

**TAXATIERAPPORT 00247466001**

(conform artikel 7:960 BW)

Betreffende  
de gebouwen van:

**Naturalis Biodiversity Center  
Darwinweg 2  
2333 CR Leiden**

Taxateur:

M. List

Taxatiedatum:

11 december 2019

## Uitgangspunten

### ALGEMEEN

Tenzij in het rapport anders is vermeld, gelden onderstaande clausules:

- De waardering en/of geleverde dienst is gebaseerd op:
  - visuele inspectie en opname en/of
  - beeldmateriaal en/of
  - (externe) data en/of
  - kengetallen en/of
  - door de opdrachtgever of door hem aangewezen derden verstrekte informatie en/of
  - overige relevante bronnenen is uitgevoerd door één of meer deskundigen, rekening houdend met onder meer ligging, bouwaard, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de waardering.
- 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 is ervan uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.
- Met eventuele niet zichtbare gebreken is bij visuele inspectie geen rekening gehouden, zodat deze niet in de waardering zijn betrokken en Troostwijk daarvoor niet aansprakelijk is.
- Bij de waardering en/of overig geleverde dienst is ervan 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, zonder het maken van extra kosten.
- Tevens is ervan uitgegaan, dat uit (vorenbedoelde) wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
- 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.
- Tenzij anders vermeld, is terzake geen bijzondere informatie ingewonnen, is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomsttitels, 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 heeft er geen uitgebreid planologisch onderzoek plaatsgevonden, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.
- 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.
- 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 Troostwijk jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaardt.

### BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID

- Behoudens gevallen van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van Troostwijk, is Troostwijk niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van enige directe of indirecte schade, van welke aard dan ook, waaronder (maar niet uitsluitend) bedrijfsschade, vervolgschade, schade aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden die is ontstaan door gebreken in de verstrekte rapporten, adviezen en overige door Troostwijk verstrekte gegevens, dan wel enige schade ontstaan door gebreken in de geleverde diensten.
- In alle gevallen waarin Troostwijk gehouden is tot betaling van enige schadevergoeding, zal deze aansprakelijkheid in elk geval nooit hoger kunnen zijn dan, hetzij de factuurwaarde van de diensten of uitgevoerde werkzaamheden waardoor of in verband waarmee de schade is veroorzaakt met een maximum van EUR 22.000, hetzij, indien de schade is gedekt door een verzekering van Troostwijk, tot het bedrag zijn aansprakelijkheidsverzekeraar daadwerkelijk ter zake uitkeert.
- Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf of later geconstateerde niet zichtbare gebreken.
- Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste, onvolledige of niet-tijdige 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 die van belang is voor het waardeoordeel verzwaart.
- Iedere rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart één jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadeplichtige.
- 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 de door Troostwijk geleverde diensten.
- Troostwijk aanvaardt met inachtneming 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 Troostwijk nadrukkelijk uitgesloten.

### TENSLOTTE

- Troostwijk neemt bij de uitvoering van de overeenkomst de juiste zorg in acht. Troostwijk handelt geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.
- De geleverde diensten zijn uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt in publicaties, circulaire of voor derden bestemde stukken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.
- Op onze overeenkomsten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gedeponeerd bij de KvK onder nummer 33277367. Bovenstaande bepalingen staan tevens vermeld in deze Algemene Voorwaarden.
- ©2019 Troostwijk Groep B.V., Amsterdam, Nederland. Alle rechten voorbehouden. Dit rapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd in enige vorm of enige wijze zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming van Troostwijk Groep B.V. of van Troostwijk Taxaties B.V.

## Essentialia



Adres : Darwinweg 2  
 Postcode : 2333 CR  
 Plaats : Leiden

Ten behoeve van onderstaande doel is de volgende herbouwwaarde vastgesteld:

Gebouw	Herbouwwaarde (EUR)
Naturalis	92.300.000
Buitenterrein	300.000
<b>Subtotaal</b>	<b>92.500.000</b>
Advies opruimingskosten	6.250.000
<b>Totaal</b>	<b>98.750.000</b>

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

Taxatiedatum : 11 december 2019

## **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	5
06.0 Advies opruimingskosten	6
07.0 Omschrijving en waardering	7

## 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 geraken.

**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:

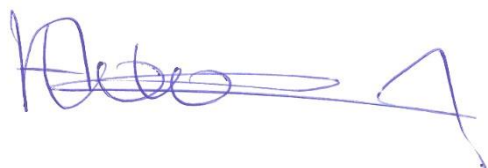
De gebouwen	:	EUR	92.500.000
Advies opruimingskosten	:	EUR	6.250.000
Totaal	:	EUR	98.750.000

