

Taxatierapport nummer 4039045-1

**Bezoekdatum**

12 april 2019

Uw referentie

--

Onze referentie

D. van Gijzen
4039045-1

Communicatie

088 - 554 00 69
d.vangijzen@lengkeek.nl

Ondergetekende verklaart op verzoek van belanghebbenden te hebben getaxeerd, de

OPSTALLEN

Van : N.V. Bossche Investerings Maatschappij
"De Gruyterfabriek"
Veemarktkade 8
5222 AE 's-Hertogenbosch

Recapitulatie van de bedragen

Totaal herbouwwaarde : € 43.325.000

Totaal vorkwaarde : € 21.500.000

Alle bedragen zijn exclusief 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.

Wij hebben deze opdracht met zorg uitgevoerd en naar beste kennis en wetenschap te Rotterdam, 9 juli 2019.

Lengkeek

Admiraliteitskade 72
3063 ED Rotterdam

Postbus 4264
3006 AG Rotterdam

088 - 554 00 10
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.



Blad	Inhoudsopgave
3	Definities en uitgangspunten
	1. Verantwoording
	2. Taxatiebegrippen
	3. Waarderingsgrondslag en waardebegrippen
6	Omschrijvingen en waarderingen
11	Staat van in- en uitsluitingen
13	Fotobladen



DEFINITIES EN UITGANGSPUNTEN



1. Verantwoording

Inleiding

De taxatie is gebaseerd op Artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek en heeft te gelden ten aanzien van 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 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".

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 risque 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

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 en daarmee de datum van het taxatierapport is de datum van bezoek/taxatie op locatie.

Btw

De getaxeerde bedragen zijn op verzoek van verzekerde exclusief btw.



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 nader in dit rapport anders vermeld, zijn de funderingen mee getaxeerd bij het gebouw.. 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 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 in het taxatierapport anders wordt vermeld.

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.

Onder de vorkwaarde wordt niet de herbouwwaarde van het bouwwerk verzekerd, maar een bedrag dat voldoende is om bij partiële schade in een adequate vervanging te voorzien dan wel herstel van deze partiële schade.

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



Een voormalig productie- en distributiecomplex c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een gemeentelijk monument. Het gebouw omvat een voormalig vrijstaand productie- en distributiecomplex waarin diverse bedrijven zijn ondergebracht.

Het complex omvat een kantoorgebouw, geschakeld middels loopbrug aan de overige bedrijfsruimten, portiersloge en 2 kadegebouwen. Het terrein is rondom voorzien van hekwerken met poorten. Op het terrein bevinden zich fietsenstallingen.

Het geheel is op een bedrijventerrein gelegen.

De indeling van het kantoorgebouw is als volgt:

Souterrain

- Gangen;
- Kantoorruimten;
- Bergruimten;
- Toiletgroep en
- Technische en aanverwante ruimten.

Begane grond

- Hoofdentree;
- Receptie;
- Kantoorruimten;
- Trappenhuizen;
- Gangen;
- Toiletgroepen en
- Pantry.

Eerste verdieping

- Trappenhuizen;
- Gangen;
- Toiletgroepen;
- Pantry en
- Kantoorruimten.

Zolder

- Bergruimte.



De indeling van het bedrijfscomplex is als volgt:

Kelder

- Gangen;
- Trappenhuizen;
- Liftinstallaties;
- Bedrijfsruimten;
- Bergruimten en
- Technische en aanverwante ruimten.

Begane grond

- Diverse entree's;
- Gangen;
- Trappenhuizen;
- Liften;
- Restaurant;
- Bedrijfsruimten;
- Kantoren;
- Ateliers;
- Binnentuinen/hoven;
- Opslagruimten;
- Toiletgroepen en
- Technische en aanverwante ruimten.

Eerste verdieping

- Gangen;
- Trappenhuizen;
- Liften;
- Bedrijfsruimten;
- Kantoren;
- Toiletgroepen en
- Technische en aanverwante ruimten.

Tweede verdieping

- Gangen;
- Trappenhuizen;
- Liften;
- Bedrijfsruimten;
- Kantoren;
- Toiletgroepen en
- Technische en aanverwante ruimten.



Constructie en bouwaard:

Het kantoorgebouw is in hoofdzaak opgetrokken uit een gemetselde/betonnen draagconstructie met gevels van metselwerk en betonnen elementen. Kozijnen van staal.

Vloeren van beton/steen.

De zoldervloer is van hout.

Hellende dakconstructie van staal met keralit platen. Dak voorzien van bitumineuze bedekking.

De binnenwanden zijn van metselwerk, stalen puien.

Het bedrijfscomplex is in hoofdzaak opgetrokken uit een gemetselde/betonnen draagconstructie met gevels van metselwerk, betonnen elementen, waarin opgenomen stalen, betonnen en aluminium gevelkozijnen. Deels zijn er op de begane grond overheaddeuren aanwezig.

Vloeren van beton.

De binnenwanden zijn van metselwerk, puien van aluminium.

De dakconstructie is hoofdzakelijk van beton. Platte daken voorzien van bitumineuze bedekking met ballastlaag van grind. Deels is er een sedum dak op het gebouw aanwezig.

De sheddaken zijn van beton, voorzien van bitumineuze bedekking. Aan de onderzijde zijn deze grotendeels voorzien van akoestisch spuitwerk. Overige plafonds voorzien van stucwerk, houtwolcementplaten, systeemplafond en schilderwerk.

