

Taxatierapport 4067240

**Rapportdatum**

11 oktober 2021

Uw referentie

Mevr. D.C.M. Toten –
Van den Broek

Onze referentie

4067240 /
W.A.M. van Kimmenaede

Communicatie

088 – 554 00 25
T&I@lengkeek.nl

Ondergetekende verklaart op verzoek van belanghebbenden te hebben getaxeerd, de

OPSTALLEN

Van : Stichting Avans
Beukenlaan 1
4834 CR Breda

Recapitulatie van de bedragen

Totaal herbouwwaarde	:	€	46.975.000
Advies opruimingskosten (premier risque)	:	€	3.350.000

Alle bedragen zijn inclusief btw.

Vervaldatum rapport: 11 oktober 2027

Lengkeek

Admiraliteitskade 72
3063 ED Rotterdam

Postbus 4264
3006 AG Rotterdam

088 - 554 00 10
rotterdam@lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

Lengkeek B.V. 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.

Wij hebben deze opdracht met zorg uitgevoerd en naar beste kennis en wetenschap te Rotterdam.

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.



Blad	Inhoudsopgave
3	Definities en uitgangspunten
	1. Verantwoording
	2. Taxatiebegrippen
	3. Waarderingsgrondslag en waardebegrippen
7	Omschrijvingen en waarderingen
19	Staat van in- en uitsluitingen



DEFINITIES EN UITGANGSPUNTEN



1. Verantwoording

Inleiding

De taxatie is gebaseerd op Artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek en ziet op al hetgeen is opgenomen onder de omschrijving “Vaste Taxatie” als deskundigentaxatie als bedoeld in genoemd artikel. Ter toelichting treft u onderstaand de tekst van het betrokken artikel aan:

Artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek

“De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij duidelijk in een voordeligere 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”.

Opruimingskosten

Voor zover in het taxatierapport waardering ten aanzien van “Opruimingskosten” is opgenomen, wordt nadrukkelijk bepaald dat het hier een advies betreft waarbij dit advies geenszins heeft te gelden als deskundigentaxatie als voornoemd. Nadrukkelijk wordt tevens verwezen naar hetgeen hieromtrent is opgenomen onder taxatiebegrippen. Het bedrag wordt op basis van premier risqué geadviseerd.

Prijswijzigingen / indexering

In deze taxatie is *geen* rekening gehouden met eventuele kortingen en/of subsidies en 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.

Geldigheidsduur taxatie

Lengkeek B.V. garandeert een juist vastgestelde waarde op rapportdatum. De garantie vervalt *72 maanden* na rapportdatum. Uitgesloten van de garantie zijn eventuele prijswijzigingen na rapportdatum. Lengkeek B.V. adviseert om *72 maanden* na rapportdatum een hertaxatie te laten uitvoeren.

Het is voor eigen risico indien in polissen dan wel anderszins tussen partijen is geregeld dat de door ons vastgestelde waarden voor een langere termijn dan *72 maanden* na rapportdatum worden aangehouden.

Waardepeildatum / rapportdatum

De waardepeildatum en daarmee de ingangsdatum van het taxatierapport is de rapportdatum genoemd op het voorblad. De rapportdatum is de laatste bezoeksdatum op locatie.

Dagtekening

Het taxatierapport is opgemaakt te Rotterdam op 9 november 2021.



Btw

De getaxeerde bedragen zijn op verzoek van verzekerde inclusief btw.

Bronnen

Deze taxatie is gebaseerd op de beschikbare gegevens van het getaxeerde object c.q. de getaxeerde objecten. Deze gegevens zijn afkomstig van de eigenaar en/of gebruiker en/of opdrachtgever en/of van openbare bronnen, aangevuld met informatie die op locatie is verworven en/of andere (digitale) bronnen.

Exoneratiebeding

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever ten behoeve van hetgeen omschreven in het doel van de taxatie. Door Lengkeek B.V. wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van Lengkeek B.V.

Lengkeek B.V. aanvaardt ten aanzien van de inhoud van het taxatierapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik van het doel waartoe het taxatierapport is opgemaakt.



