

Taxatierapport 4040085-6

**Bezoekdatum**

11 juni 2019

Uw referentie

--

Onze referentie

R.E. Juistenga/mmt
4040085-6

Communicatie

088 - 554 01 59
r.juistenga@lengkeek.nl

Ondergetekende verklaart op verzoek van belanghebbenden te hebben getaxeerd, de

BEDRIJFSINVENTARIS / HUURDEBESLUIT

Van Avans Hogeschool
Parallelweg 64
5223 AL 'S-HERTOGENBOSCH

Recapitulatie van de bedragen

Vaste taxatie	: €	1.931.039
Huurdersbelang	: €	2.850.000
Niet op vaste taxatie	: €	310.961
Totaalbedrag	: €	<u>5.092.000</u>

VIJF MILJOEN TWEEENNEGENTIGDUIZEND EURO

Opruimingskosten (premier risque) : € **200.000**
TWEEHONDERDDUIZEND EURO

Alle bedragen zijn inclusief BTW.

Lengkeek is niet de verzekerde zelf en is niet in dienstbetrekking bij verzekerde. De taxatie is ten behoeve van een verzekering en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap te Rotterdam/'S-Hertogenbosch,
13 januari 2020.

Lengkeek

Admiraliteitskade 72
3063 ED Rotterdam

Postbus 4264
3006 AG Rotterdam

088 - 554 01 59
Rotterdam@lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

KvK 08104729

Lengkeek B.V. is gevestigd te Rotterdam met vestigingen in Rotterdam, Amsterdam, Zwolle en Eindhoven. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing. Op onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden (AV 2019-01) van toepassing.



Inhoudsopgave

blad	I N H O U D S O P G A V E
3	DEFINITIES EN UITGANGSPUNTEN
	1. Verantwoording
	2. Taxatiebegrippen
	3. Waarderingsgrondslag en waardebegrippen
8	OMSCHRIJVINGEN EN WAARDERINGEN
18	RECAPITULATIE



DEFINITIES EN UITGANGSPUNTEN



1. VERANTWOORDING

Doel

Het vaststellen van de te verzekeren waarde welke bij acceptatie door verzekeraars één bindend geheel vormt met en dient als basis voor de overeenkomst tot verzekering. Dit rapport ontleent zijn rechtskracht aan artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek

"De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij duidelijk in een 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".

Vaste taxatie / niet op vaste taxatie

Van oudsher wordt een onderscheid gemaakt tussen "vaste taxatie" en "niet op vaste taxatie". Alhoewel de oorspronkelijke wetgeving waarin dat onderscheid werd geregeld niet meer van kracht is, blijft het onderscheid bestaan. "Niet op vaste taxatie" gewaardeerde zaken zijn zaken die naar hun aard niet of slecht vast te waarderen zijn, of zaken die krachtens de meest voorkomende verzekeringen niet volgens artikel 7:960 BW kunnen of mogen worden getaxeerd.

Voor zover in deze taxatie zaken zijn gewaardeerd en opgenomen onder de omschrijving "Niet op vaste taxatie" betreft het dus geen deskundigentaxatie. Hierbij zijn de bedragen indicatief gewaardeerd op basis van de op de waardepeildatum bekende gegevens en eventuele informatie van verzekerde.

Opruimingskosten

Voor zover in het taxatierapport een waardering ten aanzien van "opruimingskosten" is opgenomen, wordt nadrukkelijk bepaald dat het hier een advies betreft en geen deskundigentaxatie. Nadrukkelijk wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent is opgenomen onder "taxatiebegrippen". Het bedrag wordt op basis van premier risque geadviseerd.

Bij het bepalen van de opruimingskosten is geen rekening gehouden met de eventuele aanwezigheid van asbest.



Prijswijzigingen / indexering

In deze taxatie is geen rekening gehouden met eventuele prijswijzigingen. De taxatie is een momentopname. Om te zorgen dat waardefluctuaties door een verzekering worden gevolgd c.q. afgedekt kan deze taxatie dienen als basis voor een geïndexeerde verzekering. Gedurende de geldigheidsduur van dit taxatierapport blijft de verzekerde verantwoordelijk voor aanpassing van de verzekerde som als gevolg van mutaties, wisselende valutakoersen en/of wijzigende marktomstandigheden.

