

**TAXATIERAPPORT VAN EEN GERENOVEERD**  
**MONUMENT GELEGEN AAN DE**



**RIFWATERSTRAAT 14 A IN OTROBANDA**  
**CURAÇAO**

**OPDRACHTGEVER**

Fundashon Kas Popular

T.a.v.: de heer A. Con

E-mail: Arthur.Con@fkp.cw

Plaza Mundu Merced 3

Curaçao

**TAXATEUR**

Domicilie Real Estate N.V.

Gosieweg 53

Curaçao

M.L. Elgersma

Taxateur o.g.

Telefoon : 738-3344 / 514-3344

Telefax : 738-3377

E-mail : info@domicilie.net

**OPNAMEDATUM**

5 oktober 2022 om 09.15 uur

## 1. REGISTERGOED

### 1.1 Soort en plaatselijke omschrijving

Een perceel eigendomsgrond met het daarop gebouwde monument en verdere aanhorigheden (hierna te noemen het registergoed), plaatselijk bekend als:

**RIFWATERSTRAAT 14 A IN OTROBANDA**

**CURAÇAO**

### 1.2 Kadastrale gegevens en bron

Het betreft hier een perceel eigendomsgrond, groot circa 80 m<sup>2</sup>, gelegen in het Stadsdistrict van Curaçao in Otrobanda, kadastraal bekend als Sectie B, nummer 2569, met het daarop gebouwde monument, plaatselijk bekend als Rifwaterstraat 14 A.

Het registergoed staat in de registers van het Kadaster en Openbare Registers van Curaçao ingeschreven ten name van de Stichting Fundashon Kas Popular.

Bovenstaande gegevens zijn door de opdrachtgever van dit rapport verstrekt. Deze gegevens zijn in overleg met de opdrachtgever door ons kantoor niet geverifieerd. Domicilie Real Estate N.V. is niet aansprakelijk voor enige onjuistheid in deze gegevens.

## 2. DOEL VAN DEZE TAXATIE

Het doel van deze taxatie is het per opnamedatum verkrijgen van inzicht in de onderhandse verkoopwaarde (marktwaarde) en executiewaarde van het registergoed vrij van huur en gebruik in huidige staat.

### **3. WAARDEN PER OPNAMEDATUM**

#### **3.1 Onderhandse verkoopwaarde (marktwaarde) vrij van huur en gebruik in huidige staat**

De onderhandse verkoopwaarde (marktwaarde) van het registergoed, vrij van huur en gebruik, wordt per 5 oktober 2022 getaxeerd op ANG 185.000,00.

**Zegge: HONDERVIJFENTACHTIGDUIZEND N.A. GULDEN**

De onderhandse verkoopwaarde wordt omschreven als de prijs, die bij onderhandse verkoop, bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor het registergoed meest geschikte wijze, na beste voorbereiding, binnen een redelijk tijdsbestek, door de meestbiedende gegadigde voor het registergoed zou zijn besteed.

#### **3.2 Executiewaarde in huidige staat**

De executiewaarde van het registergoed, vrij van huur en gebruik, wordt per 5 oktober 2022 getaxeerd op ANG 138.500,00.

**Zegge: HONDERDACHTENDERTIGDUIZENDVIJFHONDERD N.A. GULDEN**

De executiewaarde (exclusief de geraamde veilingkosten van 10% van deze waarde) wordt omschreven als de prijs, die bij een gedwongen openbare verkoop, volgens plaatselijk gebruik, door de meestbiedende gegadigde voor het registergoed zou zijn besteed.

### **4. VERANTWOORDING**

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag, verklaart ondergetekende, dat noch zij, noch haar kantoor of aan haar



gelieerde bedrijven, betrokken zijn 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.

Domicilie Real Estate N.V. 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.

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoording jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bovendien is Domicilie Real Estate N.V. op generlei wijze aansprakelijk voor verborgen gebreken, zoals bijvoorbeeld een slechte fundering, gebreken in de ruimte boven het plafond (welke ruimte niet is bezichtigd) en aantasting door termieten, die ondanks de zorgvuldige 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 Domicilie Real Estate N.V. tot uiterlijk drie (3) maanden na de opnamedatum en hooguit tot het maximum van het honorarium voor deze taxatie, aansprakelijk.

