RVM DESIGN & TAXATIES

TAXATIERAPPORT VAN HET

WOONHUIS GELEGEN TE EN BEKEND ALS

BLUE BAY KAVEL BD-24

TE BLAUW, CURAÇAO

OPDRACHTGEVER

Vidanova Bank N.V.
T.a.v. mevrouw V. Waller Diemont
Senior Account Manager & Supervisor Special Assets Dept.
Schottegatweg Oost 44
Curaçao
Telefoon: 732-2924

TAXATEUR

RvM Design & Taxaties
Kaya Drs. Oy Sprock 60
Curaçao

Ir. R.A. van Meeteren
Taxateur o.z. & Architect
Telefoon : +5999-562-0824
E-mail : info@rvm-designtaxaties.com

OPNAMEDATUM

25 september 2026, om 09:00 uur

1. REGISTERGOED

1.1 Soort en plaatselijke omschrijving

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

BLUE BAY KAVEL BD-24 TE BLAUW, CURAÇAO

1.2 Kadastrale gegevens en bron

Het betreft hier een perceel eigendomsgrond gelegen in het Tweede District van Curaçao te Blaauw Curasol Resort, groot circa 967m², nader omschreven in meetbrief nummer 329 van 2012, met het daarop gebouwde plaatselijk bekend als Blue Bay kavel BD-24, en al hetgeen verder door aard, bestemming of natrekking behoort.

Het registergoed staat in de registers van het Kadaster en Openbare Registers van Curaçao ingeschreven ten name van Kidz On Top B.V. (zie bijlage 1).

Bovenstaande gegevens zijn deels door de opdrachtgever verstrekt en deels verkregen middels inzage verricht in de registers van het Kadaster en Openbare Registers van Curaçao. RvM Design & Taxaties 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), executiewaarde en herbouwwaarde van het registergoed, vrij van huur en gebruik in de huidige staat.

3. WAARDEN PER OPNAMEDATUM

3.1 Onderhandse verkoopwaarde (marktwaarde)

De onderhandse verkoopwaarde (marktwaarde) van het registergoed, vrij van huur en gebruik en in de huidige staat wordt per 25 september 2026 getaxeerd op XCG. 1.160.000,00

zegge: EENMILJOENEENHONDERDZESTIGDUIZEND 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

De executiewaarde van het registergoed, vrij van huur en gebruik en in de huidige staat wordt per 25 september 2026 getaxeerd op XCG. 870.000,00.

zegge: ACHTHONDERDZEVENTIGDUIZEND N.A. GULDEN

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

3.3 Herbouwwaarde

De herbouwwaarde van de opstallen in de huidige staat wordt per 25 september 2026 getaxeerd op XCG. 805.000,00.

zegge: ACHTHONDERDVIJFDUIZEND N.A. GULDEN

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

In deze herbouwwaarde zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Sloop- en afvoerkosten van het puin van de verwoeste opstallen;
- Opbouw van de opstallen, exclusief funderingen en de opbouw tot en met de begane grondvloer;
- Afwerkvloeren en reparatie van de ruwe begane grondvloer;
- Bestratingen gelegen binnen 10 meter om de bebouwing;
- Alle aanwezige installaties t.b.v. elektra, airconditioning, waterleiding, telefoon, etc.;
- Advies- en architectkosten voor de wederopbouw van de opstallen;
- Opzichterskosten tijdens de uitvoering van de bouw;
- Bouwplaatskosten, winst en risico aannemer;
- Omzetbelasting.

In deze herbouwwaarde zijn niet opgenomen:

- Funderingen en de opbouw tot aan de begane grondvloer;
- Omheiningen;
- Alle onderdelen behorende tot de roerende goederen.

4. VERANTWOORDING

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag, verklaart ondergetekende, dat noch hij, noch zijn kantoor of aan hem 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.
RvM Design & Taxaties 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 RvM Design & Taxaties op generlei wijze aansprakelijk voor verborgen gebreken, zoals bv. 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 RvM Design & Taxaties tot uiterlijk 2 maanden na de dagtekening en hooguit tot de helft van het honorarium voor deze taxatie, aansprakelijk.

