



TAXATIERAPPORT VAN EEN VRIJSTAANDE WONING, BEKEND ALS VILLAPARK ZUURZAK A7, GELEGEN TE VILLAPARK ZUURZAK, CURAÇAO.

IN OPDRACHT VAN:
GI-RO Settlement Holding
T.a.v. Suraida Rodrigues
Gosieweg 9
Willemstad, Curaçao
srodrigues@gshcuracao.com

UITGEVOERD DOOR:
De heer R.A. Egberts, ACP
Brouwer Taxaties
Eden Mall
Caracasbaaiweg 280
Curaçao



ALGEMEEN

A. OPDRACHT / OPNAME

Waardepeildatum : **6 mei 2024**
Naam opdrachtgever(s) : **GI-RO Settlement Holding**
T.a.v. Suraida Rodrigues
Adres opdrachtgever : **Gosieweg 9**
Willemstad, Curaçao
Opdracht is uitgevoerd door taxateur : **R.A. Egberts, ACP**
Naam kantoor : **Les Visiteurs B.V., h.o.d.n. Brouwer Taxaties**
Adres kantoor : **Caracasbaaiweg 280, Willemstad, Curaçao**
Tel.: +599 9 843 5544
Email: info@brouwertaxaties.com
Inspectiedatum : **6 mei 2024**

B. OBJECT

Woningtype : **Vrijstaande woning**
Bijgebouwen : **Nee**
Adres : **Villapark Zuurzak A7**
Plaats : **Villapark Zuurzak, Curaçao**

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

- a. het verkrijgen van (hypothecaire financiering) : **Opdrachtgever inzicht geven in de marktwaarde, executiewaarde en de herbouwkosten van het object**
- b. anders, nl : -



TAXATIERAPPORT woonruimte

D. WAARDERING

Waarderingsgrondslag

Onder Marktwaarde wordt verstaan: "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- | | |
|--|---|
| 1. Marktwaarde | : ANG 1.125.000,00
Zegge: Eén miljoen honderdvijftigduizend Antilliaanse Guldens |
| 2. Verwachte opbrengst bij executoriale verkoop¹ | : ANG 900.000,00
Zegge: Negenhonderdduizend Antilliaanse Guldens |
| 3. Herbouwwaarde | : ANG 1.150.000,00
Zegge: Eén miljoen honderdvijftigduizend Antilliaanse Guldens |

De herbouwwaarde wordt omschreven als het bedrag benodigd voor de herbouw van de verzekerde opstallen onmiddellijk na het voorval op dezelfde plaats en met dezelfde bestemming.

In deze waarde zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Sloop- en afvoerkosten van het puin van de verwoeste woning;
- Opbouw van de opstallen, inclusief funderingen en de opbouw tot en met de begane grondvloer;
- Afwerkvloeren en reparatie van de ruwe begane grondvloer;
- Alle aanwezige installaties t.b.v. elektra, airconditioning, waterleiding, telefoon;
- Advies- en architect kosten voor de wederopbouw van de opstallen;
- Opzichterkosten tijdens de uitvoering van de bouw;
- Bouwplaats kosten, winst en risico aannemer en omzetbelasting.

In deze waarde zijn niet opgenomen:

- Alle onderdelen behorende tot de roerende goederen;
- Parkeerplaatsen, zwembad, bestratingen, omheining en tuinaanleg.

¹ Binnen de richtlijnen van de International Valuation Standards Council (IVSC), danwel de richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) is het niet toegestaan voor de taxateur om de term 'executiewaarde' te hanteren. Een taxatie ten behoeve van zekerstelling voor leningen dient namelijk in overeenstemming te zijn met de International Valuation Standards (IVS).

Volgens deze standaarden mag de term 'executiewaarde' niet als waardebegrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het marktwaarde begrip ontbreken en het de marktwaarde basis ontzegt. Bij een executoriale verkoop is er geen sprake van een bereidwillige verkoper en vaak geen sprake van een goed geïnformeerde koper en behoorlijke marketing. Daarentegen is vaak wel sprake van enige vorm van dwang.

