241

LANDMARK
REAL ESTATE

WAARDEBEPALING
APPRAISAL

Registergoed p.b.a.:
Property known as:

KAYA MUIZENBERG NR. 122
'MUIZENBERG'
CURAÇAO

Member of:

Taxateurs Vereniging Curaçao & FIABCI INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

WAARDEBEPALING

Muizenberg122-2025
241-2025

OPDRACHTGEVER

PRINCIPAL

Naam/Name :
Adres/Address :
Willemstad
(Ei)land/(Is) land: **Curaçao**
Tel. / Email:

TAXATEUR / APPRAISER:
De heer/Mr. Geert Cornelis Bijlstra
Namens/on behalf of LM Real Estate Services N.V. (hierna: Landmark Real Estate)
Schottegatweg Oost nr. 64
Willemstad – Curaçao (DWI)

☎ (5999) **841 2800**
M (5999) **510 8220**
@ **info@landmark.cw** e/o **bijlstra@landmark.cw**
www.landmark.cw / www.landmarkcuracao.com

member of:
TVC – Appraisers Association of Curaçao
FIABCI – International Real Estate Federation

DOEL VAN DE WAARDEBEPALING

PURPOSE OF THE APPARAISAL

1. verkrijgen van een financiering: **JA**
To obtain a financing: *YES*
2. verkrijgen van inzicht in de waarde van het onroerend goed: **JA**
To get an insight with regard to the value of the real estate: *YES*

DATUM & TIJDSTIP:

Opname: **19 augustus 2025**
Date of the survey
Tijdstip: **omstreeks 09.00 uur**
Time of the survey

Soort- en plaatselijke omschrijving:
Cadastral description:

Het recht van erfpacht op een perceel grond gelegen in het Tweede District van Curaçao te 'Muizenberg', ter grootte van 860m², nader omschreven in meetbrief nummer 299 van 1975, met het daarop gebouwde en verder al hetgeen door aard, bestemming of natrekking daartoe behoort, plaatselijk bekend als KAYA MUIZENBERG nummer 122

Value(s) per date of survey

a. Uitgaande van de huidige staat (vrij van huur en gebruik)
Based upon the present state (free of lease & use)

1. de onderhandse verkoopwaarde, getaxeerd op:
Private sale value, appraised at:
XCG. 210.000,= (zegge: tweehonderdtienduizend gulden, courant van Curaçao & Sint Maarten).

en/and

2. Vrijblijvende opinie over de te verwachten opbrengst (bij benadering) bij **executoriale verkoop** (leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik), voorheen bekend als de executiewaarde:
Non-binding opinion on the expected (approximate) proceeds in the event of foreclosure sale (empty and vacated, free of rent and use), previously known as the foreclosure value:
XCG 170.000,= (zegge: honderdzeventigduizend gulden, courant van Curaçao & Sint Maarten).

en/and

3. de globale indicatie van de herbouwwaarde (in de volledig afgebouwde en afgewerkte staat), t.b.v. brandverzekering:
Rough estimate of the reconstruction value (in a fully constructed and finished state of repair), appraised at:
XCG. 265.000,= (zegge: tweehonderdvijfenzestig-duizend gulden, courant van Curaçao & Sint Maarten).

Globale schatting van de oppervlakte van de opstallen dienend voor de berekening van de herbouwwaarde:
Rough estimate of the buildup-area of the building(s), for the fire insurance-company to estimate the premium of the fire insurance

ca. 155m² (incl. voor en achterorch plus inpandige berging)

b. Uitgaande van de staat na verbouwing uitbreiding (vrij van huur en gebruik)
Based upon the state after alteration (free of lease & use)

1. de onderhandse verkoopwaarde, getaxeerd op:
Private sale value, appraised at:
XCG. 350.000,= (zegge: driehonderdvijftigduizend gulden, courant van Curaçao & Sint Maarten).

en/and

2. Vrijblijvende opinie over de te verwachten opbrengst (bij benadering) bij **executoriale verkoop** (leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik), voorheen bekend als de executiewaarde:

Non-binding opinion on the expected (approximate) proceeds in the event of foreclosure sale (empty and vacated, free of rent and use), previously known as the foreclosure value:

XCG. 280.000,= (zegge: tweehonderdtachtigduizend gulden, courant van Curaçao & Sint Maarten).

en/and

3.de globale indicatie van de herbouwwaarde (in de volledig afgebouwde en afgewerkte staat), t.b.v. brandverzekering:

Rough estimate of the reconstruction value (in a fully constructed and finished state of repair), appraised at:

XCG. 350.000,= (zegge: driehonderdvijftigtigduizend gulden, courant van Curaçao & Sint Maarten).

