

TAXATIERAPPORT Woonark / “Havenzicht” Dossiernummer: 13166VH



INHOUDSOPGAVE

1)	<i>ALGEMEEN</i>	3
2)	<i>INLEIDING</i>	4
3)	<i>CASCO</i>	5
4)	<i>OPBOUW</i>	5
5)	<i>TECHNIEK</i>	6
6)	<i>ALGEMEEN</i>	7
7)	<i>INDELING:</i>	7
8)	<i>CONCLUSIE</i>	8
9)	<i>TAXATIE</i>	8

Algemene voorwaarden

Gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam op 17 februari 1994 onder nummer 049/1994.

Artikel 1 Algemeen

- 1 Alle overeenkomsten en aanbiedingen worden uitsluitend beheerst door de onderhavige voorwaarden. Afwijkingen hiervan dienen uitdrukkelijk schriftelijk te worden overeengekomen.
- 2 De toepasselijkheid van de door een opdrachtgever gehanteerde algemene voorwaarden wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
- 3 Onder opdrachtgever wordt in deze voorwaarden verstaan iedere (rechts)persoon die met ons een overeenkomst wenst af te sluiten, afsluit, of heeft afgesloten, alsmede diens vertegenwoordiger(s), gemachtigde(n), rechtsverkrigende(n), erfgenamen(n).

Artikel 2 Overeenkomst

- 1 Behoudens het hierna gestelde komt een overeenkomst eerst tot stand nadat wij een opdracht schriftelijk hebben bevestigd, dan wel op het moment dat wij feitelijk een aanvang hebben gemaakt met de werkzaamheden. De opdrachtbevestiging wordt geacht de opdracht juist en volledig weer te geven.
- 2 Aanvullende afspraken, wijzigingen of toezeggingen, al dan niet gemaakt na het tot stand komen van de overeenkomst, binden ons slechts indien deze door daartoe bevoegde personen zijn gedaan en door ons schriftelijk zijn bevestigd.
- 3 Elke overeenkomst wordt aangegaan onder opschortende voorwaarde dat de opdrachtgever – uitsluitend ter onzer beoordeling – volledig kredietwaardig blijkt voor de geldelijke nakoming van de overeenkomst.
- 4 Wij zijn gerechtigd bij of na het aangaan van de overeenkomst, alvorens (verder) te presteren, van de opdrachtgever zekerheid te eisen dat zowel aan betalings- als overige verplichtingen voldaan zal worden.
- 5 Wij zijn bevoegd om – indien wij dit noodzakelijk dan wel wenselijk achten – voor een juiste uitvoering van de overeenkomst derden in te schakelen. De kosten van die derden zullen aan de opdrachtgever worden doorberekend conform de verstrekte prijsopgaven. Zo mogelijk en/of zo nodig zullen wij hieromtrent met de opdrachtgever overleg plegen.

Artikel 3 Honorarium/tarief

- 1 De door ons gehanteerde honoraria/tarieven zullen indien mogelijk vooraf aan de opdrachtgever kenbaar worden gemaakt. Door het verstrekken van de opdracht erkent deze met de hoogte daarvan in te stemmen. Tariefwijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden.
- 2 De honoraria/tarieven zijn gebaseerd op de binnen de branche geldende richtlijnen en op de door ons te maken (interne) kosten en afhankelijk van de aard van de verstrekte opdracht uitgedrukt in:
 - een promillage van de getaxeerde waarden;
 - een vergoeding op uurbasis;
 - een vergoeding per (deel van een) dag;
 - iedere andere vorm van vergoeding(en).
- 3 Honoraria/tarieven kunnen na drie maanden na het sluiten van de overeenkomst worden gewijzigd indien (interne) kosten hier aanleiding toe geven en deze redelijk zijn, indien en zover wettelijke voorschriften zich hier tegen niet verzetten. De opdrachtgever wordt hiervan vooraf op de hoogte gesteld. Annulering door de opdrachtgever van een reeds verstrekte opdracht in geval van tariefverhoging is slechts mogelijk indien de verhoging meer dan 20% van het overeengekomen honorarium bedraagt. De tot dan toe door ons verrichte werkzaamheden dienen volledig te worden vergoed.

