

Taxatierapport nummer 4022158-3



Bezoekdatum
15 januari 2018

Uw referentie
IO 20615

Onze referentie
M.A. Geelen
4022158

Communicatie
040 - 292 93 94
m.geelen@lengkeek.nl

Ondergetekende verklaart op verzoek van belanghebbenden te hebben getaxeerd, de

OPSTALLEN

Van : Stichting Zuyd Hogeschool
Herdenkingsplein 12
6211 PW Maastricht
Brusselsestraat 75, 77 en 79
6211 PC Maastricht
Kruisherengang 12
6211 NW Maastricht

Recapitulatie van de bedragen

Totaal herbouwwaarde : € 28.260.000

Alle bedragen zijn inclusief btw.

Lengkeek

Beemdstraat 31
5653 MA Eindhoven

Postbus 7919
5605 SH Eindhoven

040 - 292 93 94
eindhoven@lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

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 Eindhoven, 16 maart 2018.

KvK 24451802

Lengkeek, Laarman & De Hosson is een maatschap bestaande uit rechtspersonen. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing; Op al onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden voor dienstverlening van de Maatschap Lengkeek, Laarman & De Hosson (AV 2012-01) van toepassing.



Blad	Inhoudsopgave
3	Definities en uitgangspunten
	1. Verantwoording
	2. Taxatiebegrippen
	3. Waarderingsgrondslag en waardebegrippen
6	Omschrijvingen en waarderingen
12	Staat van in- en uitsluitingen
14	Fotoblad



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 inclusief 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 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 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.

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



OMSCHRIJVINGEN EN WAARDERINGEN



1. Herdenkingsplein 12, Brusselsestraat 75 en 77 c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een tweezijdig geschakeld scholencomplex van deels 6 bouwlagen, waarin de kunstacademie is ondergebracht.

Het geheel is in een het centrum gelegen.

De indeling is als volgt:

Souterrain grond

- Hal
- Lift
- Trappenhuis
- Gang
- Toiletten
- Technische ruimten
- Opslag ruimten
- Kantoren
- Werkplaatsen
- Leslokalen
- Aanverwante ruimten

Begane grond

- Entree
- Hal
- Lift
- Trappenhuis
- Gang
- Toiletten
- Technische ruimten
- Opslag ruimten
- Kantoren
- Leslokalen
- Aanverwante ruimten



Eerste t/m vierde verdieping

- Entree
- Hal
- Lift
- Trappenhuis
- Gang
- Toiletten
- Technische ruimten
- Opslag ruimten
- Kantoren
- Leslokalen
- Loopbrug
- Kantine
- Aanverwante ruimten

Constructie en bouwaard:

De opstal is opgetrokken in een dragende gewapende betonconstructie en deels houten constructie.

De gevels zijn opgetrokken in spouwmuur metselwerk, gewapend beton en glazen bouwstenen.

De deels houten en deels metalen kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing.

De souterrainvloer is deels van gewapend beton en deels van houten balklagen met vloerdelen.

De begane grondvloer is deels van gewapend beton en deels van houten balklagen met vloerdelen.

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

De platte houten en gewapend betonnen dakconstructies zijn gedekt met bitumineuze dakbedekking.

De hellende dakconstructies zijn gedekt met dakpannen.

Een indicatie van de afwerking is als volgt:

Vloeren: tegels / rubber / linoleum / parket / beton afwerklaag.

Wanden: schoonmetselwerk / tegels / stuc- en sauswerk.

Plafonds: stuc- en sauswerk / hout / systeemplafonds.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE

€ 24.450.000

Zegge: VIERENTWINTIG MILJOEN VIERHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO



2. Brusselsestraat 79 c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een tweezijdig geschakelde studentenwoning van drie bouwlagen waarin eenkamerappartementen zijn ondergebracht.
Het geheel is in het centrum gelegen.