Globale schatting van de oppervlakte van de opstallen dienend voor de berekening van de herbouwwaarde:

Rough estimate of the buildup-area of the building(s), for the fire insurance-company to estimate the premium of the fire insurance

ca. 200m² (incl. voor en uitbreiding achterorch, aanbouw masterbedroom plus inpandige berging)

NOOT:

Op het moment van de opname waren de de voorgenomen verbouwings- e/o uitbreidingsplannen nog uitgevoerd en was er nog geen aanvang gemaakt met de voorgenomen verbouwings- e/o uitbreidingsplannen. Bij het bepalen van de waarden onder b. zijn wij ervan uitgegaan dat de voorgenomen verbouwings- e/o uitbreidingsplannen zijn gerealiseerd, met gebruikmaking van slechts eerste klas bouwmaterialen, conform met aan ons ter beschikking gestelde projectdossier.

NOOT²:

Het bovengenoemde project kon door ons niet vanbinnen worden geïnspecteerd. Wel kon een globale indruk verkregen worden van de staat van onderhoud waarin het project zich bevond. Bij het bepalen van de waarde is ervan uitgegaan dat het project volledig afgebouwd is.

VOORBEHOUDEN/UITGANGSPUNTEN
RESERVES / REFERENCE STANDARDS

- Prijspeil **augustus** 2025

Price level August 2025

- Vrij van aanschrijvingen of ander publiekrechtelijke beletselen anders dan in dit rapport gememoreerd;

Free from summons or other statutory obstacles, other than those mentioned in this report;

- In deze taxatie zijn mogelijke specifieke voordelen niet tot uiting gebracht, welke bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten.

This appraisal does not express possible specific benefits that

- Tenzij anders vermeld wordt er vanuit gegaan dat eventuele huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen.
Unless otherwise stated, it is assumed that present leaseholders can and will meet their obligations.

- Vrij van hypotheken, beslagen dan wel inschrijvingen daarvan;
Free from mortgages, seizures and registrations of a such or similar.

- Zonder rekening te houden met rechten van derden anders dan in dit rapport gememoreerd;
Without taking into account the rights of third parties, other than those mentioned in this report;

- Uitgaande dat het gebouwde onder- en bovengronds alsmede de daarin opgenomen/op te nemen installaties voldoen aan de daartoe van overheidswege gestelde eisen en dat de daartoe benodigde vergunningen aanwezig zijn.
Assuming that construction made underground and above the ground and also the installations included / to be included in these, meet the requirements stipulated by the government and that the required permits for this are present.

- Vrij van kwalitatieve rechten en of verplichtingen anders dan gememoreerd in dit rapport.
Free from qualitative rights and / or duties, other than those mentioned in this report.

TAXATIEBASIS
VALUATION BASIS

Deze taxatie geschiedt op basis van marktwaarde uitgaande van het volgende;
a. de rechthebbende wenst te verkopen;
b. 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;
c. het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
d. 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.

APPRAISAL BASIS
This appraisal occurs based on the market value and departing from the following:
a. the claimant wishes to sell;
b. there is, considering the nature of the object and the market conditions, a reasonable negotiation period available, during which period the price level remains the same;
c. the object will be offered on the market to as many people as possible;
d. leave aside a higher / lower price which a potential buyer with a special interest in the acquisition of this particular object would like to pay.

Voorzover 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.

As far as this appraisal is linked to a financing request, the undersigned declares that neither he nor his office is involved in that request and neither in a possible underlying sales / purchase transaction. In case of a possible publication of this report, not only should parts of it be made public, but it should be published in its entirety.

Landmark Real Estate behoudt zich het recht voor om ten aanzien van het onroerend goed, onderwerp van deze taxatie, ook ten behoeve van eventuele andere toekomstige opdrachtgevers een taxatierapport te vervaardigen.

Landmark Real Estate maintains the right with regard to the real estate, subject of this appraisal, to make an appraisal report, also to the benefit of other potential future clients.

MILIEU

Er is door Landmark Real Estate 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 milieu-aspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieu-aspecten zouden kunnen zijn. Nader onderzoek kan gewenst zijn. Negatieve milieu-aspecten 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'.

ENVIRONMENT

Landmark Real Estate has not performed or 'let others perform' research on the presence of substances in the soil (ground ground water or water bottom) or material which is harmful to humans, the environment or buildings, or on the presence of substances which could influence the value. If there is no mention of negative environment aspects, this does not mean there could be no negative environment aspects. Further research may be desired. Negative environment aspects can influence the value on a short or long-term basis. This has not been taken into account upon valuation and it is based on the fiction 'clean soil and without limitations for the current use'.

ALGEMEEN

Landmark Real Estate 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. Landmark Real Estate is tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie van belang voor het waardeoordeel verzwijgt. Bij het bepalen van de waarden zijn wij ervan uitgegaan dat er de benodigde (bouw- en/of ander soortige) vergunningen zijn verstrekt (door onder meer de desbetreffende overheidsinstantie(s)) voor de bouw en/of het gebruik van het onderhavige project en dat er voor wat betreft de bouw van het onderhavige project en het gebruik daarvan geen bezwaren bestaan en/of juridische procedures zijn aangespannen.

