

Taxatie ex artikel 7:960 BW

Inventaris

MBO Utrecht

17 februari 2025

IW250117981-004

Risicolocatie(s):

Stationsstraat 2

1211 EM Hilversum

Van Ameyde 

Taxateurs & Rentmeesters
Your value, our business



Opdrachtnemer

Van Ameyde Waarderingen B.V.
Meander 651
6825 ME Arnhem
KvK nummer: 27042639

Opdrachtnemer is als deskundige ex artikel 7:960 BW benoemd door
assuradeuren en verzekerde, taxeert ondergetekende het hierna omschreven
belang verzekerd ten name van:

Opdrachtgever

MBO Utrecht
Postbus 7031
3502 KA UTRECHT

Arnhem

Meander 651, 6825 ME
T +31 26 352 1830

E info@waarderingen.com

I www.vanameydewaarderingen.com

Schiphol-Rijk

Beechavenue 109, 1119 RB
T +31 20 659 8589

E info@waarderingen.com

I www.vanameydewaarderingen.com

Zwolle

Hanzelaan 351, 8017 JM
T +31 38 870 01 86

E info@waarderingen.com

I www.vanameydewaarderingen.com

Doel van de taxatie

Assurantie,

meer in het bijzonder het uitvoeren van een 'vaste taxatie' ook wel 'voortaxatie' genoemd conform artikel 7:960 BW welk artikel vermeldt:

*"De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij in een duidelijk voordeliger positie zou geraken. 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."*

De wetgever laat zich hierin niet uit over welke waarde dit is. Bovendien kan dit anders zijn, al naar gelang de feiten en omstandigheden van het geval. Om die redenen definiëren wij het waardebegrip hieronder nader.

Waardebegrip

Nieuwwaarde, gedefinieerd als volgt:

Het bedrag dat nodig is voor het verkrijgen van nieuwe zaken van dezelfde soort en kwaliteit met inbegrip van de kosten van/voor het opstellen, opstarten, inregelen, engineering, projectbegeleiding, invoerrechten, etc. (niet limitatief).

(bron: NBB 2006 1.12 met aanvulling VRT)

Van toepassing zijnde richtlijnen en/of professionele standaarden

Voor waardegrondslagen, waardebegrippen en definities wordt, als achtergrond en voorzover in dit rapport daarvan niet wordt afgeweken, verwezen naar het in de sector breed toegepaste:

- Nederlandse Beursvoorwaarden Brandverzekering (NBB 2006)

Deze definities worden in diverse professionele standaarden voorzien van 'best practices' en nader uiteengezet of verklaard. Van toepassing zijn:

- Richtlijn Taxatie van gebouwen, huurdersbelang en bedrijfsuitrusting/inventaris voor verzekeringsdoeleinden - Stichting Verenigd Register van Taxateurs (VRT)
- Waardedefinities 2017 - Stichting Verenigd Register van Taxateurs (VRT)

Wij hebben geconstateerd dat bovenstaande professionele standaarden sterk overeenkomen met de "aanbevolen waardedefinities federatie TMV (versie december 2016)".

Versie

3.0



Nummer	IW250117981-004
Risicolocatie(s)	Stationsstraat 2 1211 EM Hilversum
Aanvang geldigheidstermijn rapport	17 februari 2025
Geldigheidsduur	Deze wordt bepaald door de verzekeraar. Als algemene richtlijn is het in de branche gebruikelijk om te rekenen met een geldigheidsduur van 6 jaar voor taxatierapporten van opstallen en 3 jaar voor taxatierapporten van inventarissen/huurdersbelangen. Hierover kan echter geen zekerheid worden verschaft door het taxatiebureau zelf. Wij raden u aan uw verzekeringsadviseur te raadplegen omtrent belangrijke wijzigingen (bij voorbeeld in de vorm van investeringen) gedurende de geldigheidsduur van dit rapport.
Uitgangspunten hierbij	De taxatie geschiedt ten behoeve van een verzekering met indexering.
Valuta	Alle in dit rapport genoemde waardes zijn uitgedrukt in Euro's (€).
Btw	Inclusief (tenzij uitdrukkelijk anders vermeld)
Toelichting	In dit taxatierapport is de bedrijfsinventaris omschreven die eigendom is van verzekerde, alsmede de bedrijfsinventaris die volgens overeenkomst verzekerd dient te worden. Bij het vaststellen van de te verzekeren waarde is, daar waar nodig, uitgegaan van een bedrijfsklare opstelling inclusief montage- en opstelkosten. Verplaatsing van de bedrijfsinventaris heeft geen invloed op de vastgestelde waarde, voor zover er sprake is van verplaatsing binnen de hierboven genoemde risicolocatie. <u>Algemeen</u> Deze post betreft bedrijfsinventaris die in principe het gehele of een deel van het bedrijfscomplex dient. <u>Niet op vaste taxatie (n.o.v.t.)</u> Deze post wordt gerapporteerd in één bedrag. Hieronder zijn medebegrepen de zaken die verzekerd dienen te worden, doch niet onder "vaste taxatie" gewaardeerd zijn. Tevens biedt de post "niet op vaste taxatie" ruimte voor nog aan te schaffen bedrijfsinventaris gedurende de geldigheidsduur van het rapport. Het spreekt voor zich dat investeringen van aanzienlijke grootte hier niet onder vallen. De met " * " aangeduide posten zijn op verzoek van en in overleg met de

