

Drie maal waardebepaling van Huis Miereveld

bouwjaar: 1920

verbouw: 2022 - 2023

oppervlakte perceel: 2.978 m²

oppervlakte gebouw: 1.384 m² VVO

toegestane functies:

- sociaal cultureel: min 40%,
- (para)medisch: max 15%
- kantoor / bedrijfsruimte: max 30%
- kinderopvang: max 30%

	I	II	II
marktwaaarde k.k.	€ 505.000,-	€ 1.455.000,-	€ 1.685.000,-
marktwaaarde v.o.n.	€ 545.000,-	€ 1.580.000,-	€ 1.870.000
datum taxatie	september 2021	maart 2022	februari 2024
systematiek	NAR	NAR	NAR
opdrachtgever	Gem. Amersfoort	Bijz. Plekken	Bijz. Plekken
functie van taxatie	tbv verkoop	tbv financiering	tbv evaluatie
uitgangspunt	waarde voor verbouw hybride bestemming	waarde na beoogde verbouw	waarde in verbouwde staat
gereal. investering op datum taxatie	€ 50.000,-	€ 250.000,-	€ 1.900.000,-

WAARDEBEREKENING

Waardebegrip:	Marktwaaarde k.k. met bijzonder uitgangspunt
Versie:	Definitief
Dossiernummer:	2101744
Waardepeildatum:	21 september 2021
Object:	Maatschappelijk vastgoed, school
Adres:	Miereveldstraat 72
Postcode en plaats:	3817RP Amersfoort
Bouwjaar:	1930/1980
Kadastraal:	Amersfoort, H, 1317
Eigendom:	Volledig eigendom
Perceelsoppervlakte:	3.125 m ²



ALGEMENE GEGEVENS

Opdrachtgever:	Gemeente Amersfoort	Uitvoerend taxateur:	J.M. van Geet MRICS REV RT
Contactpersoon:	dhr. S. Breethoff	Controlerend taxateur:	R.T. Pietersen MSc MRE MRICS REV RT
Eigenaar:	Gemeente Amersfoort	MVGM vestiging:	Amersfoort

MARKTHUUR

versie 2.36

MVGM Vastgoedtaxaties B.V.

Type ruimte	Bouwlaag	Totaal VVO ca.	Gem. huurwaarde/ m ²		
Opslag	Kelder	ca. 100 m ² VVO	€ 25,00 /m ²	=	€ 2.500
Schoolgebouw/ buurthuis	Begane grond	ca. 391 m ² VVO	€ 80,00 /m ²	=	€ 31.280
Kinderdagverblijf	Begane grond	ca. 190 m ² VVO	€ 150,00 /m ²	=	€ 28.425
Kinderdagverblijf	Eerste verdieping	ca. 190 m ² VVO	€ 130,00 /m ²	=	€ 24.635
Schoolgebouw/ buurthuis	Eerste verdieping	ca. 478 m ² VVO	€ 70,00 /m ²	=	€ 33.460
		ca. - m ² VVO	€ - /m ²	=	€ -
		ca. - m ² VVO	€ - /m ²	=	€ -
		ca. - m ² VVO	€ - /m ²	=	€ -
		ca. - m ² VVO	€ - /m ²	=	€ -
		ca. - m ² VVO	€ - /m ²	=	€ -
		ca. - m ² VVO	€ - /m ²	=	€ -
		ca. - m ² VVO	€ - /m ²	=	€ -
Totaal VVO circa		ca. 1.348 m² VVO	€ 89,2 /m²		
Ongebonden grond		ca. - m ²	€ - /m ²	=	€ -
Parkeerplaatsen eigen terrein		6 p.p.	€ - /p.p.	=	€ -
Parkeerplaatsen garage		- p.p.	€ - /p.p.	=	€ -
Markthuur			€ 89,2 /m² incl. p.p.	=	€ 120.300