GENERAL

Landmark Real Estate is in no way liable for damage incurred by the client due to incorrect information or data in general, either coming from the client or from third parties, whether or not the information or data in general could be reasonably considered to be true. At the same time Landmark Real Estate is in no way liable if the client withholds valuable information for the value judgment. In determining the values we have assumed that the required (construction and / or other kind of) licenses are issued (by relevant government agency) for the construction and/or the operation of this project, and that with regard to the construction of this project and its use no objections and / or legal procedures are issued.

De kadastrale gegevens zijn ons ter beschikking gesteld door de opdrachtgever van dit rapport. Voor wat betreft de juistheid van deze kadastrale gegevens kan Landmark Real Estate geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. De opdrachtgever van dit rapport is ermee bekend er door Landmark Real Estate geen kadastrale recherche is verricht bij het Kadaster & Openbare registers om de kadastrale gegevens op juistheid te controleren.

The cadastral information have been provided to us by the client of this report. Landmark Real Estate cannot accept any liability with regard to the accuracy of this cadastral information. The client of this report knows that Landmark Real Estate did not perform a cadastral investigation at the Land & Public register to control the accuracy of the cadastral information.

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, zoals 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. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.

With regard to the contents of this report, the undersigned accepts no responsibility towards parties other than the client. Furthermore the undersigned is in no way liable for hidden defects, such as bad foundations and / or damage caused by termites, which appear to be present despite an outside inspection and which could possibly influence the mentioned indicative values. In determining the values as included in this report, we took the condition plus visible defects into consideration. An assignment for appraisal does not include an assignment to perform a constructional inspection.

In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen technisch inspectie-rapport, doch slechts een financiële waardering. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van de getaxeerde zaken. Door Landmark Real Estate wordt er van uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.

Within the scope of the assignment, this appraisal report is no technical inspection report, but only a financial valuation. Therefore no profound research has been done of the structural or technical condition of the matters appraised. Landmark Real Estate assumes that these matters function properly.

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

For any other possible damage, incurred by the client and existing from this appraisal, Landmark Real Estate is liable for up to 3 months after the survey at the latest and for no more than the maximum of the fee for this appraisal.

Landmark Real Estate 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 Landmark Real Estate. 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.

Landmark Real Estate will not put this report at the disposal of third parties, unless this happens at the client's request or with the client's approval on a request by Landmark Real Estate. Putting this report at the

disposal of third parties at the client's request does not alter the fact that we cannot accept liability to third parties.

In het geval van vertalingen van de 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 case of a translation of the content of this report is added, solely, the version in Dutch will be the guidance /base for the report and the translation must be seen as a explanation of the report. We do not any responsibility with regard to any translations.

In het geval een bijlage/bijlagen zijn aangehecht aan deze waardebepaling aanvaarden zijn geen enkele aansprakelijkheid op basis van de inhoud van de bijlage(n).
In case appendixes are added to this report we do not accept any responsibility with regard to the content of the appendixes.

De uitvoering van deze taxatie is in handen gegeven van Landmark Real Estate, gevestigd te Curaçao, Willemstad.
The execution of this appraisal has been assigned to Landmark Real Estate, established in 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.
The undersigned declares to have inspected the aforementioned real estate on the date mentioned at the beginning of this report, taking into account all the above mentioned conditions, as of that date to have assessed the value (or in case of the construction of new buildings or restoration, the value in a finished state) as indicated in this writing.

Aldus gedaan en opgemaakt, naar beste kennis en wetenschap,
Thus done and drawn up to the best of knowledge and learning,

Willemstad, **20 augustus 2025**
LM Real Estate Services N.V.

Geert C. Bijlstra
Makelaar- en Taxateur o.z.
Realtor- and Appraiser
Managing Director

◗ *Onder de **onderhandse verkoopwaarde** wordt verstaan het bedrag dat een onroerende zaak bij onderhandse verkoop redelijkerwijs zal kunnen opbrengen nadat de verkoper de zaak, na de beste voorbereiding en op de voor het soort onroerende zaak meest gebruikelijke wijze, in de markt heeft aangeboden.*
Uitgangspunten:

- *rechthebbende wenst te verkopen en er is sprake van een redelijk handelende koper en verkoper;*
- *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;*
- *geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.*

◗ ***Private sales value** refers to the sum of money that a real estate could reasonably produce in case of a private sale, after the seller has offered the estate on the market, after the best preparation and in the most common manner for the kind of real estate.*

- [illegible]
- [illegible] and we [illegible] each [illegible]
- [illegible] with the nature of the object [illegible] market and [illegible] valuation, such as
  available during which period the price level is and the date;
- an exceptional offer by a special prospective buyer is disregarded

