



**GEVEL TAXATIE VAN EEN VRIJSTAANDE WONING GELEGEN AAN DE
AVENIDA DE LOS MARES 15,
LA PRIVADA TE VREDENBERG, CURAÇAO**

IN OPDRACHT VAN:
Mevrouw Gerda van Ede
gerdavanede@hotmail.com
Curaçao

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

Object: La Privada, Avenida de los Mares 15 Datum: 16 april 2025

Paraaf Taxateur:



Pag. 1 van 15

ALGEMEEN

A. OPDRACHT / OPNAME

Waardepeildatum	:	11 april 2025
Naam opdrachtgever(s)	:	Gerda van Ede
Adres opdrachtgever	:	gerdavanede@hotmail.com
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	:	11 april 2025

B. OBJECT

Woningtype	:	Vrijstaande woning
Bijgebouwen	:	Nee
Adres	:	La Privada/ Avenida de los Mares 15
Plaats	:	Vredenberg, 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 van het object |

TAXATIERAPPORT woonruimte

D. WAARDERING

Waarderingsgrondslag

Onder Marktwaaarde 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. Marktwaaarde | : XCG 700.000,00
Zegge: Zevenhonderdduizend
Caribische Guldens |
| 2. Verwachte opbrengst bij
executoriale verkoop ¹ | : XCG 560.000,00
Zegge: Vijfhonderdzigduizend
Caribische Guldens |

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).

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 marktwaaarde begrip ontbreken en het de marktwaaarde 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 marktwaaarde en de weergegeven opinie inzake de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW.



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 Marktwaaarde 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 waarde beïnvloedende 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 funderingsproblematiek 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 marktwaaarde.(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 | : | Ja |
| b. Meetbrief | : | Ja |
| c. Kadastrale legger | : | Nee |
| d. Koopovereenkomst | : | Nee |
| e. Overig | : | - |

2. Kenmerken

a. Perceel grond / met woning

- | | | |
|---|---|--|
| Perceel / perceel met opstal (len), kadastraal bekend als | : | Een perceel eigendomsgrond gelegen in de Tweede District van Curaçao te Vredenberg, plaatselijk bekend als Avenida de los Mares van het verkavelingsplan, La Privada |
| Sectie | : | Tweede District |
| Mandelig perceel | : | Nee |
| Grootte | : | Kadastraal bekend als afdeling, sectie 5S nummer 837 (890m ²). |

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 | : | - |

- | | | |
|-----------------------|---|--------|
| b. <u>Appartement</u> | : | N.v.t. |
|-----------------------|---|--------|

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- | | | |
|---|---|--|
| a. Nader omschrijving van het object | : | Het betreft hier een vlak perceel met een daarop gebouwde woning gelegen in een gesloten woonwijk, La Privada/ Avenida de los Mares, te Vredenberg. De woning heeft twee verdiepingen. |
| b. Toegepaste constructie, materialen en installaties | : | De woning is vermoedelijk gefundeerd op een strokenfundering. Het opgaand metselwerk bestaat uit 14 en 19cm. dikke betonblokken, die aan beide zijden gepleisterd en geschilderd zijn. De woning heeft een schilddak, gedekt met bitumineuze shingles en heeft houten boeiboord. In de buitengevels van de woning zijn diverse stijlen van ramen en deuren geplaatst, zoals openslaand- en kiepramen van aluminium en glas met aluminium |

kozijnen. De voordeur van de woning is een openslaand aluminium en glas deur, en de achterdeur is een schuifdeur van aluminium en glas

De voortuin is matig verzorgd en bestaat uit tropische beplanting, volwassen palmbomen. Hierin is ook een betonnen trap opgenomen die loopt door naar de voordeur van de eerste verdieping. In de achtertuin bevindt zich een zwembad met een houten pooldeck en er naast een palapa. Het perceel is deels omheind met gepleisterde en geschilderde betonstenen tussen betonnen kolommen. De woning verkeert in een slechte staat van onderhoud.

