

TAXATIE

Rapport 306672-01-0

Betreffende het gebouw van

Stichting Christelijke Onderwijs Groep Vallei & Gelderland-Midden
Reehorsterweg 80, 6717 LG Ede, Nederland

Uitvoerend taxateur

Twickler, S.M. (Sander)

Taxatiedatum

06 maart 2024

Samenvatting

Adres	Reehorsterweg 80, 6717 LG Ede, Nederland
Rapportnummer	306672-01-0
Taxatiedatum	06-03-2024



Opdrachtgever

Naam	Straat	Postcode	Plaats
Stichting Christelijke Onderwijs Groep Vallei & Gelderland-Midden	Reehorsterweg 80	6717 LG	Ede

Herbouwwaarde gebouw

Naam gebouw	Herbouwwaarde (EUR)
Gebouw	38.400.000
Advies opruimingskosten (premier risque)	2.500.000
Totaal	40.900.000

Doel van de taxatie

Het vaststellen van een waarde ten behoeve van een verzekering (conform artikel 7:960 BW)

De getaxeerde waarde is vastgesteld op 6 maart 2024 en bedraagt:

EUR 38.400.000

Zegge: achtentertig miljoen vierhonderdduizend euro

Uitgangspunten

Algemeen

Tenzij in het rapport anders is vermeld, gelden onderstaande clausules:

1. De waardering en/of geleverde dienst is gebaseerd op:
 - a) visuele inspectie en opname en/of
 - b) beeldmateriaal en/of
 - c) (externe) data en/of
 - d) kengetallen en/of
 - e) door de opdrachtgever of door hem aangewezen derden verstrekte informatie en/of
 - f) overige relevante bronnen en is uitgevoerd door een of meer deskundigen, rekening houdend met onder meer ligging, bouwaard, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de waardering.
2. In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen technisch inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van de getaxeerde zaken. Door Troostwijk is ervan uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.
3. Met eventuele niet zichtbare gebreken is bij visuele inspectie geen rekening gehouden, zodat deze niet in de waardering zijn betrokken en Troostwijk daarvoor niet aansprakelijk is.
4. Bij de waardering en/of overig geleverde dienst is ervan uitgegaan dat, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen, zonder het maken van extra kosten.
5. Tevens is ervan uitgegaan, dat uit (vorenbedoelde) wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
6. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.
7. Tenzij anders vermeld, is terzake geen bijzondere informatie ingewonnen, is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomstitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten. Tevens heeft er geen uitgebreid planologisch onderzoek plaatsgevonden, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.
8. Tenzij anders vermeld is bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van een of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde van de zaken zouden kunnen doen verminderen.
9. Troostwijk zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van Troostwijk. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat Troostwijk jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaardt.

Beperking aansprakelijkheid

1. Behoudens gevallen van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van Troostwijk, is Troostwijk niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van enige directe of indirecte schade, van welke aard dan ook, waaronder (maar niet uitsluitend) bedrijfsschade, vervolgschade, schade aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden die is ontstaan door gebreken in de verstrekte rapporten, adviezen en overige door Troostwijk verstrekte gegevens, dan wel enige schade ontstaan door gebreken in de geleverde diensten.
2. In alle gevallen waarin Troostwijk gehouden is tot betaling van enige

schadevergoeding, zal deze aansprakelijkheid in elk geval nooit hoger kunnen zijn dan, hetzij de factuurwaarde van de diensten of uitgevoerde werkzaamheden waardoor of in verband waarmee de schade is veroorzaakt met een maximum van EUR 22.000, hetzij, indien de schade is gedekt door een verzekering van Troostwijk, tot het bedrag zijn aansprakelijkheidsverzekeraar daadwerkelijk ter zake uitkeert.

3. Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf of later geconstateerde niet zichtbare gebreken.

4. Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste, onvolledige of niet-tijdige inlichtingen of gegevens in het algemeen, hetzij afkomstig van de opdrachtgever, hetzij afkomstig van derden, ongeacht of deze inlichtingen of gegevens in het algemeen in redelijkheid voor juist mochten worden aangenomen. Troostwijk is tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie die van belang is voor het waardeoordeel verzwijgt.

5. Iedere rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart een jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadeplichtige.

6. Troostwijk is tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik door derden (of van gebruik voor andere doelen dan waarvoor deze zijn opgesteld) van de door Troostwijk geleverde diensten.

7. Troostwijk aanvaardt met inachtneming van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten wordt door Troostwijk nadrukkelijk uitgesloten.