5. BIJ DEZE TAXATIE ZIJN DE VOLGENDE GEGEVENS VERMELDENSWAARD

5.1 Naaste omgeving en stand

Het registergoed is gelegen in de bekende en geliefde woon- en recreatie resort Blue Bay. De bebouwingsdichtheid in dit 24uurs beveiligd resort is middelmatig. De omliggende bebouwing bestaat uit in aanbouw zijnde en reeds gebouwde residentiële panden van overwegend goede tot zeer goede kwaliteit.

5.2 Bijzondere omstandigheden, die van invloed kunnen zijn bij de ontwikkeling van de waarden van het getaxeerde registergoed ten aanzien van geluidshinder, omliggende bebouwing en uitbreiding

Blue Bay Resort beschikt over centrale voorzieningen zoals o.a. een professioneel aangelegde 18-hole golfbaan, een hotel, een strand met restaurant, tennisbanen en enkele winkels. Er zijn ons verder geen bijzondere omstandigheden bekend.

5.3 Bereikbaarheid en parkeerplaatsen

Het registergoed is makkelijk te vinden en goed te bereiken. Er is voldoende ruimte voor twee parkeerplaatsen op het eigen perceel. Er zijn ook parkeermogelijkheden aan de weg en in de nabije omgeving.

5.4 Ligging binnen of buiten de bebouwde kom

Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom aan een geasfalteerde weg met straatverlichting. De opstallen zijn aangesloten op het elektriciteit- waterleiding- en telefoonnet.

5.5 Omschrijving van de opstallen

Het betreft hier een woning welke ingedeeld is in een overdekte entree, master suite voorzien van een privé badkamer en walk-in closet, 3 slaapkamers, tweede badkamer, gastentoilet, ruime woon-/eetkamer met open keukenruimte, overdekte achterporch en carport. Via een vlizotrap bereikt men een zolder welke gebruikt wordt als berging. Ten tijde van de opname is de woning niet gereed.

Het pand ligt op een vlak perceel en is waarschijnlijk gefundeerd op een strookfundering. Het opgaande metselwerk bestaat uit 15 en 20cm dikke betonstenen muren die, voor zover zichtbaar, aan beide zijden gepleisterd en grotendeels geschilderd zijn. Enkele binnenwanden, met name in de slaapkamers, zijn afgewerkt middels behang. Ten tijde van de opname is men bezig met het schilderden van de laatste externe wanddelen maar is dit nog niet gereed. Er is een enkele scheur in een binnenwand bij de doorgang van de woon-/eetkamer naar de gang geconstateerd. De vloeren zijn waarschijnlijk gemaakt van gewapend beton en zijn afgewerkt middels keramische tegels. De vloeren van de carport zijn ten tijde van de opname nog niet afgewerkt. De woning heeft twee schilddaken gedekt met pannen en een plat betonnen dak vermoedelijk gedekt middels een bitumineuze dakbedekking. Bij de schilddaken zijn de nokplaten nog niet aangebracht. Deze zijn wel aanwezig op het perceel. Er zijn tevens dakplaten en vloertegels aanwezig op het perceel voor de verdere afbouw van de vloeren en de daken. De plafonds bestaan uit gipsplaten gemonteerd op houten rachelwerk en, op het souterrain, uit fijn afgewerkt beton.

De raamkozijnen zijn van aluminium. De ramen bestaan uit aluminium kiep- openslaande- en zogenaamde combi ramen voorzien van vast glas. De deurkozijnen zijn van hout en van aluminium. De buitendeuren bestaan bij de hoofdingang uit een aluminium paneeldeur met zijlichten voorzien van decoratief vast glas en een zesdelige aluminium schuifdeur eveneens voorzien van vast glas. De binnendeuren bestaan uit houten paneeldeuren voorzien van een dekkende laklaag.

De keukenruimte is, ten tijde van de opname, provisorisch ingericht. Voornoemde ruimte is wel voorzien van alle nodige aansluitpunten, maar is er nog geen definitief keukenblok aangebracht. De keukenwanden zijn gepleisterd en geschilderd maar niet betegeld.