opdrachtgever c.q. verzekerde op een andere waarde gewaardeerd dan de nieuwwaarde.

**Beperking gebruik van
deze taxatie**

Dit taxatierapport is opgemaakt ten behoeve van verzekeringsdoeleinden. Dit rapport is niet geschikt om waardes aan te ontfemen die bestemd zijn voor opname in een jaarrekening of als onderpand voor een financiering.



Inbegrepen

1. de ICT apparatuur
2. het huurdersbelang

Behorend bij het gebouw (m.u.v. het huurdersbelang)

1. alle vaste vloer-, trap-, wand- en plafondafwerkingen, betimmeringen, verlaagde akoestische of systeemplafonds, isolaties en dergelijke
2. eventuele machine fundaties en bedrijfskantoren
3. vaste kasten, vaste balies, garderobemeubilair, stellingen en vaste ingebouwde keukens/pantry's (inclusief alle inbouwapparatuur)
4. het sanitair met aan- en afvoerleidingen, warm- en koudwaterleidingen, heetwatertoestellen, eventuele wateronthardingstoestellen, alsmede hydrofoorinstallaties
5. de gasleidingen met appendages
6. elektrische installatie voor licht, zwakstroom, eventuele noodstroominstallatie, de verlichtingsarmaturen, vast tot de gebouwen behorend
7. terreinverlichting met armaturen, vast aangebrachte reclameborden (inclusief eventuele verlichtingsinstallaties)
8. elektrische krachtinstallatie (tot aan de schakelaars van de machinerieën, transformatoren en hoogspanningsinstallatie)
9. centrale verwarmingsinstallatie, inclusief eventuele op c.v. en/of gas aangesloten heteluchtunits alsmede eventuele WKO en/of warmtepompinstallaties
10. regel- en schakeltechniek
11. bouwkundige milieutechnische, brandtechnische en/of akoestische voorzieningen
12. luchtverversingsinstallaties, ventilatiesystemen en eventuele airco's en/of koelinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties en dergelijke
13. aanlegkosten van telefoon, centraal antennesysteem en databekabelingen, inclusief eventuele wifi ondersteuning en toebehoren
14. verlaagde plafonds en systeem scheidingswanden met alle toebehoren en met de ingebouwde armaturen
15. dekvloeren inclusief betegeling/parket/laminaat en/of andere geplakte vloerbedekkingen
16. isolerende en/of zonwerende beglazing en de eventueel aanwezige zonweringen
17. alle voorzieningen ten behoeve van natte ruimten
18. inbraak- en rookmeldingsinstallatie alsmede brandalarm- en beveiligingsinstallatie inclusief eventuele camera's en overige toebehoren
19. brandblusleidingen met haspels, slangen en spuitstukken alsmede de eventuele brandtrappen
20. hemelwaterafvoeren en binnenhuisisoleringen
21. personen/goederen liftinstallatie(s)
22. bijgebouwen, bestratingen, hekwerken, slagbomen en/of poorten, vlaggenmasten, tuinaanleg etc. gelegen nabij de opstal(len)
23. het architectenhonorarium en de kosten van adviseurs en opzichters tijdens herstelling of herbouw, precario en legeskosten

en al hetgeen overigens aard- en nagelvast met de opstal is verbonden als bedoeld in Boek 3 artikel 4, lid 1 en 2; behoudens hetgeen hierna uitdrukkelijk wordt uitgesloten

Uitgesloten

1. de btw
2. de voorraad goederen



De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. In met name oudere gebouwen kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt. Bij de taxatie is er, tenzij anders vermeld, van uitgegaan dat deze vrij zijn van asbesthoudende materialen.

