

Taxatierapport 22T931
(conform artikel 7:960 BW)

OPSTALLEN

VvE gebouw Vespuccistraat 97

Vespuccistraat 97HS- t/m 97-3

1056 SK AMSTERDAM



Bezoekdatum : 06 december 2022

Uw referentie:
Polisnummer:116005462

Onze referentie:
P. de Leeuw

Contact:
T: 085-0220299
info@gptaxaties.nl

Taxatierapport 22T931

Ondergetekende verklaart op verzoek van belanghebbenden te hebben getaxeerd, de

OPSTALLEN

van VvE gebouw Vespuccistraat 97
Vespuccistraat 97HS- t/m 97-3
1056 SK AMSTERDAM

Recapitulatie

Getaxeerd bedrag herbouwwaarde	: €	710.000,-
Ongetaxeerd bedrag woningverbeteringen	: €	<u>71.000,-</u>
Totaal bedrag herbouwwaarde	: €	<u>781.000,-</u>

ZEVENHONDERDEENENTACHTIGDUIZEND EURO

Advies opruimingskosten (premier risque)	: €	<u>50.000,-</u>
--	-----	-----------------

VIJFTIGDUIZEND EURO

De bedragen zijn inclusief btw.

GP Taxaties & Advies B.V. is niet de verzekerde zelf en is niet in dienstbetrekking bij verzekerde. De taxatie is ten behoeve van een verzekering en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam /Naarden,
16 januari 2023.



VERANTWOORDING

Doel

Het vaststellen van de te verzekeren waarde. Bij acceptatie door verzekeraars maakt het taxatierapport deel uit van de verzekeringsovereenkomst en ontleent zijn rechtskracht aan artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit artikel luidt als volgt:

"De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij duidelijk in een 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".

Opruimingskosten

Voor zover in het taxatierapport een waardering ten aanzien van "Opruimingskosten" is opgenomen, wordt nadrukkelijk bepaald dat het hier een advies betreft en geen deskundigentaxatie. Nadrukkelijk wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent is opgenomen onder "taxatiebegrippen". Het bedrag wordt op basis van premierisque geadviseerd.

Bij het bepalen van de opruimingskosten is geen rekening gehouden met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Prijswijzigingen / indexering

In deze taxatie is geen rekening gehouden met eventuele kortingen en/of subsidies en prijswijzigingen. De taxatie is een momentopname. Om te zorgen dat waardefluctuaties door een verzekering worden gevolgd c.q. afgedekt kan deze taxatie dienen als basis voor een geïndexeerde verzekering. Gedurende de geldigheidsduur van dit taxatierapport blijft de verzekerde verantwoordelijk voor aanpassing van de verzekerde som als gevolg van mutaties, wisselende valutakoersen en/of wijzigende marktomstandigheden.

Geldigheidsduur taxatierapport

Ten aanzien van de geldigheidsduur van het taxatierapport verwijzen wij u naar hetgeen hieromtrent in polissen dan wel anderszins tussen partijen is geregeld.

Waardepeildatum

De waardepeildatum is de datum van bezoek/taxatie op locatie.

Btw

De bedragen genoemd in dit taxatierapport zijn inclusief btw.

TAXATIEBEGRIPPEN

Gebouw

Voor zover in deze taxatie wordt gesproken over “gebouw”, wordt hierbij uitgegaan van, en is deze gebaseerd op onderstaande begripsomschrijving:

De op het polisblad omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is dan wel volgens verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt. Voor zover niet voor afzonderlijke sommen verzekerd, zijn in de omschrijving alle bouwsels begrepen die naar hun aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Met het begrip "gebouw" wordt gelijkgesteld: bijgebouwen, terreinafscheidingen, toegangspoorten en dergelijke, alsmede afneembare delen van een gebouw.

Eigenaarsbelang/Huurdersbelang/Woningverbeteringen

De kosten voor de bouwkundige verbeteringen aan vloeren, wanden, plafonds, installaties, keuken, badkamer en toilet, welke gemaakt zijn door de eigenaar en/of huurder na de eerste oplevering van de appartementen/woning(en)/commerciële ruimte(n) en voor zover niet tot het gezamenlijk eigendom behoren.

Opruimingskosten

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van verzekerde c.q. te verzekeren zaken en die het rechtstreeks en noodzakelijk gevolg zijn van een gevaar waartegen verzekerd is. In het advies zijn niet begrepen de eventuele extra kosten, verbonden aan al die schadelijke stoffen, in, onder of nabij de getaxeerde (bedrijfs)gebouwen of inventaris, die in het kader van de vigerende milieuwetgeving opgeruimd dan wel onder bijzondere condities opgeruimd dienen te worden.

WAARDERINGSGRONDSLAG EN WAARDEBEGRIPPEN

Als waarderingsgrondslag voor de vaste taxatie geldt de herbouwwaarde tenzij in het taxatierapport anders wordt vermeld.

