

De taxatie is uitgevoerd conform artikel 7:960 BW

Rapportnummer: **198911.001**  
 Naam: VvE Woonwinkel Complex IJburglaan (7212)  
 Adres: Johan van der Keukenstraat 2 t/m 148  
 IJburglaan 551 t/m 725  
 Daguerrestraat 3 t/m 55  
 Joris Ivensplein 2 t/m 116  
 Postcode en Plaats: Amsterdam  
 Referentie: -  
 Datum: 26 juli 2012  
 Gebruik: Winkels, parkeergarage en appartementen



Bouwaard	Bij de taxatie is het volgende inbegrepen:
Constructie: beton, deels staal	vaste betimmeringen, natuursteen, tegelwerken en afwerkvloeren
Vloeren: beton	keukenblokken en/of pantry's
Gevels: steen, deels met sauswerk, houten en aluminium puien en kozijnen met isolatieglas	loodgieterswerk, sanitair, gas-, water- en rioolleidingen
Dak: beton, hout	verwarmingsinstallaties
Dakbedekking: bitumen, keramische dakpannen	ventilatiesystemen en/of luchtbehandelingsinstallaties
Separaties: beton, steen, plaatmateriaal op regelwerk, hekwerken	elektrische installatie voor licht, noodlicht en/of kracht
Plafonds: plaatmateriaal op regelwerk, voorzien van stuc- en/of schilderwerk, systeem	liftinstallatie(s)
Aantal bouwlagen: 1 t/m 9	bliksembeveiligingsinstallatie(s)
	brandmeldinstallatie(s), CO2 melders en/of brandblusleidingen met haspels
	sprinklerinstallatie(s)
	inbraak-/alarminstallatie(s)
	centrale-antenne-installatie(s)
	elektrische/handbediende industriedeuren
	slagbomen, hekwerken/poorten
	architectenhonorarium, teken- en advieskosten, leges, de begeleidings- en toezichtkosten van de vve-beheerder
	kosten voor bodemonderzoek, de kosten voor toezicht tijdens de bouw
	overige vaste aanhorigheden
	eigenaarsbelang (ongetaxeed) op verzoek van verzekerde BTW
<u>Herbouwwaarde:</u> € 82.500.000	<u>Uitgesloten is:</u>
<u>Funderingen:</u> € 6.500.000	huurdersbelang
<u>Eigenaarsbelang:</u> € 5.790.000	
<u>Totaal:</u> € 94.790.000	

**Opmerkingen:**

Voor de sanitaire ruimten en de keukens is een waarde opgenomen gebaseerd op een standaard afwerkingsniveau:

Keukens: een stelpost van € 6.000,= incl. opslagen en BTW per appartement.

Sanitaire ruimten: voor badkamers en toiletten een stelpost van € 10.000,= incl. opslagen en BTW per appartement.

## Uitgangspunten

### ALGEMEEN

Tenzij in het rapport anders vermeld, gelden onderstaande clausules:

1. De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door één of meer deskundigen, rekening houdend met ondermeer ligging, bouwaard, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
2. In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen technisch inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van de getaxeerde zaken. Door Troostwijk wordt er van uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.
3. Met eventuele bij visuele inspectie niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat deze niet in de waardering worden betrokken en Troostwijk daarvoor niet aansprakelijk is.
4. De waardering is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.
5. Bij de waardering is er van uitgegaan dat, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen en zonder het maken van extra kosten.
6. Tevens is er van uitgegaan, dat uit (vorenbedoelde) wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
7. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.
8. Tenzij anders vermeld, is terzake geen bijzondere informatie ingewonnen en is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomstitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten. Tevens is er geen uitgebreid planologisch onderzoek gedaan, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.
9. Tenzij anders vermeld, is bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde van de zaken zouden kunnen doen verminderen.
10. Troostwijk is tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik door derden (of van gebruik voor andere doelen dan waarvoor deze zijn opgesteld) van het door Troostwijk opgestelde rapport of akte.
11. Troostwijk aanvaardt met inachtnaam van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten wordt door ons nadrukkelijk uitgesloten.
12. Troostwijk zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van Troostwijk. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat wij jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.

### BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID

1. Behoudens gevallen van opzet of grove schuld aan de zijde van Troostwijk, is Troostwijk niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van schade, van welke aard dan ook, waaronder bedrijfsschade, aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden.
2. Gelet op de aard, inhoud en strekking van de opdrachten gegeven aan Troostwijk, zal de totale aansprakelijkheid van Troostwijk voor de door de opdrachtgever geleden schade uit hoofde van toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of anderszins, in ieder geval zijn gelimiteerd tot tienmaal het bedrag van het aan de desbetreffende opdracht verbonden en door partijen overgekomen honorarium, courtage, taxatieloon of iedere andere beloning, exclusief omzetbelasting en exclusief in verband met de uitvoering van de overeenkomst gemaakte kosten, met dien verstande dat in alle gevallen steeds als maximum zal hebben te gelden het bedrag waarvoor in het desbetreffende geval recht op uitkering bestaat vanwege de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar(s) van Troostwijk.
3. Indien, om welke reden dan ook, geen verzekeringsuitkering plaatsvindt, is de aansprakelijkheid beperkt tot het door Troostwijk in verband met de betreffende opdracht in rekening gebrachte honorarium met een maximum van EUR 22.000,-.
4. Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf of later geconstateerde niet zichtbare gebreken.
5. Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste inlichtingen of gegevens in het algemeen, hetzij afkomstig van de opdrachtgever, hetzij afkomstig van derden, ongeacht of deze inlichtingen of gegevens in het algemeen in redelijkheid voor juist mochten worden aangenomen. Troostwijk is tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie van belang voor het waarde oordeel verzwijgt.
6. Een rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart één jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadelijkheid.

