



IJ-Taxaties
de juiste waardering

Lupineplein 27, 1031 VL AMSTERDAM : Adres Internet : www.ij-taxaties.nl
+31 6 4443 8885 : Telefoon Email : info@ij-taxaties.nl
NL 54 ABNA 0100 8102 33 : IBAN BTW NR. : NL 003683416 B 49
82445281 : K.V.K. AMSTERDAM

Taxatierapport

Betreft : Gebouwen
Doel : Brandverzekering ex. Art. 7:960 BW
Eigenaar : EMCO-groep
Objecten : Abel Tasmanstraat 7
7821 AN Emmen



Datum : 11 april 2022
Onze ref : 2220IJTV01008-1
Taxateur(s) : Hans Bleeker(RT VRT)

Deze voortaxatie is op verzoek van belanghebbenden uitgebracht door IJ-Taxaties, als deskundige in de zin van Artikel 960 van boek 7 Burgerlijk Wetboek, niet zijnde de verzekerde zelf, noch op enigerlei wijze in dienstbetrekking tot deze staande of namens deze optredende, één en ander ten dienste van een schadeverzekering.

Deze taxatie dient t.b.v. een verzekering op indexbasis.

Indeling

Samenvatting	Pagina	2.
Algemeen	Pagina	3.
Gebouwen	Pagina	5.
Ongetaxeed	Pagina	20.



Samenvatting

Getaxeerd

Gebouwen, exclusief btw	€ 26.150.000
-------------------------	--------------

Bestrating en tuinaanleg, exclusief btw	€ 500.000
---	-----------

Terreinafscheidingen, exclusief btw	€ 75.000
-------------------------------------	----------

Ongetaxeerd

Advies opruimingskosten, exclusief btw	€ 1.500.000
--	-------------

Totaal, exclusief btw	€ 28.225.000
-----------------------	--------------

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Wij aanvaarden t.a.v. de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan onze opdrachtgever.

Amsterdam, 11 april 2022



IJ-Taxaties



Algemeen

Doel van de taxatie

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 rechtsgeldigheid aan artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 7:960 BW 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.

Waarderingsgrondslag

De waardering van de opstal is op basis van herbouwwaarde bepaald, tenzij anders vermeld.

Definitie:

Herbouwwaarde:

Onder de herbouwwaarde wordt verstaan het bedrag dat nodig is voor de herbouw van de verzekerde opstal, op dezelfde locatie en met dezelfde bestemming.

Geldigheidsduur

Dit taxatierapport heeft een geldigheidsduur van 72 maanden.



Gebouwen

In deze taxatie zijn niet begrepen:

- De funderingen, beton- en metselwerken, voorzover gelegen beneden de onderkant onderslagbalken van de parterrevloeren, dan wel onder de funderingsbalken met uitzondering van vloerverlagings, kelders en souterrains.

Meegerekend zijn

voorzover op de gebouwen van toepassing en niet geheel of gedeeltelijk meegerekend in een eventueel taxatierapport voor de inventaris.

- bij gebouwen met verhoogde parterrevloeren: muren vanaf het maaiveld;
- de voorzieningen en installaties aangesloten op het gas- en waterleidingsysteem inclusief leidingwerken, appendages, enz.;
- de sanitaire voorzieningen met alle toebehoren, enz.;
- de centrale verwarmingsinstallatie inclusief alle toebehoren;
- de installaties en werktuigen voor luchtbehandeling en –conditionering;
- de mechanische afzuiginstallaties met aan- en afvoerkanalen, enz.;
- de bliksem-, brandmeld-, inbraak- en toegangsbeveiligingsinstallatie;
- de elektrische zwak- en sterkstroominstallaties, w.o. noodstroom- en de gestabiliseerde voedingsinstallaties, geheel compleet met kabels, kastenbatterijen, schakel- en verdeelinrichtingen, bekabelinggoten, armaturen, terreinverlichting, enz.;
- de centrale installaties voor oproep, storingsmelding, centraal antennesysteem, enz.;
- de bouwkundige voorzieningen t.b.v. liften, inclusief liftmachines en installaties;
- de vaste dekvloeren van natuursteen, tegels, kunststof, linoleum, vinyl, parket, enz.;
- de vaste kasten en betimmeringen;
- de terreinafscheidingen, voorzover niet apart vermeld, indien gelegen binnen 20 m uit één der gebouwgevels, echter inclusief alle poorten;
- de zonweringen;
- vaste versieringen en naamaanduidingen;
- voorzover niet afzonderlijk vermeld, zijn de gemeenschappelijke muren voor de helft bij de desbetreffende gebouwen gerekend en de hoger opgaande gebouwdelen zijn bij het hoogste gebouw gerekend;
- voorts alles wat naar aard of bestemming geacht kan worden tot gebouwen te behoren;
- de kosten voor architect, leges, technisch advies, toezicht en begeleiding tijdens herbouw of herstel en andere heffingen;
- de letters/cijfers verwijzen naar de in dit rapport gevoegde situatietekening;
- de in dit rapport vermelde bedragen zijn exclusief btw tenzij anders vermeld.



