Cases Taxatiebijeenkomst 18 november 2008

Voor alle cases geldt:
Nieuwbouw stichtingskosten: € 1.000 per m² bvo. (Bouw-, + bijkomende kosten, incl. % W&R).
Sloopkosten: € 50 per m² bvo.
Grond is niet vervuild/geen asbest aanwezig
Parkeren, laden en lossen op eigen terrein oplossen
Alle panden zijn in 2008 volledig verhuurd
BAR: 7,5%
Netto/bruto-verhouding van 0,9

Casus I: Bepaal de commerciële waarde

A	B	C	D

A. Voordurend erfpachtrecht (looptijd 1936 – 2011). Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte. 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. Huurprijs € 30 per m² vvo (huurcontract voor 1 jaar). Bouwkundige staat: Krot. Canonbetalend: € 500 canon per jaar.

B. Erfpachtrecht uitgegeven in voortdurende erfpacht in 2003 met een looptijd van 50 jaar. Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte, inclusief een kantoor van 50 m² bvo en 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. Huidige verhuurprijs € 100 per m² vvo (niet geïndexeerd). Contract voor 10 jaar + 5 jaar. Parkeerplaatsen bij de verhuurprijs inbegrepen. Canonbetalend: € 5000 per jaar.

C. Voortdurend erfpachtrecht herzien in 1990, looptijd 50 jaar. Afgekocht. Huurprijs € 100 per m² vvo. Huurcontract loopt nog 2 jaar. Bouwkundige staat: Redelijk.

D. Tijdelijk erfpachtrecht dat beëindigd gaat worden miv 2010. Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte. 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. Huurprijs € 30 per m² vvo (huurcontract voor 1 jaar). Bouwkundige staat: Krot. Canonbetalend: € 500 canon per jaar.

Casus II

KAVEL A
Voordurend erfpachtrecht (looptijd 1936 – 2011). Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte. 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. Huurprijs € 30 per m² vvo (huurcontract voor 1 jaar). Er moet getaxeerd wordt in het kader van de CHET.

De buurman heeft een overeenkomstige kavel, bestemming en toegestaan bouwvolume.
Erfpachtrecht uitgegeven in voortdurende erfpacht in 2003 met een looptijd van 50 jaar. Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte, inclusief een kantoor van 50 m² bvo en 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. Stichtingskosten in 2003 waren € 800 per m² bvo. (Bouw-, + bijkomende kosten, incl. % W&R). Het tijdvak is afgekocht.
Huidige verhuurprijs € 100 per m² vvo (niet geïndexeerd), terwijl je gevoelsmatig makkelijk € 120 per m² kunt vragen. Contract voor 10 jaar + 5 jaar. Parkeerplaatsen bij de verhuurprijs inbegrepen.

a. Het perceel van de buurman is je enige referentie in de omgeving. Bepaal de grondwaarde van het aflopende erfpachtrecht, kavel A.

Wat nu als er een fantastisch bouwplan klaar ligt, afnemer is gevonden: Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte, inclusief een kantoor van 50 m² bvo en 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. Verhuurprijs € 120 per m² vvo.

b. Heeft dit invloed op de grondwaarde?

Het te taxeren voordurend erfpachtrecht is recent herontwikkeld. Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte, inclusief een kantoor van 50 m² bvo en 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. In 2003 een fantastisch nieuw bedrijfspand gerealiseerd. Verhuurprijs € 120 per m² vvo. Contract afgesloten in 2003 voor 10 jaar + 5 jaar. Parkeerplaatsen bij de verhuurprijs inbegrepen.

c. Wat is de grondwaarde?

Casus III

Tijdelijk erfpachtrecht (looptijd 1935 – 2010). Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte, inclusief een kantoor van 50 m² bvo en 4 parkeerplaatsen op het maaiveld. Het huurcontract loopt af in 2009. Bouwkundige beoordeling: krot/sloopklaar. Gemeente beëindigt het erfpachtrecht. In het kader van de beëindiging moet een vergoeding worden bepaald voor de opstal.

a. Bepaal de waarde van de opstal.

b. Nieuw uitgifte van bouwrijpe grond. Kavel van 500 m² met 350 m² bvo bedrijfsruimte, inclusief een kantoor van 50 m² bvo en 4 parkeerplaatsen op het maaiveld.