Oktober 2026
2026505

ARES

TAXATIE

TROPICANA RESORT KAVEL NUMMER 24
JONGBLOED
CURAÇAO

TAXATEUR:
Lysander A.A Borgschot

OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum:

Prijspeil oktober 2026

Opdrachtgever:

Naam: ***De heer J. Eduardo***
Adres:
Land: ***Curaçao***

Taxateur:

Lysander A. A. Borgschot
Alliance Real Estate Services N.V. ***(hierna te noemen ARES)***
Mamayaweg 38
Willemstad – Curaçao
☎ ***+599 9 767 1010***
✆ ***+599 9 565 8595***
✆ ***+599 9 566 8595***
✉ info@ares.cw *tpXX* www.ares.cw
Ingeschreven in het register van KvK en Nijverheid te Curaçao onder nummer 132311

Opname datum & tijdstip:

Opname: ***8 oktober 2026***
Tijdstip: ***omstreeks 15.05 uur***

Beste heer Eduardo,

U heeft ARES gevraagd de marktwaarde te bepalen van Tropicana Resort kavel mnummer 24.
ARES is een onafhankelijk taxatiekantoor en heeft deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode.
In dit taxatie leest u wat de marktwaarde van de woning is op 8 oktober 2026.
ARES geeft u een indruk van Tropicana Resort kavel nummer 24 en van de omgeving.
Voor die indruk gebruik de taxateur zijn zintuigen, zijn kennis van de omgeving en van de woningen in de omgeving en informatie die ARES heeft gekregen van u of van anderen.

OBJECT

Soort- en plaatselijke omschrijving:

Een perceel grond gelegen in het Tweede District van Curaçao te Jongbloed, ter grootte van 361 m², omschreven in meetbrief nummer 280 van 2010, met het daarop gebouwde en verder al hetgeen door aard, bestemming of natrekking daartoe behoort, plaatselijk bekend als TROPICANA RESORT KAVEL nummer 24

DOEL VAN DE WAARDEBEPALING

1. Het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering: ***JA***
2. Verkrijgen van inzicht in de waarde van de onroerende zaak (verkoop/koop): ***JA***

WAARDERING

Het object is per opnamedatum getaxeerd op:

1. **DE MARKTWAARDE:**

   XCG 435.000, = (zegge: vierhonderden vijfendertigduizend gulden, courant van Curaçao en Sint-Maarten).

en

Ook is aan ARES gevraagd om naast de marktwaarden een inschatting te doen, die opinie wordt genoemd, van de volgende waarden:

2. **BIJ EXECUTIEVEILING BEDRAAGT DE VERMOEDELIJKE VERKOOPOPBRENGST VAN HET OBJECT:**

   XCG 350.000, = (zegge: driehonderden vijftigduizend gulden, courant van Curaçao en Sint-Maarten).

Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:

1. **dat verkoop en overdracht zal plaatsvinden kort na de waardepeildatum;**
2. **dat er sprake is van een zakelijke transactie;**
3. **dat partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;**
4. **dat de verkoop plaats vindt via één van de op Curaçao gevestigde notarissen met de gebruikelijke voorwaarden en condities;**
5. **dat de marketing van het getaxeerde plaats vindt conform de wettelijke normen;**
6. **dat het object:**
   - ☒ **zowel van binnen als van buiten goed bezichtigd/geïnspecteerd kan worden.**
   - ☐ **slechts vanaf de straatzijde bezichtigd kan worden.**
7. **en het bijzondere uitgangspunt dat het object**
   - ☒ **leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd is.**
   - ☐ **verhuurd is.**

en

3. **DE GLOBALE INDICATIE VAN DE HERBOUWWAARDE (IN HUIDIGE STAAT), T.B.V. BRAND:**

   XCG 270.000, = (zegge: tweehonderden zeventigduizend gulden, courant van Curaçao en Sint-Maarten).