◗ *Onder de **vrijblijvende opinie over de te verwachten opbrengst (bij benadering) bij executoriale verkoop** wordt verstaan het bedrag dat een onroerende zaak bij gedwongen verkoop in openbare veiling naar plaatselijk gebruik redelijkerwijs zal kunnen opbrengen bij verkoop aan de meest biedende gegadigde.*
Uitgangspunten:

- *koper kan met proces verbaal van veiling ontruiming bewerkstelligen;*
- *geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.*

◗ *The non-binding opinion on the expected proceeds (approximate) in the event of forced sale is under bond to mean the amount that an immovable property will reasonably be able to yield in the event of forced sale in public auction according to local use when sold to the highest bidder.*

- *buyer can bring about clearance by means of an official report of auction*
- *an exceptional offer by a special prospective buyer is disregarded*

◗ *Onder de **globale indicatie herbouwwaarde** wordt verstaan: Het bedrag benodigd voor de herbouw (op een zo efficiënt mogelijke wijze) van het verzekerde project (en verder al hetgeen door aard, bestemming of natrekking daartoe behoort) 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 gaan wij ervan uit dat de fundering van het onderhavige project geen schade oploopt en in zijn geheel hergebruikt kan worden.*

◗ ***Rough indication reconstruction value** refers to the sum of money needed for the reconstruction (in a manner which is as efficient as possible using the services of a registered contractor) of the insured building immediately after the event on the same place, with the same use and by using construction material which are nowadays generally used and*

Bijlagen / Appendixes:

Diverse foto's
Kopie: meetbrief
Kopie: plattegrond voorgenomen bouwplannen

Member of:

TVC Taxateurs Vereniging Curaçao & FIABCI INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Kaya Muizenberg nr. 122, Curaçao