### TENSLLOTTE

1. Troostwijk heeft bij de uitvoering van de overeenkomst de juiste zorg in acht genomen. Troostwijk heeft geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap gehandeld.
2. Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt in publicaties, circulaties of voor derden bestemde stukken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.
3. Op onze overeenkomsten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gedeponeerd bij de KvK te Amsterdam onder nummer 33165249. Deze Algemene Voorwaarden zullen op verzoek kosteloos worden toegezonden. Bovenstaande bepalingen staan tevens vermeld in deze Algemene Voorwaarden.
4. © 2008 Troostwijk Taxaties B.V., Amsterdam, Nederland. Alle rechten voorbehouden. Dit rapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit rapport mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopiëren, opnamen of andere manier, zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming van Troostwijk Taxaties B.V.

## DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van een waarde ten behoeve van een verzekering.

Bij acceptatie door verzekeraars maakt het taxatierapport deel uit van de verzekerings-overeenkomst en ontleent zijn rechtskracht aan het op het voorblad van dit rapport genoemde artikel 7:960 BW.

Dit artikel luidt als volgt:

“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.”**

## WAARDEBEPALING EN VERANTWOORDING

Teneinde dit taxatierapport op te maken, heeft er een opname plaatsgevonden van de onroerende zaken. De vastgestelde waarde berust op berekeningen van bouwkosten, inclusief bijkomende kosten zoals bij inbegrepen is omschreven, waarbij geen rekening is gehouden met toekomstige veranderingen, verbeteringen en/of uitbreidingen van en aan de gebouwen, alsmede mogelijke wijzigingen welke moeten plaatsvinden op last van hogerhand. Deze berekeningen blijven eigendom van Troostwijk Taxaties B.V.

De taxatie is geschied op basis van herbouwwaarde, tenzij in het rapport anders aangegeven.

Het taxatierapport wordt aan de opdrachtgevers verstrekt. In verband met het vertrouwelijk karakter, stellen wij dit rapport niet ter beschikking aan derden, tenzij de opdrachtgevers anders beslissen.

Er is geen onderzoek gedaan naar de eigendomsrechten op het getaxeerde, zodat wordt verondersteld dat de aanspraken op de onroerende zaken rechtsgeldig zijn.

## **BTW**

Indien gedurende de geldigheidsduur van deze rapportage veranderingen optreden in het recht op vooraf trek, dan adviseren wij u (dat deel van) de getaxeerde waarde te wijzigen naar het dan geldende BTW-tarief.

## GETAXEERDE ZAKEN EN BELANGEN

### **Gebouw**

De als zodanig omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is en volgens verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt. Voor zover niet afzonderlijk gewaardeerd en/of genoemd zijn in de omschrijving alle bouwsels begrepen die naar hun aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven.

Met gebouwen worden gelijkgesteld:

- bijgebouwen
- terreinafscheidingen, toegangspoorten e.d.
- afneembare delen van gebouwen.

## **Opruimingskosten (indien van toepassing)**

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van de gewaardeerde gebouwen die niet reeds in de polis bedoelde schadevaststelling zijn begrepen en het noodzakelijk gevolg zijn van een gevaar waartegen verzekerd is.

Bij de in het rapport vermelde hoogte van het premier-risque bedrag voor opruimings-kosten zijn wij ervan uitgegaan dat zich op de locatie en onder de bedrijfsinventaris en voorraad goederen geen of niet in aanmerkelijke mate stoffen bevinden die onder de wettelijke bepaling vallen voor chemische afvalstoffen. Ons advies beperkt zich tot de getaxeerde locatie.

## **VERKLARING VAN DE GEHANTEERDE BEGRIPPEN**

### **Herbouwwaarde**

Het bedrag dat benodigd is voor de herbouw van het verzekerde gebouw - op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig - onmiddellijk na de gebeurtenis.

Dat is dus met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges etc.

### **Huurdersbelang**

Het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van gedane verbeteringen of aanpassingen in eigendom van verzekerde voor zover die voor rekening en risico van de huurder zijn.

### **Eigenaarsbelang**

Het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van gedane verbeteringen of aanpassingen in het gebouw of afzonderlijk eigendom voor zover die voor rekening en risico van de afzonderlijke eigenaar zijn.

## **LOOPTIJD VAN HET RAPPORT**

De geldigheidsduur van het taxatierapport is onderdeel van de polisvoorwaarden en wordt aldaar vermeld.

Bij het opmaken van het taxatierapport zijn wij uitgegaan van een geldigheidsduur van 6 jaar.

Volgens opgave verzekerde is de indexclausule van kracht.

Derhalve zal er geen aanpassing door Troostwijk Taxaties B.V. plaatsvinden.