Gemeente Amsterdam

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

# Bepaling erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpachtrechten (vertrouwelijk) (te gebruiken bij bestemmingswijziging (waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder extra woningen ontstaan)

(10)(2e)

Aanvrager (10)(2e) (10)(2e)
Adviseur (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan Erfpacht@amsterdam.nl
Datum 18-06-2020
Kenmerk 2020-8136
E-nummer E4223/1
Onderwerp Grondprijsadvies Nieuwezijds Voorburgwal (10)(2e) te Amsterdam

Beste collega,

Hierbij ontvang je een grondprijsadvies voor bovengenoemd adres op basis van de door jou aangeleverde informatie zoals je hieronder bij "Project informatie" hebt ingevuld (punt 1 tot en met 8).

## Project informatie

**1) De naam van het project/locatie**

- Datum "volledige aanvraag" : 5 december 2019
- Adres(sen) : Nieuwezijds Voorburgwal (10)(2e) te Amsterdam
- Kadastrale gegevens : gemeente Amsterdam, sectie F, nummers (10)(2e) en 7928
- Kaveloppervlak : 235
- Algemene Bepalingen : AB1994 (afkoop)
- Buurtcode (incl. deelcode, bijv. F85f) : A01f
- Stadsdeel : stadsdeel Centrum
- Gelden vaste afspraken : neen
- Is wijziging met btw belast : onbekend

**2) De reden van de adviesaanvraag**

Bestemmingswijziging:
De erfpachter wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, maar kan met de huidige privaatrechtelijke bestemming niet overstappen, omdat het erfpachtrecht thans een gemende bestemming heeft. De bestemming zal dus eerst gewijzigd moeten worden naar een zuiver woonbestemming om vervolgens te kunnen overstappen.

3) **Toelichting grondwaardebepaling**
Een toelichting grondwaardebepaling is nodig, omdat bij dit dossier reeds adviseurs/advocaten van de erfpachter betrokken zijn of anders.
Corten Advocaten heeft de aanvraag namens erfpachter ingediend. Hij vraagt altijd om een toelichting van de grondwaardebepaling.

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

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

| | |
|---|---|
| Huidige privaatrechtelijke bestemming(en): | De bebouwing van het terrein is bestemd tot kunsthandel in boeken en prenten (antiquariaat) annex kunstgalerie en woning en mag slechts aldus worden gebruikt en een tuin |
| Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go per woning aangeven:<br>Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning zonder bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.<br><br>*Invullen indien WOZ niet bekend is<br>Is er een tuin aanwezig?<br>Is er een (dak)terras aanwezig?<br>Is er een berging aanwezig op zolder?<br>Is er een berging in de kelder?<br>Is er een schuur in de tuin? | ▪ koopwoning<br>▪ zelfstandig<br>▪ ééngezinswoning<br>▪ 482 gebruiksoppervlakte gelegen in het souterrain t/m de 3de verdieping (waarvan 171 m² go gelegen in het souterrain, zie hieronder)<br><br>Ja, van 47 m²<br>neen<br>neen<br>neen<br>neen |
| Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven: | Kunsthandel in boeken en prenten (antiquariaat) annex kunstgalerie van 27 m² bvo gelegen op een deel van de beletage |
| Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm:<br><br>Opnemen wat er over parkeren is vastgelegd bij uitgifte of latere wijziging van het erfpachtrecht | n.v.t. |
| Horeca bestemming, bijvoorbeeld :<br>▪ Hotel aantal sterren | n.v.t. |

| | |
|---|---|
| ▪ Restaurant (waar je bediend wordt)<br>▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend)<br>▪ Nachtclub/discotheek | |
| Sociaal maatschappelijke voorzieningen:<br>(altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn) | ▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed<br>▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling<br>▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering |
| Aantal lagen bebouwing bovengronds:<br>(i.v.m. hoogte stichtingskosten): | 4 |
| Is er een kelder aanwezig?<br><br>Stahoogte?<br>Daglichttoetreding? | Ja, er is een souterrain t.b.v. de woning van 171 m² go (zie hierboven)<br>Ja, 2400 mm<br>Ja |

