



**TAXATIERAPPORT VAN EEN TWEE VERDIEPINGS WONING, PLAATSELIJK
BEKEND ALS KAVEL BT-05 TE BLUE GOLF & BEACH RESORT, CURAÇAO.**

IN OPDRACHT VAN:
Maduro & Curiel's Bank
T.a.v. de heer Eugene de Palm
Plasa Jojo Correa 2-4, P.O. Box 305
Willemstad, Curaçao

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



ALGEMEEN

A. OPDRACHT / OPNAME

Waardepeildatum : **20 mei 2024**
Naam opdrachtgever(s) : **Maduro & Curiel's Bank**
T.a.v. de heer Eugene de Palm
Adres opdrachtgever : **Plasa Jojo Correa 2-4, P.O. Box 305**
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 : **20 mei 2024**

B. OBJECT

Woningtype : **Vrijstaande woning**
Bijgebouwen : **Nee**
Adres : **Kavel BT-05**
Plaats : **Blue Bay Golf & Beach Resort, Curaçao**

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

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



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 5.740.000,00
Zegge: Vijf Miljoen zeventhonderdveertigduizend Antilliaanse Guldens |
| 2. Verwachte opbrengst bij executoriale verkoop ¹ | : ANG 4.305.000,00
Zegge: Vier Miljoen driehonderdvijfduizend Antilliaanse Guldens |
| 3. Herbouwwaarde | : ANG 2.325.000,00
Zegge: Twee Miljoen Driehonderdvijfentwintigduizend 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 het verwoeste woning van twee verdiepingen;
- 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 architectkosten voor de wederopbouw van de opstallen;
- Opzichterkosten tijdens de uitvoering van de bouw;
- Bouwplaatskosten, 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.



E. 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.

F. 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

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

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

2. Kenmerken

- | | | |
|--|---|---|
| a. <u>Perceel grond / met woning</u> | : | |
| Perceel / perceel met opstal (len), kadastraal bekend als | : | Een perceel eigendomsgrond gelegen in het Tweede District van Curaçao te "Blaauw", plaatselijk bekend als Blue Bay Beach & Golf Resort, kavel BT-05. |
| Sectie | : | Tweede District |
| Mandelig perceel | : | Nee |
| Grootte | : | Meetbrief nummer 1476 van 6 september 1992 (1500m²) |
| 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 |
| | : | Nee |

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- | | | |
|---|---|--|
| a. Nader omschrijving van het object | : | Deze luxueuze villa is gelegen op een hellend perceel hoog gelegen in de gesloten villawijk Blue Bay Golf & Beach Resort. De toegang tot de villawijk is 24 uur bewaakt door middel van toegangscontrole. De villa bestaat uit twee verdiepingen. Op de begane grond is er een overdekte entree, een grote woonkamer bestaande uit verschillende delen, 1 eetkamer, keuken, wasruimte, gasten slaapkamer met eigen badkamer, gastentoilet, meidenkamer met eigen badkamer, carport en opslagruimte. Op de 1^{ste} verdieping is er een hal met 4 slaapkamers, 4 badkamers en 4 walk-in-closets. |
| b. Toegepaste constructie, materialen en installaties | : | De villa bestaat uit twee verdiepingen. Op de begane grond is er een overdekte entree, een grote |



woonkamer bestaande uit verschillende delen, 1 eetkamer, keuken, wasruimte, gasten slaapkamer met eigen badkamer, gastentoilet, meidenkamer met eigen badkamer, carport en opslagruimte. Op de 1^{ste} verdieping is er een hal met 4 slaapkamers, 4 badkamers en 4 walk-in-closets.

