Taxatierapport

Ten behoeve van een brandverzekering

Singel 124 Kandinsky College, 6584 BK Molenhoek

Opdrachtgever:

Gemeente Mook en Middelaar



Peildatum: 01-11-2024

Thorbecke, Zwolle 18-12-2024

1 Waardering

De waarde van de beschreven opstal en/of de hierin aanwezige inventaris is per waardepeildatum 01-11-2024 vastgesteld op:

	Exclusief BTW	Inclusief 21% BTW
Herbouwwaarde opstal	€ 6.400.000,-	€ 7.744.000,-
Nieuwwaarde inventaris	€ 950.000,-	€ 1.149.500,-

De herbouwwaarde opstal is inclusief fundering
Advies opruimingskosten: 10% van de vastgestelde herbouwwaarde

Doel van de taxatie

Het vaststellen van de te verzekeren waarde die bij acceptatie door verzekeraars een bindend geheel vormt met, en dient als basis voor, de overeenkomst tot verzekering. Dit rapport ontleent zijn rechtskracht aan artikel 7:960 BW.

Wettekst 7:960 BW:
“De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij in een duidelijk voordeliger positie zou geraken. Deze wettekst mist toepassing bij voorafgaande taxatie van een 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."

Waarderingsgrondslag

Gebouwen en huurdersbelang
De herbouwwaarde, tenzij in het taxatierapport anders is vermeld.

Bedrijfsuitrusting / inventaris
De nieuwwaarde, tenzij in het taxatierapport anders is vermeld.

Bij de waardering is geen rekening gehouden met eventuele kortingen en/of subsidies.
Voor zover van toepassing is bij de waardering uitgegaan van de marktsituatie en de valutakoersen zoals die gelden op de taxatiedatum.

Geldigheidsduur

Dit taxatierapport heeft alleen dan bindende kracht indien het bij een calamiteit niet ouder is dan 36 maanden, gerekend vanaf de dagtekening dezes. Indien echter een indexclausule in de opstalverzekering is opgenomen, geldt een geldigheidsduur van maximaal 6 jaar. Voor de inventariswaarde geldt een geldigheidsduur van 36 maanden.

2 Omschrijving

Adres	Singel 124 Kandinsky College, 6584 BK Molenhoek
Bestemming	Onderwijs
Gebruiker	Kandinsky Molenhoek
Oppervlakte BVO (m2)	2.615
Dakconstructie	Plat
Gevels	Steen
Aantal bouwlagen	2
Vloeren	Beton
Kozijnen	Hout
Beglazing	Enkel
Zonnepanelen	Niet aanwezig
Kwaliteit	Gemiddeld
Brandmeldinstallatie	Ja
Sprinklerinstallatie	Nee
Camera's	Ja
Inbraakbeveiliging	Ja
Risicoverhogende zaken	Er zijn geen bijzondere risicoverhogende zaken waargenomen.
Aanvullende opmerkingen	De vastgestelde herbouwwaarde omvat tevens de aan de westzijde gelegen stallingsruimte van ca. 72 m^2.

3 In- en uitsluitingen herbouwwaarde

Dit hoofdstuk bevat een niet limitatieve lijst van bestanddelen van gebouw, huurdersbelang of bedrijfsuitrusting/inventaris. De genoemde zaken -indien aanwezig en eigendom van verzekerde- zijn onder de getaxeerde sommen begrepen (insluitingen) of daarvan uitgesloten (uitsluitingen), tenzij in het taxatierapport anders is vermeld.

