

TAX Rijssen B.V.
Argonstraat 1A
7463 PD RIJSSEN



☎ 0548-542637
✉ info@bureau-tax.nl
🌐 www.bureau-tax.nl

IBAN: NL51RABO0130170518
K.v.K Enschede: 08088253
BTW: NL8154.99.413.B01

KOPIE

TAXATIERAPPORT

Rapportnummer
Datum
Betreffende

2011005-1
11 november 2020
Theater

Ten name van

N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer en/of gelieerde ondernemingen
Achter de Muren Vispoort 8-10
7411 SL DEVENTER

TAXATIERAPPORT

Ondergetekende, Bureau TAX | Taxatie & Expertise te Rijssen, niet zijnde verzekerde zelf, noch op enigerlei wijze in dienstbetrekking tot deze staande of namens deze optredende, verklaart, op verzoek van belanghebbenden, ten behoeve van de verzekering en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek, te hebben getaxeerd de nader omschreven onroerende goederen, staande en gelegen aan de:

Achter de Muren Vispoort 8-10 te Deventer

In eigendom behorende aan:

N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer en/of gelieerde ondernemingen

Herbouwwaarde

Zegge: € 13.875.000,-
Dertien miljoen achthonderdvijfenzeventigduizend euro

Funderingen

Zegge: € 675.000,-
Zeshonderdvijfenzeventigduizend euro

Advies opruimingskosten, op basis van premier risque

Zegge: € 975.000,-
Negenhonderdvijfenzeventigduizend euro

Alle in deze taxatie vermelde bedragen zijn inclusief btw.

Aldus te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap opgemaakt en getekend te Rijssen / Deventer, 11 november 2020.

Bureau TAX | Taxatie & Expertise


R.A. de Koe, Register - Taxateur VRT

VERANTWOORDING

Alle door Bureau TAX | Taxatie & Expertise uitgevoerde taxaties voldoen aan de richtlijnen zoals opgesteld door het Verenigd Register van Taxateurs (VRT).

DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de te verzekeren waarde.

Bij acceptatie door verzekeraars maakt het taxatierapport deel uit van de verzekeringsovereenkomst en ontleent zijn rechtskracht aan het op de tweede pagina van dit rapport genoemde artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek.

Dit artikel luidt als volgt:

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

WAARDEBEPALING

Teneinde dit taxatierapport op te maken heeft er een opname plaatsgevonden van de onroerende zaken. De vastgestelde waarde berust op berekeningen van bouwkosten, inclusief bijkomende kosten zoals bij “tot gebouwen wordt gerekend” is omschreven en voor zover van toepassing is. De berekeningen blijven eigendom van Bureau TAX | Taxatie & Expertise.

De taxatie geschiedt op basis van herbouwwaarde, tenzij in het rapport anders is aangegeven. Onder het begrip herbouwwaarde wordt verstaan het bedrag dat benodigd is voor de herbouw van het getaxeerde gebouw, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig, onmiddellijk na de gebeurtenis. Dit is dus met inbegrip van architectenhonorarium, kosten van advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges, e.d.

Er is geen onderzoek gedaan naar de eigendomsrechten op het getaxeerde zodat wordt verondersteld dat de aanspraken op de onroerende zaken rechtsgeldig zijn.

LOOPTIJD VAN HET RAPPORT

Deze taxatie is geschikt voor een polis met een indexclausule. Met indexaanpassing is de geldigheidsduur maximaal 72 maanden. Tussentijds verbouwingen c.q. uitbreidingen vallen buiten deze taxatie. Indexcijfer op opnamedatum: 142.7 (2000 = 100) CBS - index.

Mocht er geen indexclausule van toepassing zijn dan is de geldigheidsduur van dit taxatierapport maximaal 36 maanden.

