

0037
Cc: [redacted] <[redacted]@123vastgoedexpertise.nl>
[redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
From: [redacted]
Sent: Fri 1/6/2023 7:31:11 AM
Subject: RE: 2022-12-02 Vraag over grondwaarde huidige situatie Basisweg 2 Weesp [102573-13129837]
Received: Fri 1/6/2023 7:31:11 AM

Beste [redacted],

Dank voor de heldere uitleg.

Fijne dag gewenst!

Hartelijke groeten,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@123vastgoedexpertise.nl>

Verzonden: donderdag 5 januari 2023 18:46

Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@123vastgoedexpertise.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: 2022-12-02 Vraag over grondwaarde huidige situatie Basisweg 2 Weesp [102573-13129837]

Urgentie: [redacted]

[redacted],

Bij het vaststellen van de verschillende gebruiken van de gronden heb ik bij de 1e versie een aantal aannames moeten doen omdat ik geen situatie tekening tot mijn beschikking had. Op die basis is een globale verdeling en de toewijzing van de gronden gedaan en dat heeft geresulteerd in een toewijzing van (zie ook blz 14 rapport versie 1):

circa 2.000 m2 voor clubhuis, terras en groenstrook

circa 2.000 m2 voor overkapping driving range, lockers, aanlooproute en groenstrook

Bij het verzoek om op basis van de stukken van de omgevingsvergunning een marktwaarde met een bijzonder uitgangspunt te schatten had ik een situatieschets tot mijn beschikking waarin ik vrij nauwkeurig de kavelverdeling heb kunnen inmeten.

Het komt er derhalve op neer dat ik met deze situatieschets een nauwkeurige berekening en toewijzing van de gronden in huidige staat heb kunnen maken (zie ook blz 16 rapport versie 2).

Als taxateur moet je op basis van de informatie die je tot je beschikking hebt een schatting doen. Hoe beperkter de informatie verstrekking hoe meer aannames een taxateur moet doen. Met de situatieschets kon ik een betere inschatting maken van de grondverdeling en heb ik dat verwerkt in de marktwaarde van de huidige staat.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

123vastgoedexpertise
Gedempt Hamerkanaal 89
1021 KP Amsterdam
Tel : [redacted]
www.123vastgoedexpertise.nl

1047621



DISCLAIMER Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwelijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens privacywet- of regelgeving of overeenkomst. 123vastgoed B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Aan dit e-mailbericht kan geen contractuele verplichting worden ontleend. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldiging ervan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk contact op te nemen met de afzender en het e-mailbericht te vernietigen.

