

TAXATIERAPPORT VAN EEN MONUMENT

AAN DE



NANIESTEEG 28

IN OTROBANDA, CURACAO

OPDRACHTGEVER

Fundashon Kas Popular

T.a.v. de heer ir. A.E. Con

Plaza Mundo Merced 3

Curaçao Tel: 432-6000

TAXATEURS

Caresto N.V.
Dr. Maalweg 36

C.Henriquez
Taxateur o.g.
Lid T.V.C.

T: 465-7655/510-0053
E: info@caresto.com



Domicilie Real Estate N.V.
Gosieweg 53

M.L. Elgersma
Taxateur o.g.
Lid T.V.C.

T: 738-3344 / 514-3344
E: info@domicilie.net



OPNAMEDATUM

16 december 2021 om 12.00 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:

NANIESTEEG 28 TE OTROBANDA

CURAÇAO

1.2 Kadastrale gegevens en bron

Een perceel eigendomsgrond, gelegen in het Stadsdistrict van Curaçao, te Otrobanda, groot circa 4.820 m², kadastraal bekend als Stadsdistrict, Sectie B, nummer 628, met het daarop gebouwde plaatselijk bekend als Naniesteeg 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50 en 52

Voor wat betreft de taxatie hebben we het verdiepingspand met adres Naniesteeg 28 gewaardeerd, inclusief de twee opstallen, zoals overeengekomen. De overige opstallen op het perceel en het naast gelegen pleintje zijn buiten beschouwing gelaten. In de taxatie zijn we ervan uitgaan dat het pand ligt op circa 2.450 m² grond.

Het registergoed staat in de registers van de Stichting Openbare Registers van Curaçao ingeschreven ten name van het Land Curaçao.

Het pand staat geregistreerd in het register van beschermd monumenten van Curaçao.

Bovenstaande gegevens zijn door de Stichting Openbare Registers van Curaçao verstrekt. Deze gegevens zijn in overleg met de opdrachtgever door ons kantoor niet geverifieerd. Caresto N.V. en Domicilie Real Estate N.V. zijn 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 (marktwaaarde), executiewaarde en de herbouwwaarde 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, in huidige staat, wordt per 16 december 2021 getaxeerd op ANG 620.000,00.

Zegge: ZESHONDERDTWINTIGDUIZEND N.A. GULDEN

De onderhandse verkoopwaarde wordt omschreven als de prijs, die bij onderhandse verkoop, bij aanbidding 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.

3.3 Executiewaarde in huidige staat

De executiewaarde van het registergoed, vrij van huur en gebruik, wordt per 16 december 2021 getaxeerd op ANG 435.000,00.

Zegge: VIERHONDERDVIJFENDERTIGDUIZEND 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.

3.5 Herbouwwaarde

De herbouwwaarde van het registergoed is per 16 december 2021 getaxeerd op ANG 1.300.000,00.

Zegge: EENMILJOEN DRIEHONDERDDUIZEND N.A. GULDEN

De herbouwwaarde wordt omschreven als het bedrag benodigd voor de herbouw van de verzekerde opstallen, onmiddellijk na het voorval, op dezelfde plaats en met dezelfde bestemming.

In deze waarde zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Sloop- en afvoerkosten van het puin van de verwoeste opstal;
- Opbouw van de opstallen, funderingen en de opbouw tot en met de begane grond vloer;
- Afwerkvloeren en reparatie van de ruwe begane grond vloer;
- Bestratingen en omheiningen;
- Alle aanwezige installaties t.b.v. elektra, airconditioning, waterleiding, telefoon;
- Advies- en architect kosten voor de wederopbouw van de opstallen;
- Opzichter kosten tijdens de uitvoering van de bouw;
- Bouwplaats kosten, winst en risico aannemer;
- Omzetbelasting.

In deze waarde zijn niet opgenomen:

- Alle onderdelen behorende tot de roerende goederen.

4. VERANTWOORDING

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag, verklaren ondergetekenden, dat noch hij/zij, noch zijn/haar kantoor of aan hem/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.

Caresto N.V. en Domicilie Real Estate N.V. behouden 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.

