

Taxatierapport

ten behoeve van een verzekering en ter voldoening aan het bepaalde
in boek 7 Artikel 960 Burgerlijk Wetboek

per prijspeil 1 januari 2021

Gemeente Zwolle

Ondergetekende, handelend namens Rentmeesterskantoor Land, niet zijnde de verzekerde zelf, noch op enigerlei wijze in dienstbetrekking tot deze staande of namens deze optredende, verklaart op verzoek van belanghebbende, ten behoeve van prolongatie van een verzekering en ter voldoening aan het bepaalde in boek 7 Artikel 960 Burgerlijk Wetboek, te hebben gewaardeerd: De gemeentelijke eigendommen volgens de bijlagen.

De geraamde opruimingskosten van asbest voor zoveresignaleerd.
In geval van gesignaleerde aanwezigheid van asbest zijn de geraamde opruimingskosten, in geval van sanering in de huidige staat, afzonderlijk vermeld op de bijlage. Deze kosten zijn niet opgenomen in de te verzekeren bedragen.

Een en ander zoals in dit rapport is gespecificeerd.

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap, om te dienen waar zulks behoort.

Dalfsen, 16 november 2021

Ing. H.Land RM RT
RT852566416
RM: W48414, BV 48299



Herbouwwaarde boek 7art. 960

Burgerlijk Wetboek

pagina 1 van 9



Index

1.	<u>Algemene informatie</u>	<u>pagina</u>
a.	Doel van de taxatie	3
b.	Waardebepaling en verantwoording	3
2.	<u>Rapportage</u>	
a.	Insluitingen / uitsluitingen	4
b.	Adres, omschrijving en waarde opstellen	5
3.	<u>Belangrijke informatie bij schade.</u>	5
	Voorwaarden	6

Bijlage 1 taxatiekaart: Sassenstraat 2 (onderdeel van Grote Kerkplein 15)

Bijlage 2 situatietekening

Bijlage 3 foto's



1. ALGEMENE INFORMATIEa. 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 het zijn rechtskracht aan het op het voorblad van dit rapport genoemde artikel 960, boek 7 Burgerlijk Wetboek.

Dit artikel luidt als volgt:

“Indien echter het verzekerd voorwerp vooraf is gewaardeerd door deskundigen, bij partijen daartoe benoemd en, des gevorderd, door den rechter beëdigd, kan de verzekeraar niet daartegen opkomen, tenzij in geval van bedrog; alles behoudens de bijzondere uitzonderingen bij de wet gemaakt.”

b. WAARDEBEPALING EN VERANTWOORDING

Teneinde dit taxatierapport op te maken heeft een opname plaatsgevonden van de onroerende zaak.

De vastgestelde waarde berust op berekeningen van bouwkosten, inclusief bijkomende kosten zoals bij de insluitingen is omschreven.

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

De waardering is vastgesteld op het moment van opname op het prijsniveau per 1 november 2021.

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 hoger hand.

Grote investeringen dienen te allen tijde separaat of door middel van een aanhangsel op het taxatierapport te worden bijverzekerd.

Indien objecten zijn gewaardeerd op een andere waarderingsgrondslag wordt dit specifiek op de taxatiekaart in de bijlagen en op het verzamelblad taxaties van de bijbehorende taxatiekaarten vermeld.

Het taxatierapport wordt aan de opdrachtgevers verstrekt.

In verband met het vertrouwelijke 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.

Verklaring van de gehanteerde waardebegrippen.

Gebouw:

De als zodanig omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is en volgens verkeersopvatting 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.

Herbouwwaarde:

Het bedrag dat benodigd is voor herbouw op dezelfde locatie en constructie en indeling gelijkwaardig.

2. RAPPORTAGEa. INSLUITINGEN

Inbegrepen zijn –voor zover aanwezig en van toepassing -:

De vaste betimmeringen, tegelwerk, natuursteenwerken, afwerkvloeren, harde vloerbedekking, vaste kasten en verdere vaste aanhorigheden;

De loodgieterswerken met sanitair, warm- en koudwaterleidingen en heetwatertoestellen;

De binnenriolering, gas- en waterleidingen tot plm. 1 meter buiten de gevel;

De elektrische installatie;

De computerbekabeling;

De ingebouwde verlichtingsarmaturen;

De terreinverlichting met armaturen en vast aangebrachte beletteringen;

De CV-installaties, met uitzondering van ondergrondse tanks of gastanks;