Van: "5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>

Datum: woensdag, 4 januari 2023 15:05

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@123vastgoedexpertise.nl>

CC: "5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>

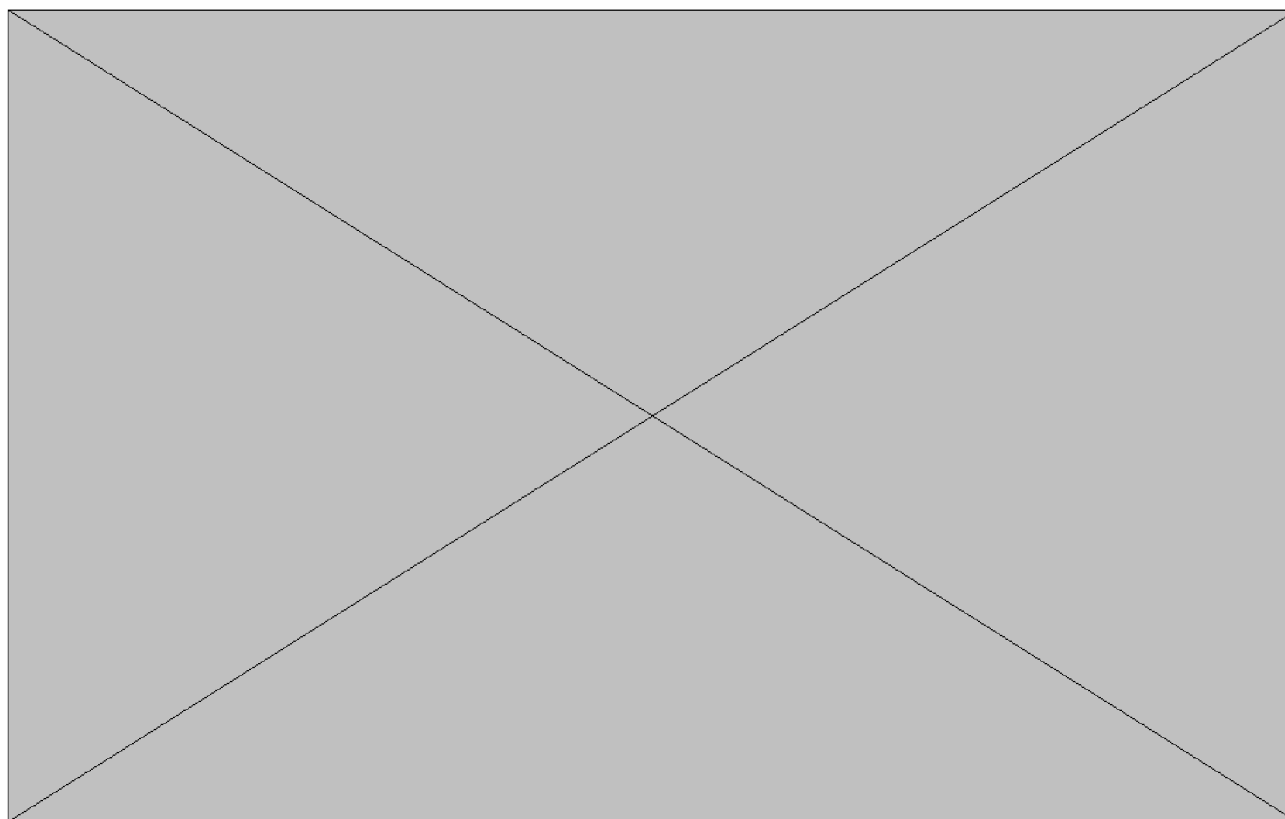
Onderwerp: RE: 2022-12-02 Vraag over grondwaarde huidige situatie Basisweg 2 Weesp [102573-13129837]

5.1.2e

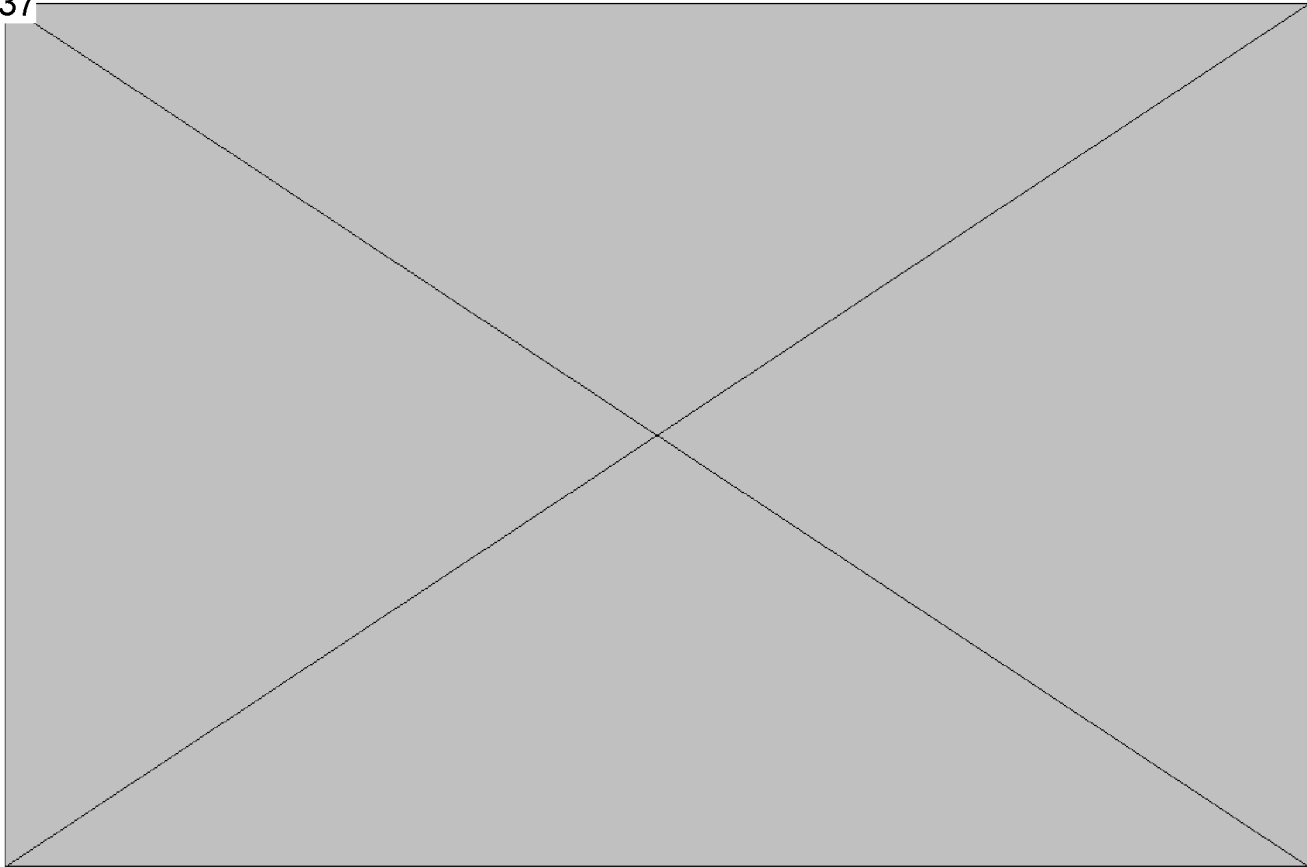
Bedankt!