EXPLOITATIELASTEN

Onroerende zaak belasting	0,3694%	€ 1.203.000	=	€ 4.444
Waterschapslasten	0,0632%	€ 1.203.000	=	€ 760
Rioolrecht	0,09%	€ 1.203.000	=	€ 1.036
Opstalverzekering (incl. 21 % assurantiebelasting)	1,0		=	€ 1.914
Objectbeheer	0,75%	€ 120.300	=	€ 902
Structurele leegstand	0,00%	€ 120.300	=	€ -
Verhuur- promotiekosten	14,00%	€ -	=	€ -
Niet verrekenbare BTW	100,00%	€ 13.259	=	€ 2.784
Overig			=	€ -
Erfpachtscaan		€ - per jaar	=	€ -
Onderhoud	ca. € 8,25 /m ² BVO		=	€ 12.357
Subtotaal exploitatiekosten			% exploitatielasten: 20,11%	€ 24.197
Netto markthuur				€ 96.103
Kapitalisatie op basis van een netto yield*	6,75%		v.o.n.	€ 1.423.741

WAARDEBEREKENING

Waardebegrip: Marktwaaarde k.k. met bijzonder uitgangspunt
Versie: Definitief
Dossiernummer: 2101744
Waardepeildatum: 21 september 2021
Object: Maatschappelijk vastgoed, school
Adres: Miereveldstraat 72
Postcode en plaats: 3817RP Amersfoort
Bouwjaar: 1930/1980
Kadastraal: Amersfoort, H, 1317
Eigendom: Volledig eigendom
Perceelsoppervlakte: 3.125 m²



CORRECTIES

Marktwaaarde vrij op naam voor correcties

v.o.n. = € 1.423.741

Type Correctie:	Markthuur verhuurde deel	Actuele huur (jr 1)	Gem. rest. Looptijd. mnd.	CW huurverschil
Huurverschil	€ -	€ -	-	€ -

Erfpacht reservering afkoop	Contante waarde € -	Directe correctie € -	€ -	
Achterstallig / groot onderhoud	Contante waarde € -	Directe correctie € 823.778	€ 823.778	
Aanvangsleegstand	€ 25.135	€ -	€ 25.135	
Mutatieleegstand	€ 7.092	€ -	€ 7.092	
Huurvrije perioden / incentives	€ 3.411	€ -	€ 3.411	
Verhuur- en promotiekosten	€ 12.769	€ -	€ 12.769	
Incidentele baten	€ -	€ -	€ -	
Incidentele lasten	€ -	€ -	€ -	
BTW niet verrekenbaar (contract)	€ 5.975	€ -	€ 5.975	

Waardebestanddelen/ incidentele opbrengsten						
Waardebestanddeel wonen	ca.	0	m ²	€ -	K.K.	€ - VON
Ongebonden grond	ca.	0	m ²	€ -	K.K.	€ - VON
Overige				€ -		€ -

Disconteringsvoet: 7,00% = € 878.159-

Gecorrigeerde waarde vrij op naam = € 545.582

Verwervingskosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting
 0,50%
 8,00%
 8,50%

Overdrachtsbelasting waardebestandsdeel wonen = € 42.741
 Overdrachtsbelasting recht van erfpacht = € -

MARKTWAARDE k.k. € 502.841

MARKTWAARDE (AFGEROND) k.k. € 505.000

MARKTHUUR (AFGEROND) € 120.000

caprate k.k.	4,2	Bruto Yield k.k.	23,92%	(na correcties)
caprate v.o.n.	4,5	Bruto Yield v.o.n.	22,05%	(na correcties)
caprate k.k.	10,9	Bruto Yield k.k.	9,17%	(voor correcties)
caprate v.o.n.	11,8	Bruto Yield v.o.n.	8,45%	(voor correcties)
BAR en caprate op basis van huuropbrengst + markthuur leegstand:				
caprate k.k.	4,2	Bruto Yield k.k.	23,92%	

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten in jaren (op basis van de markthuur bepaald): jaar

OPMERKINGEN:

* Netto Yield: De netto yield is opgebouwd uit een risicoloze basis rente (8 kwartaalsgemiddelde van de 10 jarige jongste staatsleningen DNB) + risico opslag voor het type onroerend goed + risico opslag voor type object. Deze laatste opslag is specifiek voor het object en heeft o.a. betrekking de ligging, kwaliteit van het object en eventueel toekomstige risico's.