- | | | |
|---|---|--|
| c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid | : | Geen |
| d. Bouwjaar | : | Niet bekend |
| e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen | : | Geen |
| f. Indeling | : | Onbekend |
| - woonhuis | : | Onbekend |
| - Studio | : | |
| g. Gebruiksoppervlakten | : | |
| Volgens opgave van | : | |
| Is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld | : | |
| - Wonen | : | Circa 200 m ² |
| - Appartementen | : | Onbekend |
| - overige inpandige ruimte | : | N.v.t. |
| - buitenruimte | : | N.v.t. |
| - externe berging | : | N.v.t. |
| Totaal | : | Circa 200 m ² (gemeten met Google Maps) |

2. Omgeving

- | | | |
|---|---|---|
| a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen | : | Het getaxeerde is gelegen in een oudere en rustige wijk op circa 15 autominuten van het centrum en 20 autominuten van vliegveld Hato. De bebouwingsdichtheid is middelmatig. De woning is gemakkelijk te bereiken via de openbare doorlopende en geasfalteerde weg. |
| Aard van de belendingen | : | Gelijkaardig |
| b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving | : | Ja |
| c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen) | : | Nee |

3. Funderingen



TAXATIERAPPORT woonruimte

- 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 : **N.v.t.**

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 : **goed / voldoende / matig / slecht***
 - Buitenonderhoud : **goed / voldoende / matig / slecht***
 - Bouwkundige constructie : **goed / voldoende / matig / slecht***
 - aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object : **Nee / Ja, de bitumineuze shingles hebben het einde van hun technische levensduur bereikt. De boeiborden zijn aangetast en dienen te worden onderhouden / vervangen. De woning is lange tijd niet gebruikt geweest dus er dient ook een grondige inspectie gedaan te worden om de staat van de riolering vast te stellen. Het zwembad is deels ingestort, het pooldeck dient te worden vervangen en de bedekking van de Palapa moet worden vervangen.**
- b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden : **Nee / Ja, zie hierboven.**
- c. 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 : **Nee / Ja, gezien de aard en de omvang van de gebreken van met name het dak.**



TAXATIERAPPORT woonruimte

- d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek : **Nee / Ja, wij adviseren een nader bouwkundig onderzoek.**
- e. Volgens de taxateur wordt het object : **zorgvuldig / normaal / slordig / niet gebruikt**
- f. De taxateur heeft ernstige gebruiksschade geconstateerd : **Nee / Ja**

3. Geplande nog te verrichten verbouwing / renovatie

- a. Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie : **n.v.t.**
- b. Bouwkundige aanpassingen / uitbreidingen : **n.v.t.**
- c. Energiebesparende voorzieningen : **n.v.t.**

J. MILIEU / VERONTREINIGING

Asbest (bij bestaande bouw)

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

K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)

1. Eigen gebruik

- Volgens opgave van wordt het object : **Onbekend**
- a. thans volledig bewoond door de eigenaar : **Onbekend**
- b. thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden : **Ja / Nee**
- c. onbewoond opgeleverd : **Ja / Nee**
- d. gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvragen van de financiering : **Ja / Nee**

- Indien het object (gedeeltelijk) verhuurd wordt er is een schriftelijke huurovereenkomst : **N.v.t.**

2. Waarneming taxateur

Object: La Privada, Avenida de los Mares 15 Datum: 16 april 2025

Paraaf Taxateur:



Pag. 8 van 15

TAXATIERAPPORT woonruimte

De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder L.1 gestelde informatie : **N.v.t.**

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

- objectvergelijking : ~~Nee, omdat ...~~
Ja, met de volgende referentieobjecten: Paseo Pacifico 16; Blue Marlin 4; Koraalspechtweg C-3

2. Courantheid

- a. de gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van soortelijke woningtype en in de (directe) omgeving van het object is : **Wij hebben in 2025 geen verkoop transacties gevonden bij het Kadaster**
- 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 : **Ruim woning in een rustige en gesloten woonwijk**
 - Zwakte : **Slechte staat van onderhoud**
 - Kansen : **Goede lange termijn verhuur mogelijkheden, na volledige renovatie van de gehele woning.**
 - Bedreigingen : **Er zijn geen omstandigheden bekend**

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

- a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen :
 - Kadaster : **Ja / Nee**
 - anders : **Stedelijk woongebied**
- b. De bestemming van het getaxeerde is volgens het bestemmingsplan :
 - Het gebruik als woonruimte is daarmee : **Ja / Nee,**
 - toegestaan conform bestemmingsplan : **Nee / Ja,**
 - toegestaan op andere wijze : **Nee / Ja,**

- c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven : **Nee / Ja,**

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,**

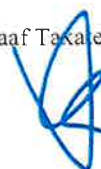
N. NADERE MEDEDELINGEN

Geen.



