

Bergoss fabriek

Programma	m² vvo €/m² (prijspeil 2013)		indicatie huurprijzen taxatierapporten station/centrum Oss			
kantoren	1,855	100	kantoren 130 -135 per m² vvo per jaar			
horeca	396	110	horeca 175-225 per m² vvo per jaar			
service	2,251	30	toevoegen cijfers Uden, Den Bosch, Tilburg			
GWE	2,251	25				
parkeren		?				
vormfactor	81%					
	0	1	2	3	4	5
Jaar	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Parameters						
huuropbrengst 2%	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10
exploitatiekosten 2%	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10
onderhoudskosten 2%	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10
bezettingsgraad kantoren		50%	60%	70%	80%	90%
frictieleegstand kantoren						
bezettingsgraad horeca		50%	100%	100%	100%	100%
Inkomsten						
Huurinkomsten kantoren 100% bezetting		189,210	192,994	196,854	200,791	204,807
Huurinkomsten kantoren cf bezettingsgraad		94,605	115,797	137,798	160,633	184,326
Frictieleegstand kantoren		0	0	0	0	0
Huurinkomsten horeca 100% bezetting		44,431	45,320	46,226	47,151	48,094
Huurinkomsten horeca cf bezettingsgraad		22,216	45,320	46,226	47,151	48,094
Service-opbrengsten 100% bezetting		68,881	70,258	71,663	73,097	74,559
Service-opbrengsten cf bezettingsgraad		34,440	42,155	50,164	58,477	67,103
Bijdragen GWE 100% bezetting		57,401	58,549	59,719	60,914	62,132
Bijdragen GWE cf bezettingsgraad		28,700	35,129	41,804	48,731	55,919
Parkeerbijdragen 100% bezetting						
Parkeerbijdragen cf bezettingsgraad						
Totaal Inkomsten		179,961	238,400	275,992	314,992	355,442
Exploitatielasten						
A Servicekosten		-39,372	-40,159	-40,963	-41,782	-42,618
B Onderhoudskosten		-28,438	-29,006	-29,586	-30,178	-30,782
C Verzekering		-3,086	-3,147	-3,210	-3,274	-3,340
D Belastingen en heffingen		-14,939	-15,238	-15,543	-15,854	-16,171
E GWE		-57,401	-58,549	-59,719	-60,914	-62,132
totaal lasten		-143,235	-146,099	-149,021	-152,002	-155,042
Operationele kasstroom		36,726	92,301	126,971	162,990	200,400
Investeringen / desinvesteringen						
F Investeringen***		-3,305,296				
G Dispositie****						3,335,634
Totaal investeringen/desinvesteringen		-3,305,296	0	0	0	3,335,634
Saldo kasstromen		-3,305,296	36,726	92,301	162,990	3,536,034
Contante waarde kasstromen 5.0%		-3,305,296	35,841	85,787	112,391	2,838,995
Netto contante waarde per 1.1.2014		-94,879				
IRR		3.83%				
Contante waarde operationele kasstroom		35,373	85,621	113,440	140,254	2,930,608
DCF waarde		3,305,296	3,395,075	3,432,715	3,437,126	3,405,687
						0
direct rendement		1.1%	2.7%	3.7%	4.7%	103.8%
indirect rendement		2.7%	1.1%	0.1%	-0.9%	-100.0%
totaal rendement		3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%
resultaat servicekosten		-4,932	1,995	9,202	16,695	24,485
resultaat GWE		-28,700	-23,419	-17,916	-12,183	-6,213
resultaat parkeren						

Specificaties

A Servicekosten

Beheerder		12,000	
ICT		3,000	
Accountant		2,000	
Boekhoudpakket		2,000	
Schoonmaak		15,000	
Afval		4,600	
			38,600
B Onderhoudskosten			
* technisch onderhoud	10 per m2 bvo	27,880	
* inventaris	per m2 bvo	0	
			27,880
C Verzekering			
Premie opstalverz. 1,0 ‰ x € 2.500.000,00 herbouwwaarde		3,025	
			3,025
D Belastingen en heffingen			
OZB (tarieven 2013)		9,939	
Rioolheffing (tarieven 2013)		3,671	
Waterschapslasten (tarieven 2013)		1,037	
			14,646
E GWE			
GWE = voor rekening gebruiker, gedekt uit bijdrage GWE; bij 95% verhuurd breakeven			
F Investeringsen			
Bouwkosten	717 per m2 bvo	2,000,000	
Bijkomende kosten	15%	300,000	
			2,300,000
grondkosten			
kantoren	207 per m² bvo	475,589	
horeca	1,080 per m² bvo	529,708	
residuele grondprijs			1,005,296
totaal investering			3,305,296
G Dispositie			
Exit Yield (BAR + 0,1% per jaar)		7.57%	
huuwaarde jaar 5 + inflatie (bezettingsgraad kantoren naar 95%)		252,464	
exit waarde			3,335,634

indicatie grondprijzen taxatierapporten station/centrum Oss		
90%	kantoren	230-280 per m² bvo per jaar
90%	horeca	1.200-1.800 per m² bvo per jaar