I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	51565433
Complex:	Miereveldstraat 72 Amersfoort - na verbouwing
Adres:	Miereveldstraat 72, 3817RP te Amersfoort
Eigenaar:	Huis Miereveld BV
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	2.964 m²
Energielabel:	E

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1920
Meest recent renovatie jaar:	2021
Monument:	Nee
Totaal BVO:	1.677 m²
VVO (m²):	1.468 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,14

Waardering

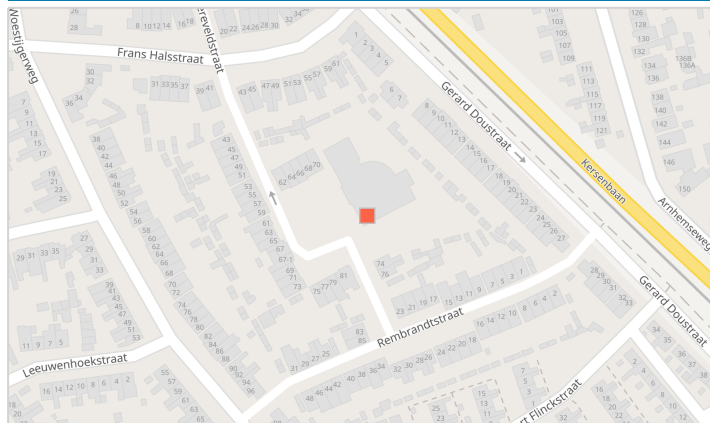
Opdrachtgever:	Huis Miereveld BV
Contactpersoon:	de heer M. van Leent
Doel taxatie:	(Her)financiering
Taxateur:	Boy Grizell RT
Waardepeildatum:	maandag 14 maart 2022
Marktwaaarde per m²:	€ 992

Het object is per 14-03-2022 getaxeerd op:

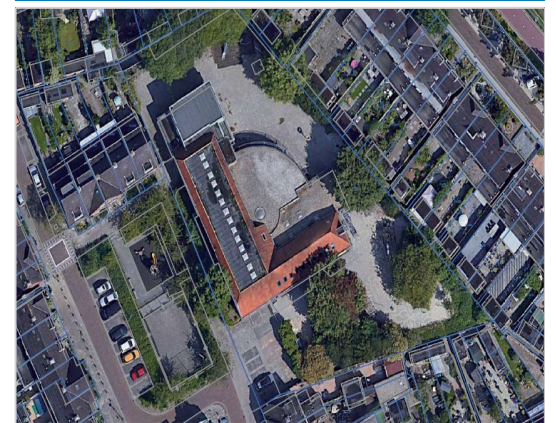
EUR 1.455.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

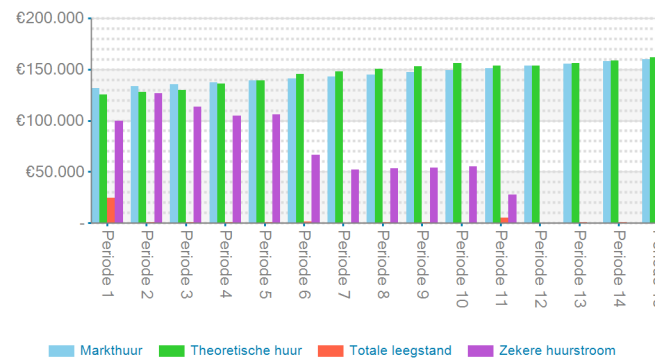
Locatie



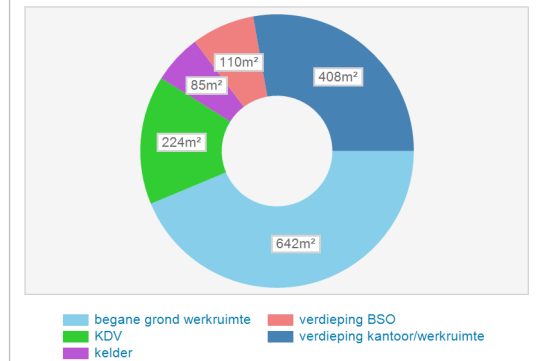
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