Verplaatsing

Verplaatsing van de objecten heeft geen invloed op de vastgestelde waarde.

Onroerende zaken

De in de opstal aanwezige technische installaties voor c.v., gas, water, elektra, e.d. alsmede de alarm- en beveiligingsinstallatie, sprinklerinstallatie, keukenblokken, (buiten)zonweringen, gevel- en dakreclame, etc. en alle overige zaken die als aard- en nagelvast kunnen worden beschouwd en dienstbaar zijn aan het gebouw, zijn niet in dit rapport opgenomen, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Geldigheidsduur taxatie

Ten aanzien van de geldigheidsduur van het taxatierapport verwijzen wij u naar hetgeen hieromtrent in polissen dan wel anderszins tussen partijen is geregeld.

Waardepeildatum

De waardepeildatum is de datum van bezoek/taxatie op locatie.

BTW

De getaxeerde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld. Indien gedurende de geldigheidsduur van dit taxatierapport veranderingen optreden in het recht op vooraftrek, dan adviseren wij (dat deel van) de getaxeerde waarde te wijzigen naar het dan geldende BTW-tarief.



2. TAXATIEBEGRIPPEN

Bedrijfsinventaris

Alle roerende zaken, met uitzondering van goederen en van particuliere huishoudelijke inboedel van verzekerde. Normaliter maken motorvoertuigen en aanhangwagens voorzien van een kenteken, caravans en vaartuigen geen deel uit van de verzekerde bedrijfsinventaris.

Huurdersbelang

De kosten voor de bouwkundige verbeteringen en aanpassingen, voor zover door en/of voor rekening en/of risico van verzekerde als huurder gemaakt in het gehuurde gebouw of de gehuurde ruimte(n).

Eigenaarsbelang

De kosten voor de bouwkundige verbeteringen en aanpassingen, voor zover door en/of voor rekening en/of risico van verzekerde als eigenaar/appartementsgerechtigde gemaakt in de via een Vereniging van Eigenaars verzekerde opstal.

Goederen

Goederen zijnde grond- en hulpstoffen, halffabricaten, eindproducten, goederen in bewerking en emballage, zijn niet in dit rapport opgenomen, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Opruimingskosten

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van verzekerde c.q. te verzekeren zaken en die het rechtstreeks en noodzakelijk gevolg zijn van een gevaar waartegen verzekerd is. In het advies zijn niet begrepen de eventuele extra kosten, verbonden aan al die schadelijke stoffen, in, onder of nabij de getaxeerde opstallen of inventaris die in het kader van de vigerende milieuwetgeving opgeruimd dan wel onder bijzondere condities opgeruimd dienen te worden.



3. WAARDERINGSGRONDSLAG EN WAARDEBEGRIPPEN

Als waarderingsgrondslag voor de vaste taxatie geldt de nieuwwaarde, tenzij in het taxatierapport anders wordt vermeld.

Onder nieuwwaarde wordt verstaan: het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van nieuwe zaken van dezelfde soort en kwaliteit. Dit is inclusief de kosten voor opstellen, opstarten, inregelen, engineering, projectbegeleiding, invoerrechten, etc.

Onder vervangingswaarde wordt verstaan: het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van naar soort, kwaliteit, staat en ouderdom gelijkwaardige zaken. Als er geen vervangingsmarkt bestaat dan de hoogste uitkomst van de nieuwwaarde onder aftrek van een bedrag voor technische veroudering of de nieuwwaarde onder aftrek van een bedrag voor economische veroudering. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de staat van onderhoud van de roerende zaak, inclusief de kosten voor het opstellen, opstarten, inregelen, engineering, projectbegeleiding, invoerrechten, etc.

Als waarderingsgrondslag voor de geadviseerde te verzekeren kosten voor opruiming geldt het prijsniveau met betrekking tot de noodzakelijke werkzaamheden op de waardepeildatum van het rapport.



