

taxatierapport

Taxatie voor verzekering conform artikel 7:960 BW

Taxatieadres Energieweg 25, 6541 CW NIJMEGEN

Eigendom van ROC Nijmegen
Postbus 1046
6501 BA NIJMEGEN

Dossiernummer 21.389853.4

Bezoekdatum 14-07-2021
Rapportdatum 15-07-2021
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 : Energieweg 25, 6541 CW NIJMEGEN

Gebouw op basis van herbouwwaarde, incl. btw : € 4.815.000,--
=====

Bezoekdatum : 14-07-2021

Rapportdatum : 15-07-2021

Taxateur : Evert de Vries | 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, tuinmuren, 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 15-07-2021.
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.”

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

Situatie

Op het taxatieadres bevinden zich drie gebouwen in gebruik door ROC Nijmegen Mobiliteit en Voertuigen, welke gelegen zijn op een bedrijventerrein in Nijmegen.

Voor de omschrijving en waardering zijn de gebouwen onderverdeeld in gebouw 1 t/m 3.

GEBOUW 1 - HOOFDGEBOUW

Het gebouw dateert deels uit omstreeks 1963 en gerenoveerd omstreeks 2006 en betreft een opleidingscentrum voertuigtechniek.

Omschrijving van het schoolgebouw

Het gebouw bestaat uit een begane grond en plaatselijk een ingebouwde verdieping en is in gebruik als opleidingscentrum.

De begane grond bevat onder andere de entree, hal, kantoorruimten, kantine, keuken, magazijn, cv ruimte, bergingen, sanitaire ruimten, lockerruimten, kantoor conciërge, leerlingen ingang, doorgang naar praktijklokalen, verkeersgang, diverse ICT lokalen, diverse werkplaatsen voertuigtechniek, instructiehallen logistiek en mobiliteit, inpandige kantoor- en leslokalen, technische ruimten, trapopgangen en nooduitgangen.

De ingebouwde verdiepingen bevatten onder andere diverse kantoorruimten, leslokalen, magazijnruimten en technische ruimten.

Gevels

De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk, deels afgewerkt met stucwerk en schilderwerk.

Ter plaatse van de bedrijfshallen zijn de gevels van geïsoleerde stalen platen afgewerkt met een geprofileerde stalen plaat.

Diverse aluminium en stalen raam- en deurkozijnen bezet met isolatieglas bevinden zich in de gevels, alsmede overheaddeuren en een dockshelter.

Langs de gevels is gedeeltelijk een stalen luifel aangebracht.

Vloeren

De begane grond vloer is van beton.

De ingebouwde verdiepingsvloeren zijn van hout.

De afwerking van de vloeren in de kantoorruimten en leslokalen bestaat uit keramische vloertegels, tapijt, cement dekvloeren en linoleum.

De afwerking van de vloeren in de sanitaire ruimten bestaat uit keramische vloertegels en cement dekvloeren.

De afwerking van de vloeren in de werkplaatsen en bedrijfshallen is monolitisch en bestaat verder uit een betoncoating en een epoxylaag.

Binnenwanden

De binnenwanden zijn opgebouwd uit systeemwanden, metalstudwanden en metselwerk, deels uitgevoerd in schoon metselwerk.

De afwerking van de binnenwanden bestaat uit stucwerk, spuitwerk, keramische wandtegels en sauswerk.

Plafonds

De afwerking van de plafonds in de kantoorruimten en leslokalen bestaat uit mineraalvezeltegels in een metalen ophangstelsel en stucwerk.

De plafonds ter plaatse van de werkplaatsen en bedrijfshallen zijn deels van houtwol cementplaten, isolatieplaten en onderzijde stalen dakconstructie.

Daken

De platte daken, verschillend in hoogte, zijn van hout op een houten balklaag en geprofileerde stalen dakplaten met daarop isolatie afgedekt met een bitumineuze dakbedekking.

In de platte daken bevinden zich lichtkoepels en lichtstraten.

De platte daken zijn ondersteund door een houten spanten en deels een stalen constructie.

De schuine daken zijn van geprofileerde stalen dakplaten afgedekt met bitumineuze dakbedekking.

De schuine daken zijn ondersteund door een staalconstructie.

GEBOUW 2 - WERKPLAATS VOERTUIGTECHNIEK EN LESLOKALEN

Het gebouw dateert deels uit omstreeks 1963 en gerenoveerd omstreeks 2006 en betreft een vrijstaand gebouw.