Insluitingen

- Vaste vloer-, wand- en plafondafwerkingen en vaste betimmeringen.
- Ingebouwde kantoren, balies, bars en vast ingebouwde keukenblokken met inbouwapparatuur.
- Machinefundaties.
- Sanitair met aan- en afvoerleidingen, warm- en koudwaterleidingen, heetwatertoestellen, hydrofoorinstallaties, onthardingstoestellen en overige waterbehandelingsinstallaties.
- Gasleidingen met appendages tot circa 1 m. buiten de gevel.
- Elektrische installaties voor licht, kracht-, zwakstroom- en noodstroominstallaties, inclusief verdeelkasten, aggregaten en/of accu's.
- Centrale Antenne Systeem met bekabeling en antennes.
- Verlichtingsinstallatie en noodverlichtingsinstallatie inclusief accu's en armaturen die vast tot het gebouw behoren.
- Intercominstallaties en geïntegreerde geluidsinstallaties met luidsprekers en bekabeling, excl. tuners/versterkers.
- Centrale verwarmingsinstallaties inclusief vaste radiatoren, luchtverhitters en overige verwarmingsapparaten.
- Gasgestookt luchtverhitters.
- Luchtverversings- en luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, airconditioningsinstallaties en airconditioningsunits.
- Centrale stofzuiginstallaties.
- Buizenpostsystemen.
- Bliksembeveiligingssystemen.
- Inbraaksignalering- en brandmeldinstallaties, ontruimingsinstallaties.
- Toegangscontrole systemen excl. PC's.
- Data bekabeling incl. patchkasten en –units, excl. ingebouwde netwerkapparatuur.
- Brandblusleidingen met haspels, slangen en spuitstukken, blusschuim- en blusgasinstallaties en sprinklerinstallaties met pompen en voorraadtanks.
- Hemelwaterafvoeren en rioleringen tot circa 1 m. buiten de gevel.
- Leidingen die zich in de grond onder het gebouw bevinden, tot 1 meter buiten de gevel.
- Buitenzonweringen en rolluiken.
- Vast aangebrachte beletteringen, reclameborden en lichtreclames.
- Glazenwas- en gevelonderhoudsinstallaties.
- Liftinstallaties en roltrappen met bouwkundige voorzieningen.
- Glas- en schilderwerk alsmede het hang- en sluitwerk.
- Brandtrappen en/of vluchtbordessen, noodtrappen, noodladders en kooiladders.
- Kraanbanen voor zover integraal deel van het gebouw, exclusief de kraaninstallaties.
- Industriedeuren, snelloopdeuren, docklevellers en dockshelters.
- Prefab kantoorunits.
- Terreinafscheidingen, hekken, slagbomen, rijwielbergingen en overige kleine onroerende zaken op het terrein.
- Terreinverlichting met armaturen.
- Voorts al hetgeen gerekend kan worden tot de gebouwen en bouwkundige voorzieningen.

Uitsluitingen

- Inventaris tenzij in dit rapport expliciet een taxatiewaarde voor de inventaris is opgenomen.
- Huurdersbelang.
- Heiwerken.
- Funderingen tenzij anders in het rapport aangegeven staat.
- Ondergrondse tanks.
- Lampen en opgebouwde of loshangende armaturen.
- Losliggende vloerbedekking.
- Kassa's en onderdelen van de kassalijnen.
- Voorraden en goederen.
- Privé-eigendommen die zich in het getaxeerde bevinden.
- Opruimingskosten ten gevolge van milieuverontreiniging in welke vorm dan ook.

4 Ondertekening

In opdracht van Gemeente Mook en Middelaar heeft Thorbecke B.V., gevestigd aan de Zwartewaterallee 50, 8031 DX te Zwolle, de onderstaande taxateur(s) aangesteld als deskundige(n) ter bepaling van de waarde ten dienste van een brandverzekering, ter voldoening van het bepaalde in artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek. De taxateur(s) verklaart (verklaren) te hebben opgenomen en getaxeerd het in dit rapport vermelde en omschreven object.

Adres: Singel 124 Kandinsky College, 6584 BK Molenhoek

Datum: 18-12-2024

Taxateur (s): de heer P.W. Alexander RT

Peter Alexander

ingeschreven in het NRVT onder nummer RT437299753



de heer H.J. den Boef RT

Erik-Jan den Boef

ingeschreven in het NRVT onder nummer RT831949433



5 Algemene bepalingen

Informatieoverdracht. De taxaties zijn uitgevoerd, mede op basis van de door opdrachtgever of namens opdrachtgever verstrekte informatie. Door de taxateur is geen onderzoek verricht naar de eigendomsrechten of andere aanspraken die derden kunnen uitoefenen op de getaxeerde zaken of delen daarvan. Gedurende de geldigheidsduur van dit taxatierapport blijft opdrachtgever verantwoordelijk voor aanpassing van de verzekerde som als gevolg van mutaties, wisselende valutakoersen en/of wijzigende marktomstandigheden.