Gebouwomschrijving : **Gebouwdeel 01:**
(gebouwdeel 00 meegerekend)

Bouwaard : steen met harde dekking
Bestemming : technische dienst, kantine, kantoren, was- en kleedruimte
Bouwlagen : parterre, deels verdieping

Details bouwaard

Buitengevels: - schoon betonsteen metselwerk (2 kleuren)
- elektrisch bediende overheaddeuren
- aluminium kozijnen
- zonwerende beglazing

Gevelafwerking: - gevoegd

Vloeren inclusief afwerking:
 parterre - gewapend beton, afwerklaag
 - tapijt t.p.v. kantoor
 - betegeld t.p.v toiletten
 verdieping - gewapend beton, afwerklaag
 - deels hout
 - linoleum t.p.v. kantoor technische dienst

Binnenmuren inclusief afwerking:
 parterre - metalen overheaddeur
 - betonsteen metselwerk
 - kalkzandsteen vellingblokken
 - afsluitende branddeuren
 - houten beplating op regelwerk t.p.v. oplaadstations
 - betegeld t.p.v. toiletten
 verdieping - kalkzandsteen metselwerk en vellingblokken
 - houten kozijnen waarin beplating/enkel glas t.p.v. technische dienst

Plafonds:
 parterre - systeemplafond t.p.v. kantoor/toiletten
 - onderzijde dakbeplating
 - onderzijde verdiepingvloer
 verdieping - onderzijde dakbeplating

Dragende constructie: - staal

Dakconstructie: - staal

Dakafwerking: - geprofileerde staalplaat waarop isolatie gedekt met
 bitumineuze dakbedekking
 - lichtkoepels



Verwarming / airconditioning / luchtbehandeling:

- cv-installatie met radiatoren
- mechanische ventilatie
- heater t.p.v. technische dienst
- spiraalkachel t.p.v. technische dienst/kantine

Elektra / beveiligingsinstallatie:

- elektra, normaal- en krachtstroom
- op- en inbouwarmaturen
- noodverlichting
- kabelgoten
- inbraakbeveiliging
- brandalarmering
- buitenverlichting

Bijzonderheden:

- diverse metalen hekwerken t.b.v. vide
- metalen rooster bordes over gang heen
- metalen roostertrap naar kantoor technische dienst



Gebouwomschrijving : **Gebouwdeel 02:**

Bouwaard : steen met harde dekking
Bestemming : metaalbewerking, montage- en postafdeling
Bouwlagen : parterre

Details bouwaard

Buitengevels: - schoon betonsteen metselwerk (2 kleuren)
 - betonsteen binnenblad
 - diverse overheaddeuren waarvan 1 met flapdeur
 - aluminium kozijnen
 - zonwerende beglazing
 - handbediende zonwering screens

Gevelafwerking: - gevoegd

Vloeren inclusief afwerking:
 parterre - gewapend beton, afwerklaag
 - betegeld t.p.v. toilet

Binnenmuren inclusief afwerking:
 parterre - betonsteen metselwerk deels geschilderd
 - houten schuifdeuren
 - metalen roldeur
 - betegeld t.p.v. toilet
 - overheaddeur

Plafonds:
 parterre - onderzijde dakbeplating
 - systeemplafond t.p.v. ingebouwde kantoren

Dragende constructie: - staal

Dakconstructie: - staal

Dakafwerking: - geperforeerde geprofileerde staalplaat waarop isolatie en
 gedekt met bitumineuze dakbedekking
 - lichtkoepels

Verwarming / airconditioning / luchtbehandeling:
 - cv-installatie met radiatoren
 - mechanische ventilatie
 - heaters



Elektra / beveiligingsinstallatie:

- elektra, normaal- en krachtstroom
- opbouwarmaturen
- inbraakbeveiliging
- luidsprekerinstallatie
- brandalarmering
- buitenverlichting

Bijzonderheden:

- ingebouwde kantoren t.b.v. werkleiders
- kraanbaan t.b.v. bovenloopkraan

Bijgebouwen:

- fietsenstalling, open houten latten op gegalvaniseerde stalen constructie met kunststof golfplaten dak
- luifel t.p.v. zij-entree



Gebouwomschrijving : **Gebouwdeel 03:**

Bouwaard : steen met harde dekking
Bestemming : kantoor (Menso)
Bouwlagen : parterre

Details bouwaard

Buitengevels: - schoon betonsteen metselwerk (2 kleuren)
- aluminium kozijnen
- isolerende zonwerende beglazing
- handbediende zonwering screens

Gevelafwerking: - gevoegd

Vloeren inclusief afwerking:
parterre - gewapend beton
- tapijt

Binnenmuren inclusief afwerking:
parterre - metselwerk gestuct
- schoon betonsteen metselwerk
- houten kozijnen bezet met panelen en glas
- houten schuifdeuren

Plafonds:
parterre - systeemplafond
- onderzijde dakkapel

Dragende constructie: - staal

Dakconstructie: - staal, honingraatligger

Dakafwerking: - geprofileerde, deels ook geperforeerd, staalplaat
waarop isolatie en gedekt met bitumineuze
dakbedekking
- lichtkoepels

Verwarming / airconditioning / luchtbehandeling:
- cv-installatie met radiatoren
- mechanische ventilatie
- luchtbehandelingsinstallatie

Elektra / beveiligingsinstallatie:
- elektra, normaal- en krachtstroom
- op- en inbouwarmaturen
- noodverlichting
- inbraakbeveiliging
- kabelgoten
- brandalarmering
- buitenverlichting



Gebouwomschrijving : **Gebouwdeel 04:**

Bouwaard : steen, staal met harde dekking
Bestemming : kantine, kantoren
Bouwlagen : parterre

Details bouwaard

Buitengevels: - schoon betonsteen metselwerk (2 kleuren)
- aluminium kozijnen
- isoleren, zonwerende beglazing
- handbediende zonwering screens

Gevelafwerking: - gevoegd

Vloeren inclusief afwerking:
 parterre - gewapend beton, linoleum, PVC en gietvloeren
 - tapijt t.p.v. kantoren
 - betegeld t.p.v. toiletten

Binnenmuren inclusief afwerking:
 parterre - beplating op regelwerk gestuct
 - betonsteen metselwerk
 - betegeld t.p.v. toiletten, keuken

Plafonds:
 parterre - systeemplafond t.p.v. kantoor, kantine

Dragende constructie: - staal

Dakconstructie: - staal

Dakafwerking: - bitumineuze dakbedekking
 - lichtkoepels

Verwarming / airconditioning / luchtbehandeling:
 - cv-installatie met radiatoren
 - mechanische ventilatie

Elektra / beveiligingsinstallatie:
 - elektra, normaal
 - op- en inbouwarmaturen
 - noodverlichting
 - inbraakbeveiliging
 - luidsprekerinstallatie
 - kabelgoten
 - brandalarmering
 - buitenverlichting

Bijzonderheden: - archief voorzien van cijferslot

Bijgebouwen: - rijwielstalling



Gebouwomschrijving : **Gebouwdeel 05:**

Bouwaard : steen met harde dekking
Bestemming : kantoren en montageruimten
Bouwlagen : parterre

Details bouwaard

Buitengevels: - schoon betonsteen metselwerk (2 kleuren)
- aluminium kozijnen
- isolerende beglazing
- handbediende zonwering screens

Gevelafwerking: - gevoegd

Vloeren inclusief afwerking:
 parterre - gewapend beton
 - tapijt t.p.v. kantoren
 - linoleum t.p.v. gang
 - afwerklaag t.p.v. gang productie
 - coating t.p.v. productie
 - betegeld t.p.v. toilet

Binnenmuren inclusief afwerking:
 parterre - beplating op regelwerk gestuct
 - houten kozijnen bezet met houten panelen of enkel glas of
 draadglas
 - betegeld t.p.v. toilet
 - houten schuifdeuren t.p.v. productie
 - betonsteen metselwerk geschilderd
 - zelfsluitende branddeuren

Plafonds:
 parterre - systeemplafond t.p.v. kantoren en gang kantoren
 - onderzijde dakbeplating t.p.v. productie en gang t.p.v.
 productie

Dragende constructie: - staal

Dakconstructie: - staal

Dakafwerking: - geperforeerde geprofileerde stalen dakbeplating waarop
 isolatie gedekt met bitumineuze dakbedekking
 - lichtkoepels

