

Taxatieblad

© Taxatiedesk Nederland b.v. versie 11.0

Residuele waardeberekening

Commercieel vastgoed - supermarkt ontwikkeling

Object: : Retail Oprachtgever : Gemeente Montferland
 Adres: : Raadhuisstraat 14 Contactpersoon : 5.1 (2) e
 Postcode: : 6942 BE Taxateur : Ing 5.1 (2) e MRICS RRV RT.SV
 Plaats: : Didam Printdatum : 3-feb-17
 Kadastrale opp : m2 Peildatum : 1-nov-16

Opbrengsten:

type	aantal	opp.	waarde (€)
Opbrengsten:			
Totaal verhuurbaar vloeroppervlakte		1.500 m2	
Totaal bruto vloeroppervlakte	vormfactor 0,95	1.580 m2	
Gemiddeld huurprijsniveau incl. parkeren in (€)	excl. BTW	5.1 (2)b m2 / jr.	5.1 (2)b
Bruto aanvangsrendement			

Onderhandse verkoopwaarde na realisatie

v.o.n. = 5.1 (2)b

Kosten:

BTW =

Sloopkosten conform offerte	5.1 (2)b	m2 BVO	à 5.1 (2)b /m2	=
Sloopkosten Bibliotheek en Postsorteercentrum		m2 BVO	à 5.1 (2)b /m2	=
Bodem- en asbestsanering				=
Bouwkosten	5.1 (2)b	m2 BVO	à 5.1 (2)b /m2	=
Aanleg infrastructurele werken/parkeren (50% doorbelast)		m2	à 5.1 (2)b /m2	=
Honoraria Architect				=
Stedenbouwkundige				=
Interieur				=
Constructeur				=
Adviseur installaties				=
Bouwfysica / duurzaamheid				=
Projectmanagement				=
Kostenmanagement				=
Toezicht				=
Overige adviseur				=
Leges/precario/aansluitkosten				=
Verkoop- en promotiekosten				=
CAR verzekeringen				=
Algemene kosten				=
Winst/risico/onvoorzien				=

Subtotaal bouw en additionele kosten

Renteverlies over (bouw)kosten 5.1 (2)b =

Renteverlies over de aankoop =

Subtotaal rentekosten

Subtotaal waarde v.o.n. minus totaal kosten

Minus verwervingskosten zoals notariskosten en kosten overdrachtsbelasting . 5.1 (2)b =

Residuele waarde k.k.

Afgerond wordt de marktwaarde van de grondpositie residueel vastgesteld op:

Kengetallen nieuwbouw	bedrag in €	Offerte sloop	bedrag in € / m2 BVO	bedrag in €
Sloopkosten / m2 bvo	5.1 (2)b	Sloopkosten	5.1 (2)b	5.1 (2)b
Bouwkosten / m2 bvo		Asbestsanering		
Bouwkosten infra / m2		Afwerken terrein/aanvullen		
Kosten honoraria / m2		Bijkomende kosten		
Overige kosten / m2		Inrichting terrein		
Totaal bouw- en add. kosten / m2		Totaal sloop		

Taxatieblad

Taxatiedesk Nederland versie 22.0

Algemeen

Object	:	Retail	Opdrachtgever	:	Gemeente Montferland
Adres	:	Raadhuisstraat 14	Contactpersoon	:	5.1 (2) e
Postcode	:	6942 BE	Taxateur	:	5.1 (2) e MRICS RRV RT.SV
Plaats	:	Didam	Printdatum	:	3-feb-17
Kadastrale opp.	:	- m2	Peildatum	:	1-nov-16

Huurwaarde

Huurder	geopteerd voor BTW	v.v.o. oppervlakte in m2	totale bruto huurwaarde in €	feitelijke huuropbrengst in €	correctie topslice	topslice
Supermarkt Coop Losse parkeerpl.	ja	1.500 plaatsen	5.1 (2)b	5.1 (2)b		
Leegstand					topslice	
Totaal		1.500 m2	5.1 (2)b	5.1 (2)b	Cw leegstand:	

Exploitatiekosten

Belastingen	Onroerende Zaakbelasting (OZB)	5.1	
	Waterschapslasten	5.1 (2)b	
	Rioolrecht	-	
	Precario rechten	-	5.1 (2)b
	Overige belastingen en rechten	-	
Verzekeringen	Opstalverzekering + ass. bel.	5.1 (2)b	5.1 (2)b
Variabele kosten	Objectbeheer	5.1	
	Frictieleegstand	-	
	Structurele leegstand	-	
	Verh./prom.kstn/struct. leegstand	-	5.1 (2)b
	Niet verrekenbare BTW	-	
Onderhoud	Erfpachtcanon	-	-
	Instandhoudingsonderhoud	5.1 (2)b	5.1 (2)b
Overig		-	-
	Totale Exploitatiekosten		5.1 (2)b (B)
	% van de huurwaarde		5.1 (2)b

Kapitalisatie

Netto yield	5.1 (2)b	netto economische huurwaarde	5.1 (2)b (A-B)	waarde v.o.n.	5.1 (2)b
-------------	----------	------------------------------	----------------	---------------	----------