## **5. BIJ DEZE TAXATIE ZIJN DE VOLGENDE GEGEVENS VERMELDENSWAARD**

### **5.1 Naaste omgeving en stand**

Het pand is niet al te lang geleden gerenoveerd. Het betreft een verdiepingspand. Het pand ligt aan de Rifwaterstraat. De nabije bebouwing bestaat uit overwegend monumentale panden die of vervallen of gerenoveerd zijn. Het monument staat op loopafstand van de hoofdstraat van Otrobanda. Aan de hoofdstraat staan diverse winkels, waaronder ook een supermarkt. Nabij het viaduct dat tevens op loopafstand is zijn diverse restaurantjes en parkeerplaatsen. De bushalte is op circa 2 minuten lopenafstand. Het pand is gelegen op een vlak perceel.

### **5.2 Ligging binnen of buiten de bebouwde kom**

Het perceel ligt aan een smalle straat, waar één auto door kan. Het monument is aangesloten op het water- en elektriciteitsnet. Het

pand staat binnen de bebouwde kom. De bebouwingsdichtheid in de omgeving is hoog.

### 5.3 Bereikbaarheid en parkeerplaatsen

Het perceel is redelijk gemakkelijk te vinden. Vlak in de buurt van het pand zijn voldoende parkeerplaatsen bereikbaar. Het is niet mogelijk om op eigen terrein te parkeren.

### 5.4 Bewoning van de woning

De woning staat waarschijnlijk al een jaar leeg. Het pand is in 1986 door FKP aangekocht en daarna gerenoveerd.

### 5.5 Omschrijving van de opstallen en indeling

Op het perceel staat een monumentaal pand welk bestaat uit een bagane grond en een eerste verdieping. Aan de zuidkant van het pand is een aparte ingang welke langs het pand toegang geeft naar de achtertuin. Achter het pand staat een regenbak. Het pand heeft aan de voorkant zijn entree, welke uitkomt in de voorgalerij, met daarachter de woonkamer en een eetkamer. Er is een keuken aanwezig en nog een deur welke toegang geeft naar de achterkant van het pand. Om de verdieping te bereiken is er een inpandige trap. Deze trap komt uit in een hal met drie slaapkamers en een badkamer.

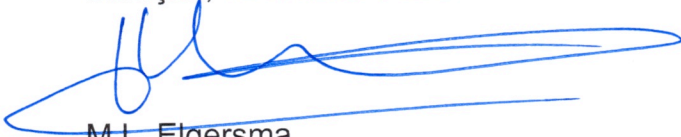
### 5.6 Staat van onderhoud

Het pand verkeert in goede staat van onderhoud. In de voorgalerij is een lekkage zichtbaar.

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

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

Curaçao, 12 oktober 2022



M.L. Elgersma  
Taxateur o.g.