NOOT

- ***Het onderhavige project maakt onderdeel uit van een zgn. resort, voorzien van diverse gemeenschappelijke faciliteiten. Bij het bepalen van de hierboven genoemde waarden zijn wij ervan uitgegaan dat iedere eigenaar van het project binnen 'Tropicana Resort' een zgn. onverdeeld aandeel bezit in de gemeenschappelijke faciliteiten;***
- ***Bij het bepalen van de bovenstaande waarden zijn wij ervan uitgegaan dat het onderhavige perceel grond (te allen tijde) bereikbaar zal blijven door gebruikmaking het perceel grond met als meetbrief nummer 382 van 2010.***

OMSCHRIJVING OBJECT

Globale schatting van de oppervlakte van de opstallen dienend voor de berekening van de herbouwwaarde: totaal ca. 115 m²

Globale indeling: **onder andere:** **entree, woonkamer, eetkamer, keuken, drie slaapkamers, twee bad-toiletkamers, achter stoep, berging.**

In zijn algemeenheid kan het onderhoud staat van het object aldus worden omschreven, op basis van een visuele- steekproefsgewijze- inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. ARES heeft daarbij niet alle onderdelen van de woning apart bekeken. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Voor zekerheid moet u dan een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Bij eventueel nieuwbouw en een verbouwing is ARES ervan uitgegaan dat deze voldoen aan wetten en regels. Bijvoorbeeld dat de desbetreffende overheidsinstantie vergunning heeft gegeven voor de nieuwbouw of verbouwing. En dat het werk professioneel is gedaan.
Binnen onderhoud: redelijk
Buiten onderhoud: redelijk

VOORBEHOUDEN EN UITGANGSPUNTEN

- **Vrij van aanschrijvingen of ander publiekrechtelijke beletselen anders dan in dit rapport gememoreerd;**
- **In deze taxatie zijn mogelijke specifieke voordelen niet tot uiting gebracht, welke bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten.**
- **Tenzij anders vermeld wordt ervan uitgegaan dat eventuele huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen.**
- **Vrij van hypotheken, beslagen dan wel inschrijvingen daarvan;**
- **Zonder rekening te houden met rechten van derden anders dan in dit rapport gememoreerd;**
- **Uitgaande dat het gebouwde onder- en bovengronds evenals de daarin opgenomen/op te nemen installaties voldoen aan de daartoe van overheidswege gestelde eisen en dat het daartoe benodigde vergunningen aanwezig zijn.**
- **Vrij van kwalitatieve rechten en of verplichtingen anders dan gememoreerd in dit rapport.**
- **Voor zover er een executiewaarde is opgenomen in dit rapport, is er uitgegaan van een goedwerkend veilingsysteem.**

TAXATIEBASIS

Deze taxatie geschiedt op basis van marktwaarde uitgaande van het volgende;

1. **De rechthebbende wenst te verkopen;**
2. **Er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;**
3. **Het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;**
4. **Buiten beschouwing is gelaten een hogere/lagere prijs die een eventuele koper met een bijzonder belang bij de verwerving van dit specifieke object zou willen betalen.**
5. **De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.**
6. **De koper en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.**
7. **De koper en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.**
8. **De koper en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.**
9. **De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaarde.**

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.
ARES behoudt zich het recht voor om ten aanzien van de onroerend zaak, onderwerp van deze taxatie, ook ten behoeve van eventuele andere toekomstige opdrachtgevers een taxatierapport te vervaardigen.

MILIEU

Er is door ARES geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in de bodem (grond, grondwater of waterbodem), of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu, of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieuaspecten 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. Bij de waardering is hiermede geen rekening gehouden en is uitgegaan van de fictie 'schone bodem en zonder beperkingen voor het huidige gebruik'.

ALGEMEEN AANSPRAKELIJKHEID EN VERANTWOORDING

ARES is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste inlichtingen of gegevens in het algemeen, hetzij afkomstig van de opdrachtgever, hetzij afkomstig van derden, ongeacht of deze inlichtingen of gegevens in het algemeen in redelijkheid voor juist mochten worden aangenomen. ARES is tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie van belang voor het waardeoordeel verzwijgt.
De kadastrale gegevens zijn ons ter beschikking gesteld door de opdrachtgever van dit rapport. Voor wat betreft de juistheid van deze kadastrale gegevens kan ARES geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. De opdrachtgever van dit rapport is ermee bekend er door ARES wel deels een kadastrale recherche is verricht bij het Kadaster & Openbare registers om de kadastrale gegevens op juistheid te controleren.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?
Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?
Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
Voor dat gebruik is ARES verantwoordelijk. ARES is niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?
Heeft u dit taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan is ARES alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. ARES is niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.