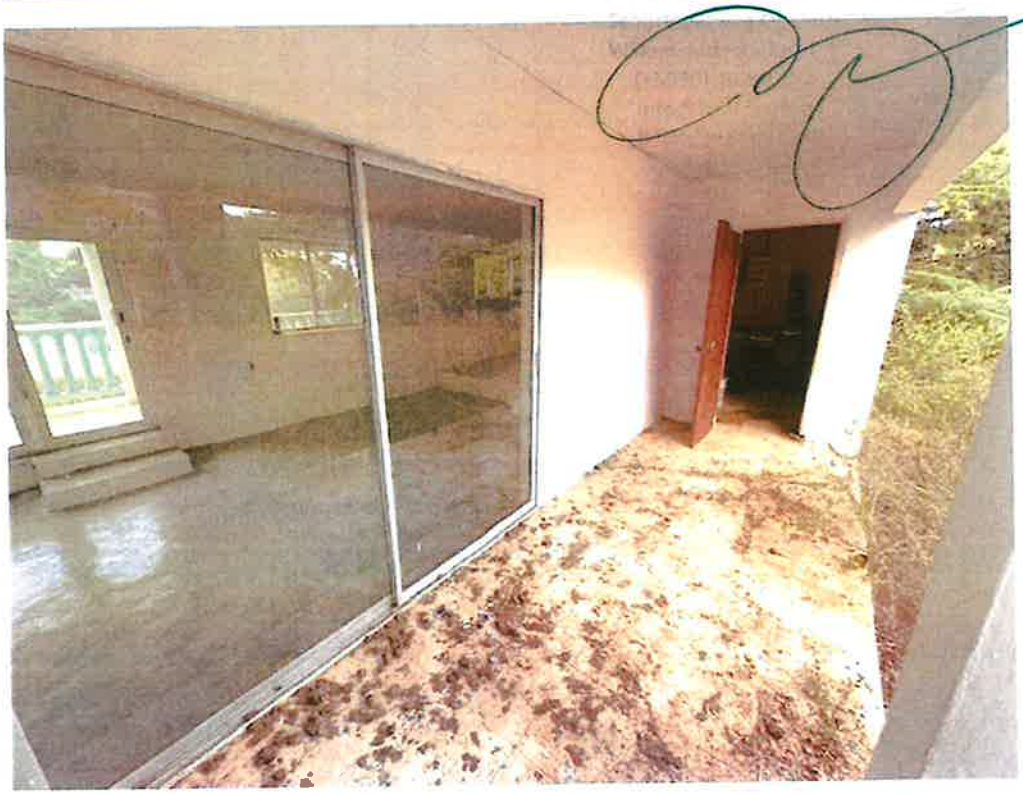


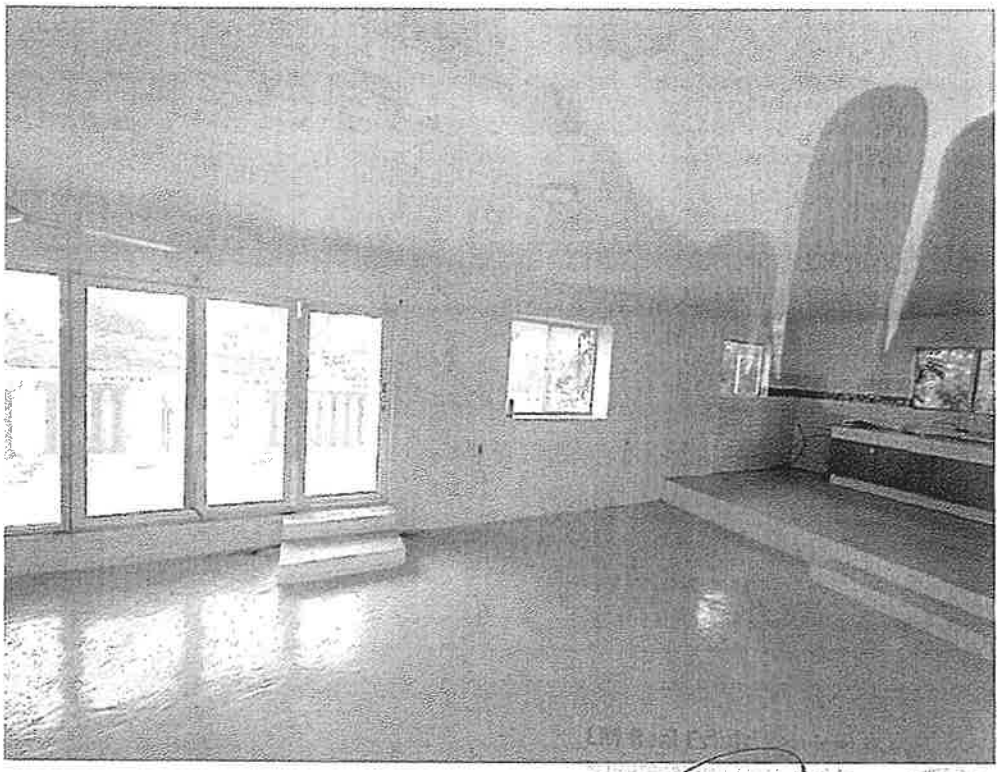


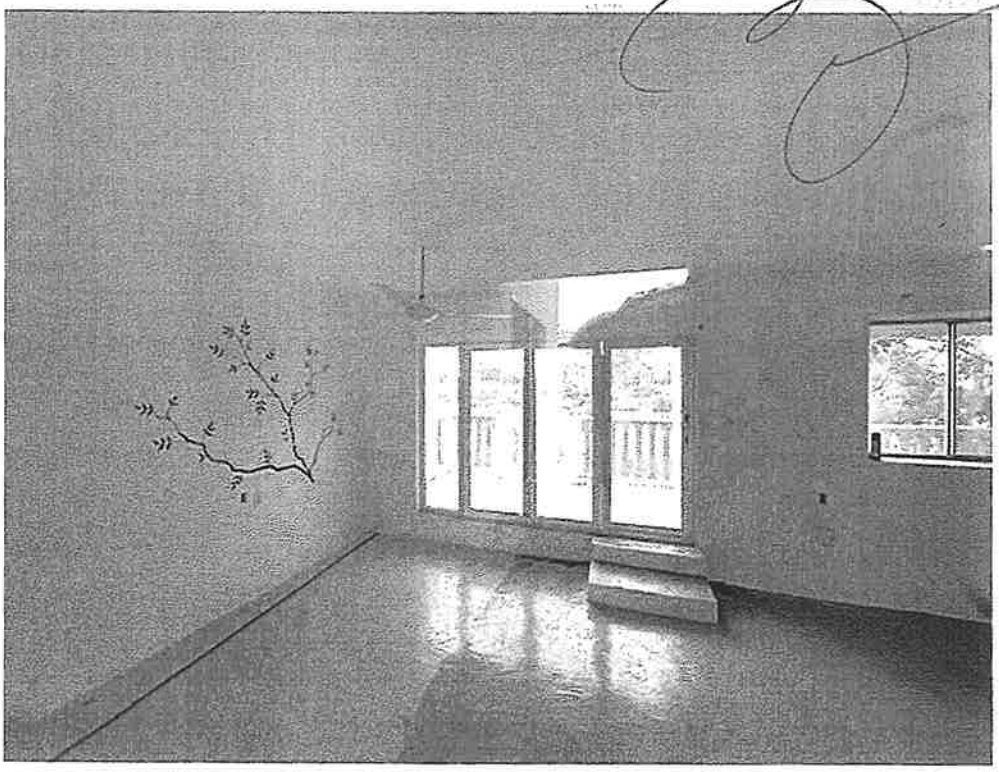


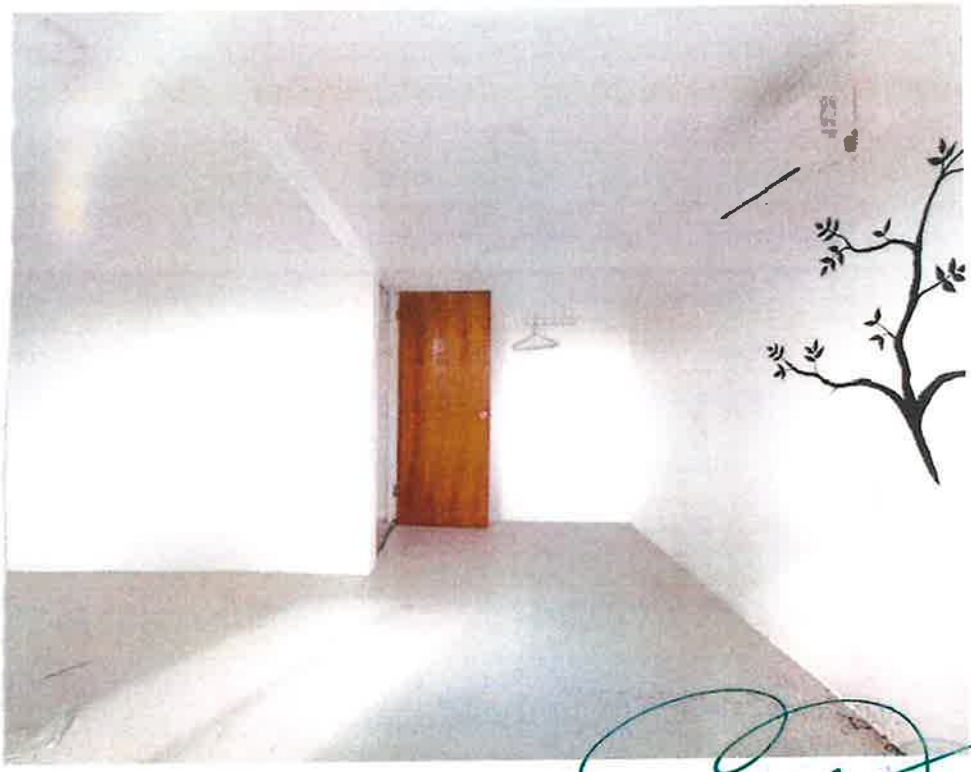














0299

NEDERLANDSE ANTILLEN

Dienst van het Kadaster

Eiland CURACAO TWEEDE District

MEETBRIEF



aar 1975 No. 239

Omschrijving

Het perceel is gelegen in het Tweede District en maakt deel uit van de eilandsgronden van Suffisant, welke omschreven zijn in roolbrief nummer 100 van 1930.
Het wordt begrensd door zandweg, een waterafvoer en de percelen omschreven in meetbrieven nummers 300 en 304 van 1975, zoals aangeduid op nevenstaande tekening.

Opneming Kadaster en Openbare Registers Curaçao

Aard van het terrein en de bebouwing	Bouwterrein.
Grensverzekering	IJzeren buizen.
Oppervlakte	± 860 m^2
	ACHTHONDERD ZESTIG vierkante meter.
Zakelijk gerechtigde(n)	De Rechtspersoon het Eilandgebied Curaçao.

Rechtsverkrijger(s)

Grensaanwijzing

Nadere bijzonderheden De metingsstukken van deze meetbrief berusten in het archief van het kadaster.

Het perceel staat bekend als kavel D-1.

De grenzen werden vastgelegd bij P.V. nummer 2733.

Stichting Kadaster en Openbare Registers Curaçao

Willemstad, 26 juni 19 75.