De luchtbehandelinginstallaties;

De beveiligingsinstallaties;

De airconditioningunits;

De ventilatiesystemen;

De brandblusleidingen met haspels, slangen en spuitwerken en / of droge blusleidingen;

De brandtrappen / uitklapbare brandladders;

De slagbomen, rijwielbergingen en overige kleine onroerende zaken op het terrein;

De bestrating en parkeervoorzieningen rondom het gebouw, voor zover eigendom of voor rekening van verzekerde;

Tuinaanleg rondom het gebouw tot plm. 5 meter buiten de gevels, voor zover eigendom of voor rekening van verzekerde;

Inclusief BTW of exclusief BTW volgens aanwijzing opdrachtgever, zoals gespecificeerd op de taxatiekaart en het verzamelblad van de bijbehorende taxatiekaarten.

Het architectenhonorarium en de advieskosten, de leges, de kosten voor tekeningen en toezicht tijdens de bouw, bouwplaatskosten, winst en risico, algemene kosten en onvoorzien.

UITSLUITINGEN:

De funderingen, bij kelders tot onderkant keldervloer;

Huurdersbelang, ondermeer bestaande uit: scheidingswanden, afwerkvloeren plafonds en dergelijke.

b. ADRES, OMSCHRIJVING EN WAARDE OBJECTEN:

Sassenstraat 2 te Zwolle.

Het betreft het Rijksmonumentale deel van het gemeentehuis geadresseerd Grote Kerkplein 15 te Zwolle.

Herbouwwaarde: **€ 8.806.000,--**

Zegge: achtmiljoenachthonderdzesduizend euro

3. Belangrijke informatie bij schade.

Dit taxatierapport ex artikel 960 boek 7 Burgerlijk Wetboek, is een waardevol document.

Indien het door assuradeuren 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.



Voorwaarden

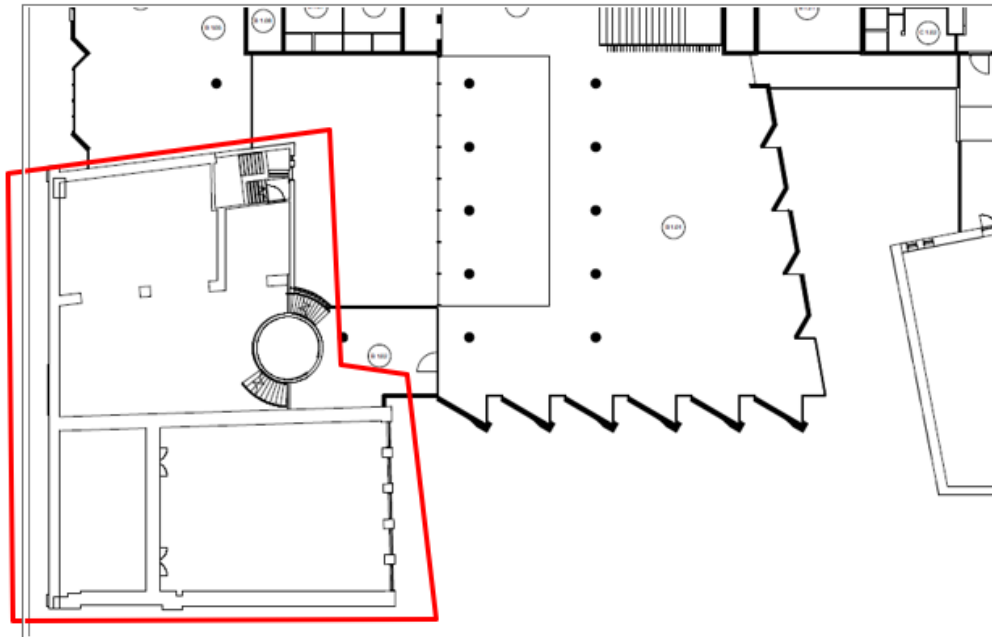
1. Rentmeesterskantoor Land is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik (door derden) van het door Rentmeesterskantoor Land opgestelde rapport voor andere doelen dan waarvoor dit is opgesteld.
2. Rentmeesterskantoor Land aanvaardt, met in achtnaam van het voorgaande, ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten wordt nadrukkelijk uitgesloten.
3. Rentmeesterskantoor Land zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met schriftelijke goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van Rentmeesterskantoor Land. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat wij jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.
4. Behoudens gevallen van opzet of grove schuld aan de zijde van Rentmeesterskantoor Land, is Rentmeesterskantoor Land niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van schade, van welke aard dan ook, waaronder bedrijfsschade, aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden.
5. Gelet op de aard, inhoud en strekking van de opdracht gegeven aan Rentmeesterskantoor Land, zal de totale aansprakelijkheid van Rentmeesterskantoor Land voor de door de opdrachtgever geleden schade uit hoofde van toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of anderszins, in ieder geval zijn gelimiteerd tot vijfmaal het bedrag van het aan de desbetreffende opdracht verbonden en door partijen overgekomen honorarium, courtage, taxatieloon of iedere andere beloning, exclusief omzetbelasting en exclusief in verband met de uitvoering van de overeenkomst gemaakte kosten.
6. Rentmeesterskantoor Land is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf of later geconstateerde niet zichtbare gebreken.
7. Rentmeesterskantoor Land is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste 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.
Rentmeesterskantoor Land is tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie van belang voor het waardeoordeel verzwijgt.
8. Een rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart vijf jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadeplicht.