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

Als waarderingsgrondslag voor de geadviseerde te verzekeren kosten voor opruiming geldt het prijsniveau met betrekking tot de noodzakelijke werkzaamheden op de waardepeildatum van het rapport.

UITGANGSPUNTEN

De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door één of meer deskundigen.

De waardering is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of door derden verstrekte gegevens.

Er is van uitgegaan, dat uit wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.

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.

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.

GP Taxaties & Advies B.V. is 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 GP Taxaties & Advies B.V. opgestelde taxatierapport.

GP Taxaties & Advies B.V. is niet aansprakelijk voor eventueel te constateren afwijkingen van de verdeling(en), zoals in de vigerende notariële splitsingsakte(n) zijn vastgelegd.

GP Taxaties & Advies B.V. aanvaardt met inachtnaam van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het taxatierapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele taxatierapporten wordt door ons nadrukkelijk uitgesloten.

GP Taxaties & Advies B.V. zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij dit geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van GP Taxaties & Advies B.V.. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het taxatierapport doet niet af aan het feit dat wij jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.

BELANGRIJKE INFORMATIE

Dit taxatierapport conform artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek is een zeer belangrijk en waardevol document. Tezamen met uw verzekeringspolis vormt het één geheel. U dient het te laten aantekenen op uw verzekeringspolis. De in het taxatierapport vermelde bedragen dienen dan als uitgangspunt bij een eventuele schaderegeling, waardoor discussie over de waarde wordt voorkomen.

Tussentijdse mutaties dienen door u te worden doorgegeven aan uw verzekeraar en kunnen eventueel door ons in een aanvullend taxatierapport worden vastgelegd.

Wij wijzen u op de geldigheidsduur van het taxatierapport. Vóór het verstrijken van deze geldigheidsduur dient hertaxatie plaats te vinden.

OMSCHRIJVING

Algemeen:	De opstal betreft een geschakeld appartementengebouw van 4 bouwlagen waarin 4 appartementen zijn ondergebracht. Het geheel is in een woonwijk gelegen.
Bouwaard:	<p>Het gebouw is opgetrokken uit een constructie van dragend metselwerk. De gevels zijn van metselwerk.</p> <p>De platte dakconstructie is gedekt met een bitumineuze dakbedekking.</p> <p>De vloeren zijn van houten balken met houten vloerdelen.</p>
Diversen:	<p>De houten kozijnen zijn bezet met isolerende beglazing.</p> <p>Het platte hoofddak is deels ingericht als dakterras.</p> <p>De appartementen op de verdiepingen zijn bereikbaar middels een centrale entrees met houten trappen. De begane grondwoning heeft een eigen entree.</p> <p>De appartementen in het gebouw worden verwarmd middels individueel gasgestookte cv-ketels.</p>

Getaxeerd bedrag herbouwwaarde	€ 710.000,-
Ongetaxeerd bedrag woningverbeteringen	€ 71.000,-
Totaalbedrag herbouwwaarde	€ 781.000,-

Verdeling van de herbouwwaarde in % :

APPARTEMENTEN :	100 %
-----------------	-------

STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN

Wel getaxeerd zijn (voor zover aanwezig):

1. De vaste vloer-, trap-, wand- en plafondafwerkingen, vaste kasten, radiator- en leidingomtimmeringen in de gemeenschappelijke ruimten.
2. De aan- en afvoerleidingen t.b.v. warm- en koud water.
3. Een stelpost van € 20.000,- voor keuken, badkamer en sanitair per appartement.
4. De gasleidingen met appendages, kranen en kleppen etc.
5. De elektrische installatie voor licht en zwakstroom en eventuele noodstroominstallatie.
6. De centrale verwarmingsinstallaties, echter met uitzondering van ondergrondse olietanks of gastanks, evenals stads- of blokverwarmingsapparatuur, voor zover eigendom van derden.
7. De luchtverversingsinstallaties, afzuiginstallaties, ventilatiesystemen.
8. De bekabeling voor data en telefonie.
9. De videofoon- en intercominstallaties.
10. De postkasten.
11. De brand- en/of rookmeldinstallatie.
12. De brand- en vluchttrappen.
13. De verlichtingsarmaturen, die vast tot de gebouwen behoren.
14. De terreinverlichting, vast aangebrachte beletteringen.
15. De hemelwaterafvoeren en rioleringen voor zover op eigen terrein.
16. De terreinafscheidingen, hekwerken, poorten, slagbomen, vlaggenmasten, alsmede kleine timmerages.
17. De terreinbestrating, tuinaanleg en betegelingen.
18. Het dakterras.
19. Voor zover gebouwen gemeenschappelijke muren hebben, zijn deze voor de helft bij het gebouw gerekend.
20. Het architectenhonorarium en kosten van adviseurs en opzichters tijdens herstelling of herbouw, precariorechten, legeskosten, aansluitkosten energieleveranciers etc.
21. De funderingen.
22. De btw.

NIET GETAXEERD ZIJN:

23. De woningverbeteringen (hiervoor is een ongetaxeerd bedrag opgenomen).

FOTOBIJLAGE

