



CED Nederland B.V.
Hoogoorddreef 58
Postbus 90411
1006 BK Amsterdam

T +31 20 487 37 37
F +31 20 487 37 30

taxaties@ced.nl
www.ced.nl

IBAN NL19 INGB0683831054
BIC INGBNL2A

K.v.K. Rotterdam 24427258
BTW-nummer NL818840079B01

taxatierapport

Taxatie voor verzekering conform artikel 7:960 BW

Taxatieadres Marterstraat 45, 6531 KA NIJMEGEN

Eigendom van ROC Nijmegen
Postbus 1046
6501 BA NIJMEGEN

Dossiernummer 21.389854.4

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 : Marterstraat 45, 6531 KA NIJMEGEN

Gebouw op basis van herbouwwaarde, incl. btw : € 8.945.000,--
=====

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

Op het taxatieadres bevindt zich een vrijstaand schoolcomplex voor het onderwijs VMBO-t, Havo, VWO en VAVO (Voortgezet Algemeen Volwassen Onderwijs van ROC Nijmegen, daterend deels uit omstreeks 1988 en deels verbouwd in 2000, gelegen in een woonwijk in Nijmegen.

Omschrijving van het schoolcomplex

Algemeen

Het gebouw bestaat uit een begane grond en één verdieping.

De begane grond bevat onder andere de hoofdentree, hal, trapopgangen, kantoorruimten, sanitaire ruimten, liftopgang, receptie, diverse leslokalen, gangen, spreekkamers, nooduitgangen, aula, podium, mediatheek, open leercentrum, tussenhal naar de sporthal, kleedruimten, doucheruimte, gymzaal en toestellenberging.

De 1^e verdieping bevat onder andere sanitaire ruimten, diverse leslokalen, docentenkamer, cv ruimte, luchtbehandeling ruimte, kantoorruimten, vide/ entresols van het open leercentrum, spreekkamers en nooduitgangen.

Gevels

De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk.

Diverse houten raam- en deurkozijnen bezet met deels isolatieglas en bevinden zich in de gevels.

Vloeren

De begane grond vloer en de verdiepingsvloeren zijn van beton.

De ingebouwde vide vloeren ter plaatse van het open leercentrum zijn van hout in een stalen constructie.

De afwerking van de vloeren in de sporthal bestaat uit een gymzaalvloer.

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

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

Binnenwanden

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

De afwerking van de binnenwanden in de sanitaire ruimten bestaat uit keramische wandtegels.

De afwerking van de binnenwanden in de overige ruimten bestaat uit stucwerk en spuitwerk.

Plafonds

De afwerking van de plafonds bestaat uit mineraalvezeltegels in een metalen ophangstelsel, houten delen en metalen lamellen.

Daken

De platte daken, verschillend in hoogte, zijn van 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 deels een staalconstructie en deels een betonconstructie.

Niet inbegrepen zijn

- gronden en erven
- funderingen tot aan de onderkant van de begane grond- respectievelijk keldervloerconstructie (A)
- terreinverhardingen /bestrating (A)
- tapijt (C)
- telefooninstallatie (C)

C = tot de inventaris gerekend, niet gewaardeerd

Inbegrepen zijn

- centrale verwarmingsinstallatie
- luchtbehandeling
- afzuiginstallatie
- mechanische ventilatie
- elektrische installatie
- krachtstroombestemming
- ingebouwde verlichtingsarmaturen
- buitengevelverlichting
- noodverlichting
- warmwaterinstallatie
- keukenblok
- buitenzonwering
- lift
- CAI-installatie
- inbraakalarminstallatie
- brandmeldinstallatie
- 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
- hekwerken en poorten
- fietsenstallingen
- honorarium van de architect, het toezicht, constructeur
- legeskosten van gemeente
- aansluitkosten energiebedrijven
- niet-verrekenbare BTW







