

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING WONINGEN (1 toren)

Opdrachtgever: Woningstichting Volkshuisvesting
 Project: Malburgen - de Wheme
 Projectnummer: XXXX
 Prijspeildatum: 1 januari 2021

Bruto Aanvangs Rendement (BAR) huurwoningen: 0,00%
 Percentage bouwrente per jaar: 0,00%

CONCEPT

woning	woningtype	MGW (70m2) middenduur	MGW (110m2) duur	totaal
	huur of koop	koop	koop	
	kaveloppervlak in m ²	-	-	
bruto inhoud per woning	m ² BVO per bouwlaag (exclusief toeslag)	96	151	200
	bruto hoogte in m ¹	3,05	3,05	
		n.v.t.	n.v.t.	
	aantal woonlagen	1,0	1,0	
	totaal m ² BVO (exclusief toeslag) ⁽¹⁾	96	151	
	NVO/BVO factor	0,73	0,73	
	totaal m ² NVO (exclusief toeslag)	70	110	
	toeslag (hor./vert. verkeer, bergingen of garage) ⁽²⁾	0,00%	0,00%	
	totaal m ² BVO (evt. inclusief toeslag)	96	151	
	bruto inhoud in m³ (evt. inclusief toeslag) ⁽³⁾	293	460	
investeringskosten woning	bouwkosten per m ³	€ 475	€ 475	
	bijkomende kosten	25,50%	25,50%	
	bouwrente ⁽⁴⁾	0,00%	0,00%	
	winst en risico	7,50%	7,50%	
	investeringskosten woning excl. BTW	184.976	290.345	
totaal	investeringskosten woning	184.976	290.345	
waarde per woning	BAR	n.v.t.	n.v.t.	
	huur per maand	€ -	€ -	
	huur per jaar	€ -	€ -	
	v.o.n. incl. BTW	€ 264.000	€ 403.000	
	waarde per m ² NVO	€ 3.767	€ 3.664	
	waarde per woning excl. BTW	€ 218.182	€ 333.058	
residuele grondwaarde excl. BTW	per woning	€ 33.000	€ 43.000	
	toevoegen grondkosten (alleen bij onrendabele top) (5)	€ -	€ -	
	totaal grondwaarde inclusief grondkosten	€ 33.000	€ 43.000	
	per m ² NVO exclusief toeslag	€ 470,89	€ 390,91	
	per m ² BVO inclusief toeslag	€ 343,75	€ 285,36	
	grondquote	15,13%	12,91%	
totaal	aantal woningen	9	4	13
	totale grondopbrengst	297.000	172.000	469.000
	onrendabele deel parkeren			582.000-
	resultaat			113.000-

Opmerkingen:

- (1) BVO exclusief gemeenschappelijke ruimten en bergingen en conform NEN 2580.
- (2) Toeslag voor gemeenschappelijke ruimten en bergingen (geldt alleen voor appartementen) of voor garage (geldt alleen voor ggb woningen).
- (3) Bruto inhoud is bruto vloeroppervlak (BVO) maal de bruto hoogte.
- (4) bij voldoende voorverkoop is er nauwelijks sprake van bouwrente.
- (5) Indien de vastgoedontwikkeling een negatieve waarde laat zien, dan is sprake van een onrendabele top op de vastgoedontwikkeling. Hierbij moeten de grondkosten ook nog worden opgeteld.