De uitgevoerde opname is geen bouwkundige inspectie, maar een globale visuele opname. De werking van installaties en voorzieningen zijn niet nader onderzocht.

Dit rapport is uitsluitend gemaakt ten behoeve van assurantiedoeleinden en voor voormelde opdrachtgever. Ondergetekende aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van dit rapport jegens anderen dan de opdrachtgever.

Het rapport is gebaseerd op waarde definities en waarderingsgrondslagen die voortkomen uit branche breed geaccepteerde richtlijnen. Opdrachtnemer is niet bekend met de specifiek van toepassing zijnde verzekeringspolis en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor die gevallen waarin de definities of waarderingsgrondslagen uit het polisblad afwijken van de in dit rapport gehanteerde definities of waarderingsgrondslagen. Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie.

De taxatieactiviteiten van Van Ameyde Waarderingen vallen onder het algehele stelsel van richtlijnen waaraan wij ons onderworpen hebben. Dit betekent dat onder meer onze ethische code op onze professionals van toepassing is. Op basis hiervan zullen onze taxateurs continu in overeenstemming met deze code dienen te handelen. De naleving van deze ethische code wordt periodiek gecontroleerd. Doelstelling van deze code is ervoor te zorgen dat de onafhankelijkheid van de taxateur zodanig geborgd is dat het niet mogelijk is dat belangenverstrengeling, ongepaste invloed of partijdigheid het beroepsmatige of zakelijke oordeel kunnen beïnvloeden. Naleving van deze code wordt periodiek getoetst door de directie van Van Ameyde Waarderingen.

Ondergetekende verklaart geen financiële belangen van welke vorm dan ook te hebben met betrekking tot het getaxeerde, noch de betrokken partijen.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap

Schiphol-Rijk, 09-05-2025
Van Ameyde Waarderingen B.V.

Taxateur: B. Lust

Dit rapport is digitaal ondertekend middels een geavanceerde elektronische handtekening. Dit houdt in dat:

- Conform een interne procedure het rapport door ondertekenaar(s) is geaccordeerd en de inhoud van het rapport ook als zodanig op unieke wijze aan ondertekenaar is verbonden;
- het mogelijk is de ondertekenaar(s) te identificeren;
- deze ondertekening tot stand is gekomen met middelen die de ondertekenaar onder zijn uitsluitende controle kan houden (two step authentication);
- elke wijziging achteraf van de gegevens waarop de ondertekening betrekking heeft, kan worden opgespoord.

Gebruikers van dit rapport kunnen de authenticiteit ervan achterhalen door in de pdf-viewer onder de aanduiding "handtekening" te letten op de volgende kenmerken:

- het document is afkomstig van postmaster@vanameyde.com
- de identiteit van de ondertekenaar staat op "geldig"

De pdf mag niet zijn gewijzigd sinds de handtekening is toegepast



Onderstaande definities zijn ontleend aan de professionele standaarden die in de inleiding van dit rapport zijn benoemd. De verzekerde wordt aangeraden te controleren of deze definitie aansluit bij de definities die in het polisblad van zijn of haar verzekering zijn gebruikt.

Herbouwwaarde

Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw - op dezelfde locatie en naar - constructie en indeling gelijkwaardig - onmiddellijk na de gebeurtenis met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges, etc. (niet limitatief). (bron: NBB 2006 1.7 met aanvulling VRT)

Functionele herbouwwaarde

Onder functionele herbouwwaarde wordt verstaan het bedrag benodigd voor de bouw, onmiddellijk na de gebeurtenis, van een gebouw op dezelfde locatie, ingericht en geconstrueerd voor de huidige bestemming.

Vervangingswaarde

Het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van naar soort, kwaliteit, staat en ouderdom gelijkwaardige zaken. Als er geen vervangingsmarkt bestaat dan wordt de hoogste uitkomst aangehouden van;

- A) de nieuwwaarde onder aftrek van een bedrag voor technische veroudering; of*
- B) de nieuwwaarde onder aftrek van een bedrag voor economische veroudering.*

Hierbij wordt rekening gehouden met de staat van onderhoud van de zaak.

Huurdersbelang

De kosten door verzekerde als huurder gemaakt ter verbetering of aanpassing van het gehuurde gebouw of de gehuurde ruimten.

Eigenarenbelang

Al hetgeen voor rekening van verzekerde als eigenaar in het appartement(srecht) is aangebracht dat deel uitmaakt van de totale onroerende zaak (de VVE).

