



Aan de Gemeente Steenberg
T.a.v. de heer G. Bosmans
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

Gem. STEENBERGEN		Kopie aan:
1 g JUL 2012		Vertrouwelijk
EB		
GB		

Datum 18 juli 2012
Onderwerp Taxatierapport Maria Regina Basisschool
Ons kenmerk ADR/12.539/jvb

Geachte heer Bosmans,

Met dankzegging voor de opdracht, ontvangt u hierbij in drievoud het taxatierapport inzake het schoolgebouw gelegen aan de Middenwal 1 te Steenberg.

Voor nadere toelichting of informatie kunt u altijd contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

Rijk taxateurs | adviseurs | rentmeesters

Jannet van Brouwershaven

Rijk

taxateurs
adviseurs
rentmeesters

TAXATIERAPPORT

Schoolgebouw, gelegen aan de
Middenwal 1 te Steenbergen

Opdrachtgever:

Gemeente Steenbergen

TAXATIERAPPORT

Schoolgebouw, gelegen aan de
Middenwal 1 te Steenbergen

Opdrachtgever:

Gemeente Steenbergen



Inhoudsopgave

I. Taxatierapport

II. Kadastraal uittreksel

III. Situatietekening

TAXATIERAPPORT

Taxateur:

ing. A.D. Rijk RMT

Register Makelaar Taxateur, ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer RMT06.711.5.5330 (kamer Wonen/MKB) en ingeschreven in het register AOG (Agrarisch) van de SCVM onder nummer 07A1181SCVM en beëdigd als Rentmeester NVR – Nederlandse Vereniging van Rentmeesters, door de Stichting Rentmeesterskamer en opgenomen in het register onder nummer 753.

Naam kantoor : Rijk taxateurs | adviseurs | rentmeesters
Adres kantoor : Hoofdstraat 54
Vestigingsplaats : 4416 AE Kruiningen
Telefoon : 0113-572835
Fax : 0113-574110

Opdrachtgever:

Gemeente Steenbergen, Postbus 6, 4650 AA Steenbergen.

Opnamedatum:

Het getaxeerde is opgenomen op 9 juni 2011.

Peildatum:

De peildatum is mei 2012.

Doel van de taxatie:

De waarde van de onroerende zaak dient vastgesteld te worden in verband met een voorgenomen verkoopbeslissing.

Omschrijving van de getaxeerde waarde:

Marktwaarde.

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden overgedragen op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Omschrijving van het object:

Het getaxeerde betreft een schoolgebouw met verhard speelplein en bijbehorende (onder)grond.

Plaatselijk bekend:

Middenwal 1, 4651 EB Steenbergen.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	Sectie	Nummer	Groot
Steenbergen	W	4065	4.732 m ²

Eigendom van:

Lowys Porquinstichting, Postbus 543, 4600 AM Bergen op Zoom.

In gebruik bij:

Het getaxeerde is thans in gebruik bij de Maria Regina Basisschool, Middenwal 1, 4651 EB Steenbergen.

Bouwkundige omschrijving:

Het hoofdgebouw dateert uit plm. 1955. De school is in plm. 1998 gerenoveerd en uitgebreid.

Hoofdgebouw:

BVO : plm. 1.370 m² in 2 lagen.

Het gebouw is traditioneel gebouwd, uitgevoerd in metselbaksteen. Het dak is afgedekt met gebakken pannen op een houten dakbeschot. De begane grondvloer en de 1^e verdiepingsvloer zijn van beton. De zoldervloer is van hout. De ramen zijn grotendeels van hardhout en voorzien van dubbele beglazing.

Aanbouw:

BVO : plm. 710 m²

De aanbouw dateert uit plm. 1998 en is traditioneel gebouwd, uitgevoerd in metselbaksteen. De hellende daken zijn afgedekt met koperen dakbedekking en de platte daken zijn afgedekt met bitumen. De vloeren zijn van beton. De ramen en kozijnen zijn gedeeltelijk van hardhout en gedeeltelijk van aluminium en voorzien van dubbele beglazing.

Voorzieningen:

Verwarming in het hoofdgebouw geschiedt door middel van een cv-ketel, merk Remeha. Tevens is het object voorzien van een brandalarm.



Buitenterrein:

Het terrein rondom de gebouwen is gedeeltelijk ingericht als speelplein en verhard met betontegels. Het overige terrein is ingericht met groen. Op het buitenterrein bevindt zich tevens een houten bergruimte, aangebouwde fietsenstalling en semi- permanente units. Het terrein wordt volledig afgeschermd door middel van een hekwerk.

De semi- permanente units zijn niet in deze taxatie meegenomen.

Staat van onderhoud:

De staat van onderhoud van het geheel is voldoende te noemen.