De hoofdbadkamer is ingericht met twee in kasten gebouwde wastafels, toilet, ligbad en douche. De andere badkamer is ingericht middels twee in kasten gebouwde wastafels, toilet en douche. De badkamerwanden zijn volledig betegeld. Het gastentoilet is ingericht met een toiletpot; de wastafel is hier nog niet geïnstalleerd maar wel reeds ingekocht. De wanden van dit toilet zijn niet betegeld. Een wand hiervan is afgewerkt met behang.

Het perceel is, voor zover zichtbaar, niet aan alle vier de zijden omheind. De voorzijde is tijdelijk omheind met harmonicagaas hetgeen niet voldoet aan de voorschriften van het resort. Dit wordt, volgens de klant, binnenkort rechtgetrokken en wordt er hiervoor in de plaats een laag betonnen muur aangebracht hetgeen wel aan de voorschriften van het resort zal voldoen. De linkerzijde is omheind met zwaar siergaas. De rechterzijde is niet omheind en is de achterzijde voorzien van een keerwand hetgeen slechts een beetje uitsteekt uit de grond.

Het geheel verkeert in redelijke staat van onderhoud.

5.6 Indelingen en oppervlakten

Voor de indeling van het pand wordt verwezen naar de plattegrond in de bijlagen. De oppervlakten van de diverse ruimten zijn als volgt:

Woning	circa 264m²
Overdekte achterporch	circa 24m²
Zolder	circa 81m²
Carport	circa 41m²
Totaal bebouwde vloeroppervlakte	circa 410m²

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, 28 september 2026

Ir. R.A. van Meeteren
Taxateur o.z. & Architect

RvM Design & Taxaties
Kaya Drs. Oy Sprock 60, Curaçao
Tel. (5999)562-0824 • E-mail info@rvm-designtaxaties.com
Crib nummer 102264144 • Kamer van Koophandel Curaçao nummer 108316



Foto 1 *Voor-/zijaanzicht vanaf straat*



Foto 2 *Woon-/eetkamer*

RvM Design & Taxaties
Kaya Drs. Oy Sprock 60, Curaçao
Tel. (5999)562-0824 • E-mail info@rvm-designtaxaties.com
Crib nummer 102264144 • Kamer van Koophandel Curaçao nummer 108316



Foto 3 *Keukenruimte*



Foto 4 *Hoofdslaapkamer*

RvM Design & Taxaties
Kaya Drs. Oy Sprock 60, Curaçao
Tel. (5999)562-0824 • E-mail info@rvm-designtaxaties.com
Crib nummer 102264144 • Kamer van Koophandel Curaçao nummer 108316