Aanzicht zijgevel en woonkamer







Keuken en slaapkamer





Hal en slaapkamer





Badkamer en slaapkamer





Zijingang en achterterras





Waterbak en achtergevel





Straatbeeld en pagatino



Dagregister			Bewaring	De hypotheekbe- waarder,	C	deel 486
deel	nr.	In bewaring genomen				no. 46
41	410	12 december 1986	Curacao	<i>H.S. Ruyter</i>		met 1 Vervolgblad(en) zonder 7
<p>Repertorium</p> <p><i>E 23/280</i> <i>23/285</i> <i>23/281</i> <i>4/m 284</i></p> <p><i>E 114/208</i> <i>116/101</i></p> <p>Heden, elf december negentienhonderd zes en tachtig, verschenen voor mij, Meester Johannes Bernardus Maria Clement, kandidaat-notaris, wonende op Curacao, als aangewezen om het ambt uit te oefenen van Meester Miguel Lionel Alexander, notaris ter standplaats Willemstad, Curacao, in tegenwoordigheid der na te noemen getuigen:</p> <p>I. Mevrouw <u>DRUSELA HELEN FINCH</u> geboren <u>EVERTSZ</u>, zonder beroep, wonende op Curacao, volgens haar verklaring geboren op tien april negentienhonderd acht en veertig, ten deze handelende:</p> <p>a. voor zich in privé;</p> <p>b. als schriftelijk gevolmachtigde van:</p> <p>1. de heer <u>EITHEL ROYSTON COSSTER</u>, klerk, wonende op Curacao, geboren op negentien november negentienhonderd vijftig;</p> <p>2. mevrouw <u>XIOMARA URSULA EVERTSZ</u>, zonder beroep, wonende op Curacao, geboren op zeven en twintig december negentienhonderd drie en vijftig;</p> <p>3. mevrouw <u>ANGELA EMELY RICHARDSON</u> geboren <u>EVERTSZ</u>, ambtenaar, wonende op Sint Maarten, geboren op tien juli negentienhonderd zes en vijftig;</p> <p>4. de heer <u>RICHENEL EDGAR EVERTSZ</u>, tandarts, wonende op Curacao, geboren op twee en twintig oktober negentienhonderd acht en vijftig;</p> <p>5. mevrouw <u>DINAIDA MARIA EVERTSZ</u>, zonder beroep, wonende op Curacao, geboren op een mei negentienhonderd een en zestig, van welke volmacht blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, welke na conform de wet voor echt erkend en getekend te zijn aan deze akte worden aangehecht.</p> <p>II. de heer <u>THOMAS EPHRAIM CROES</u>, zakenman, wonende op Curacao, volgens zijn verklaring ten deze handelende als directeur van- en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de op Curacao gevestigde naamloze vennootschap "<u>CONSULTANTS ASSOCIATES N.V.</u>", welke vennootschap ten deze handelt in haar hoedanigheid van bewindvoester over de onverdeelde aandelen in na te melden onroerende goederen van de vertegenwoordigden sub Ib 4 en Ib 5 en welke vennootschap in deze de naamloze vennootschap "<u>E.H.C. ADMINISTRATIE-KANTOOR N.V.</u>", blijkens notariële akte verleden op zeven november negentienhonderd tachtig, voor een waarnemer van meester G.C.A. Smeets, notaris te Curacao, is opgevolgd als bewindvoerder.</p> <p>III. de heer Ingenieur <u>Herman Samuel George</u>, directeur, wonende op Curacao, ten deze handelende als directeur van "<u>FUNDASHON KAS POPULAR</u>", gevestigd op Curacao.</p> <p>De comparanten sub I en II - handelende als gemeld - (hierna tesamen te noemen "verkoper") verklaarden te hebben verkocht en bij deze in volle en vrije eigendom over te dragen aan Fundashon Kas Popular (hierna te noemen koopster) voor wie de comparant sub III verklaarde te hebben gekocht en in eigendom aan te nemen de hierna in deze akte nader omschreven onroerende goederen.</p> <p>De comparanten verklaarden dat deze overeenkomst van</p>						

verkoop en koop is geschied voor de koopsom als hierna in deze akte is vermeld, welke koopsom verkoper verklaarde van koopster te hebben ontvangen en haar daarvoor volledige kwijting te verlenen.

De comparanten verklaarden dat deze overeenkomst van verkoop en koop voorts is geschied onder bepaling:

1. Het verkochte wordt aan de koopster overgedragen in de staat waarin het zich thans bevindt met alle daaraan verbonden rechten, lasten en erfdiensbaarheden zonder dat de verkoper enige andere vrijwaring verleent dan die voor de eigendom en het vrij zijn van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen.  
De verkoper verleent uitdrukkelijk geen vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken.
2. De baten en lasten met betrekking tot het verkochte komen vanaf heden voor rekening van de koopster.  
De verrekening deswege heeft plaatsgehad waarvoor partijen elkander kwijting verlenen.
3. Over- en ondermaat van het verkochte zal geen der partijen tot enigerlei rechtsvordering hoe ook genaamd aanleiding geven.
4. Partijen doen over en weer afstand van hun eventuele rechten ontbinding van deze overeenkomst van verkoop en koop te vorderen.
5. Alle kosten en rechten op de juridische en feitelijke levering van het verkochte vallende zijn voor rekening van de koopster.
6. Het gekochte kan door de koopster worden aanvaard in verhuurde staat, zoals aan partijen genoegzaam bekend.
7. Partijen stemmen toe in de overschrijving van een afschrift van deze akte ten hypotheekantore alhier.