**6) Een duidelijke beschrijving van het nieuwe programma**

| | |
|---|---|
| Nieuwe bestemming(en): | één (1) koopwoning van 505 m² gebruiksoppervlak (go) |
| Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go per woning aangeven:<br>Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning <u>zonder</u> bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.<br><br>*Invullen indien WOZ niet bekend is<br>Is er een tuin aanwezig?<br>Is er een (dak)terras aanwezig?<br>Is er een berging aanwezig op zolder?<br>Is er een berging in de kelder?<br>Is er een schuur in de tuin? | ▪ koopwoning<br>▪ zelfstandig<br>▪ ééngezinswoning<br>▪ 505 m² go gelegen in het souterrain t/m de 3de verdieping (waarvan 171 m² go gelegen in het souterrain, (zie hieronder)<br><br>Ja, van 47 m²<br>neen<br>neen<br>neen<br>neen |
| Bij niet-wonen de bestemming, het aantal m² bvo per bestemming en totale m² bvo van alle bestemmingen opgeven:<br><br>Parkeerfunctie in de volgende verschijningsvorm: | n.v.t.<br><br>n.v.t |

| | |
|---|---|
| | |
| Horeca bestemming, bijvoorbeeld :<br>▪ Hotel aantal sterren<br>▪ Restaurant (waar je bediend wordt)<br>▪ Fastfood-restaurant (wordt je niet bediend)<br>▪ Nachtclub/discotheek | n.v.t. |
| Sociaal maatschappelijke voorzieningen:<br>(altijd invullen; kan voor de adviseur van belang zijn) | ▪ Erfpachter is niet gebruiker van het vastgoed<br>▪ Erfpachter is niet een non-profit instelling<br>▪ Er is niet sprake van overheidssubsidiering |
| Aantal lagen bebouwing bovengronds:<br>(i.v.m. hoogte stichtingskosten): | 4 |
| Is er een kelder aanwezig?<br><br>Stahoogte?<br>Daglicht toetreding | Ja, er is een souterrain t.b.v. de woning van 171 m² go (zie hierboven)<br>Ja, 2400 mm<br>Ja |

7) **Eerdere gpa's**
Aangeven of er eerder gpa's voor dit project/locaties zijn verstrekt en wanneer:
Nee

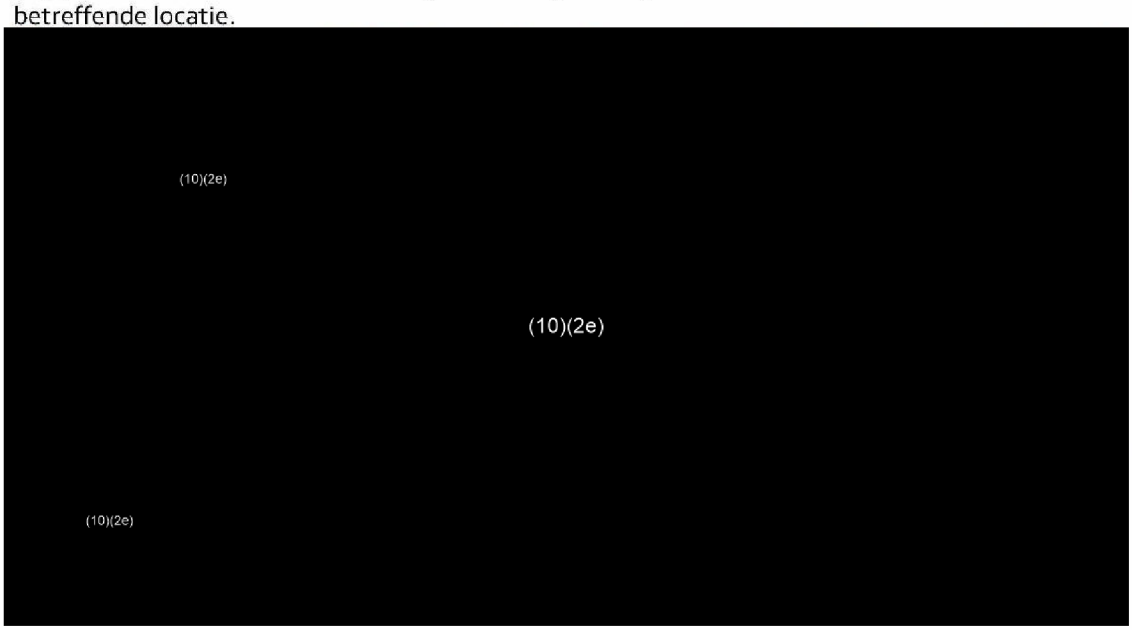
8) **Eventuele bijzonderheden**
- Ingangsdatum wijziging : 1 januari 2021