Omschrijving van het bedrijfspand

Het gebouw bestaat uit een begane grond en is in gebruik als werkplaats en leslokaal. De begane grond bevat onder andere de entree, hal, gang, diverse theorielokalen, simulatieruimte, kantoor, magazijn, sanitaire ruimten en een werkplaats.

Gevels

De gevels zijn opgetrokken uit geprofileerde metalen panelen en metselwerk, deels afgewerkt met stucwerk en schilderwerk.

Diverse houten raam- en deurkozijnen bezet met isolatieglas bevinden zich in de gevels, alsmede overheaddeuren.

Langs de gevels is gedeeltelijk een stalen luifel aangebracht.

Vloeren

De begane grond vloer is van beton.

De afwerking van de vloeren in de werkplaats is monolitisch en bestaat verder uit een betoncoating.

De afwerking van de vloeren in de kantoorruimten en leslokalen bestaat uit keramische vloertegels, tapijt, cement dekvloeren en linoleum.

De afwerking van de vloeren in de sanitaire ruimten bestaat uit keramische vloertegels en cement dekvloeren.

Binnenwanden

De binnenwanden zijn opgebouwd uit kalkzandsteen, metalstudwanden en metselwerk, deels uitgevoerd in schoon metselwerk.

De afwerking van de binnenwanden in de leslokalen bestaat uit stucwerk, spuitwerk en sauswerk.

Plafonds

De afwerking van de plafonds bestaat uit mineraalvezeltegels in een metalen ophangstelsel en onderzijde dakconstructie.

Daken

De platte daken, verschillend in hoogte, zijn van hout op een houten balklaag met daarop isolatie afgedekt met een bitumineuze dakbedekking.

De platte daken zijn ondersteund door een staalconstructie.

GEBOUW 3 - FIETSENSTALLING EN BERGING

Het gebouw dateert uit omstreeks 2006.

Omschrijving van de stalling

Het gebouw bestaat uit een begane grond.

Gevels

De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk en horizontale metalen stroken.
Diverse houten deurkozijnen bezet met bevinden zich in de gevels.

Vloeren

De begane grond vloer is deels van beton en deels van bestrating.
De afwerking van de betonvloeren is monolitisch.

Binnenwanden

De binnenwanden zijn opgebouwd uit metselwerk, uitgevoerd in schoon metselwerk.

Plafonds

De afwerking van de plafonds bestaat uit onderzijde dakconstructie.

Daken

De platte daken zijn deels van hout op een houten balklaag en grotendeels van geprofileerde stalen dakplaten met daarop isolatie afgedekt met een bitumineuze dakbedekking.
De platte daken zijn ondersteund door een staalconstructie.



dossiernummer: 21.389853.4

Recapitulatie

gebouw 1	€	3.885.000,--
gebouw 2	€	860.000,--
gebouw 3	€	70.000,--

Totaal	€	4.815.000,--
		=====

Niet inbegrepen zijn

- gronden en erven
- funderingen tot aan de onderkant van de begane grond- respectievelijk keldervloerconstructie (A)
- terreinverhardingen / bestrating (A)
- bedrijfskeuken en uitgiftebalie (C)
- tapijt (C)
- telefooninstallatie (C)
- hefbruggen (C)
- overige niet- gebouw gebonden installaties (C)

A = op verzoek van verzekerde niet gewaardeerd

C = tot de inventaris gerekend, niet gewaardeerd

Inbegrepen zijn

- heaters
- centrale verwarmingsinstallatie
- afzuiginstallatie
- mechanische ventilatie
- airconditioningsinstallatie
- elektrische installatie
- krachstroombinstallatie
- ingebouwde verlichtingsarmaturen
- opbouw verlichtingsarmaturen
- buitengevelverlichting
- noodverlichting
- warmwaterinstallatie
- pantryblokken
- buitenzonwering
- rolluiken
- toegangscontrole
- inbraakalarminstallatie
- brandmeldinstallatie
- ontruimingsalarm
- brandblusleidingen met haspels
- gas en waterleidingen met sanitair en afvoeren, alsmede de leidingen welke zich in de grond bevinden onder het pand en een meter daarbuiten
- olie-afscheiders
- hekwerken en poorten
- honorarium van de architect, het toezicht, constructeur
- legeskosten van gemeente
- aansluitkosten energiebedrijven
- niet-verrekenbare BTW











