

BEKNOPT TAXATIERAPPORT VAN **EEN LUXE WONING GELEGEN**



AAN DE KAYA ELISHA 55 TE
NABIJ VETTER - CURAÇAO

Kaya Themis 27A
te Labadera · Curaçao
www.brouwertaxaties.com
info@brouwertaxaties.com

Tel. (599)-9-843 5544
Cell. (599)-9-528 8998
Cell. (599)-9-670 8998



OPDRACHTGEVER

Stichting Particuliere Fonds |||||

NABIJ VETTER KAVEL A-1

Curaçao

Telefoon : +5999-123-4567

TAXATEUR

Brouwer Taxaties N.V.

Kaya Themis 27A te Labadera

Curaçao

T.G.D. Brouwer ing.

Beëdigd taxateur o.g.

Lid I.R.E.I. en T.V.C.

Telefoon : 738-5544 / 528-8998

E-mail : info@brouwertaxaties.com

OPNAMEDATUM

De opnamedatum van deze taxatie was 31 juli 2018 om omstreeks 11.00 uur.

1. REGISTERGOED

1.1 Soort en plaatselijke omschrijving

Het getaxeerde object bestaat uit een perceel eigendomsgrond met de daarop gebouwde verdiepingsvilla met in pandig appartement en verdere aanhorigheden (hierna te noemen het registergoed), plaatselijk bekend als:

KAYA ELISHA 55, NABIJ VETTER - CURAÇAO

1.2 Kadastrale gegevens en bron

Het betreft hier een perceel eigendomsgrond, groot circa 3.110 m², gelegen in het Tweede District van Curaçao te Nabij Vetter, nader omschreven in meetbrief nummer 271 van 1958, bekend als kavel A-1, met het daarop gebouwde plaatselijk bekend als Kaya Elisha 55.

Het registergoed staat in de registers van de Stichting Kadaster en Openbare Registers van Curaçao ingeschreven ten name van |||||

Bovenstaande gegevens zijn door de opdrachtgever verstrekt. Deze gegevens zijn in overleg met de opdrachtgever door ons kantoor niet geverifieerd. Brouwer Taxaties N.V. 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 herbouw-waarde van het registergoed, vrij van huur en gebruik, in de huidige staat in verband met een hypotheekaanvraag.

3. ONDERHANDSE VERKOOPWAARDE PER OPNAMEDATUM

3.1 De onderhandse verkoopwaarde (marktwaarde) vrij van huur en gebruik

De onderhandse verkoopwaarde (marktwaarde) van het registergoed, vrij van huur en gebruik, in de huidige staat, is per 31 juli 2018 getaxeerd op ANG I

zegge: I N.A. GULDEN

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

3.2 Executiewaarde

De executiewaarde van het registergoed, vrij van huur en gebruik, in de huidige staat is per 31 juli 2018 getaxeerd op ANG I

zegge: I N.A. GULDEN

De executiewaarde (exclusief de geraamde veilingkosten van 10% van deze waarde) wordt omschreven als de prijs, die bij een gedwongen openbare verkoop, volgens plaatselijk gebruik, door de meest biedende gegadigde voor het getaxeerde object zou zijn besteed.

3.3 Herbouwwaarde

De herbouwwaarde van de villa in de huidige staat is per 31 juli 2018 getaxeerd op ANG I

zegge: I N.A. GULDEN

De herbouwwaarde is 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 opstallen;
- 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, alarm, camera's, airconditioning, waterleiding, telefoon, etc.;
- 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;
- Zwembad, terrassen, gazebo, pomphuis en hondenhokken;
- Tuinaanleg, bestratingen en omheining.

4. VERANTWOORDING

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag, verklaart ondergetekende, dat noch hij, noch zijn kantoor of aan hem gelieerde bedrijven betrokken zijn 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.

Brouwer Taxaties N.V. 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 tegenover anderen dan de opdrachtgever.

Bovendien is Brouwer Taxaties N.V. op generlei wijze aansprakelijk voor verborgen gebreken, zoals b.v. een slechte fundering, gebreken in de ruimte boven het plafond (welke ruimte niet is bezichtigd) en aantasting door termieten, die ondanks de zorgvuldige inspectie toch aanwezig mochten zijn en de genoemde waarden mogelijk zouden kunnen beïnvloeden.

