



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 Campusbaan 6, 6512 BT NIJMEGEN

Eigendom van ROC Nijmegen
Postbus 6560
6503 GB NIJMEGEN

Dossiernummer 23.416875.4

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	: Campusbaan 6, 6512 BT NIJMEGEN
Gebouw op basis van herbouwwaarde, incl. btw	: € 85.500.000,-- =====
Opruimingskosten	: € 8.000.000,--
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

: Tekeningnummer N 420, bladnummer GV 02, situatie nieuw, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer UVT 17-Z, Dakaanzicht zuid, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer UVT 17-N, Dakaanzicht noord, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer GV 11-Z, souterrain, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer GV 12-Z, begane grond zuid, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer GV 12-N, begane grond noord, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer GV 13-Z, 1^e verdieping zuid, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer GV 13-N, 1^e verdieping noord, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer GV 14-Z, 2^e verdieping zuid, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer GV 14-N, 3^e verdieping noord, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer GV 15-Z, 3^e verdieping zuid, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer GV 16-Z, 4^e verdieping zuid, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer GV 20, Gevel oost, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer GV 21, Gevel west, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer GV 22, Gevels noord en hal, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer GV 23, Langsdoorsneden / binnengevels, d.d. 7 september 2017.
Tekeningnummer N 420, bladnummer GV 24, Dwarsdoorsneden / binnengevels, d.d. 7 september 2017.

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. 2007
Aantal bouwlagen	: 6
Bebouwd oppervlak	: ca. 6600 m ²
Inhoud	: ca. 106000 m ³
Het gebouw bestaat uit	: het gebouw bestaat uit een kelder, begane grond en vier verdiepingen en is in gebruik als ROC onderwijsinstelling. De kelder bevat onder andere trappenhuis, fietsenberging, lift, archiefruimte, technische ruimten, sprinklerinstallatie en sprinklerbassin, ruimte, kleedruimten, sportzaal en sanitaire ruimten. De begane grond bestaat uit verkeersruimten, liften, sanitaire ruimten, diverse ingangen, centrale hal, plaza met receptiekantoor, een verhuurd kinderdagverblijf, diverse winkels, bakkerij, fitnessruimte, traforuimte, kantoren, goederenontvangst, containerruimte, restaurant, keuken met spoelkeuken en kapsalon. De verdiepingen bestaan uit verkeersruimten, liften, sanitaire ruimten, leslokalen, kantoren, technische ruimten. Het gebouw wordt gedeeltelijk verhuurd.

Bouwaard

Gevels	: aluminium gevelpanelen, vliesgevel en deels afgewerkt met stucwerk.
Constructie	: betonskelet en staalconstructie.
Raam- en deurkozijnen	: aluminium kozijnen, geïsoleerd glas en tourniquets.
Vloeren	: beton en betontegels
Afwerkingen vloeren	: keramische vloertegels, sportvloer, linoleum, tapijt.
Binnenwanden	: gipsplaat metal stud, beton, metselwerk, kalkzandsteen, systeemwanden.
Afwerkingen binnenwanden	: stucwerk, sauswerk, keramische wandtegels, akoestisch spuitwerk en panelen, aluminium gevelbeplating
Afwerkingen plafonds	: spuitwerk, systeemplafond en brandvertragende beplating.



dossiernummer: 23.416875.4

- | | | |
|------------------|---|--|
| Platte daken | : | hout op een houten balklaag, betonplaten, geprofileerde stalen dakplaten en daarop isolatie |
| Voorzien van | : | bitumineuze dakbedekking, grind, betontegels en lichtstraten van aluminium constructie bezet met isolatieglas. |
| Ondersteund door | : | staalconstructie, betonconstructie. |

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
- Centrale verwarmingsinstallatie
- keukenblokken
- pantryblokken
- noodverlichting
- noodstroomaggregaat
- vetafscheiders
- bestrating
- niet verrekenbare btw
- luchtbehandelingsinstallatie (met topkoeling)
- afzuiginstallatie
- elektrische installatie
- krachtstroominstallatie
- 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
- liften
- hydrofoorinstallatie



dossiernummer: 23.416875.4

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.