Foto 5 *Hoofdbadkamer*



Foto 6 *Slaapkamer*

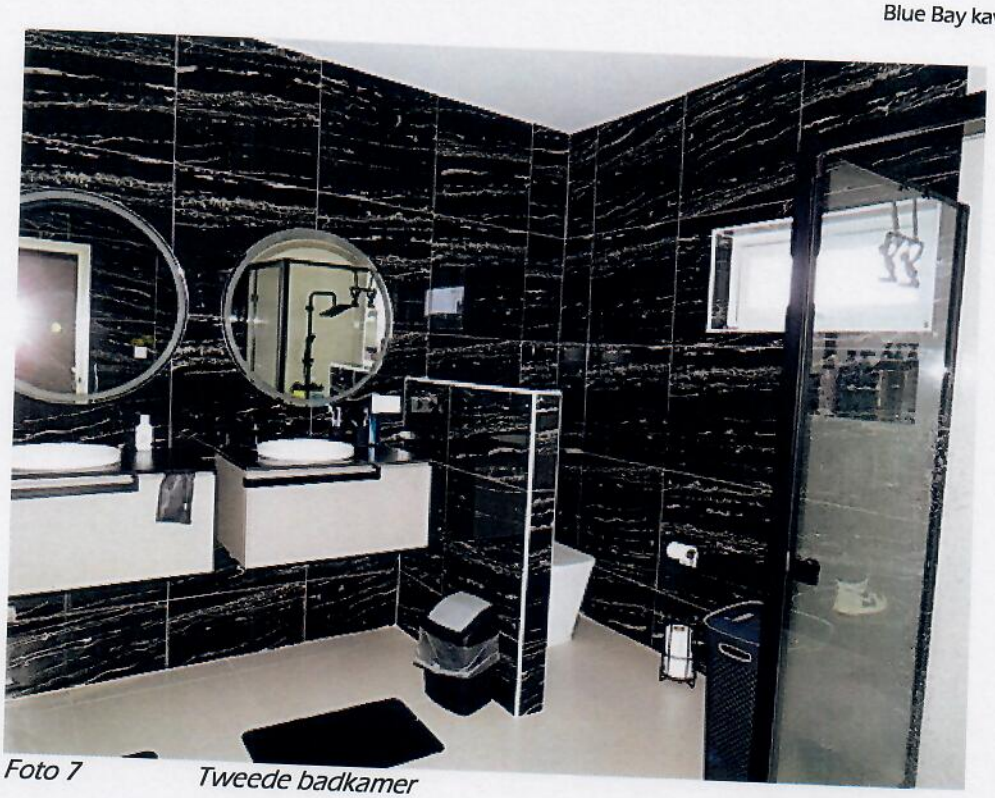


Foto 7 *Tweede badkamer*



Foto 8 *Gastentoilet*



Foto 9 *Porch*



Foto 10 *Dak detail*

RvM Design & Taxaties
Kaya Drs. Oy Sprock 60, Curaçao
Tel. (5999)562-0824 • E-mail info@rvm-designtaxaties.com
Crib nummer 102264144 • Kamer van Koophandel Curaçao nummer 108316



Foto 11 *Nokplaten en tegels op het perceel*



Foto 12 *Zijaanzicht*

RvM Design & Taxaties
Kaya Drs. Oy Sprock 60, Curaçao
Tel. (5999)562-0824 • E-mail info@rvm-designtaxaties.com
Crib nummer 102264144 • Kamer van Koophandel Curaçao nummer 108316



Foto 13 *Achteraanzicht*



Foto 14 *Straatbeeld*

Bijlage 1 – Tenaamstelling

RVM DESIGN & TAXATIES
Kaya Drs. Oy Sprock 60
Tel: +5999 736-2493
Email: info@rvm-designtaxaties.com

Kadaster
OPENBARE REGISTERS

INTERNET AANVRAAG SYSTEEM
(AB 2001 No. 51, PB 2008 No. 4)

Klaar	:25-09-2026 03:13
Datum aangevraagd	:25-09-2026 03:13
Inzage No.	:202630211_T
Type inzage	:Tenaamstelling onroerende zaak
Kosten	:20.00

TOEGEPASTE RECHTSTOESTAND

REGISTERS:	C 1535/33 E 2023/917
TEN NAME VAN:	1. Kidz On Top B.V. (Aandeel:1)
Perceel:	**329 - 2012**
Zakelijk Recht:	Eigendom
Subject(en) :	1
Verkregen bij:	Akte van verkoop, koop en levering
Aanbieder:	mr. M.J.O. Moerdijk
Ingeschreven op:	28-06-2023
In register C, deel:	1535 **nummer:** 33

