

Maduro & Curiel's Bank N.V.
Legal Department
T.a.v. de heer E. de Palm
Legal Collection Officer
Plaza Jojo Correa 2-4
Curaçao
Telefoon : 466-1220

Willemstad, 13 november 2023

Betreft: Drive-by taxatie Sto. Domingoweg kavel P-76 tbv. mw. Y. Juliana

Geachte heer de Palm,

Naar aanleiding van uw verzoek om een waardering van een perceel erfpachtgrond met het daarop gebouwde, plaatselijk bekend als Sto. Domingoweg kavel P-76, hebben wij op 10 november 2023 om 08:00 het betreffend onroerend goed van de buitenzijde geïnspecteerd en doen wij u hierbij het volgende toekomen.

FOTO VAN HET GETAXEERDE REGISTERGOED



Foto 1 Zicht op perceel vanaf straat (door hekwerk)

RvM Design & Taxaties
Kaya Drs. Oy Sprock 60, Curaçao
Tel. (5999)562-0824 • E-mail rvm1402@gmail.com
Crib nummer 102261144 • Kamer van Koophandel Curaçao nummer 108316



1. ALGEMEEN

- Het betreft het tot 23 februari 2061 lopend recht van erfpacht op een perceel grond gelegen in het Tweede District van Curacao, bekend als Blok P kavel 76 van het verkavelingsplan Julian, groot 668m², nader omschreven in meetbrief nummer 199 van 30 maart 2000, met het daarop gebouwde, plaatselijk bekend als Sto. Domingoweg kavel P-76, en al hetgeen verder daartoe door aard, bestemming of natrekking behoort.
- Het perceel staat, volgens informatie verstrekt door de opdrachtgever, in de registers van de Stichting Kadasterwezen en Openbare Registers van Curacao ingeschreven ten name van mevrouw Yoyceline Augustina Juliana.
- Bovenstaande gegevens zijn door de opdrachtgever verstrekt. Deze gegevens zijn in overleg met de opdrachtgever door ons kantoor niet geverifieerd. RvM Design & Taxaties is niet aansprakelijk voor enige onjuistheid in deze gegevens.

2. DOEL VAN DEZE TAXATIE

Het doel van deze taxatie is het per opnamedatum verkrijgen van inzicht in de onderhandse verkoopwaarde (marktwaarde), executiewaarde en herbouwwaarde van het registergoed, vrij van huur en gebruik, in de huidige staat.

NOTA: Het betreft hier een perceel met daarop, volgens de eigenaresse in een eerder door ons vervaardigd rapport van 2020, 4 opstallen, te weten een woonhuis, een deels houten appartement, een losstaand appartement en een in aanbouw zijnde opstal. Volgens een situatieschets verkregen bij het Dienst Kadaster (zie bijlage), echter, blijken het losstaand appartement en de in aanbouw zijnde opstal buiten de grenzen van het perceel te vallen. De eigenaresse beweert dat dit een fout is van voornoemde dienst omdat vroeger de officiële ingang tot het (voormalig ouderlijke) woonhuis liep waar nu het losstaand appartement staat, over een gebied welke buiten de door het Dienst Kadaster aangegeven grenzen valt. Voor doeleinden van dit rapport zullen alle 4 de opstallen meegenomen worden in de diverse berekeningen.