VERKLARING VAN DE GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Gebouwen	Onder het begrip gebouwen wordt verstaan de in het rapport omschreven onroerende zaken met al wat daartoe bestemd is en volgens verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt. Voor zover niet afzonderlijk genoemd en/of gewaardeerd zijn in de omschrijvingen alle bouwwerken en/of bouwsels, die naar hun aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven, echter exclusief funderingen. Met gebouwen wordt gelijkgesteld: - bijgebouwen; - terreinafscheidingen, toegangspoorten, e.d.; - afneembare delen van gebouwen.
Herbouwwaarde	Onder het begrip herbouwwaarde wordt verstaan het bedrag dat benodigd is voor de herbouw van het getaxeerde gebouw, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig, onmiddellijk na de gebeurtenis. Dit is dus met inbegrip van architectenhonorarium, kosten van advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges, e.d.
Functionele herbouwwaarde	Onder functionele herbouwwaarde wordt verstaan het bedrag benodigd voor de bouw, onmiddellijk na de gebeurtenis, van een gebouw op dezelfde locatie, ingericht en geconstrueerd voor de huidige bestemming.
Sloopwaarde	Met de sloopwaarde wordt het bedrag verstaan dat zou kunnen worden verkregen voor de nog bruikbare respectievelijk waardevolle onderdelen van het gebouw, verminderd met de kosten van het laten afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen.
Funderingen	Onder het begrip funderingen wordt verstaan de ondergrondse bouwkundige dragende voorzieningen ten behoeve van de gebouwen, tot aan de onderkant van de begane grondvloeren, ter plaatse van kelders tot de onderkant van de keldervloeren.
Opruimingskosten	Onder het begrip opruimingskosten wordt verstaan de kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van de in dit rapport genoemde zaken voor zover dit het gevolg is van een door de polis gedekte schade. Niet vallen onder dit begrip, de saneringskosten, zijnde de kosten voor onderzoek, reiniging, 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. De genoemde som moet gezien worden als een schattingsbedrag, indien het advies bedrag lager is dan verzekerd volgens de polis, dienen de polisvoorwaarden als leidraad gehandhaafd te blijven.
Premier risque	Premier risque zoals bedoeld in Artikel 7:958 Burgerlijk Wetboek. In geval van schade of verlies wordt maximaal het als premier risque op het polisblad vermelde verzekerde bedrag vergoed, ongeacht de werkelijke waarde van de verzekerde gevaarobjecten (of belangen) onmiddellijk voor de gebeurtenis. Indien een eigen risico van toepassing is wordt het schadebedrag, dat na aftrek van het toepasselijk eigen risico, resteert, vergoed tot maximaal het premier risque bedrag (geldt alleen voor beurs brandverzekeringen).

Huurdersbelang

Onder het begrip huurdersbelang wordt verstaan de kosten als huurder gemaakt ter verbetering of aanpassing van het gehuurde gebouw of de gehuurde ruimten.

Eigenaarsbelang

Het eigenaarsbelang betreft het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van gedane verbeteringen of aanpassingen in het gebouw of afzonderlijk eigendom voor zover die voor rekening en risico van de afzonderlijke eigenaar zijn.

TOT DE GEBOUWEN IS GEREKEND

Voor zover van toepassing, tenzij anders vermeld in de omschrijving:

- alle vaste vloer-, trap-, wand- en plafondafwerkingen, vaste betimmeringen en behang, met uitzondering van tapijt en vinyl vloerafwerking
- vast ingebouwde keukenblokken met inbouwapparatuur
- verlichtingsinstallatie, inclusief armaturen die vast tot het gebouw behoren, beveiligings- en noodverlichtingsinstallatie, inclusief accu's en armaturen die vast tot het gebouw behoren
- elektrische installatie met meterkast, krachtstroominstallaties tot aan de machineaansluitpunten, (laagspanning)verdeelkasten, zwakstroominstallatie, noodstroominstallatie inclusief aggregaat en/of accu's
- zonnepanelen en -collectoren inclusief omvormers en boilers
- centrale verwarmingsinstallatie inclusief vast aangebrachte radiatoren, (gasgestookte) luchtverhitters, ingebouwde gas-, hout- of pelletkachels en overige verwarmingsapparaten, met uitzondering van ondergrondse olietanks en/of gastanks
- luchtbehandelingsinstallatie, airconditioningsinstallatie, airconditioningsunits en ventilatiesystemen
- sanitaire voorzieningen met aan- en afvoerleiding, vaste sauna, warm- en koudwaterinstallaties, hydrofoor-installaties, waterbehandelingsinstallaties en dergelijke
- binnenrioleringen, septic tank, hemelwaterafvoeren, gasleidingen en leidingen die zich in de grond onder het gebouw bevinden, tot ca. 1 meter buiten de gevel,
- buiten- en binnenzonwering en rolluiken, elektrisch- en handbediend, maatwerk horren en shutters, met uitzondering van (rol)gordijnen en vitrages
- vaste beeldhouwwerken, gemetselde of gefundeerde kunstwerken en ingemetselde kluizen
- centrale stofzuigerinstallaties
- buizenpostinstallaties
- liftinstallaties en roltrappen
- inbraaksignalerings-, brandmeld- en ontruimingsinstallaties, inclusief noodtrappen, -ladders en kooiladders
- sprinklerinstallaties met pompen en watervoorraadtank(s), blusschuiminstallatie, blusgasinstallatie, bluswaterleidingen inclusief brandslanghaspels en stijgleidingen voor bluswater (nat of droog)
- bliksemafleidingsinstallaties
- kraanbanen voor zover integraal deel van het gebouw, inclusief de kraaninstallaties
- industriedeuren, snelloopdeuren, docklevellers en dockshelters
- gevelonderhoudsinstallaties
- vast aangebrachte belettering, reclameborden en lichtreclames