Koopsom:

De koopsom bedraagt eenhonderd drie en zestig duizend gulden Nederlands Antilliaans Courant (NAf.163.000,--).

Omschrijving onroerende goederen:

1. De huizen en erf, staande en gelegen op Curacao in het Stadsdistrict, kadastraal bekend als Stadsdistrict Sectie B, nummer 2393, groot eenhonderd zeven en twintig vierkante meter (127m<sup>2</sup>), plaatselijk bekend als Surinamensteeg nummers 10, 12, 14, 16, 18 en 20.
2. De huizen en erf, staande en gelegen op Curacao in het Stadsdistrict, kadastraal bekend als Stadsdistrict Sectie B, nummer 2395, groot eenhonderd drie en twintig vierkante meter (123m<sup>2</sup>), plaatselijk bekend als Rifwaterstraat nummers 3, 5 en 7.
3. Het huis en erf, staande en gelegen op Curacao in het Stadsdistrict, kadastraal bekend als Stadsdistrict Sectie B, nummer 2399, groot vier en vijftig vierkante meter (54m<sup>2</sup>), plaatselijk bekend als St. Martinussteeg nummer 2.
4. De huizen en erf, staande en gelegen op Curacao in het Stadsdistrict, kadastraal bekend als Sectie B, nummer 2136, groot driehonderd drie en twintig vierkante meter (323m<sup>2</sup>), plaatselijk bekend als Bajonetstraat nummers 9, 11, 13 en 15 en Spaanschesteeg nummers 20 en 22.
5. Het huis en erf, staande en gelegen op Curacao in het Stadsdistrict aan de Rifwaterstraat genummerd 14A, kadastraal bekend als Stadsdistrict Sectie B, nummer 2569, groot tachtig vierkante meter (80m<sup>2</sup>).
6. De huizen en erf, staande en gelegen op Curacao in het Stadsdistrict aan de Rifwaterstraat genummerd 16,



Bewaring: <i>Curacao</i>	De hypotheekbewaarder. <i>H. J. R. ...</i>	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;"><b>C</b></td> <td>deel 486</td> </tr> <tr> <td>no. 46</td> </tr> </table>	<b>C</b>	deel 486	no. 46
<b>C</b>	deel 486				
	no. 46				
		1ste Vervolgblad			
<p>18 en 20, kadastraal bekend als Stadsdistrict Sectie B, nummer 2570, groot tweehonderd vijf en tachtig vierkante meter (285m<sup>2</sup>).</p> <p>Gemelde onroerende goederen werden verkregen door mevrouw Marina Eugenie Martina, ook wel genoemd Eugenie Marina Martina of Marina Eugenia Martina of Maria Eugenia Martina blijkens akte van tenaamstelling op vier en twintig juni negentienhonderd twee en veertig, verleden voor A.A.G. Smeets, destijds notaris te Curacao en per afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Curacao op zeven juli daarna in register C, deel 102, nummer 21 en het sub 1 gemeld onroerend goed mede in gevolge akte van tenaamstelling op dertien oktober negentienhonderd twee en veertig verleden voor A.A.G. Smeets voornoemd, en per afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Curacao op zeventien oktober daarna in register C, deel 102 nummer 54.</p> <p>Op een en dertig mei negentienhonderd zeven en zestig is te Curacao, haar laatste woonplaats overleden mevrouw Marina Eugenie Martina.</p> <p>Erflaatster was in leven gehuwd met de heer Salomon Fidel Evertsz, ook wel bekend als Salomon Fidel Martilia, welk huwelijk werd ontbonden door zijn overlijden op vier juni negentienhonderd een en veertig. Bij testament op een en twintig oktober negentienhonderd vijf en zestig verleden voor A.A.G. Smeets voornoemd, heeft erflaatster tot enige erfgenamen van haar nalatenschap benoemd de sub I voornoemde personen tezamen en voor gelijke delen zodat tot gemeld onroerend goed gerechtigd zijn de comparante sub I en de door haar vertegenwoordigden sub I ieder voor een/zesde onverdeeld aandeel.</p> <p>De nalatenschap werd behoudens twee niet terzake doende legaten onder bewind gesteld totdat de erfgenamen de leeftijd van dertig jaar zouden hebben bereikt.</p> <p>Ten aanzien van de vertegenwoordigden, sub Ib 4 en Ib 5 treedt de sub II genoemde vennootschap als bewindvoerder op, die blijkens mede ondertekening van een der volmachten tot het vorenstaande aan de bewindvoerder hun medewerking hebben verleend.</p> <p>Van de machtiging van de commissarissen van de bewindvoerder blijkt uit een aan deze akte gehechte door de commissaris ondertekende verklaring.</p> <p>De comparanten en de getuigen zijn mij, waarnemend notaris, bekend.</p> <p style="text-align: center;">WAARVAN AKTE</p> <p>In minuut is verleden te Curacao op de datum in het hoofd dezer akte gemeld, in tegenwoordigheid van de dames Sophie Catharina Leito, secretaresse en Irish Placida Welvaart, klerk, beiden wonende op Curacao, als getuigen.</p> <p>Onmiddellijk na voorlezing is deze akte door de comparanten, de getuigen en mij, waarnemend notaris, ondertekend.</p> <p>(getekend) D. Finch; Th. Croes; H. George; S.C. Leito; I. Welvaart; J.B.M. Clement.</p> <p><u>UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT</u> door mij, Meester Johannes Bernardus Maria Clement, kandidaat-notaris, wonende op</p>					