Tenslotte

1. Troostwijk neemt bij de uitvoering van de overeenkomst de juiste zorg in acht. Troostwijk handelt geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.
2. De geleverde diensten zijn uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt in publicaties, circulaire of voor derden bestemde stukken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.
3. Op onze overeenkomsten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gedeponneerd bij de KvK onder nummer 33277367. Bovenstaande bepalingen staan tevens vermeld in deze Algemene Voorwaarden.
4. ©2019 Troostwijk Groep B.V., Amsterdam, Nederland. Alle rechten voorbehouden. Dit rapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd in enige vorm of enige wijze zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming van Troostwijk Groep B.V. of van Troostwijk Taxaties B.V.

Inhoudsopgave

1	Doel van de taxatie	5
2	Waardebepaling en verantwoording	6
3	Verklaring van de gehanteerde begrippen	7
4	Inbegrepen bij/uitgesloten van deze gebouwentaxatie	8
5	Looptijd van het rapport	9
6	Omschrijving en waardering	10

1. Doel van de taxatie

Het vaststellen van een waarde ten behoeve van een verzekering.

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 7:960 BW.

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”.

2. Waardebepaling en verantwoording

Teneinde dit taxatierapport op te maken, heeft er een beoordeling plaatsgevonden van de onroerende zaken. De vastgestelde waarde berust op berekeningen van bouwkosten, inclusief bijkomende kosten zoals bij 'inbegrepen' is omschreven, waarbij geen rekening is gehouden met toekomstige veranderingen, verbeteringen en/of uitbreidingen van en aan de gebouwen, alsmede mogelijke wijzigingen welke moeten plaatsvinden op last van hogehand. Deze berekeningen blijven eigendom van Troostwijk Taxaties B.V.

De taxatie is geschied op basis van herbouwwaarde, tenzij in het rapport anders aangegeven.

Het taxatierapport wordt aan de opdrachtgevers verstrekt. In verband met het vertrouwelijk karakter, stellen wij dit rapport niet ter beschikking aan derden, tenzij de opdrachtgevers anders beslissen.

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

BTW

Indien gedurende de geldigheidsduur van deze rapportage veranderingen optreden in het recht op vooraftrek, dan adviseren wij u (dat deel van) de getaxeerde waarde te wijzigen naar het dan geldende BTW-tarief.

Herbouwwaarde

De herbouwwaarde is vastgesteld op:

Gebouw	:	EUR	38.400.000
Advies opruimingskosten (premier risque)	:	EUR	2.500.000
Totaal	:	EUR	40.900.000

Zegge: veertig miljoen negenhonderdduizend euro

Een en ander zoals in het rapport is gespecificeerd.

Krachtens een door de deskundige opgemaakte beslissing conform artikel 7:960 BW, aldus gedaan naar beste kennis en weten, om te dienen waar zulks zal behoren.

Amsterdam, 6 maart 2024



J. Drost
Anderlechtlaan 181, 1066 HM Amsterdam

3. Verklaring van de gehanteerde begrippen

Gebouw

De als zodanig omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is en volgens verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt. Voor zover niet afzonderlijk gewaardeerd en/of genoemd zijn in de omschrijving alle bouwwerken begrepen die naar hun aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven.

Met gebouwen worden gelijkgesteld:

- bijgebouwen
- terreinafscheidingen, toegangspoorten e.d.
- afneembare delen van gebouwen.

Herbouwwaarde

Het bedrag dat benodigd is voor de herbouw van het verzekerde gebouw - op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig - onmiddellijk na de gebeurtenis.

Dat is dus met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges etc.

Huurdersbelang

Het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van gedane verbeteringen of aanpassingen in eigendom van verzekerde voor zover die voor rekening en risico van de huurder zijn.

Eigenaarsbelang

Het belang, door verzekerde als afzonderlijk eigenaar gemaakt, ter verbetering of aanpassing van het gebouw of afzonderlijk eigendom. Vermelde waarden gelden uitsluitend voor eigenaarsbelangen van de eigenaren van de woonappartementen.

Opruimingskosten

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van de gewaardeerde gebouwen die niet reeds in de, in de polis bedoelde, schadevaststelling zijn begrepen en het noodzakelijk gevolg zijn van een gevaar waartegen verzekerd is.

Bij de in het rapport vermelde hoogte van het premier-risque bedrag voor opruimingskosten zijn wij ervan uitgegaan dat zich op de locatie en onder de bedrijfsinventaris en voorraad goederen geen of niet in aanmerkelijke mate stoffen bevinden die onder de wettelijke bepaling vallen voor chemische afvalstoffen. Ons advies beperkt zich tot de getaxeerde locatie.

