



KOPIE

TAXATIERAPPORT

Rapportnummer : 1903080
Taxateur : R.A. de Koe, Register – Taxateur VRT
Betreffende : Bibliotheek, staande aan de Stromarkt 17, 18 en 18 A, 7411 PK te Deventer
Ten name van : N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Datum : 22 maart 2019



Taxatierapport

Ondergetekende, TAX Rijssen B.V. 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 een verzekering en ter voldoening aan het bepaalde in Artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek, te hebben getaxeerd, kantoorgebouw zich bevindende aan de:

Stromarkt 17, 18 en 18 A te Deventer

In eigendom behorende aan:

N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Gebouwen exclusief funderingen € 13.450.000,--
=====

Getaxeerd op basis van herbouwwaarde

Zegge: --dertien miljoen vierhonderd vijftigduizend euro--

Funderingen € 650.000,--
=====

Zegge: --zeshonderd vijftigduizend euro--

Advies opruimingskosten € 850.000,--
=====

Voor gebouwen op basis premier risque

Zegge: --achthonderd vijftigduizend euro--

Alle in deze taxatie vermelde bedragen zijn inclusief BTW.

Aldus te goeder trouw en naar onze beste kennis en wetenschap opgemaakt en getekend te Rijssen / Deventer, 22 maart 2019.

TAX Rijssen B.V.

R.A. de Koe, Register – Taxateur 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 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”.

WAARDEBEPALING EN VERANTWOORDING

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 TAX Rijssen B.V.

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: 131,9 (2000 = 100) CBS - index.

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



VERKLARING VAN DE GEHANTEERDE BEGRIPPEN

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.

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.

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.

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 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).

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



TOT DE GEBOUWEN IS GEREKEND

Voor zover van toepassing:

- alle vaste vloer-, trap-, en plafondafwerkingen, betimmeringen, verlaagd akoestische en/of systeemplafonds, isolaties, e.d.
- bedrijfskantoren, prefab kantoorunits
- vaste kasten, vast ingebouwde keukens, inclusief de ingebouwde apparatuur
- het sanitair met aan- en afvoerleiding, warm- en koudewaterleidingen en gasleidingen tot circa 1 meter buiten de gevel, inclusief heetwater toestellen, pompinstallatie, wateronthardingtoestellen, e.d.
- elektrische installatie voor licht en zwakstroom, noodstroom installatie, noodverlichtingsinstallatie, inclusief aggregaat en/of accu's (voor zover de verzekerde daarvoor aansprakelijk is), voor zover geen huurdersbelang
- verlichtingsarmaturen die vast tot het gebouw behoren
- elektrische krachtinstallatie, inclusief transformatoren, hoogspanningsinstallatie (voor zover de verzekerde daarvoor aansprakelijk is)
- terreinverlichting, vast aangebrachte reclameborden, belettering en lichtreclame-installaties
- centrale verwarmingsinstallatie met leidingen en radiatoren, warmtewisselaars, heaters, e.d.
- luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, airconditioninginstallaties, e.d.
- beveiligingsinstallaties, brandalarminstallaties en bliksemafleidingsinstallaties
- brandblusleidingen met haspels, slangen en spuitstukken
- industriedeuren, dockshelters
- glazenwasinstallaties en liftinstallaties
- terreinafscheidingen, slagbomen, rijwielbergingen en andere kleinere, onroerende zaken op het terrein
- aansluitkosten van gas, water en elektra
- het architectenhonorarium en kosten van adviseurs en opzichters tijdens herstelling of herbouw, precario rechten en leges.



OMSCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN

Algemeen

Het object is gelegen in het centrum van Deventer. Het betreft hier een bibliotheek bestaande uit twee segmenten. Een groot deel betreft een nieuwgebouwde bibliotheek (multifunctioneel gebouw) geschakeld aan een monumentaal herenhuis (geen Rijksmonument) welke is gerenoveerd en ten dele gerestaureerd en in gebruik kantoorruimte ten behoeve van de bibliotheek (Stromarkt 19, oudbouw).

Een deel van de kelders van de oudbouw (voormalig bankgebouw) is behouden gebleven.

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

Het object is voorzien van een brandmeldontruimingsinstallatie en een sprinklerinstallatie.

Het volledige object is gewaardeerd in deze taxatie.

De tribune in het auditorium is niet opgenomen in deze taxatie.

In de ontvangstruimte is een horecagelegenheid gerealiseerd, de baropstanden, bouwkundige voorzieningen voor de horecakeuken en keukenapparatuur zijn niet opgenomen in deze taxatie.

Dragende constructie

Er is op staal gefundeerd. De dragende constructie bestaat deels uit betonnen palen met een geïsoleerde ringbalk en poeren. Daarnaast dient de keldervloer als funderingsplaat.

Ter plaatse van de oudbouw bestaat de dragende constructie uit een gemetselde strokenfundering.

De bovengrondse draagconstructie bestaat uit constructiedelen van staal en beton. Ter plaatse van de oudbouw bestaat de bovengrondse draagconstructie uit steen en hout.