Ik heb voor de duidelijkheid ook nog even een screenshot gemaakt uit het 'oude' en 'nieuwe' rapport.

Rapport d.d. 10 oktober 2022:



Rapport d.d. 2 februari 2022:



Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@123vastgoedexpertise.nl>

Verzonden: woensdag 4 januari 2023 12:29

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: 2022-12-02 Vraag over grondwaarde huidige situatie Basisweg 2 Weesp [102573-13129837]

5.1.2e,

Ook voor jullie de beste wensen voor 2023. Mijn excuus dat dit nog is blijven liggen. 5.1.2e
5.1.2e

Dat is gelukkig allemaal weer achter de rug dus we zijn weer op volle oorlogsterkte. Ik duik erin en kom er uiterlijk morgen bij je op terug.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e



DISCLAIMER Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwelijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens privacywet- of regelgeving of overeenkomst. 123vastgoed B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Aan dit e-mailbericht kan geen contractuele verplichting worden ontleend. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldiging ervan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk contact op te nemen met de afzender en het e-mailbericht te vernietigen.

Van: "5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>

Datum: dinsdag, 3 januari 2023 15:55

Aan: "5.1.2e@123makelaar.nl" <5.1.2e@123makelaar.nl>

CC: "5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: 2022-12-02 Vraag over grondwaarde huidige situatie Basisweg 2 Weesp [102573-13129837]

5.1.2e,

Nog de beste wensen voor 2023!

Zou jij nog antwoord willen geven op onderstaande vraag?

Volgens mij zag jouw eerdere antwoord op onderstaande situaties 3, 4, 7 en 8 terwijl mijn vraag juist gaat over 1, 2, 5 en 6.

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e

Verzonden: vrijdag 2 december 2022 16:21

Aan: 5.1.2e@123makelaar.nl <5.1.2e@123makelaar.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: 2022-12-02 Vraag over grondwaarde huidige situatie Basisweg 2 Weesp [102573-13129837]

5.1.2e,

Dank voor je snelle reactie en toelichting 5.1.2e, maar ik begrijp het eigenlijk toch nog niet. Ik zal ook proberen om mijn vraag wat duidelijker te formuleren.

In ieder taxatierapport staan vier verschillende grondwaardes opgenomen, in beide taxatierapporten in totaal 8 waardes (allen met peildatum 21-11-2021):

Waardes vermeld in taxatierapport d.d. 2 februari 2022:

1. huidige feitelijke situatie erfpacht;

2. huidige feitelijke situatie eigendom;

3. 'nieuwe situatie' (op basis van vergunningsaanvraag 25 juli 2021) erfpacht;

1047621

0037
4. 'nieuwe situatie' (op basis van vergunningsaanvraag 25 juli 2021) eigendom.

