

Taxatierapport

Bepaling van de herbouwwaarde, conform artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van een brandverzekering.

Raadhuisplein 1, 3891 ER Zeewolde



Opdrachtgever:

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zeewolde.

Thorbecke,
Zwolle oktober 2017

Inhoudsopgave

1	Verantwoording	3
2	Deskundigentaxatie	4
3	Opdrachtgever	4
4	Doel van de taxatie	4
5	Waardering	4
6	Omschrijving	5
6.1	Beschrijving van het object en overige opmerkingen	5
7	Foto's van het getaxeerde object	6
8	Waarderingsgrondslag	7
9	Gehanteerde begrippen	7
9.1	Herbouwwaarde	7
9.2	Gebouw (opstal)	7
9.3	Inhouds- en oppervlaktebepalingen	8
9.4	Specificatie van insluitingen	8
9.5	Nieuwwaarde	8
9.6	Buiten vaste taxatie (indien aanwezig)	8
9.7	Nieuwwaardeclausule	9
9.8	Vervangingswaarde	9
9.9	Opruimingskosten	9
9.10	Goederen	9
9.11	Huurderbelangen	9
10	Bijzonderheden	9
11	Geldigheidsduur	10
12	Specificatie van uitsluitingen	10
13	Peildatum herbouwwaarde	11

1 Verantwoording

Adres : Raadhuisplein 1, 3891 ER Zeewolde

Datum : 31 oktober 2017

Auteur(s) : H.J. den Boef



2 Deskundigentaxatie

In opdracht van de gemeente Zeewolde heeft Thorbecke, gevestigd aan de Zwartewaterallee 50, 8031 DX te Zwolle, de heer H.J. den Boef, 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.

3 Opdrachtgever

Ondergetekenden hebben in opdracht van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zeewolde ten behoeve van ener brandverzekering, opgenomen en getaxeerd de in dit rapport nader vermelde en omschreven opstallen.

4 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 geraten".

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.

5 Waardering

De herbouwwaarde van het nader in dit rapport omschreven object wordt per waardepeildatum 15 oktober 2017 getaxeerd op:

€ 7.650.000,--

zegge:

ZEVEN MILJOEN ZES HONDERD VIJFTIG DUIZEND EURO

6 Omschrijving

Taxatie Herbouwwaarde ex artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek

Gemeente Zeewolde

Adres:	Raadhuisplein 1	3891 ER	Zeewolde
Soort:	Gemeentehuis		
Herbouwwaarde object:	€ 7.650.000,--	Vervangingswaarde Inventaris:	€ 1.850.000,--
Eigenaar:	Gemeente Zeewolde		
Gebruiker:	Gemeente Zeewolde/ Meerinzicht		
Contactpersoon:	Dhr. M. Lucassen		

Bouwaard wanden	Stenen wanden
Bouwaard dak	Plat dak
Bereikbaarheid	Goed
Belendingen	Winkels, gemeentewerf en politiebureau
Onderhoud	Goed
Kwaliteit	Goed
Risicoverhogende zaken	Niet als zodanig gesignaleerd

m2	Ca. 4.500 m2
Inhoud (indien woning)	
Brandmeldinstallatie	Ja
Doormelding	Ja
Brandblussers	Ja
Brandslanghaspels	Ja
Brandtrappen	Nee
Sprinklerinstallatie	Nee

Camera's	Ja
Detectiepoorten	Nee
Gevaarlijke stoffen	Nee
Inbraakalarm	Ja
Noodverlichting	Ja
Ontruimingsinstallatie	Ja
Rookmelders	Ja
Monument	Nee

6.1 Beschrijving van het object en overige opmerkingen

Aan de rand van het winkelcentrum te Zeewolde en aan het randmeer Wolderwijd staat het gemeentehuis dat uit 2 bouwfasen bestaat. Een gedeelte is in 1987 gerealiseerd. Rond 1997 is er een groot deel aangebouwd. Het pand is uit steen opgetrokken. Het platte dak is geïsoleerd en met bitumen gedekt. Het pand is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Het geheel is in 2017 gerenoveerd, waarbij de basis zoals kozijnen, vloeren, liften etc., hetzelfde zijn gebleven, maar de afbouw en installaties voor een groot gedeelte zijn vernieuwd. Het gemeentehuis, waar nu ook het samenwerkingsverband Meerinzicht is gevestigd, is ingericht met "flex"werkplekken. Op elke verdieping is een pantry en zijn diverse stille werkplekken gerealiseerd.

7 Foto's van het getaxeerde object



8 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.

9 Gehanteerde begrippen

9.1 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.

Naast de aanneemkosten is rekening gehouden met:

- architectkosten en/of overige adviseurs en deskundigen
- kosten van toezicht tijdens herstel of herbouw
- normale winst voor aannemer
- belastingen en legeskosten van een bouwvergunning

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

9.2 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.

9.3 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.

9.4 Specificatie van 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.

9.5 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.

9.6 Buiten vaste taxatie (indien aanwezig)

Dit is een verzamelpost van zaken die niet op basis van een vaste taxatie in het rapport zijn opgenomen, maar die wel tot het verzekerd belang behoren. De in deze post opgenomen zaken zijn gewaardeerd conform de nieuwwaardeclausule.

9.7 Nieuwwaardeclausule

Conform de nieuwwaardeclausule wordt voor zaken de vervangingswaarde gehanteerd als deze onmiddellijk voor de schade minder dan 40% van de nieuwwaarde bedraagt.

9.8 Vervangingswaarde

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

9.9 Opruimingskosten

Onder opruimingskosten worden verstaan de kosten die na een ramp dienen te worden gemaakt om eventuele restanten van de opstal 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 kosten van het wegruimen en/of afbraak worden getaxeerd op 10% van de vastgestelde waarden.

9.10 Goederen

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

9.11 Huurderbelangen

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

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.

Advies opruimingskosten: gedekt onder uitgebreide polisvoorwaarden.

11 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 waardevermeerderend effect teweeg hebben gebracht.

12 Specificatie van uitsluitingen

- Algemeen de inventaris voor zover niet anders omschreven.
- 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.

13 Peildatum herbouwwaarde

Rekening houdende met de toegepaste materialen, de bouwaard en bouwconstructie, de aanwezige voorzieningen, vaste installaties en sanitair, afwerkingniveau, inhoud etc. is de herbouwwaarde per 15 oktober 2017 vastgesteld.