

TAXATIERAPPORT 00217679001

(conform artikel 7:960 BW)

Betreffende
de gebouwen van:

**Luchtverkeersleiding Nederland
Stationsplein Zuid-West 1001
1117 CV Schiphol-Oost;
Polderbaan, IJweg
Haarlemmermeer en
Loevesteinse randweg nabij P3
Schiphol**

Taxateur:

B. Truijens

Taxatiedatum:

17 december 2015

Opdrachtgever:

Luchtverkeersleiding Nederland

Uitgangspunten

ALGEMEEN

Tenzij in het rapport anders vermeld, gelden onderstaande clausules:

1. De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door één of meer deskundigen, rekening houdend met ondermeer ligging, bouwjaar, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
2. In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen technisch inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van de getaxeerde zaken. Door Troostwijk wordt er van uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.
3. Met eventuele bij visuele inspectie niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat deze niet in de waardering worden betrokken en Troostwijk daarvoor niet aansprakelijk is.
4. De waardering is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.
5. Bij de waardering is er van uitgegaan dat, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen en zonder het maken van extra kosten.
6. Tevens is er van uitgegaan, dat uit (vorenbedoelde) wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
7. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.
8. Tenzij anders vermeld, is terzake geen bijzondere informatie ingewonnen en is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomstitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten. Tevens is er geen uitgebreid planologisch onderzoek gedaan, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.
9. Tenzij anders vermeld, is bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde van de zaken zouden kunnen doen verminderen.
10. Troostwijk is tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik door derden (of van gebruik voor andere doelen dan waarvoor deze zijn opgesteld) van het door Troostwijk opgestelde rapport of akte.
11. Troostwijk aanvaardt met inachtnaam van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten wordt door ons nadrukkelijk uitgesloten.
12. Troostwijk zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van Troostwijk. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat wij jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.

BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID

1. Behoudens gevallen van opzet of grove schuld aan de zijde van Troostwijk, is Troostwijk niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van schade, van welke aard dan ook, waaronder bedrijfsschade, aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden.
2. Gelet op de aard, inhoud en strekking van de opdrachten gegeven aan Troostwijk, zal de totale aansprakelijkheid van Troostwijk voor de door de opdrachtgever geleden schade uit hoofde van toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of anderszins, in ieder geval zijn gelimiteerd tot tienmaal het bedrag van het aan de desbetreffende opdracht verbonden en door partijen overgekomen honorarium, courtage, taxatieloon of iedere andere beloning, exclusief omzetbelasting en exclusief in verband met de uitvoering van de overeenkomst gemaakte kosten, met dien verstande dat in alle gevallen steeds als maximum zal hebben te gelden het bedrag waarvoor in het desbetreffende geval recht op uitkering bestaat vanwege de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar(s) van Troostwijk.
3. Indien, om welke reden dan ook, geen verzekeringsuitkering plaatsvindt, is de aansprakelijkheid beperkt tot het door Troostwijk in verband met de betreffende opdracht in rekening gebrachte honorarium met een maximum van EUR 22.000,-.
4. Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf of later geconstateerde niet zichtbare gebreken.
5. Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste inlichtingen of gegevens in het algemeen, hetzij afkomstig van de opdrachtgever, hetzij afkomstig van derden, ongeacht of deze inlichtingen of gegevens in het algemeen in redelijkheid voor juist mochten worden aangenomen. Troostwijk is tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie van belang voor het waarde oordeel verzwijgt.
6. Een rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart één jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadeplicht.

TENSLOTTE

7. Troostwijk heeft bij de uitvoering van de overeenkomst de juiste zorg in acht genomen. Troostwijk heeft geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap gehandeld.
8. Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt in publicaties, circulaties of voor derden bestemde stukken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.
9. Op onze overeenkomsten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gedeponeerd bij de KvK te Amsterdam onder nummer 33165249. Deze Algemene Voorwaarden zullen op verzoek kosteloos worden toegezonden. Bovenstaande bepalingen staan tevens vermeld in deze Algemene Voorwaarden.
10. © 2008 Troostwijk Taxaties B.V., Amsterdam, Nederland. Alle rechten voorbehouden. Dit rapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit rapport mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopiëren, opnamen of andere manier, zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming van Troostwijk Taxaties B.V.

Essentialia



Adressen : Stationsplein Zuid-West 1001, Schiphol-Oost;
IJweg, Haarlemmermeer;
Loevesteinse Randweg thv P3, Schiphol.