Verwarming / airconditioning / luchtbehandeling:
 - cv-installatie met radiatoren
 - mechanische ventilatie
 - lichtbehandeling t.p.v. productie en kantoren



Elektra / beveiligingsinstallatie:

- elektra, normaal- en krachtstroom
- op- en inbouwarmaturen
- noodverlichting
- inbraakbeveiliging
- kabelgoten
- luidsprekerinstallatie
- brandalarmering
- buitenverlichting

Bijzonderheden:

- deels cijfersloten op de deuren t.p.v. servers
- ingebouwd kantoor

Bijgebouwen:

- rijwielstalling
- gasontvangstgebouw



Gebouwomschrijving : **Gebouwdeel 06:**

Bouwaard : steen, staal met harde dekking
Bestemming : opslag magazijn
Bouwlagen : parterre, verdieping

Details bouwaard

Buitengevels:

- schoon betonsteen metselwerk (2 kleuren)
- dockshelters en levelers
- elektrische vouwdeur
- luifels t.p.v. beide entrees, inclusief tochtluizen en tourniquetdeur
- aluminium kozijnen
- isolerende beglazing
- handbediende zonwering screens

Gevelafwerking: - gevoegd

Vloeren inclusief afwerking:

parterre	- gewapend beton, afwerklaag
	- linoleum t.p.v. gang
	- betegeld t.p.v. toiletten
verdieping	- deels gewapend beton

Binnenmuren inclusief afwerking:

parterre	- branddeuren
	- betonsteen metselwerk t.p.v. gang geschilderd
	- betegeld t.p.v. toiletten
verdieping	- n.v.t.

Plafonds:

parterre	- onderzijde dakbeplating
	- entresolvloer
	- systeemplafond t.p.v. toiletten
verdieping	- onderzijde dakbeplating

Dragende constructie: - staal

Dakconstructie: - staal

Dakafwerking:

- geprofileerde staalplaat waarop isolatie en gedekt met bitumineuze dakbedekking
- lichtkoepels

Verwarming / airconditioning / luchtbehandeling:

- cv-installatie met radiatoren
- spiraalkachel



Elektra / beveiligingsinstallatie:

- elektra, normaal- en krachtstroom
- opbouwarmaturen

Bijzonderheden:

- metalen roostertrappen
- ingebouwde verdiepingvloer stalen constructie (magazijnvloer)
deels gewapend beton
- rook-/ventilatieluiken
- receptiebalie
- goederenlift
- dockshelters met levelers



Gebouwomschrijving : **Gebouwdeel 08**

Bouwaard : steen, staal met harde dekking
Bestemming : productie en opslag
Bouwlagen : parterre

Details bouwaard

- Buitengevels:
- schoon betonsteen metselwerk opbouw (2 kleuren)
 - geprofileerde staalbeplating met geperforeerde binnendoos
 - erg brede elektrische overheaddeuren
 - dockshelter en leveler
 - houten, kunststof kozijnen
 - isolerende, zonwerende beglazing
- Gevelafwerking:
- gevoegd, gecoat
- Vloeren inclusief afwerking:
- parterre
 - gewapend beton, coating
 - betegeld t.p.v. toiletten
 - verdieping
 - gewapend beton
- Binnenmuren inclusief afwerking:
- parterre
 - kalkzandsteen vellingblokken
 - snelroldeuren
 - schuifdeuren tussen opslagruimten
 - verdieping
 - kalkzandsteen vellingblokken
- Plafonds:
- parterre
 - systeemplafond
 - onderzijde dakbeplating
 - verdieping
 - onderzijde dakbeplating
- Dragende constructie:
- staal
- Dakconstructie:
- staal
- Dakafwerking:
- geperforeerde geprofileerde staalplaat waarop isolatie gedekt met bitumineuze dakbedekking
 - deels gewapend beton
- Verwarming / airconditioning / luchtbehandeling:
- cv-installatie met radiatoren
 - mechanische ventilatie
 - heaters
 - airsocks



Elektra / beveiligingsinstallatie:

- elektra, normaal- en krachtstroom
- op- en inbouwarmaturen
- noodverlichting
- inbraakbeveiliging
- luidsprekerinstallatie
- brandalarmering
- buitenverlichting

Bijzonderheden:

- metalen trap met daklicht t.b.v. dakbetreding
- ingebouwd kantoor t.b.v. werkleiders
- linoleum
- houten kozijnen bezet met panelen, glas
- systeemplafond
- hekwerken op de verdieping t.p.v. luchtbehandeling opstelling
- ingebouwde lunch/koffieruimte
- kraanbaanliggers
- dockshelter met leveler
- laadkuil

