

## Berekening marktwaarde

Rekenschema t.b.v. het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde										
Waardepeildatum		november 2017								
Type object	7540	Basisschool								
Archetypegegevens		O124PL12		Bouwperiode 1966-1985, plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking						
Bouwjaar	1989									
Grootte (deel)object (m <sup>2</sup> )	795									
<b>Bruto vervangingswaarde</b>										
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.057	excl. BTW								
Correctie grootte	95%									
Correctie bereikbaarheid	102%									
Correctie fundering	€ 25									
Prijs per m <sup>2</sup> na correctie	€ 1.049									
Ruwbouw	50%	€ 529								€ 420.534
Afbouw	29%	€ 307								€ 244.053
Installaties	21%	€ 222								€ 176.481
<b>Perceel</b>										
Perceel	€ 2.076									
Perceel -/- opstallen	€ 1.281									
Infrastructuur	100%	€ 69								€ 88.392
<b>Technische veroudering</b>										
Omschrijving	Bouwjaar	Bruto vervangingswa	Restwaarde	Ouderdom	Resterende levensduur	Totale levensduur	Factor TC	Waarde na TC		
Ruwbouw	1989	€ 420.534	25%	28	27	55	0,618	€	259.966	
Afbouw	1989	€ 244.053	20%	28	5	33	0,321	€	78.393	
Installaties	1989	€ 176.481	15%	28	0	28	0,150	€	26.472	
Infrastructuur	1989	€ 88.392	10%	28	22	50	0,496	€	43.842	
<b>Functionele veroudering</b>										
Economische en maatschappelijke veroudering (EV)		Uitgangspunt: bezettingsgraad 30%, reservecapaciteit 10%							0,400	
Verandering bouwwijze (VB)	Bouwkosten actuele bouwwijze	€ 1.210	€ 605	€ 363	€ 424					
	Bouwkosten oorspr. bouwwijze	€ 1.057	€ 529	€ 307	€ 222					
	Berekening	1.145		1.184		1.910				
(*) de factor wordt berekend uit de kengetallen vóór correctie voor grootte, bereikbaarheid en type fundering										
Belemmering gebruik (BG)		Noodzakelijke herstel schilderwerk + voegwerk							0,942	
Excessieve gebruikskosten (EG)		Isolatie etc.							0,123	
Omschrijving	Waarde na TC	EV	VB	BG	EG	Factor FC	Gecorrigeerde vervangingswaarde			
Ruwbouw	€ 259.966	0,400	1,000	0,942	0,123	0,046	€	12.052		
Afbouw	€ 78.393	0,400	1,000	0,942	0,123	0,046	€	3.634		
Installaties	€ 26.472	0,400	1,000	0,942	0,123	0,046	€	1.227		
Infrastructuur	€ 43.842	0,400	1,000	0,942	0,123	0,046	€	2.032		
Totaal							€	18.946		
BTW		21%		€		3.979				
Totaal				€		22.924				
<b>Grondwaarde</b>										
Grondwaarde	Perceelgrootte	Bouwgereleerde m <sup>2</sup>	Prijs per m <sup>2</sup>							
	2076	1590	€ 100,00	€ 158.992						
Resterende meters		486	€ 25,00	€ 12.152						
Totaal				€ 171.144						
<b>Marktwaarde</b>										
Waarde vrij op naam		€		194.068						
k.k. 6,50%		€		11.845						
Marktwaarde		€		182.224						
Marktwaarde afgerond		€		183.000						

## Berekening marktwaarde met bijzonder uitgangspunt

1. Objectgegevens		Rapportno: 2017-6305-112017			
Adres	Mauritiussingel 15				
Postcode	6305 AZ				
Plaatsnaam	Schin op Geul				
Perceeloppervlakte	16 are en 20 ca				
Kadastraal bekend	Schin op Geul sectie C nummers 1701 en 1970				
2. Opdrachtgever					
Naam	Gemeente Valkenburg aan de Geul				
Adres	Geelndestraat 4				
Postcode	6301 HC				
Plaatsnaam	Valkenburg aan de Geul				
3. Bruto huurwaarde op jaarbasis					
	Aantal m <sup>2</sup>	Aantal stuks	BHW per m <sup>2</sup> /jaar	Bruto huur per jaar	
Maatschappelijk/gezondheidsgerelateerd gebruik	754		€ 91	€ 68.876	
Totale bruto huurwaarde op jaarbasis				€ 68.876	
4. Exploitatiekosten					
af: vaste lasten	5,56%				€ 3.827
onroerendezaakbelasting	2,93%	0,448%	€ 450.000	€ 2.016	
rioolbelastingen	0,26%			€ 178	
afvalstoffenheffing	0,37%			€ 256	
opstalverzekering	2,00%			€ 1.378	
af: variabele lasten	6,00%				€ 4.133
objectbeheerkosten	2,00%			€ 1.378	
instandhouding onderhoud	4,00%			€ 2.755	
Totaal exploitatiekosten				€ 7.960	
Als % van de bruto markthuurwaarde				11,56%	
5. Netto huurwaarde op jaarbasis					
Totale bruto huurwaarde				€ 68.876	
Totale exploitatiekosten				€ 7.960	
Totale netto huurwaarde op jaarbasis				€ 60.916	
6. Yield					
Kapitaliseren tegen een netto yield van					
Yield	9,00%			€ 676.845	
Gekapitaliseerde netto huurwaarde op jaarbasis				€ 676.845	
7. Correctieposten					
Contractuur	€ 0	Inflatie	1,00%		
Bruto huurwaarde	€ 0	Disconteringsvoet	10,56%		
Vershil	€ 0	Looptijd in jaren			
	1	2	3	4	5
af: achterstallig onderhoud					
af: bemiddelingskosten verhuur	-€ 10.067				-€ 10.067
af: leegstand	-€ 31.459				-€ 31.459
af/bij: huurverschillen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
af: investeringen	-€ 182.699				-€ 6.361
Totale kapitaalcorrecties				-€ 272.112	
8. Marktwaarde					
Waarde vrij op naam				€ 404.733	
af: kosten van overdracht	7,00%			€ 26.478	
Marktwaarde				€ 378.255	
Marktwaarde afgerond				€ 379.000	