Grondprijs (hoogwaardig) horecapaviljoen Frankemaheerd

- (10)(2b),- per vierkante meter bruto vloeroppervlak
- Voor terrassen geldt een korting van 75% op de grondprijs voor horeca (per vierkante meter kavel). Deze korting is nadrukkelijk niet van toepassing als de terrassen overdekt en verwarmd zijn.

De grondwaarde van een horecagelegenheid is grotendeels afhankelijk van, dan wel wordt bepaald door, de omzet die per vierkante meter gerealiseerd kan worden. Hierbij is gekeken naar de potentie van deze locatie, Frankemaheerd (toekomstig ING hoofdkantoor). De huurwaarde wordt afgeleid als aandeel van de te verwachte omzet per vierkante meter. De omzet per vierkante meter alsmede het aandeel van de omzet voor de huurwaarde is gebaseerd op ervaringscijfers en reguliere kengetallen. Deze reguliere omzetkengetallen zijn aangepast aan de situatie voor Frankemaheerd. Hierbij is rekening gehouden met de volgende factoren:

- Concurrentie: behoorlijke concurrentie in de omgeving;
- Specifieke kwaliteiten: beperkte zichtbaarheid/bereikbaarheid, maar ook nabij Amsterdamse Poort, ruim parkeeraanbod en nabijheid van OV;
- Toekomstperspectief: de omgeving komt waarschijnlijk meer tot ontwikkeling met de komst van de 'ING-campus';
- Grootte van het paviljoen: de omzet wordt deels bepaald door de aanwezigheid van eventuele terrassen. Dit is vooralsnog onbekend en geen rekening mee gehouden.

Vervolgens wordt met behulp van de huurwaardekapitalisatiemethode de grondprijs bepaald, rekening houdend met de investeringskosten van een vrijstaand paviljoen en een opslag in verband met het hoge ambitieniveau van het ontwerp van het paviljoen.

Deze grondprijzen gelden alleen in kalenderjaar 2017, specifiek voor dossier E 4099/2 (Frankemaheerd).