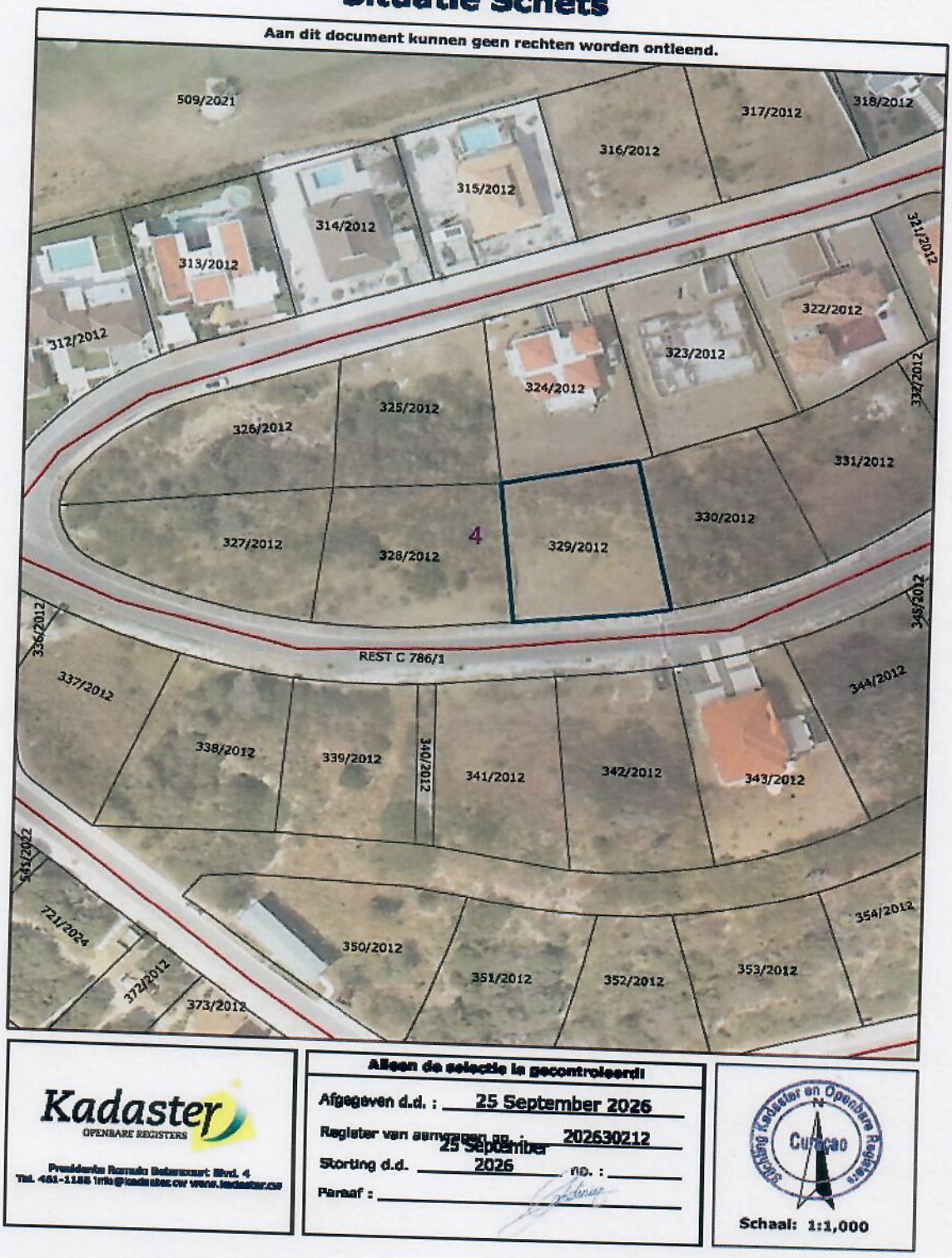
--

Deze inzage is niet bestemd voor juridische transacties of geschillen.
Voor juridische transacties of geschillen, vraag een volledige inzage aan.