De dragende constructie van het nieuwgebouwde deel is voornamelijk van staal. Daarnaast is er een betonkern (liftschacht) geplaatst als stabilisatie.

Gevels

De bovengrondse draagconstructie bestaat uit constructiedelen van staal en beton.

De gevels van het nieuwbouwdeel van het object bestaan voor een groot deel uit een staalconstructie met HSB elementen voorzien van isolatie welke aan de binnenzijde zijn voorzien van gepleisterd plaatmateriaal. Aan de buitenzijde voorzien van speciaal voor dit project ontworpen keramische vliesgevel elementen.

Ter plaatse van de oudbouw zijn de gevels opgebouwd uit een steensconstructie uitgevoerd in schoonmetselwerk. De gevels zijn voor een groot deel aan de binnenzijde na-geïsoleerd en voorzien van gepleisterde gipskartonplaten.



Kozijnen

Een groot van de gevels is voorzien van aluminium kozijnen, ramen en deuren geplaatst die voorzien zijn van trippelbeglazing met een coating.

Ter plaatse van de oudbouw zijn de houten (schuif)ramen behouden gebleven voorzien van een roedeverdeling

De binnenkozijnen zijn uitgevoerd in hout voorzien van massief houten deuren met kunststof toplaag. Een deel van de binnenkozijnen zijn uitgevoerd in aluminium voorzien van aluminium deuren met glas.

Tussen de oud- en nieuwbouw is een glazen gang en een glazen luifel gerealiseerd.

Ter plaatse van de hoofdentree is een glazen tourniquetdeur geplaatst.

Vloeren

Alle vloeren in het nieuwbouwdeel zijn uitgevoerd in beton en staal. Dit geldt voor de begane grond en verdiepingsvloeren. Het overgrote deel van de vloeren zijn voorzien van een hoogwaardige gietvloer.

Ter plaatse van de kantoorruimten is de vloer afgewerkt met tapijt (niet opgenomen in deze taxatie).

Ter plaatse van de oudbouw zijn de verdiepingsvloeren uitgevoerd in een constructie van hout, op een enkele plaats is een met hout beklede stalen ligger geplaatst om het draagvermogen van de vloer te verbeteren. Deze vloerdelen zijn geluiddempend en brandvertragend uitgevoerd.

De verdiepingsvloeren zijn bereikbaar middels een maatwerk trap van staal en hout bekleed met een hoogwaardig massief houten delen. Verder is er een betonnen bordestrap geplaatst als noodtrappenhuis. Tevens is er een personenliftinstallatie geplaatst.

Alle "natte cellen" waaronder het toilet, gangen en kantine zijn voorzien van tegelwerk.

Op een enkele plaats is een vloerverhoging gerealiseerd welke is opgenomen in deze taxatie.

Het dakterras is voorzien van een volglazen baluster.

Binnenwanden

De binnenwanden tussen de verschillende kantoorkamers zijn alle opgetrokken uit dubbele gipsplaten voorzien van isolatie. Deze wanden zijn afgewerkt met spuit- spackwerk. Alle "natte cellen", waaronder de toiletruimten, zijn volledig betegeld.



Op een enkele plaats is een systeemvouwwand geplaatst welke is opgenomen in deze taxatie.

De houten wandbekleding (ontwerp gelijk aan de gevelbekleding), met name in het auditorium is opgenomen in deze taxatie.

Plafonds

Het plafond is in het gehele gebouw afgewerkt met een systeemplafond met geluidsabsorberende aluminium bekleding en voorzien van geïntegreerde verlichtingsarmaturen.

Ter plaatse van de oudbouw op de beganegrond is het plafond afgewerkt met houten delen en is de originele gebintenconstructie in het zicht gelaten.

Ter plaatse van de andere kantoorruimten is het plafond voorzien van een hoogwaardig verlaagd systeemplafond met geïntegreerde LED verlichtingsarmaturen.

Installaties

Het gehele object wordt verwarmd middels lucht- water warmtepompinstallatie met vloerverwarming. Daarnaast is uitgebreide luchtbehandelingsinstallaties geplaatst. Daarnaast heeft men gebruik gemaakt van geforceerde mechanische ventilatie en zijn er boilers geplaatst. Elk kantoorsegment beschikt over een zelfstandige verwarmings- en luchtbehandelingsinstallatie. Verder zijn er luchtgordijn langs de grote glazen gevelopeningen geplaatst.

Tot de gebouwen is ook de sprinklerinstallatie gerekend.

Het object is voorzien van een brandmeld- ontruimingsinstallatie.

Op de dakconstructie van het object zijn 150 zonnecollectoren geplaatst voorzien van omvormers welke ook zijn opgenomen in deze taxatie.

Verder is er een uitgebreide domotica-installatie geplaatst welke is gerekend tot de gebouwen.

De entreebeveiligingsinstallatie is opgenomen in deze taxatie.

De complete verlichtingsinstallatie met armaturen is opgenomen in deze taxatie.

