



RANIS ENGINEERS
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



BABRANIS
Bouwkundig Advies Bureau Ranis N.V.
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie

Taxatie Rapport

Ondergetekende, ing. B. Ranis, gediplomeerd Makelaar – Taxateur en onroerend goed adviseur, verklaart hierbij te zijn benaderd voor het taxeren van de marktwaarde, executiewaarde en de herbouwwaarde van het hierna omschreven gebouw meetbrief nummer 1210 van het jaar 2007 te Villa Esperansa #47, te Ronde Klip.

Page | 1

Opdrachtgever: Fundashon Fiansa Popular
Plaza Mundo Merced no. 3
Curacao

Taxateur: BABRANIS N.V.
Montezumaweg 35, Curacao
Tel. 7389999
Email: branis@babranis.com
Ing. B. Ranis

Opname datum: 13-09-2025





RANIS ENGINEERS

Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



BABRANIS

Bouwkundig Advies Bureau Ranis N.V.
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie

1. Registrergoed (Omschrijving van het te taxeren onroerend goed)

1.1 Kadastraal:

Het betreft hier een twee onder een kap Woonhuis gelegen in het Tweede District van Curacao in de wijk Esoeransa, plaatselijk bekend als Villa Esperansa # 47, Rondeklip. Het terrein is een eigendom perceel, ter grootte van ca. 248m².

Page | 2

1.2 Gebouw & Locatie:

Het getaxeerd object is een woonhuis, in de wijk Ronde Klip. Villapark Esperansa ligt redelijk centraal op Curaçao. Het ligt ten noorden van Willemstad en behoort tot een van de buurten van Zonegebied 33, Esperansa, die bestaat uit zeven buurten: Bonam, Jongbloed, Kirindongo Abou, Noord-Zapateer, Ronde Klip, San Fuego en Nabij Vetter. Jongbloed is een rustig en goede woonwijk met veel voorzieningen in de directe nabijheid. Het ligt dicht bij de bekende supermarkt Bon Bini Supermarket, Festival Center, Pamela Snack en de kerk van Bonam. Verder ligt Esperansa ongeveer 10 a 15 minuten rijafstand van Punda, Otrobanda en Salinja en ongeveer 20 minuten rijafstand van de luchthaven. Het perceel ligt aan een verharde weg en is voorzien van straatverlichting.

1.3 Afmetingen:

Het terrein is zoals gezegd een eigendom perceel met een oppervlakte van ca. 248 m², op het terrein bevindt zich een 2 onder 1 kap woning
Het woonhuis heeft een totale oppervlakte van ca. 85m².

1.4 Indeling:

De woning is van **buiten** bezichtigd. Het Woonhuis beschikt over 3 slaapkamer, 1 badkamer. Via de enkel deur aan de rechtergevel wordt de woonkamer betreden, de keuken is aan de rechterkant van de woonkamer in een aparte ruimte. Het is een semi open ruimte concept. Achter de woonkamer en de keuken zijn de slaapkamers en badkamer.

1.5 Toegepaste bouwmaterialen:

Fundering: betonblokken

Wanden: binnen nvt.

Buiten muren zijn van gepleisterde betonblokken aan buiten zijde, het woonhuis is in de verbouwen.

Ramen: aluminium opschuiframen.

Dak: zadeldak bedekt met eterniet golfplaten.

Plafond: geen plafond buiten bij overstek.

Keuken: nvt

Badkamers: nvt





RANIS ENGINEERS

Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



BABRANIS

Bouwkundig Advies Bureau Ranis N.V.
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie

Afrastering: voorzijde harmonicagaas, achterzijde, linkerzijde en rechterzijde voorzien van metsel blokken en gepleisterd ongeveer 1.8 meter hoog.

Page | 3

1.6 Onderhoudstoestand

De bevindingen na een visuele inspectie zijn als volgt. De woning in een verbouwing. De muur aan de voorgevel vertoont verbouwingswerk. De verf op de muren en plafond alsmede de electra installatie bevinden zich in goed staat.

Het huis bevindt zich in een redelijke staat van buiten af gezien.

