

TAXATIERAPPORT VAN EEN
MONUMENT



ZAANTJESSTEEG 30 - 38
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

Taxatiebureau Exact N.V.
Seru Bottelier 44

R. Adriaans
Taxateur o.g.
Lid T.V.C.

T: 514-3290
E: rick@taxatiebureauexact.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

21 december 2021 om 10.00 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:

ZAANTJESSTEEG 30 - 38

CURAÇAO

1.2 Kadastrale gegevens en bron

Een perceel eigendomsgrond, gelegen in het Stadsdistrict van Curaçao, te Otrobanda, groot circa 505 m², kadastraal bekend als Stadsdistrict, Sectie B, nummer 2164, met het daarop gebouwde plaatselijk bekend als Zaanjessteeg 26, 28, 30 -32, 34, 36 en 38.

Voor wat Zaanjessteeg 30 - 38 gewaardeerd, zoals overeengekomen. De overige opstallen op het perceel zijn buiten beschouwing gelaten. In de taxatie zijn we ervan uitgegaan dat het pand ligt op circa 300 m² grond.

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

Het pand staat geregistreerd in het register van beschermde 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. Taxatiebureau Exact 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 (marktwaarde), 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 21 december 2021 getaxeerd op ANG 265.000,00.

zegge: TWEEHONDERDVIJFENZESTIGDUIZEND 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.

3.3 Executiewaarde in huidige staat

De executiewaarde van het registergoed, vrij van huur en gebruik, wordt per 21 december 2021 getaxeerd op ANG 195.000,00.

zegge: HONDERDVIJFENNEGENTIGDUIZEND 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 21 december 2021 getaxeerd op ANG 520.000,00.

zegge: VIJFHONDERDTWINTIGDUIZEND 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 woning;
- 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.

Taxatiebureau Exact 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 Taxatiebureau Exact 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 Taxatiebureau Exact 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

De Zaanjessteeg is een eenrichtingsstraat in de binnenstad van Otrobanda. De steeg begint naast het politiebureau en heeft uitzicht op de cruiseterminal. Het pand betreft een monument. In de Zaanjessteeg staan diverse monumentale panden die als woning en of als bedrijf worden gebruikt.

5.2 Ligging binnen of buiten de bebouwde kom

Het object ligt binnen de bebouwde kom. Het pand is aangesloten op het water- en elektriciteitsnet.

5.3 Bereikbaarheid en parkeerplaatsen

Er is parkeergelegenheid in de omgeving.

5.4 Bewoning en de staat waarin de opstallen verkeren.

De woning is bewoond door een huurder. Het monumentale pand verkeert in een redelijke staat van onderhoud. Er zijn sporen van termieten aanwezig. Er is aan de achterkant van het pand waarschijnlijk een lekkage aanwezig.

5.5 Indeling

Het betreft een verdiepingsgebouw dat bestaat uit een begane grond en een zolder. De zolder is te bereiken via inpandige trap. De begane grond is bereikbaar via een deur aan de voorkant van het pand. Er is een deur aan de zijkant van het pand naar een tuintje. Op de begane grond bevinden zich een woon-/eetkamer, keuken, vijf kamers en drie toiletten, drie douches, drie wastafels en twee urinoirs. Op de verdieping zijn er twee slaapkamers.

De bebouwde vloeroppervlakten van het pand bedragen als volgt:

Begane grond	circa 140 m ²
Verdieping	circa 50 m ²
Totaal bebouwde vloeroppervlakte	circa 190 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.

Curaçao, 23 december 2021



Taxatiebureau Exact N.V.
R. Adriaans
Taxateur o.g.