Curacao, als aangewezen om het ambt uit te oefenen van Meester Miguel Lionel Alexander, notaris ter standplaats Willemstad, Curacao, op heden twaalf december negentienhonderd zes en tachtig. (getekend J.B.M. Clement).

De ondergetekende, Meester Johannes Bernardus Maria Clement, kandidaat-notaris, wonende op Curacao, als aangewezen om het ambt uit te oefenen van Meester Miguel Lionel Alexander, notaris ter standplaats Willemstad, Curacao, verklaart dat dit afschrift gelijkloidend is aan het ter overschrijving aangeboden stuk.



## **Kadastrale gegevens: Stadsdistrict Sectie: B – nr. 2569**

### **Waardestelling**

Van stedenbouwkundig belang vanwege de goede inpassing in het straatbeeld.

Architectuurhistorisch van belang zijnde een typerend voorbeeld van een gebouw uit de eindfase van de traditionele bouwstijl in het midden van de 20<sup>e</sup>-eeuw.

### **Beschrijving**

Een woonhuis van twee bouwlagen plus kap. Een schilddak met de nok dwars op de Rifwaterstraat. De gevels zijn gepleisterd en geverfd. Een omgaande geprofileerde gootlijst. Op de verdieping gekoppelde staande vensteropeningen tussen lijstwerk. In de as van deze openingen op de begane grond een dubbele deur met aan weerszijden een staande vensteropening, eveneens tussen een lijstwerk. In de zijgevels staande vensteropeningen onder een doorgaande lijst. Kenmerkend voor de bouwperiode zijn de shutters in de ramen en deuren.

