal op bedrijventerrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Gestapelde bouw met metalen constructie
Metrage:	220 m2 BVO / 210 m2 VVO
Duurzaamheid:	Onbekend



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Onbekend

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Goed
Mate van verkoopbaarheid:	Goed

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Gelegen op een bedrijventerrein
zwakte	Weinig parkeerruimte
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijven knooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

NAR rapportage

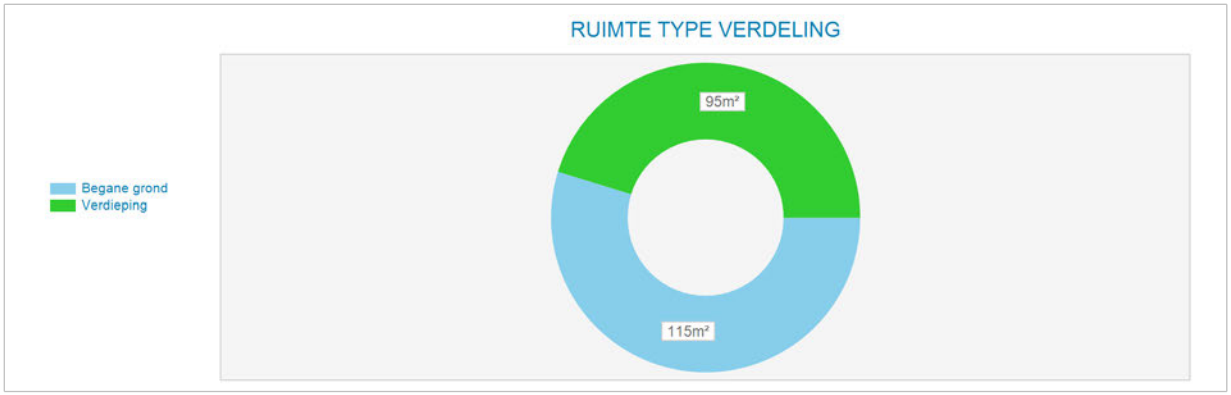
Witbolstraat 46, 1032LD te Amsterdam

Waarde op: 1-1-2023 | Taxateur: ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	115	-	€ 100	49%	€ 11.500
Verdieping	95	-	€ 125	51%	€ 11.875
Totaal	**210**	**-**		**100%**	**€ 23.375**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,77	5,2%	€ 1.212
Onderhoud	€ 6,12	5,5%	€ 1.284
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 11,89**	**10,7%**	**€ 2.497**
Netto huurwaarde			**€ 20.878**
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 298.261**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 298.261**
Verwervingskosten	€ 28.707
Marktwaarde kk	**€ 269.553**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 270.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 23.375	€ 20.878	7,84%	7,00%	12,8
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 23.375				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,67%
IRR	6,77%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.284

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,25%

5. Objectanalyse

5.1 Witbolstraat parkeren bij 14-44

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amsterdam	K	7875	1.820 m2	1.820 m2

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

Eigendom en zakelijke rechten

Eigendom:	Gemeente Amsterdam
Erfpacht:	Verschillende breukdelen variërend tussen 1/9 en 1/54: - Diverse Particulieren - B.V.'s: Coltavast, Juffermans Holding, C. Smits en Zoon Beheer (3x), Warehouse Holding & Bakaro Amsterdam
Appartementsrechten:	Niet van toepassing
Overige privaatrechtelijke aspecten:	Niet van toepassing

Bron: eigendomsinformatie Kadaster, erfpachtportaal gemeente Amsterdam

Publiekrechtelijke beperkingen

	Volgens de eigendomsinformatie d.d. 1 juni 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de basisregistratie kadaster en de landelijke voorziening WKPB: - Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ingeschreven op 01-01-2010; 11 maal: - Kwalitatieve verplichting, ingeschreven op verschillende data in de jaren 1994 t.e.m. 2020 Overige aantekening: Betreft Retentierecht