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



Deskundig en Onafhankelijk



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



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

Klaar :20-12-2021 09:51
Datum aangevraagd :20-12-2021 09:51
Peildatum Repertorium :16-12-2021
Peildatum Dagregister :17-12-2021
Inzage No. :202123432_I
Type inzage :Volledige inzage
Kosten :50.00

TOEGEPASTE RECHTSTOESTAND

REGISTERS: C 494/81 E 118/178
TEN NAME VAN: 1. Fundashon Kas Popular (Aandeel:1)

Perceel: I - B - 2164
Zakelijk Recht: Eigendom
Subject(en): 1
Verkregen bij: Akte van verkoop, koop en levering
Aanbieder: mr. H. A. Sperwer
Ingeschreven op: 15-07-1987
In register C, deel: 494 **nummer:81**

--

BEZWAARDHEID

Vrij

BESLAG

Vrij


AANTEKENINGEN

Object Aantekening	Perceel	Document	A nummer
Beschermd monument	I-B-2164	C 494/81	/

Bijlage: Akten Url Addressen

[Akte Url Link: C 494/81](#)

Kadaster is niet aansprakelijk voor onjuist c.q. onvolkomenheden van boven genoemde rechtsfeiten. Raadpleeg te allen tijde de notariële aktes.

Dagregister			Bewaring	De Hypotheekbe- waarder.	C	deel 494
deel	nr.	In bewaring genomen				no. 81
41	2202	15 juli 1987	Curacao			met een Vervolgblad (ant- zonder) ✓
<p>Repertorium</p> <p>E 27/235 E 118/48</p> <p>Heden, acht juli negentienhonderd zeven en tachtig, verschenen voor mij, meester Henri Albert Sperwer, notaris ter standplaats Curacao, in tegenwoordigheid der na te noemen getuigen: -----</p> <p>1. de heer <u>Miles Mark Pinedo</u>, vennootschapsdirecteur, - wonende op Curacao, volgens zijn verklaring ten deze handelende als schriftelijk lasthebber van mevrouw <u>ELISA ELSE COHEN HENRIQUEZ</u>, particuliere, wonende op Curacao, blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke na overeenkomstig de wet voor echt erkend en getekend te zijn aan deze akte zal worden vastgehecht. -----</p> <p>2. de heer ingenieur <u>Herman Samuel George</u>, directeur Stichting <u>FUNDASHON KAS POPULAR</u>, wonende op Curacao, volgens zijn verklaring ten deze handelende als lasthebber van de op Curacao gevestigde stichting "<u>FUNDASHON KAS POPULAR</u>", alszodanig deze stichting ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende, ----- blijkende van deze lastgeving uit een onderhandse akte welke na overeenkomstig de wet voor echt erkend en getekend te zijn aan een akte op vijf februari negentienhonderd zeven en tachtig voor notaris Sperwer voornoemd verleden is gehecht. -----</p> <p>De comparanten verklaarden dat de volgende overeenkomst van verkoop en koop is gesloten. -----</p> <p>De comparant sub 1 genoemd, handelende als gemeld, verklaarde namens zijn lastgeefster sub 1 genoemd, hierna te noemen "de verkoopster", te hebben verkocht en bij deze in eigendom over te dragen aan de sub 2 genoemde stichting, hierna te noemen "de koopster", voor welke stichting de comparant sub 2 genoemd, heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt de . aan het slot dezer akte omschreven onroerende goederen. -----</p> <p>De koopprijs bedraagt <u>VEERTIGDUIZEND GULDEN</u> Nederlands Antilliaans Courant (NAF.40.000,--), ----- welke koopprijs de comparant sub 1 genoemd, handelende als gemeld, verklaarde te hebben ontvangen en daarvoor aan de koopster kwijting te verlenen. -----</p> <p>Met betrekking tot deze verkoop en koop zijn partijen overeengekomen als volgt: -----</p> <p><u>Artikel 1:</u> -----</p> <p>De verkoopster garandeert: -----</p> <p>a. dat het verkochte niet is verhuurd en dat niet beschikt is over niet verschenen huurtermijnen; -----</p> <p>b. dat haar geen erfdienstbaarheden bekend zijn. -----</p> <p><u>Artikel 2:</u> -----</p> <p>De verkoopster is verplicht de koopster een recht van eigendom te verschaffen, dat: -----</p> <p>a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, wederinkoop, ontbinding of aan welke vernietiging ook blootstaat; -----</p> <p>b. niet bezwaard is met zakelijke rechten, hypothecaire inschrijvingen of beslagen, uitgezonderd na te melden beslag en aan de verkoopster onbekende erfdienstbaarheden. -----</p>						

Deze overdracht vindt plaats onder instandhouding van het op het verkochte rustende beslag gelegd ten verzoeken van de heer Rafael Borrego, zonder bekende woon- of verblijfplaats, en ten laste van de verkoopster, -----
De verkoopster vrijwaart de koopster voor aanspraken, vorderingen en acties terzake of uit hoofde van evenbedoeld beslag en garandeert aan koopster dat zij, verkoopster, de onderliggende schuldvordering zal voldoen, met eventueel verschuldigde renten en kosten, terstond nadat het bedrag van zodanige vordering bekend zal zijn.