Bijgebouwen:

- rijwielstallingen

Getaxeerde waarde gebouwdelen 01, 02, 03, 04, 05, 06 en 08,
exclusief btw

€ 25.255.000



Bouwaard : steen, staal met harde dekking
Bestemming : opslag, werkplaats, kantoor
Bouwlagen : parterre

Buitengevels:	- schoon betonsteen metselwerkvoeting - metalen profielbeplating met gesloten binnendoos - elektrische overheaddeuren - houten kozijnen - isolerende beglazing - kunststof strokendeuren
Gevelafwerking:	- gecoat
Vloeren inclusief afwerking:	
parterre	- beton straatklinkers
Binnenmuren inclusief afwerking:	
parterre	- geprofileerde staalplaat met gesloten binnendoos - handbediende overheaddeuren
Plafonds:	
parterre	- onderzijde dakbeplating
Dragende constructie:	- staal
Dakconstructie:	- staal
Dakafwerking:	- geprofileerde staalplaat waarop isolatie en gedekt met bitumineuze dakbedekking
Verwarming / airconditioning / luchtbehandeling:	- spiraalkachel
Elektra / beveiligingsinstallatie:	- elektra, normaal- en krachtstroom - opbouwarmaturen - noodverlichting - luidsprekerinstallatie - buitenverlichting - brandmeldinstallatie
Bijzonderheden:	- ingebouwde kantine, kantoor

Getaxeerde waarde gebouwdeel 07, exclusief btw	€	540.000
--	---	---------



Gebouwomschrijving : **Gebouwdeel 09.21 - 09.26**

Bouwaard : hout, staal met harde dekking
Bestemming : opslag
Bouwlagen : parterre

Details bouwaard

Buitengevels: - open houten latten
- geprofileerde staalplaten
- metalen schuifdeuren

Gevelafwerking: - geschilderd, gecoat

Vloeren inclusief afwerking:
parterre - beton straatklinkers

Binnenmuren inclusief afwerking:
parterre - houten beplating op regelwerk

Plafonds:
parterre - onderzijde dakbeplating

Dragende constructie: - staal

Dakconstructie: - staal, hout

Dakafwerking: - ABC golfplaten

Verwarming / airconditioning / luchtbehandeling:
- n.v.t.

Elektra / beveiligingsinstallatie:
- opbouwarmaturen

Bijzonderheden: - n.v.t.

Getaxeerde waarde gebouwdeel 09.21 - 09.26, exclusief btw € 245.000



Gebouwomschrijving : **Gebouwdeel 09.30 - 09.32**

Bouwaard : hout, staal met harde dekking
Bestemming : opslag
Bouwlagen : parterre

Details bouwaard

Buitengevels: - dichte houten delen, topgevel
- open houten delen, achtergevel
- geprofileerde staalplaat schuifdeuren

Gevelafwerking: - geschilderd, gecoat

Vloeren inclusief afwerking:
parterre - beton straatklinkers

Binnenmuren inclusief afwerking:
parterre - houten beplating op regelwerk

Plafonds:
parterre - onderzijde dakbeplating

Dragende constructie: - staal

Dakconstructie: - staal, hout

Dakafwerking: - ABC golfplaten

Verwarming / airconditioning / luchtbehandeling:
- n.v.t.

Elektra / beveiligingsinstallatie:
- elektra
- opbouwarmaturen

Bijzonderheden: - n.v.t.

Getaxeerde waarde gebouwdeel 09.30 - 09.32, exclusief btw € 110.000

Totaal getaxeerde waarde gebouwen, exclusief btw € 26.150.000



Bestrating en tuinaanleg

Premier Risque

De complete tuinaanleg, de terreinverhardingen bestaande uit klinkers, betontegels, asfaltvloeren, prefab betonplaten, enz.

Bestrating en tuinaanleg, exclusief btw	€ 500.000
---	-----------

Terreinafscheidingen

De terreinafscheidingen bestaande uit hekwerken, poorten, enz.

Terreinafscheidingen, exclusief btw	€ 75.000
-------------------------------------	----------

Ongetaxeerd

Opruimingskosten

Premier Risque

Voor in dit rapport beschreven interessen, inclusief eventuele kosten voor verwijdering van bluswater en/of schaderestanten uit putten, rioleringen en aangrenzende percelen, exclusief btw

€ 1.500.000