2. Taxatiebegrippen

Gebouw

Voor zover in deze taxatie wordt gesproken over “gebouw”, wordt hierbij uitgegaan van en gebaseerd op de onderstaande begripsomschrijving:

De in het polisblad omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is en volgens verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt. Voor zover niet voor afzonderlijke sommen verzekerd, zijn in de omschrijving alle bouwsels begrepen die naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Tenzij anders in dit rapport vermeld, zijn de funderingen van de verzekering uitgesloten. Met het begrip "gebouw" wordt gelijkgesteld: bijgebouwen, terreinafscheidingen, toegangspoorten en dergelijke, alsmede afneembare delen van een gebouw.

Opruimingskosten

Voor zover in deze taxatie is begrepen een advies ten aanzien van “opruimingskosten” wordt bij opruimingskosten uitgegaan van en gebaseerd op de navolgende begripsomschrijving:

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van verzekerde c.q. te verzekeren zaken en de kosten 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. Waardegrondslag en waardebegrippen

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

Onder herbouwwaarde wordt verstaan het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw – op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig – onmiddellijk na de gebeurtenis. Dat is met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges en dergelijke.

Bij de herbouwwaarde van het bestaande gebouw is geen rekening gehouden met eventuele meerkosten, die kunnen ontstaan door gewijzigde wet- en regelgeving.

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



OMSCHRIJVINGEN EN WAARDERINGEN



1. Gebouw 1 c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een vrijstaand schoolgebouw met diverse geschakelde gebouwen met deels 5 bouwlagen waarin deels theoretische lesruimten en deels praktijkgerichte lesruimten zijn ondergebracht. De verdiepingen zijn bereikbaar door middel van diverse trappen en liften. Het geheel is in het buitengebied van de stad gelegen.

De indeling is als volgt:

Kelder o.a.

- Opslagruimten
- Technische ruimten

Begane grond o.a.

- Entreer ruimten
- Receptieruimten
- Gangen
- Trappenhuizen
- Lesruimten
- Collegezaal
- Sanitaire ruimten
- Kapelruimte
- Atrium
- Kantineruimten
- Wachtruimten
- Kantoorruimten
- Vergaderruimten
- Praktijklesruimten
- Technische ruimten
- Bibliotheekruimten



Verdiepingen o.a.

- Gangen
- Trappenhuizen
- Lesruimten
- Sanitaire ruimten
- Kapelruimte
- Kantineruimten
- Kantoorruimten
- Vergaderruimten
- Praktijklesruimten
- Technische ruimten
- Bibliotheekruimten

Zolder o.a.

- Opslagruimten
- Technische ruimten

Constructie en bouwaard:

De opstal is opgetrokken in betonconstructies, staalconstructie, dragende metselwerk en houten kapconstructies.

De gevels zijn opgetrokken in metselwerk, natuursteen, stalen beplating, beton.

De houten, aluminium en stalen kozijnen zijn voorzien van deels isolerende, deels enkelvoudige en deels glas- in lood beglazing.

Verder zijn de gevelkozijnen deels voorzien van screens en rolluiken (deels binnen en deels buiten)

De keldervloer is van gewapend beton.

De begane grondvloer is van gewapend beton.

De verdiepingvloeren zijn deels van gewapend beton en deels houten balklagen met houten vloerbeschot.

De platte houten en betonnen dakconstructies zijn gedekt met bitumineuze dakbedekking en deels voorzien van sedum bedekking.

In het platte dak bevinden zich lichtstraten.

De hellende dakconstructies zijn van hout gedekt met dakpannen.

In het hellende dak bevinden zich dakkapellen en gemetselde dakopbouwen.

Diverse torens bevinden zich in het complex met koperen torenbekledingen en windwijzers en/of kruizen.

Het geheel wordt verwarmd door middel van een CV-installatie en is grotendeels voorzien van mechanische ventilatie/luchtbehandeling en deels van airconditioningsinstallatie.

Het gebouw wordt bewaakt door een inbraakalarminstallatie en brandalarm- brandmeldinstallatie.