Voor eventueel enigerlei andere schade, geleden door de opdrachtgever en voortvloeiende uit deze taxatie, is Brouwer Taxaties N.V. tot uiterlijk 3 maanden na de opnamedatum en hooguit tot het maximum van het honorarium voor deze taxatie, aansprakelijk.

5. BIJ DEZE TAXATIE ZIJN DE VOLGENDE GEGEVENS VERMELDENSWAARD

5.1 Naaste omgeving en stand

Deze luxe villa is gelegen in het oostelijke gedeelte van Curaçao een vlak gedeelte van de woonwijk nabij Vetter met woningen van redelijk goede kwaliteit op circa 10 á 15 autominuten van het centrum van Willemstad en nabij diverse stranden. In de omgeving bevinden zich de wijken Bonam, Kirindongo Abou, Abrahamsz, Noord Zapateer en Ronde Klip.

5.2 Bijzondere omstandigheden, die van invloed kunnen zijn bij de ontwikkeling van de waarden van het getaxeerde registergoed ten aanzien van geluidshinder, omliggende bebouwing en uitbreiding

Er zijn ons geen bijzonderheden bekend.

5.3 Ligging binnen of buiten de bebouwde kom

Het registergoed is gelegen aan een geasfalteerde weg met straatverlichting. De woning is aangesloten op het water-, telefoon- en elektriciteitsnet.

5.4 Bereikbaarheid en parkeerplaatsen

Het registergoed is redelijk gemakkelijk te vinden en goed te bereiken. Er zijn parkeerplaatsen op het eigen perceel en er is parkeergelegenheid aan de openbare weg aanwezig.

5.5 Omschrijving van de opstallen

Op het moment van de opname was de woning onbewoond en niet ingericht. De villa heeft een bebouwde vloeroppervlakte van circa 370 m² (zie de bijgevoegde tekening en de specificatie onder punt 5.6).

De woning bestaat een ruime woonkamer, volledig ingerichte keuken, pantry, was- / strijkruimte, dubbele garage en een terras met uitzicht op een prachtige tuin met zwembad en een gazebo. Verder bevinden zich in de woning vijf slaapkamers met vier badkamers en een gasten toilet. Ook bevindt zich op het terrein een appartement met eigen ingang bestaande uit een slaapkamer, badkamer en een kitchenette die nog niet is ingericht.

De villa is gefundeerd op een strokenfundering. Het opgaand metselwerk bestaat uit 10, 15 en 20 cm. dikke betonblokken, die aan beide zijden gepleisterd en geschilderd zijn.

De woning heeft een schilddak gedekt met keramische dakpannen.

De vloeren in de villa en appartement zijn van gewapend beton en bedekt met keramische tegels. De plafonds in de woning bestaan uit hellende balklaag in de algemene ruimten en vlakke gipsplafonds in de slaap- en badkamers. In de buitengevels zijn aluminium opschuiframen en houten- of aluminium buitendeuren geplaatst.

De keuken heeft een composiet blad, waarin een roestvrijstalen spoelbak is gemonteerd. In de keuken is een elektrische kookplaat met afzuigkap en een ingebouwde vaatwasser aangebracht.

In de woning is zowel een 220 volt als ook een 127 volt elektra-installatie aangebracht.

De tuin is grotendeels aangelegd met gras en tropische planten en palmbomen. De gehele omheining is circa 2.10 hoog en gebouwd met betonblokken. In de tuin bevinden zich verder 4 hondenhokken, 2 berghokken, een zwembad met pomphuis, een deepwell pomp met irrigatiesysteem en een gazebo.

Het geheel is degelijk gebouwd en goed onderhouden Het geheel verkeert in een goede staat van onderhoud.

