

Taxatierapport 21T411
(conform artikel 7:960 BW)

OPSTALLEN

Provincie Limburg
“Stationsgebouw ZLSM”

Stationstraat 18, 18A, 20, 22

6369 VJ SIMPELVELD



Bezoekdatum : 31 maart 2022

Vervaldatum : 31 maart 2028

Uw referentie:
dhr. H.E.A.A. Kuijpers

Onze referentie:
G. Pieper

Contact:
T: 085-0220299
info@gptaxaties.nl

Taxatierapport 21T411

Ondergetekende verklaart op verzoek van belanghebbenden te hebben getaxeerd, de

OPSTALLEN

van Provincie Limburg
"Stationsgebouw ZLSM"
Stationstraat 18, 18A, 20, 22
6369 VJ SIMPELVELD

Recapitulatie

Totaal getaxeerd bedrag herbouwwaarde : € 3.100.000,-

DRIE MILJOEN EENHONDERDDUIZEND EURO

Advies opruimingskosten (premier risque) : € 225.000,-

TWEEHONDERDVIJFENTWINTIGDUIZEND EURO

De bedragen zijn exclusief btw.

GP Taxaties & Advies B.V. is niet de verzekerde zelf en is niet in dienstbetrekking bij verzekerde. De taxatie is ten behoeve van een verzekering en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap te Simpelveld/Naarden,
23 augustus 2022.



VERANTWOORDING

Doel

Het vaststellen van de te verzekeren waarde. Bij acceptatie door verzekeraars maakt het taxatierapport deel uit van de verzekeringsovereenkomst en ontleent zijn rechtskracht aan artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit artikel luidt als volgt:

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

Opruimingskosten

Voor zover in het taxatierapport een waardering ten aanzien van "Opruimingskosten" is opgenomen, wordt nadrukkelijk bepaald dat het hier een advies betreft en geen deskundigentaxatie. Nadrukkelijk wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent is opgenomen onder "taxatiebegrippen". Het bedrag wordt op basis van premier risque geadviseerd.

Bij het bepalen van de opruimingskosten is geen rekening gehouden met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Prijswijzigingen / indexering

In deze taxatie is geen rekening gehouden met eventuele kortingen en/of subsidies en prijswijzigingen. De taxatie is een momentopname. Om te zorgen dat waardefluctuaties door een verzekering worden gevolgd c.q. afgedekt kan deze taxatie dienen als basis voor een geïndexeerde verzekering. Gedurende de geldigheidsduur van dit taxatierapport blijft de verzekerde verantwoordelijk voor aanpassing van de verzekerde som als gevolg van mutaties, wisselende valutakoersen en/of wijzigende marktomstandigheden.

Geldigheidsduur taxatierapport

Ten aanzien van de geldigheidsduur van het taxatierapport verwijzen wij u naar hetgeen hieromtrent in polissen dan wel anderszins tussen partijen is geregeld. Bij de taxatie is uitgegaan van een geldigheidsduur van 6 jaar.

Waardepeildatum

De waardepeildatum is de datum van bezoek/taxatie op locatie.

Btw

De bedragen genoemd in dit taxatierapport zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld. Indien gedurende de geldigheidsduur van dit taxatierapport veranderingen optreden in het recht op vooraftrek van btw, dan adviseren wij (dat deel van) de getaxeerde waarde te wijzigen naar het dan geldende btw-tarief.

TAXATIEBEGRIPPEN

Gebouw

Voor zover in deze taxatie wordt gesproken over “gebouw”, wordt hierbij uitgegaan van, en is deze gebaseerd op onderstaande begripsomschrijving:

De op het polisblad omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is dan wel volgens verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt. Voor zover niet voor afzonderlijke sommen verzekerd, zijn in de omschrijving alle bouwsels begrepen die naar hun aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Met het begrip "gebouw" wordt gelijkgesteld: bijgebouwen, terreinafscheidingen, toegangspoorten en dergelijke, alsmede afneembare delen van een gebouw.

Opruimingskosten

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van verzekerde c.q. te verzekeren zaken en die het rechtstreeks en noodzakelijk gevolg zijn van een gevaar waartegen verzekerd is. In het advies zijn niet begrepen de eventuele extra kosten, verbonden aan al die schadelijke stoffen, in, onder of nabij de getaxeerde (bedrijfs)gebouwen of inventaris, die in het kader van de vigerende milieuwetgeving opgeruimd dan wel onder bijzondere condities opgeruimd dienen te worden.

WAARDERINGSGRONDSLAG EN WAARDEBEGRIPPEN

Als waarderingsgrondslag voor de vaste taxatie geldt de herbouwwaarde tenzij in het taxatierapport anders wordt vermeld.

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

Als waarderingsgrondslag voor de geadviseerde te verzekeren kosten voor opruiming geldt het prijsniveau met betrekking tot de noodzakelijke werkzaamheden op de waardepeildatum van het rapport.

UITGANGSPUNTEN

De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door één of meer deskundigen.

De waardering is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of door derden verstrekte gegevens.

Er is van uitgegaan, dat uit wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.

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.

Tenzij anders vermeld, is bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde van de zaken zouden kunnen doen verminderen.

GP Taxaties & Advies B.V. is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik door derden (of van gebruik voor andere doelen dan waarvoor deze zijn opgesteld) van het door GP Taxaties & Advies B.V. opgestelde taxatierapport.

GP Taxaties & Advies B.V. aanvaardt met inachtnaam van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het taxatierapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele taxatierapporten wordt door ons nadrukkelijk uitgesloten.

GP Taxaties & Advies B.V. zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij dit geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van GP Taxaties & Advies B.V.. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het taxatierapport doet niet af aan het feit dat wij jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.