1.7 Samengevat Woonhuis

Nutsvoorziening:	Aangesloten op lokale nutsvoorzieningsbedrijven nl. water, Elektriciteit.
Grootte gebouw:	De totale grootte van het woonhuis is $\pm 86 \text{ m}^2$.
Ligging:	Het perceel ligt in de wijk Esperansa. Esperansa is een goed en rustige woonwijk, dat ten Noorden van Willemstad ligt. Het perceel ligt 15 a 20 minuten van de luchthaven, Punda, Otrobanda en Salinja en 10 minuten van Bon Bini Supermarket. De bebouwing in de naaste omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen, 2 onder een kap woningen en blok van appartementen.
Bereikbaarheid:	de woning is goed bereikbaar via verharde weg en is voorzien van alle infrastructurele faciliteiten. Er is parkeerruimte voor auto's op het perceel.
Conditie:	Het getaxeerde object bevindt zich in een redelijke staat. De verbouwing is nog niet afgerond.





2. Doel van de Taxatie

Page | 4

2.1 Doel van de taxatie

Het doel van deze Taxatie is het per opname datum verkrijgen van een indicatief inzicht in de onderhandse verkoopwaarde (marktwaarde), de executiewaarde van het registergoed vrij van huur en gebruik en de herbouwwaarde.

2.2 Waarde begrippen

Marktwaarde:

De prijs waartegen de terreinen en/of gebouwen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper

Onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat de betrokken goederen openlijk op de markt worden aangeboden, dat de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken en dat, de aard van de goederen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen.

Executiewaarde:

De executiewaarde is de getaxeerde opbrengst van een huis bij gedwongen verkoop. Meestal is dit bedrag 70 tot 90 procent van de waarde bij vrije verkoop.

Herbouwwaarde:

Het bedrag dat nodig is om het gebouw op dezelfde locatie en met dezelfde bestemming opnieuw te bouwen, bijvoorbeeld na brand. De herbouwwaarde, die meestal in het taxatierapport staat vermeld, is de basis voor de opstalverzekering van uw huis.

Toegevoegde elementen zoals een nieuwe keuken worden ook meegerekend in de herbouwwaarde. De herbouwwaarde is alleen op de opstal gebaseerd en exclusief funderingen.





3. Indicatieve waarden per opnamedatum in de huidige staat na overweging van bovengenoemde punten.

Page | 5

3.1 Marktwaaarde (de onderhandse verkoopwaarde) vrij van huur en gebruik. De indicatie van de onderhandse verkoopwaarde (marktwaaarde) van het registergoed, vrij van huur en gebruik, wordt per 15 september 2025 getaxeerd op XCG. 250.000, -.

Zegge: Twee Honderd en Vijftig Duizend Caribische Gulden

3.2 Executiewaarde

De indicatie van de Executiewaarde van het registergoed, vrij van huur en gebruik, wordt per 15 september 2025 getaxeerd XCG. 210.000, -.

Zegge: Twee Honderd en Tien Duizend Caribische Gulden

3.3 Herbouwwaarde

Het bedrag voor de herbouw van het verzekerde gebouw onmiddellijk na het voorval, op dezelfde plek plaats, van dezelfde grootte, en met dezelfde bestemming, wordt per 15 september 2025 getaxeerd op XCG. 185.000, -.

Zegge: Honderd en Vijf en Tachtig Duizend Caribische gulden





RANIS ENGINEERS

Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



BABRANIS

Bouwkundig Advies Bureau Ranis N.V.
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie

4. Aansprakelijkheid

Ondergetekende heeft geen huidig of toekomstig belang bij vaststelling van de waarden van genoemd registergoed en stelt 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.

Page | 6

Dit rapport dient steeds integraal beschouwd te worden en het is niet toegestaan om slechts delen hieruit te openbaren dan wel op welke manier dan ook te gebruiken.

Ondergetekende aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mogelijke schade geleden door derden als gevolg van door hen genomen beslissing tot koop of verkoop en/of financiering van het getaxeerde object, op grond van dit rapport.