Artikel 4 Omvang/uitvoering van het werk

- 1 Alle door ons te verrichten werkzaamheden worden naar beste kunnen en weten uitgevoerd, zonder dat wij een bepaald resultaat (bijvoorbeeld verkoop-, executie-, of schadebedrag kunnen garanderen. Ook begrotingen etc. zijn naar beste weten en kunnen uitgevoerd, doch vormen geen garantie dat de reparaties daadwerkelijk voor het begrote bedrag kunnen worden uitgevoerd.
- 2 De opdrachtgever verkrijgt, afhankelijk van de aard van de verstrekte opdracht, een advies c.q. een rapport welke geldt als nakoming van de verstrekte opdracht. Aan de inhoud van het advies c.q. het rapport kan de opdrachtgever geen enkele garantie ontlenen.
- 3 Indien de opdrachtgever de opdracht heeft verstrekt namens een derde, zal de opdrachtgever ons vrijwaren voor door die derde ingestelde vorderingen, van welke aard deze ook mogen zijn.
- 4 Eventueel overeengekomen termijnen zijn voor ons slechts bindend indien deze schriftelijk zijn vast gelegd.
- 5 Elk door ons uit te brengen advies c.q. rapport zal door de opdrachtgever niet voor een ander doel mogen worden gebruikt dan waarvoor het is uitgebracht.

Artikel 5 Aansprakelijkheid

- 1 Wij zijn niet aansprakelijk voor schade welke de opdrachtgever mocht lijden, bijvoorbeeld als gevolg van fouten, onduidelijkheden of onvolledigheid van de door ons te verlenen of verleende diensten of uitgebrachte adviezen c.q. rapporten. Wij zullen evenmin aansprakelijk zijn voor schade welke de opdrachtgever mocht lijden als gevolg van het niet of niet tijdig gereedkomen van het advies c.q. rapport. De zelfde uitsluiting van aansprakelijkheid wordt bedongen van alle werknemers, vertegenwoordigers en andere derden die bij de uitvoering van een opdracht betrokken zijn.
- 2 De opdrachtgever zal ons vrijwaren van alle aanspraken van derden in verband met het door ons uit te brengen advies c.q. rapport. Bij afgifte van het advies c.q. rapport aan een derde is de opdrachtgever gehouden de derde een exemplaar van deze voorwaarden te overhandigen.

Artikel 6 Betaling

- 1 Tenzij anders overeengekomen dient de betaling netto-contant bij overhandiging van het advies c.q. rapport te geschieden zonder enige korting of schuldvergelijking, of middels storting of overmaking op een door ons aangewezen bank- of girorekening binnen 30 dagen na factuur datum.
- 2 Iedere betaling van de opdrachtgever strekt primair van de door hem verschuldigde interest, alsmede van de door ons gemaakte invorderingskosten en/of administratiekosten en worden daarna in mindering gebracht op de oudste openstaande vordering.
- 3 In geval dat de opdrachtgever:
 - A. in staat van faillissement wordt verklaard, tot boedelafstand overgaat, een verzoek tot surcéance van betaling indient, dan wel beslag op het geheel of een gedeelte van zijn eigendom wordt opgelegd;
 - B. komt te overlijden of onder curatele wordt gesteld;
 - C. enige uit kracht der wet of van deze condities op hem rustende verplichting niet nakomt;
 - D. nalaat een factuurbedrag of een gedeelte daarvan binnen de daarvoor gestelde termijn te voldoen; overgaat tot staking of overdracht van zijn bedrijf of een belangrijk gedeelte daarvan, daaronder begrepen de inbreng van zijn bedrijf in een op te richten of een bestaande vennootschap, dan wel overgaat tot wijziging in de doelstelling van zijn bedrijf, hebben wij door het enkele plaatsvinden van een der hiervoor genoemde omstandigheden het recht hetzij de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn, hetzij enig bedrag verschuldigd door de opdrachtgever op grond van de door ons verrichte werkzaamheden terstond en zonder dat enige waarschuwing of ingebrekestelling nodig is in zijn geheel op te eisen, alles onverminderd ons recht op vergoeding van kosten, schaden en interesses.

Artikel 7 Rente en kosten

- 1 Indien de betaling niet binnen de in het vorige artikel vermelde termijn heeft plaatsgevonden, is de opdrachtgever van rechtswege in verzuim en na 30 dagen na factuurdatum een rente van 1,5% per (gedeelte van een) maand verschuldigd over het nog openstaande bedrag.
- 2 Alle te maken gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten komen voor rekening van de opdrachtgever. De buitengerechtelijke incassokosten bedragen ten minste 15% van het, met inbegrip van de voorgenoemde rente, door de opdrachtgever verschuldigde bedrag.