De villa is gefundeerd op een plaatfundering, waar de betonvloer en gemetselde muren op rusten. De buitenwanden bestaan uit metselwerk van 14 en 19 cm. dikke gemetselde betonblokken, afgewerkt met pleisterwerk. De muren zijn aan beide zijden gepleisterd en geschilderd. De villa heeft een verschillende typen daken, plat beton en zadeldaken gedekt met keramische dakpannen met houten boeiboord. De plafonds in de woning zijn van gipsplaten. De raam-en deurkozijnen zijn van hardhout met hardhouten kozijnen met glas. In de muuropeningen zijn hardhout shutterramen en hardhout openslaand deuren met glas aangebracht. De deur bij de hoofdentree is een dubbel openslaand massief houten deur. Het geheel is vakkundig en met duurzame materialen gebouwd. Elke slaapkamer heeft zijn eigen balkon met een fantastisch uitzicht op het eiland de Caribische zee en Blue Bay. Het hele object verkeert in een redelijke staat van onderhoud.

In de woning is een 220 volt elektra-installatie aangebracht. In de woonkamer zijn er cassette airco's aangebracht en in de slaapkamers splitunit airconditioners. De badkamers zijn voorzien van een duoblok toilet, wastafel, badkuip en douche. De riolering bestaat uit pvc-leidingen die zijn aangesloten op een septic tank. Het perceel is omheind met muren van betonblokken. In de tropische tuin is er een betegelde carport van 16 m², een betonnen looppad naar de voordeur en twee overdekte terrasjes.

c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid	:	Geen
d. Bouwjaar	:	Niet bekend
e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen	:	Geen
f. Indeling	:	Zie plattegronden
g. Gebruiksoppervlakten Volgens opgave van Is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld	:	Gemeten met een Matterport 3D camera
- Wonen	:	Circa 930 m²
- overige inpandige ruimte	:	N.v.t.
- buitenruimte (garage, gazebo, badkamer)	:	Circa 200 m²
- externe berging	:	N.v.t.
Totaal	:	Circa 1.130 m²



2. Omgeving

- a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen : **Het getaxeerde object ligt 15 minuten van het centrum van Punda met de auto. Het object is binnen de bebouwde kom. Een te bouwen woonhuis kan eenvoudig aangesloten worden op het water-, telefoon- en elektriciteitsnet, omdat elk terrein zijn eigen water- en elektra nis heeft. De kavel is gemakkelijk te vinden en goed te bereiken. Gelegen op een heuvel dichtbij de kustlijn - met een fantastisch uitzicht over de Caribische Zee en een deel van het eiland.**
- Aard van de belendingen : **Luxe woningen**
- 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**

I. 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.**

2. Bestaande bouw

- a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:
Binnenonderhoud : **Niet bekend**



TAXATIERAPPORT woonruimte

- Buitenonderhoud : **goed / voldoende / matig / slecht**
Bouwkundige constructie : **goed / voldoende / matig / slecht**
aanvullende toelichting op de : **Nee / Ja,**
onderhouds- en bouwkundige
staat van het object
- b. De taxateur heeft gebreken : **Nee / Ja,**
waargenomen die de
waardeontwikkeling
substantieel kunnen
beïnvloeden
- c. De te verwachten kosten voor : **Nee / Ja,**
direct noodzakelijk herstel van
achterstallig onderhoud t.b.v.
de instandhouding van het
object bedragen meer dan 10%
van de getaxeerde
marktwaarde
- d. De indruk die de taxateur heeft : **Nee / Ja,**
verkregen van het object geeft
aanleiding tot nader
(bouwkundig) onderzoek
- e. Volgens de taxateur wordt het : **zorgvuldig / normaal / slordig / niet gebruikt**
object
- f. De taxateur heeft ernstige : **Nee / Ja,**
gebruiksschade geconstateerd

J. MILIEU / VERONTREINIGING

Asbest (bij bestaande bouw)

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

K. 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**



TAXATIERAPPORT woonruimte

- d. gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvragen van de financiering : **Ja / Nee**

- Indien het object (gedeeltelijk) verhuurd wordt
e. er is een schriftelijke huurovereenkomst : **Ja / Nee**