4. Inbegrepen bij/uitgesloten van deze gebouwentaxatie

Inbegrepen

1. de fundering en heiverken;
2. de vaste betimmeringen;
3. de natuursteenwerken, tegelwerken en afwerkvloeren;
4. de harde vloerbedekkingen;
5. de bij het gebouw horende zachte vloerbedekkingen;
6. de keukenblokken met ingebouwde apparatuur;
7. het sanitair en warm- en koudwaterinstallaties;
8. de binnenrioleringen en hemelwaterafvoeren tot plm. 1 meter buiten de gevel;
9. de gasleidingen;
10. de brandblusleidingen met haspels en spuitstukken en/of droge blusleidingen;
11. de liftinstallatie(s);
12. de brandtrappen/uitklapbare brandladders/kooiladders;
13. de cv-installaties; o.a. warmtepompen op basis van aardwarmte, vloerverwarming;
14. de luchtbehandelinginstallatie(s);
15. de ventilatiesystemen;
16. de elektrische installatie voor licht en/of kracht;
17. de gebouwgebonden armaturen;
18. de noodverlichtingsinstallatie incl. accu's;
19. de bliksembeveiligingsinstallatie(s);
20. de brandmeldinstallatie;
21. de ontruimingsinstallatie;
22. de inbraak-/alarminstallatie(s);
23. de geïntegreerde luidsprekers en bekabeling;
24. de elektrische/handbediende industriedeuren, alsmede docklevellers/dockshelters;
25. de (elektrische) buitenzonwering;
26. de vast aangebrachte reclameborden, beletteringen en/of lichtreclames;
27. de bestratingen en/of tuinaanleg rond het gebouw tot plm. 5 meter buiten de gevels etc.;
28. de terreinafscheidingen, hekken en poorten;
29. de terreinverlichting;
30. de rijwielbergingen en overige kleine onroerende zaken op het terrein;
31. de overige vaste aanhorigheden;
32. het architectenhonorarium, teken- en advieskosten, de kosten voor overheidsvergunningen, de kosten voor bodemonderzoek, de kosten voor toezicht tijdens de bouw;
33. kosten voor bodemonderzoek, de kosten voor toezicht tijdens de bouw;
34. de BTW.;
35. loodgieterswerk, sanitair, gas- water- en rioolleidingen;
36. gevelreclame

Uitgesloten

1. de rvs keukens, uitgifte, balie's, vaste kasten; is inventaris.

5. Looptijd van het rapport

De geldigheidsduur van het taxatierapport is onderdeel van de polisvoorwaarden en wordt aldaar vermeld.

Bij het opmaken van het taxatierapport zijn wij uitgegaan van een geïndexeerde verzekering en daarmee is de geldigheidsduur gesteld op 6 jaar.

6. Omschrijving en waardering

Schoolgebouw / Onderwijs

Adres

Reehorsterweg, 80 , 6717 LG, Ede

Toelichting

Een vrijstaand schoolgebouw, gelegen in een woonwijk van Ede, het geheel bestaande uit een begane grond, eerste en tweede verdieping.

De school heeft verschillende vleugels; vleugels A1, A2, B, C en D. Op het terrein een bijgebouw t.b.v. fietsenstalling en appelterrein.

Gebruik

Begane grond vleugel A t/m D: entree, centrale gangen, lift, trappen, atrium, collegezaal, binnentuin, lokalen, horeca, sanitaire ruimten, werkplaatsen, technische ruimten o.a: schachten, warmtepompen, MER- SER ruimten, opslag, magazijn, spreek- team- overleg ruimten, kantoren.

Eerste verdieping vleugel A t/m D: centrale gangen, trappen, lift, vides, technische ruimten, lokalen, werkplaatsen, opslagruimten, kantoren, overleg- spreekruimten.

Tweede verdieping vleugel A t/m D: centrale gangen, trappen, lift, vides, technische ruimten, lokalen, werkplaatsen, opslagruimten, kantoren, overleg- spreekruimten.



Bouwaard

Gevel	Metalen gevelbeplating, prefab gevelelementen (HSB) van aluminium buitenblad, isolatie, binnenblad en afwerking, Aluminium vliesgevels, kozijnen en puien.
Kozijnen	Aluminium puien, vliesgevel en kozijnen, aan de gevel elektrische zonweringen.
Bedrijfsdeuren	Bedrijfsdeur(en)
Vloer	De vloeren zijn van beton.
Vloerafwerking	O.a. een dekvloer, troffelvloeren en linoleum.
Constructie	Grotendeels beton en deels staal.
Separaties	Systeemwanden, metal stud gipswanden, glaswanden, steen en/of beton.
Wandafwerking	Grotendeels renovlies, stuc- spck- en/of sauserwerk, akoestische wandpanelen, hout, aluminium en/of tegels.
Plat dak	Beton.

Dakbedekking	Bitumen, deels een sedum, ballastlaag.
Dakopeningen	Aluminium lichtstraten en/of dakramen t.b.v. het atrium.
Plafonds	Systeemplaten, akoestische beplating, houten delen/lamellen of onderzijde dak/verdiepingsvloer.
Terrein	Vlaggenmasten, bestrating, terreinverlichting, fietsenstalling bij appelterrein, hekwerken, poorten.
Herbouwwaarde (EUR)	38.400.000

Bijlagefoto



