

Taxatiekantoor Salas

**Taxateurs van onroerende zaken
Appraisers of real estates**

Curacao

Opdrachtgever:

De heer Garcia
d.t.k.v. MCB nv
Alhier

WAARDEBRIEF

van

MONTAGNE REY Kavel nummer F-08



Ondergetekende R.Salas senior taxateur o.z. heeft, hiertoe bijgestaan door medewerkers van **Taxatiekantoor Salas** voor zover mogelijk was opgenomen en bezichtigd op 27 Februari 2024 en op verzoek van de opdrachtgever in korte vorm omschreven:

De onroerende zaak bestaande uit:

Een perceel erfpachtsgrond gelegen in het tweede district van Curaça op Montagne Rey ter grootte van **570 M²**, Kadastraal nader omschreven in meetbrief nummer 149 van 1995.

Object: Montagne Rey kavel F-08

Taxateurs: Taxatiekantoor Salas
Soli Deo office park * Chuchubiweg 17 * Curacao * Tel. 737-0197 * Cel.516-4060 *
e-mail: salastaxaties@outlook.com

Het daarop gebouwde c.a. is plaatselijk bekend als **Montagne Rey kavel F-08**.

Vorenstaande gegevens zijn door de opdrachtgever verstrekt en in overleg met de opdrachtgever door ons kantoor niet geverifieerd. Taxatiekantoor Salas is niet aansprakelijk voor enige onjuistheid in deze gegevens.

Doel van deze taxatie:

Het verkrijgen van een indicatie van de

- **marktwaarde,**
- **executiewaarde** en
- **herbouwwaarde**

per opnamedatum.

Omschrijving van het object:

Het getaxeerde object betreft z.g. vier “vier onder een kap” appartementen, staande op een perceel erfpachtsgrond groot 570 M², welke is gelegen aan openbare, geasfalteerde wegen in een woonwijk en betreft een nagenoeg vlak terrein.

Bronvermelding m.b.t. onderstaande gegevens / uitgangspunten:

Taxatierapport van ARES d.d. 25 maart 2020 met prijspeil van maart 2020

De indelingen enz. van de vier (4) betonstenen appartementen zijn als volgt:

Twee (2) appartementen: entree, woon-/eetkamer, keuken, twee (2) slaapkamers en een (1) bad-/toiletkamer.

Twee (2) appartementen: entree, woon-/eetkamer, keuken, een (1) slaapkamer en een (1) bad-/toiletkamer.

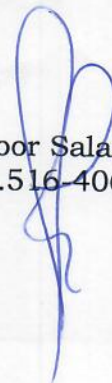
Bebouwde opp. ca. 230 M².

Staat van onderhoud: redelijk tot goed.

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele – steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken.

Object: Montagne Rey kavel F-08

Taxateurs: Taxatiekantoor Salas
Soli Deo office park * Chuchubiweg 17 * Curacao * Tel. 737-0197 * Cel.516-4060 *
e-mail: salastaxaties@outlook.com



Diversen:

De keukens zijn voorzien met een leg-,/bergkast voorzien van een bovenblad met ingebouwde aanrecht en met onder kasten en laden.

De bad-/toiletkamers zijn ingericht met sanitair.

Het erf om de appartementen is afgewerkt met autostandplaatsen en stoepen.

Algemeen:

Het perceel / object is aangesloten aan de openbare waterleiding-, elektriciteit- (127 & 220 V), en telefoonnetten.

Terreinscheiding: muren, voorzien van toegangshekken aan straatzijden.

**Ter verduidelijking van bovenstaande omschrijvingen zijn diverse ge-
waarmerkte kleurenfoto's toegevoegd.**

Ligging binnen of buiten de bebouwde kom:

Binnen de bebouwde kom.

Omgeving:

In de verdere omgeving bevinden zich ondermeer de Weg naar Santa Catharina, openbaar vervoer, buurtwinkels, sportveld enz.

**Bij dit rapport behoort, behalve de voornoemde ge-
waarmerkte kleurenfoto's, tevens een situatieschets waarop de locatie van dit
perceel / object met rode pijl staat aangegeven.**

Rekening houdende met het vorenstaande, alsmede alle andere factoren welke voor de bepaling van de waarden van invloed kunnen zijn, kunnen de waarden als volgt worden getaxeerd:

Marktwaarde:

Naf.375.000, --

(Driehonderdvijfenzeventigduizend NAF.)

Object: Montagne Rey kavel F-08

Soli Deo office park * Chuchubiweg 17 * Curacao * Tel. 737-0197 * Cel.516-4060 *
e-mail: salastaxaties@outlook.com

Taxateurs: Taxatiekantoor Salas

Definitie marktwaarde:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Executiewaarde:

Naf.295.000, --

(Tweehonderdvijfennegentigduizend NAF.)