Postcode : 1117 CV

Plaats : Schiphol

Ten behoeve van onderstaande doel is de volgende herbouwwaarde vastgesteld:

Gebouw	Herbouwwaarde
Hoofdkantoor LVNL, Stationsplein Zuid-West 1001	147.400.000
Toren West, aan de polderbaan	7.500.000
Radartoren SMR-3 aan de Loevesteinse Randweg thv P3	440.000
Subtotaal	155.340.000
Advies opruimingskosten	8.000.000
Totaal	163.340.000

Doel van de taxatie : Het vaststellen van een waarde ten behoeve van een verzekering (conform artikel 7:960 BW).

Taxatiedatum : 17 december 2015

Inhoudsopgave

01.0 Doel van de taxatie	1
02.0 Waardebepaling en verantwoording	2
03.0 Verklaring van de gehanteerde begrippen	3
04.0 Inbegrepen bij/uitgesloten van deze gebouwentaxatie	4
05.0 Looptijd van het rapport	6
06.0 Advies opruimingskosten	7
07.0 Omschrijving en waardering	8

01.0 Doel van de taxatie

Het vaststellen van een waarde ten behoeve van een verzekering.

Bij acceptatie door verzekeraars maakt het taxatierapport deel uit van de verzekeringsovereenkomst en ontleent zijn rechtskracht aan het op het voorblad van dit rapport genoemde artikel 7:960 BW.

Dit artikel luidt als volgt:

“De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij in een duidelijk voordeliger positie zou geraten.

De vorige zin mist toepassing bij voorafgaande taxatie van de waarde van een zaak tot stand gekomen krachtens een aan een deskundige opgedragen beslissing of krachtens een beslissing van partijen overeenkomstig het advies van een deskundige”.

02.0 Waardebepaling en verantwoording

Teneinde dit taxatierapport op te maken, heeft er een beoordeling plaatsgevonden van de onroerende zaken. De vastgestelde waarde berust op berekeningen van bouwkosten, inclusief bijkomende kosten zoals bij "inbegrepen" is omschreven, waarbij geen rekening is gehouden met toekomstige veranderingen, verbeteringen en/of uitbreidingen van en aan de gebouwen, alsmede mogelijke wijzigingen welke moeten plaatsvinden op last van hogerhand. Deze berekeningen blijven eigendom van Troostwijk Taxaties B.V.

De taxatie is geschied op basis van herbouwwaarde, tenzij in het rapport anders aangegeven.

Het taxatierapport wordt aan de opdrachtgevers verstrekt. In verband met het vertrouwelijk karakter, stellen wij dit rapport niet ter beschikking aan derden, tenzij de opdrachtgevers anders beslissen.

Er is geen onderzoek gedaan naar de eigendomsrechten op het getaxeerde, zodat wordt verondersteld dat de aanspraken op de onroerende zaken rechtsgeldig zijn.

BTW

Indien gedurende de geldigheidsduur van deze rapportage veranderingen optreden in het recht op vooraftrek, dan adviseren wij u (dat deel van) de getaxeerde waarde te wijzigen naar het dan geldende BTW-tarief.

Herbouwwaarde

De herbouwwaarde is vastgesteld op:

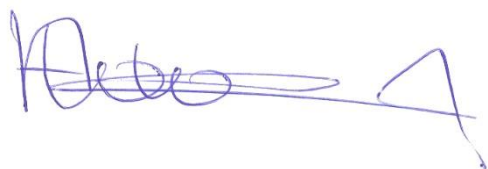
De gebouwen	:	EUR	155.340.000
Advies opruimingskosten	:	EUR	8.000.000
Totaal	:	EUR	163.340.000

Zegge: eenhonderddrieënzestig miljoen driehonderdveertigduizend euro

Een en ander zoals in het rapport is gespecificeerd.

Krachtens een door de deskundige opgemaakte beslissing conform artikel 7:960 BW, aldus gedaan naar beste kennis en weten, om te dienen waar zulks zal behoren.

Amsterdam, 17 december 2015



Troostwijk Taxaties B.V.

03.0 Verklaring van de gehanteerde begrippen

Gebouw

De als zodanig omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is en volgens verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt. Voor zover niet afzonderlijk gewaardeerd en/of genoemd zijn in de omschrijving alle bouwwerken begrepen die naar hun aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven.

Met gebouwen worden gelijkgesteld:

- bijgebouwen
- terreinafscheidingen, toegangspoorten e.d.
- afneembare delen van gebouwen.

Herbouwwaarde

Het bedrag dat benodigd is voor de herbouw van het verzekerde gebouw - op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig - onmiddellijk na de gebeurtenis.

Dat is dus met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges etc.