Binnen het financieringsbeleid van veel Curaçaose banken wordt momenteel nog waarde gehecht aan de term 'executiewaarde'. Derhalve heeft opdrachtgever ons uitdrukkelijk verzocht een opinie te geven over de te verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. Gelet op bovengenoemde beperkingen kunnen wij slechts een opinie geven en geen waarde. Verder is deze opinie slechts van toepassing op de taxatiedatum. Door opdrachtgever kan geen aanspraak worden gemaakt op de afgegeven opinie. Zowel de marktomstandigheden, de verkoop omstandigheden en het verkoopproces kunnen afwijken van hetgeen is aangenomen en vastgesteld op de taxatiedatum. Er is geen constante in de tijd tussen de getaxeerde marktwaarde en de weergegeven opinie inzake de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW.



VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing : **Algemene Voorwaarden Brouwer Taxaties**

2. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij verbonden is, in de afgelopen 2 jaar niet betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het getaxeerde object.

3. Verklaring financiële onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiekantoor waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totale omzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).



BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Deze opsomming geeft enige conclusies uit het rapport weer die voor de financiering van het object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het rapport noodzakelijk.

E. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

Waarderingsgrondslag

Onder Marktwaarde wordt verstaan: "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

1. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2) : **Ja / Nee**
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.) : **Ja / Nee**
3. Er is in de directe omgeving van het object of aan het object zelf gerelateerde funderingsproblema-tiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade (vraag H.3.a.) : **Ja / Nee**
4. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a.) : **Ja / Nee**
5. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde.(vraag I.2.c.) : **Ja / Nee**
6. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, dan wel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging, dan wel een waardeverminderende hoeveelheid asbest aanwezig is (vraag J. 2) : **Ja / Nee**
7. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1/K.2) : **Ja / Nee**
8. Bij de taxatie zijn bijzonderheden naar voren gekomen bij de reservering van de VvE voor het onderhoud (G.2.b.) : **Ja / Nee**



NADERE GEGEVENS

F. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- | | | |
|----------------------|---|-----------------|
| a. Eigendomsbewijs | : | Nee |
| b. Meetbrief | : | Nee |
| c. Kadastrale legger | : | Nee |
| d. Koopovereenkomst | : | Ja / Nee |
| e. Overig | : | - |

2. Kenmerken

- | | | |
|--|---|--|
| a. <u>Perceel grond / met woning</u> | : | Een perceel grond, gelegen in het Tweede District van Curaçao te "VILLAPARK ZUURZAK", bekend als kavel A-7 van het verkavelingsplan "Zuurzak" ter grootte van 1.000m², met het daarop gebouwde, plaatselijk bekend als |
| Perceel / perceel met opstal (len), kadastraal bekend als | : | Tweede District |
| Sectie | : | Nee |
| Mandelig perceel | : | 1.000m² |
| Grootte | : | |
| Er is sprake van | : | |
| 1. Volle eigendom | : | Ja / Nee |
| 2. Recht van (onder)erfpacht | : | Ja / Nee |
| Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen | : | Nee |
| Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen | : | Nee |
| b. <u>Appartement</u> | : | N.v.t. |

G. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- | | | |
|---|---|---|
| a. Nader omschrijving van het object | : | Het betreft hier een ruim vlak perceel met de daarop gebouwde woning. De woning bestaat op de begane grond uit een overdekt achter patio, woonkamer, eetkamer, halfopen keuken met pantry, hoofdslaapkamer met eigen badkamer en walk-in-closet, sportkamer, badkamer, washok, carport, berghok en een jacuzzi. Op de eerste verdieping zijn er 2 slaapkamers met een eigen balkon en een gedeelde badkamers en een kantoor. |
| b. Toegepaste constructie, materialen en installaties | : | De woning is gebouwd op een gewapende betonnen strokenfundering. Hierop is een betonvloer gestort. De opgaande muren bestaan |



uit gepleisterde en geschilderde betonnen blokken. De woning bestaat uit schilddaken gedekt met keramische dakpannen en afgewerkt met een houten boeiboord. De vloeren van de woning zijn betegeld met keramische tegels en afgewerkt met houtenplinten. De plafonds in de woning zijn deels aangelegd hellende balklagen in het zicht en deels met gipsplaten. In de gevelopeningen zijn glas-/hardhout ramen aangebracht. Verder zijn er houten toegangsdeuren geplaatst. De binnendeuren zijn vlakke houten deuren. De keuken heeft kasten van duropal, een aanrechtblad van natuursteen, waarin een roestvrijstalen spoelbak en een gaskookplaat met afzuigkap is gemonteerd en een inbouwoven. De badkamers zijn ingericht met in een badkamermeubel gemonteerde wastafel, een douche en wandcloset. De badkamer wanden zijn tot aan het plafond betegeld.