Definitie executiewaarde:

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij ervan uitgegaan is dat de koper met het proces-verbaal van veiling ontruiming van het onroerend goed kan bewerkstelligen.

Herbouwwaarde:

Naf.475.000, --

(Vierhonderdvijfenzeventigduizend NAF.)

Definitie herbouwwaarde:

Het bedrag benodigd voor de herbouw van het verzekerde gebouw onmiddellijk na het voorval op dezelfde plaats en met dezelfde bestemming.

In de herbouwwaarde zijn niet opgenomen:

- Sloop-, en afvoer puinkosten
- Advies- en architectenkosten voor de wederbouw,
- Opzichterskosten tijdens de uitvoering van de bouw
- Onderdelen behorende tot de roerende goederen
- Parkeerplaatsen, bestratingen, omheining en tuinbeplanting

Verantwoording:

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag verklaart ondergetekende dat hij noch Taxatiekantoor Salas betrokken zijn bij die aanvraag en ook niet bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)koop transactie.

Object: Montagne Rey kavel F-08

Taxateurs: Taxatiekantoor Salas
Soli Deo office park * Chuchubiweg 17 * Curacao * Tel. 737-0197 * Cel.516-4060 *
e-mail: salastaxaties@outlook.com

Bij een eventuele uitgifte van deze waardebrief, mogen niet slechts delen hieruit openbaar gemaakt worden, doch dient dit als een (1) geheel gepubliceerd te worden.

Taxatiekantoor Salas 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.

In het kader van de opdracht is deze taxatie geen inspectierapport, doch slechts een financiële waardering; Derhalve is er geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel de technische staat van het getaxeerde. Door Taxatiekantoor Salas wordt er van uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.

De ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van deze waardebrief geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bovendien is hij op generlei wijze aansprakelijk voor verborgen gebreken, die ondanks zijn 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 Taxatiekantoor Salas tot uiterlijk drie maanden na de dagtekening en hooguit het honorarium voor deze taxatie, aansprakelijk.

Milieu

Er is door Taxatiekantoor Salas geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in de bodem (grond, grondwater e.d.) of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu enz., of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde(n) zouden kunnen beïnvloeden. Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieu aspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zouden kunnen zijn. Nader onderzoek kan gewenst zijn. Negatieve milieuaspecten kunnen op korte of langere termijn van invloed zijn op de waarde(n). Bij de waardering is hiermee geen rekening gehouden en is uitgegaan van de fictie "schone bodem en zonder beperkingen voor het huidige gebruik".

Object: Montagne Rey kavel F-08

Taxateurs: Taxatiekantoor Salas
Soli Deo office park * Chuchubiweg 17 * Curacao * Tel. 737-0197 * Cel.516-4060 *
e-mail: salastaxaties@outlook.com

Ondergetekende heeft geen huidig of toekomstig belang bij de vaststelling van de waarden van genoemd object en stelt dat alle van invloed zijnde factoren op het object c.a. zijn opgenomen in de waarden.

De taxateur verklaart verder dat hij:

- gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- de taxatie is uitgevoerd conform de van toepassing zijnde reglementen (gedrags- en beroepsregels) van de **Antilliaanse Vereniging van Makelaars in en Taxateurs van onroerende goederen (A.V.M.T.)**.

Opgemaakt en getekend te Willemstad, Curaçao op 27 Februari 2024.

Taxatiekantoor
SALAS

Taxatiekantoor Salas

R. J. Salas – senior taxateur o.z.
Lid A.V.M.T.



Object: Montagne Rey kavel F-08

Taxateurs: Taxatiekantoor Salas
Soli Deo office park * Chuchubiweg 17 * Curacao * Tel. 737-0197 * Cel.516-4060 *
e-mail: salastaxaties@outlook.com

Foto's object: Montagne Rey kavel F - 08



Taxatiekantoor
SALAS



Taxatiekantoor Salas

Foto's object: Montagne Rey kavel F - 08



Taxatiekantoor
SALAS



Taxatiekantoor Salas

Foto's object: Montagne Rey kavel F - 08



Taxatiekantoor
SALAS



Taxatiekantoor Salas

Foto's object: Montagne Rey kavel F - 08



Taxatiekantoor
SALAS



Taxatiekantoor Salas



Koraal Tak

Groot St. Joris

ABRAHAMSZ

SANTA ROSA

MONTANA

ROOI SANTU

Taxatekantoor
SALAS

JAN SOFAJ

Ronde Kip
(1971)





Taxatiekantoor Salas

Ruim 55 jaar synoniem voor betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk

Curacao