9) **Aktenonderzoek** Stuur alle akten waarin een wijziging van de erfpacht voorkomt, vanaf de uitgifteakte (danwel vanaf CHET/conversie akte) samen met de aanvraag naar de grondprijsberekenaars.

10) **Aandachtspunten.**
- Vierkante meters afronden; tot 0,5 naar beneden en vanaf 0,5 naar boven
- Let wel, er worden alleen grondprijzen verstrekt die niet in de Handleiding Grond-prijsbepaling staan (dus kijk van tevoren in de Handleiding).
- Vul altijd iets in; als het item niet van toepassing is, vul dan "n.v.t." in.
- **Stuur relevante bijlagen mee (meetstaten, plattegrond, bouwtekening etc.)**
- Stuur de aanvraag per e-mail en als Word bijlage naar: vastgoedadviseringbe.oga@amsterdam.nl
- Vermeld in het onderwerp van de mail het **soort wijziging, toelichting (alleen indien een toelichting wordt opgevraagd), adres en stadsdeel**.
- Spoedaanvragen moeten door een Teamleider van Erfpacht en Uitgifte worden verstuurd naar vastgoedadviseringbe.oga@amsterdam.nl met daarbij de reden van de spoedaanvraag.

## 1. Inleiding

De erfpachter wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, maar kan met de huidige privaatrechtelijke bestemming niet overstappen. De bestemming wordt daarom eerst gewijzigd naar een zuivere woonbestemming om vervolgens te kunnen overstappen. Dit GPA is op basis van prijspeil 2019 i.v.m. de datum volledige aanvraag uit dat jaar. Onderstaand een overzicht van de betreffende locatie.




## 2. Samenvatting

De erfpachtgrondwaarden zijn hieronder weergegeven, verderop in dit document zijn de onderbouwingen per bestemming te vinden.

*Wonen (Onbezwaarde waarde methode)*

| Straat | Huisnr | m² go | Gebruiks code | Onbezwaarde waarde (waardepeildatum 2017) | BSQ |
|---|---|---|---|---|---|
| Nieuwezijds Voorburgwal | (10)(2e) | 482 | EGWO | (10)(2b) | 0)(2% |
| Nieuwezijds Voorburgwal | (10)(2e) | 505 | EGWO | (10)(2b) | 0)(2% |

(10)(2e)

*Niet-wonen*

| Bestemming | Erfpachtgrondwaarde | Per |
|---|---|---|
| Kunsthandel (Detailhandel) | (10)(2e) | m² bvo |