Ten opzichte van de opdrachtgever geldt een beperkte aansprakelijkheid. Die aansprakelijkheid is beperkt tot het door de opdrachtgever voor de taxatie betaald honorarium, welke aansprakelijkheid vervalt drie maanden na datum van het rapport.

Verder is ondergetekende niet aansprakelijk hoe ook genaamd voor verborgen gebreken, o.a. een slechte fundering, aantasting door witte mieren en andere termieten die niet tegenstaande zorgvuldige inspectie toch aanwezig mochten blijken te zijn, welke omstandigheden de genoemde waarden mogelijkerwijs zouden kunnen beïnvloeden.

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

Curacao, 15 september 2025



Ing. B. Ranis
Beton-, Staal- en Houtconstructeur
Makelaar-Taxateur
Onroerend goed Adviseur



RANIS ENGINEERS
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



BABRANIS
Bouwkundig Advies Bureau Ranis N.V.
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



Page | 7

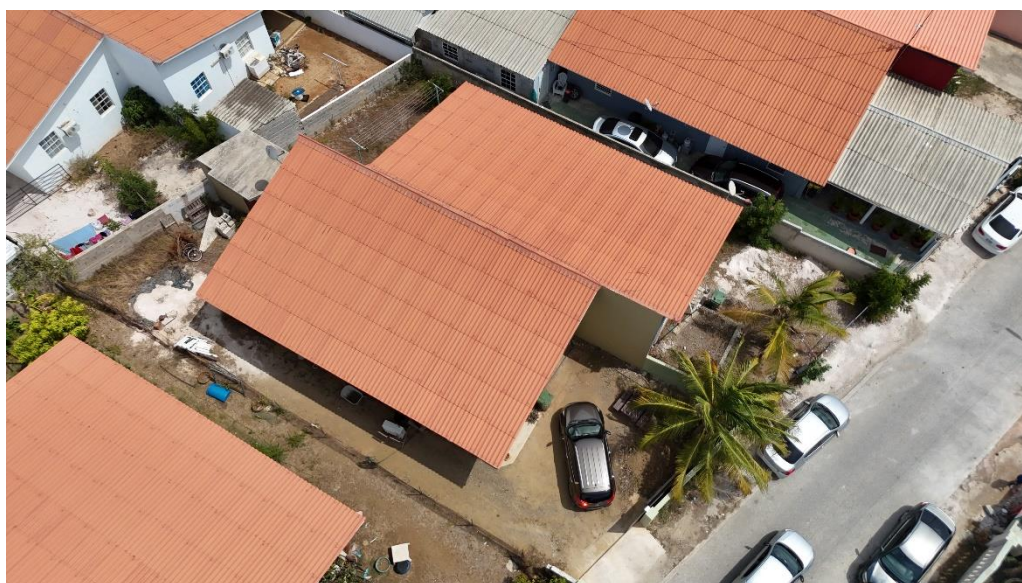




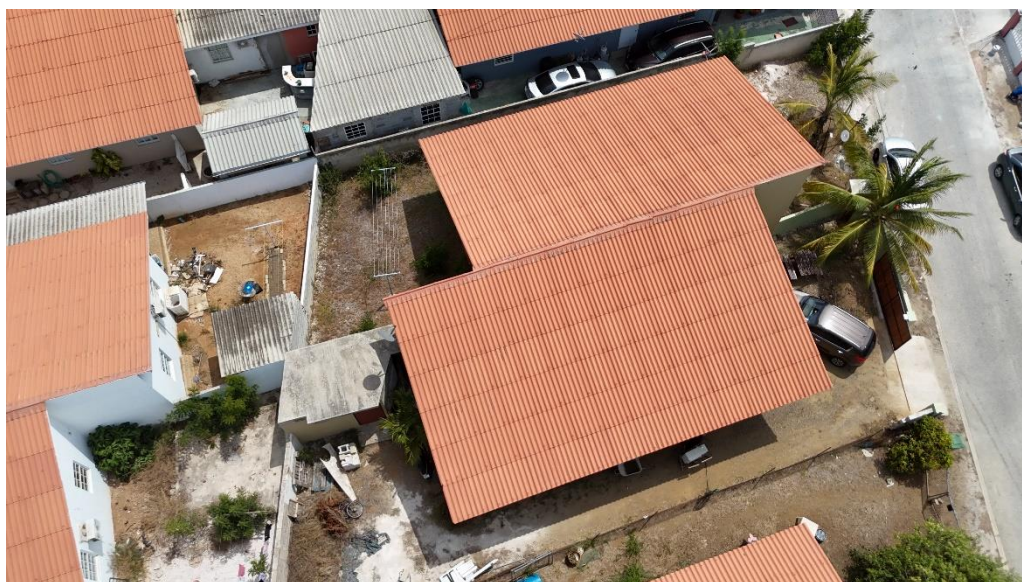
RANIS ENGINEERS
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



