



TAXATIERAPPORT

232546.015 V

Niets is
onschatbaar



Von Reth **Weet wat het waard is**

Verzekeringstaxatie / Herbouwwaarde

Ten name van	Gemeente Westervoort Dorpsplein 1 6931 CZ WESTERVOORT
Inzake	de gebouwen Dorpsplein 1, 1a/Dorpsstraat 84/Zuidelijke Parallelweg 2t 6931 CZ WESTERVOORT
Datum	3 oktober 2023

Inhoudsopgave

WAARDERING	3
TAXATEUR.....	4
DATUM OPNAME	4
WAARDEPEILDATUM	4
TOELICHTING TAXATIE.....	5
Doel.....	5
Waarderingsgrondslag.....	5
Gehanteerde begrippen	5
Bijzonderheden	5
Geldigheidsduur	6
STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN	7
RECAPITULATIE GEBOUWEN	9
GEBOUWEN	10
FOTO'S	12
EEN PAAR SECONDEN AANDACHT VOOR UW ZEKERHEID	15

WAARDERING

Ondergetekende verklaart, ten verzoeken van partijen, ten dienste van een verzekering tegen schade te hebben getaxeerd de hierna omschreven zaken en verklaart bovendien niet te zijn verzekerde zelf, noch op enigerlei wijze in dienstbetrekking tot deze te staan, of namens deze op te treden.

De taxatie van de waarde van een zaak is tot stand gekomen krachtens een aan een deskundige opgedragen beslissing of krachtens een beslissing van partijen overeenkomstig het advies van een deskundige, zoals vermeld in Art. 7:960 van het Burgerlijk Wetboek.

de gebouwen (inclusief de funderingen):

EUR **11.500.000,00**

advies opruimingskosten

EUR **920.000,00**

(behoudens polisvoorwaarden en voorschriften van overheidswege, en exclusief kosten verband houdend met al dan niet publiekrechtelijke aansprakelijkheid voor milieuschade): voor de gewaardeerde gebouwen, mits onder beding van premier risque op dezelfde polis.

(de invloed van de aanwezigheid van goederen op de opruimingskosten van gebouwen is niet in het advies opgenomen.)

B.T.W.: alle bedragen zijn inclusief voor zover niet anders vermeld en van toepassing.

Speciale aandacht:

- zie de post *bijzonderheden in de toelichting art. 7:960 BW (blz. 5)*.
- in de waardering is rekening gehouden met de sterk gestegen inflatie, gestegen materiaalprijzen/ arbeid en het conflict in Oost-Europa (Rusland en Oekraïne).

Aldus naar beste kennis en weten.

Eindhoven, 3 oktober 2023



Von Reth Taxatie en Advies

NAAM KANTOOR (OPDRACHTNEMER)

Taxatie- en Expertisebureau A. Von Reth B.V., h.o.d.n. Von Reth Taxatie en Advies
Beemdstraat 27, 5653 MA Eindhoven
Telefoon: 040-255 28 00 E-mail: info@vonreth.nl
KvK Eindhoven 17060281
IBAN NL93 RABO 0178232777
B.T.W. Nr. NL 008482147 B 01

TAXATEUR

De heer ing. D. van Gijzen, register taxateur verbonden aan Taxatie- en Expertisebureau A. von Reth B.V., handelend onder de naam Von Reth Taxatie en Advies. De taxateur is ingeschreven in het Register VRT onder het nummer : 13-381-B.

SOORT OPNAME

Het betreft hier een volledige taxatie. De taxatie heeft plaats gevonden met een feitelijk bezoek ter plaatse. Het object intern en extern geïnspecteerd.
Er is tevens gebruik gemaakt van betrouwbare beschikbare data die openbaar is of door cliënt is aangeleverd.

DATUM OPNAME

25 september 2023.

WAARDEPEILDATUM

3 oktober 2023.

Er wordt uitgegaan dat tussen de datum opname en de waardepeildatum (indien van toepassing) geen fysieke wijzigingen plaatsvinden die in enige mate invloed hebben op de getaxeerde waarde.

TOELICHTING TAXATIE

ART. 7:960 BW

Doel

Het vaststellen van de te verzekeren waarde welke bij acceptatie door verzekeraars een bindend geheel vormt met, en dient als basis voor, de overeenkomst tot verzekering. Dit rapport ontleent zijn rechtskracht aan Art. 7:960 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit artikel luidt als volgt (originele tekst):

"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."

Waarderingsgrondslag

Als waarderingsgrondslag voor de taxatie geldt:

- De herbouwwaarde tenzij in het taxatierapport anders vermeld.

Gehanteerde begrippen

Herbouwwaarde

Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig, onmiddellijk na de gebeurtenis, met inbegrip van architecten-honorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges enz.