Opruimingskosten

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van de gewaardeerde gebouwen die niet reeds in de, in de polis bedoelde, schadevaststelling zijn begrepen en het noodzakelijk gevolg zijn van een gevaar waartegen verzekerd is.

Bij de in het rapport vermelde hoogte van het premier-risque bedrag voor opruimingskosten zijn wij ervan uitgegaan dat zich op de locatie en onder de bedrijfsinventaris en voorraad goederen geen of niet in aanmerkelijke mate stoffen bevinden die onder de wettelijke bepaling vallen voor chemische afvalstoffen. Ons advies beperkt zich tot de getaxeerde locatie.

04.0 Inbegrepen bij/uitgesloten van deze gebouwentaxatie

Inbegrepen:

- 1 de vaste betimmeringen;
- 2 de natuursteenwerken, tegelwerken en afwerkvloeren;
- 3 de harde vloerbedekkingen;
- 4 de balie(s);
- 5 de keukenblokken met ingebouwde apparatuur;
- 6 het sanitair en warm- en koudwaterinstallaties;
- 7 de binnenrioleringen en hemelwaterafvoeren tot plm. 1 meter buiten de gevel;
- 8 de gasleidingen;
- 9 de brandblusleidingen met haspels en spuitstukken en/of droge blusleidingen;
- 10 de kraanbanen voor zover zij deel uitmaken van het gebouw, excl. de kraaninstallaties;
- 11 de liftinstallatie(s);
- 12 de brandtrappen/uitklapbare brandladders/kooiladders;
- 13 de cv-installaties;
- 14 de luchtverhitter(s);
- 15 de airconditioningunit(s);
- 16 de luchtbehandelinginstallatie(s);
- 17 de ventilatiesystemen;
- 18 de elektrische installatie voor licht en/of kracht;
- 19 de gebouwgebonden armaturen;
- 20 de noodverlichtingsinstallatie incl. accu's;
- 21 de bliksembeveiligingsinstallatie(s);
- 22 de sprinklerinstallatie(s);
- 23 de brandmeldinstallatie;
- 24 de ontruimingsinstallatie;
- 25 de inbraak-/alarminstallatie(s);
- 26 de elektrische/handbediende industriedeuren;
- 27 de (elektrische) buitenzonwering;
- 28 de vast aangebrachte reclameborden, beletteringen en/of lichtreclames;
- 29 de bestratingen en/of tuinaanleg rond het gebouw tot plm. 5 meter buiten de gevels etc.;
- 30 de terreinafscheidingen, hekken en poorten;
- 31 de terreinverlichting;
- 32 de kleine onroerende zaken op het terrein;
- 33 de hydrofoorinstallatie;
- 34 de waterbehandelinginstallatie en bevochtiginginstallatie t.b.v. de binnentuin;
- 35 de noodstroominstallaties, incl. aggregaat en 3 no-breakinstallaties, incl. brandstoftanks;
- 34 de CO2 meldinstallatie met blowers in de parkeergarage;
- 37 de gasdetectie installatie;
- 38 de cai-installatie;

- 39 de tourniquets, incl. beveiligingssysteem;
- 40 de gevelonderhoudinstallaties en/of glasbewassinginstallaties;
- 41 de trolley in de gracht;
- 42 de kadewanden met natuursteen bekleding;
- 43 de overige vaste aanhorigheden;
- 44 het architectenhonorarium, teken- en advieskosten, de kosten voor
overheidsvergunningen, de kosten voor bodemonderzoek, de kosten voor toezicht
tijdens de bouw;
- 45 de BTW, voor zover niet verrekenbaar.

Uitgesloten:

- 1 de funderingen en heiwerken, bij kelders tot onderkant keldervloer.

05.0 Looptijd van het rapport

De geldigheidsduur van het taxatierapport is onderdeel van de polisvoorwaarden en wordt aldaar vermeld.

Bij het opmaken van het taxatierapport zijn wij uitgegaan van een geïndexeerde verzekering en daarmee is de geldigheidsduur gesteld op 6 jaar.

06.0 Advies opruimingskosten

Advies opruimingskosten op premier-risque basis voor de gebouwen:

EUR 8.000.000

In het adviesbedrag is geen rekening gehouden met de opruimingskosten voor de inventaris en voorraad goederen.