5.6 Bebouwde vloeroppervlakten van de verdiepingsvilla

De villa heeft bij benadering de volgende bebouwde vloeroppervlakten:

Woning	woonruimte		249 m ²
	entree voorzijde		17 m ²
	terras aan achterzijde		35 m ²
	dubbele garage		<u>41 m²</u>
	subtotaal woning	circa	342 m ²
Appartement	woonruimte		26 m ²
	terrasje		<u>3 m²</u>
	subtotaal appartement	circa	29 m ²
Totaal bebouwde vloeroppervlakte		circa	371 m ²

Ondergetekende heeft geen huidig of toekomstig belang bij de vaststelling van de waarden van genoemd registergoed en stelt dat naar beste weten de genoemde bevindingen in dit rapport correct zijn en op waarheid berusten en alle van invloed zijnde factoren op het getaxeerde registergoed zijn opgenomen in de waarden.

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

Curaçao, 31 juli 2018

T.G.D. Brouwer ing.
Beëdigd taxateur o.g.
Lid I.R.E.I. en T.V.C.

RESUMÉ

LIGGING EN INFRASTRUCTUUR

Zakelijke recht:	<i>eigendom</i>
Locatie:	<i>woonwijk</i>
Dichtheid v.h. gebied:	<i>middelmatig</i>
Kwaliteit v.d. bebouwing:	<i>matig</i>
Bereikbaarheid:	<i>goed</i>
Vindbaarheid:	<i>met instructies gemakkelijk</i>
Ligging perceel:	<i>aan een doodlopende weg</i>
Rooilijn:	<i>0 m</i>
Parkeerplaatsen:	<i>geen</i>
Weg:	<i>openbaar</i>
Wegdek:	<i>asfalt</i>
Verkeersbelasting:	<i>laag</i>
Utiliteiten 1:	<i>straatverlichting</i>
Utiliteiten 2:	<i>elektriciteit</i>
Utiliteiten 3:	<i>waterleiding</i>
Utiliteiten 4:	
Utiliteiten 5:	
Nadelige omstandigheden 1:	
Nadelige omstandigheden 2:	
Nadelige omstandigheden 3:	

INDELING VAN DE OPSTALLEN

woning met appartement

Bouwlagen	1	Bebouwd (BVO)
Slaapkamers woning	5	Indeling appartement:
Badkamers woning	4	Slaapkamers 1
Woonkamer woning	1	Badkamer 1
Zitkamers woning	1	Kitchenette 1
Gasten toiletten	1	Woonkamer
Keuken	1	Voorporch 1
Washok	1	Achterporch
Berging / opslag	1	Berging
Terras		Washok
Voorporch	1	Terras
Achterporch	1	Garage
Trappenhuis		Carport
Dakterras		
Garage	2	
Carport		

OMSCHRIJVING OPSTALLEN

Type perceel:	<i>vlak</i>
Riolering /afvoer:	<i>beerput / zinkput</i>
Fundering:	<i>stroken fundering</i>
Vloer bouw:	<i>gewapend beton</i>
Vloerafwerking:	<i>keramische tegels</i>
Wanden binnen:	<i>9 cm. blokken, 14 cm. blokken</i>
Wanden buiten:	<i>14 cm. blokken</i>
Wandafwerking:	<i>gepleisterd en geschilderd</i>
Plafond materiaal:	<i>grooved pine, balklaag hellend</i>
Dak type:	<i>schild dak</i>
Dakbedekking:	<i>vezelcement golfplaten</i>
Boeiboord:	<i>hout</i>
Raam type 1:	<i>shutters</i>
Raam materiaal 1:	<i>hout en glas</i>
Raam type 2:	
Raam materiaal 2:	
Raam attributen :	
Deur buiten type 1:	<i>openslaand</i>
Deur buiten materiaal 1:	<i>hout</i>
Deur buiten type2:	<i>schuif</i>
Deur buiten materiaal 2:	<i>aluminium paneel</i>
Deur atributen :	
Deur binnen type:	<i>openslaand</i>
Deur binnen materiaal:	<i>triplex hol</i>
Keukenblad:	
Keukenkasten:	<i>gespoten MDF</i>
Spoelbak:	<i>roestvrij staal</i>
Inbouw apparatuur:	<i>elektrisch kookplaat</i>
Wandtegels keuken:	
Badkamer 1 inrichting:	<i>duoblok toilet, wastafel enkel hangend, douche, ligbad</i>
Badkamer 2 inrichting:	<i>duoblok toilet, wastafel enkel hangend, douche</i>
Wandtegels badkamer:	<i>tot aan plafond</i>
Elektra installatie:	<i>110v +220v</i>
Tuin verharding:	<i>klinkers</i>
Omheining:	<i>betonblokken</i>
Diversen 1:	<i>diepwell, zwembad, palapa</i>
Diversen 2:	
Onderhoud:	<i>goed</i>
Waarnemingen 1:	