Opruimingskosten

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van de in dit rapport gewaardeerde zaken. De opruimingskosten van goederen en overige zaken, welke niet gewaardeerd zijn in dit rapport, alsmede de invloed hiervan op de opruimingskosten van de gewaardeerde zaken, zijn niet opgenomen in deze waardering. 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.

Huurdersbelang

De kapitaalsinvestering door verzekerde als huurder gedaan ter verbetering of aanpassing van de gehuurde onroerende zaak of delen daarvan.

Bijzonderheden

Met betrekking tot de B.T.W.: onze taxateur heeft op de taxatiedatum na overleg met relatie de B.T.W.-situatie vastgesteld. Mocht de feitelijke situatie daartoe aanleiding geven dient de getaxeerde waarde aangepast te worden naar in- of juist exclusief B.T.W..

Voor de goede orde wordt vermeld dat deze taxatie is geschied mede op basis van de door de opdrachtgever verstrekte informatie.

Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door opdrachtgever en voor het doel waarvoor het is opgesteld, zijnde verzekeringsdoeleinden.

Het rapport of delen uit het rapport zal/zullen door ons niet beschikbaar worden gesteld aan derden, tenzij opdrachtgever aan Von Reth hiervoor schriftelijk toestemming verleent.

Jegens derden welke in het bezit zijn gekomen van dit taxatierapport of delen hieruit, ook al is dit met medeweten en/of na toestemming van de opdrachtgever, aanvaardt Von Reth geen aansprakelijkheid. Tevens is Von Reth aan hen geen inhoudelijke verantwoording verschuldigd.

Door de taxateur is geen onderzoek verricht naar de eigendomsrechten of andere aanspraken welke derden kunnen uitoefenen op de getaxeerde zaken of delen daarvan.

Gedurende de geldigheidsduur van dit taxatierapport blijft opdrachtgever verantwoordelijk voor aanpassing van de verzekerde som als gevolg van mutaties, wisselende valutakoersen en/of wijzigende marktomstandigheden.

Geldigheidsduur

De geldigheidsduur van dit taxatierapport is genoemd in de overeenkomst tot verzekering; zie hiervoor de polisvoorwaarden.

STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGENbij taxaties van GEBOUWEN

Onder de getaxeerde som(men) zijn begrepen - zo aanwezig - de navolgende voorzieningen, **tenzij uitdrukkelijk in het taxatierapport uitgesloten of separaat verzekerd.**

Insluitingen:

1. alle vaste vloer-, trap-, wand- en plafondafwerkingen, vaste betimmeringen, verlaagde akoestische of systeemplafonds, isolaties etc., bedrijfskantoren, vaste balies, vaste kasten en/of kastenwanden en vaste ingebouwde keukenblokken inclusief inbouw-apparatuur
2. sanitair met aan- en afvoerleidingen, warm- en koudwaterleidingen, heetwatertoestellen, eventuele wateronthardingstoestellen alsmede hydrofoorinstallaties
3. elektrische installaties voor licht en zwakstroom met gebouwgebonden armaturen
4. elektrische krachtinstallaties incl. de leidingen tot aan de aansluitpunten
5. noodstroom en/of noodverlichtingsinstallaties
6. terreinverlichting met armaturen
7. elektrische laadpalen
8. centrale verwarmingsinstallaties, met uitzondering van ondergrondse tanks of gastanks
9. indirect- en/of gasgestookte luchtverhitters en/of heteluchtgordijnen
10. gasleidingen met appendages
11. liftinstallaties en roltrappen
12. kraanbanen, voor zover zij een integraal deel uitmaken van het gebouw, excl. de kraaninstallaties
13. ventilatiesystemen
14. luchtbehandeling- en/of airconditioninginstallaties
15. zonnepanelen en/of -collectoren inclusief alle bijbehorende voorzieningen
16. aardwarmte-installatie met alle bijbehorende voorzieningen
17. warmteterugwininstallaties
18. warmtepompinstallaties
19. centrale antennesystemen
20. (video)intercominstallaties
21. domoticasysteem
22. bliksembeveiligingsinstallaties
23. inbraak-, ontruimings- en/of brandalarminstallaties
24. sprinklerinstallaties
25. elektrische/handbediende industriedeuren en snelloopdeuren
26. automatische deuren
27. docklevelers en dockshelters
28. glazenwasinstallaties
29. buizenpostinstallaties
30. brandblusleidingen met slanghaspels en/of droge blusleidingen
31. brandtrappen en brandladders
32. hemelwaterafvoeren en binnenhuisrioleringen
33. terreinafscheidingen, hekwerken, poorten, slagbomen, vlaggenmasten en dergelijke
34. geïntegreerde luidsprekers met bekabeling
35. buitenzonweringen en/of rolluiken