In de woning is een 110/220v elektra installatie aangebracht. De gas cilinders zijn in de Aqualectra nis aangebracht en aangesloten met koperen leidingen. De riolering is aangesloten op een beerput. De slaapkamers zijn voorzien van splitunit airconditioning. Er is ook een waterboiler geïnstalleerd. De automatische schuifpoort bij de oprit wordt gecontroleerd met een afstandsbediening.

De omheining aan de straatzijde bestaat uit een voetingsmuur tussen beton kolommen waarboven een dubbel gegalvaniseerd metalen hekwerk is aangebracht. De andere zijden van de tuin zijn omheind door betonstenen muren die aan beide zijden zijn gepleisterd en geschilderd. Hierin is ook een looppoort en een elektrische autopoot opgenomen. De tuin bestaat uit een beklinterd oprit en looppaden, mooie tropische beplanting, palmbomen, natuursteentjes en een betegeld pooldeck met zwembad.

Onderhoud:

De onderhoudsstatus van het geheel is redelijk.

- | | | |
|---|---|--|
| c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid | : | Geen |
| d. Bouwjaar | : | N.v.t. |
| e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen | : | Geen |
| f. Indeling | : | 3 slaapkamers, 3 badkamers, walk-in-closet, kantoor, sportkamer, waskamer, woonkamer, eetkamer, keuken, pantry |
| g. Gebruiksoppervlakten Volgens opgave van Is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld | : | Gemeten met een Matterport 3D camera |



TAXATIERAPPORT woonruimte

- Wonen	:	Circa 261 m ²
- overige inpandige ruimte	:	N.v.t.
- buitenruimte(patio)	:	Circa 34 m ²
- externe berging	:	N.v.t.
Totaal	:	Circa 295 m ²

2. Omgeving

- a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen : **Het getaxeerde is gelegen in de 24-uurs bewaakte luxe woonwijk Villapark Zuurzak. Deze wijk ligt op circa 20 autominuten van het centrum. De bebouwingsdichtheid in de buurt is middelmatig. De omliggende bebouwing bestaat uit andere woningen van goede kwaliteit en nog enkele braakliggende terreinen. Eigenaren van kavels van het resort zijn aangesloten bij de vereniging van eigenaren en betalen voor de service in het resort een maandelijkse bijdrage**
- Aard van de belendingen : **Gelijkwaardig**
- b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving : **Nee**
- c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen) : **Nee**

3. Funderingen

- a. In de directe omgeving van het object is de taxateur aan het gebied gerelateerde funderings-problematiek bekend : **Nee**
- b. De oorzaak van de funderingsschade van het object is bekend : **Nee / Ja,**

4. Energielabel

Het object beschikt over een energielabel : **Nee**

H. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING

1. Nieuw bouw

- a. de taxateur heeft de bouwtekeningen ingezien : **N.v.t.**
- b. de taxateur heeft het bestek ingezien : **N.v.t.**
- c. de bouw is reeds aangevangen : **N.v.t.**



TAXATIERAPPORT woonruimte

2. Bestaande bouw

- a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:
- | | | |
|---|---|--|
| Binnenonderhoud | : | goed / voldoende / matig / slecht |
| Buitenonderhoud | : | goed / voldoende / matig / slecht |
| Bouwkundige constructie | : | goed / voldoende / matig / slecht |
| aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object | : | Nee / Ja, een volledige inspectie van het dak, de afwatering van het dak en de betonnen kolommen die de platte daken ondersteunen lijkt noodzakelijk alvorens tot aankoop over te gaan. |
- b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden : **Nee / Ja,**
- c. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde : **Nee / Ja,**
- d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek : **Nee / Ja,**
- e. Volgens de taxateur wordt het object : **zorgvuldig / normaal / slordig / niet gebruikt**
- f. De taxateur heeft ernstige gebruiksschade geconstateerd : **Nee / Ja,**