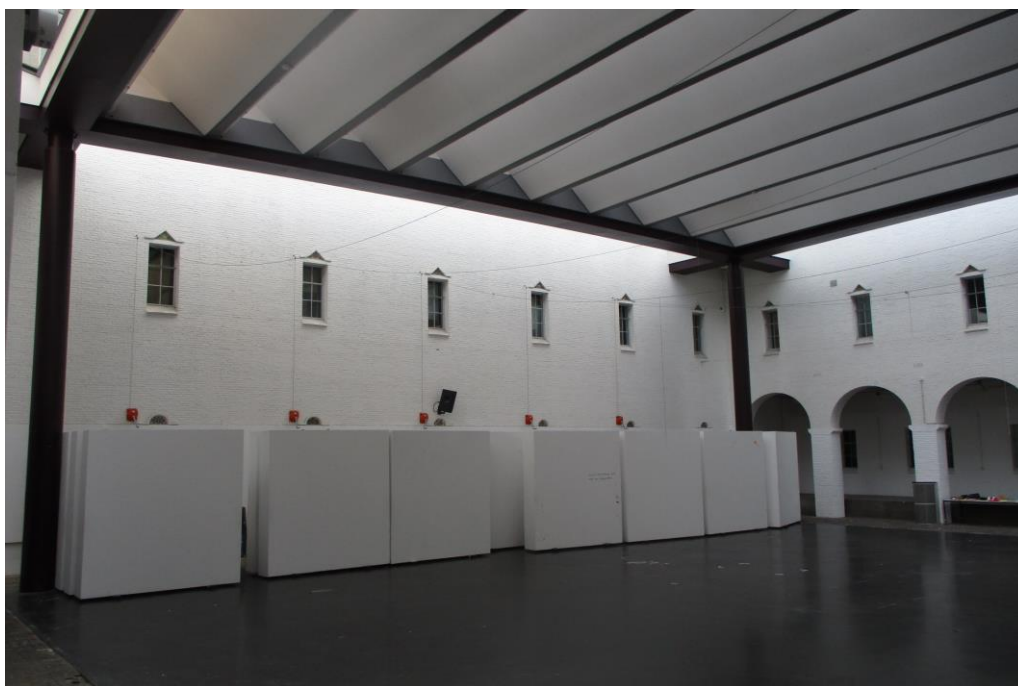


Een indicatie van de afwerking is als volgt:

Vloeren: keramische vloertegels / natuursteen vloertegels / linoleum / parket / cementdekvloer / gietvloer / vloercoating / PVC / laminaat / tapijt.
Wanden: tegels / stuc- en sauswerk, behang / betimmeringen / spuitwerk.
Plafonds: stuc- en sauswerk / spuitwerk / systeemplafonds / board / gips.











2. Gebouw 2 c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een vrijstaande praktijkvleugel van 1 bouwlaag met diverse tussenvloeren waarin praktijkgerichte lesruimten zijn ondergebracht.
Het geheel is in een het buitengebied van de stad gelegen.

De indeling is als volgt:

Begane grond en tussenvloeren o.a.

- Entreeruimten
- Gangen
- Sanitaire ruimten
- Kantoorruimten
- Praktijklesruimten
- Technische ruimten

Constructie en bouwaard:

De opstal is opgetrokken in betonconstructies, staalconstructie en dragende metselwerk.

De gevels zijn opgetrokken in metselwerk, beton en stalen beplating

De houten kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing.

Verder zijn de gevelkozijnen deels voorzien van screens

De begane grondvloer is van gewapend beton.

De tussenvloeren zijn deels van gewapend beton en deels houten balklagen met houten vloerbeschoot.

De platte stalen en betonnen dakconstructies zijn gedekt met bitumineuze dakbedekking.

Het geheel wordt verwarmd door middel van een CV-installatie en luchtheaters/stralingspanelen.

Het gebouw wordt bewaakt door een inbraakalarminstallatie en brandalarm- brandmeldinstallatie.