Artikel 8 Vervaltermijn

- 1 Elke aanspraak op schadevergoeding vervalt 12 maanden na de datum van indiening van het rapport of advies bij de opdrachtgever of na de datum van voltooiing van de overeengekomen werkzaamheden.

Artikel 9 Toepasselijk recht; geschillen

- 1 Op alle overeenkomsten is het Nederlands recht van toepassing.
- 2 Eventuele geschillen met betrekking tot aan ons verleende opdrachten of uitgebrachte adviezen c.q. rapporten zullen, voor zover behorend tot de competentie van de Rechtbank in eerste instantie uitsluitend worden gebracht voor de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam of Amsterdam, zulks te onze keuze.

1) ALGEMEEN

Dossiernummer:	13166VH
	Opdrachtgever
	Eigenaar
Naam	
Adres	
Postcode / Plaats	
Telefoon / Fax	
Email	
Opdracht omschrijving	Taxatie van een woonark zonder ligplaats in verband met vaststellen waarde onderpand. Deze opdracht houdt uitdrukkelijk niet in: de beoordeling van de bouwkundige staat, visueel technische inspectie en aankoopexpertise. Eventueel onderzoek vindt niet destructief plaats en beperkt zich tot normaal toegankelijke delen, zonder demontage.
Plaats inspectie / taxatie	Jachthaven Zijlzicht, Zijleiland 3 te Leiden
Datum inspectie / taxatie	1-7-2013
Uitvoerend expert / taxateur	Ing. R.A.H. Versluijs
Aanwezigen	Taxateur, J. Herpot (beheerder Jachthaven Zijlzicht)
Naam object	Havenzicht
Merk / type soort object	Woonark/ Dubbellaags
Afmetingen Opbouw	Circa 12.00 x 5.95 meter
Bouwjaar (opgave)	1984
Bouwwerf	te Diemen
Materiaal	Beton
Rompvorm	Rechthoekig
Brandmerk	17394 B Rott 1984
Plaats van inbeïteling	Ingebeiteld aangetroffen
Uittreksel aanwezig	Ja, zie bijlage.
Recherche kadaster	Ja.

- *Voorgaande informatie is ons door derden verstrekt en derhalve kunnen wij de juistheid hiervan niet garanderen.*

2) INLEIDING

- De expert/taxateur verricht zijn werkzaamheden naar beste weten en kunnen.
- Op grond van de expertise/taxatieovereenkomst geldt voor de expert/taxateur een inspanningsverplichting.
- De visuele technische inspectie/taxatie is een momentopname waarbij de expert/taxateur niet kan uitsluiten dat er ondanks zijn gedegen onderzoek toch sprake kan zijn van (verborgen) gebreken aan het object die niet door de expert/taxateur tijdens het onderzoek zijn of worden ontdekt.
- Voor zover er geen sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid bij de uitvoering van de opdracht sluit de expert/taxateur elke aansprakelijkheid ten aanzien van de door hem niet ontdekte (verborgen) gebreken uit.
- De expert/taxateur beperkt zich bij zijn onderzoek tot die onderdelen van het object die binnen de overeengekomen opdracht liggen.
- Indien de expert/taxateur voor herstel of reparatie een bedrag opneemt dan betreft dat een indicatie en kunnen daar geen rechten aan ontleend worden.
- Het door de expert/taxateur opgestelde rapport mag uitsluitend door opdrachtgever gebruikt worden en is derhalve door opdrachtgever niet overdraagbaar aan derden.
- Het door de expert/taxateur opgestelde rapport mag uitsluitend door opdrachtgever worden gebruikt voor de vooraf door hem opgegeven doeleinden.

In dit rapport zijn onze bevindingen aangaande de visuele technische inspectie/taxatie samengevat. De daarbij gehanteerde onderverdeling is in de inhoudsopgave vermeld. Bij de beoordeling van de diverse onderdelen worden onderstaande waarderings, volgens een 5-punten systeem, gehanteerd.