Bijlage 1 Taxatiekaart

WOZ objectnummer	14537	
Taxatieformulier herbouwkosten	incl.btw, incl.sloop, excl. Fundering excl./incl. bijkomende projectkosten	
Adres	Sassenstraat 2 Zwolle	
Typering	Rijksmonumentale deel van het stadhuis Grote kerkplein 15	
Gevels	metselwerk/natuursteen	kozijnen
		☒ Grenen
		☒ Hardhout
		☐ Aluminium
		☐ Kunststof
Dak	daklei/dakpan	
Constructie	☐ Staal ☒ metselwerk ☒ Hout	Bouwwijze ☐ Tussenbouw ☒ Half Vrijstaand ☐ Vrijstaand ☐
Berekening bruto vloeroppervlak in m2:		
Vloeroppervlak	lengte	x breedte = m2
bouwlaag		
Gebouw	-1	x = 400
	0	x = 610
	1	x = 610
	2	x = 550
		+
Totaal vloeroppervlak		2170 m2
kosten per m2 :		
herbouwkosten		€ 2.940,00 €/m2
Factor:	BTW	1,21 € 617,40 /m2
	bereikbaarheid	1,05 € 147,00 /m2
		1 € /m2
som van de toeslagen		€ 764,40 /m2
Totale kosten x vloeroppervlak=	€ 3.704,40 x 2170 =	€ 8.038.548
Sloopkosten		€ 1.768.481
Herbouwwaarde exclusief sloopkosten, inclusief bijkomende projectkosten		€ 8.801.921
Herbouwwaarde inclusief sloopkosten, inclusief bijkomende projectkosten		€ 10.570.401
	BTW is voor 96,2% verrekenbaar	€ -1.764.820
	Herbouwwaarde inclusief 3,5% van 21% btw	€ 8.805.581
	afgerond	€ 8.806.000
Rijksmonumentale gedeelte		
Waardepeildatum		
1-1-2021		
Volnummer	1	

Bijlage 2 situatie



Oude stadhuis Sassenstraat 2

Behoort bij het complex Stadhuis Grote Kerkplein 15

In het **rood** de contouren aangegeven van het Oude Stadhuis Sassenstraat 2

Bron: Monumenten.nl

STADHUIS. Gebouwd midden 15e eeuw. 1821 vrijwel onherkenbaar gemoderniseerd, in 1844 achter een gevel gebracht met het voormalig Wijnhuis (1448-'49) en 1863-'67 samengetrokken met vroegere Meenthuis (1448), Raadhuis toren (1448-'52) en de school (1443-'45). De achtergevels hebben onder de pleister nog een stuk laatgotische architectuur. Raadzaal uit 1448 met balkzoldering op sleutelstukken 1447 gebeeldhouwd door mr Johan van Campen. Gotische schouw met gesmede luchters en vier muurkastjes met gesneden deurtjes 1449. Twee laatgotische kaarsenkronen, afkomstig uit de Grote Kerk. Schoorsteenstuk: laatste oordeel, uit 1606 door onbekende meester in lijst uit de tijd. Portretten van Oranjevorsten XVIIc-XVIIIc in vergulde lijsten.

Bijlage 3 foto's

Herbouwwaarde boek 7art. 960

Burgerlijk Wetboek

pagina 8 van 9

