

Maduro & Curiel's Bank N.V.
Small Business Collections Unit
T.a.v. mevrouw A. Elizabeth
Adjustor
Saliña Branch
Schottegatweg Oost 130
Curaçao
Telefoon : 466-0238

Willemstad, 30 mei 2024

Betreft: Drive-by taxatie Kaya Panseiku 15 tbv. dhr. & mw. R.A.D. Alexander

Geachte mevrouw A. Elizabeth,

Naar aanleiding van uw verzoek om een waardering van een perceel eigendomsgrond met het daarop gebouwde, plaatselijk bekend als Kaya Panseiku 15, hebben wij op 24 mei 2024 om 09:30 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 de Kaya Panseiku

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



1. ALGEMEEN

- Het betreft een perceel grond gelegen in het Tweede District van Curacao te Jan Thiel Oost, bekend als kavel nummer 54, groot circa 1.240m², nader omschreven in meetbrief nummer 551 van 17 november 1987, met het daarop gebouwde, plaatselijk bekend als Kaya Panseiku 15.
- 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 de heer Russell Anthony Deonicio Alexander en mevrouw Joycelyn Ramona Meulens.
- 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.

3. OMSCHRIJVING VAN DE OPSTALLEN

- Het betreft hier een licht hellend perceel aan de voorzijde gelegen aan de Kaya Panseiku aan een cul-de-sac, en aan de achterzijde gelegen aan de Kaminda Brudernan di Brakapoti. Het object is toegankelijk van beide zijden.
- Ten tijde van de opname konden wij het perceel niet betreden en de daarop staande opstal niet van binnen bezichtigen. De hieronder aangegeven indeling is afkomstig uit een eerder door ons verrichte taxatie van dit registergoed. Het is ons niet bekend of er sindsdien wijzigingen hieraan zijn aangebracht.
- Het betreft hier een woonhuis annex therapiecentrum. Het woonhuis is ingedeeld in 3 slaapkamers, 2 badkamers, woonkamer, eetkamer, keuken, berging en overdekte voorporch. Via een metalen spiltrap met houten treden heeft men toegang tot een kleine mezzanine welke als studeerkamer gebruikt wordt. Het therapiecentrum is ingedeeld in een receptieruimte, wachtkamer, berging met kitchenette, vergaderzaal, 3 behandelkamers, badkamer en toilet.
- De woning heeft diverse zadel- en lessenaardaken gedekt met eterniet golfplaten terwijl het therapiecentrum een plat betonnen dak heeft.
- Het registergoed is gelegen in een geliefde woonwijk met een middelmatige



bebouwingsdichtheid.

- Het perceel is aan alle vier de zijden omheind.
- De totaal bebouwde oppervlakte van de woning, overdekte voorporch en therapiecentrum bedragen respectievelijk circa 295m², 20m² en 135m².
- Het perceel is, voor zover zichtbaar, alle vier de zijden omheind en is deels tropisch beplant en deels bestraat met beton.
- Het registergoed is makkelijk te vinden en goed te bereiken. Er is voldoende ruimte voor verschillende parkeerplaatsen op het eigen perceel.
- Het geheel verkeert, voor zover zichtbaar, in matige tot redelijke 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 24 mei 2024 getaxeerd op ANG. 620.000,00

zegge: ZESHONDERDTWINTIGDUIZEND 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 24 mei 2024 getaxeerd op ANG. 465.000,00.

zegge: VIERHONDERDVIJFENZESTIGDUIZEND 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

De herbouwwaarde van de opstallen wordt per 24 mei 2024 getaxeerd op ANG. 750.000,00.

zegge: ZEVENHONDERDVIJFTIGDUIZEND 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 herbouwwaarde 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 herbouwwaarde 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 verantwoordelijkheid 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 genoeg 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 2 *Vooraanzicht vanaf de Kaya Panseiku*



Foto 3 *Achteraanzicht vanaf de Kaminda Brudernan di Brakapoti*



Foto 4 *Straatbeeld Kaya Panseiku*



Foto 5 *Straatbeeld Kaminda Brudernan di Brakapoti*

Situatie Schets



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. : 30 May 2024

Register van aanvragen no. : 202413379

Storting d.d. 30 May 2024 no. : _____

Paraaf : *Gardiner*



Schaal: 1:1,000

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