## **ADDRESS**

**ADDRESS:** Rifwaterstraat 14A

**City:** Willemstad

**Country:** Curacao

# 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

**Alleen de selectie is gecontroleerd!**

Afgegeven d.d. : 12 October 2022

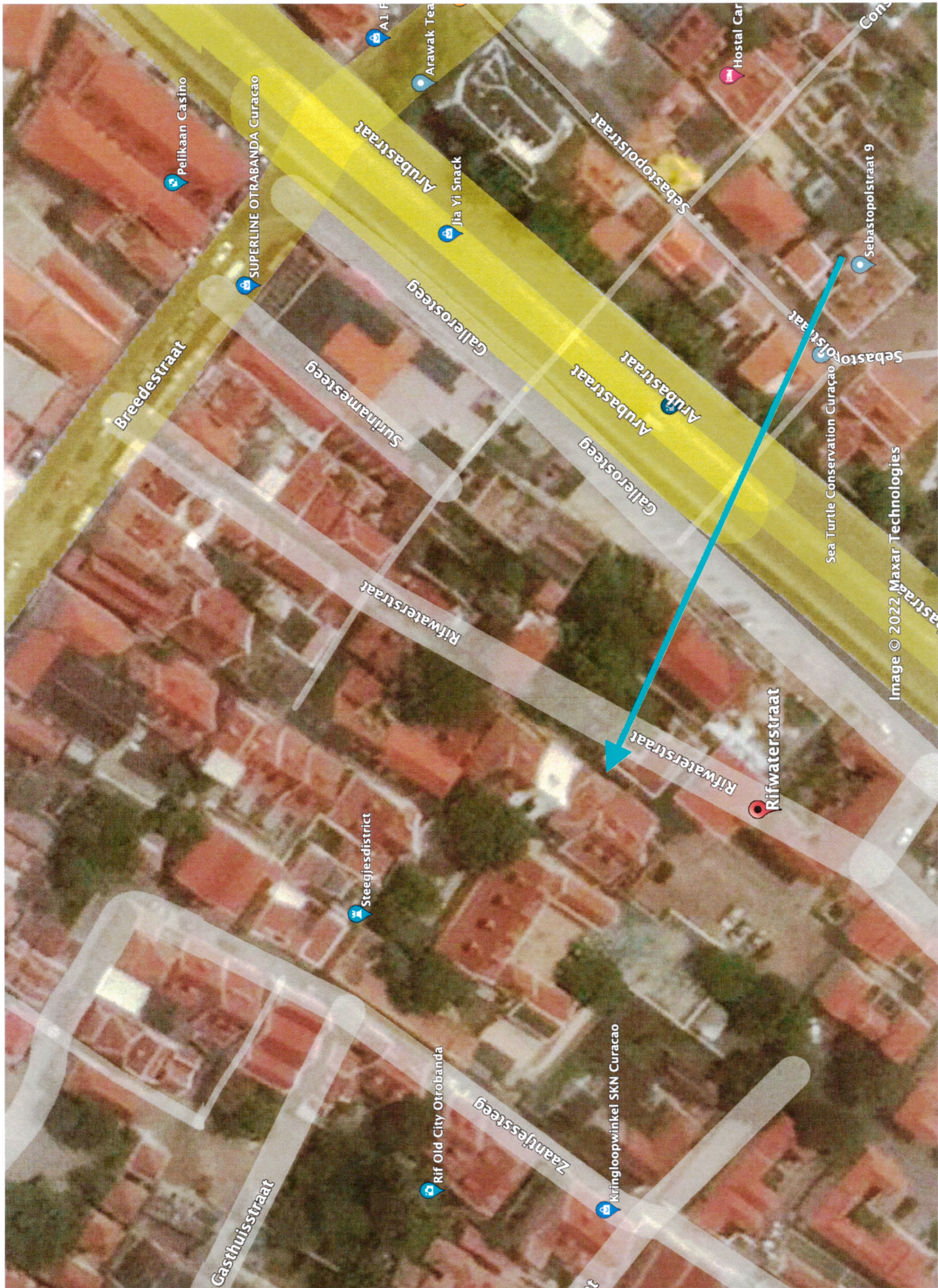
Register van aanvragen no. : 202223253

Storting d.d. 12 October 2022 no. : \_\_\_\_\_

Paraaf : *Jardinier*



Schaal 1:750



Pelikaan Casino

SUPERLINE OTRABANDA Curacao

Arubastraat

Jia Yi Snack

Gallerosteg

Breedestraat

Surinamsteeg

Arubastraat

Gallerosteg

Rifwaterstraat

Rifwaterstraat

Rifwaterstraat

Steegjesdistrict

Rif Old City Otrobanda

Zaanyessteeg

Kringloopwinkel SKN Curacao

Gasthuisstraat

Sebastopolstraat

Sebastopolstraat

Sea Turtle Conservation Curaçao

Sebastopolstraat 9

Image © 2022 Maxar Technologies