## 3. Algemeen

- Dit advies is conform "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten"[1].
- De geldigheid van de erfpachtgrondwaarden is één jaar na dagtekening van dit advies.
- Binnen de geldigheidstermijn van dit advies moet er:
    - Een erfpachtaanbieding zijn gedaan. Indien de erfpachtaanbieding niet (tijdig) is geaccepteerd komt deze te vervallen. Indien er een nieuwe aanbieding moet worden gedaan en op dat moment het grondprijsadvies niet meer geldig is, dient een nieuw grondprijsadvies te worden aangevraagd.
    - een overeenkomst gesloten zijn (bijvoorbeeld een afsprakenbrief) waarin de grondprijzen worden overeengekomen. In deze overeenkomst moet in ieder geval worden opgenomen vanaf welk moment en op welke wijze de grondprijzen worden geïndexeerd en tot welk moment de overeengekomen grondprijzen gelden. Binnen die termijn moet vervolgens een erfpachtaanbieding zijn gedaan. Indien de erfpachtaanbieding niet (tijdig) is geaccepteerd komt deze te vervallen. Indien er een nieuwe aanbieding moet worden gedaan en op dat moment de grondprijzen zoals opgenomen in de overeenkomst niet meer gelden, dient een nieuw grondprijsadvies te worden aangevraagd.
- De erfpachtgrondwaarden voor niet-wonen zijn exclusief BTW.
- Voor de erfpachtgrondwaarden van wonen is het uitgangspunt een niet BTW-belaste levering. Bij een BTW-belaste levering dient van de erfpachtgrondwaarde de BTW in mindering gebracht te worden.

*Toelichting methodiek grondwaardebepaling*
De bepaalde erfpachtgrondwaarde dient als uitgangspunt voor het bepalen van de canon en/ of afkoopsom van een erfpachtrecht.

*WOZ/BSQ- methode*
Voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor een woning voor een bestaand erfpachtrecht, m.u.v. transformaties van meer dan vier woningen, geldt de BSQ-methode. De erfpachtgrondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde of de Onbezwaarde waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote.

*Genormeerd residueel (niet-wonen en transformatie)*
Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Amsterdam is dat de erfpachtgrondwaarden genormeerd bepaald worden. Dit houdt in dat de gemeente bij de bepaling van de erfpachtgrondwaarde van een bepaald project niet uitgaat van (eventueel beschikbare) feitelijke opbrengsten en kosten, maar van vergelijkbare en marktconforme opbrengsten- en kostenniveaus. Hiermee voorkomen we dat kavels met dezelfde locatiekwaliteiten, oppervlakte en met dezelfde bestemming, verschillende erfpachtgrondwaarden hebben.

[1] Vastgesteld in College van Burgemeesters & Wethouders van 10 december 2019.

*Genormeerd residueel voor bestaande erfpachtrechten*
In aanvulling op de genormeerde residuele rekensystematiek geldt voor de bestaande rechten sloopkosten als opslag op de stichtingskosten.

## 4. Overige bijzonderheden

*Niet-woonbestemming in de plint*
Commerciële plint is geen bestemming. In het erfpachtcontract moeten daarom de niet-woonbestemmingen (zoals detailhandel, kantoor, horeca, bedrijfsruimte, zakelijke en consumentgerichte dienstverlening etc.) worden opgenomen die publiekrechtelijk zijn toegestaan.

## 5. Onderbouwing

De volgende onderbouwingen zijn in de bijlage te vinden:

Onderbouwing: Wonen (Onbezwaarde waarde /BSQ)..... 8
Onderbouwing: Niet-wonen.....10
Onderbouwing: Objectinformatie .....14

# Onderbouwing: Wonen (Onbezwaarde waarde /BSQ)

## a. Grondprijsadvies

Het betreft hier een koopwoning(eengezins) in de oude situatie. De BSQ bedraagt 49%.

*Onbezwaarde waarde (output tool model onbezwaarde waarde)*

**WAARDERING O.B.V. ONBEZWAARDE WAARDE 2017** **Versie 26-11-2019**

**Kenmerken woning**

| Kenmerk | Invoer | Hulp |
|---|---|---|
| Gebruikscode | EGWO | |
| Straatnaam | Nieuwezijds Voorburgwal | |
| Buurtcode | A01f | |
| Studentenwon. | Nee | 1,00 |
| Bejaardenwon. | Nee | 1,00 |
| Containerwon. | Nee | 1,00 |