Zegge: achtennegentig miljoen zeventhonderdvijftigduizend 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, 11 december 2019



Troostwijk Taxaties B.V.  
Anderlechtlaan 181  
1066 HM Amsterdam

### **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 fundering en heiverken;
- 2 de vaste betimmeringen;
- 3 de natuursteenwerken, tegelwerken en afwerkvloeren;
- 4 de harde vloerbedekkingen;
- 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 brandblusleidingen met haspels en spuitstukken en/of droge blusleidingen;
- 9 de liftinstallatie(s);
- 10 de brandtrappen/uitklapbare brandladders/kooiladders;
- 11 de cv-installaties;
- 12 de luchtverhitter(s);
- 13 de airconditioningunit(s);
- 14 de luchtbehandelinginstallatie(s);
- 15 de ventilatiesystemen;
- 16 de elektrische installatie voor licht en/of kracht;
- 17 de gebouwgebonden armaturen;
- 18 de noodverlichtingsinstallatie incl. accu's;
- 19 de bliksembeveiligingsinstallatie(s);
- 20 de brandmeldinstallatie;
- 21 de ontruimingsinstallatie;
- 22 de inbraak-/alarminstallatie(s);
- 23 de elektrische/handbediende industriedeuren;
- 24 de (elektrische) buitenzonwering;
- 25 de terreinafscheidingen, hekken en poorten;
- 26 de terreinverlichting;
- 27 de kleine onroerende zaken op het terrein;
- 28 de aansluitingen energiebedrijven;
- 29 de zonnepanelen incl. omvormers;
- 30 de gevelreinigingsinstallatie;
- 31 de toegangscontrole;
- 32 de warmtepomp(en);
- 33 de hydrofoorinstallatie(s);
- 34 de kastenwanden;
- 35 de overige vaste aanhorigheden;
- 36 het architectenhonorarium, teken- en advieskosten, de kosten voor overheidsvergunningen, de kosten voor bodemonderzoek, de kosten voor toezicht tijdens de bouw.

### Uitgesloten:

- 1 de BTW.

## **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 6.250.000

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

## 07.0 Omschrijving en waardering

### Museum/Kantoor/Depot/Laboratorium



#### Omschrijving

- : Het betreft een vrijstaand museum/kantoor/depot/laboratorium Naturalis bestaande uit een begane grond en maximaal 20 bouwlagen gelegen aan de rand van het centrum van Leiden.

#### Gebruik

- : De begane grond bevat o.a. entree, centrale hal, tentoonstellingsruimten, kantoorruimten, horecaruimten, sanitaire ruimten, werkplaats, expositieruimten, opslag/depotruimten en technische ruimten.  
De verdiepingen bevatten o.a. trappenhuisen, centrale hal, tentoonstellingsruimten, kantoorruimten, laboratoriumruimten, bijeenkomstruimten, sanitaire ruimten, werkplaats, expositieruimten, opslag/depotruimten, dakterras en technische ruimten.

## Bouwaard

Vloer	: Beton en/of staalplaatbeton.
Vloerafwerking	: Cementdekvloer, natuursteen, tegels, parket, computervloer, een coating en/of pvc tegels.
Constructie	: Beton- en/of een staalconstructie.
Gevels	: Metselwerk, beton, r.v.s. metalen gevelbeplating en/of gasbeton.
Gevelafwerking	: Deels afgewerkt met natuursteen blokken, keramische tegels en witte betonelementen(ontworpen door Iris van Herpen)
Gevelopeningen	: Kozijnen van aluminium.
Separaties	: Beton, steen, gipsplaatwanden en/of systeemwanden.
Wandafwerkingen	: Stucwerk, spuitwerk, houten (geperforeerde) beplating, natuursteen blokken (travertin), wandtegels en witte betonelementen(ontworpen door Iris van Herpen).
Plafonds	: Brandwerende beplating, natuursteen blokken, houten (geperforeerde) beplating, systeemplaten, metalen lamellen, stucwerk en/of spuitwerk.
Dak	: Platte daken van beton en/of staal.
Dakopeningen	: Lichtstraten.
Dakbedekking	: Bitumineuze en/of sedum bedekking deels bedekt met drainagetegels.
Herbouwwaarde	: EUR 92.200.000

## Buitenterrein

Terrein	: Tuinaanleg/bestrating, slagbomen, lichtmasten en een fietsenstalling.
Herbouwwaarde	: EUR 300.000