BELANGRIJKE INFORMATIE

Dit taxatierapport conform artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek is een zeer belangrijk en waardevol document. Tezamen met uw verzekeringspolis vormt het één geheel. U dient het te laten aantekenen op uw verzekeringspolis. De in het taxatierapport vermelde bedragen dienen dan als uitgangspunt bij een eventuele schaderegeling, waardoor discussie over de waarde wordt voorkomen.

Tussentijdse mutaties dienen door u te worden doorgegeven aan uw verzekeraar en kunnen eventueel door ons in een aanvullend taxatierapport worden vastgelegd.

Wij wijzen u op de geldigheidsduur van het taxatierapport. Vóór het verstrijken van deze geldigheidsduur dient hertaxatie plaats te vinden.

OMSCHRIJVING

- Algemeen: De opstal betreft het stationsgebouw aan Limburgs oudste spoorlijn; de lijn Maastricht-Aken uit 1853.
Het pand is aangemerkt als rijksmonument met nr. 518642.
- Bouwaard: Opgetrokken in een constructie van dragend metselwerk en hout met gemetselde gevels en houten kapconstructies gedekt met pannen.

De vloeren zijn van beton, klinkers en hout.
- Indeling: Kelders (deels):
Werkruimte, opslag, magazijn.

Parterre:
Entree 22/18, hal, toilet, museum, trappenhuizen, loketruimte, restauratie, keuken, bijkeuken, voorraadruimte; luifelconstructie, aangebouwde houten berging (ca. 9x4 meter).

1^e Etage:
Overloop, wasruimte, toilet, keuken, kantoor, overloop; overloop, toilet, kamers.

2^e Etage:
Overloop, toilet, 2 voormalige slaapkamers, 2 archiefruimten; zolder.
- Afwerking: De vloeren
Klinkers (kelder), tegels, linoleum, de houten vloerconstructie/-afwerking.

De wanden
Stucwerk, tegels, lambrisering.

De plafonds
De in het zicht gebleven kapconstructie, stucwerk, gipsplaten, verlaagde systeemplafonds, stucwerk deels met ornamenten.
- Diversen: De kozijnen, ramen en deuren zijn van hout en bezet met blanke beglazing.

De inpandige trappen zijn van hout.

Het pand wordt verwarmd d.m.v. een c.v.-installatie i.c.m. radiatoren.

Op enige afstand een houten wachtruimte/Abri "'t Perronneke" van dubbelwandig hout, met betonnen borstwering, betonvloer en een plat overkragend houten dak met bitumen afgewerkt.

Getaxeerd bedrag herbouwwaarde

€ 3.100.000,-

STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN

Wel getaxeerd zijn: (voor zover aanwezig).

1. De vaste vloer-, trap-, wand- en plafondafwerkingen.
2. De vaste kasten en/of vast ingebouwde keukens, vitrines.
3. Het sanitair met aan- en afvoerleidingen, warm- en koudwaterleidingen en heetwatertoestellen.
4. De wateronthardingstoestellen en/of hydrofoorinstallaties.
5. De gasleidingen met appendages, kranen en kleppen etc.
6. De elektrische installatie voor licht en zwakstroom en eventuele noodstroominstallatie.
7. De elektrische krachtinstallatie tot aan de schakelaars van de machinerieën, transformatoren en
8. hoogspanningsinstallatie.
9. De verlichtingsarmaturen, die vast tot de gebouwen behoren.
10. De terreinverlichting, vast aangebrachte beletteringen, reclameborden en lichtreclames.
11. De centrale verwarmingsinstallaties, echter met uitzondering van ondergrondse olietanks of gastanks, evenals stads- of blokverwarmingsapparatuur, voor zover eigendom van derden én (voldoende) elders verzekerd.
12. De luchtverversingsinstallaties, afzuiginstallaties, ventilatiesystemen, airco-installaties e.d.
13. De aanlegkosten van huistelefoon.
14. De bekabeling voor data/telefonie.
15. De bliksembeveiligingsinstallatie.
16. De centrale antennesystemen.
17. De luifelconstructie met bestrating.
18. De inbraakalarminstallatie.
19. De houten wachtruimte (perron).
20. De (video)intercominstallatie.
21. De rookmeldinstallatie, brandalarm- en beveiligingsinstallatie.
22. De brandblusleidingen met haspels, slangen en spuitstukken.
23. De brandtrappen.
24. De ingebouwde rolschermen, vast aangebrachte jaloezieën, markiezen en andere zonweringen.
25. De hemelwaterafvoeren en rioleringen voor zover op eigen terrein.
26. Het architectononarium en kosten van adviseurs en opzichters tijdens herstelling of herbouw, precario rechten en legeskosten.
27. De overige gebouwgebonden installaties en alles wat voorts aard- en nagelvast met het gebouw is verbonden.
28. De terreinbestrating, tuinaanleg en betegelingen to ca. 5 meter uit de gevels en onder de luifelconstructie.
29. De terreinafscheidingen, hekwerken, poorten, slagbomen, vlaggenmasten alsmede kleine timmerages, nabij het gebouw.
30. De funderingen.

Niet getaxeerd zijn:

31. De roerende zaken, zoals stoffering, lichtarmaturen voor zover niet op- en ingebouwd en voorts al hetgeen specifiek tot de bedrijfsuitrusting en/of inventaris behoort en al dan niet per afzonderlijk rapport is getaxeerd en/of (elders) verzekerd of hetgeen geen eigendom van verzekerde is.
32. De antieke mechanische inrichting t.b.v. het treinverkeer.
33. De seinhuisjes (op enige afstand van het stationsgebouw).
34. De professionele keukeninrichting.
35. De spoorrails.
36. De btw.

FOTOBIJLAGE