2. Waarneming taxateur

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

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

- objectvergelijking : ~~Nee, omdat ...~~
Ja, met de volgende referentieobjecten: Blue Bay BT-14; Blue Bay BT-20; Blue Bay BT-38

2. Courantheid

- a. de gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van soortelijke woningtype en in de (directe) omgeving van het object is : ~~0 tot 3 maanden / 3 tot 6 maanden / 6 tot 9 maanden / 9 tot 12 maanden / anders omdat,~~
- b. het object is recent verkocht : **Ja / Nee**
- de verkooptermijn bedroeg : **N.v.t**

3. Beschrijving woningmarkt

- a. beschrijving huidige marktomstandigheden : **Huidige markt kenmerkt zich door een groot aanbod in combinatie met stabiele vraagprijzen.**
- b. SWOT-analyse
- Sterkte : **Rustige gesloten woonwijk met toeristische voorzieningen**
 - Zwakte : **Op gezette tijden ondervond men vroeger in dit resort (lichte) stankoverlast van de raffinaderij. Het is vooralsnog niet bekend wat er met de raffinaderij gaat gebeuren.**
 - Kansen : **Mogelijk goede lange termijn verhuur mogelijkheden**
 - Bedreigingen : **Er zijn geen omstandigheden bekend**



TAXATIERAPPORT woonruimte

M. 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
- | | | |
|--------------------------------------|---|------------------|
| - toegestaan conform bestemmingsplan | : | Ja / Nee, |
| - toegestaan op andere wijze | : | Nee / Ja, |
- c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven

2. Bijzonderheden

Er zijn op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en de plaatselijke kennis van de taxateur waardebeïnvloedende 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 lid 2 van de Monumentenverordening) | : | Nee / Ja, |
| 3. een (voornemen tot) aanwijzing tot monument | : | Nee / Ja, |



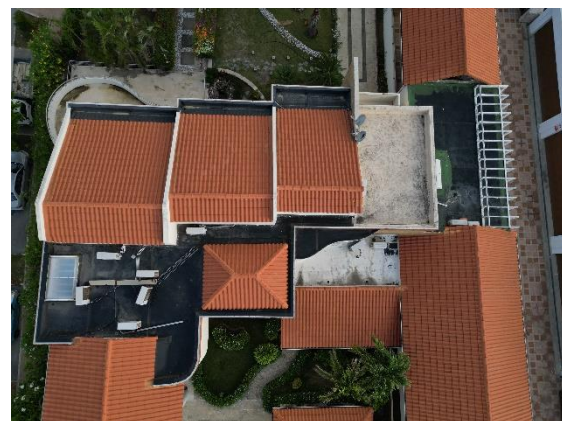
N. NADERE MEDEDELINGEN

Ten tijde van de opname is de villa door ons niet van binnen bezichtigd, we hebben met een drone opnames gemaakt van de buitenzijde maar we kunnen geen foto's opnemen in het rapport van de binnenruimten van de villa.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical stroke, positioned below the 'Paraaf Taxateur:' label.