Ondergetekenden aanvaaren ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoording jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bovendien zijn Caresto N.V. en 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, zijn Caresto N.V. en 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 monumentale pand is gelegen aan een straat met lintbouw woningen van Fundashon Kas Popular. Naast het pand is er een pleintje. Het pand ligt op loopafstand van de drukke winkelstraat van Otrobanda.

5.2 Ligging binnen of buiten de bebouwde kom

Het object ligt binnen de bebouwde kom aan beklinkerde wegen. Het pand is gemakkelijk aan te sluiten op het water- en elektriciteitsnet.

5.3 Bereikbaarheid en parkeerplaatsen

Er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Het pand is slecht bereikbaar middels de smalle steeg die voor het pand ligt.

5.4 Bewoning en de staat waarin de opstallen verkeren.

Het pand staat op het moment van deze taxatie leeg. Een bewaker houdt controle op het pand. Het pand verkeert in een goede staat van onderhoud.

5.5 Indeling en afmetingen

Het betreft hier een vrijstaand pand met twee opstallen in de tuin. Het pand bestaat uit een beklinkerde stoep, een onoverdekte voorporch, een entree naar de hal met daaraan acht behandelingskamers, een keuken, een L-vormig terras afgesloten met traliewerk. Er zijn vier badkamers, een spreekkamer met twee toiletten en een wastafel. Aan de achterkant van het pand ligt een ruimte welke niet van binnen is bekeken. Achter op het perceel staat een gebouw met waarschijnlijk twee kamers. Ook is er een berging aanwezig op het perceel. Het perceel heeft tevens ontsluiting aan de zijkant.

De bebouwde vloeroppervlakten van het pand bedragen als volgt:

Pand	circa 375 m ²
Bijgebouw	circa 38 m ²
Berging	<u>circa 30 m²</u>
Totaal bebouwde vloeroppervlakte	circa 443 m ²

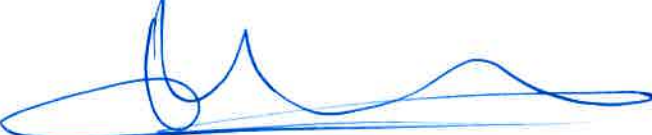
Ondergetekenden hebben geen huidig of toekomstig belang bij de vaststelling van de waarden van genoemd registergoed en stellen dat naar beste weten de genoemde bevindingen in dit rapport correct zijn en op waarheid berusten en alle van invloed zijnde factoren op het getaxeerde registergoed zijn opgenomen in de waarden.

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

Curacao, 23 december 2021

I/0


Caresto Real Estate
C. Henriquez
Taxateur o.g.



Domicilie Real Estate
M.L. Elgersma
Taxateur o.g.