Daken

De dakconstructie van het nieuwbouw deel bestaat deels uit een "platte" stalen dakconstructie voorzien van betonnen dakplaten voorzien van isolatie en gedekt met een kunststof dakbedekking.

Ter plaatse van het dakterras zijn betonnen tegels toegepast.



Ter plaatse van de oudbouw is een hellende houten dakconstructie geplaatst welke is na-geïsoleerd en gedekt is met keramische pannen. In deze dakconstructie zijn diverse dakramen geplaatst.

Veder is er een aluminium lichtstraat geplaatst voorzien van glas.

Bijzonderheden

Zie algemeen.





BELANGRIJK

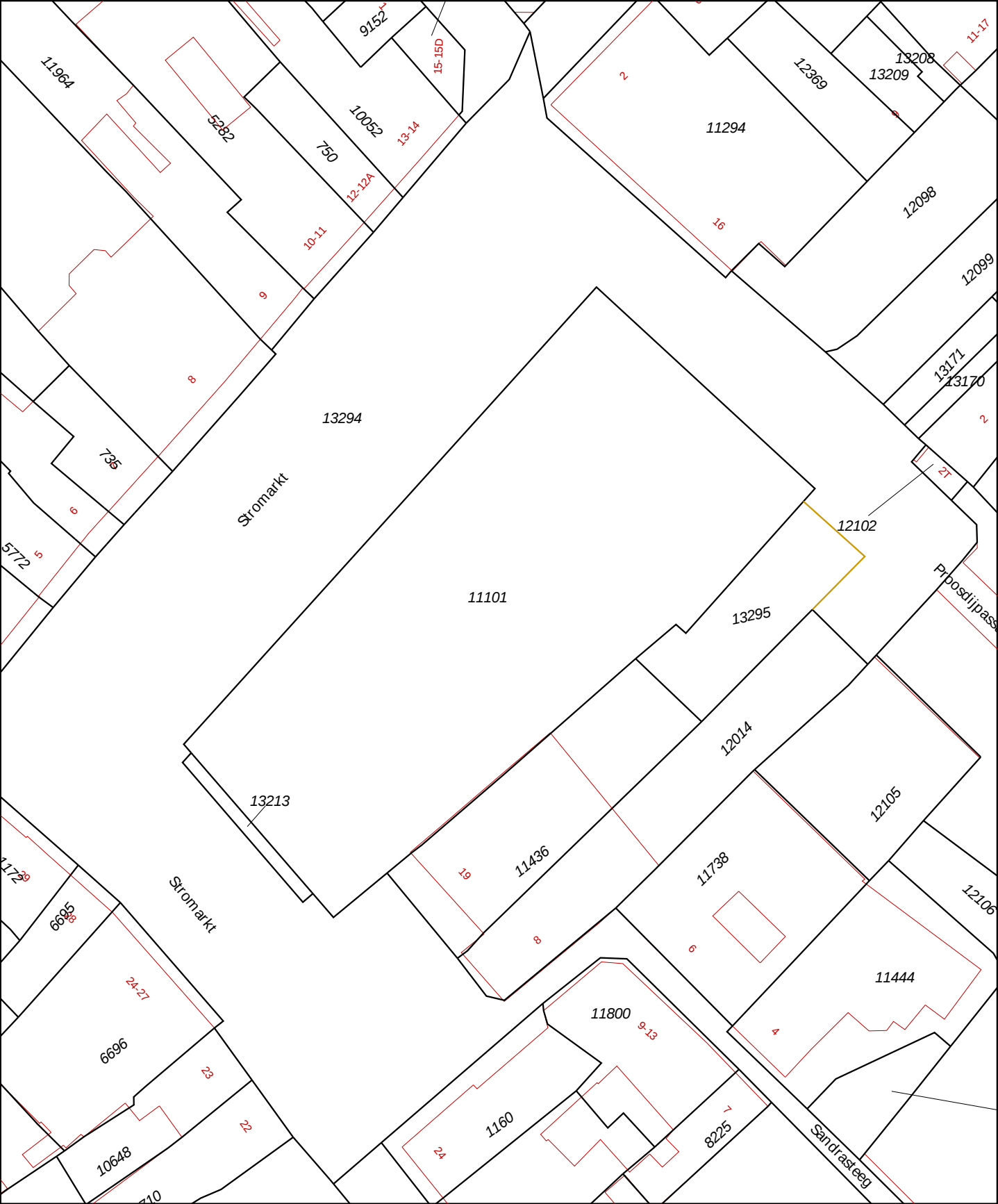
Dit taxatierapport conform artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek is een waardevol document. Indien het door een assuradeur is aangetekend, vormt het één geheel met uw verzekeringspolis.

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 24 UUR PER DAG BEREIKBAAR

Argonstraat 1A
7463 PD RIJSSEN
Telefoon (0548) 542637
Telefax 084 7209218
E-mail dekoe@taxrijssen.nl



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vast gestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 8 maart 2019

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Deventer

E

11101

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.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object Deventer E 11101
Stromarkt 17, 7411PK Deventer
CC-BY Kadaster.

