

taxatie rapport

Taxatie voor verzekering conform artikel 7:960 BW

Taxatieadressen Markt 11, 6811 CG ARNHEM
Markt 9, 6811 CG ARNHEM

Eigendom van Provincie Gelderland
Postbus 9090
6800 GX ARNHEM

Dossiernummer 16.316060.4

Bezoekdatum 23-04-2018
Rapportdatum 03-08-2018
Reden bezoek Taxatie van het gebouw



CED

Waardevaststelling

Ondergetekende, CED, te Amsterdam, niet zijnde de verzekerde zelf, noch op enigerlei wijze in dienstbetrekking tot deze staande of namens deze optredende, verklaart, op verzoek van belanghebbenden, ten behoeve van een verzekering en ter voldoening aan het bepaalde in Artikel 7:960 BW, te hebben getaxeerd:

Het gebouw, staande en gelegen	: Markt 11, 6811 CG ARNHEM Markt 9, 6811 CG ARNHEM
Gebouw op basis van herbouwwaarde, incl. btw	: € 95.750.000,-- =====
Opruimingskosten	: € 7.500.000,--
Bezoekdatum	: 23-04-2018
Rapportdatum	: 03-08-2018
Taxateur	: André Scholten Register-Taxateur VRT



dossiernummer: 16.316060.4

Inhoudsopgave

1. Doel van de taxatie
2. Verklaring van de gehanteerde begrippen
3. Uitgangspunten
4. Omschrijving getaxeerde objecten

1. Doel van de taxatie

Doel van de taxatie

: Het doel van de taxatie is het vaststellen van de herbouwwaarde. Bij acceptatie door verzekeraars maakt het taxatierapport deel uit van de verzekeringsovereenkomst en ontleent zijn rechtskracht aan het op het voorblad van dit rapport genoemde artikel.

Dit artikel luidt als volgt:

"De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij in een duidelijke voordeliger positie zou geraten. 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."

2. Verklaring van de gehanteerde begrippen

Gebouw

: De in het taxatierapport omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is en volgens verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt. Hierin zijn alle bouwsels begrepen die naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven.

Herbouwwaarde

: Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het gebouw onmiddellijk na de gebeurtenis, op dezelfde plaats, met dezelfde bestemming en naar constructie, materiaalgebruik en indeling gelijkwaardig.

Opruimingskosten

: De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van getaxeerde zaken voor zover deze niet behoren tot de materiële schade.

Zonder vaste taxatie (premier risque)

: Deze post, op basis premier risque, wordt gerapporteerd in één bedrag. Het bedrag is opgebouwd uit diverse zaken die wel verzekerd moeten worden, doch niet onder vaste taxatie gewaardeerd zijn, waaronder: nog aan te brengen wijzigingen, straat en/of tuinherstel, terreinverlichting, hekwerken, tuilmuren, poorten en andere bouwkundige voorzieningen

3. Uitgangspunten

Algemeen	: Deze taxatie is uitgevoerd conform de “Richtlijn Vaste Taxatie van gebouwen en bedrijfsuitrusting/inventaris”, gedeponneerd op 28 april 1998 onder nummer 106/1998 ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam. Er is geen onderzoek gedaan naar de eigendomsrechten op het getaxeerde zodat wordt verondersteld dat de aanspraken op de onroerende zaken rechtsgeldig zijn.
Geldigheidsduur	: De geldigheidsduur van het taxatierapport wordt bepaald door verzekeraars en staat vermeld in de polisvoorwaarden. Verzekeraars gebruiken in vele gevallen een indexcijfer om het verzekerde bedrag enigszins op peil te houden. Na een periode van maximaal 72 maanden is een hertaxatie noodzakelijk.
Jaarlijkse administratieve aanpassing	: Indien wij geen opdracht hebben gekregen om de getaxeerde waarde jaarlijks administratief aan te passen, adviseren wij u dit te overleggen met uw intermediair/verzekeraar.
Prijspeil	: De door ons vastgestelde herbouwwaarde is gebaseerd op het prijspeil van 03-08-2018.
Opruimingskosten	: Bij het bepalen van ons advies met betrekking tot de opruimingskosten hielden wij geen rekening met de saneringskosten zijnde de kosten voor onderzoek, reinigen, opslaan, vernietigen en/of vervangen van grond, grond- en oppervlaktewater, de kosten om de verontreiniging in grond, grond- en oppervlaktewater weg te nemen en de kosten om de verontreiniging te isoleren, alsmede het opruimen van asbest en/of chemische afvalstoffen buiten het eigen terrein. Tevens hielden wij bij het bepalen van ons advies met betrekking tot de opruimingskosten geen rekening met zaken, al dan niet asbesthoudend en/of chemische stoffen, die niet in de taxatie zijn begrepen (zoals inventaris, voorraad/goederen en uitgesloten onderdelen). “Bij het opstellen van ons advies met betrekking tot de hoogte van de opruimingskosten zijn wij er, volgens opgave van verzekerde, van uitgegaan dat zich in de getaxeerde zaken geen asbest bevindt.”