Omschrijving van de waarderings:

WAARDERING	AFKORTING	TOELICHTING
Goed	G	Geen opmerkingen. Het beoordeelde valt volledig binnen de gebruikstoleranties. Geen of nagenoeg geen slijtage sporen zichtbaar. Voldoet aan te stellen eisen.
Ruim Voldoende	RV	Het beoordeelde valt ruim binnen de gebruikstoleranties. Voldoet aan te stellen eisen
Voldoende	V	Het beoordeelde valt binnen de gebruikstoleranties. Verder gebruik is mogelijk, U dient binnen afzienbare tijd rekening te houden met de noodzaak tot vervanging of reparatie etc.
Matig	M	Het beoordeelde valt buiten de gebruikstoleranties. Verder gebruik is mogelijk, vervanging of reparatie wordt aanbevolen
Slecht	S	Verder gebruik van het beoordeelde is niet verantwoord, advies reparaties uit te voeren, c.q. onderdelen worden vervangen. Voldoet niet aan specificaties / de te stellen eisen

Dit rapport is het verslag van de door de expert /taxateur uitgevoerde taxatie / visuele technische inspectie. De expertise/taxatieovereenkomst is een inspanningsverbintenis.

Aan ondergetekende zijn door de koper / verkoper / makelaar de volgende gebreken en/of schades of evenementen gemeld:

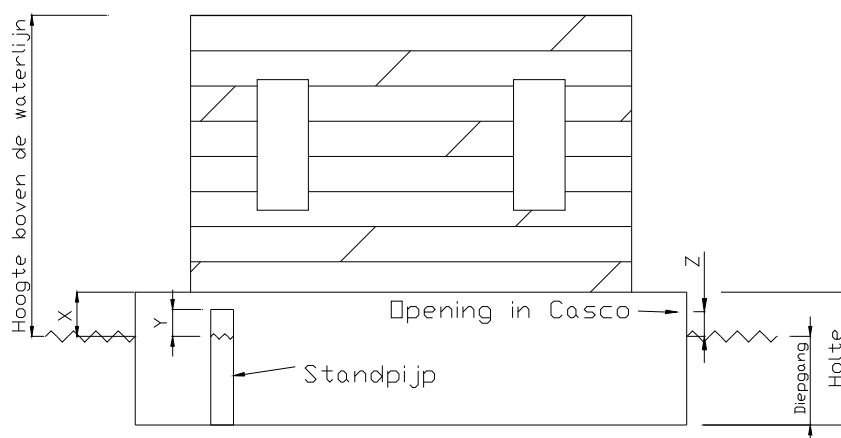
- Geen.



3) CASCO

Materiaal	Beton	
Afmetingen (l x b)		Circa 12.00 x 5.95 meter (exclusief omloop).
Vrijboord casco (X)	Voldoende	Circa 0.34 meter De meeste verzekeringsmaatschappijen hanteren een minimaal vrijboord van 20 cm.
Vrijboord standpijp (Y)	Onvoldoende	Lopen tot onderzijde vloer. Niet controleerbaar of deze nog open zijn -> worden niet meer gebruikt (indien deze open zijn door een betonreparateur laten afdichten). De meeste verzekeringsmaatschappijen hanteren een minimaal vrijboord van 20 cm.
Vrijboord openingen in het casco (Z)	Onvoldoende	Minder dan 20 cm. Nutsvoorzieningen -> afdicht met porschuim (door een betonreparateur professioneel laten afdichten). De meeste verzekeringsmaatschappijen hanteren een minimaal vrijboord van 20 cm.
Casco inwendig	RV	Toegankelijk door inspectieluiken. Volgens opgave op de geïnspecteerde plaatsen droog.
Casco uitwendig	RV	
Ventilatie	Ja	
Omloop	RV	Voorzien van een betonnen omlooprand van 50 cm.
Algehele indruk casco	RV	Voor zover visueel te beoordelen te water .

Toelichting:



Tijdens de taxatie lag het object in het water. Alle zaken met betrekking tot het onderwaterschip vallen buiten de beoordeling van dit rapport. Bij het vaststellen van de taxatiewaarde wordt er vanuit gegaan dat het onderwaterschip in orde is.

4) OPBOUW

Afmetingen (l x b)		Circa 12.00 x 5.95 meter (exclusief dakoverstek).
Hoogte boven de waterlijn		Circa 5.60 meter (niet exact op kunnen meten)>
Materiaal		Hout skeletbouw. Alleen inspecteerbaar na destructief onderzoek, dit onderzoek valt buiten deze taxatie.
Isolatie		Niet controleerbaar.
Dak	V	Puntdak.
Dakbedekking	V	Bitumeuze dakbedekking.
Hemelwaterafvoer		Geïntegreerde dakgoten met pvc pijpen.