Doel en gebruik. Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door opdrachtgever en voor het doel waarvoor het is opgesteld, zijnde verzekeringsdoeleinden. Het rapport of delen uit het rapport zullen door Thorbecke niet beschikbaar worden gesteld aan derden, tenzij opdrachtgever hiervoor schriftelijke toestemming verleent. Tegenover derden die in het bezit zijn gekomen van dit taxatierapport of delen hieruit, ook al is dit met medeweten en/of na toestemming van opdrachtgever, aanvaardt Thorbecke geen aansprakelijkheid. Ook is Thorbecke aan hen geen inhoudelijke verantwoording verschuldigd.

Fundering en scheidingsmuren. Getaxeerd is de herbouwwaarde vanaf de onderkant van de laagst gelegen vloer inclusief balken en voor zover van toepassing, inclusief de eventuele kelderruimten welke zich beneden het maaiveld bevinden, zonder heiwerk en andere ondergrondse funderingen tot het aanhelen van de fundatie gelegen tot 0,50 m beneden de laagst gelegen vloer, tenzij in het taxatierapport anders is vermeld. Gemeenschappelijke muren zijn voor de helft gerekend tot de betreffende gebouwen te behoren.

Oppervlaktebepaling. Oppervlakten van opstallen zijn gebaseerd op informatie van de opdrachtgever. Indien uit waarnemingen ter plaatse is gebleken dat deze informatie evident onjuist is, dan zijn de oppervlakten door de taxateur op de meest efficiënte wijze bepaald, bijvoorbeeld door opname ter plaatse en/of met behulp van luchtfoto's. De in dit rapport vermelde oppervlakten zijn, voor zover van toepassing, inclusief de eventuele kelderruimten welke zich beneden het maaiveld bevinden.

Opruimingskosten. In de herbouwwaarde zijn niet betrokken de opruimingskosten, tenzij in het taxatierapport anders is vermeld. Als advies opruimingskosten kan 10% van de vastgestelde herbouwwaarde worden gehanteerd.

Gehanteerde begrippen

Herbouwwaarde. Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het getaxeerde gebouw, op dezelfde locatie en naar constructie, afwerking en indeling gelijkwaardig, onmiddellijk na de gebeurtenis, met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges, normale winst voor aannemer, enz.

Opruimingskosten. De kosten die dienen te worden gemaakt om eventuele restanten van de opstal te slopen, op te ruimen, af te voeren, storten en te vernietigen en verder het terrein, respectievelijk de opstallen, in zodanige staat te brengen dat onmiddellijk met de herbouw, respectievelijk het herstel, kan worden begonnen.

Gebouw (opstal). De onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is dan wel volgens verkeersopvatting daarvan deel uitmaakt. Voor zover niet anders vermeld, zijn alle bouwsels begrepen die naar hun aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Uitgezonderd zijn de fundering en de grond, tenzij in het taxatierapport anders is vermeld.

Nieuwwaarde. Het bedrag dat nodig is voor het verkrijgen en gebruiksklaar opstellen van nieuwe zaken van dezelfde soort en kwaliteit, inclusief de kosten voor het opstellen, opstarten, inregelen, engineering, projectbegeleiding, invoerrechten enz.

Bedrijfsuitrusting / **inventaris.** Alle roerende zaken, met uitzondering van goederen en van particuliere huishoudelijke inboedel. Motorvoertuigen voorzien van een kenteken, aanhangwagens, caravans en vaartuigen zijn uitgezonderd tenzij in het taxatierapport anders is vermeld.

Goederen. De grond- en hulpstoffen, halffabricaten, eindproducten, goederen in bewerking en emballage.

Huurdersbelangen. De kosten door verzekerde als huurder gemaakt ter verbetering of aanpassing van de gehuurde onroerende zaak of delen daarvan.

6 Foto's van het getaxeerde object
















