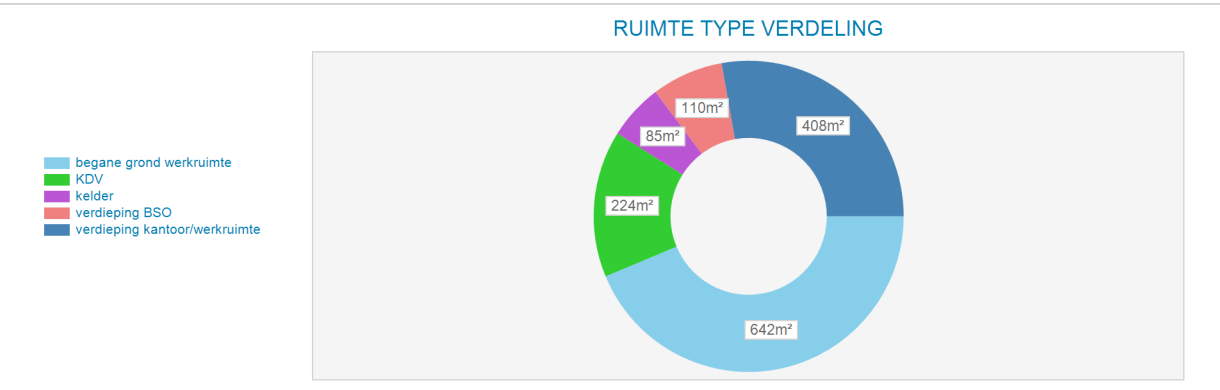
Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 130.564
Theoretische huur:	€ 126.825
Netto markt/herz. huur:	€ 112.856
Correctie meer- en minderhuur:	-€ 1.724
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	13,6 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	9,0 %

Ruimtype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
begane grond werkruimte	641,6	-	€ 90	44%	€ 57.744
verdieping kantoor/werkruimte	408,1	-	€ 70	22%	€ 28.567
kelder	85,1	-	€ 10	1%	€ 851
KDV	223,9	-	€ 140	24%	€ 31.346
verdieping BSO	109,6	-	€ 110	9%	€ 12.056
Totaal	1.468,3	-		100%	€ 130.564

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,74	4,2%	€ 5.484
Onderhoud	€ 7,44	8,4%	€ 10.918
Beheerkosten	€ 0,89	1,0%	€ 1.306
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 12,06	13,6%	€ 17.708
Netto markthuur			€ 112.856
NAR % von			6,80%
Marktwaarde von voor correcties			€ 1.659.652

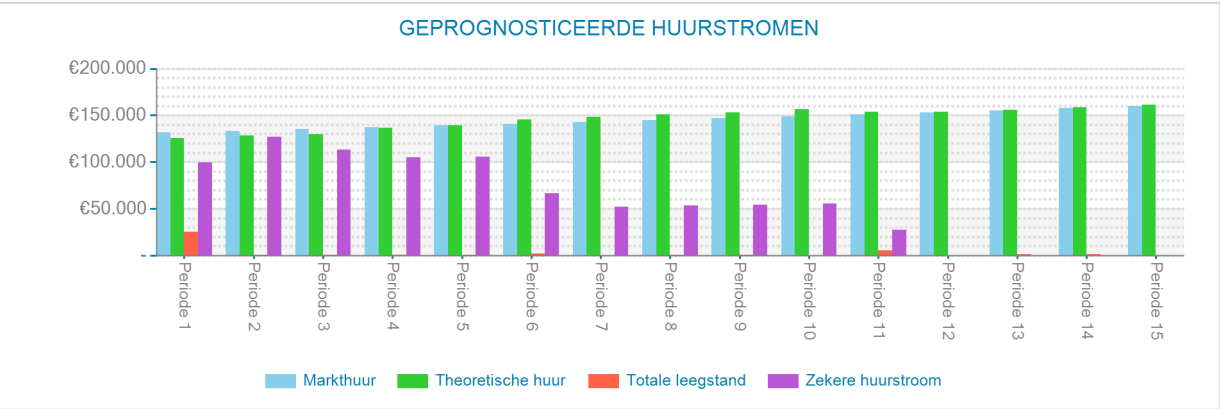
Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	-€ 1.724
Mutatieleegstand	-€ 14.728
Aanvangsleegstand	-€ 23.999
Huurvrij	-
(Mutatie-)Leegstandskosten	-€ 26.698
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-€ 11.682
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-€ 78.832
Marktwaarde von	€ 1.580.820
Verwervingskosten	€ 123.843
Marktwaarde kk	€ 1.456.977
Marktwaarde kk afgerond	€ 1.455.000