TAXATIERAPPORT woonruimte

O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE



Meetbrief



Uittreksel uit het Openbare Register (Legger)
Afdeling: VIJF

Plaatselijke Benaming	Verwijzing naar het Kadastrale plan		Soort van Eigendom	Grootte		
	Sectie	No.		h.a.	a.	c.a.
La Privada- Avenida de los Mares nummer 15	5S	837	Terrein		8	90

Afgegeven op verzoek van Van Ede, Gerritje.
 Curaçao, 8 september 2021.

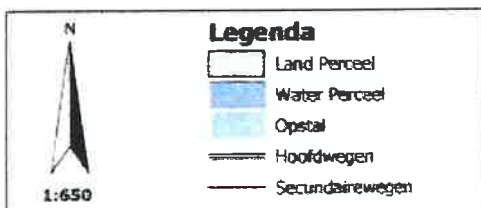
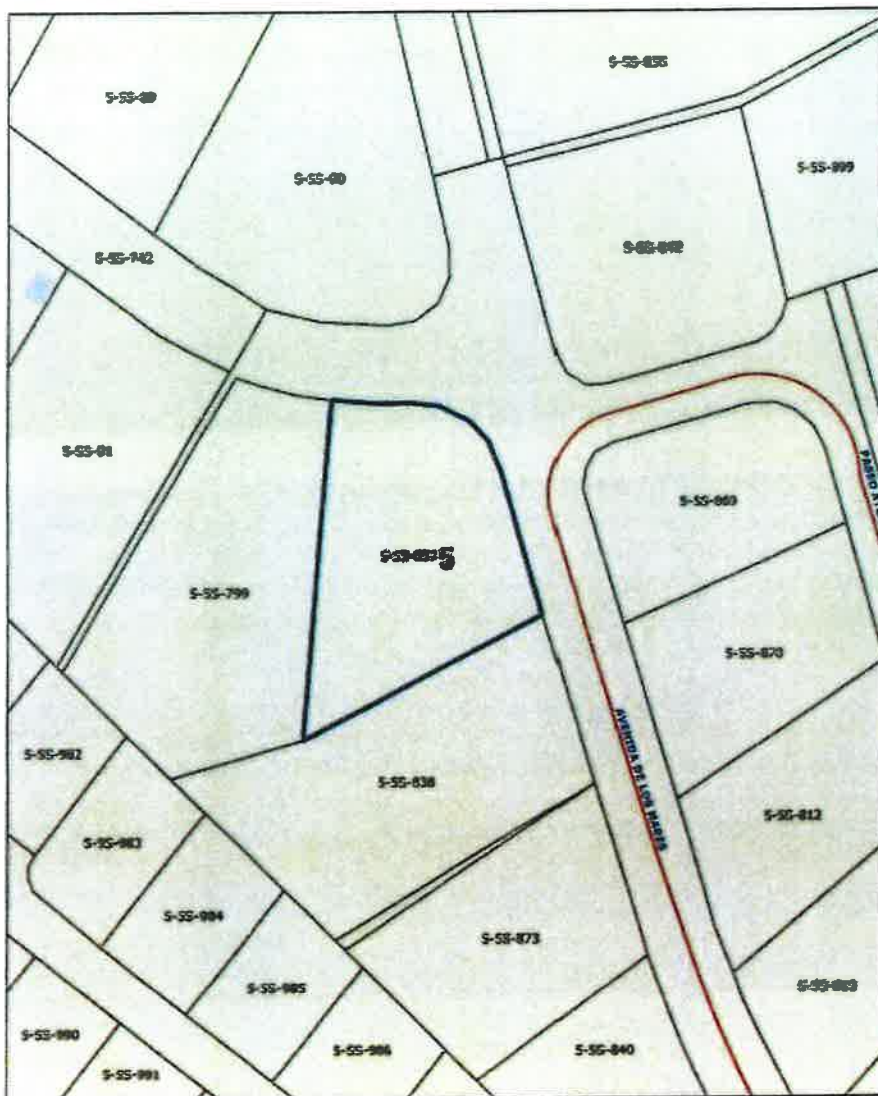
Kosten Naf. 30,-