U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven
Dit taxatierapport is voor opdrachtgever bestemd. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever geven. Ook mag u het rapport aan een eventuele tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

Wilt u het taxatierapport met anderen delen? Dan heeft u vooraf mijn schriftelijke toestemming nodig.
ARES is niet verantwoordelijk voor het gebruik van het taxatierapport door deze andere partijen. Indien u het taxatierapport wilt delen met een persoon of organisatie die niet in dit taxatierapport genoemd is, dan is daarvoor mijn schriftelijke toestemming nodig. Is die schriftelijke toestemming niet toegevoegd, dan weet deze persoon of organisatie dat u zonder mijn toestemming het taxatierapport hebt gedeeld.

Informatie van anderen
In dit taxatierapport staat ook informatie die ARES van anderen hebben gekregen. Er staat steeds bij hoe ARES aan die informatie is gekomen. ARES heeft gebruik gemaakt van informatie waarvan ARES in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. ARES heeft deze informatie beoordeeld op basis van mijn eigen kennis of ervaring. In de bijlagen bij dit taxatierapport vindt u kopieën van de belangrijkste informatie.

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Bovendien is ondergetekende op generlei wijze aansprakelijk voor verborgen gebreken, bijvoorbeeld een slechte fundering en/of aantasting door termieten, die ondanks de inspectie aan de buitenzijde toch aanwezig mochten zijn en de genoemde indicatieve waarden mogelijk zouden kunnen beïnvloeden. Bij het bepalen van de waarden zoals opgenomen in dit rapport is rekening gehouden met de staat van onderhoud plus eventuele zichtbare gebreken. Eventuele tekeningen, bouwbegroting en object indeling zijn puur ter beeldvorming en kunnen hierbij geen rechten aan ARES worden ontleend. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.
In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen technisch inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van de getaxeerde zaken. Door ARES wordt ervan uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.

Voor eventueel enigerlei andere schade, geleden door de opdrachtgever en voortvloeiende uit deze taxatie, is ARES tot uiterlijk 3 maanden na de opnamedatum en hooguit tot het maximum van het honorarium voor deze taxatie, aansprakelijk.
ARES zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van ARES. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat wij jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.

In het geval een vertaling is aangehecht aan een waardebepaling zal de waardebepaling in de Nederlandse taal gelden als leidraad/basis van de waardebepaling en de vertaling dienen als toelichting op de waardebepaling. Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid op basis van vertalingen van waardebepalingen.

In het geval een aantal bijlage/bijlagen zijn aangehecht aan deze waardebepaling aanvaarden zijn geen enkele aansprakelijkheid op basis van de inhoud van de bijlage(n).
De uitvoering van deze taxatie is in handen gegeven van ARES, gevestigd te Curaçao, Willemstad.

Ondergetekende verklaart voormeld onroerend goed op de in de aanhef dezes genoemde datum, te hebben bezichtigd, met inachtneming van alle bovenstaande omstandigheden, per die datum de waarde (of ingeval van nieuwbouw of verbouwing de waarde in voltooide toestand) te hebben geschat zoals in dit schrijven is aangegeven.

Aldus gedaan en opgemaakt, naar beste kennis en wetenschap,
Willemstad, 12 oktober 2026