VOORGEVEL



VOOR-EN LINKERZIJGEVEL



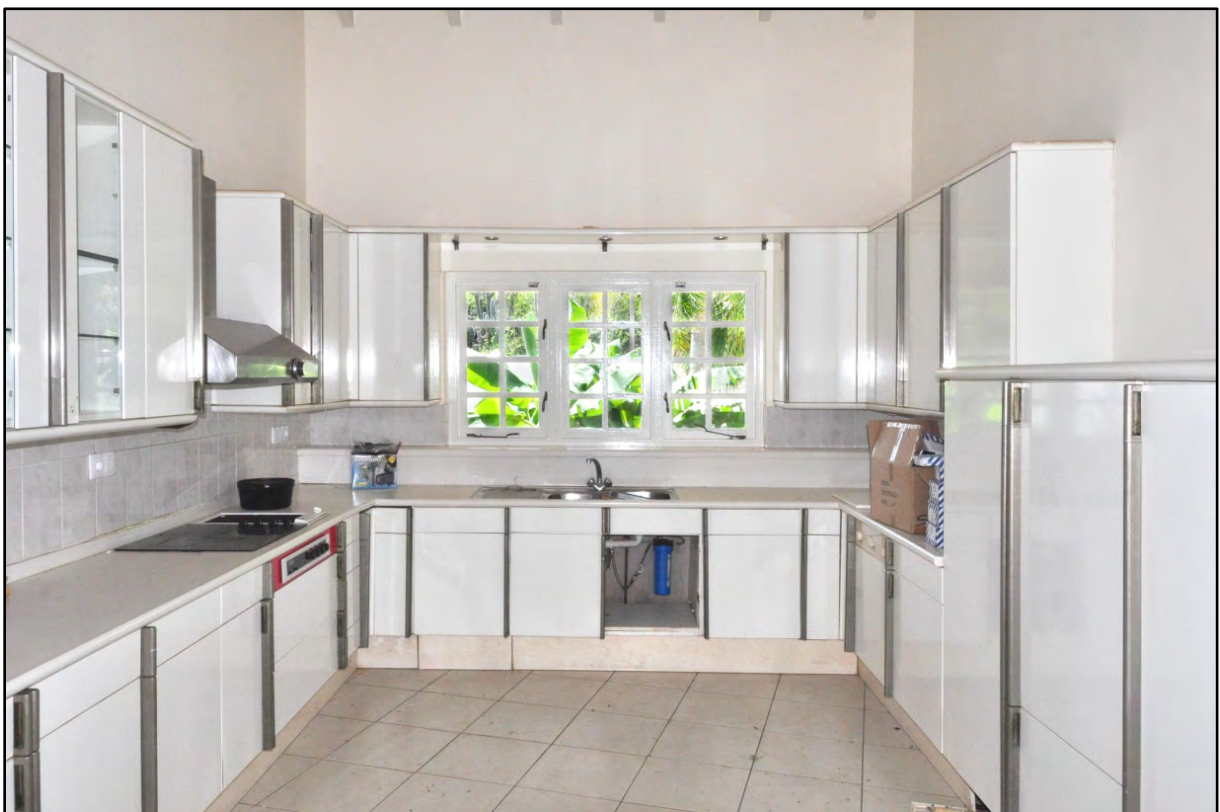
ACHTERGEVEL



RECHTER GEVEL



WOONKAMER



KEUKEN



HOOFD SLAAPKAMER



HOOFD BADKAMER

**HOOFD BADKAMER****SLAAPKAMER 1**



SLAAPKAMER 2



BADKAMER 2

