CONCEPT

Datum	31 maart 2011	**Kantoorontwikkeling**	
Taxateur	HWK / WDG	Adres	Veemkade [redacted]
		Stad	Amsterdam
		Bruto vloeroppervlak	5.500 m²

CBRE CB 512e ELLIS

1. Marktwaarde kantoor

Voor de volledige marktwaardeberekening verwijzen wij naar de Argus berekening, dit is slechts een samenvatting

	Oppervlakte		*Huurwaarde*			
Kantoor	4.675	m² vvo @	€ 195	per m² per jaar:	€ 911.625	per jaar

Bruto huurwaarde per jaar	€	911.625
Eigenaarlasten per jaar	€	71.456
Netto huurwaarde per jaar	€	840.169

BRUTO MARKTWAARDE	€	13.965.000
GEKAPITALISEERDE KOSTEN (HUURVRIJ)	€	1.360.000
MARKTWAARDE V.O.N.	€	12.605.000
KOSTEN KOPER @ 1%	€	125.000
NETTO MARKTWAARDE (K.K.)	€	12.480.000

2. Bouwkosten

Bruto vloeroppervlak	5.500	m²
Bruto / netto ratio	85%	
Verhuurbaar vloeroppervlak	4.675	m²

2.01a	Bouwkosten (BVO)	Kantoor	5.500	m² @	€	1.250	per m²	€	6.875.000	
2.03	Diversen		0,75%	van de bouwkosten				€	51.563	
2.04	Projectverzekering		0,50%	van de bouwkosten				€	34.375	
Subtotaal 2.0										€ 6.960.938
2.11	Architect		2,25%	van de bouwkosten					154.688	
2.12	Bouwkundige		1,50%	van de bouwkosten					103.125	
2.13	Mechanicus		1,50%	van de bouwkosten					103.125	
2.14	Elektricien		1,50%	van de bouwkosten					103.125	
2.15	Projectmanagement		1,50%	van de bouwkosten					103.125	
2.16	Kostencontroller		1,00%	van de bouwkosten					68.750	
2.17	Diversen adviseurskosten		0,75%	van de bouwkosten					51.563	
2.18	Anders		0,25%	van de bouwkosten					17.188	
Subtotaal 2.1			10,25%	van de bouwkosten						€ 704.688
2.21	Makelaarskosten voor verhuur		15,00%	van de huurwaarde				€	136.744	
2.22	Marketing	€	25.000	vast tarief				€	25.000	
2.23	Marketingperiode		0	maanden huur				€	-	
2.24	Verhuurbijdrage / huurvrije periode		0	maanden huur				€	-	
2.25	Leegstandkosten		2,00%	van de huurwaarde	0		maanden	€	-	
Subtotaal 2.2										€ 161.744
Subtotaal 2.0 t/m 2.2										€ 7.827.369
2.31	Verwerkingskosten		0,25%	van de adviseurskosten, verhuurkosten, verkoopkosten				€	19.568	
2.32	Rente op bouwkosten		6,00%	van de adviseurskosten, verhuurkosten, verkoopkosten				€	234.821	
Subtotaal 2.3										€ 254.389
Subtotaal 2.0 t/m 2.3										€ 8.081.758
2.41	Winst		10,00%	van de bouwkosten				€	808.176	
Subtotaal 2.4										€ 808.176
							TOTALE BOUWKOSTEN			€ 8.889.934

3. Grondwaarde

3.01	Residuele grondwaarde v.o.n.				€ 3.590.066
3.02	Overdrachtsbelasting @	0,00%	van de netto grondwaarde	€ -	
3.03	Makelaarskosten @	0,80%	van de netto grondwaarde	€ 28.436	
3.04	Notariskosten @	0,20%	van de netto grondwaarde	€ 7.109	
Subtotaal 3.0					€ 35.545

RESIDUELE GRONDWAARDE K.K.	€	3.554.521
NETTO GRONDWAARDE (K.K. - afgerond)	€	3.555.000
GRONDWAARDE PER M² BRUTO VLOEROPPERVLAKTE	€	646

4. Erfpachtcanon

Kortingspercentage op de grondwaarde	25,00%	GRONDWAARDE VOOR VASTSTELLEN CANON	€ 2.665.891
	Canonpercentage	AFKOOP ERFPACHTCANON GEHELE TIJDVAK	€ 2.665.891
Jaarlijkse indexering	3,04%	ERFPACHTCANON - JAARLIJKSE INDEXERING	€ 81.043
10 jaar vast	4,13%	ERFPACHTCANON - 10 JAAR VAST	€ 110.101
25 jaar vast	4,54%	ERFPACHTCANON - 25 JAAR VAST	€ 121.031