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 130.564	€ 112.856	8,26%	7,14%	12,1
Huurinkomsten incl. leeg	€ 126.825	€ 109.117	8,02%	6,90%	12,5
Leegstand	€ 87.291				
Huurinkomsten excl. leeg	€ 39.534				
Markthuur eigenaar-gebruiker	-				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,96%
BAR theoretische huurinkomsten kk	8,70%
IRR	7,58%
Gem. gewogen duur contracthuur	3,1
Gem. gewogen duur Contract opp.	3,2
Marktwaarde kk per m²	€ 992

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,80%

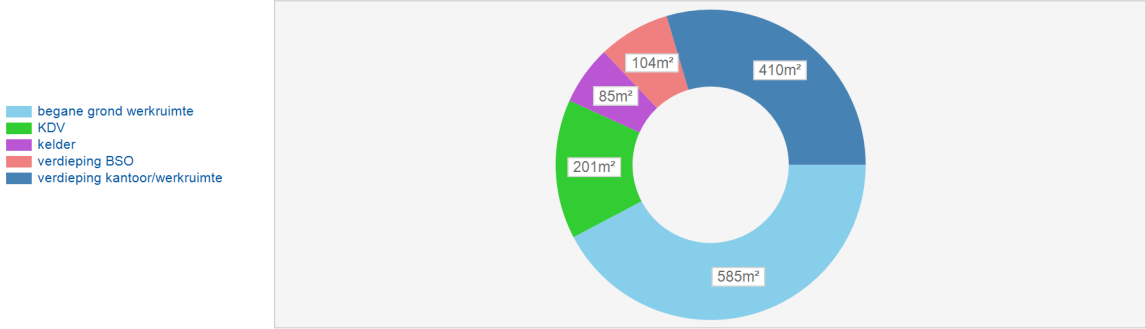


Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
begane grond werkruimte	585,2	-	€ 110	41%	€ 64.372
verdieping kantoor/werkruimte	409,5	-	€ 110	29%	€ 45.045
kelder	85,1	-	€ 50	3%	€ 4.255
KDV	200,8	-	€ 140	18%	€ 28.112
verdieping BSO	103,5	-	€ 140	9%	€ 14.490
Totaal	1.384,1	-		100%	€ 156.274

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,99	4,4%	€ 6.900
Onderhoud	€ 6,83	6,1%	€ 9.457
Beheerkosten	€ 2,26	2,0%	€ 3.125
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 14,08	12,5%	€ 19.483
Netto huurwaarde			€ 136.791
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			€ 1.954.161

Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	-€ 16.396
Mutatieleegstand	-€ 31.170
Aanvangsleegstand	-
Huurvrij	-
(Mutatie-)Leegstandskosten	-€ 28.629
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-€ 8.383
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-€ 84.578
Marktwaarde von	€ 1.869.583
Verwervingskosten	€ 183.755
Marktwaarde kk	€ 1.685.828
Marktwaarde kk afgerond	€ 1.685.000

RUIMTE TYPE VERDELING



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 156.274	€ 136.791	8,36%	7,32%	12,0
Huurinkomsten incl. leeg	€ 120.865	€ 101.382	6,46%	5,42%	15,5

Huurinkomsten excl. leeg	€ 123.054
Markthuur eigenaar-gebruiker	-

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,27%
BAR theoretische huurinkomsten kk	7,17%
Marktwaarde kk per m²	€ 1.218

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	8,00%

GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN

