

Taxatierapport

Herbouwwaardetaxatie ten behoeve van een brandverzekering

Markt 1 te Harderwijk



Opdrachtgever:

Gemeente Harderwijk

Thorbecke, Zwolle 15-09-2019

Inhoudsopgave

1	Doel van de taxatie	3
2	Waardering	3
3	Peildatum herbouwwaarde	3
4	Verantwoording	4
5	Waarderingsgrondslag	5
6	Specificatie van in- en uitsluitingen	5
7	Geldigheidsduur	6
8	Omschrijving	6
9	Foto's van het getaxeerde object	8
10	Bijzonderheden	10
Bijlage	Gehanteerde begrippen	11

1 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de te verzekeren waarde die bij acceptatie door verzekeraars een bindend geheel vormt met, en dient als basis voor, de overeenkomst tot verzekering. Dit rapport ontleent zijn rechtskracht aan artikel 7:960 BW.

Wettekst 7:960 BW:

"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 een 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.

2 Waardering

De herbouwwaarde van het nader in dit rapport omschreven object wordt per waardepeildatum 15-09-2019 getaxeerd op:

€ 4.870.000,--

Zegge;

Vier miljoen achthonderdzeventig duizend euro

3 Peildatum herbouwwaarde

Rekening houdende met de toegepaste materialen, de bouwaard en bouwconstructie, de aanwezige voorzieningen, vaste installaties en sanitair, afwerkingsniveau, inhoud etc. is de herbouwwaarde per 15-09-2019 vastgesteld.

4 Verantwoording

In opdracht van Gemeente Harderwijk heeft Thorbecke, gevestigd aan de Zwartewaterallee 50, 8031 DX te Zwolle, de heer H.J. den Boef RT, register makelaar/taxateur, ingeschreven in het NRVt onder nummer RT 831949433, aangezocht als deskundige ter bepaling van de waarde ten dienste van een brandverzekering, ter voldoening van het bepaalde in artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek. Hij verklaart te hebben opgenomen en getaxeerd het nader in dit rapport vermelde en omschreven object.

Adres : Markt 1 te Harderwijk
Datum : 15-09-2019
Taxateur : de heer H.J. den Boef



5 Waarderingsgrondslag

Als waarderingsgrondslag voor de taxatie geldt:

Gebouwen

De herbouwwaarde, tenzij in het taxatierapport anders is vermeld.

Bedrijfsuitrusting / inventaris / huurderbelang

De nieuwwaarde, tenzij in het taxatierapport anders is vermeld.

Bij deze waardering is geen rekening gehouden met eventuele kortingen en/of subsidies. Voor zover van toepassing is bij de waardering uitgegaan van de marktsituatie en de valutakoersen zoals die gelden op de taxatiedatum.

6 Specificatie van in- en uitsluitingen

Insluitingen

- Alle vaste betimmeringen, tegelwerken, afwerkvloeren waaronder begrepen linoleum-, rubber- en/of kunststofvloeren, verlaagde akoestische of systeemplafonds met daarin geïntegreerde verlichtingsarmaturen.
- Alle vaste kasten en vast ingebouwde keukens met apparatuur.
- Het sanitair met aan- en afvoerleidingen, warm- en koudwaterleidingen, heetwatertoestellen, hydrofoorinstallaties en eventuele onthardingstoestellen.
- De gasleidingen met appendages.
- De elektrische installaties voor licht, zwakstroom- en noodstroominstallaties, inclusief een Centrale Antenne Systeem.
- De verlichtingsarmaturen die vast tot het gebouw behoren.
- De elektrische krachtinstallaties (t/m de contactdozen en/of schakelaars).
- De centrale verwarmingsinstallaties.
- De eventueel aanwezig zijnde luchtverversingsinstallaties en ventilatiesystemen.
- De bliksembeveiligingssystemen.
- Alle inbraakalarminstallaties.
- Brandblusleidingen met haspels, slangen en spuitstukken, sprinklerinstallaties.
- Hemelwaterafvoeren en rioleringen.
- De buitenzonweringen.
- Glazenwasinstallatie. Liftinstallatie met bouwkundige voorzieningen.
- Complete glas- en schilderwerk alsmede het hang- en sluitwerk.
- Brandtrappen en/of vluchtbordessen.
- Voorts al hetgeen gerekend kan worden tot de gebouwen en bouwkundige voorzieningen.

Uitsluitingen

- De inventaris tenzij in het hoofdstuk "Omschrijving" een taxatiewaarde is opgenomen.
- De lampen en opgebouwde of loshangende armaturen.
- De losliggende vloerbedekking.
- Voorraden en goederen.
- Opruimingskosten ten gevolge van milieuverontreiniging in welke vorm dan ook.
- Kassa's en onderdelen van de kassalijnen.

7 Geldigheidsduur

Dit taxatierapport heeft alleen dan bindende kracht indien het bij een calamiteit niet ouder is dan 36 maanden, gerekend vanaf de dagtekening dezes.

Indien echter een indexclausule in de opstalverzekering is opgenomen, geldt een geldigheidsduur van maximaal 6 jaar.

In alle gevallen geldt daarbij dat er geen tussentijdse bouwkundige wijzigingen c.q. voorzieningen zijn aangebracht, die een waarde vermeerderend effect teweeg hebben gebracht.

8 Omschrijving

Taxatie Herbouwwaarde ex artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek	
Adres	Markt 1 te Harderwijk
Soort	Voormalig Stadhuis
Herbouwwaarde object	€ 4.870.000,--
Nieuwwaarde inventaris	€ 225.000,--
Eigenaar	Gemeente Harderwijk
Gebruiker	Divers (muziek)
Contactpersoon	De heer M. Lucassen
Bouwaard wanden	Steen
Bouwaard dak	Schilddak met pannen gedekt.
Aantal bouwlagen	4
Vloeren	Hout (verstevigd in 2019)
Soort kozijnen	Hout
Beglazing	Isolerend
Onderhoud	Goed
Kwaliteit	Goed
Oppervlakte	Circa 1.150 m ²
Brandmeldinstallatie	Ja
Brandtrappen	Nee
Sprinklerinstallatie	Ja (zolder)
Camera's	Nee (wel voorbereiding daartoe aanwezig)
Risicoverhogende zaken	Nee. Brandwerende maatregelen getroffen tijdens renovatie (zoals bijvoorbeeld sprinkler raadszaal en zolder)
Opmerkingen	Het uit steen opgetrokken pand heeft een schilddak met pannen gedekt. In 2019 is het pand gerenoveerd. Zo zijn de vloeren verstevigd, zijn de wanden verbeterd, is er extra kelderruimte gerealiseerd, een nieuwe keuken gerealiseerd, kozijnen vernieuwd waarbij isolerende beglazing is toegepast, is de lift is verplaatst, zijn er duurzame voorzieningen aangebracht, enzovoort.

	Van oorsprong is het pand een samenvoeging van meerdere panden. Het pand betreft het vroegere stadhuis, dat in 1837 geheel in neoclassicistische stijl is herbouwd met behoud van de raadzaal. Inventaris is door de gemeente aangeschaft en wordt deels "doorbelast" aan de gebruikers. Dit in tegenstelling tot de oude situatie waar alleen inventaris van de trouwzaal tot het eigendom van de gemeente Harderwijk behoorde. Er is bij de waardering van de inventaris geen rekening gehouden met de in het pand aanwezige kunstobjecten. Volgens projectleider de heer Lohmeijer is hier een aparte polis voor.
--	--

9 Foto's van het getaxeerde object





10 Bijzonderheden

Voor de goede orde wordt vermeld dat deze taxaties zijn geschied, mede op basis van de door opdrachtgever of namens opdrachtgever verstrekte informatie.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door opdrachtgever en voor het doel waarvoor ze is opgesteld, zijnde verzekeringsdoeleinden.