Waardes vermeld in taxatierapport d.d. 20 oktober 2022:

5. huidige feitelijke situatie erfpacht;

6. huidige feitelijke situatie eigendom;

7. 'nieuwe situatie' (op basis van vergunningsaanvraag 23 maart 2022) erfpacht;

8. 'nieuwe situatie' (op basis van vergunningsaanvraag 23 maart 2022) eigendom.

Nu zou ik denken (als leek zijnde ;-)) dat de hierboven genoemde geel gemarkeerde waardes gelijk zouden moeten zijn aan elkaar (dus 1 gelijk aan 5 en 2 gelijk aan 6). Omdat deze allemaal uitgaan van dezelfde huidige feitelijke situatie (dus zonder rekening te houden met de toekomstige verbouwingen). Dat de waardes onder 3,4, 7 en 8 in beide rapporten van elkaar verschillen begrijp ik wel omdat er dan wordt uitgegaan van verschillende situaties (verschillende aanvragen omgevingsvergunning).

Hopelijk is het nu duidelijker geformuleerd.

Vriendelijke groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e @123makelaar.nl <5.1.2e @123makelaar.nl>

Verzonden: vrijdag 2 december 2022 15:05

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: Re: 2022-12-02 Vraag over grondwaarde huidige situatie Basisweg 2 Weesp [102573-13129837]

5.1.2e

In principe zouden die hetzelfde kunnen zijn doch op basis van de uitgangspunten (het bouwvolume) van de verleende omgevingsvergunning komt dit verschil tot stand.

In de eerdere taxatie zijn we van een groter bouwvolume uitgegaan. De bouwkosten lagen daardoor hoger. In de aanvraag omgevingsvergunning wordt nu een iets kleiner bouwvolume aangehouden.

Het iets kleinere volume geeft in verband met het type exploitatie geen waarde drukkend effect op de waarde na realisatie. Deze studio's zullen voor nagenoeg dezelfde huur/ kamerprijs kunnen worden geëxploiteerd. De bouwkosten worden echter wel iets lager omdat er minder bouwvolume wordt gerealiseerd. Daardoor valt de waarde residueel gezien iets hoger uit.

Eventueel is dit op te lossen door toch een correctie te doen op de bouwkosten stijgingen die hebben plaats gevonden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

123vastgoedexpertise
Gedempt Hamerkanaal 89
1021 KP Amsterdam
Tel: 5.1.2e

www.123vastgoedexpertise.nl

1047621



DISCLAIMER Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwelijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens privacywet- of regelgeving of overeenkomst. 123 Vastgoed B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Aan dit e-mailbericht kan geen contractuele verplichting worden ontleend. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennismaking, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldiging ervan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk contact op te nemen met de afzender en het e-mailbericht te vernietigen.

Van: "5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>

Datum: vrijdag, 2 december 2022 14:04

Aan: "5.1.2e@123makelaar.nl" <5.1.2e@123makelaar.nl>

CC: '123vastgoedexpertise' <5.1.2e@123vastgoedexpertise.nl>

Onderwerp: 2022-12-02 Vraag over grondwaarde huidige situatie Basisweg 2 Weesp

5.1.2e

Naar aanleiding van het nieuwe taxatierapport voor Basisweg 2 heb ik de volgende vraag.

In het oude rapport staat voor de huidige feitelijke situatie (waarde peildatum 24-11-2021) een grondwaarde van EUR 5.1.2b voor erfpacht en 5.1.2b voor eigendom.

In het nieuwe rapport staat voor de huidige feitelijke situatie (waarde peildatum 24-11-2021) een grondwaarde van EUR 5.1.2b voor erfpacht en 5.1.2b voor eigendom.

Zouden deze waarden niet hetzelfde moeten zijn nu van dezelfde situatie en dezelfde peildatum wordt uitgegaan? En dat alleen de grondwaarden voor de nieuwe situatie wijzigen (Oud: 20 hotelappartementen vs. Nieuw: 20 hotelappartementen + 29 parkeerplaatsen)?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2e@amsterdam.nl

5.1.2e

Aanwezig: dinsdag t/m vrijdag

1047621

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020**, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar erfpacht@amsterdam.nl.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.