- de geïntegreerde geluidsinstallatie met luidsprekers en bekabeling, met uitzondering van tuners/versterkers
- intercominstallaties, toegangscontrolesystemen (exclusief computerapparatuur) en domoticasysteem (exclusief audiovisuele- en computerapparatuur)
- centrale antenne inrichtingen met bekabeling, antennes
- databekabeling, exclusief patchkasten en -units, exclusief ingebouwde netwerkapparatuur
- prefab kantoorunits
- ingebouwde kantoren, balies, bars en vouwwanden
- geïntegreerde vaste inbouwen (koel- en vriescellen, inclusief koel- en vriesinstallaties)
- machinefundaties
- terrein- of erfafscheidingen, hekken, toegangspoorten en slagbomen
- bestrating, vaste buitenkeuken of -barbecue, pergola, vlaggenstandaard, vijver (inclusief fontein), volière, rijwielbergingen, broeikas/kweekkas, alle terreinverlichting met armaturen, beregeningsinstallatie en overige kleine onroerende zaken op het terrein
- zwembad inclusief filterinstallatie, trap en dekzeil en vaste jacuzzi
- architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges, aansluitkosten energieleveranciers, etc. (niet limitatief)

OMSCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN

Algemeen

Het object staat aan de rand van het centrum naast de kade. Het betreft hier een theatergebouw.

Het object is onder architectuur gebouwd en wordt gekenmerkt door een speelse opbouw van bouwvolumes, de hoogwaardige kwaliteit van de gebruikte materialen en een hoog afwerkingsniveau.

Tot de gebouwen zijn gerekend de trekkenwand, railsysteem met werkkoel, bouwkundige voorzieningen voor tribunes, akoestische wand- en plafondbekleding met name in de zalen.

De mobiele tribunes met vaste stoelen zijn niet opgenomen in deze taxatie.

Dragende constructie

De dragende constructie bestaat uit betonnen palen met een geïsoleerde ringbalk. Daarnaast is de begane grond vloer op een verbeterd zandbed gestort. Het opgaand werk bestaat uit metselwerk.

De bovengrondse draagconstructie bestaat uit constructiedelen van staal, steen en beton.

Gevels

De bovengrondse draagconstructie bestaat uit constructiedelen van staal, steen en beton.

Het overgrote deel van de gevels zijn opgetrokken uit een spouwconstructie uitgevoerd in schoonmetselwerk (veelal wit geglazuurde stenen), waarbij het binnenspouwblad is opgetrokken uit een steenachtige materiaal (kalkzandsteen of beton) en voorzien van een pleisterlaag.

Enkele delen van de gevel zijn bekleed met Red Cedar.

Een deel van de gevels zijn voorzien van boeien met volkern platen.

Kozijnen

In de gevels zijn houten (Oregon Pine) kozijnen, ramen en deuren geplaatst die voorzien zijn van getinte, geluidswerende beglazing. Enkele kozijnen zijn uitgevoerd in aluminium.

De entreepartij welke zich bevindt aan de kade is voorzien van automatische toegangsdeuren met luchtsluis.

De binnenkozijnen zijn veelal van hout voorzien van massief houten deuren met kunststof toplaag. Enkele deuren zijn brandvertragend uitgevoerd. Op enkele plaatsen zijn volglazen scheidingswanden geplaatst in aluminium of houten kozijnen met deuren.

Het trappenhuis is opgetrokken uit houten puiken voorzien van thermopane beglazing.

Ter plaatse van de theaterzalen zijn de toegangsdeuren geluidswerende en brandvertragende uitgevoerd.

