

WAARDEVERKLARING



www.emkamakelaardij.nl

Voormalige Basisschool "De Clearkamp" Hoogstraten 16 te Gerkesklooster

EMKA-makelaardij

Uterwei 20

9284 XL Augustinusga

Telefoon 0512 350 500

Fax 0512 350 600

Email info@emkamakelaardij.nl

IBAN NL89 RABO 032 15 09 900

KvK Leeuwarden 010 89839

BTW no. 1358 22 488 B 01

WAARDEVERKLARING

Opdracht/opname

Opdrachtgever: Gemeente Achtkarspelen
Adres: Stationsstraat 18
9285 ZV Buitenpost

Opdracht is verstrekt aan: EMKA-makelaardij
Adres: Uterwei 20
9284 XL Augustinusga

De taxatie is uitgevoerd door: A.M. de Kluijver
Als makelaar o.g. beëdigd: op 30-06-1999 te Lelystad
Lid van: VastgoedPRO, lidnummer: 15278
Ingeschreven in register: Stichting Vastgoedcert onder nummer
RMT07.121.2236

Datum opname en inspectie: 29 januari 2015
Waardepeildatum: 29 januari 2015

Doel van de taxatie: Prijsbepaling i.v.m. eventuele verhuur/verkoop

Object

Type object: Voormalige basisschool met 6 lokalen en een
gymzaal, een groot speelterrein en een overdekte
fietsenstalling. Momenteel staat het pand leeg.

Adres: Hoogstraten 16
9873 PE Gerkesklooster

Kadastrale gegevens: Gemeente: Drogeham
Sectie: A
Nummer: 1870
Grootte: 4040 m²
Eigendom: Gemeente Achtkarspelen

Algemene gegevens

Ligging, stand en belendingen:	Gelegen langs het Prinses Margrietkanaal, aan de doorgaande weg van het dorp Gerkesklooster, waar weinig voorzieningen meer zijn. De stand is goed. Belendingen bestaan uit woonhuizen.
Bouwjaar:	Oorspronkelijke bouwjaar is naar schatting de jaren 50.
Bouwaard en constructie:	Traditionele bouw, opgetrokken uit spouwmuren. Zadeldak met houten kapcontractie, gedekt met pannen. Gedeeltelijk plat gedekt met bitumen. Betonnen vloer. Alle lokalen zijn voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing. De kozijnen in de gangen zijn van hout met enkel glas. Plafonds zijn afgewerkt met systeemplafonds.
Onderhoudstoestand (alg.):	Redelijk
Inhoud:	Totaal: ca. 3830 m ³
Afmetingen:	Lokalen: ca. 478 m ² netto vloeroppervlak (nvo) Kauken/kantoren: ca. 54 m ² nvo Sanitair: ca. 40 m ² nvo Verkeersruimte: ca. 115 m ² nvo Berging inpandig: ca. 23 m ² nvo Schoolplein: ca. 900 m ² Overdekte fietsenstalling: ca. 68 m ²
Indeling:	Entree aan achterzijde (via schoolplein), lange gang, bergruimte, keuken/opslag, personeelskamer, kantoor, klein lokaal/kantoorruimte (ca. 29 m ²), lokaal (ca. 56 m ²), werkkast, invalide toilet, kantoor, deur met daarachter trap naar zolder, toiletten voor j/m, en een werkkast, 3 gelijksoortige lokalen (ca. 56 m ²), gymzaal met klein afgeschermd gedeelte (totaal ca. 95 m ²), deur naar aangebouwde kleed/bergruimte (lekkage), met toegang naar toiletten (3 stuks), berg-/CV-ruimte, kindertoiletten (3 stuks), zijentree met garderobe, 2 lokalen (resp. 56 en 74 m ²).
Bestemming:	Volgens het vigerende bestemmingsplan "Gerkesklooster-Stroobos" (d.d. 06-06-2013) is de bestemming ter plaatse van het getaxeerde "maatschappelijk". Deze bestemming is in overeenstemming met het voormalig gebruik.

Overwegingen:

Het getaxeerde betreft een enigszins verouderd, doch degelijk gebouwd en redelijk onderhouden pand. Het betreft een groot pand met een groot vloeroppervlak en een groot kadastraal perceel. Dit maakt het pand echter incourant. Zeker in een klein dorp als Gerkesklooster, waar recentelijk een nieuwe (brede) school is gebouwd waar plaats is voor alle aanwezige maatschappelijke voorzieningen. In Gerkesklooster staan daarnaast veel bedrijfspanden leeg. De taxatie is gebaseerd op een m²-prijs die past bij een dergelijk pand. Echter er dient door opdrachtgever zowel bij verhuur als verkoop rekening te worden gehouden met leegstand. Ondergetekende is van mening dat het moeilijk zal zijn een geschikte kandidaat te vinden. Eventuele herbestemming zou een optie kunnen zijn.

Waardering

Huurwaarde:

€ 19.200,= per jaar

Zegge:

Negentienduizend tweehonderd euro per jaar

Zegge:

€ 1.600,= per maand

Zestienhonderd euro per maand

(deze bedragen zijn exclusief BTW, energielasten en schoonmaakkosten)

Marktwaarde:

€ 160.000,=

Zegge:

Honderdzestig duizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Augustinusga, 11 februari 2015

A.M. de Kluijver

Register makelaar-taxateur o.z.



straatbeeld voorzijde



speelplein achterzijde



entree school achterzijde



fietsenstalling



achterzijde



speelplein



lokaal



lokaal



toiletten



kindertoiletten



gymzaal



lokaal

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	DROGEHAM A 1870	5-2-2015
	Hoogstraten 16 9873 PE GERKESKLOOSTER	16:07:50
Uw referentie:	Hoogstraten 16	
Toestandsdatum:	4-2-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>DROGEHAM A 1870</u>
Grootte:	40 a 40 ca
Coördinaten:	209588-583867
Omschrijving kadastraal object:	ONDERWIJS ERF - TUIN
Locatie:	Hoogstraten 16 9873 PE GERKESKLOOSTER
	Jaar: 1998
Ontstaan op:	7-1-1998
Ontstaan uit:	<u>DROGEHAM A 1193 gedeeltelijk</u>

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75207 d.d. 14-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Achtkarspelen
Stationsstraat 18
9285 NH BUITENPOST
Postadres:

Zetel:

Postbus: 2
9285 ZV BUITENPOST
BUITENPOST

Recht ontleend aan:
Eerst genoemde object in
brondocument:

HYP4 64780/50 d.d. 21-8-2014
DROGEHAM A 1870

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 65648/127 d.d. 2-2-2015

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 5 februari 2015
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

DROGEHAM
A
1870



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object DROGEHAM A 1870
Hoogstraten 16, 9873 PE GERKESKLOOSTER
CC-BY Kadaster.