3. Geplande nog te verrichten verbouwing / renovatie

- a. Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie : **N.v.t.**
- b. Bouwkundige aanpassingen / uitbreidingen : **N.v.t.**
- c. Energiebesparende voorzieningen : **N.v.t.**

I. MILIEU / VERONTREINIGING

Asbest (bij bestaande bouw)

1. de taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen / heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is : **Nee**
2. het aangetroffen asbestverdachte materiaal heeft een waardeverminderend effect : **Nee**



J. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)

1. Eigen gebruik

- Volgens opgave van : **Opdrachtgever**
wordt het object
- a. thans volledig bewoond door de : **Ja / Nee**
eigenaar
- b. thans geheel of gedeeltelijk : **Ja / Nee**
bewoond door derden
- c. onbewoond opgeleverd : **Ja / Nee**
- d. gebruikt of in eigen gebruik : **Ja / Nee**
genomen door de aanvragen
van de financiering
- Indien het object (gedeeltelijk) verhuurd wordt
- e. er is een schriftelijke : **Ja / Nee**
huurovereenkomst

2. Waarneming taxateur

- De taxateur heeft signalen : **Nee / Ja**
ontvangen die afwijken van de
onder L.1 gestelde informatie

K. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

- De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:
- objectvergelijking : ~~Nee, omdat ...~~
**Ja, met de volgende referentieobjecten: Kaya
Marselan 7; Villapark Zuurzak A-5; Villapark
Zuurzak E-1**

2. Courantheid

- a. de gemiddelde verkooptermijn : **N.v.t.**
op de waardepeildatum van
soortelijke woningtype en in de
(directe) omgeving van het
object is
- b. het object is recent verkocht : **Ja / Nee**
- de verkooptermijn bedroeg : **N.v.t**

3. Beschrijving woningmarkt

- a. beschrijving huidige : **Huidige markt kenmerkt zich door een gemiddeld
marktomstandigheden aanbod in combinatie met overwegend stabiele
vraagprijzen, met uitzondering van resorts en**

- nieuwbouwprojecten waar de waardeontwikkeling licht stijgt.
- b. SWOT-analyse
 - Sterkte : **Het object ligt in het prestigieuze Villapark Zuurzak.**
 - Zwakte : **Er zijn geen omstandigheden bekend.**
 - Kansen : **Goede lange termijn verhuur mogelijkheden.**
 - Bedreigingen : **Er zijn geen omstandigheden bekend.**

L. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

- a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen
 - Kadaster : **Ja / Nee**
 - anders :
- b. De bestemming van het getaxeerde is volgens het bestemmingsplan
Het gebruik als woonruimte is daarmee : **Stedelijk Woongebied**
 - toegestaan conform bestemningsplan : **Ja / Nee,**
 - toegestaan op andere wijze : **Nee / Ja,**
- c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven : **Nee / Ja,**

2. Bijzonderheden

Er zijn op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en de plaatselijke kennis van de taxateur waarde beïnvloedende bijzonderheden aangetroffen op het gebied van:

- a. Vestigingseisen : **Nee / Ja, ...**
- b. Gebruiksbelemmerende bepalingen : **Nee / Ja, ...**
- c. Verkoopbelemmerende bepalingen : **Nee / Ja, ...**

3. Monument

Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een ontwerpbesluit voor, dan wel registerinschrijving van het object:

- a. als (archeologisch) monument in de zin van de Monumentenverordening : **Nee / Ja, ...**
- b. Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van
 - 1. een ontwerpbesluit als (archeologisch) monument in de zin van de Monumentenverordening : **Nee / Ja, ...**
 - 2. (een voornemen tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 4) : **Nee / Ja, ...**