Bron: eigendomsinformatie Kadaster

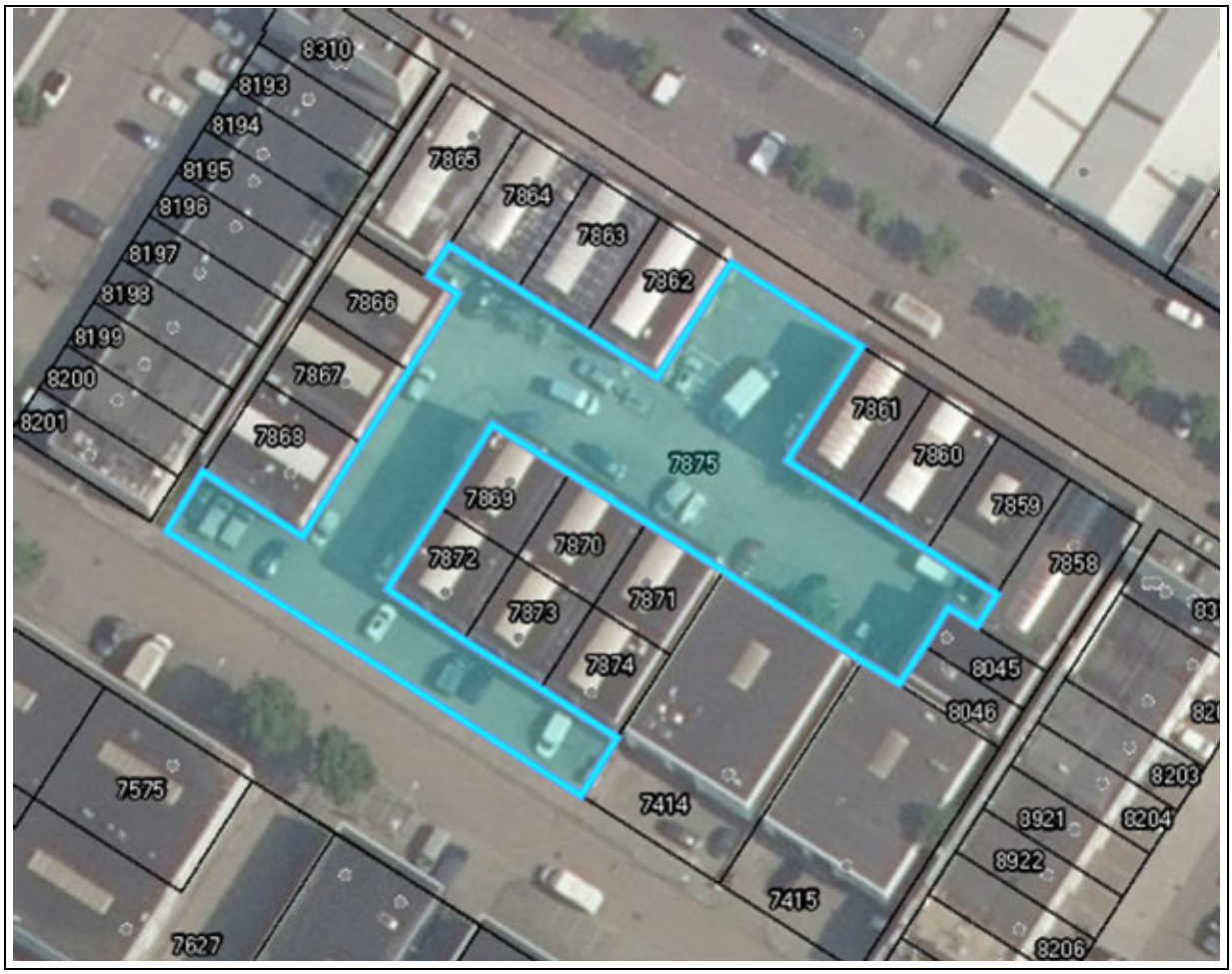
Milieu

T.a.v. locatie "Papaverweg voorheen 31-33" zijn er geen recente onderzoeken.
Op Veldbiesstraat 6-18 zijn er wel voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten, bv. benzine service station en autoreparatie. Saneringsfase is begonnen in 1997, beëindiging monitoring in 2010.