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele, steekproefsgewijze inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is dan ook geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. De onderhoudskosten zijn sterk afhankelijk van de wijze van uitvoering.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan centraal de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

Bij de taxatie is uitgegaan van een naar ouderdom normale kwaliteit van de vloer. Er heeft geen inspectie van het beton en of de (beton)vloer plaatsgevonden, waardoor ondergetekende geen uitspraak doet over de (bouwkundige) kwaliteit van de vloer. Hiervoor dient een afzonderlijke bouwkundige inspectie verricht te worden door een gespecialiseerd bureau. Ondergetekende aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor eventuele (beton)rot of andere mankementen aan, op of onder de vloer.

Bij de taxatie is ervan uitgegaan, dat de cv-ketel is onderworpen aan een jaarlijkse deskundige onderhoudsbeurt en derhalve in een goede conditie verkeert.

Nutsvoorzieningen:

Het pand is aangesloten op het gas-, water- en elektriciteitsnetwerk. De riolering is aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Parkeermogelijkheden:

Omdat in de huidige situatie het buitenterrein is ingericht als speelplein is er thans geen parkeergelegenheid op eigen terrein. Bij een ander soort gebruik is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bestemming:

Het getaxeerde is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Centrum Steenbergen" en heeft volgens dit plan de bestemming "Maatschappelijke doeleinden".

Motivering:

Het getaxeerde is gelegen in een woonomgeving aan de rand van het centrum van Steenbergen. De ontsluiting van de locatie is redelijk te noemen. De directe belendingen bestaan uit vrijstaande woningen, openbaar groen en water en landbouwgronden. Het centrum is op korte afstand gelegen.

Bij de waardering is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- bij een eventuele verkoop zal de gemeente Steenbergen een verplichting opleggen dat het buitenaanzicht van de huidige bebouwing behouden blijft;
- de bestemming dient "Maatschappelijke doeleinden" te blijven.

Het gebouw is volgens de Monumentencommissie Steenbergen van cultuurhistorisch belang vanwege de naoorlogse wederopbouwarchitectuur. Het gebouw heeft echter geen monumentenstatus. Indien het huidige gebruik als school beëindigd wordt dan zou het gebouw, passend binnen de vigerende bestemming, bijvoorbeeld aangewend kunnen worden voor (een combinatie van) kinderdagverblijf, speeltheek, buitenschoolse opvang, fysiotherapiepraktijk, tandartsenpraktijk of zorggerelateerde huisvesting.

Er dient naar mening van taxateur echter wel rekening gehouden te worden met de nodige kosten voor aanpassingen en onderhoud.

Wettelijke bepalingen, voorschriften en bijzonderheden:

- Gebruiksbeperkende bepalingen: **zie bestemmingsplan.**
- De Wet Voorkeursrecht Gemeenten: **niet van toepassing.**
- Persoonlijke rechten: **niet van toepassing.**
- Erfdienstbaarheden: **er heeft geen erfdienstbaarhedenonderzoek plaatsgevonden.**
- Zakelijke rechten: **neen.**
- Eigendomsbewijs ingezien: **neen.**
- Gedoogplichten op basis van de Belemmeringenwet Privaatrecht: **neen.**
- Beschermd monument in de zin van art. 3, 4 of 6 van de Monumentenwet: **neen.**
- Landinrichtingsrente: **niet van toepassing.**
- Bodemkwaliteit: **op grond van visuele waarnemingen is ter plaatse geen bodemverontreiniging geconstateerd. In het kader van deze taxatie is geen opdracht verstrekt tot het doen van een (uitgebreid) bodemonderzoek, waardoor exacte gegevens hieromtrent niet voorhanden zijn. Ondergetekende aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor de gevolgen van mogelijk toch aanwezige bodemvervuiling.**

Geraadpleegde bronnen:

Kadaster, gemeente Steenbergen, Projectprogramma vrijkomende schoollocaties Maria Regina d.d. 22 maart 2011 en vergelijkingsobjecten.

Verantwoording:

Op deze taxatie is de Regeling van Rentmeesters 2010 van toepassing.
Dienovereenkomstig aanvaardt ondergetekende ten aanzien van dit rapport geen
verantwoording jegens anderen dan de opdrachtgever.

Taxatie:

Gelet op het voorgaande en rekening houdend met alle van belang zijnde factoren en
omstandigheden, wordt door ondergetekende

de marktwaarde in de huidige staat

gewaardeerd op: € 475.000,--
zegge: vierhonderd vijfenzeventig duizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap opgemaakt in drievoud en
getekend te Kruiningen, 18 juli 2012.



ing. A.D. Rijk RMT
beëdigd rentmeester NVR

Bijlagen: kadastraal uittreksel en situatietekening.