TAXATIERAPPORT woonruimte

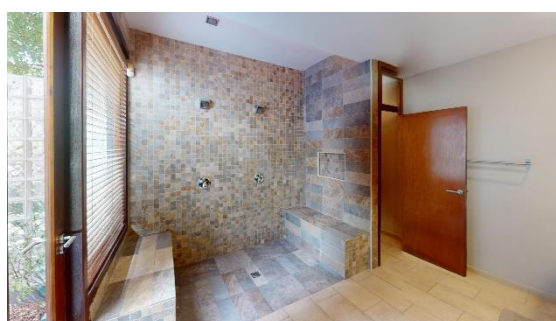
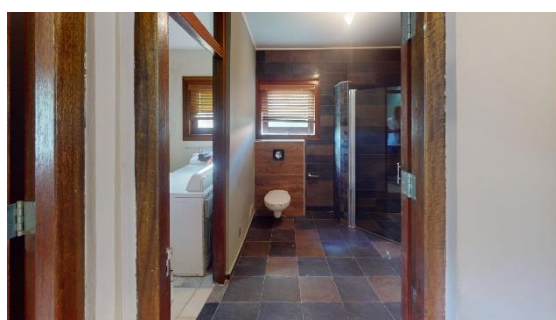
lid 2 van de
Monumentenverordening)
3.een (voornemen tot) : **Nee / Ja, ...**
aanwijzing tot monument

M. NADERE MEDEDELINGEN

Ten tijde van de opname was de jacuzzi defect en niet in gebruik.



O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE

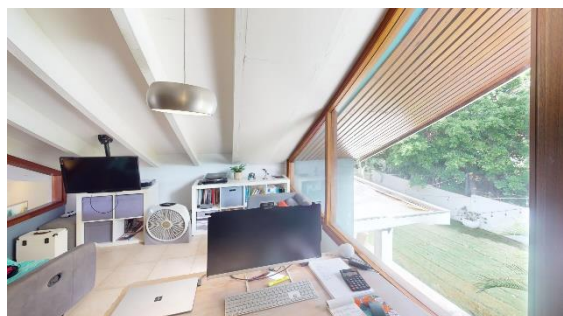


TAXATIERAPPORT woonruimte



A handwritten signature in blue ink.

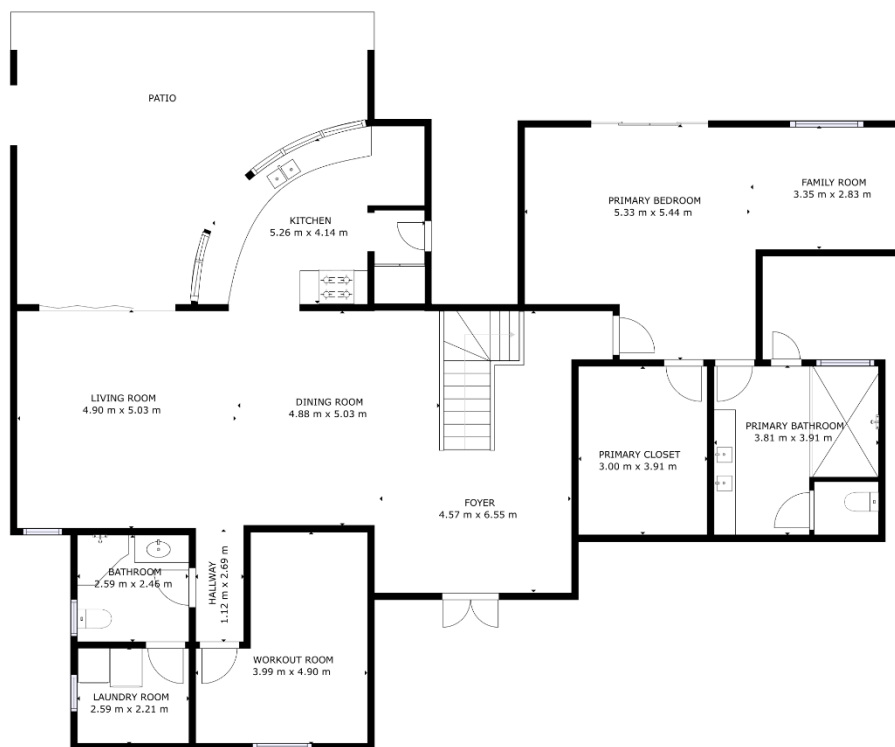
TAXATIERAPPORT woonruimte



A handwritten signature in blue ink.