Kamer en badkamer





Kamer en hal





Kamers





Achterpatio





Bijgebouw en porch



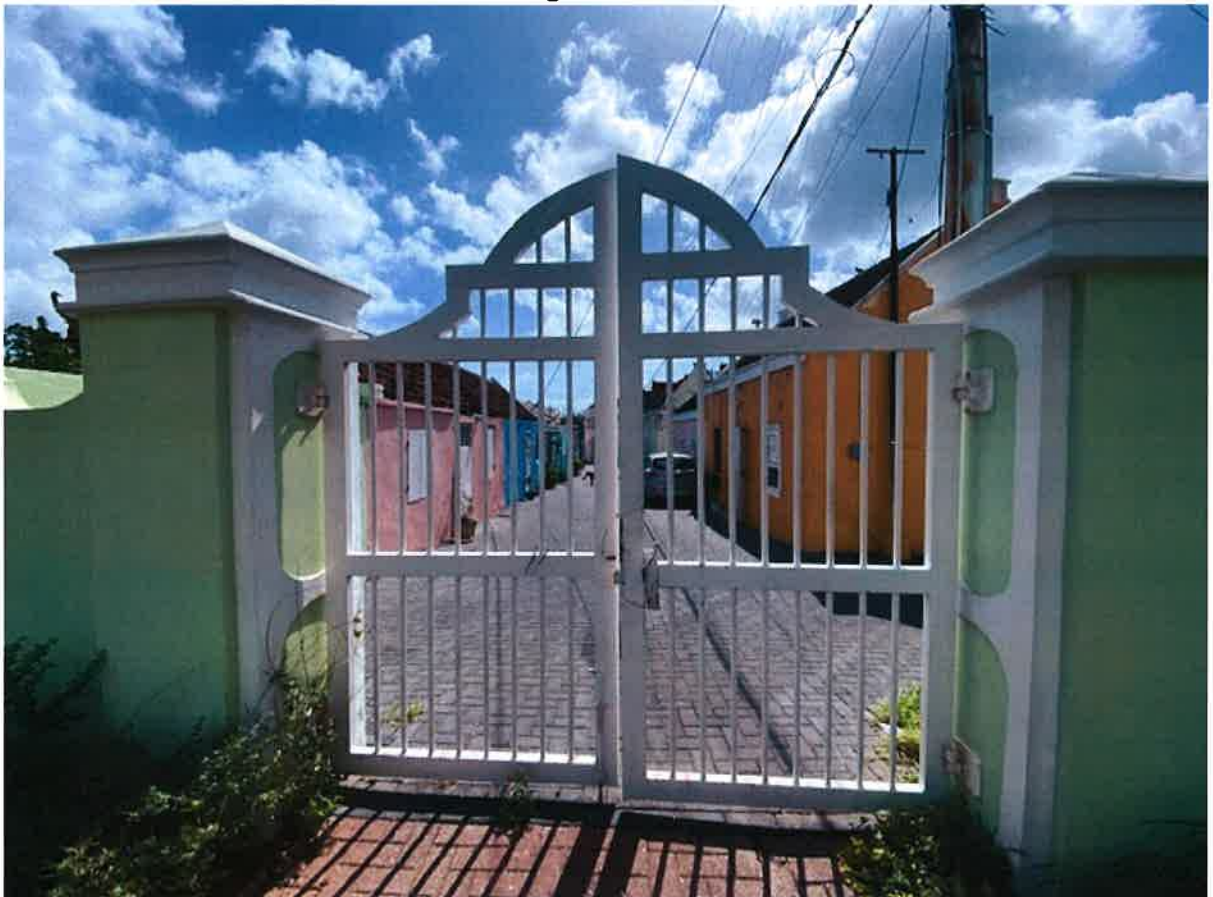


Porch en berging





Achtergevel en entree





Straatbeeld



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. : 20 December 2021

Register van aanvragen no. : 202123441

Storting d.d. 20 December 2021 no. : _____

Paraaf : *Gardiner*



Schaal: 1:1000

DOMICILIE REAL ESTATE
Gosieweg 53
Tel: 738-3344
Email: info@domicilie.net



INTERNET AANVRAAG SYSTEEM
(AB 2001 No. 61, PB 2000 No. 4)

Klaar :17-12-2021 02:33
Datum aangevraagd :17-12-2021 02:33
Peildatum Repertorium :13-12-2021
Peildatum Dagregister :16-12-2021
Inzage No. :202123372_I
Type inzage :Volledige inzage
Kosten :75.00

TOEGEPASTE RECHTSTOESTAND

REGISTERS: C 581/45 E 117/347 C 1154/34
TEN NAME VAN: 1. Het Land Curacao (Aandeel:1)

Perceel: I - B - 628
Zakelijk Recht: Eigendom
Subject(en): 1
Verkregen bij: Akte van verkoop, koop en levering
Aanbieder: mr. D.M. Senior
Ingeschreven op: 03-02-1992
In register C, deel: 581 **nummer:**45

--

BEZWAARDHEID

Vrij

BESLAG

Vrij

AANTEKENINGEN

Document Mutatie	Mutatie van	Document	A nummer
Aankomsttitel	C 581/45	C 1154/34	A 73/9014
Object Aantekening	Perceel	Document	A nummer
Beschermd monument	I-B-628	C 581/45	A 47/1245

Bijlage: Akten Url Adressen

[Akte Url Link: C 581/45](#)