**Gegevens buurt(straat)**

| | |
|---|---|
| Buurtnaam | Spuistraat Zuid |
| Straatcode | 26298 |
| Buurtstraat | 26298A01f |
| Buurt | A01f |
| Buurtcombi | 01 |
| Controle | Bekende buurtstraat |
| BSQ | 49 |

(10)(2e)

**Kenmerken woning en waardering**

| Deelcode | Deelobject | m² of aantal | | Waarde | m² corr. fact. | Onbez. Waarde |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Woning** | | | | | | |
| 1100 | 1100 - Woning | 482 m² GO | X | (10)(2b) | 0,53 | (10)(2b) |
| | | | | | 1,00 | 0)(2 |
| *Buitenruimte* | | | | | | |
| 2030 | 2030 - Grond bij EGWO | 235 m² | X | 0)(2 | 1,00 | (10)(2b) |
| | | | | | 1,00 | 0)(2 |
| *Parkeren*** | | | | | | |
| | | | | | 1,00 | 0)(2 |
| | | | | | 1,00 | 0)(2 |
| *Overig**** | | | | | | |
| | | | | | 1,00 | 0)(2 |
| | | | | | 1,00 | 0)(2 |
| **TOTAAL** | | | | | | (10)(2b) |

Het betreft hier een koopwoning(eengezins) in de nieuwe situatie. De BSQ bedraagt 49%.

**WAARDERING O.B.V. ONBEZWAARDE WAARDE 2017** **Versie 26-11-2019**

**Kenmerken woning**

| Kenmerk | Invoer | Hulp |
|---|---|---|
| Gebruikscode | EGWO | |
| Straatnaam | Nieuwezijds Voorburgwal | |
| Buurtcode | A01f | |
| Studentenwon. | Nee | 1,00 |
| Bejaardenwon. | Nee | 1,00 |
| Containerwon. | Nee | 1,00 |

**Gegevens buurt(straat)**

| | |
|---|---|
| Buurtnaam | Spuistraat Zuid |
| Straatcode | 26298 |
| Buurtstraat | 26298A01f |
| Buurt | A01f |
| Buurtcombi | 01 |
| Controle | Bekende buurtstraat |
| BSQ | 49 |

(10)(2e)

**Kenmerken woning en waardering**

| Deelcode | Deelobject | m² of aantal | | Waarde | m² corr. fact. | Onbez. Waarde |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Woning** | | | | | | |
| 1100 | 1100 - Woning | 505 m² GO | X | (10)(2b) | 0,52 | (10)(2b) |
| | | | | | 1,00 | (10)(2 |
| *Buitenruimte* | | | | | | |
| 2030 | 2030 - Grond bij EGWO | 235 m² | X | (10)(2 | 1,00 | (10)(2b) |
| | | | | | 1,00 | (10)(2 |
| *Parkeren*** | | | | | | |
| | | | | | 1,00 | (10)(2 |
| | | | | | 1,00 | (10)(2 |
| *Overig**** | | | | | | |
| | | | | | 1,00 | (10)(2 |
| | | | | | 1,00 | (10)(2 |
| **TOTAAL** | | | | | | (10)(2b) |

# Onderbouwing: Niet-wonen

## a. Grondprijsadvies

De grondwaarde voor Kunsthandel (Detailhandel) is bepaald op basis van de volgende parameters:

*Output niet-wonen tool*

**Output**

| Referenties | Versie 1.0 |
|---|---|
| Bestemming | Kunsthandel (Detailhandel) |
| Nieuw of bestaand | Bestaand erfpachtrecht |
| Kostenreferentie | Winkel/detailhandel/overig |
| Specificatie kostenreferentie | In plint, kleinere units |
| Genormeerd of maatwerk | Genormeerd |

| Grondwaarde | | |
|---|---|---|
| Huur per m² vvo | € | (10)(2b) |
| BAR | | 6,75% |
| Marktwaarde per m² vvo | € | (10)(2b) |
| Vormfactor vvo/bvo | | 90,0% |
| Marktwaarde per m² bvo | € | (10)(2b) |
| Stiko per m² bvo incl. sloopkosten | € | (10)(2b) |
| **Erfpachtgrondwaarde per m² bvo** | € | (10)(2b) |

