Bijlage 5 **BEREKENING GRONDWAARDE EN CANON**

Behuurde parameters			
Gemiddeld rendement op bagdadende staatsleningen 1961 - 2010	6,28%	2,06280	
Gemiddelde inflatie 1961 - 2010	3,38%	1,07740	
Rebel rendement	2,74%	(-1,06540/1,08740)	
Btw regime	19,00%		
Prijspeil Marktwaarde	10 Kwartaal 2011		

				Eigenaar/Bew.	Verhuurd app
1. Marktwaarde object: zoek bijlage 4					
Eigenlijk uitvoer verdieping	Oppervlakte	Marktwaarde / eigen grond		incl btw	incl btw
5 t 2e	95 m² GO	€ 3.250 per m² GO		€ 218.250	€ 218.250
Uit transfert nu uitvoering vanuit koopwoning				€ -	€ 20.000
				€ 218.250	€ 238.250
2. Herbouwkosten huidig volume inclusief sloop bestaande bebouwing incl. btw					
totaal gebruiksoppervlakte (GO)			95 m²		
Netto-waarde incl. sloop	Tussenbedrijf bl.nl 1.10		€ 1.320 per m² GO		
BTW		19%	€ 251		
Netto-waarde incl. sloop			€ 1.571		
Bijkomende kosten		37,75%	€ 593		
Totaal herbouwwaarde incl. sloop exclusief fundering			€ 2.164 per m² GO		
				incl. BTW	incl. BTW
Totaal herbouwwaarde incl. sloop exclusief fundering				€ 205.559	€ 205.559
3. Berekening grondwaarde eigen grond incl. c.q. excl. btw / berekening grondwaarde erfpacht					
Residuele grondwaarde (eigen grond)		incl. btw		€ 112.691	€ 92.891
Residuele grondwaarde (eigen grond)		excl. btw		€ 94.698	€ 77.892
4. Berekening verschil eigen grond en erfpacht en berekening grondwaarde erfpacht					
Residuele grondwaarde eigen grond excl. btw				€ 94.698	€ 77.892
Contante waardebeschouwing geschied € 100,- na 50 jaar en 100 jaar op basis van rebel rendement					
	waarde van de eenheid	reservering t.b.v. erfpacht			
na 50 jaar	€ 100,00	€ 26,88			
na 100 jaar	€ 100,00	€ 6,30			
Totaal reservering		€ 32,58			
Correcte erfpachtgrond t.o.v. eigen grond			-32,58%	€ 30.836	€ 25.376
Grondwaarde bestaat met erfpacht				€ 63.863	€ 52.512
5. Canonberekening					
Grondwaarde erfpacht zonder depreciatie voortdurend gebruik				€ 63.863	€ 52.512
Depreciatie: voortdurend gebruik / verhuurd			40%	€ 25.537	€ 21.005
Grondwaarde voortdurend gebruik t.b.v. canonberekening				€ 38.326	€ 31.507

berekening canonpercentages en canonbedragen				Eigenaar/Bew.	Verhuurd app
Aanvangscanon		1,74%	AANVANGSCANON (INDEX)	€ 1.050	€ 863
canon 10 jaar vast	opslag	9,75	3,01%	CANON 10 JAAR VAST	€ 1.153	€ 947
canon 25 jaar vast	opslag	18,12	3,51%	CANON 25 JAAR VAST	€ 1.345	€ 1.106