Artikel 3: -----
De verkoopster verleent geen vrijwaring voor zichtbare en verborgen gebreken. -----

Artikel 4: -----
Indien mocht blijken dat de omschrijving of grootte van het verkochte niet juist of onvolledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontnemen. Dit lijdt ten opzichte van de koopster uitzondering, indien en voor zover door de verkoopster terzake garantie is verstrekt of de opgave door de verkoopster niet te goeder trouw is geschied. -----

Artikel 5: -----
De baten en lasten van het verkochte zijn voor rekening van de koopster vanaf heden. -----
De verrekening deswege heeft plaats gehad, waarvoor partijen elkander kwijting verlenen. -----

Artikel 6: -----
De verkoopster is 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 7: -----
Partijen kunnen de ontbinding der overeenkomst op geen enkele grond vorderen. -----

Artikel 8: -----
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. -----

Omschrijving onroerende goederen: -----
huizen en erf op OTRABANDA, ter grootte van vijfhonderd en vijf vierkante meter (505 m²), kadastraal bekend als Stadsdistrict Sectie B nummer 2164, plaatselijk bekend als ZAANTJESSTEEG NUMMERS 26, 28, 30, 32, 34, 36 EN 38.

Evenomschreven onroerende goederen zijn door de verkoopster in eigendom verkregen: -----
a. door de overschrijving ten hypotheekkantore alhier op vier maart negentienhonderd acht en veertig in register C, deel 118 nummer 12 van een afschrift ener akte van openbare verkoop en koop op een en twintig februari negentienhonderd acht en veertig voor de destijds op Curacao gevestigde notaris mr. A.A.G. Smeets verleden. -----
b. door de overschrijving ten hypotheekkantore alhier op vier maart negentienhonderd acht en veertig in register C, deel 118 nummer 13 van een afschrift ener akte van verlenging van de periode van lastnoeming op zes en twintig februari negentienhonderd acht en veertig voor genoemde notaris Smeets op Curacao verleden. -----
c. door de overschrijving ten hypotheekkantore alhier op vier maart negentienhonderd acht en veertig in register C, deel 118 nummer 14 van een afschrift ener acte de

overgeschreven ten Hypotheekkantore alhier in register D, deel 6 nummer 42. In regel 4 bijgevoegd bovenstaande acht woorden, een letter en drie cijfers.

Bewaring: <i>Curacao</i>	De Hypotheekbewaarder, 	C deel 494 no. 81
<i>Leite</i> Vervoigblad		
<p>command op acht en twintig februari negentienhonderd acht en veertig voor genoemde notaris Smeets op Curacao verleden. -----</p> <p>De comparanten en de getuigen zijn mij, notaris, bekend. Waarvan akte in minuut</p> <p>Verleden is te Curacao, op de datum in het hoofd dezer akte gemeld, in tegenwoordigheid van de dames Peggy Charlotte Merced en Sheyla Roselind Mary Chirino, beiden secretaresse en wonende op Curacao, als getuigen. Onmiddellijk na voorlezing is deze akte door de comparanten, de getuigen en mij, notaris, ondertekend. (getekend) Miles Pinedo; H.S.George; P.Merced; S.Chirino; H.A.Sperwer.</p> <p style="text-align: center;">UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT! w.g.H.A.Sperwer.</p> <p>De Ondergetekende, Meester Henri Albert Sperwer, notaris ter standplaats Curacao, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het door hem ter overschrijving aangeboden stuk.</p> <p style="text-align: center;"></p>		



Entree en slaapkamer





Slaapkamers





Slaapkamer en badkamer





Badkamer en woonkamer





Berging en keuken





Tuin en entree naar tuin





Zolder





Trap en buitengevel





Pad naast pand en straatbeeld