[Akte Url Link: C 1154/34](#)

Dagregister			Bewaring	De Hypotheek- bewaarder,	C	deel 587
deel	nr.	In bewaring genomen				no. 40
47	1245	2 februari 1999	Curacao	<i>H.P. Lamm</i>		met 1...Verkoopblad (ent) sender- 1718
Repertorium		<p>Heden, eenendertig januari negentienhonderd twee en negentig verschenen voor mij, Meester Henri Theodoor Marie Burgers, kandidaat-notaris, wonende op Curacao, hierna te noemen notaris, als aangewezen om het ambt uit te oefenen van meester Donald Morris Senior, notaris ter standplaats Curacao, in tegenwoordigheid der na te noemen getuigen:</p> <p>1. mevrouw <u>GLORIA MARIA DE JONGH</u> geboren <u>BETRIAN</u>, particuliere, wonende op Curacao, volgens haar verklaring ten deze handelende voor zich in prive en als gemachtigde van:</p> <p>a. de heer <u>GUSTAVO ENRICO MARTIN DE JONGH</u>, en b. mejuffrouw <u>GIANA CARIDAD IMMACULADA DE JONGH</u>, beiden journalist en beiden wonende op Curacao, hierna te noemen "de verkopers";</p> <p>Blijkende van gemelde machtiging uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte van overdracht op tien januari negentienhonderd twee en negentig voor mij, notaris verleden;</p> <p>2. de heer <u>ROBERT FELIZ DE LANOOI</u>, Hoofd van het bureau domeinbeheer op Curacao, wonende aldaar, ten deze handelende als daartoe ingevolge artikel 74 lid 2 van de Eilandenregeling Nederlandse Antillen door de gezaghebber van het Eilandgebied Curacao aangewezen bij diens besluit van dertig maart negentienhonderd negen en tachtig DOM/149A en als zodanig ten deze gemeld Eilandgebied vertegenwoordigende, in verband met het bepaalde in het Landsbesluit van acht en twintig augustus negentienhonderd drie en vijftig (Publicatieblad 1953 nummer 149), zulks ter uitvoering van het besluit van het Bestuurscollege van het Eilandgebied Curacao de dato twintig december negentienhonderd negen en tachtig mede in verband met het besluit van de Eilandraad de dato vijf december negentienhonderd negen en tachtig, nummer 23.</p> <p>De comparanten, handelende als gemeld verklaarden dat de navolgende overeenkomst van verkoop en koop is gesloten. De verkopers hebben verkocht en dragen bij deze in eigendom over aan het EILANDGEBIED CURACAO, hierna te noemen "koopster", voor en namens welke de comparant sub 2 genoemd verklaarde te hebben gekocht en bij deze in eigendom te aanvaarden:</p> <p>een perceel grond ter grootte van vierduizend achthonderd twintig vierkante meter (4.820m²), gelegen in het Stadsdistrict van Curacao, kadastraal bekend als Stadsdistrict Sectie B, nummer 628 plaatselijk bekend als (verlengde) Naniesteeg 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50 en 52,</p> <p>door de verkopers in eigendom verkregen blijkens akte van eigendomsoverdracht op tien januari negentienhonderd twee en negentig voor voornoemde notaris Senior, verleden per afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore alhier op dezelfde dag register C deel 580 nummer 7, zulks in verband met een vonnis van het Gerecht in Eerste Aanleg de dato zestien september negentienhonderd een en negentig, per afschrift overgeschreven ten hypotheek- kantore alhier op tien januari negentienhonderd twee en negentig in register C deel 580 nummer 8.</p>				

E134/57
110/390
124/58
E117/347

De koopprijs bedraagt TWEEHONDERD VIJF EN ZEVENTIG
DUIZEND GULDEN (f. 275.000,--).

De comparante sub 1 genoemd, handelende als gemeld heeft verklaard:

- a. dat het verkochte niet is verhuurd;
- b. dat de lasten bestaan uit grondbelasting;
- c. dat aan verkopers geen erfdienstbaarheden bekend zijn;
- d. dat de verkopers niet verplicht zijn persoonlijke verplichtingen aan de koopster op te leggen.