Opruimingskosten

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van de verzekerde gevaarsobjecten, die niet reeds in de in artikel 8.1.1 (NBB 2006) bedoelde vaststelling zijn begrepen en die het noodzakelijk gevolg zijn van een onder deze verzekering gedekte schade.

Nieuwwaarde

Het bedrag dat nodig is voor het verkrijgen van nieuwe zaken van dezelfde soort en kwaliteit met inbegrip van de kosten van/voor het opstellen, opstarten, inregelen, engineering, projectbegeleiding, invoerrechten, etc. (niet limitatief). (bron: NBB 2006 1.12 met aanvulling VRT)

Sloopwaarde

Het bedrag dat zou kunnen worden verkregen voor de nog bruikbare respectievelijk waardevolle onderdelen van het gebouw, verminderd met de kosten van het laten afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen.

Inventaris

De voor de bedrijfs- of beroepsuitoefening of andere op het polisblad omschreven activiteiten bestemde roerende goederen. Niet tot de bedrijfsuitrusting/inventaris worden gerekend: geld, geldswaardige papieren, motorrijtuigen, aanhangwagens, caravans, vaartuigen en dieren.

P.M.

Pro Memorie, 'ter herinnering'. Aanwezige zaken die, om redenen, niet zijn meegenomen in de verzekeringstaxatie.

Recapitulatie



1ste verdieping	€ 86.450
2e verdieping	€ 57.250
Algemeen	€ 11.500
ICT	€ 80.000
Huurdersbelang	€ 300.000

Totaal vaste taxatie	€ 535.200
-----------------------------	------------------

btw 21%	€ 112.392
---------	-----------

Niet op vaste taxatie inclusief btw	€ 27.408
-------------------------------------	----------

Totaal inclusief btw	€ 675.000
-----------------------------	------------------

Getaxeerde items

Een gedetailleerd overzicht van de getaxeerde items inclusief aanvullende informatie is als bijlage toegevoegd.



Vaste taxatie

1ste verdieping

Kantoor

- | | | | |
|---|---|--|---------|
| 1 | - | inventaris, bestaande uit: | € 4.350 |
| 2 | | kantoorwerkplek(ken) bestaande uit: bureautafel, bureaustoel en ladeblok | |
| 1 | | jaloeziedeurlkast(en), 1/2 hoog | |
| 1 | | vergaderopstelling t.b.v. 5 personen | |
| 2 | | whiteboards | |

Tussenruimte

- | | | | |
|---|---|-----------------------------|---------|
| 2 | - | inventaris, bestaande uit: | € 3.750 |
| 5 | | jaloeziedeurlkast(en), hoog | |
| 1 | | stelling(en) | |
| 1 | | mobiele kast | |
| 1 | | magazijnwagen | |
| 1 | | tafel met 4 stoelen | |

Lokalen

- | | | | |
|---|---|--|----------|
| 3 | - | inventaris, bestaande uit: | € 65.000 |
| 1 | | klaslokaal bestaande uit: 6 hoog/laag bedden, 6 oefenpoppen, leerlingsets met bureautafel en stoel, lerarenwerkplek met bureautafel en bureaustoel, (lade)kasten en dergelijke | |
| 4 | | klaslokaal bestaande uit: leerlingsets met bureautafel en stoel, lerarenwerkplek met bureautafel en bureaustoel, (lade)kasten en dergelijke | |
| 4 | - | overig lesmateriaal waaronder infuuspompen, EHBO koffers en dergelijke, zie niet op vaste taxatie | P.M. |

Kantine

- | | | | |
|---|---|--------------------------------------|---------|
| 5 | - | inventaris, bestaande uit: | € 5.850 |
| 6 | | treinbanken | |
| 4 | | rechthoekige tafels | |
| 1 | | koelkast, tafelmodel met glazen deur | |
| 1 | | eettafel met 8 stoelen | |
| 1 | | LG televisie | |
| 1 | | whiteboard | |
| 1 | | Whirlpool koelkast, tafelmodel | |

Receptie

6 - inventaris, bestaande uit: € 5.500

1 kantoorwerkplek bestaande uit: bureautafel, bureaustoel en ladeblok

2 kantoorwerkplekken bestaande uit: bureautafel en bureaustoel

1 bureautafel, smal

4 jaloezie deurkasten, hoog

1 sleutelkluis

2 leerlingtafels

Gang

7 1 AED in kast € 2.000

Totaal 1ste verdieping

€ 86.450

2e verdieping

Projectiekamers

8	3	vergaderopstelling t.b.v. 5 personen	€ 6.000
---	---	--------------------------------------	---------

