waardebepaling vastgoed en grond

Eerst dient er duidelijkheid te zijn over de huidige uitgifte waarde respectievelijk de overeengekomen prijs met het consortium op IJburg.
Dan dient vastgesteld te worden welk uitgangspunt er aangehouden dient te worden. (is mede afhankelijk van de contractuele situatie)
Dit bedrag dient verminderd te worden met voor elk jaar vertraging 4,5 % rekenrente + 0,5 % beheerskosten = 5 % per jaar op eindwaarde.
Dus 5 jaar vertraging = 1,05 tot de 5^{e} macht is ruim 27 % aftrek.

Momenteel is Deloitte bezig om een advies te schrijven inzake het afschrijven op (bouw) terreinen.
Het kan zijn dat we onze methode volgende week nog wat moeten aanpassen

uitgangspunten:
- grondwaarde (uitgifteprijs) grondexploitatie van de nog te contracteren gronden en de contractprijs van de consortia
- de oostelijke ontsluiting wordt voor de komende 10 jaar stilgelegd

overzicht van de vrijvallende gronden

solid 13a	€ 3,452,500.00
blok 28	€ 500,000.00
solid 42a	€ 5,125,000.00
blok 49b	€ 3,401,955.00
tennispark rieteiland	€ 380,500.00
manege rietland	€ 862,000.00
blok 43b	€ 490,000.00
blok sluis 0123	€ 270,000.00
uitgifte pampuspark	€ 140,000.00
blok 128	€ 1,250,000.00
blok 125	€ 1,000,000.00
blok 126i	€ 1,000,000.00
blok 126j	€ 1,056,000.00
blokken consortia	€ 30,788,454.00
totaal opgenomen in grex	€ 52,752,409.00
waarderingsfactor	37.11% (stoppen 10 jaar ad 5% per jaar rente en beheerkosten)
opvoerwaarde:	**€ 19,576,418.98**