OMSCHRIJVINGEN EN WAARDERINGEN



VASTE TAXATIE

DERDE VERDIEPING

Hal / Gangen PA391/394

1	het meubilair bestaande uit: een 6-delige lederen zitgroep met 4 poefs, tafels, stoelen, inloopmatten, afvalbakken, 5 mobiele scheidingsschotten, 4 zitbanken met stalen/kunststof tafels, 1 evacuation chair en overige inrichting	€	25.000
2	1 Canon kopieerapparaat (geen eigendom, op verzoek van verzekerde niet gewaardeerd)		-
3	1 Douwe Egberts koffie-automaat met onderkast (geen eigendom, op verzoek van verzekerde niet gewaardeerd)		-
4	1 frisdrankautomaat (geen eigendom, op verzoek van verzekerde niet gewaardeerd)		-
5	1 Ion waterautomaat (geen eigendom, op verzoek van verzekerde niet gewaardeerd)		-
Totaal		€	25.000

Kantoor PA301

1	het meubilair bestaande uit: 3 werkplekken, 6 kasten, 1 AED apparaat, 1 vloerkapstok, afvalbakken, 5 portofoons met laadstation, 2 koelkasten, magnetron en overige inrichting	€	16.000
Totaal		€	16.000

Toiletten

1	de toiletaccessoires	€	1.000
Totaal		€	1.000



5 Instructie-/projectruimtes PA305, 306, 307, 308 en 309

1	het meubilair bestaande uit: leerlingensets, docentenwerkplekken, whiteborden en kasten, afvalbakken, tafels en overige inrichting	€	60.000
	Totaal	€	60.000

Hal / Gang PB390/391

1	het meubilair bestaande uit: tafels, stoelen, vloerkapstokken, stalen lockerkasten, inloopmatten, afvalbakken en overige inrichting	€	10.700
2	de Van der Heyden koelwaterinstallatie inclusief leidingwerk, appendages t.b.v. laboratorium (zie Huurdersbelang)		-
	Totaal	€	10.700

2 Laboratoria/spoelkeuken PB301, 302 en 303

1	het meubilair bestaande uit: tafels, stoelen, krukken, handdoekdispensers, zeep- en desinfecteerdispensers, nooddouches en overige inrichting	€	47.500
2	de apparatuur bestaande uit: PH-meters, digitale roerders, staafmixers, centrifuges, GC-apparaten, smeltpuntmeters, spectrophotometers, waterbaden, ovens, broedstoven, schudapparaten, elektrische precisie balansen en overige weegapparatuur, spoelmachines, vaccuümontgassers, HPLC-pompsystemen, detectoren, chemstations, massaspectrometers, MSD-apparaten, auto-injectoren, autoclaven, ijsmachines, oogdouches, spoelmachines, demi-waterapparaten, koel- en vrieskasten, persluchtinstallatie en overige apparatuur	€	825.000
3	het vaste meubilair bestaande uit: zuurkasten, spoelmeubels, werkmeubels met inbouwapparatuur, milieukasten, luchtbehandelings-, ventilatie-, en afzuigsystemen, wastafels, wand- en kastbekledingen (zie Huurdersbelang)		-
	Totaal	€	872.500



Toiletten

1	de toiletaccessoires	€	1.000
	Totaal	€	1.000

Magazijn PB304

1	het meubilair bestaande uit stellingen en kasten	€	3.200
	Totaal	€	3.200

Technische ruimte

1	geen inventaris aanwezig		-
	Totaal		-

VIERDE VERDIEPING

Hal / Gangen PA491/494

1	het meubilair bestaande uit een 6-delige lederen zitgroep met 2 poefs, tafels, stoelen, inloopmatten, afvalbakken, zitbanken met stalen/kunststof tafels en overige inrichting	€	19.000
2	1 Douwe Egberts koffie-automaat (geen eigendom, op verzoek van verzekerde niet gewaardeerd)		-
3	1 Ion waterautomaat (geen eigendom, op verzoek van verzekerde niet gewaardeerd)		-
4	1 Canon kopieerapparaat (geen eigendom, op verzoek van verzekerde niet gewaardeerd)		-
	Totaal	€	19.000



3 Kantoren PA401, 402 en 409

1	het meubilair bestaande uit 10 werkplekken, 5 kasten, 2 vloerkapstokken, afvalbakken en overige inrichting	€	27.500
	Totaal	€	27.500

4 Instructie-/projectruimtes PA405, 406, 407, 408

1	het meubilair bestaande uit: leerlingensets, docentenwerkplekken, whiteboards en kasten, afvalbakken en overige inrichting	€	47.500
	Totaal	€	47.500