**SLAAPKAMER 3****BADKAMER 3**



SLAAPKAMER 4



BADKAMER 4



ACHTER PORCH



VRIJSTAANDE APPARTEMENT



INTERIEUR APPARTEMENT



PALAPA IN DE TUIN



HONDENHOKKEN IN DE TUIN



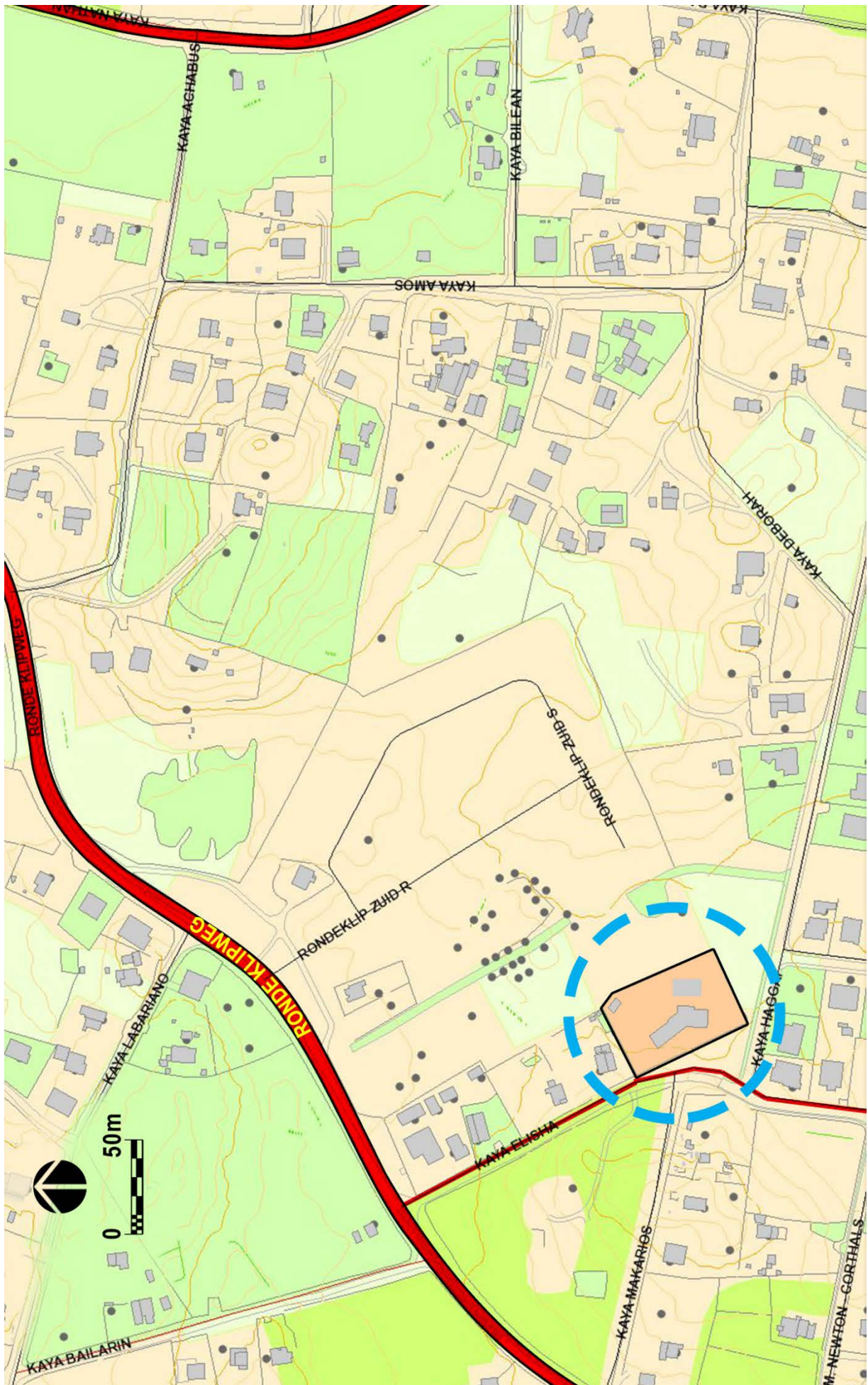
ZWEMBAD