3. OMSCHRIJVING VAN DE OPSTALLEN

- Het betreft hier een enigszins hooggelegen en hellend perceel met daarop 4 opstallen.
- Het woonhuis is ingedeeld in 3 slaapkamers, 2 badkamers, woon-/eetkamer, keuken, overdekte voorporch en onoverdekt zijterras. Nabij het woonhuis staat een deels houten appartement welk, volgens de eigenaresse, ingedeeld is in 2 slaapkamers en een badkamer.
- Het losstaand appartement is ingedeeld in 2 slaapkamers, badkamer, woon-/eetkamer en open keuken. De indeling van de in aanbouw zijnde opstal ons niet bekend. De bouw hiervan ligt, gezien de forse groei van struiken en onkruid, al lange tijd stil.
- Ten tijde van de opname konden wij het registergoed niet betreden. De nadere gegevens van deze opstallen zijn afkomstig uit een eerder door ons vervaardigd rapport.
- De opstallen zijn waarschijnlijk gefundeerd op strookfunderingen.
- Het opgaande metselwerk bestaat, voor zover zichtbaar, uit 10cm dikke betonstenen muren, die, in het woonhuis, aan beide zijden gepleisterd en geschilderd zijn. De houten wanden van het appartement nabij het woonhuis zijn vrijwel volledig verrot. Er zijn scheuren en sporen van witte mieren in enkele wanddelen waargenomen. De wanden van het losstaand appartement zijn gepleisterd doch niet geschilderd.
- De vloeren zijn waarschijnlijk gemaakt van gewapend beton en zijn afgewerkt met keramische tegels en middels gladgestreken beton.
- Het woonhuis heeft een zadel- en een gebroken lessenaardak gedekt met eterniet golfplaten en aluminium trapeziumplaten. Een aantal aluminium dakplaten lijkt stuk of beschadigd te zijn. Het deels houten appartement heeft een lessenaardak gedekt met zink golfplaten. Deze vertonen op verschillende plaatsen roestschade. De diverse boeiboorden vertonen hier tevens sporen van houtrot. Het losstaand appartement heeft een zadeldak gedekt middels eterniet golfplaten.
- De totaal bebouwde oppervlakte van het woonhuis, overdekte voorporch, onoverdekt zijterras, deels houten appartement, losstaand appartement en de in aanbouw zijde opstal bedragen respectievelijk circa 83m², 10m², 21m², 21m², 36m² en 49m².
- Het perceel is, voor zover zichtbaar, alle vier de zijden omheind.
- Het registergoed is relatief makkelijk te vinden en goed te bereiken. Er is voldoende ruimte voor twee parkeerplaatsen op het eigen perceel.
- Het geheel verkeert, voor zover zichtbaar, in zeer matige tot matige staat van onderhoud.



4. WAARDEN PER OPNAMEDATUM

4.1 Onderhandse verkoopwaarde (marktwaarde)

De onderhandse verkoopwaarde (marktwaarde) van het registergoed, vrij van huur en gebruik, wordt per 10 november 2023 getaxeerd op ANG. 165.000,00

zegge: HONDERDVIJFENZESTIGDUIZEND N.A. GULDEN

De onderhandse verkoopwaarde wordt omschreven als de prijs, die bij onderhandse verkoop, bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor het registergoed meest geschikte wijze, na beste voorbereiding, binnen een redelijk tijdsbestek, door de meestbiedende gegadigde voor het registergoed zou zijn besteed.

4.2 Executiewaarde

De executiewaarde van het registergoed, vrij van huur en gebruik, wordt per 10 november 2023 getaxeerd op ANG. 120.000,00.

zegge: HONDERDTWINTIGDUIZEND N.A. GULDEN

De executiewaarde (exclusief de veilingkosten) wordt omschreven als de prijs, die bij een gedwongen openbare verkoop, volgens plaatselijk gebruik, door de meestbiedende gegadigde voor het registergoed zou zijn besteed.

4.3 Herbouwwaarde - woonhuis

De herbouwwaarde van het woonhuis wordt per 10 november 2023 getaxeerd op ANG. 165.000,00.

zegge: HONDERDVIJFENZESTIGDUIZEND N.A. GULDEN

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



4.4 Herbouwwaarde – losstaand appartement

De herbouwwaarde van het losstaand appartement wordt per 10 november 2023 getaxeerd op ANG. 60.000,00.

zegge: ZESTIGDUIZEND N.A. GULDEN

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

In deze herbouwwaardes zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Sloop- en afvoerkosten van het puin van de verwoeste opstallen;
- Opbouw van de opstallen, exclusief funderingen en de opbouw tot en met de begane grondvloer;
- Afwerkvloeren en reparatie van de ruwe begane grondvloer;
- Bestratingen gelegen binnen 10 meter om de bebouwing;
- Alle aanwezige installaties t.b.v. elektra, airconditioning, waterleiding, telefoon, etc.;
- Advies- en architectkosten voor de wederopbouw van de opstallen;
- Opzichterskosten tijdens de uitvoering van de bouw;
- Bouwplaatskosten, winst en risico aannemer;
- Omzetbelasting.

