01463

To: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted] Finance Ideas[[redacted]@finance.unimaas.nl]; D. [redacted] [redacted]@uvt.nl]
From: [redacted]
Sent: Tue 2/10/2015 7:59:10 AM
Subject: Schema's berekening residuele grondwaarde
Received: Tue 2/10/2015 7:59:21 AM

Geachte [redacted], beste [redacted],
De Grondwaardecommissie zou graag een concept-memo willen ontvangen, waarin *schematisch* uitgewerkt wordt hoe de residuele grondwaarde in de huidige praktijk berekend wordt door:

1)de Gemeente;
2)de taxateurs.

Een definitief memo zou mogelijk aan het eindrapport kunnen worden toegevoegd.
In de grondvorm wordt de residuele grondwaarde als volgt bepaald:

Marktwaarde grond plus opstal
-/-
Residuele grondwaarde

Wij vragen in het schema op de volgende elementen een korte toelichting te geven:

1.Marktwaarde grond plus opstal

a. Bepaling (en eventueel definiëring) van de marktwaarde grond plus opstal (in geval van opstal op erfpachtgrond).
b. Welke marktreferenties worden gebruikt? Wij lezen prijzen van objecten met een afgekochte canon van 50 jaar.

2.Opstalwaarde

a. Bepaling (en eventueel definiëring) van de opstalwaarde ('herbouwwaarde", "bijbouwwaarde").
b. Wij menen te begrijpen dat er nog correcties voor sloopkosten en BTW worden aangebracht (Commissie Frijns).
c. Bepaling veroudering opstal. Welke referenties worden gebruikt?

3.Residuele grondwaarde

a. Bepaling (en eventueel definiëring) van de residuele grondwaarde
b. Wij hebben begrepen dat door de taxateurs op de residuele grondwaarde nog allerlei afslagen worden toegepast (Commissie Frijns). Waarop zijn die gebaseerd?

Mocht er iets onduidelijk zijn, bel dan graag even.
Dank.
Met een vriendelijke groet,
[redacted]

Prof. dr. [redacted] MRE MRICS I Nyenrode Business Universiteit I Nyenrode Real Estate Center I P.O. Box 130 I 3620 AC Breukelen I Visiting address: Straatweg 25 Breukelen I [redacted]@nyenrode.nl I www.nyenrode.nl I Project co-ordinators [redacted]@nyenrode.nl I [redacted]@nyenrode.nl I [redacted] + [redacted] I www.linkedin.com/in/[redacted]