Kantine

9	-	inventaris, bestaande uit:	€ 23.250
	4	treinbanken	
	2	rechthoekige tafels	
	4	hoge tafels	
	14	hoge krukken	
	1	ronde tafel met 6 stoelen	
	6	bankelementen	
	1	Inventum magnetron	
	1	koelkast, tafelmodel, met glazen deur	
	2	jaloeziedeurkasten, hoog	
	2	stellingen	
	5	rechthoekige tafels	
	11	stoelen	
	1	whiteboard	

Kantoren

10	-	inventaris, bestaande uit:	€ 28.000
	10	kantoorwerkplekken bestaande uit: bureautafel en bureaustoel	
	5	jaloeziedeurkasten, halfhoog	
	1	jaloeziedeurkast, hoog	
	2	postvakkenkasten, 8 laden	
	2	bankelementen	
	2	treinbanken	
	2	rechthoekige tafels	
	3	stoelen	
	1	vergaderopstelling t.b.v. 5 personen	

Lokalen

Totaal 2e verdieping			€ 57.250
-----------------------------	--	--	-----------------

Algemeen

11	-	D.E. koffiemachines, lease, zie niet op vaste taxatie	P.M.
12	-	magazijnen/opslagruimte bestaande uit: stellingen, archiefkasten, ladekasten, wasmachine, wasdroger	€ 10.000
13	1	S-Cape plus	€ 1.500
Totaal Algemeen			€ 11.500

ICT

14	-	laptops en tablets, zie rapport IW250117981-001	P.M.
15	-	ICT-apparatuur bestaande uit:	€ 80.000
		2 desktops	
		7 C-Touch / Samsung digiborden	
		1 dockingstations	
		8 monitoren	
		- telefooninstallatie met alle toestellen, centrale, netwerkkapparatuur, bekabeling e.d.	
		<i>Netwerkkapparatuur</i>	
		3 switches	
		<i>Printers</i>	
		1 Canon printers, Imagerunner Advance C3530I	
		<i>Data</i>	
		- wifi-accespoints, databekabeling (voor zover niet meegerekend met opstal) en installatie	
		Totaal ICT	€ 80.000

Huurdersbelang

- 16 - huurdersbelang, zijnde voor rekening en risico van verzekerde aangebrachte afbouw, verbouwing en verbeteringen, alsmede aard- en nagelvaste installaties, waaronder onder andere te verstaan: € 300.000

(uitbreiding van) installaties ten behoeve van:

- (nood-)verlichting
- regel- en schakeltechniek
- databekabeling
- en dergelijke

Tot het huurdersbelang wordt medegerekend:

- (uitbreiding van) bouwkundige milieutechnische of brandtechnische voorzieningen
- verlaagde plafonds met inbouwarmaturen
- opbouwarmaturen, inclusief halogeen verlichting
- dekvloeren
- keukenblok met apparatuur en dergelijke, geheel compleet
- bestemmingsaanduidingen en/of bewegwijzering
- vaste kasten/kastenwanden
- vast meubilair
- camerabewakingsinstallatie bestaande uit: binnen- en buiten opgestelde camera's, video-opnameapparatuur, led schermen, netwerkkapparatuur, bekabeling e.d.
- screens

- 17 - liftinstallatie, volgens verzekerde opstal P.M.

Totaal Huurdersbelang

€ 300.000

Totaal vaste taxatie

€ 535.200

Niet op vaste taxatie

Niet op basis nieuwwaarde:

18 - inventaris geheel of gedeeltelijk buiten gebruik; P.M.

Op basis nieuwwaarde:

19 - kantoorbenodigdheden, € 27.408

- drukwerk en documentatie,
- boekwerken,
- vakliteratuur,
- computersupplies,
- keuken- en kantinebenodigdheden,
- onderhoudsmiddelen,
- veiligheidsmiddelen,
- bewegwijzering,
- meet- en precisie-instrumenten,
- laboratoriumbenodigdheden,
- telefoonapparatuur,
- communicatiemiddelen,
- bedrijfskleding,
- reserveonderdelen,
- reservemeubilair en -materialen,
- schoonmaakgerief,
- plant- en wandversieringen,
- Zomede nog te verzekeren of bij te plaatsen en/of in dit rapport niet genoemde inventaris -niets uitgezonderd- , alsmede de herstellkosten aan installaties van derden
- (voor zover deze kosten na een schade voor rekening van verzekerde komen)

Totaal Niet op vaste taxatie

€ 27.408