

OBJECT GEGEVENS		TAXATIE REKENMODEL				24-11-2010	
Lokatie:	Atlantisplein 1 te Amsterdam			Soort object:	sloop en nieuwbouw		
Grond oppervlak:	3.056			m <sup>2</sup>			
Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost						
Taxateur:	drs. W. Groen RMT, mr. H.C. van Wamel MRICS RT						
Dossiernummer:	CO100277						
<b>A2. Marktwaarde vrij op naam na realisatie (ver)nieuwbouw (commercieel)</b>							
bg	winkelruimte	ca.	2.091	m <sup>2</sup>	à €	275,00	/m <sup>2</sup> /jr = € 574.937,50
1e t/m 3e	kantoorruimte	ca.	6.272	m <sup>2</sup>	à €	175,00	/m <sup>2</sup> /jr = € 1.097.607,95
kelder	archiefruimte	ca.	500	m <sup>2</sup>	à €	40,00	/m <sup>2</sup> /jr = € 20.000,00
kelder	parkeren	ca.	59	st	à €	1.500,00	st/jr = € 88.627,27
Markthuuruwaarde op jaarbasis			8.863				€ 1.781.172,73
Gemiddelde huurwaarde per m <sup>2</sup>			€ 201				
Afgerond wordt de gecorrigeerde bruto markthuuruwaarde vastgesteld op:				100%	€		<b>1.781.172,73</b>
<b>Minus geschatte exploitatiekosten:</b>							
- ozb	0,1717%	x	10	x	€	1.781.172,73	= € 30.582,74
- opstalverzekering	€ 1,00	/	€ 1.000	x	€	14.623.500,00	= € 14.623,50
- assurantebelasting	7%	over in rekening gebrachte premie	€	14.623,50	=	€	1.023,65
- roolrecht					=	€	145,46
- waterschapslasten	€ 0,58		€	1.781.172,73	=	€	4.132,32
- leegstandrisico	0,00%	v/d huurwaarde	€	1.781.172,73	=	€	-
- verhuur/promotiekosten	0,00%	v/d leegstand	€	-	=	€	-
- beheer	2,00%	v/d huurwaarde	€	1.781.172,73	=	€	35.623,45
- erfpachtcanon tot en met 15 augustus 2057 afgekocht					=	€	-
- niet verrekenbare BTW (over verhuur/promotie, beheer en onderhoud)					=	€	-
- reservering onderhoud	9,749	m <sup>2</sup> bvo	x	€	3,55	=	€ 34.608,95
				6,78%	-	€	<b>120.740,07</b>
Netto markthuuruwaarde				93%	€		1.660.432,66
Kapitalisatie op basis van een netto rendement van zijnde			€ 1.660.432,66	/	6,75	x	100
					v.o.n.	€	24.599.002,39
<b>minus correcties</b>							
- aanvangsleegstand				12 mnd.		€	1.781.172,73
- incentives (per 5-jaar)				9 mnd.		€	1.335.879,55
- erfpachtcorrectie (contante waarde afkoop in 2057)						€	257.398,23
Marktwaarde commercieel vrij op naam						€	21.224.551,89
Marktwaarde commercieel vrij op naam					v.o.n.	€	<b>21.220.000,00</b>
<b>Kengetallen</b>							
Cap rate op huurwaarde		v.o.n.	11,91		k.k.	11,13	
BAR op huurwaarde			8,39%			8,98%	
Exploitatiekosten			6,78%				
Gemiddelde huurwaarde	€		201				
<b>Residuele grondwaarde / herontwikkelingswaarde na (ver)nieuwbouw:</b>							
<b>Opbrengst</b>							
Marktwaarde					v.o.n.	€	21.220.000,00
Minus BTW (uitsluitend over woningen en parkeerplaatsen)						€	<b>14.150,57</b>
Marktwaarde exclusief BTW					A	€	21.205.849,43
<b>Kosten</b>							
sloopkosten			ca.	12.244	m <sup>2</sup> /BVO	à €	30,00 /m <sup>2</sup> = € 367.320,00
Subtotaal (sloop- en saneringskosten)					B	€	<b>367.320,00</b>
kosten exploitatiebijdrage gemeente			ca.	3.056,00	m <sup>2</sup> /maalveld	à €	25,00 /m <sup>2</sup> = € 76.400,00
bouwkosten winkels (excl. BTW)			ca.	2.299,75	m <sup>2</sup> /BVO	à €	860,00 /m <sup>2</sup> = € 1.977.785,00
bouwkosten kantoren (excl. BTW)			ca.	6.899,25	m <sup>2</sup> /BVO	à €	885,00 /m <sup>2</sup> = € 6.105.836,25
bouwkosten parkeergarage norm 1:150 (ex. BTW)			ca.	59,00	st	a €	20.000,00 st = € 1.180.000,00
bouwkosten kelder (excl. BTW)			ca.	550,00	m <sup>2</sup> /BVO	à €	442,50 /m <sup>2</sup> = € 243.375,00
Subtotaal (bouwkosten)					C	€	<b>9.736.196,25</b>
kosten architect/constructeur			5,00%	van	€	6.105.836,25	= € 305.291,81
risico / onvoorzien			5,00%	van	€	6.105.836,25	= € 305.291,81
leges			2,00%	van	€	6.105.836,25	= € 122.116,73
Subtotaal (additionele kosten)					D	€	<b>732.700,35</b>
project ontwikkelingfee			5,00%	van	€	21.220.000,00	= € 1.061.000,00
verkoop/promotiekosten			1,00%	van	€	21.220.000,00	= € 212.200,00
Subtotaal					E	€	<b>1.273.200,00</b>
renteverlies over sloop-/bouwkosten 1 jr.			3,00%	van	€	10.103.516,25	= € 303.105,49
renteverlies over de aankoop 1 jr.			6,00%	van	€	7.820.000,00	= € 469.200,00
Subtotaal (renteverliezen)					F	€	<b>772.305,49</b>
Totaal Kosten (B t/m F)					G	€	<b>12.881.722,09</b>
<b>Totalen</b>							
Waarde in het economische verkeer vrij van huur en gebruik exclusief BTW					A	€	21.205.849,43
Totaal Kosten (B t/m F)					G	€	<b>12.881.722,09</b>
Subtotaal waarde v.o.n. minus totaal kosten (A-G)						€	8.324.127,34
Minus verwervingskosten zoals notariskosten ad. zijnde			6,50	/	106,50	x	€ 8.324.127,34
					6,50%	kosten	- € 508.045,33
Residuele grondwaarde / herontwikkelingswaarde					k.k.	€	7.816.082,01
Afgerond wordt de residuele grondwaarde / herontwikkelingswaarde vastgesteld op:						€	<b>7.820.000,00</b>