Bron: Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Locatie

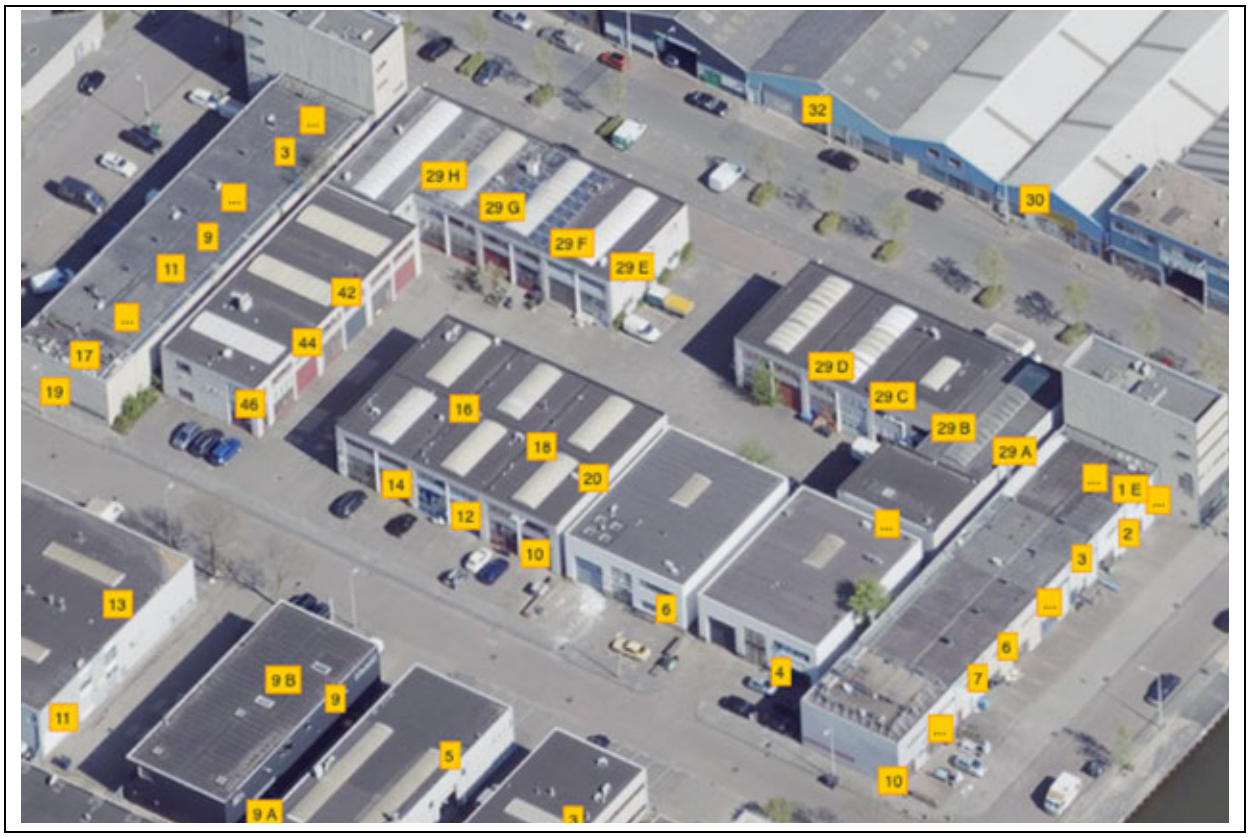
Omschrijving:	Parkeren bij Witbolstraat 14 & 44
Stand en ligging:	Het terrein ligt in de wijk Noordelijke IJ-oevers West op het voormalig bedrijventerrein Buiksloterham



Luchtfoto op kadastrale kaart

Feitelijke omschrijving

Type object:	Ontsluiting rondom bedrijventerrein
Bouwjaar:	1993
Renovatiejaar:	Onbekend
Bouwwijze:	Beklinkerd met betonplaten
Metrage:	1.820
Duurzaamheid:	Niet van toepassing



Obliquefoto d.d. april-2020

Bestemming

Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buiksloterham, artikel 10
Vigerende bestemming:	Gemengd Gebiedsaanduiding: milieuzone – zone wet milieubeheer Maximale floor space index(fsi): 1,5 Maximaal percentage woningbouw: 30%
Bijzonderheden:	Geen
Oude bestemmingsplan:	Partiële herziening Algemeen Uitbreidingsplan en Verordening ex artikel 43 Woningwet
Oude bestemming:	Industrieterreinen

Bron: website ruimtelijkeplannen.nl, taxatierapport inbrengwaarde 2009, informatie gemeente Amsterdam

Gebruik

Gebruikers:	Alle nabij gelegen object pachters

Bron: website vastgoeddata.nl

Courantheid

Locatiebeoordeling:	Goed
Objectbeoordeling:	Goed
Mate van verhuurbaarheid:	Slecht
Mate van verkoopbaarheid:	Slecht

Risicoanalyse

Interne analyse:	
sterkte	Omringd door bedrijvigheid
zwakte	Verdeeld eigendom
Externe analyse:	
kansen	Gelegen op bedrijvenknooppunt voor kleine bedrijven
bedreigingen	Omliggende woningbouw en woning aanbouw

Waardering perceel

bedrijventerrein aan de Witbolstraat

Betreft nieuwbouw ter realisatie van bestemmingsplan

Toestand per 2009

Omschrijving		Oppervlakte		Status
Amsterdam	K 7875	1820	m2	Onbebouwd
Totaal		1.820	m2	
waarvan een (grond)oppervlakte toegekend aan:				
onbebouwd terrein		1.820	m2	

Omschrijving/indeling	**m2**	**waarde per m2**	**Totaal**
Waarde bouwterrein (ex. BTW)	1.820	€ 375,00	€ 682.500
Kosten bouwrijp maken overige grond	1.820	€ 50,00	€ 91.000
Totaal waarde (ex. BTW/k.k.)	1.820	€ 325	€ 591.500