Bouwtekeningen

: Indien er voor de berekening van de herbouwwaarde gebruik is gemaakt van bouwtekeningen, dan betreft het de hier volgend genoemde tekeningen: diverse tekeningen iD Nova

Btw

: De in het rapport genoemde bedragen zijn inclusief btw.

Mocht het btw-regime wijzigen dan is aanpassing van de getaxeerde bedragen wellicht noodzakelijk.

4. Omschrijving getaxeerde object

Omschrijving van

Provinciehuis

Provinciehuis betreft	: Half vrijstaand kantoorpand gelegen in het centrum van Arnhem.
Bouwjaar	: ca. 1954 en 2017
Aantal bouwlagen	: 6
Bebouwd oppervlak	: ca. 6930 m ²
Inhoud	: ca. 147995 m ³
Herbouwwaarde Kantoorpand	: € 95.750.000,--
Kelder bestaat uit	: sanitaire ruimten, opslagruimten, archiefruimte, technische ruimten, liften, parkeerplaatsen, fietsenstalling, schuilkelder, gangen, kleedruimtes, trappenhuizen.
Begane grond bestaat uit	: ingang, gang, receptie, kantine, sanitaire ruimten, kantoorruimten, vergaderruimten, technische ruimten, liften, trappenhuizen.
Verdiepingsvloer 1 t/m 4 bestaat uit	: sanitaire ruimten, kantoorruimten, vergaderruimten, technische ruimten, liften, statenzaal, trappenhuizen.

Bouwaard

Gevels	: metselwerk, beton, natuursteen, metalen sandwichpanelen.
Raam- en deurkozijnen	: aluminium kozijnen, geïsoleerd glas, triple glas.
Vloeren	: beton, bestrating.
Afwerkingen vloeren	: keramische vloertegels, natuursteen, linoleum, tapijt, cement dekvloer, bamboe-parket, epoxy-coating.
Binnenwanden	: hout, beton, metselwerk, deels uitgevoerd in schoonmetselwerk, systeemwanden, blauwstaal.
Afwerkingen binnenwanden	: stucwerk, keramische wandtegels, natuursteen, spuitwerk, schuurwerk, blauwstaal, houten betimmering, sauswerk.
Afwerkingen plafonds	: stucwerk, aluminium lamellen, systeemplafonds, houten lamellen, sauswerk, spiegel.
Platte daken	: beton, isolatie .
Voorzien van	: bitumineuze dakbedekking, EFTE luchtkussendak.
Ondersteund door	: staalconstructie, betonconstructie.
Schuine daken	: geprofileerde stalen dakplaten, isolatie.
Voorzien van	: bitumineuze dakbedekking, lichtstraten.
Ondersteund door	: een staalconstructie, een betonconstructie.

Inbegrepen zijn:

- honorarium van de architect, het toezicht, constructeur
- legeskosten van gemeente
- begeleidingskosten
- aansluitkosten energiebedrijven
- de funderingen tot aan de onderkant van de begane grond- respectievelijk keldervloerconstructie
- airconditioningsinstallatie
- warmwaterinstallatie
- receptiebalie
- buitenzonwering
- inbraakalarminstallatie
- brandmeldinstallatie
- noodstroomaggregaat
- gasblusinstallatie
- CO-detectie
- niet verrekenbare btw
- centrale verwarmingsinstallatie
- luchtbehandelingsinstallatie
- elektrische installatie
- krachtstroombesturing
- ingebouwde verlichtingsarmaturen
- buitengevelverlichting
- noodverlichting
- liften
- ontruimingsalarm
- sprinklerinstallatie
- brandblusleidingen met haspels
- geplakte vloerbedekking
- gas en waterleidingen met sanitair en afvoeren, alsmede de leidingen welke zich in de grond bevinden onder het pand en een meter daarbuiten
- zonnepanelen
- WKO-installatie
- bliksem beveiligingssysteem
- hydrofoorinstallatie
- openhaard met rookgasafvoer
- gebouwbeheersysteem

Uitgesloten zijn:

- gronden en erven
- koel- en vriescellen (C)
- bedrijfskeuken (C)
- barmeubels (C)
- tapijt (C)
- databekabeling (C)
- telefooninstallatie (C)
- transformator (A)
- bestrating (A)
- Sabelpoort (A)
- opbouw verlichtingsarmaturen (C)
- kunstwerken alsmede geïntegreerde kunstwerken zoals beeldhouwwerken, wapenschilden, marmermozaïeken en dergelijke (A)

(A) = op verzoek van verzekerde niet gewaardeerd.

(B) = volgens opgaven van verzekerde geen eigendom, niet gewaardeerd.

(C) = volgens opgave van verzekerde behorend bij de inventaris, niet gewaardeerd.



Aanzicht bestaande deel



Verbinding bestaand-nieuw



Aanzicht nieuwe deel



Aanzicht nieuwe deel



Aanzicht entreezijde bestaande deel