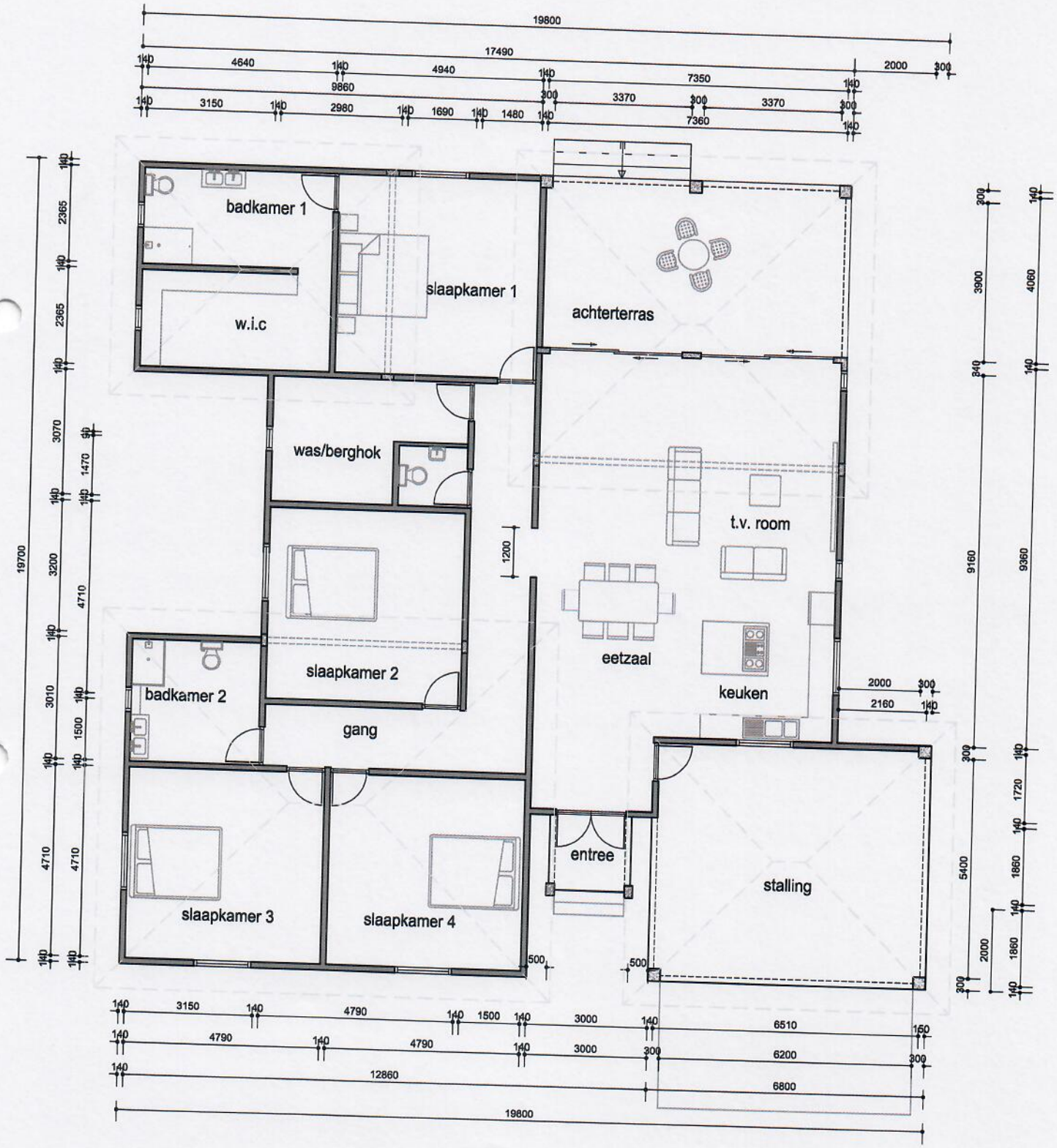
Kadaster is niet aansprakelijk voor onjuist c.q. onvolkomenheden van boven genoemde rechtsfeiten. Raadpleeg te allen tijde de notariële akten.