BABRANIS
Bouwkundig Advies Bureau Ranis N.V.
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



Page | 8





RANIS ENGINEERS
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



BABRANIS
Bouwkundig Advies Bureau Ranis N.V.
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



Page | 9





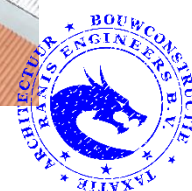
RANIS ENGINEERS
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



BABRANIS
Bouwkundig Advies Bureau Ranis N.V.
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



Page | 10





RANIS ENGINEERS
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



BABRANIS
Bouwkundig Advies Bureau Ranis N.V.
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



Page | 11





RANIS ENGINEERS
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie

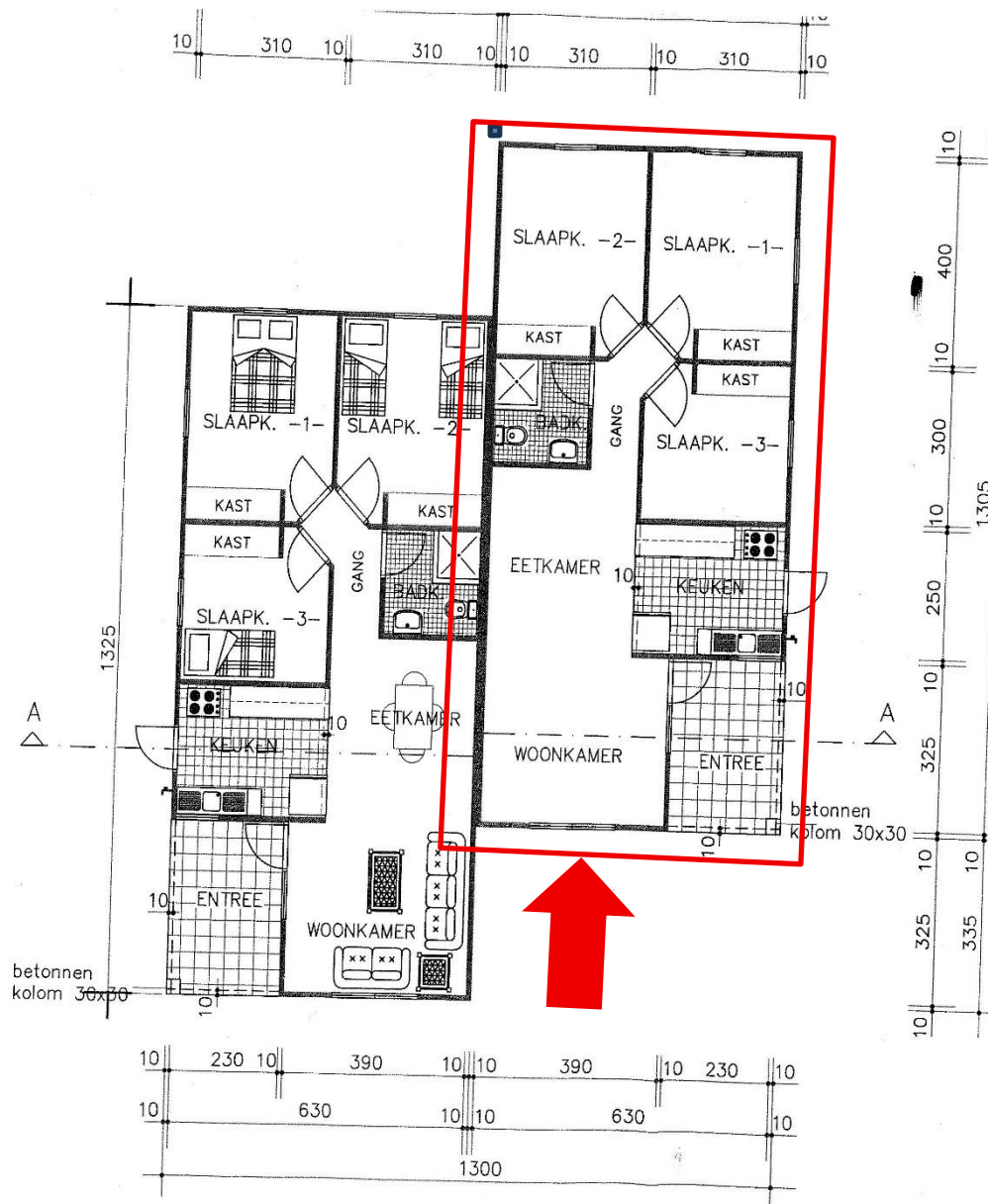


BABRANIS
Bouwkundig Advies Bureau Ranis N.V.
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