De indeling is als volgt:

Begane grond

- Woonkamer
- Keuken
- Gang

Eerste t/m tweede verdieping

- Overloop
- Slaapkamers
- Badkamer

Constructie en bouwaard:

De opstal is opgetrokken in dragende metselwerk gevels.
De gevels zijn opgetrokken in spouwmuur metselwerk.
De houten kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing.
De begane grondvloer is van gewapend beton.
De verdiepingvloeren zijn van houten balklagen met vloerdelen.
De hellende dakconstructies zijn gedekt met dakpannen.

Een indicatie van de afwerking is als volgt:

Vloeren: tegels / laminaat.

Wanden: tegels / stuc- en sauswerk, behang.

Plafonds: stuc- en sauswerk / hout.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE

€ 400.000

Zegge: VIERHONDERDDUIZEND EURO.



3. Kruisherengang 12 c.a.

Omschrijving en indeling:

De opstal betreft een eenzijdig geschakeld schoolgebouw van deels drie bouwlagen waarin diverse atelierruimten van de kunstacademie zijn ondergebracht.
Het geheel is in het centrum gelegen.

De indeling is als volgt:

Kelder

- Opslagruimte

Begane grond en eerste verdieping

- Entree
- Hal
- Toiletten
- Ateliers
- Aanverwante ruimten

Constructie en bouwaard:

De opstal is opgetrokken in dragende metselwerk gevels.
De gevels zijn opgetrokken in spouwmuur metselwerk.
De houten kozijnen zijn voorzien van deels isolerende en deels enkelvoudige beglazing.
De keldervloer is van gewapend beton.
De begane grondvloer is van gewapend beton.
De verdiepingvloeren zijn van gewapend houten balklagen met vloerdelen.
De platte houten dakconstructies zijn gedekt met bitumineuze dakbedekking.
De hellende dakconstructies zijn gedekt met dakpannen.

Een indicatie van de afwerking is als volgt:

Vloeren: tegels / linoleum / hout.

Wanden: tegels / stuc- en sauswerk.

Plafonds: stuc- en sauswerk / systeemplafonds.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE	€	3.250.000
---------------------------------------	---	-----------

Zegge: DRIE MILJOEN TWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO



4. Terreinvorzieningen/Infrastructuur:

- Terreinverharding
- Tuinmuur
- Toegangspoort
- Terreinverlichting

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE	€	160.000
---------------------------------------	---	---------

Zegge: HONDERDZESTIGDUIZEND EURO

RECAPITULATIE:

1. Herdenkingsplein 12, Brusselsestraat 75 en 77 c.a.	€	24.450.000
2. Brusselsestraat 79 c.a.	€	400.000
3. Kruisherengang 12 c.a.	€	3.250.000
4. Terreinvorzieningen/Infrastructuur	€	<u>160.000</u>

TOTAAL GETAXEERD BEDRAG	€	<u>28.260.000</u>
--------------------------------	---	-------------------

Zegge: ACHTENTWINTIG MILJOEN TWEEHONDERDZESTIGDUIZEND EURO



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 colovinyl, 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 en roltrappen.
11. De luchtversingsinstallaties, afzuiginstallaties, ventilatiesystemen, airco-installaties e.d.
12. De bliksembeveiligingsinstallatie.
13. De centrale antennesystemen.
14. De inbraakalarminstallatie.
15. De rookmeldinstallatie, brandalarm- en beveiligingsinstallatie.
16. De brandblusleidingen met haspels, slangen en spuitstukken.
17. De hemelwaterafvoeren en rioleringen voor zover op eigen terrein.
18. Het architectononarium en kosten van adviseurs en opzichters tijdens herstelling of herbouw, precario rechten en legeskosten.
19. De overige gebouwgebonden installaties en alles wat voorts aard- en nagelvast met het gebouw is verbonden.
20. Voor zover apart getaxeerde gebouwen gemeenschappelijke muren hebben, zijn deze voor de helft bij de betreffende opstal gerekend.
21. De terreinbestrating en betegelingen buiten de gevels, terreinafscheidingen, hekken, vlaggenmasten, kleine timmerages.
22. De funderingen beneden de begane grondvloeren, resp. kelder- of souterrainvloeren.

Niet getaxeerd zijn:

23. 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.



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**