VIJFDE VERDIEPING

Hal / Gangen PA591/594

1	het meubilair bestaande uit een 8-delige lederen zitgroep met 4 poefs, tafels, stoelen, inloopmatten, afvalbakken, zitbanken met stalen/kunststof tafels en overige inrichting	€	22.500
2	1 hoge rvs koelkast	€	2.500
	Totaal	€	25.000

1 Kantoor PA510 Arbo

1	het meubilair bestaande uit 1 werkplek, 1 kast, 1 vloerkapstok, afvalbakken en overige inrichting	€	6.500
	Totaal	€	6.500

Toiletten

1	de toiletaccessoires	€	1.000
	Totaal	€	1.000



Instructieruimtes PA501, 505, 506, 507 en 508

1	het meubilair bestaande uit: leerlingensets, docentenwerkplekken, whiteboards en kasten, afvalbakken, tafels en overige inrichting	€	80.000
	Totaal	€	80.000

Buiten

1	1 brandwerende Bumax gasflessenberging type BGU B-3 inclusief waterstof en stikstof reduceerinstallatie, leidingwerk, appendages t.b.v. laboratorium (zie Huurdersbelang)		-
	Totaal		-



COMPUTERAPPARATUUR

1	de computer- en telefooninstallatie bestaande uit een telefooncentrale met vaste en mobiele toestellen, pc's met HP monitor en overige toebehoren, laptops, Ipads, inclusief randapparatuur, printers, faxen, scanners, flatscreens, smartboards, patchkasten met servers, switches, routers, modems, patchpanels, back-up drives UPS inclusief gecombineerde databekabeling, WIFI accespoint en implementatie, netwerk- en connectie-apparatuur en randapparatuur, implementatie compleet met aan- en toebehoren	€	<u>400.000</u>
	TOTAAL COMPUTERAPPARATUUR	€	400.000



ALGEMEEN

1	Niet medebegrepen zijn:	
	de waterautomaten	
	de koffie-automaten	
	de Canon apparatuur	
	de CSU eigendommen	
	de eigendommen van studenten	
	de standaard gebouwverlichting	
	de elektrische installatie voor licht- en zwakstroom en eventuele noodstroominstallatie	
	de elektrische krachtinstallatie tot aan de schakelaars van de machinerieën, transformatoren en hoogspanningsinstallatie	
	de buitenzonweringen	
	de glazenwasinstallatie	
	de liftinstallaties	
	de vlaggenmasten	
	de terreinverlichting	
	de hekwerk en terreinafscheidingen	
	de telecominstallatie	
	de fietsenstallingen	-

TOTAAL ALGEMEEN

-



HUURDEBESBELANG

1	de kosten voor bouwkundige verbeteringen en aanpassingen, voor zover door en/of voor rekening en/of risico van verzekerde als huurder gemaakt in het gehuurde gebouw of de gehuurde ruimte(n), waaronder: de aanpassingen c.q. uitbreidingen van de prefabwanden met kozijnen en deuren, de glazen tussenwanden, de systeemplafonds met inbouwverlichting, de vastgemonteerde balies, zuurkasten, spoelmeubels, werkmeubels met inbouwapparatuur, wand- en kastbekleding, het luchtbehandelings-, ventilatie- en afzuigsystemen en vloerbehandelingen in de laboratoria, de ontruimings- en brandmeldinstallatie, het complete schilderwerk, de pantry's, de verwarmings-/airco- en luchtbehandelingsinstallaties inclusief toebehoren, de noodverlichtingsinstallatie, de verwijzingsborden, de brandslanghaspels, de aanleg en inrichting van de toiletgroepen, de gasflessen/-chemicaliën bunker op het parkeerterrein aan de achterzijde van het pand, de uitbreidingen c.q. verbeteringen van de elektrische licht- en krachtinstallatie, gas- en waterleidingen, afvoersystemen, camerabewakingsinstallatie inclusief opname, databekabeling, patchkasten etc., koelwaterinstallatie t.b.v. laboratorium inclusief alle niet nader genoemde werkzaamheden, welke zijn aan te merken als huurdersbelang en voortvloeiende uit de hiervoor omschreven aanpassingen en uitbreiding van installaties, hoegenaamd niets uitgezonderd, alsmede de eventuele kosten van toezicht en architectenhonorarium	€ 2.850.000
	TOTAAL HUURDEBESBELANG, inclusief BTW	€ 2.850.000



NIET OP VASTE TAXATIE

Niet op basis nieuwwaarde

inventaris geheel of gedeeltelijk buiten gebruik.