Page | 12





PLATTEGROND

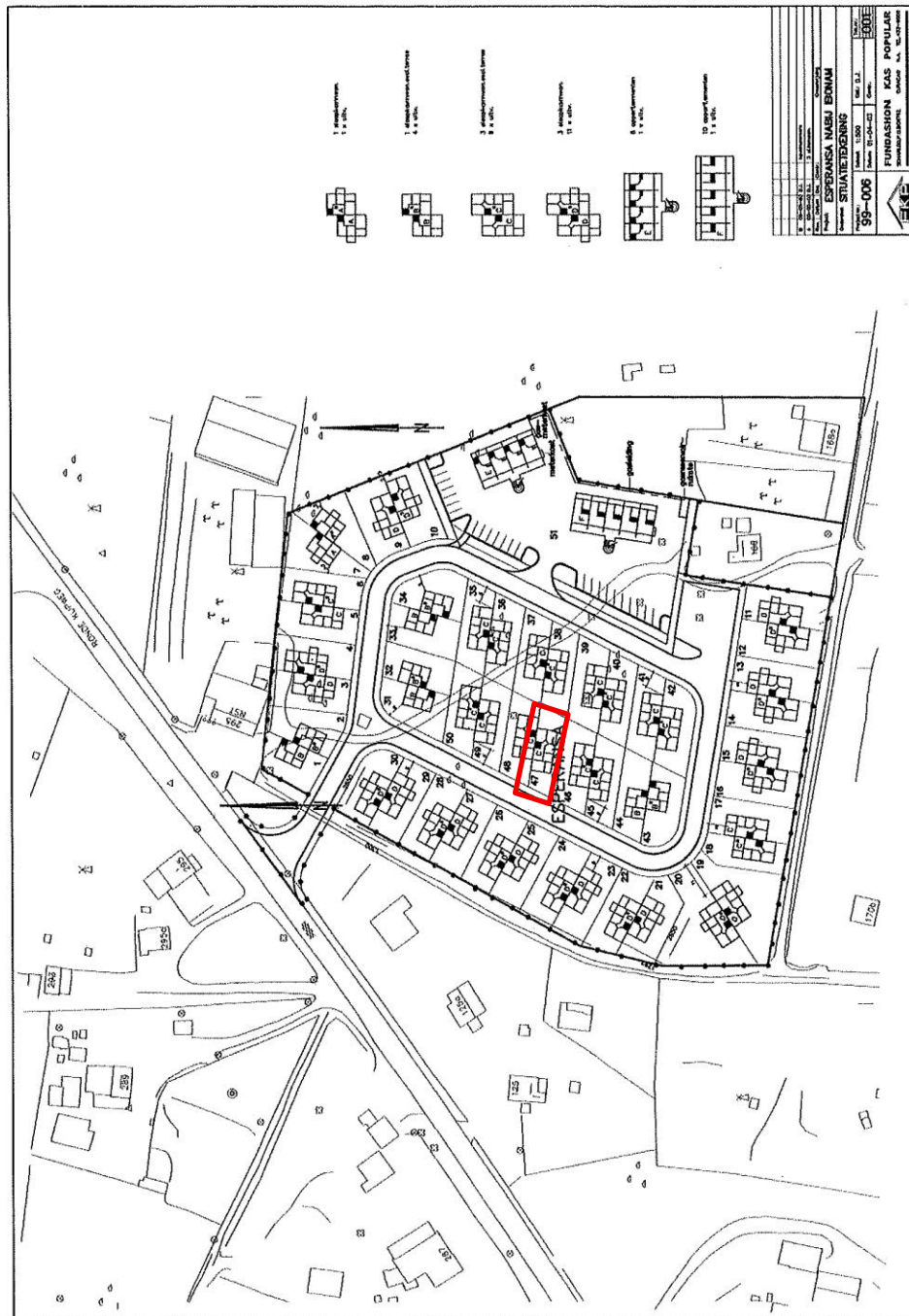




RANIS ENGINEERS
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



BABRANIS
Bouwkundig Advies Bureau Ranis N.V.
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



Page | 14





RANIS ENGINEERS
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



BABRANIS
Bouwkundig Advies Bureau Ranis N.V.
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



NEDERLANDSE ANTILLEN

Dienst van het Kadaster

Eiland ..C..U..R..A..C..A..O

T..W..E..E..D..E..... District



MEETBRIEF



Jaar.....2 0 0 7.....

No.....1.2.1.0





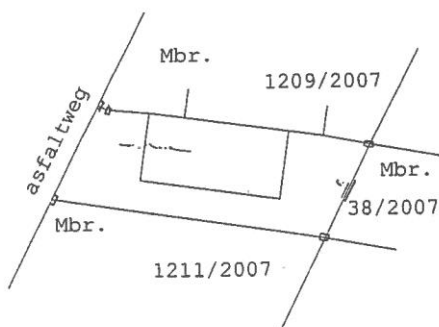
RANIS ENGINEERS
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



BABRANIS
Bouwkundig Advies Bureau Ranis N.V.
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie

Schaal 1 á .500.....

Page | 16



LEGENDA:

- = perceelgrens
- = i.j.z. pen.
- = i.j.z. buis.
- = grenssteen.
- = rasterpaal.
- ▨ = stenen pilaar.

KAARTERING : ALUFOLIEBLAD 5-H-5 (Schaal 1 : 2000)





Omschrijving

Page | 17

Het perceel is gelegen in het Tweede District te "ESPERANSA" bij Ronde Klip en maakt deel uit van het perceel omschreven in meetbrief nummer 379 van 1971.