In deze herbouwwaardes zijn niet opgenomen:

- Funderingen en opbouw tot aan de begane grondvloer;
- Omheiningen;
- Alle onderdelen behorende tot de roerende goederen.

5. VERANTWOORDING

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag, verklaart ondergetekende, dat noch hij, noch zijn kantoor betrokken is bij die aanvraag en evenmin bij een eventueel daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie. Bij een eventuele uitgifte van dit rapport, mogen niet slechts delen hieruit openbaar gemaakt worden, doch dient dit als één geheel gepubliceerd te worden.



RvM Design & Taxaties behoudt zich het recht voor om ten aanzien van het registergoed, onderwerp van deze taxatie, ook ten behoeve van eventuele andere toekomstige opdrachtgevers een taxatierapport te vervaardigen.

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoording jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bovendien is RvM Design & Taxaties op generlei wijze aansprakelijk voor verborgen gebreken, zoals bv. een slechte fundering en/of aantasting door termieten, die ondanks de inspectie toch aanwezig mochten zijn en de genoemde indicatieve waarden mogelijk zouden kunnen beïnvloeden.

Voor eventueel enigerlei andere schade, geleden door de opdrachtgever en voortvloeiende uit deze taxatie, is RvM Design & Taxaties tot uiterlijk 3 maanden na dagtekening van dit rapport en hooguit tot het maximum van het honorarium voor deze taxatie, aansprakelijk.

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, om te dienen waar zulks zal behoren.

Erop vertrouwend u naar genoegen te hebben geïnformeerd en u dankend voor het in ons gestelde vertrouwen, verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

Ir. R.A. van Meeteren
Taxateur o.z. & Architect



Foto 1 *Zicht op object vanaf straat*



Foto 2 *Zicht op voorzijde object vanaf straat*

RvM Design & Taxaties
Kaya Drs. Oy Sprock 60, Curaçao
Tel. (5999)562-0824 • E-mail rvm1402@gmail.com
Crib nummer 10226+144 • Kamer van Koophandel Curaçao nummer 108316





Foto 3 *Zicht op zijgevel woonhuis (tussen andere opstallen door)*



Foto 4 *Voor-/zijaanzicht appartement*

RvM Design & Taxaties
Kaya Drs. Oy Sprock 60, Curaçao
Tel. (5999)562-0824 • E-mail rvm1402@gmail.com
Crib nummer 10220+144 • Kamer van Koophandel Curaçao nummer 108316



Foto 5 Voor-/zijgezicht in aanbouw zijnde appartement



Foto 6 Zicht op registergoed vanaf straat

RvM Design & Taxaties
Kaya Drs. Oy Sprock 60, Curaçao
Tel. (5999)562-0824 • E-mail rvm1402@gmail.com
Crib nummer 102264144 • Kamer van Koophandel Curaçao nummer 108316

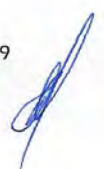




Foto 7 *Straatbeeld*



Foto 8 *Straatbeeld*

RvM Design & Taxaties
Kaya Drs. Oy Sprock 60, Curaçao
Tel. (5999)562-0824 • E-mail rvm1402@gmail.com
Griek nummer 192261111 • Kamer van Koophandel Curaçao nummer 100510



Situatie Schets

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadaster
OPENBARE REGISTER

Presidente Romulo Betancourt Blvd. 4
Tel. 461-1188 Fax. 465-6522 info@kadaster.cw

Alleen de selectie is gecontroleerd!

Afgegeven d.d. : 15 October 2018
 Register van aanvragen no. : 16407
 Storting d.d. 15 October 2018 no. : 4996
 Paraaf : Erselina J. Molina

Schaal 1:1.000

RvM Design & Taxaties
 Kaya Drs. Oy Sprock 60, Curaçao
 Tel. (5999)562-0824 • E-mail rvm1402@gmail.com
 Crib nummer 102264144 • Kamer van Koophandel Curaçao nummer 108316