TAXATIERAPPORT woonruimte

O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE



TAXATIERAPPORT woonruimte



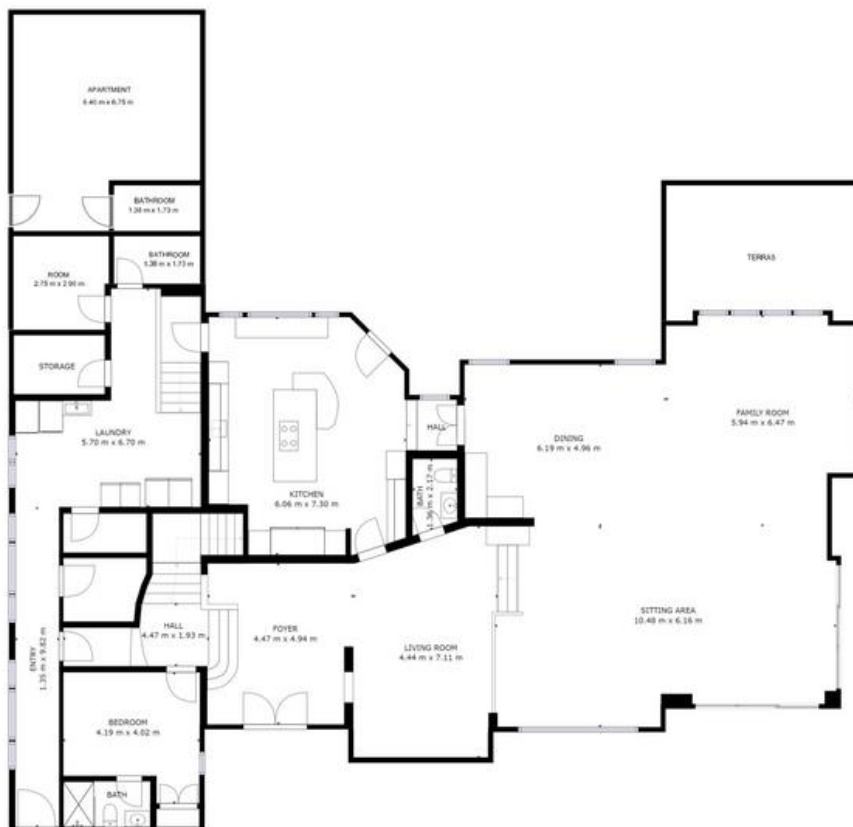
TAXATIERAPPORT woonruimte



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned below the 'Paraaf Taxateur:' label.

TAXATIERAPPORT woonruimte

Plattegrond begane grond



FLOOR 1

Gross Internal Area
 Floor 1: 378 m² Floor 2: 378 m²
 Garage: 132 m² Berghok: 31 m²
 Total: 920 m²

Matterport

Free SD export
 floorplanner



TAXATIERAPPORT woonruimte

1^{ste} verdieping



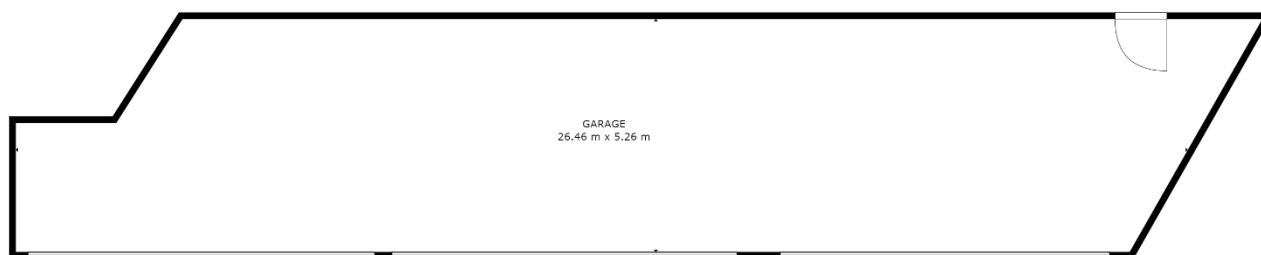
Gross Internal Area
Floor 1: 378 m² Floor 2: 378 m²
Garage: 132 m² Berghok: 31 m²
Total: 920 m²

FLOOR 2



TAXATIERAPPORT woonruimte

Garage



FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 0 m², EXCLUDED AREAS:
GARAGE: 133 m²
TOTAL: 0 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