ARES

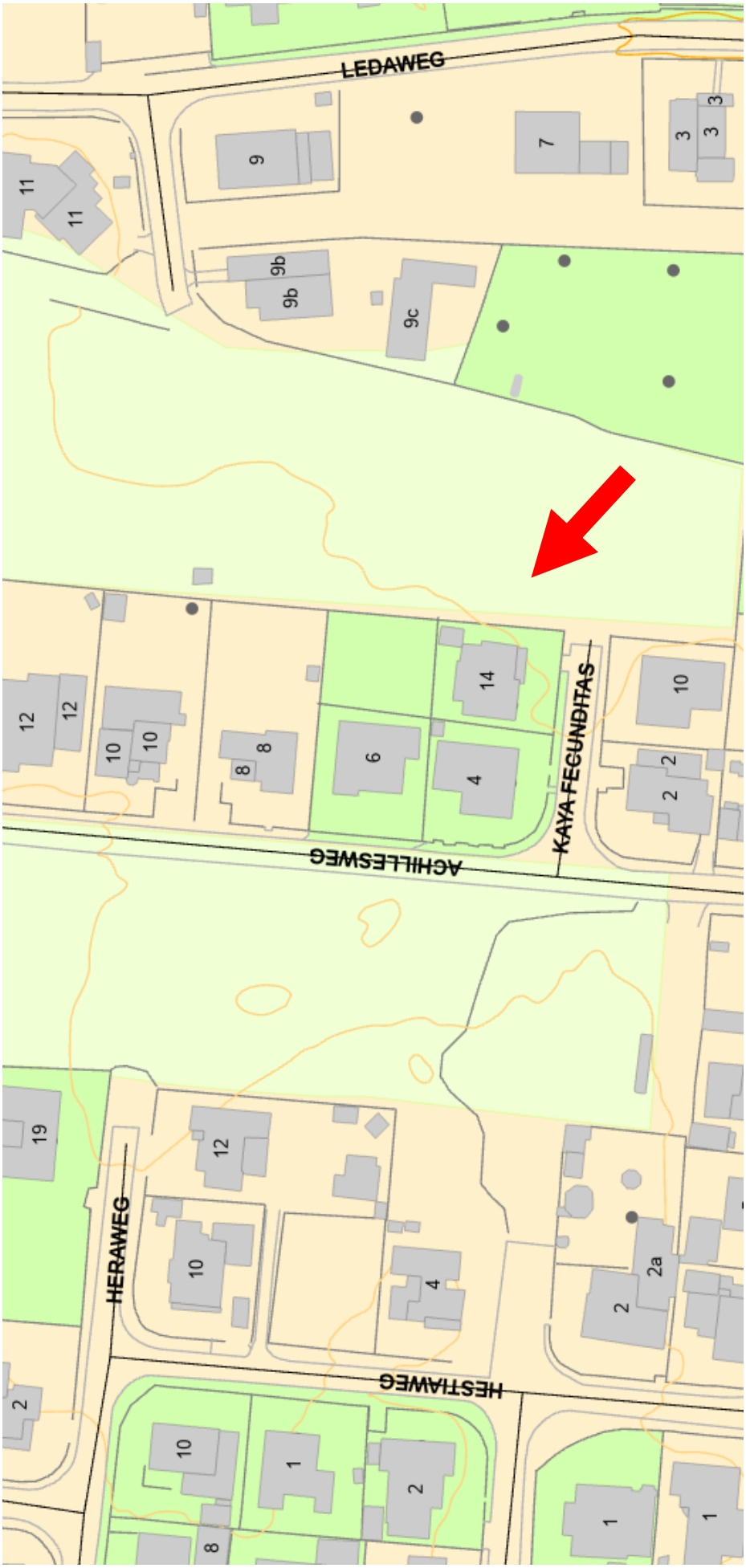
Alliance Real Estate Services N.V.

Lysander A.A. Borgschot
Makelaar- en Taxateur o.z.

- **Marktwaarde Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.**
- **Marktwaarde in verhuurde staat Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.**
- **Executiewaarde Het geschatte bedrag waartegen vastgoed bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbieding vrij van huur en gebruik, na behoorlijke marketing zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken en prudent zouden hebben gehandeld en koper niet onder dwang zou hebben gehandeld. Hierbij is er geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.**
- **Executiewaarde in verhuurde staat Het geschatte bedrag waartegen vastgoed bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbieding in verhuurde staat (met door de geldgever gegeven toestemming), na behoorlijke marketing zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken en prudent zouden hebben gehandeld en koper niet onder dwang zou hebben gehandeld**
- **Herbouwwaarde. Het bedrag benodigd voor de herbouw (op een zo efficiënt mogelijke wijze) van het verzekerde gebouw (incl. bijgebouw), onmiddellijk na het voorval op dezelfde plaats, met dezelfde bestemming en met gebruikmaking van bouwmaterialen die thans algemeen gebruikt en algemeen geaccepteerd worden. Bij het bepalen van de globale indicatie herbouwwaarde t.b.v brandverzekering gaan wij ervan uit dat de fundering van het onderhavige project geen schade oploopt en in zijn geheel hergebruikt kan worden.**