TAXATIERAPPORT woonruimte

Plattegrond



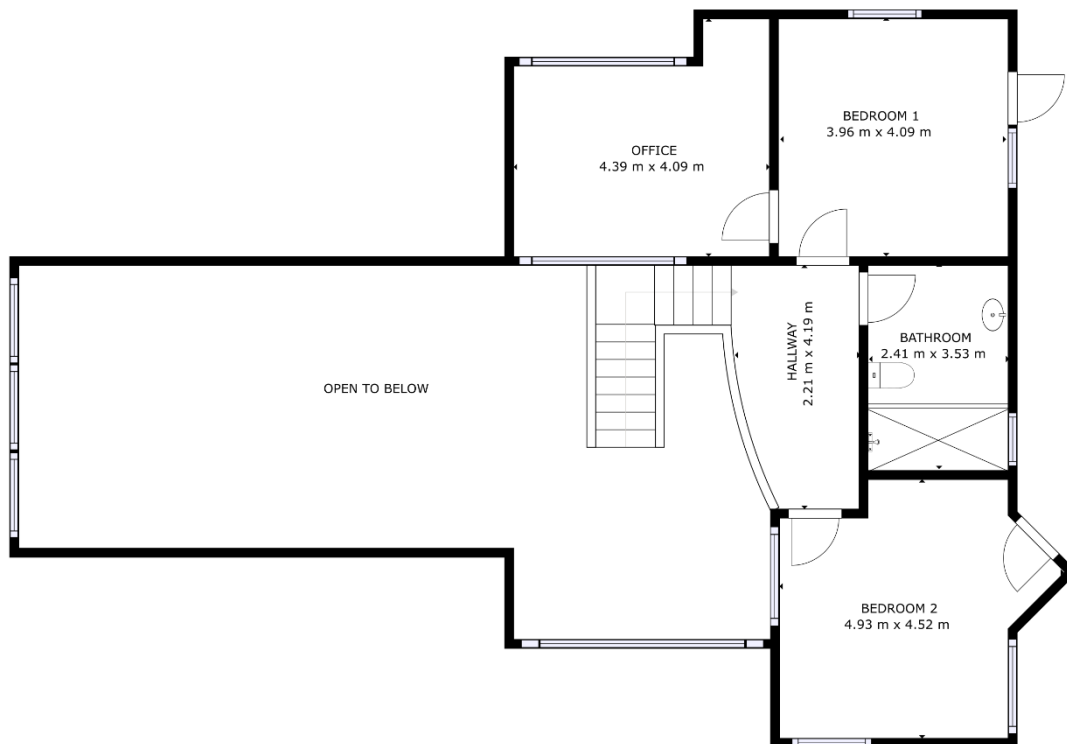
GROUND FLOOR



GROSS INTERNAL AREA
 GROUND FLOOR : 189.2 m², SECOND FLOOR : 71.37 m²
 EXCLUDED AREAS:
 PATIO: 34.49 m²
 TOTAL: 260.57 m²