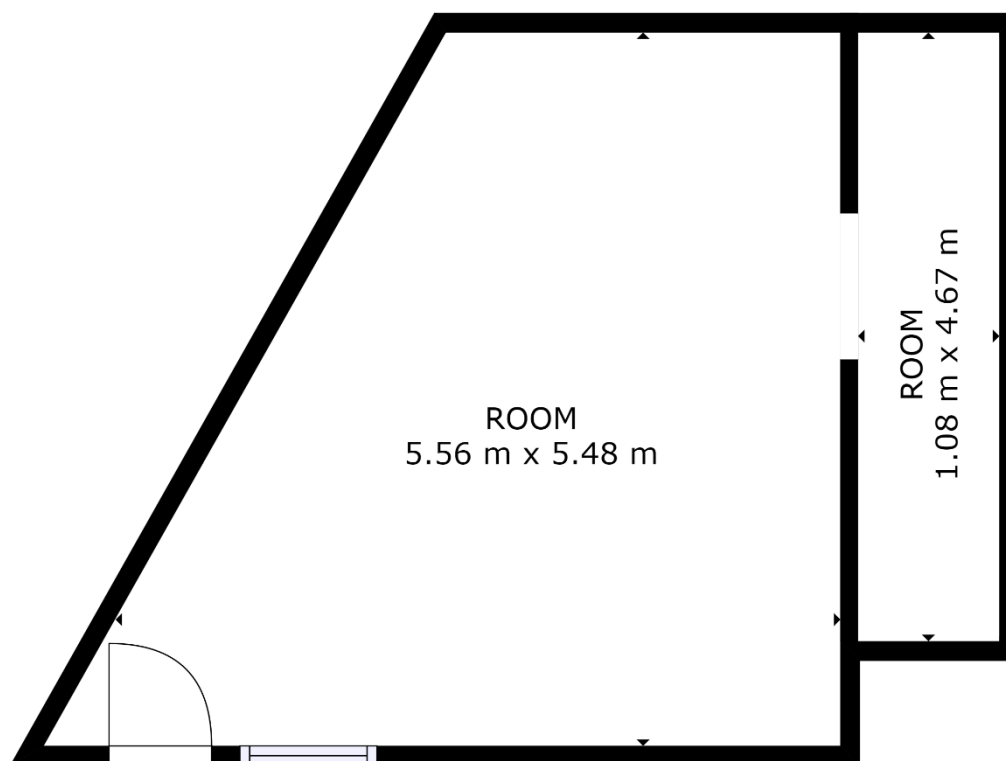
 Matterport



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical stroke.