Kadaster

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

Betreft: STEENBERGEN W 4065 25-3-2011
Middenwal 1 4651 EB STEENBERGEN NB 14:02:23
Uw referentie: 2011.058
Toestandsdatum: 24-3-2011

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: STEENBERGEN W 4065
Grootte: 47 a 32 ca
Coördinaten: 81216-400167
Omschrijving kadastraal object: ONDERWIJS ERF - TUIN
Locatie: Middenwal 1
4651 EB STEENBERGEN NB
Ontstaan op: 24-6-2008
Ontstaan uit: STEENBERGEN W 3957 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Lowys Porquinstichting

Marslaan 1

4624 CT BERGEN OP ZOOM

Postadres:

Postbus: 543

4600 AM BERGEN OP ZOOM

BERGEN OP ZOOM

Zetel:

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan:

HYP4 BREDA 11586/28

d.d. 4-8-1998

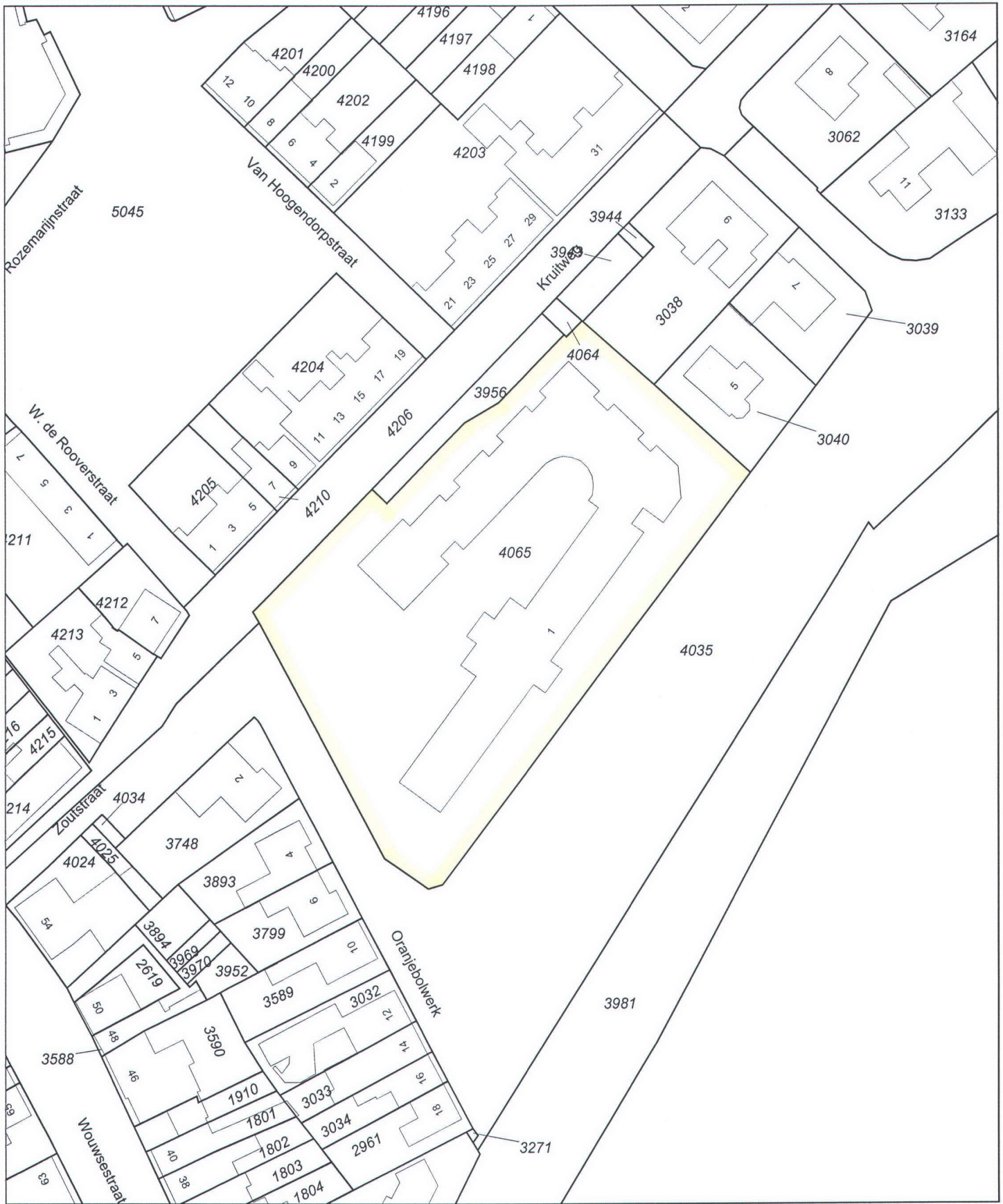
Eerst genoemde object in

STEENBERGEN W 3020

brondocument:

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.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer

— Kadastrale grens
 - - - Voorlopige grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente STEENBERGEN
 Sectie W
 Perceel 4065



Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 25 maart 2011
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

taxatie bedrijfsmatig, recreatief, buitengebied, woonhuizen
advies bedrijfsverplaatsing, grondverwerving, schadevergoedingsrecht
beheer onroerende zaken

Rijk

Hoofdstraat 54
4416 AE Kruiningen
T 0113 57 28 35
F 0113 57 41 10
E info@advieskantoorrijk.nl
www.advieskantoorrijk.nl