EXTRACT UIT HET KADASTRALE PLAN

Perceel: 5-55-837

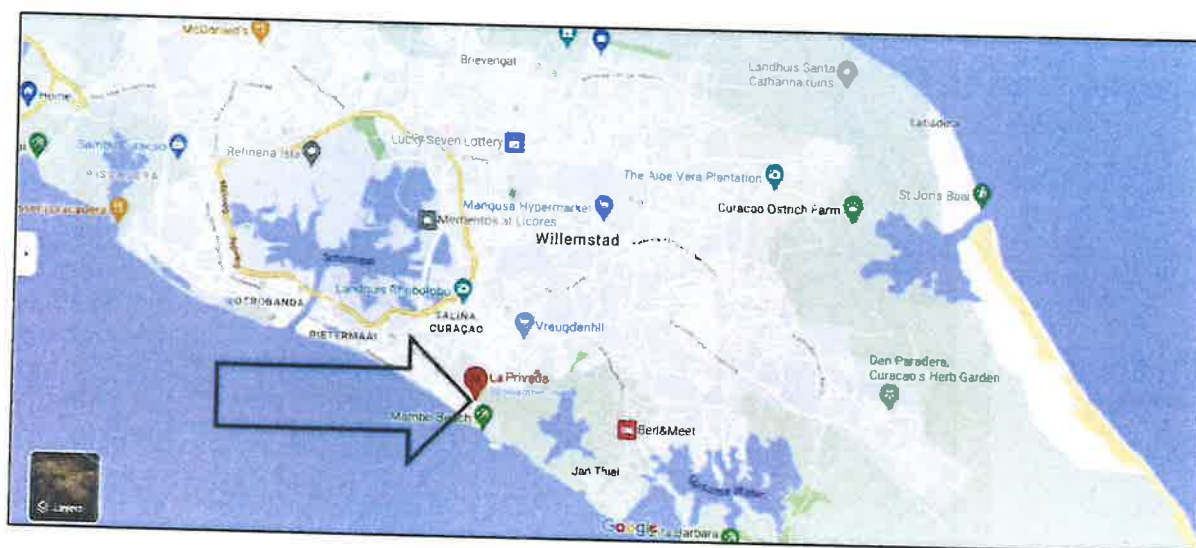
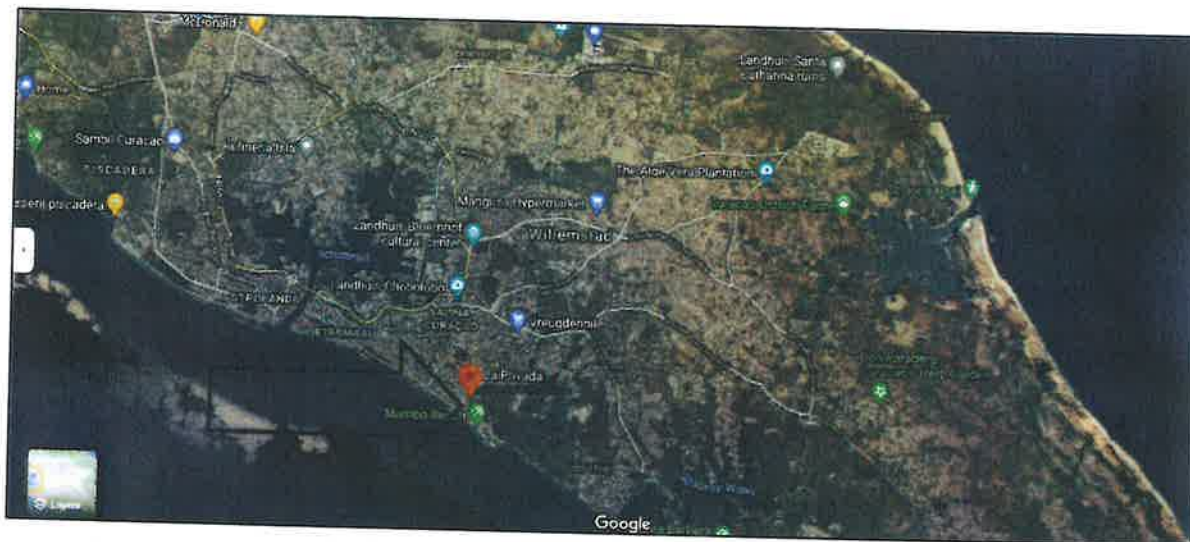
Blad: 5-S-52



Willemstad, 8 september 2021.
Manager Kadastrale metingen.

Aanvraag nr. 202115230
Kosten Naf. 45,-

Locatie



Object: La Privada, Avenida de los Mares 15

Datum: 16 april 2025

Paraaf Taxateur:

Pag. 14 van 15

TAXATIERAPPORT woonruimte

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap
te Willemstad op 16 april 2025

Handtekening taxateur

R.A. Egberts ACP.