Een indicatie van de afwerking is als volgt:

Vloeren: keramische vloertegels / cementdekvloer / gietvloer / vloercoating .
Wanden: tegels / sauswerk.
Plafonds: geen afwerking





GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE TOTAAL GEB 1 en 2 € 46.975.000

Zegge: ZESSENVEERTIG MILJOEN NEGENHONDERDVIJFENZEVENTIGDUIZEND EURO



STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN



STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN

Wel getaxeerd zijn (voor zover aanwezig);

1. De vaste vloer-, trap-, wand-, en plafondafwerkingen, vaste kasten, radiator- en leidingomtimmering
2. De vast ingebouwde keukens met inbouwapparatuur, pantry's en overige vaste kasten.
3. Het sanitair met aan- en afvoerleidingen, warm- en koudwaterleidingen en heetwatertoestellen, eventuele wateronthardingstoestellen, alsmede hydrofoorinstallaties.
4. De gasleidingen met appendages, kranen en kleppen etc.
5. De elektrische installatie voor licht en zwakstroom.
6. De elektrische krachtinstallatie tot aan de schakelaars van de machinerieën, transformatoren en hoogspanningsinstallatie.
7. De verlichtingsarmaturen, die vast tot de gebouwen behoren.
8. De centrale verwarmingsinstallaties.
9. De liftinstallaties.
10. De buitenlift (plateaulift van Maaiveld naar Peilniveau)
11. De luchtverversingsinstallaties, afzuiginstallaties, ventilatiesystemen, airco-installaties e.d.(exclusief werkplek gebonden afzuiginstallaties)
12. De zonnepanelen met ondersteuningsconstructies, omvormers en bekabeling.
13. De kraanbanen exclusief de kraaninstallaties, voor zover deze integraal deel uit maken van het gebouw.
14. De aansluitkosten voor data, cai en telefoon.
15. De bliksembeveiligingsinstallatie.
16. De databekabeling met kabelgoten.
17. De inbraakalarminstallatie.
18. De receptiebalies.
19. De collegezaalstoelen.
20. De bouwkundige voorzieningen voor de bedrijfskeuken
21. De bouwkundige voorzieningen voor de machines/functionele inrichtingen
22. De brand en/of rookmeldinstallatie, ontruimings- en beveiligingsinstallatie.
23. De brandblusleidingen met haspels, slangen en spuitstukken.
24. De (brand)trappenhuizen.
25. De screens en rolluiken, die aan de binnenzijde en aan de buitenzijde zijn aangebracht.
26. De vaste torenklokken.
27. De hemelwaterafvoeren en rioleringen voor zover op eigen terrein.
28. Het architectenhonorarium en kosten van adviseurs en opzichters tijdens herstelling of herbouw, precariorechten en legeskosten.
29. De overige gebouwgebonden installaties.
30. Voor zover apart getaxeerde gebouwen gemeenschappelijke muren hebben, zijn deze voor de helft bij de betreffende opstal gerekend.
31. De terreinbestrating en betegelingen buiten de gevels, terreinafscheidingen, hekken, fietsenstallingen, open materiaalopslag, vast terreinmeubilair, poorten, vlaggenmasten, kleine timmerages, oplaadpunt voor elektrische auto, terreinverlichting met armaturen, voor zover eigendom van verzekerde.
32. Geschakelde prefab betonnen opslagboxen.
33. De funderingen.



Niet getaxeed zijn:

- 34. De roerende zaken, zoals lichtarmaturen voor zover niet op- en ingebouwd en voorts al hetgeen specifiek tot de bedrijfsuitrusting en/of inventaris behoort en al dan niet per afzonderlijk rapport is getaxeed en/of (elders) verzekerd of hetgeen geen eigendom van verzekerde is.
- 35. De camera bewaking.
- 36. De patchkasten en patchpanels, e.d.
- 37. De audio- en videoinstallaties
- 38. De bedrijfskeuken.
- 39. De vaste inrichtingen van het bedrijfsrestaurant. (buffetopstellingen, vaste bar, koelcellen, vriescellen e.d.)
- 40. De functionele inrichtingen praktijklokalen (o.a. spuitwand, perslucht, werkplekafzuiginstallaties, doka e.d.)
- 41. Het transformatorstation (gebouw en installatie).
- 42. De vrijstaande tijdelijke woonunits.
- 43. Het kerkorgel. (wordt volgens opgave van verzekerde apart getaxeed)
- 44. De toneeltoren installatie.
- 45. De tuinvijver.
- 46. De kraanbaaninstallaties.



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 en adviseren u tijdig een
hertaxatie te laten uitvoeren.
- Wij zijn bereikbaar op 088-554 00 04 of via klantenservice@lengkeek.nl. Wij
zijn u graag van dienst.

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