Op basis nieuwwaarde

de boeken, leermiddelen, mediadragers, lesprogramma's, vakdocumentatie etc. € 100.000

kantoorbenodigdheden, drukwerk, documentatie, vakliteratuur, eigendommen van directie en/of personeel, aankleding/decoraties, keuken-, kantine- en toiletbenodigdheden, schoonmaakbenodigdheden en -middelen,

werk-/bedrijfskleding, persoonlijke beschermingsmiddelen,

hand- en bankgereedschap, elektrisch, pneumatisch of accuhandgereedschap,

meetgereedschappen, speciaal gereedschap,

reserveonderdelen,

magazijn- en expeditiebenodigdheden,

computerapparatuur,

de laboratoriumbenodigdheden, glaswerk, disposables etc.

nog te verzekeren of bij te plaatsen en/of in dit rapport niet genoemde bedrijfsinventaris en huurdersbelang, niets uitgezonderd, alsmede op eigendommen en/of installaties van derden, voor zover deze kosten na een schade voor rekening van verzekerde komen. € 210.961

TOTAAL NIET OP VASTE TAXATIE, inclusief BTW € **310.961**

Opruimingskosten (premier risque), inclusief BTW € **200.000**



RECAPITULATIE

VASTE TAXATIE

DERDE VERDIEPING

Hal / Gangen PA391/394	€	25.000
Kantoor PA301	€	16.000
Toiletten	€	1.000
5 Instructie-/projectruimtes PA305, 306, 307, 308 en 309	€	60.000
Hal / Gang PB390/391	€	10.700
2 Laboratoria/spoelkeuken PB301, 302 en 303	€	872.500
Toiletten	€	1.000
Magazijn PB304	€	3.200
Technische ruimte		-

VIERDE VERDIEPING

Hal / Gangen PA491/494	€	19.000
3 Kantoren PA401, 402 en 409	€	27.500
4 Instructie-/projectruimtes PA405, 406, 407, 408	€	47.500

VIJFDE VERDIEPING

Hal / Gangen PA591/594	€	25.000
1 Kantoor PA510 Arbo	€	6.500
Toiletten	€	1.000
Instructieruimtes PA501, 505, 506, 507 en 508	€	80.000
Buiten		-



OVER HET GEHEEL

COMPUTERAPPARATUUR

€ 400.000

SUBTOTAAL VASTE TAXATIE, excl. BTW

€ 1.595.900

BTW, voor zover niet verrekenbaar

€ 335.139

TOTAAL VASTE TAXATIE

€ 1.931.039

HUURDERSBELANG

€ 2.850.000

NIET OP VASTE TAXATIE

€ 310.961

TOTAALBEDRAG

€ 5.092.000

OPRUIMINGSKOSTEN (premier risque)

€ 200.000



Enkele tips voor optimale zekerheid

Dit taxatierapport is een belangrijk document, dat de waarde van het te verzekeren object vastlegt en veel discussie hierover in geval van schade uitsluit.

Wij maken u graag attent op het volgende:

- Het taxatierapport vormt één geheel met uw verzekeringspolis. Overhandig daarom zo snel mogelijk een exemplaar aan uw assurantiebemiddelaar of verzekeraar.
- Tussentijdse mutaties dienen, eventueel in overleg met uw assurantiebemiddelaar of verzekeraar, door u te worden bijverzekerd en kunnen door ons in een supplement worden vastgelegd. Dit geschiedt periodiek indien dit vooraf schriftelijk is overeengekomen.
- Wij wijzen u op de geldigheidsduur van dit rapport. Na het verstrijken van de geldigheidsduur, adviseren wij u een hertaxatie te laten uitvoeren.
- Wij zijn bereikbaar op 088-554 00 00 (tijdens en na kantooruren) of via opdracht@lengkeek.nl. Wij zijn u graag van dienst.

Lengkeek is gespecialiseerd in schade-expertise, taxaties, waardebepaling, (risico-)inspecties en bouwkundige opnames. Meer informatie vindt u op **Lengkeek.nl**