Prijspeil kosten: Q3: 01-08-2019

De grondwaarde voor Kunsthandel (Detailhandel) op deze locatie is (10)(2b),- per m² BVO. Voor de huurwaarde is uitgegaan van (10)(2b),- per m² vvo op de beletage. Voor de BAR is uitgegaan van 6,75%. Voor de stichtingskosten is aangesloten bij Winkel/detailhandel/ovelrig.
Voor de huurwaarde voor Kunsthandel(Detailhandel) op deze locatie is het uitgegaan van (10)(2e) per m² vvo op de begane grond (commerciële plint). **Echter gezien de ligging op de beletage (slechter bereikbaar) is een afslag op de huur gedaan van circa 25% en is uitgekomen op een huur van (10)(2b),- per m² vvo voor de beletage.**

## b. Eerder afgegeven GPA's

*Overzicht database (relevante adviezen)*

| DATUM ADVIES | GEBIEDS-CODE | STADSDEEL | ADRES | TYPE VASTGOED | GRONDWAARDE eeuwigdurend | GRONDWAARDE voortdurend | HUUR/VON | BVO/VVO | BAR | STIKO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3-5-2018 | A04e | Centrum | Koningstraat (10)(2e) | Winkel/ detailhandel | (10)(2b) | (10)(2b) | | | | |
| 27-6-2018 | A00a | Centrum | Elleboogsteeg (10)(2e) | Winkel/horeca | (10)(2b) | (10)(2b) | (10)(2b) | | (10)(2b) | (10)(2b) (10)(2b) |
| 12-7-2018 | A06i | Centrum | Marnixstraat (10)(2e | Commerciële plint | (10)(2b) | (10)(2b) | (10)(2b) | | (10)(2b) | (10)(2b) (10)(2b) |
| 30-8-2018 | A04e | Centrum | Snoekjessteeg (10)(2e) | detailhandel en horeca | (10)(2b) | (10)(2b) | (10)(2b) | | (10)(2b) | (10)(2b) (10)(2b) |
| 30-8-2018 | A04e | Centrum | Sint Antoniebreestraat (10)(2e | detailhandel en horeca | (10)(2b) | (10)(2b) | (10)(2b) | | (10)(2b) | (10)(2b) (10)(2b) |
| 30-8-2018 | A04e | Centrum | Nieuwmarkt (10)(2e) | detailhandel en horeca | (10)(2b) | (10)(2b) | (10)(2b) | | (10)(2b) | (10)(2b) (10)(2b) |
| 4-10-2018 | A00e | Centrum | Kloveniersburgwal (10)(2e | Culturele ruimte t.b.v. podiumkuns | (10)(2b) | (10)(2b) | (10)(2b) | | (10)(2b) | (10)(2b) (10)(2b) |
| 21-11-2018 | A01e | Centrum | Suikerbakkersstee (10)(2 | Expositieruimte | (10)(2b) | (10)(2b) | (10)(2b) | | (10)(2b) | (10)(2b) |
| 31-1-2019 | A00e | Centrum | Czaar Peterstraat (10)(2e | Horeca | (10)(2b) | (10)(2b) | (10)(2b) | | (10)(2b) | (10)(2b) (10)(2b) |
| 22-3-2019 | A06i | Centrum | Rozengracht (10)(2e | Horeca | (10)(2b) | (10)(2b) | (10)(2b) | | (10)(2b) | (10)(2b) (10)(2b) |
| 24-4-2019 | A04e | Centrum | Koningsstraat (10)(2e | Detailhandel/ winkel | (10)(2b) | (10)(2b) | (10)(2b) | | (10)(2b) | (10)(2b) (10)(2b) |
| 28-11-2019 | A06c | Centrum | Prinsengracht (10)(2 | Winkel | (10)(2b) | (10)(2b) | (10)(2b) | | (10)(2b) | (10)(2b) (10)(2b) |
| 28-11-2019 | A06c | Centrum | Prinsengracht (10)(2e) | Winkel Kelder | | (10)(2b) | (10)(2b) | | (10)(2b) | (10)(2b) |
| 9-4-2020 | A00e | Centrum | Conradstraat (10)(2e | Horeca | | (10)(2b) | (10)(2b) | | (10)(2b) | (10)(2b) |
| 31-3-2020 | A00i | Centrum | Entrepotdok (10)(2e | Atelier | (10)(2b) | (10)(2b) | (10)(2b) | | (10)(2b) | (10)(2b) (10)(2b) |
| 4-5-2020 | A08e | Centrum | Nieuwe Achtergracht (10)(2e) | Atelier | (10)(2b) | (10)(2b) | (10)(2b) | | (10)(2b) | (10)(2b) (10)(2b) |