07.0 Omschrijving en waardering

Hoofdkantoor LVNL, Stationsplein Zuid-West 1001, Schiphol-Oost

Omschrijving	: een kantoorgebouwencomplex bestaande uit 3 gebouwdelen (A, B en C); de gebouwdelen staan in verbinding met elkaar, plaatselijk d.m.v. loopbruggen. Gebouwdeel A en B bestaande uit kelder delen, een begane grond, vijf verdiepingen, diverse dakopbouwen en een antenneplatform. Gebouwdeel C betreft een meerlaags parkeergarage waarboven een kantoorgebouw; gebouwdeel C bestaande uit een souterrain, begane grond acht parkeerniveaus en drie kantoorverdiepingen.
Gebruik	: kantoorruimten, vergaderruimten, operationele ruimten, bezoekersruimte, instructie ruimten, lesruimten, torensimulatie ruimte, verkeersruimten, auditorium, restaurant, binnentuin, werkplaatsen, garage, fitness ruimte, sanitaire ruimten, terras gedeelten, parkeerlagen en technische ruimten.
Bouwaard	
Vloer	: beton, plaatselijk glasplaten en op het antenne dak stalen roosters.
Vloerafwerking	: zandcement dekvloer, slijtlaag, coating, linoleum, vloertegels en verder plaatselijk verhoogde systeemvloeren.
Constructie	: beton en/of staal, brandwerend bekleed en/of gecoat; gebouwdeel B uitgevoerd met een buitenwerks stalen vakwerkconstructie.
Gevels	: betonnen kelderwanden, verder glas elementen en/of metaal beplating tegen een betonnen binnenblad, plaatselijk geïsoleerde metalen gevelbeplating, stalen roosters of hekwerk.
Gevelafwerking	: plaatselijk gecoate stalen roosters.
Gevelopeningen	: aluminium puien en/of kozijnen; plaatselijk tourniquets en industriedeuren.
Separaties	: beton, steen, plaatmateriaal systeemwanden.

Wandafwerkingen	: stucwerk, sauswerk en plaatselijk wandtegels.
Plafonds	: verlaagde mineraalvezel of metalen systeemplaten, deels uitgevoerd als klimaatplafond; verder plaatselijk brandvertragend plaatmateriaal of kunststof volkernbeplating.
Dak	: daken van beton en deels geprofileerde metalen dakplaten.
Dakbedekking	: teervrije dakbedekking.
Terrein	: o.a. gracht van betonwanden met natuursteen bekleding, bestrating/verhardingen, hekwerk, poorten, slagbomen en vlaggenmasten.
Bijzonderheden	: de loopbruggen met betonvloeren, veiligheids-glasgevelpanelen, metalen daken voorzien van isolatie en een teervrije bedekking en ondersteund door een staalconstructie. De binnentuin met restaurant, tussen gebouw A en B, voorzien van een beloopbaar glazen dak.
Herbouwwaarde	: EUR 147.400.000

Toren West, nabij de IJweg te Haarlemmermeer

Omschrijving	: verkeerstoren bestaande uit een begane grond en zeventien verdiepingen waarvan verdieping twee t/m elf trappenhuisvloeren zijn.
Gebruik	: luchtverkeersleidingsruimte (koepelruimte), keuken, rust- en kleedruimte, sanitaire ruimten, techniekruimten en radarruimte (buiten gebruik).
Bouwaard	
Vloer	: beton, buiten stalen roostervloeren.
Vloerafwerking	: zandcement dekvloer, slijtlaag en/of coating, plaatselijk linoleum of verhoogde systeemvloeren.
Constructie	: beton kern (trappenhuis) en buitenwerks gecoate staalconstructie.
Gevels	: beton, veiligheidsglas elementen.
Gevelafwerking	: plaatselijk stalen roosters.
Gevelopeningen	: aluminium kozijnen.
Separaties	: beton, steen en/of plaatmateriaal systeemwanden.
Wandafwerkingen	: scandoek en/of sauswerk.
Plafonds	: plaatmateriaal, systeemplafonds ter plaatse van de controleruimte uitgevoerd als klimaatplafond.
Dak	: beton, de radardome van kunststof.
Dakbedekking	: betoncoating.
Terrein	: bestrating/verharding, hekwerk, poort met intercom-/kaart zuilen.
Bijzonderheden	: de uitwendig uitgevoerde lift met glazen schacht.
Herbouwwaarde	: EUR 7.500.000

Radartoren SMR-3 aan de Loevesteinse randweg thv P3

Omschrijving	: een radartoren met éénlaags techniekgebouw.
Bouwaard	
Vloer	: beton, staal rooster bordesvloer tpv de radar.
Vloerafwerking	: linoleum.
Constructie	: betonnen mast waarin een vaste ladder.
Gevels	: steen.
Gevelafwerking	: stucwerk.
Gevelopeningen	: stalen kozijnen en deuren.
Dak	: beton elementen.
Dakbedekking	: teervrije bedekking.
Terrein	: deels verharding/bestrating, hekwerk en poort.
Herbouwwaarde	: EUR 440.000