TAXATIERAPPORT woonruimte

Berghok



FLOOR 1

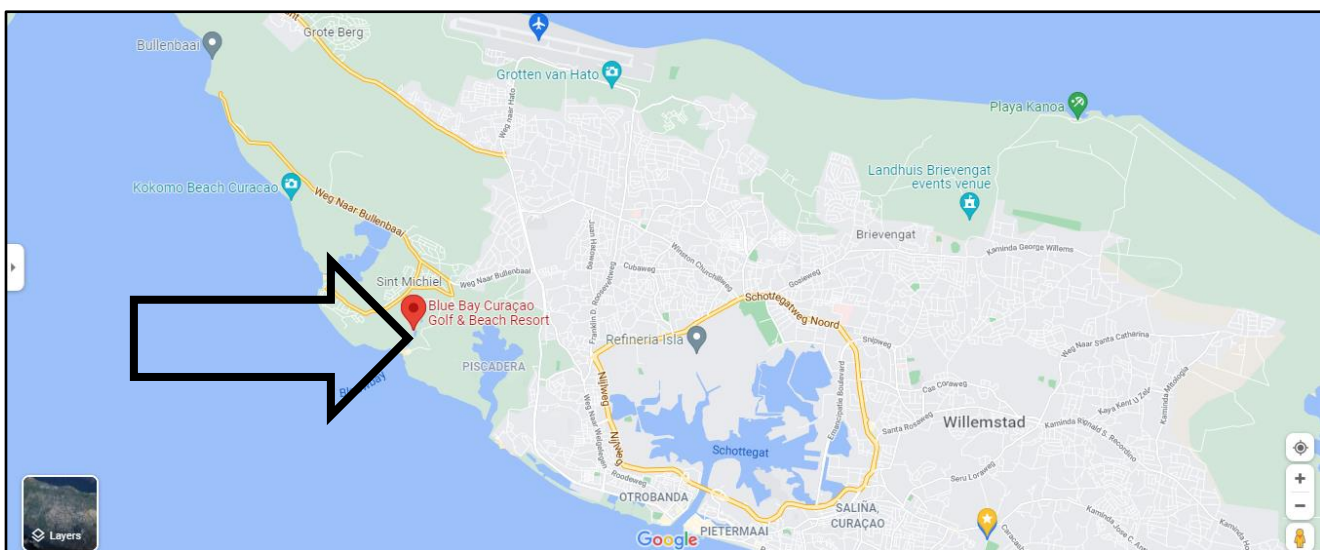
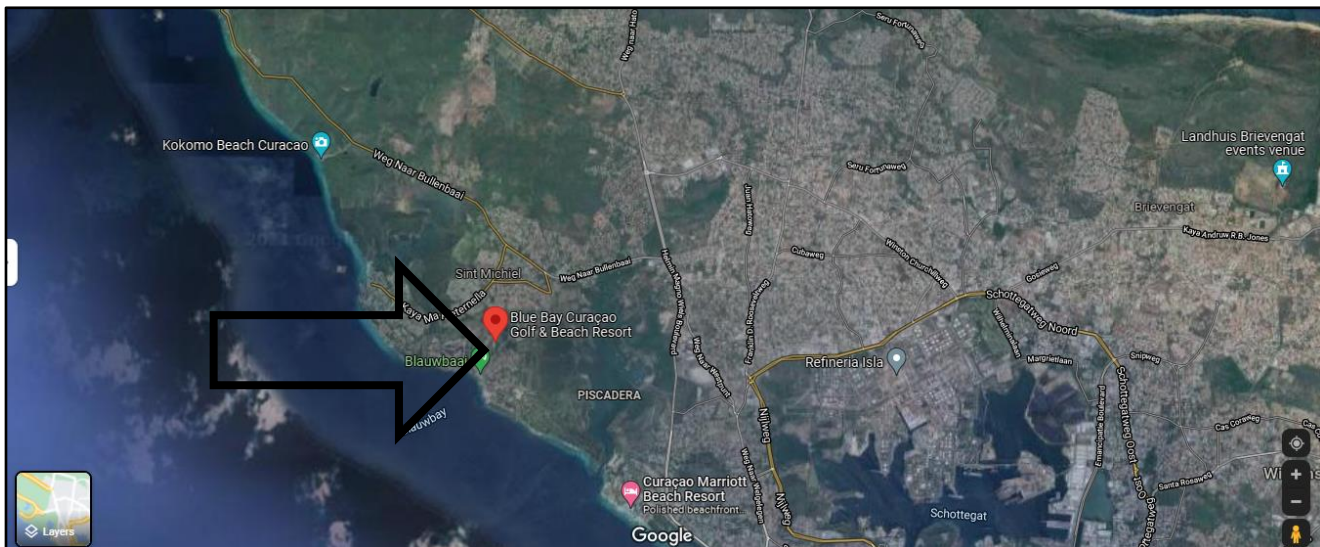
GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 31 m²
TOTAL: 31 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

 Matterport



TAXATIERAPPORT woonruimte

Locatie



TAXATIERAPPORT woonruimte

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap

te Willemstad op 28 mei 2024

Handtekening taxateur

R.A. Egberts ACP

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the text 'Handtekening taxateur' and 'R.A. Egberts ACP'. The signature is fluid and cursive, starting with a large loop and extending to the right.A small, stylized handwritten signature in blue ink, located below the 'Paraaf Taxateur:' label.