De ambtenaar van het kadaster,

P. van Blarcum.

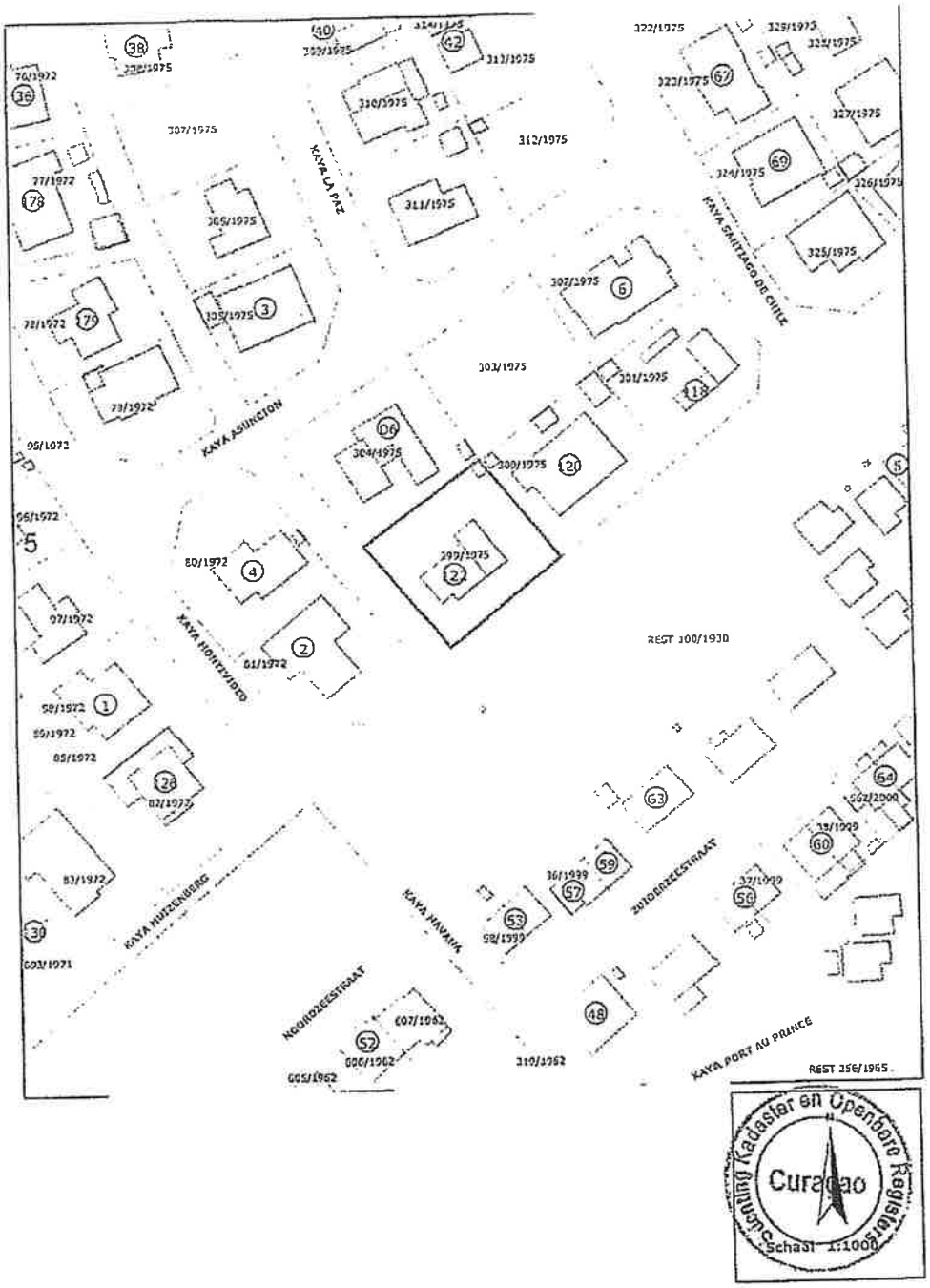
Kadaster en Openbare Registers Curaçao
Voor Mevrouw afgegeven d.d. 23-2-2018
Register van aanvragen no: 02910
Storting d.d. 23-2-2018 no: 871

KOSTEN ƒ 105.-- Voor deze verrichting ~~xxxx~~ zullen de kosten nader verrekend worden met het Eilandgebied Curaçao.

Register van aanvragen No. 450/'75 onder nummer ..... gestort.

Gezien en goedgekeurd
Het Hoofd van het Kadasterkantoor.

Ing. [illegible]


KAYA LA PAZ
KAYA ASUNCION
KAYA MONTEVIDEO
KAYA HUIZENBERG
KAYA HAVANA
KAYA SANTIAGO DE CHILE
KAYA PORT AU PRINCE
ZUIDERZEESTRAAT
NOORDZEESTRAAT
REST 100/1930
REST 256/1965
Curaçao
Schaal 1:1000