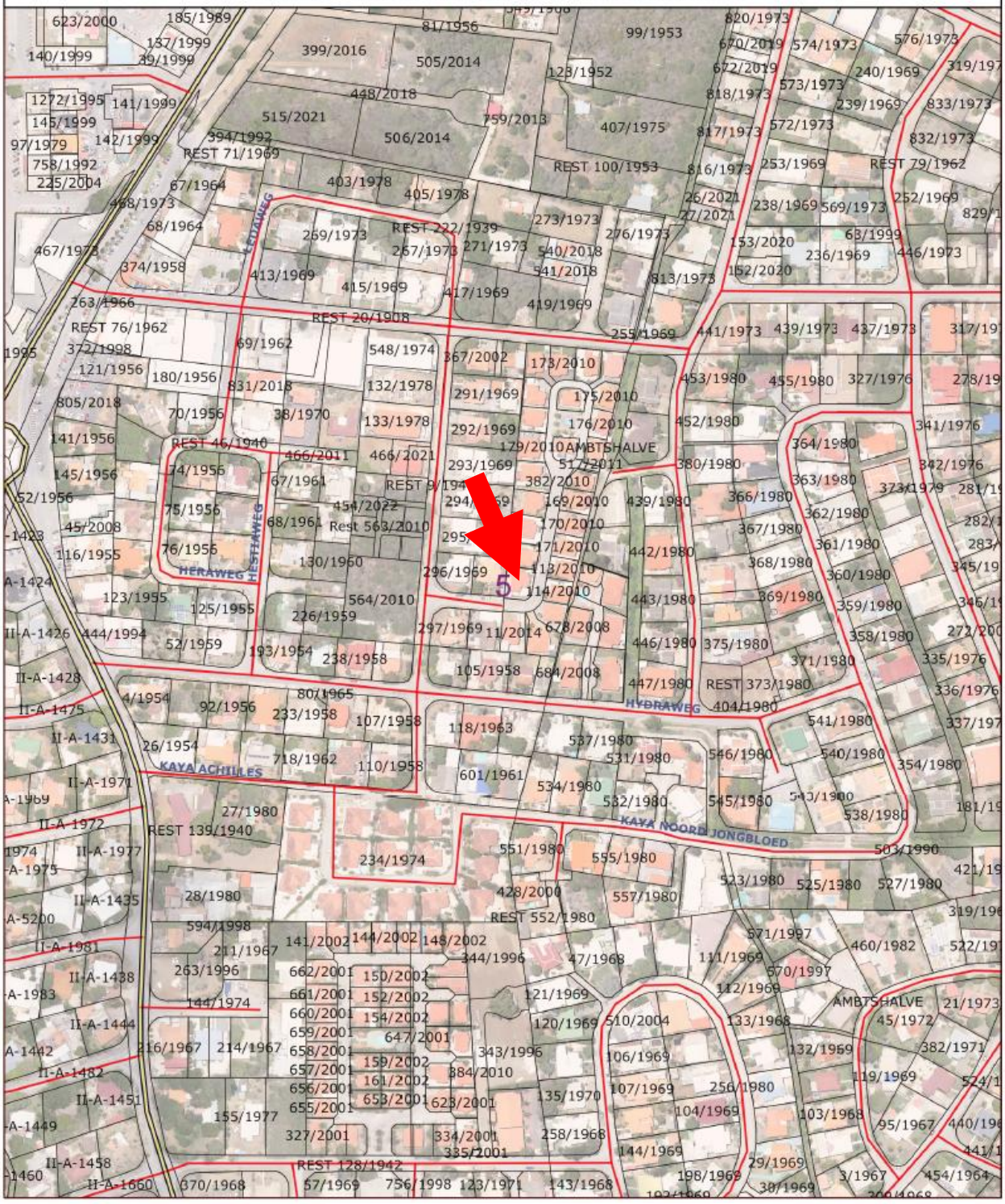
BIJLAGEN

Situatieschets
Kopie meetbrief
Diverse foto's
Situatie Google Earth


LEDAWEG
9
11
11
9b
9b
9c
7
3
3
3
14
6
4
8
8
10
10
12
12
KAYA FECUNDITAS
10
2
2
ACHILLESWEG
19
12
10
4
HERAWEG
2a
2
HESTIAWEG
10
1
2
8
1
1

