

taxatierapport

Taxatie voor verzekering conform artikel 7:960 BW

Taxatieadres Heyendaalseweg 98, 6525 EE NIJMEGEN

Eigendom van ROC Nijmegen
Postbus 6560
6503 GB NIJMEGEN

Dossiernummer 23.417969.4

Bezoekdatum 16-03-2023
Rapportdatum 27-03-2023
Reden bezoek Taxatie van het gebouw



CED

Waardevaststelling

Ondergetekende, CED, te Amsterdam, niet zijnde de verzekerde zelf, noch op enigerlei wijze in dienstbetrekking tot deze staande of namens deze optredende, verklaart, op verzoek van belanghebbenden, ten behoeve van een verzekering en ter voldoening aan het bepaalde in Artikel 7:960 BW, te hebben getaxeerd:

Het gebouw, staande en gelegen : Heyendaalseweg 98, 6525 EE NIJMEGEN

Gebouw op basis van herbouwwaarde, incl. btw : € 58.000.000,--
=====

Opruimingskosten : € 5.500.000,--

Bezoekdatum : 16-03-2023

Rapportdatum : 27-03-2023

Taxateur : Ruben van Gelder | Register-Taxateur VRT

Inhoudsopgave

1. Doel van de taxatie
2. Verklaring van de gehanteerde begrippen
3. Uitgangspunten
4. Omschrijving getaxeerde objecten

1. Doel van de taxatie

Doel van de taxatie

: Het doel van de taxatie is het vaststellen van de herbouwwaarde. 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.

Dit artikel luidt als volgt:

"De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij in een duidelijke 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. Verklaring van de gehanteerde begrippen

Gebouw

: De in het taxatierapport omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is en volgens verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt. Hierin zijn alle bouwsels begrepen die naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven.

Herbouwwaarde

: Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het gebouw onmiddellijk na de gebeurtenis, op dezelfde plaats, met dezelfde bestemming en naar constructie, materiaalgebruik en indeling gelijkwaardig.

Opruimingskosten

: De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van getaxeerde zaken voor zover deze niet behoren tot de materiële schade.

Zonder vaste taxatie (premier risque)

: Deze post, op basis premier risque, wordt gerapporteerd in één bedrag. Het bedrag is opgebouwd uit diverse zaken die wel verzekerd moeten worden, doch niet onder vaste taxatie gewaardeerd zijn, waaronder: nog aan te brengen wijzigingen, straat en/of tuinherstel, terreinverlichting, hekwerken, tuilmuren, poorten en andere bouwkundige voorzieningen

3. Uitgangspunten

Algemeen	: Deze taxatie is uitgevoerd conform de “Richtlijn Vaste Taxatie van gebouwen en bedrijfsuitrusting/inventaris”, gedeponneerd op 28 april 1998 onder nummer 106/1998 ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam. Er is geen onderzoek gedaan naar de eigendomsrechten op het getaxeerde zodat wordt verondersteld dat de aanspraken op de onroerende zaken rechtsgeldig zijn.
Geldigheidsduur	: De geldigheidsduur van het taxatierapport wordt bepaald door verzekeraars en staat vermeld in de polisvoorwaarden. Verzekeraars gebruiken in vele gevallen een indexcijfer om het verzekerde bedrag enigszins op peil te houden. Na een periode van maximaal 72 maanden is een hertaxatie noodzakelijk.
Jaarlijkse administratieve aanpassing	: Indien wij geen opdracht hebben gekregen om de getaxeerde waarde jaarlijks administratief aan te passen, adviseren wij u dit te overleggen met uw intermediair/verzekeraar.
Prijspeil	: De door ons vastgestelde herbouwwaarde is gebaseerd op het prijspeil van 27-03-2023.
Opruimingskosten	: Bij het bepalen van ons advies met betrekking tot de opruimingskosten hielden wij geen rekening met de saneringskosten zijnde de kosten voor onderzoek, reinigen, opslaan, vernietigen en/of vervangen van grond, grond- en oppervlaktewater, de kosten om de verontreiniging in grond, grond- en oppervlaktewater weg te nemen en de kosten om de verontreiniging te isoleren, alsmede het opruimen van asbest en/of chemische afvalstoffen buiten het eigen terrein. Tevens hielden wij bij het bepalen van ons advies met betrekking tot de opruimingskosten geen rekening met zaken, al dan niet asbesthoudend en/of chemische stoffen, die niet in de taxatie zijn begrepen (zoals inventaris, voorraad/goederen en uitgesloten onderdelen). “Bij het opstellen van ons advies met betrekking tot de hoogte van de opruimingskosten zijn wij er, volgens opgave van verzekerde, van uitgegaan dat zich in de getaxeerde zaken geen asbest bevindt.”