DESIGN DEVELOPMENT - INTENDED FOR BUILDING PERMIT/CONSTRUCTION

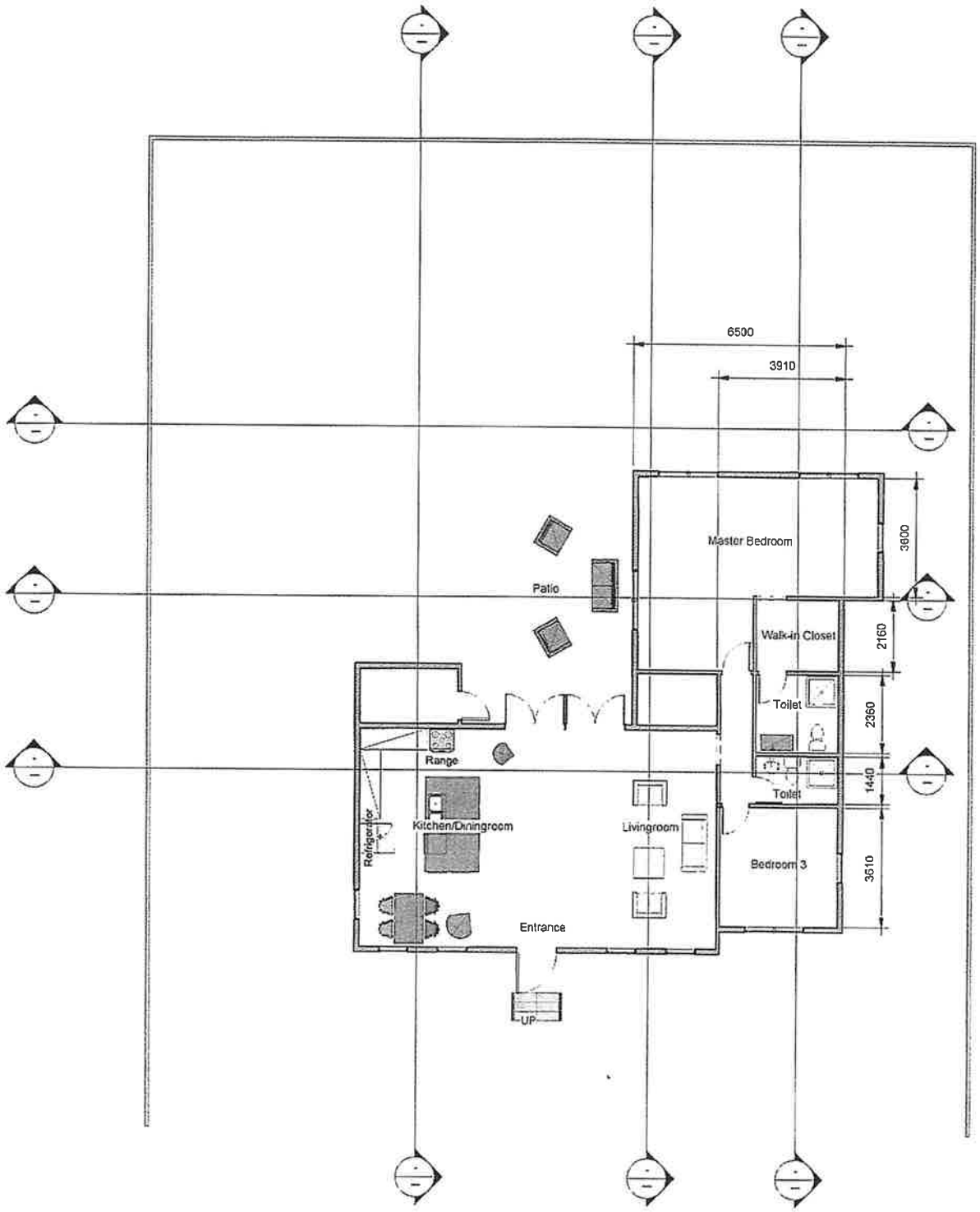
Rev	Date	By	Description

ARCHITECTURAL RECORD
THESE DRAWINGS AND SPECIFICATIONS ARE
PROPERTY OF EQUILIBRIO CURACAO WHICH IN
THE EVENT OF PUBLICATION SHALL BEAR
THE FOLLOWING NOTICE OF COPYRIGHT
RESERVED UNDER THE COPYRIGHT LAWS OF
CURACAO AND THE NETHERLANDS ANTILLES
© EQUILIBRIO CURACAO 2025
ALL RIGHTS RESERVED
NO PART OF THESE DRAWINGS SHALL BE
REPRODUCED BY ANY
PHOTOCOPY, MICROFILM OR ANY OTHER
MEANS NOR TRANSMITTED OR STORED IN A
RETRIEVAL SYSTEM WITHOUT THE
PRIOR WRITTEN PERMISSION OF THE
COPYRIGHT OWNER

Equilibrio
Your Construction Support
Kaya Beethoven # 54
Willemstad Curaçao Netherlands Antilles
Tel./Fax. 599-9-747-4177 Mob. 599-9-566-9911
e-mail: equilibriocuracao@gmail.com

Project:	Wella's Residence
Project Address:	Kaya Mutzenberg # 122
Project number:	25-008
Project Status:	Finance Application
Section:	Floorplans, Foams & View
Issue Date:	26-06-2025
Metric Scale:	1 : 100
Sheet Number:	B-01


Master Bedroom
3600
Patio
2360
1440
BESTAANDE WONING
Entrance


6500
3910
Master Bedroom
3600
Patio
Walk-in Closet
2160
Toilet
2360
Range
Toilet
1440
Refrigerator
Kitchen/Diningroom
Livingroom
Bedroom 3
3610
Entrance
UP