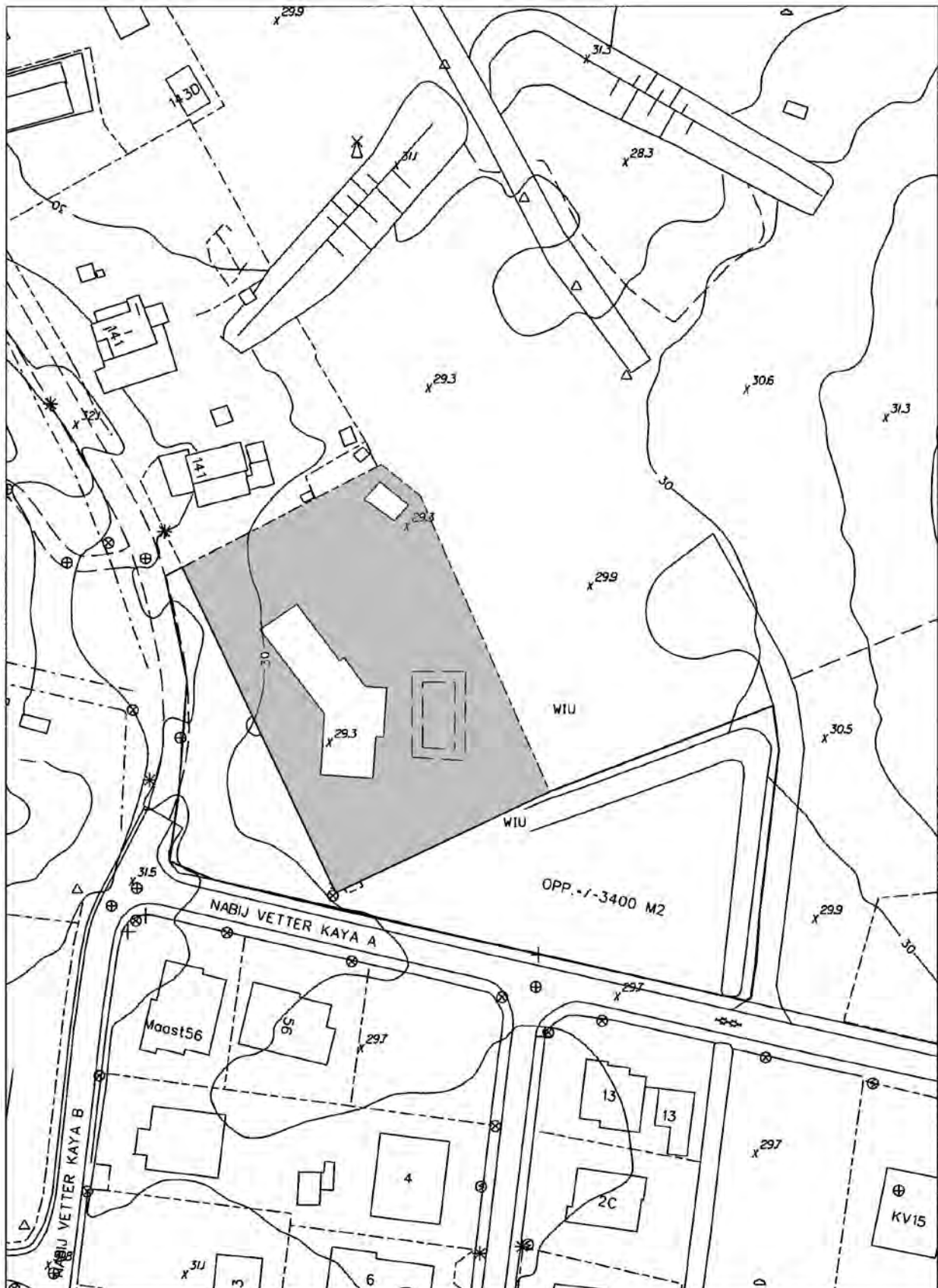
IMPRESSIE VAN DE ACHTERTUIN



IMPRESSIE VAN DE VOORTUIN EN HOOFD ENTREE



SITUATIE



EILANDGEBIED CURACAO

G.B.K. CURACAO
uitgifte onder voorbehoud
Peildatum augustus 1989



Auteursrechten voorbehouden aan het Eilandgebied Curacao