Situatie Schets

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadaster
OPENBARE REGISTERS

Presidente Romulo Betancourt Blvd. 4
Tel. 461-1188 Fax. 465-6522 Info@kadaster.cw

Curaçao

Schaal 1:3500

NEDERLANDSE ANTILLEN

Dienst van het Kadaster

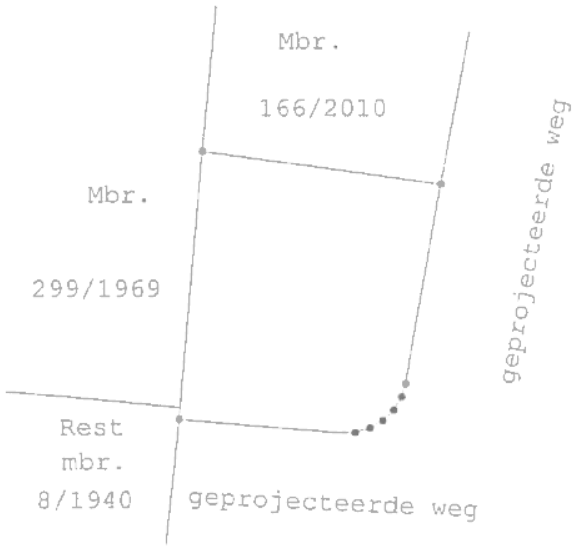
Eiland ..C..U..R..A..C..A..O.. ..T..W..E..E..D..E..... District

MEETBRIEF

Jaar.....2..0..1..0..... No...2..8..0.....

Schaal 1 á 500





LEGENDA :

= perceelgrens
● = ijz. pen.
○ = ijz. buis.
■ = grenssteen.
□ = rasterpaal.
▨ = stenen pilaar.

KAARTERING : ALUFOLIEBLAD 5-G-63 (Schaal 1 : 1000)

Omschrijving

Het perceel is gelegen in het Tweede District te "JONGBLOED" en maakt deel uit van het perceel omschreven in rooibrief nummer 7 van 1940.
Het wordt begrensd zoals aangeduid op nevenstaande tekening.

Aard van het terrein en de bebouwing Bouwterrein.

Grensverzekering IJzeren pennen.

361 m2

Oppervlakte DRIE HONDERD EEN EN ZESTIG vierkante meter.

Grensaanwijzing

De grenzen werden conform de aanwijs van de heer M. Monte door E. Felicia opgemeten.

Nadere bijzonderheden

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

Het perceel staat bekend als kavel nummer 24.

Willemstad, 16 maart 2010

De ambtenaar van het Kadaster.

Stichting Kadaster en Openbare Registers Curaçao

J. Pieters.

KOSTEN f 730,-

Voor deze verrichting is op 16-02-2010

Register van aanvragen No. 156/2010

Onder nummer 0963 gestort.

Gezien en goedgekeurd
Het Hoofd van het Kadasterkantoor.

Taxatie: Tropicana Resort kavel nr. 24



ARES
Alliance Real Estate Services N.V.
Tel.: +599 9 565 8595 / 566 8595
Email: info@ares.cw Website: www.ares.cw