Een indicatie van de afwerking is als volgt:

Vloeren: tegels / gietvloeren / tapijt / beton afwerklaag.

Wanden: tegels / stuc- en sauswerk, schoon metselwerk.

Plafonds: stuc- en sauswerk / (akoestisch)spuitwerk / systeemplafonds / houtwolcementplaten.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE	€	43.325.000
---------------------------------------	---	------------

Zegge: DRIEENVEERTIG MILJOEN DRIEHONDERDVIJFENTWINTIGDUIZEND EURO

GETAXEERD BEDRAG VORKWAARDE	€	21.500.000
------------------------------------	---	------------

Zegge: EENENTWINTIG MILJOEN VIJFHONDERDDUIZEND EURO



Niet mee getaxeerd zijn:

- De zonnepanelen;
- De huurderbelangen;
- De steiger en
- De kade.

Mee getaxeerd zijn:

- De fietsenstallingen met zonnepanelen;
- De rookruimten;
- De portiersloge en
- De kadegebouwen.



STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN



STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN

Wel getaxeerd zijn: (voorzover aanwezig).

1. Alle vaste vloer-, trap-, wand- en plafondafwerkingen zoals: tegelvloeren, parket, geplakt linoleum of coloviny, ondervloeren van board, wandbetegelingen, betimmeringen, lambriseringen, stukadoorswerken, schilder-, behang- en sauswerken, boardplafonds en verlaagde akoestische of systeemplafonds, isolaties, etc.
2. De vaste kasten, radiator- en leidingomtimmeringen, vensterbanken, vast ingebouwde keukens.
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 en eventuele noodstroominstallatie.
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 terreinverlichting met armaturen, vast aangebrachte reclameborden en/of neoninstallaties.
9. De centrale verwarmingsinstallaties, echter met uitzondering van ondergrondse olietanks of gastanks, evenals stads- of blokverwarmingsapparatuur, voor zover eigendom van derden én (voldoende) elders verzekerd.
10. De liftinstallaties.
11. De luchtverversingsinstallaties, afzuiginstallaties, ventilatiesystemen, airco-installaties e.d.
12. De aanlegkosten van huistelefoon of oproepinstallaties en telex.
13. De centrale antennesystemen.
14. De inbraakalarminstallatie.
15. De rookmeldinstallatie, brandalarm- en beveiligingsinstallatie.
16. De brandblusleidingen met haspels, slangen en spuitstukken.
17. De brandtrappen.
18. De ingebouwde rolschermen, vast aangebrachte jaloezieën, markiezen, luxaflex en andere zonweringen.
19. De hemelwaterafvoeren en rioleringen voor zover op eigen terrein.
20. Het architectonorarium en kosten van adviseurs en opzichters tijdens herstelling of herbouw, precario rechten en legeskosten.
21. De overige gebouwgebonden installaties en alles wat voorts aard- en nagelvast met het gebouw is verbonden.
22. Voor zover apart getaxeerde gebouwen gemeenschappelijke muren hebben, zijn deze voor de helft bij de betreffende opstal gerekend.
23. De terreinbestrating en betegelingen buiten de gevels, terreinafscheidingen, hekken, vlaggenmasten, kleine timmerages.
24. De funderingen beneden de begane grondvloeren, resp. kelder- of souterrainvloeren.

Niet getaxeerd zijn:

25. De roerende zaken, zoals stoffering, 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 getaxeerd en/of (elders) verzekerd of hetgeen geen eigendom van verzekerde is.
26. De zonnepanelen met ondersteuningsconstructies, omvormers en bekabeling.



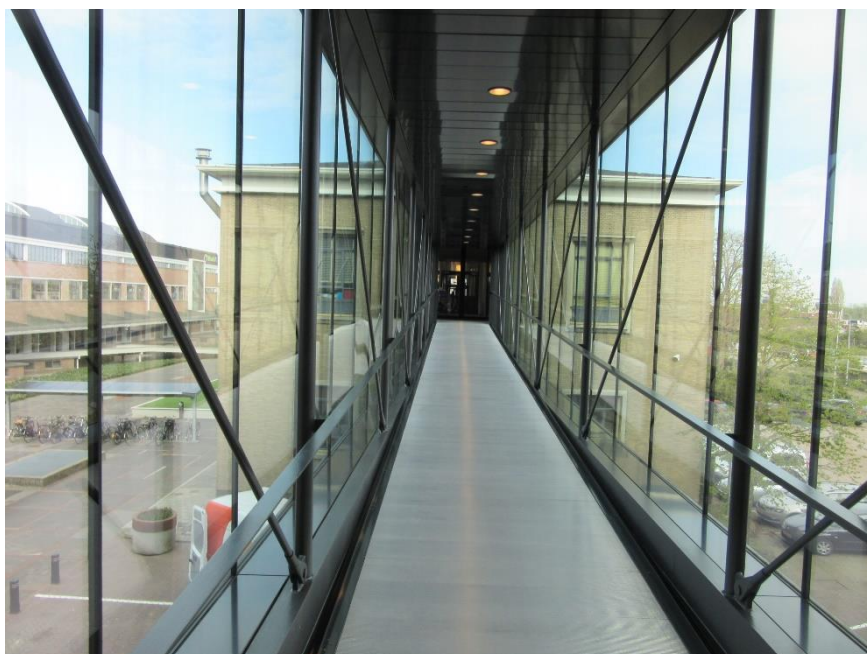
FOTOBLADEN













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**