

OBJECT GEGEVENS		TAXATIE REKENMODEL				24-11-2010	
Lokatie:	Atlantisplein 1 te Amsterdam				Soort object:	herontwikkeling bestaande opstal	
Grond oppervlak:	3.056			m ²			
Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost						
Taxateur:	drs. W. Groen RMT, mr. H.C. van Wamel MRICS RT						
Dossiernummer:	CO100277						
A2. Marktwaaarde vrij op naam na realisatie (ver)nieuwbouw (commercieel)							
opslagruimte	kelder	ca.	2.900	m ²	à €	40	/m ² /jr = € 116.000,00
winkelruimte	bg	ca.	2.406	m ²	à €	186	/m ² /jr = € 448.050,00
horeca	bg + 1e	ca.	605	m ²	à €	221	/m ² /jr = € 133.500,00
kantoren	1e t/m 3e	ca.	5.581	m ²	à €	143	/m ² /jr = € 797.590,00
totaal			11.492				
Markthuuruwaarde op jaarbasis							€ 1.495.140,00
Gemiddelde huurwaarde per m ²		€	130				
Afgerond wordt de gecorrigeerde bruto markthuuruwaarde vastgesteld op:					100%	€	1.495.140,00
Minus geschatte exploitatiekosten:							
- ozb	0,1717%	x	10	x	€	1.495.140,00	= € 25.671,55
- opstalverzekering	€ 1,00	/	€ 1.000	x	€	18.961.800,00	= € 18.961,80
- assurantiebelaasting	7 %	over in rekening gebrachte premie			€	18.961,80	= € 1.327,33
- rioolrecht							= € 145,46
- waterschapslasten	€ 0,58				€	1.495.140,00	= € 3.468,72
- leegstandrisico	0,00%	v/d huurwaarde			€	1.495.140,00	= € -
- verhuur/promotiekosten	0,00%	v/d leegstand			€	-	= € -
- beheer	2,00%	v/d huurwaarde			€	1.495.140,00	= € 29.902,80
- erfpachtcanon tot en met 15 augustus 2057 afgekocht							= € -
- niet verrekenbare BTW (over verhuur/promotie, beheer en onderhoud)							= € -
- reservering onderhoud	12,641	m ² bvo	x		€	3,55	= € 44.876,26
							8,32% - € 124.353,92
Netto markthuuruwaarde							92% € 1.370.786,08
Kapitalisatie op basis van een netto rendement van zijnde		€	1.370.786,08	/	7,45	x	100
							v.o.n. € 18.399.813,09
minus correcties							
- aanvangsleegstand/verbouw periode			12 mnd.				€ 1.495.140,00
- incentives (per 5-jaar)			9 mnd.				€ 1.121.355,00
- erfpachtcorrectie (contante waarde afkoop in 2057)							€ 257.398,23
Marktwaaarde commercieel vrij op naam							€ 15.525.919,87
Marktwaaarde commercieel vrij op naam					v.o.n.	€	15.530.000,00
Kengetallen							
Cap rate op huurwaarde		v.o.n.	10,39		k.k.		9,70
BAR op huurwaarde			9,63%				10,30%
Exploitatiekosten			8,32%				
Gemiddelde huurwaarde	€		130				
Residuele grondwaarde / herontwikkelingswaarde na (ver)nieuwbouw:							
Opbrengst							
Marktwaaarde					v.o.n.	€	15.530.000,00
Minus BTW (uitsluitend over woningen en parkeerplaatsen)							€ -
Marktwaaarde exclusief BTW					A	€	15.530.000,00
Kosten (oppervlaktes betreffen een inschatting)							
ged. verbouw bg tot winkelruimte (ex. BTW)	ca.	2.350	m ² BVO	à €	172,00	/m ²	= € 404.131,20
ged. verbouw 1e verd. tot kantoorruimte (ex. BTW)	ca.	1.877	m ² BVO	à €	265,50	/m ²	= € 498.237,30
ged. verbouw 2e verd. tot kantoorruimte (ex. BTW)	ca.	1.370	m ² BVO	à €	265,50	/m ²	= € 363.735,00
aanleg vloer vide 2e verdieping (ex. BTW)	ca.	420	m ² BVO	à €	250,00	/m ²	= € 105.000,00
ged. verbouw 3e verd. tot kantoorruimte (ex. BTW)	ca.	968	m ² BVO	à €	265,50	/m ²	= € 257.004,00
aanleg vloer vide 3e verdieping (ex. BTW)	ca.	370	m ² BVO	à €	250,00	/m ²	= € 92.500,00
Subtotaal (bouwkosten)					C	€	1.720.607,50
kosten architect/constructeur	2,00%	van	€	725.739,00			= € 14.514,78
risico / onvoorzien	5,00%	van	€	725.739,00			= € 36.286,95
leges	2,00%	van	€	725.739,00			= € 14.514,78
Subtotaal (additionele kosten)					D	€	65.316,51
verkoop/promotiekosten	1,00%	van	€	15.530.000,00			= € 155.300,00
Subtotaal					E	€	155.300,00
renteverlies over sloop-/bouwkosten 1 jr.	3,00%	van	€	1.720.607,50			= € 51.618,23
renteverlies over de verbouwperiode 1 jr.	6,00%	van	€	12.030.000,00			= € 721.800,00
Subtotaal (renteverliezen)					F	€	773.418,23
Totaal Kosten (B t/m F)					G	€	2.714.642,24
Totalen							
Waarde in het economische verkeer vrij van huur en gebruik exclusief BTW					A	€	15.530.000,00
Totaal Kosten (B t/m F)					G	€	2.714.642,24
Subtotaal waarde v.o.n. minus totaal kosten (A-G)						€	12.815.357,77
Minus verwerfingskosten zoals notarijskosten ad. zijnde		6,50	/	106,50	x	€	12.815.357,77
							6,50% kosten - € 782.157,99
Residuele waarde / herontwikkelingswaarde					k.k.	€	12.033.199,78
Afgerond wordt de residuele waarde / herontwikkelingswaarde vastgesteld op:						€	12.030.000,00