Het rapport of delen uit het rapport zullen door ons niet beschikbaar worden gesteld aan derden, tenzij opdrachtgever hiervoor schriftelijke toestemming verleent.

Tegenover derden die in het bezit zijn gekomen van dit taxatierapport of delen hieruit, ook al is dit met medeweten en/of na toestemming van opdrachtgever, aanvaardt Thorbecke geen aansprakelijkheid. Ook is Thorbecke aan hen geen inhoudelijke verantwoording verschuldigd.

Door de taxateur is geen onderzoek verricht naar de eigendomsrechten of andere aanspraken die derden kunnen uitoefenen op de getaxeerde zaken of delen daarvan.

Gedurende de geldigheidsduur van dit taxatierapport blijft opdrachtgever verantwoordelijk voor aanpassing van de verzekerde som als gevolg van mutaties, wisselende valutakoersen en/of wijzigende marktomstandigheden.

Als op verzoek van opdrachtgever de te verzekeren waarde lager dient te zijn dan de nieuwwaarde, is dit in het rapport aangegeven door middel van de tekst "wenst men te verzekeren voor".

Bij de waardering van administratieve computersystemen, mainframes, netwerkconfiguraties en/of stand-alone opstellingen is de besturingssoftware inbegrepen.

De privé-eigendommen, voor zover bekend, zijn niet in de taxatierapporten opgenomen.

Bijlage Gehanteerde begrippen

Herbouwwaarde

Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig, onmiddellijk na de gebeurtenis, met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges enz.

Getaxeerd is de herbouwwaarde vanaf de onderkant van de laagst gelegen vloer inclusief balken voor zover van toepassing zonder heiwerk en andere ondergrondse funderingen tot het aanhelen van de fundatie gelegen tot 0,50 m beneden de begane grondvloer respectievelijk keldervloer. Gemeenschappelijke muren zijn voor de helft gerekend tot de betreffende gebouwen te behoren.

In de herbouwwaarde zijn niet betrokken de opruimingskosten, zijnde 10% van de vastgestelde herbouwwaarde. Onder opruimingskosten worden verstaan de kosten die na een ramp dienen te worden gemaakt om eventuele restanten van de opstal te slopen, op te ruimen of te verwijderen en verder het terrein, respectievelijk de opstallen, in zodanige staat te brengen dat onmiddellijk met de herbouw, respectievelijk het herstel kan worden begonnen.

De getaxeerde waarden zijn exclusief BTW (belasting toegevoegde waarde).

Gebouw (opstal)

Onder gebouw (opstal) is ter zake verstaan een bouwwerk met bijgebouwen voor berging en stalling met inbegrip van al hetgeen, dat volgens verkeersopvattingen daarvan onderdeel uitmaakt; al hetgeen, dat blijvend zodanig daarmee is verbonden, dat het alleen met beschadigingen kan worden afgescheiden.

Uitgezonderd zijn de fundering (tenzij anders is aangegeven) en de grond.

Inhouds- en oppervlaktebepalingen

De inhoud/oppervlakte van de diverse opstallen is zoveel mogelijk vastgesteld aan de hand van visuele waarnemingen en opnamen ter plaatse. De in dit rapport vermelde inhoud c.q. oppervlakten zijn, voor zover van toepassing, inclusief de eventuele kelderruimten welke zich beneden het maaiveld bevinden.

Dit impliceert dat, voor zover van toepassing, deze ruimte bij de vaststelling van de herbouwwaarde mee is genomen.

Nieuwwaarde

Het bedrag dat nodig is voor het verkrijgen van nieuwe zaken van dezelfde soort en kwaliteit, inclusief de kosten voor het opstellen, opstarten, inregelen, engineering, projectbegeleiding, invoerrechten enz.

Goederen

Onder goederen wordt begrepen de grond- en hulpstoffen, halffabricaten, eindproducten, goederen in bewerking en emballage.

Huurdersbelangen

De kapitaalsinvestering door verzekerde als huurder gedaan ter verbetering of aanpassing van de gehuurde onroerende zaak of delen daarvan.