Dienst Openbare Werken

Parera z/n Postbus 3227

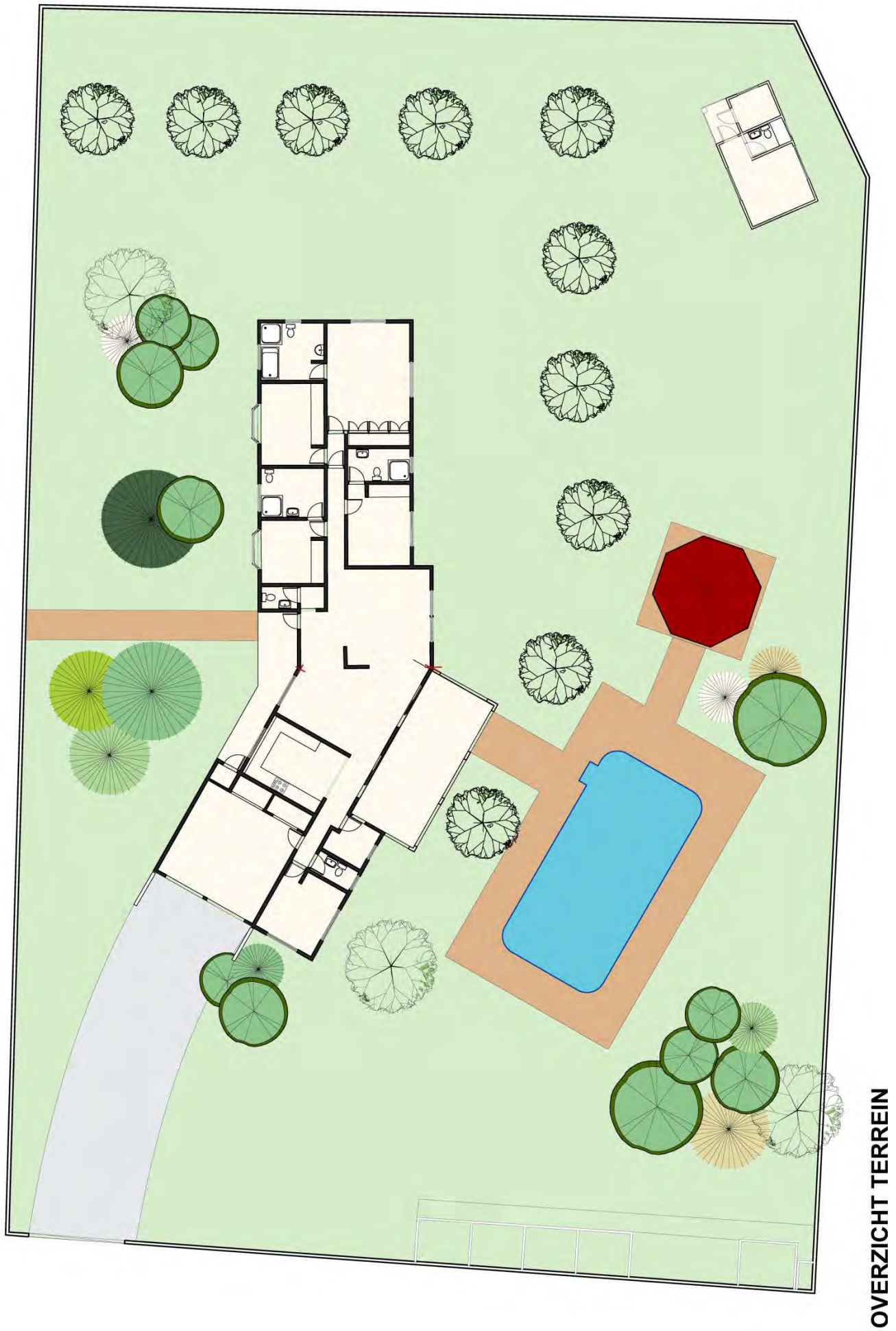
tel: 09-5999-4334305

fax: 4617969

Datum: 06-07-2009

SCHAAL 1 : 1000

BLADNR : 5-H-61



OVERZICHT TERREIN

PLATTEGROND MET OPPERVLAKTEN