Taxatie: Tropicana Resort kavel nr. 24



Taxatie: Tropicana Resort kavel nr. 24

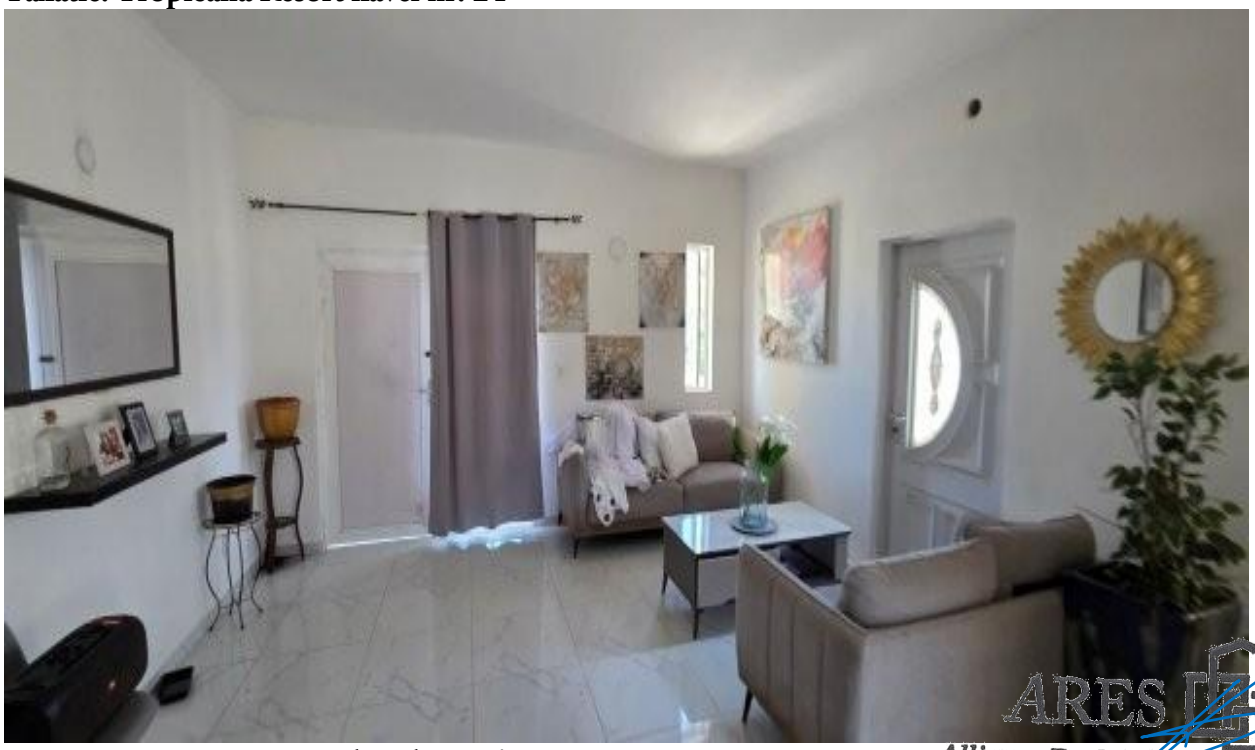


Taxatie: Tropicana Resort kavel nr. 24

ARES
Alliance Real Estate Services N.V.
Tel.: +599 9 565 8595 / 566 8595
Email: info@ares.cw Website: www.ares.cw



Taxatie: Tropicana Resort kavel nr. 24



Taxatie: Tropicana Resort kavel nr. 24



ARES
Alliance Real Estate Services N.V.
Tel.: +599 9 565 8595 / 566 8595
Email: info@ares.cw Website: www.ares.cw

Taxatie: Tropicana Resort kavel nr. 24



Taxatie: Tropicana Resort kavel nr. 24

ARES
Alliance Real Estate Services N.V.
Tel.: +599 9 565 8595 / 566 8595
Email: info@ares.cw Website: www.ares.cw



Taxatie: Tropicana Resort kavel nr. 24



Taxatie: Tropicana Resort kavel nr. 24

ARES
Alliance Real Estate Services N.V.
Tel.: +599 9 565 8595 / 566 8595
Email: info@ares.cw Website: www.ares.cw



Straatzicht:



Straatzicht:



ARES
Alliance Real Estate Services N.V.
Tel.: +599 9 565 8595 / 566 8595
Email: info@ares.cw Website: www.ares.cw


Kaya Rankil
Nestorweg
Google Earth
Kaya Sole
Kaya Pachi Jan Bakhuis
Kaya Pachi Jan Bakhuis
Kaya Miguel Suriel
Ronde Klipweg
Oost Jongbloed
Oost Jongbloedweg
Ledaweg
Ledaweg
Cassandraweg
Kaya Cupido
Cassandraweg
Van Goghstraat
Image © 2026 Airbus
Van Gogh Straat
Ledawegstraat
Kaya Achilles
Hydraweg
Kaya Terpsichore
Kaminda di Brievengat
Bethencourtstraat
Jongbloedweg
Patrijsweg
Siokeweg
Morfweg
Totolikaweg
Kaya Apache
Kaya Cuvia
Kaminda di Brievengat
Kaya Abnaci
Kaya Akoerio
Kaya Modoc
Shawneeweg