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



SECOND FLOOR

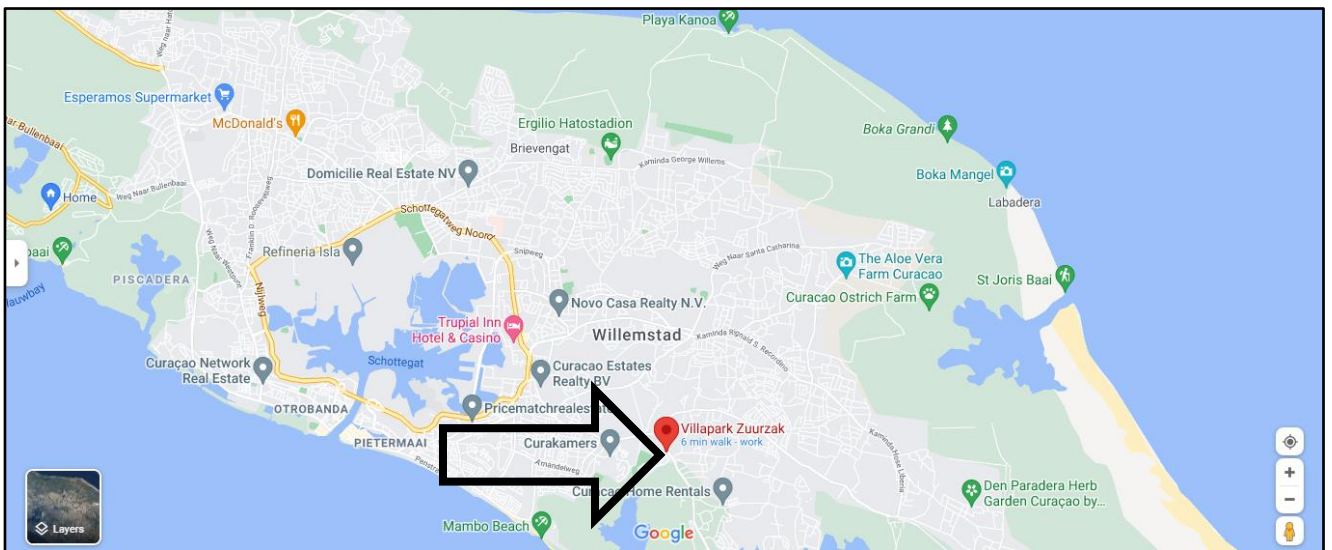
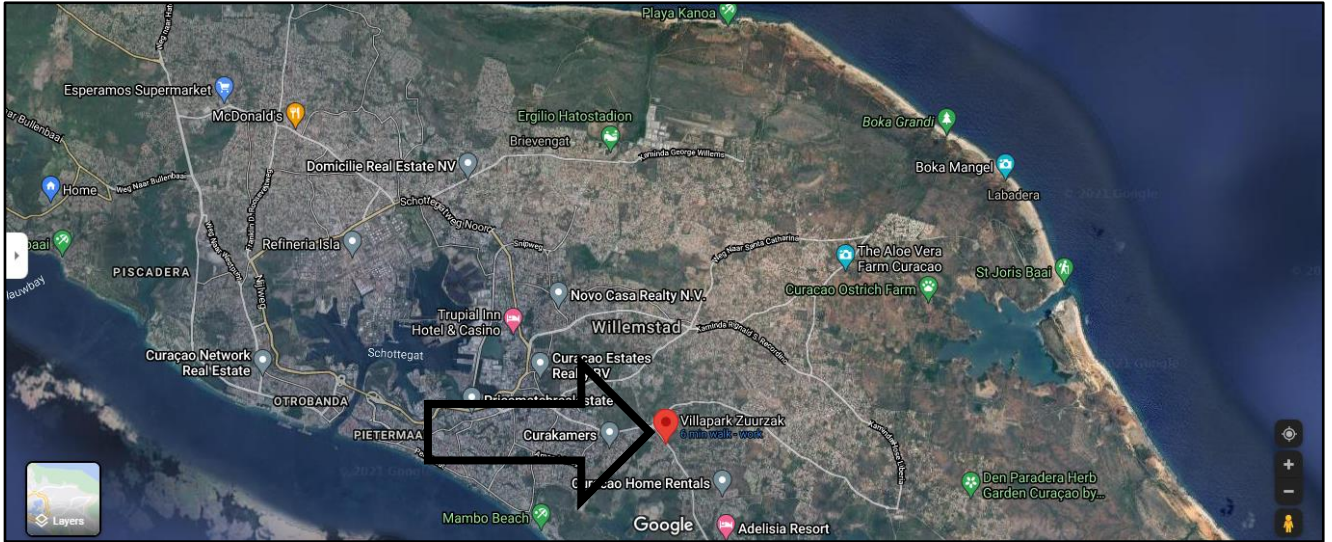


GROSS INTERNAL AREA
GROUND FLOOR : 189.2 m², SECOND FLOOR : 71.37 m²
EXCLUDED AREAS:
PATIO: 34.49 m²
TOTAL: 260.57 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.




TAXATIERAPPORT woonruimte

Locatie



TAXATIERAPPORT woonruimte

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap
te Willemstad op 10 mei 2024

R.A. Egbert ACP

Handtekening taxateur