Het wordt begrensd zoals aangeduid op nevenstaande tekening.



Afstand van het terrein en de bebouwing

Huis en erf.

Grensverzekering

Raster, rasterpalen en muur.

248 m2

Oppervlakte

TWEE HONDERD ACHT EN VEERTIG vierkante meter.

Zakelijk gerechtigde(n)

Stichting Fundashon Kas Popular.





RANIS ENGINEERS
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie



BABRANIS
Bouwkundig Advies Bureau Ranis N.V.
Ingenieursbureau voor Architectuur & Bouwconstructie

Rechtsverkrijger(s)

Page | 18

Grensaanwijzing

De grenzen werden conform de afrastering opgemeten op
aanwijzing van de heer P. Janga van de F.K.P.

Nadere bijzonderheden

De metingsstukken van deze meetbrief berusten in het archief van het Kadaster.



Het perceel staat bekend als kavel nummer 47.

..... Willemstad, 1 september 2007



De ambtenaar van het Kadaster.

J. Pieters.

KOSTEN f 550,00,-

Register van aanvragen No. 951/2006

Voor deze verrichting ~~is op~~ zullen de kosten nader
verrekenend worden met de F.K.P.
~~Onder nummer xxxxxxxxxx gesteld~~

Gezien en goedgekeurd
✓ Het Hoofd van het Kadasterkantoor.