(10)(2e)

Bovenstaande tabel laat de grondprijsadviezen voor bestemmingen Horeca, Detailhandel en Ateliers in de commerciële plint in Amsterdam Centrum. Een huur van (10)(2b),- per m² vvo ligt iets hoger dan deze eerdere adviezen, vanwege de zeer centrale ligging van de huidige locatie. Een BAR van 6,75% sluit goed aan bij de eerdere adviezen.

## c. Gehanteerde opbrengsten

Voor de huurwaarde voor Kunsthandel(Detailhandel) op deze locatie is het uitgegaan van (10)(2e) per m² vvo op de begane grond (commerciële plint). **Echter gezien de ligging op de beletage (slechter bereikbaar) is een afslag op de huur gedaan van circa 25% en is uitgekomen op een huur van (10)(2b),- per m² vvo voor de beletage.**

Deze huurwaarde is gebaseerd op onderstaande analyses van het aanbod en de transacties in deze omgeving op Funda(ongeveer (10)(2b),- per m² vvo) en Calcasa (ongeveer (10)(2b) per m² vvo) en Cushman en Wakefield. Een huurniveau van (10)(2e)- per m² vvo op de begane grond (in de commerciële plint) sluit namelijk aan bij de bovenkant van de bandbreedte((10)(2b),- t/m (10)(2e)- per m² vvo) van de Cushman & Wakefield winkelhuren Amsterdam 2019 voor deze straat. Er is sprake van een aanzienlijke passantenstroom.

*Transacties uit Calcasa*

| Calcasa transacties | Prijs | Opp | Prijs / m2 |
|---|---|---|---|
| MINIMUM | (10)(2b) | 62 | (10)(2b) |
| MAXIMUM | (10)(2b) | 177 | (10)(2b) |
| MEDIAAN | (10)(2b) | 91 | (10)(2b) |
| GEMIDDELDE | (10)(2b) | 110 | (10)(2b) |

| Datum | Straat | Huisn. | Prijs | Opp | Prijs / m2 | Soort | Bouwjaar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25-11-2019 | Oudekerksplein | (10)(2 | (10)(2b) | 65 | (10)(2b) | Horeca | 1981 |
| 26-6-2019 | Raadhuisstraat | (10)(2e) | (10)(2b) | 62 | (10)(2b) | Winkel | 1005 |
| 1-5-2019 | Herengracht | (10)(2 | (10)(2b) | 176 | (10)(2b) | Winkel | 1005 |
| 25-2-2019 | Spuistraat | (10)(2e) | (10)(2b) | 177 | (10)(2b) | Horeca | 1919 |
| 1-11-2018 | Nieuwezijds Voorburgw | (10)(2 | (10)(2b) | 80 | (10)(2b) | Winkel | 1005 |
| 18-9-2018 | Nieuwezijds Voorburgw | (10)(2e) | (10)(2b) | 101 | (10)(2b) | Winkel | 1992 |

Ook bij het aanbod zien we een vergelijkbaar beeld. De gemiddelde huurprijzen op basis van het aanbod bij Calcasa bedraagt ongeveer (10)(2b),- per m² vvo en de mediane huurprijzen bedragen ongeveer (10)(2b),- per m² vvo in deze omgeving.