Bouwtekeningen

: Werknummer N 0529, bladnummer 01, Nieuwe Situatie, d.d. 16 februari 2011.
Werknummer N 0529, bladnummer 15, bouwbesluit + brandpreventie, d.d. 16 februari 2011.
Werknummer N 0529, bladnummer 11, niveau -2, d.d. 16 februari 2011.
Werknummer N 0529, bladnummer 12, niveau -1, d.d. 16 februari 2011.
Werknummer N 0529, bladnummer 14, begane grond, d.d. 16 februari 2011.
Werknummer N 0529, bladnummer 15, niveau 1, d.d. 16 februari 2011.
Werknummer N 0529, bladnummer 16, niveau 2 / dak onderbouw, d.d. 16 februari 2011.
Werknummer N 0529, bladnummer 17, niveau 3, d.d. 16 februari 2011.
Werknummer N 0529, bladnummer 18, niveau 4, d.d. 16 februari 2011.
Werknummer N 0529, bladnummer 19, dak bovenbouw, d.d. 16 februari 2011.
Werknummer N 0529, bladnummer 20, gevel oost, d.d. 16 februari 2011.
Werknummer N 0529, bladnummer 21, gevel noord, d.d. 16 februari 2011.
Werknummer N 0529, bladnummer 22, gevel west, d.d. 16 februari 2011.
Werknummer N 0529, bladnummer 23, gevel zuidwest, d.d. 16 februari 2011.
Werknummer N 0529, bladnummer 25, langsdoorsnede atrium, d.d. 16 februari 2011.
Werknummer N 0529, bladnummer 26, dwarsdoorsnede, d.d. 16 februari 2011.

Btw

: De in het rapport genoemde bedragen zijn inclusief btw.

Mocht het btw-regime wijzigen dan is aanpassing van de getaxeerde bedragen wellicht noodzakelijk.

4. Omschrijving getaxeerd object

Omschrijving van

Scholengemeenschap

Gebouw betreft	: scholengemeenschap
Bouwjaar	: ca. 2011
Aantal bouwlagen	: 7
Bebouwd oppervlak	: ca. 4.850 m ²
Inhoud	: ca. 84.000 m ³
Het gebouw bestaat uit	: het gebouw bestaat uit twee kelderniveaus, begane grond en 4 verdiepingen en is in gebruik als ROC onderwijsinstelling. Het kelderniveau -2 bevat onder andere parkeergarage, trappenhuizen, technische ruimten, sprinklerinstallatie en sprinklerbassin. Het kelderniveau -1 bevat onder andere parkeergarage, fietsenberging, trappenhuizen, diverse praktijklokalen, sanitaire ruimten en centrale hal. De begane grond bevat onder andere diverse entrees, centrale hal / atrium, trappenhuizen, receptie, kantine, keuken, opslagruimten en sanitaire ruimten. De verdiepingen bevatten onder andere centrale hal / atrium trappenhuizen, diverse leslokalen, kantoren, sanitaire ruimten.

Bouwaard

Gevels	: aluminium gevelpanelen, beton, schoepenrooster, stucwerk en vliesgevel.
Constructie	: betonskelet en staalconstructie
Raam- en deurkozijnen	: aluminium kozijnen, geïsoleerd glas en tourniquets.
Vloeren	: beton en bestrating
Afwerkingen vloeren	: keramische vloertegels, betoncoating, linoleum, tapijt.
Binnenwanden	: gipsplaat metal stud, beton, metselwerk, kalkzandsteen, systeemwanden.
Afwerkingen binnenwanden	: stucwerk, sauswerk, keramische wandtegels en akoestische wandafwerkingen.
Afwerkingen plafonds	: systeemplafond en brandvertragende beplating.
Platte daken	: betonplaten, geprofileerde stalen dakplaten en daarop isolatie



dossiernummer: 23.417969.4

Voorzien van	:	bitumineuze dakbedekking, grind, betontegels en lichtstraten van aluminium constructie bezet met isolatieglas.
Ondersteund door	:	staalconstructie.

Inbegrepen zijn:

- honorarium van de architect, het toezicht, constructeur
- legeskosten van gemeente
- begeleidingskosten
- aansluitkosten energiebedrijven
- de funderingen
- warmwaterinstallatie
- buitengevelreclame en gevelbelettering
- inbraakalarminstallatie
- brandmeldinstallatie
- toegangscontrole
- tapijt
- intercominstallatie
- CAI-installatie
- keukenblokken
- pantryblokken
- noodverlichting
- noodstroomaggregaat
- vetafscheiders
- bestrating
- niet verrekenbare btw
- luchtbehandelingsinstallatie (met topkoeling)
- afzuiginstallatie
- elektrische installatie
- krachtstroominstallatie
- zonnepanelen
- zonnepanelenboom
- ingebouwde verlichtingsarmaturen
- opbouw verlichtingsarmaturen
- buitengevelverlichting
- ontruimingsalarm
- sprinklerinstallatie
- brandblusleidingen met haspels
- geplakte vloerbedekking
- gas en waterleidingen met sanitair en afvoeren, alsmede de leidingen welke zich in de grond bevinden onder het pand en een meter daarbuiten
- bliksem beveiligingssysteem
- slagboominstallatie
- hekwerken en poorten
- gebouwbeheersysteem
- toegangscontrole
- lift
- hydrofoorinstallatie



dossiernummer: 23.417969.4

Uitgesloten zijn:

- gronden en erven
- bedrijfskeuken (C)
- bakkerij inrichting, machines en ovens (C)

(A) = op verzoek van verzekerde niet gewaardeerd.

(B) = volgens opgaven van verzekerde geen eigendom, niet gewaardeerd.

(C) = volgens opgave van verzekerde behorend bij de inventaris, niet gewaardeerd.