Ter plaatse van de magazijnruimte achter het podium is een los- en laad ruimte gerealiseerd met leveler.

Vloeren

Alle vloeren zijn uitgevoerd in beton. Dit geldt voor de begane grond en verdiepingen.

De verdiepingvloeren zijn bereikbaar middels betonnen bordestrappen en een loopbrug. Er is een personenliftinstallatie geplaatst.

De trappen en diverse andere vertrekken zijn afgewerkt met tapijt (tapijt niet opgenomen in deze taxatie). In de restaurants, vergaderzaal heeft veelal PVC toegepast (PVC wel opgenomen in deze taxatie).

In diverse verkeersruimten, kleedkamers en trappen is de vloer afgewerkt met PVC (PVC vloerafwerking is wel opgenomen in deze taxatie).

Alle "natte cellen" waaronder de toiletruimte, doucheruimten en keukens zijn voorzien van tegelwerk.

De in de entree en ontvangsthallen en de foyers op de begane grond zijn voorzien van tegelwerk.

De vloerafwerking in de film en theaterzalen is hoofdzakelijk zwevend uitgevoerd (in de kleinere zaal deels ook op starre onderconstructie).

In de theaterzalen werkkooi op transportrail toegepast ter plaatse van het trekkenveld.

Binnenwanden

De binnenwanden tussen de verschillende ruimten zijn veelal opgetrokken uit beton en kalkzandsteen welke zijn voorzien van een pleisterlaag en geschilderd.

In de kantoorruimten zijn systeemwanden toegepast van gips en hout.

Alle “natte cellen”, waaronder de toiletruimten en keukens, zijn volledig betegeld.

Alle vaste kasten zijn gerekend tot de gebouwen.

Ter plaatse van de ontvangstruimten, horecaruimten en vergaderruimten en kantoren zijn op diverse plaatsen glaswanden geplaatst.

De wanden van de theaterzalen zijn voorzien van voorzet wanden afgewerkt met houten panelen voorzien van geluidsabsorberende en isolerende materialen.

Ter plaatse van de bergingen zijn de binnenwanden uitgevoerd in gasbeton en afgewerkt met glasvliesbehang.

Plafonds

De plafonds zijn voor een deel in het gebouw afgewerkt met een systeemplafond met geïntegreerde verlichtingsarmaturen.

Tot de gebouwen zijn ook de klankkaatsers in de zalen gerekend.

In de foyer en overige “vrij toegankelijke” ruimten is het plafond voorzien van een verlaagd akoestisch plafond.

Op diverse plaatsen is een akoestisch spuitplafond toegepast.

Daken

De dakconstructie van het gebouw bestaat deels uit geïsoleerde betonnen dakplaten of geïsoleerde metalen dakplaten voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

Enkele dak delen met name aan de achterzijde zijn licht hellend uitgevoerd met een staalconstructie gedekt met geïsoleerde sandwich panelen.

Installaties

Het object wordt verwarmd middels een aardwarmte verwarmingsinstallatie met vloerverwarming. Er is een uitgebreide luchtbehandelingsinstallatie toegepast. Op diverse plaatsen zijn ten behoeve van de warmwatervoorziening boilers geplaatst.

Op diverse plaatsen is mechanische ventilatie toegepast.

De trekkenwand met theater technische inrichting is gerekend tot de gebouwen dit inclusief elektrische trekken en computeraansturing, geheel compleet.

Bijzonderheden

Het object is voorzien van een inbraak- en brandontruimingsmeldinstallatie.



BELANGRIJK

Dit taxatierapport conform artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek is een waardevol document. Indien het door een assuradeur is aangetekend, vormt het één geheel met uw verzekeringspolis.

Belangrijke investeringen en desinvesteringen die gedurende de looptijd van het rapport worden gedaan, dient u door te geven aan uw verzekeringsadviseur. Wij adviseren u dit rapport regelmatig door ons te laten herzien. In geval van schade ligt de waarde van het verzekerde object vast, zodat hierover geen discussie kan ontstaan.

Bij schade wordt u met een situatie geconfronteerd die voor u vragen opwerpt. Onze schade-experts zijn gespecialiseerd in het verdedigen van uw (financiële) belangen van verzekerden tegenover de expert die namens assuradeuren optreedt.

Wij zijn in geval van calamiteiten **24 uur per dag** bereikbaar onder het telefoonnummer 0548-542637.



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Deventer

Sectie E

Perceel 12316

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.