Bijlage 2 – Situatieschets

Situatie Schets



RVM DESIGN & TAXATIES
KAYA DRS. OY SPROCK 60 • CURAÇAO • CELL 562-0824 • RVM1402@GMAIL.COM



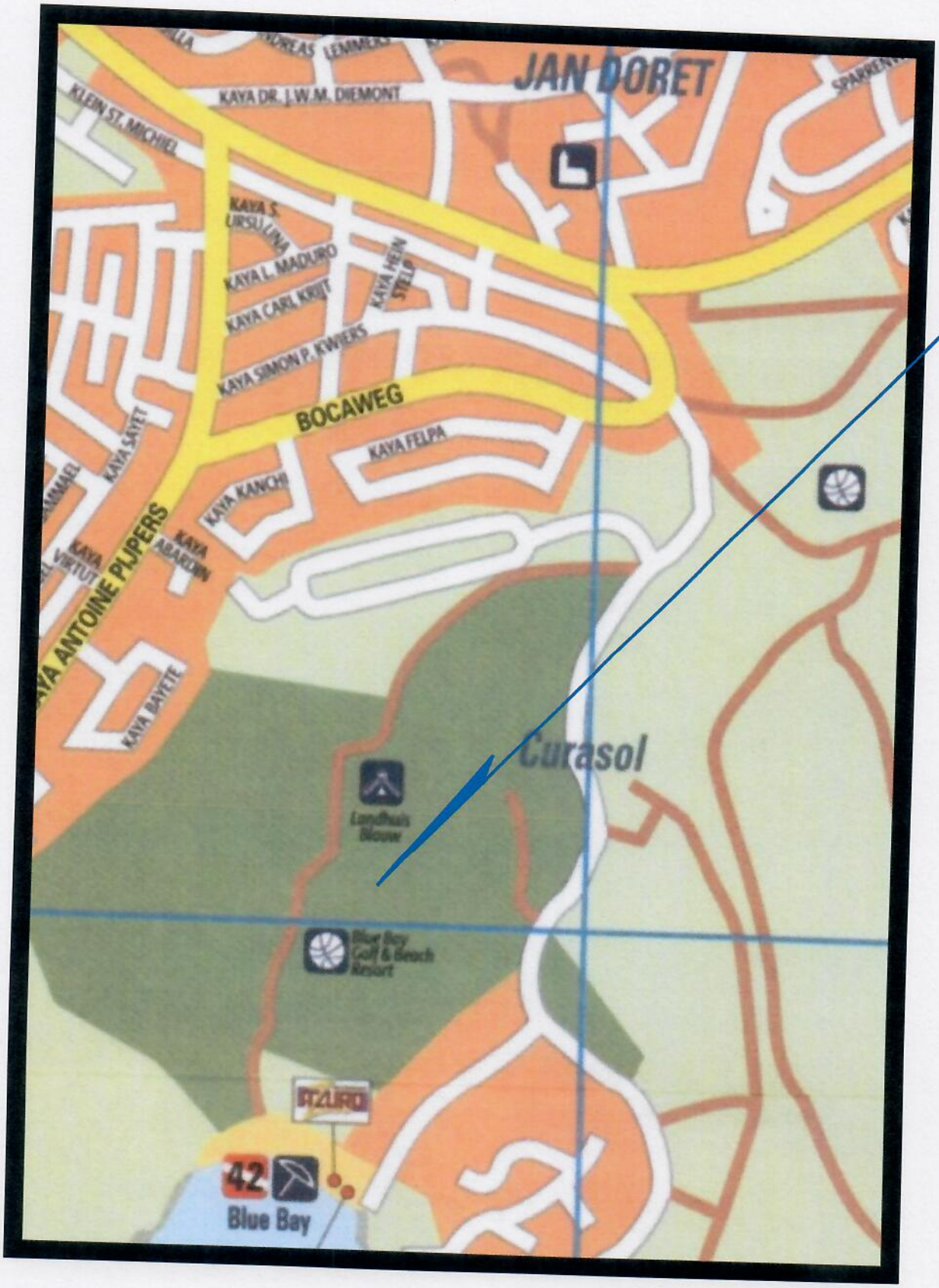
BLUE BAY BD-24

DEZE SCHETS IS BIJGEVOEGD ALS HULPMIDDEL VOOR DE LEZER OM EEN INDRUK TE KRIJGEN VAN DE ALGEMENE INDELING VAN HET GEBOUW. DE AFMETINGEN ZIJN BIJ BENADERING VASTGESTELD.

THIS SKETCH IS SUPPLIED TO GIVE THE READER AN IMPRESSION OF THE GENERAL LAYOUT OF THE BUILDING. THE DIMENSIONS ARE DETERMINED BY APPROXIMATION.

RVM DESIGN & TAXATIES
KAYA DRS. OY SPROCK 60 • CURAÇAO • CELL 562-0824 • RVM1402@GMAIL.COM

LOCATIE VAN HET GETAXEERDE
ADRES : BLUE BAY BD-24





LOCATIE VAN HET GETAXEERDE
ADRES : BLUE BAY BD-24

RVM DESIGN & TAXATIES
KAYA DRS. OY BROCK 60 • CURAÇAO • CELL 562-0824 • RVM1402@GMAIL.COM