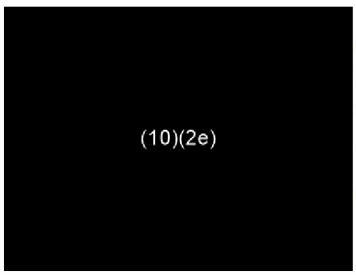
*Aanbod uit Calcasa*

| Calcasa aanbod | Prijs | Opp | Prijs / m2 |
|---|---|---|---|
| MINIMUM | (10)(2b) | 55 | (10)(2b) |
| MAXIMUM | (10)(2b) | 139 | (10)(2b) |
| MEDIAAN | (10)(2b) | 80 | (10)(2b) |
| GEMIDDELDE | (10)(2b) | 86 | (10)(2b) |

| Datum | Straat | Huisn. | Prijs | Opp | Prijs / m2 | Soort | Bouwjaar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7-1-2020 | Nieuwezijds Voorburgwal | (10)(2 | (10)(2b) | 139 | (10)(2b) | Winkel | 1987 |
| 7-12-2018 | Prinsengracht | (10)(2 | (10)(2b) | 95 | (10)(2b) | Winkel | 1900 |
| 8-8-2019 | Herengracht | (10)(2 | (10)(2b) | 65 | (10)(2b) | Winkel | 1735 |
| 5-7-2019 | Singel | (10)(2e) | (10)(2b) | 55 | (10)(2b) | Winkel | 1005 |
| 1-7-2019 | Nieuwezijds Voorburgwal | (10)(2 | (10)(2b) | 100 | (10)(2b) | Winkel | 1895 |
| 7-12-2018 | Hartenstraat | (10)(2e) | (10)(2b) | 60 | (10)(2b) | Winkel | 1005 |

*Referenties uit Funda in Business*

Onderstaande de referenties van het aanbod in deze omgeving op Funda. Deze bevestigen het eerder geschetste beeld.




Nieuwezijds Voorburgwal (10)(2e) Amsterdam
Winkel
(10)(2b) /m²/jaar
94 m² / 94 m²
(10)(2e) Bedrijfsmakelaars




Daarnaast is gekeken naar de huurniveaus op de Nieuwezijds Voorburgwal op basis onderstaande marktinformatie van Cushman en Wakefield (Winkelhuren Amsterdam 2019). Een huurniveau van (10)(2b),- per m² vvo (en (10)(2b),- per m² vvo op de beletage) past goed in onderstaande bandbreedte.

| Cushman & Wakefield Winkelhuren Amsterdam | | | 2019 * | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Locatie/winkelgebied gemeente Amsterdam | stadsdeel | type winkelgebied* | verkooppunten | Van (€) | Tot (€) |
| Nieuwezijds Voorburgwal, Nieuwe Nieuwstraat | Centrum | Centrum | 76 | 225 | 450 |

BAR
Voor de BAR is aangesloten bij de eerdere adviezen in deze omgeving en bedraagt 6,75%. Dit sluit ook goed aan de recente marktinformatie uit de marktinformatie-tool.

## d. Gehanteerde stichtingskosten

Het gehanteerde referentiemodel voor de stichtingskosten betreft Winkel/Detailhandel/Overig. De stichtingskosten zijn genormeerd bepaald en bedragen (10)(2b),- per m² bvo incl. sloopkosten. De gehanteerde vormfactor (vvo/bvo) is 90% en de prijzen zijn op prijspeil 2019.

# Onderbouwing: Objectinformatie

Het pand is gelegen aan de Nieuwezijds Voorburgwal. Di is een drukke straat in Amsterdam Centrum nabij de Dam en is goed met de auto en openbaar vervoer bereikbaar. Onderstaand een aantal impressies van de betreffende locatie.