Met betrekking tot deze overeenkomst zijn partijen overeengekomen als volgt:

Artikel 1

De verkopers zijn verplicht de koopster een recht van eigendom te verschaffen, dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, wederinkoop, ontbinding of aan welke vernietiging ook blootstaat;
- b. niet bezwaard is met zakelijke rechten, uitgezonderd aan de verkopers onbekende erfdienstbaarheden of met beslagen;
- c. niet belast is met inschrijvingen van hypotheken en beslagen.

Artikel 2

De verkopers verlenen geen vrijwaring voor zichtbare en verborgen gebreken, noch voor hen onbekende erfdienstbaarheden, zijnde hen geen erfdienstbaarheden bekend.

Artikel 3

Indien mocht blijken dat de omschrijving of grootte van het verkochte of de in de aanhef sub a tot en met d door de verkopers verstrekte gegevens niet juist of onvolledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt ten opzichte van de koopster uitzondering, indien en voor zover door de verkopers garantie is verstrekt of de opgave door de verkopers niet te goeder trouw is geschied.

Artikel 4

De verkopers garanderen dat aan hen geen persoonlijke verplichtingen zijn opgelegd en door hen geen zodanige verplichtingen zijn nagekomen.

Artikel 5

De verkopers garanderen het ten aanzien van de huur in de aanhef sub a gemelde en dat niet beschikt is over niet verschenen huurtermijnen.

Artikel 6

De baten en lasten van het verkochte zijn vanaf een januari negentienhonderd twee en negentig voor rekening van de koopster.

De verrekening deswege heeft plaats gehad, waarvoor partijen elkander kwijting verlenen.

Artikel 7



De verkopers zijn verplicht het verkochte in de feitelijke macht en het bezit van de koopster over te dragen, zulks in de staat van heden, onverminderd de bevoegdheid van de koopster zichzelf in de feitelijke macht en het bezit te stellen.

Artikel 8

Partijen kunnen de ontbinding der overeenkomst op geen enkele grond vorderen.

Artikel 9

Alle kosten en rechten op deze overeenkomst en op de juridische en de feitelijke levering van het verkochte vallende, zijn voor rekening van de koopster.

Bewaring: <i>Curacao</i>	De Hypotheekbewaarder, 	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">C</td> <td>deel <i>58</i></td> </tr> <tr> <td>no. <i>43</i></td> </tr> <tr> <td colspan="2">1ste <i>1/2</i> bladz.</td> </tr> </table>	C	deel <i>58</i>	no. <i>43</i>	1ste <i>1/2</i> bladz.	
C	deel <i>58</i>						
	no. <i>43</i>						
1ste <i>1/2</i> bladz.							
<p>Tenslotte verklaarde de comparante sub 1 genoemd, de koopsom te hebben ontvangen en daarvoor, handelende als gemeld kwijting te verlenen.</p> <p>De comparanten en de getuigen zijn mij, notaris, bekend.</p> <p style="text-align: center;">"AANVAN AKTIE"</p> <p>In minuut is verleden te Curacao op de datum in het hoofd dezer akte gemeld, in tegenwoordigheid van mejuffrouw Murielle Inid Avastia en de heer Ronald Isidoro Anzola, beiden ambtenaar en wonende op Curacao, als getuigen. Onmiddellijk na voorlezing is deze akte door de comparanten, de getuigen en mij, notaris, ondervekerd. (getekend) G. de Jongh; R. de Lanooi; M. Avastia; R. Anzola; H. Th. M. Burgers.</p> <p>UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT: op heden, drie februari negentienhonderd twee en negentig. (getekend H. Th. M. Burgers).</p> <p>De ondergetekende, Meester Henri Theodoor Marie Burgers, kandidaat-notaris, wonende op Curacao, als aangewezen om het ambt uit te oefenen van Meester Donald Morris Senior, notaris ter standplaats Curacao, verklaart dat uit afschrift gelijkkluidend is aan het ter overschrijving aangeboden stuk.</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>							