Boeidelen	V / M	Enkele slechte plekken aangetroffen.
Verdieping	Ja	Over de gehele lengte en breedte van het casco (uitgezonderd terras).
Overbouw	Nee	
Ondersteuning van de vloer	V	Ondersteuning: houten balken.
Gevelbekleding	V	Naaldhouten rabatdelen. Op de rechterkopkant op de hoek slechte delen aangetroffen.
Kozijnen	V	Hardhout.
Ramen	V	Hardhout.
Beglazing	V	Enkel- en dubbelglas.
Deuren	V	
Schilderwerk	M / S	
Algehele indruk opbouw	V	Ter plaatse van de terrassen achterstallig onderhoud, o.a. bitumen.

Toelichting:

Onzichtbaar verwerkte of oncontroleerbare materialen die door wetgeving verboden zijn zoals bij voorbeeld asbesthoudende producten en alle verborgen gebreken m.i.v. parasieten, schimmels en ongedierte vallen buiten de aansprakelijkheid van dit rapport. Desgevraagd verklaarde de eigenaar of zijn vertegenwoordiger, dat hem geen verborgen gebreken of de aanwezigheid van parasieten, schimmels of ongedierte bekend zijn.

5) TECHNIEK

Verwarming	V	Cv combiketel. Bouwjaar: onbekend. Merk: Vaillant VHR-C.
Rookgeleding	Ja	Dubbelwandige pijp door het dak.
Warmwatervoorziening	Ja	Via combiketel.
Elektra	Ja	Aardlekschakelaar aanwezig. Voldoende aantal groepen aanwezig. Voor zover visueel te beoordelen volgens huidige richtlijnen.
Gasinstallatie	Ja	Niet beoordeeld.
Rioolpomp	Ja	Functioneert volgens de huurder. Merk: Onbekend.

Toelichting:

Technische installaties worden eventueel visueel beoordeeld.

Voor de in het rapport in detail genoemde technische specificaties van het object kan geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard.



8) CONCLUSIE

De door ons uitgevoerde taxatie van het object met hiervoor genoemde gegevens resulteert in de navolgende (eind)beoordeling:

De algehele conditie/staat van onderhoud is: Redelijk.

9) TAXATIE

Bovenstaande gegevens zijn verkregen door onderzoek ter plaatse te water, verklaringen van de huurder en beheerder van de jachthaven.

Taxatie gaat er vanuit dat het omschreven object vrij is van lasten.

Op grond hiervan taxeert ondergetekende **Woonark/ "Havenzicht"**, in omschreven staat en uitvoering, inclusief Belasting over Toegevoegde Waarde, als volgt:

WOONARK:

Marktwaaarde: Zegge : <u>ZESTIG DUIZEND EURO.</u>	€	60.000,--
Executiewaarde: Zegge : <u>DERTIG DUIZEND EURO.</u>	€	30.000,--

Toelichting:

Woonarken / woonschepen die los verkocht worden kunnen in de praktijk een veel lagere opbrengst realiseren.

De executiewaarde is slechts een richtlijn. Deze waarde blijkt in de praktijk sterk afhankelijk van diverse factoren die door de taxateur niet goed zijn vast te stellen en zelfs niets met het object te maken kunnen hebben.

De executiewaarde is gebaseerd op huidige markt en huidige staat. In verwaarloosde staat dient het object opnieuw beoordeeld te worden.

Ondergetekende verklaart niet te hebben bemiddeld noch op andere wijze betrokken te zijn geweest bij de verkoop van het betreffende schip/object.

Aldus gedaan (geschreven) naar beste weten en kunnen met inachtneming van de genoemde beperkingen en uitsluitingen.

Oegstgeest, 23-7-2013

Hoogachtend,

Ing. R.A.H. Versluijs

DUURSMA & VERSLUIJS VOF

Experts / Taxateurs, pleziervaartuigen en woonschepen

HISWA Qualified Yacht Surveyor®

EMCI Registered Yacht surveyor®

NVEP Qualified Yacht Surveyor®

Register-Taxateur VRT®

DUURSMA & VERSLUIJS VOF

Zijn gespecialiseerd in:

- Visuele technische inspecties, taxaties en expertises van (woon)schepen en woonarken
- Taxaties met en zonder ligplaats (eigen grond) door heel Nederland voor onder andere:
 - Aankoop
 - Financiering (o.a. ING bank, Rabobank, Frieslandbank, SNS bank).
 - Verzekering (onze rapporten worden geaccepteerd door alle verzekeraars).
 - Boedelscheiding
 - Successierechten
 - Verkoop