

From 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1.1, 2, e@amsterdam.nl>
Subject **RE: Verplaatsing**
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Cc 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1.1, 2, e@amsterdam.nl>
Date November 16, 2017 at 8:59:26 AM UTC

Hoi 5.1, 2, e 5.1, 2, e

De klok heb je alvast horen luiden, maar het zit nog net iets anders. Voeg hieronder tevens een rekenvoorbeeld bij dat ik laatst gebruikt heb voor de grex-cursus ter verduidelijking.

Vermogensschade

Dit is de marktwaarde van het vastgoed. Ook de bedrijfslocaties in de coen en vlothaven zullen tot op zekere hoogte een marktwaarde kennen, gezien het erfpachtrecht en hun ligging in de haven. Slechts als het fabrieksinstallaties betreft die voor een opvolgend gebruiker niet van waarde zijn, dan is er sprake van incurant vastgoed. Incurant vastgoed wordt gewaardeerd tegen gecorrigeerde vervangingswaarde, waarbij wordt gecorrigeerd voor technische en functionele veroudering. Wil daarentegen niet zeggen dat het daardoor geen waarde heeft.

Bedrijfsschade

Hieronder vallen de posten:
hogere huisvestingslasten
afbouw- en inrichtingskosten
eenmalige kosten
kosten van deskundigen

Vervolgens worden de vermogensschade en bedrijfsschade bij elkaar opgeteld.

Vermogensschade oude vestiging € 5.1, 2, b

Bedrijfsschade:

Hogere huisvestingskosten

Koopsom/bouwsom nieuwe vestiging	€ 5.1, 2, b
Grondprijs	€ 5.1, 2, b
Bijkomende kosten	€ 5.1, 2, b
Totaal	€ 5.1, 2, b
Af: vermogensschade oude vestiging	-/- € 5.1, 2, b
Te investeren	€ 5.1, 2, b

Financieringspercentage bv. 3 %

Jaarlijkse financieringslast	€ 5.1, 2, b
Af: percentage nieuw voor oud bv. 10%	-/- € 5.1, 2, b
Netto jaarlast	€ 5.1, 2, b
Vergoedingsfactor 10	€ 5.1, 2, b

Afbouw en inrichtingskosten

Aantal m2 oude vestiging	250 m2
Kosten per m2	€ 5.1, 2, b /m2
Af: wegens verbetering %	25% -/- € 5.1, 2, b
Te vergoeden	€ 5.1, 2, b

Eenmalige kosten

Verhuiskosten	€ 5.1, 2, b
Advieskosten	€ 5.1, 2, b
Reclame en drukwerk	€ 5.1, 2, b
Aansluitingskosten	€ 5.1, 2, b
Overig	€ 5.1, 2, b
Totaal	€ 5.1, 2, b

Deskundige bijstand

2% over vermogens- en bedrijfsschade € 5.1, 2, b

Totaal vermogens – en bedrijfsschade €5.1, 2, b

“Aanloopkosten” kunnen daarbij geschaard worden onder de eenmalige kosten. In dit geval lijkt het me eerder te gaan over stagnatiekosten als gevolg van tijdelijke stilstand productie. Daarentegen hanteren we ook vaak het principe van een naadloze verplaatsing, waarbij de oude fabriek pas wordt ontmanteld nadat de nieuwe in bedrijf is genomen om dit soort kosten zoveel als mogelijk te beperken. Aanloopkosten horen meer thuis bij het terugvallen van de omzet als gevolg van het opbouwen van een nieuwe klantenkring. Lijkt me niet aan de orde voor deze business-to-business bedrijven.

Groeten,

5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e

Verzonden: donderdag 16 november 2017 07:15

Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e

5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Onderwerp: Verplaatsing

Ha 5.1, 2, e

Merk dat het verplaatsingsbijdrageverhaal me iedere keer ontsnapt. Ieder zijn vak, zullen we maar zeggen.

Wat me bij is gebleven:

- te vergoeden:

---- bedrijfsschade

----- inrichting

----- verhuizing

----- aanloopkosten

--- vermogensschade

----- nieuwbouwwaarde

----- minus marktwaarde pand

----- en dat verschil gekapitaliseerd over periode van 10 jaar

In geval van de coen en vlothavenpartijen betreft het incurant vastgoed, waarde nihil.

Eea 'in het normale geval', maar zie voorbeeld van ik meen alliander dat je gaf.

Klopt dit een beetje?

Verzonden vanaf Samsung Mobile.