- 36. wandbeschermingsvoorzieningen en/of aanrijdbeveiliging
- 37. vast aangebrachte reclameborden, beletteringen en/of lichtreclames
- 38. rijwielbergingen en overige kleine onroerende zaken op het terrein
- 39. terreinverharding, bestrating en/of tuinaanleg in de nabijheid van het gebouw/de gebouwen
- 40. overige vaste aanhorigheden (Art. 4 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek Boek 3) *
- 41. architectenhonorarium en de kosten van adviseurs en opzichters, precario-, vergunnings-, en legeskosten en dergelijke

* Burgerlijk Wetboek Boek 3
Artikel 4

- 1 *Al hetgeen volgens verkeersopvatting onderdeel van een zaak uitmaakt, is bestanddeel van die zaak.*
- 2 *Een zaak die met een hoofdzaak zodanig verbonden wordt dat zij daarvan niet kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan een der zaken, wordt bestanddeel van de hoofdzaak.*

RECAPITULATIE GEBOUWEN

Blz.	Omschrijving	Bedrag	
10	Geschakeld gebouw	EUR	11.500.000,00
	Pinautomaat enz.		p.m.
11	Terreinverhardingen		<u>p.m.</u>
	Totaal:	<u>EUR</u>	<u>11.500.000,00</u>

GEBOUWEN

Een geschakeld gebouw met gemeentehuis bestaande uit diverse bouwdelen, deels bestaande uit deels onderkelderde parterre, deels parterre en verdieping, deels parterre en twee verdiepingen en deels parterre en drie verdiepingen, opgetrokken in deels metselwerk en deels betonnen draagconstructie, wanden van metselwerk, deels hellende daken van hout gedekt met pannen en onderbroken door dakramen en dakkapellen, deels platte daken van hout en beton, geïsoleerd en gedekt met een waterdichte dakbedekking.

De aangebouwde luifels ter plaatse van entree, dak van hout gedekt met een waterdichte afwerklaag, onderbroken door lichtkoepels.

Plafonds de grotendeels verlaagde systeemplafonds, deels stucwerk, deels gips, deels houten delen en deels de constructie.

Vloeren van beton en deels hout, afgewerkt met deels natuurstenen vloer, deels tegelwerk, deels linoleum, deels gietvloer en deels vaste vloerbedekking.

Separaties van metselwerk, deels systeemwanden, deels glazen wanden, deels afgewerkt met stucwerk en afgewerkt met behang, deels schilderwerk, deels tegelwerk en deels houten delen.

Kozijnen, ramen en deuren van hout en aluminium, bezet met deels isolerende en deels enkele beglazing, automatische toegangsdeuren.

In de gevels aluminium overheaddeuren.

Trappen van beton en staal, deels voorzien van natuursteen afwerking en deels kunststof afwerking.

Incl. de zonnepanelen op het dak, het carillon en de rijwielstallingen.

EUR	11.500.000,00
-----	----------------------

De pinautomaat en de telecominstallatie.

Niet opgenomen in dit taxatierapport.

p.m.

verv.

De terreinverhardingen.

Niet opgenomen in dit taxatierapport.

p.m.

DGI/EME/EME

FOTO'S







EEN PAAR SECONDEN AANDACHT VOOR UW ZEKERHEID

Artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek

Dit taxatierapport volgens Artikel 7:960 BW is een zeer belangrijk en waardevol document. Het vormt één geheel met uw verzekeringspolis. Daartoe is het wel nodig, dat u dit rapport op de polis laat vermelden.

De waarde van uw bedrijfsbezittingen is nu vastgelegd en de in het taxatierapport vermelde bedragen dienen als basis bij een eventuele schaderegeling, waardoor veel discussie wordt vermeden.

Tussentijdse mutaties

Tussentijdse mutaties dienen door u te worden bijverzekerd en eventueel door ons in een aanvullend taxatierapport te worden vastgelegd; u dient tevens attent te zijn op aanpassing van de verzekerde som tengevolge van koerswijzigingen in valutagebieden waaruit uw machinepark afkomstig is.

Herziening

Overeenkomstig de polisvoorwaarden dient het taxatierapport regelmatig te worden herzien. Vanzelfsprekend verzorgen wij deze hertaxaties gaarne voor u. Al onze relaties ontvangen tijdig vóór de vervaldatum een herinnering.

Expert voor verzekerde

Wij werken samen met onafhankelijke en gespecialiseerde schade-experts om in geval van onverhoopte schade uw belangen te behartigen. Het recht hierop is vastgelegd in uw verzekeringspolis.



VON RETH

TAXATIE EN ADVIES