

Marktwaaarde-indicatie



Nabij Vetter kavel ED, Curaçao

Taxatiebureau Exact N.V., Seru Bottelier 44, Willemstad, Curaçao, Tel. +5999 5143290,
Crib-nummer 102.129.125, KvK 97863, rekeningnummer RBC Royal Bank 8000 0001 0291 8305,
rick@taxatiebureauexact.com/www.taxatiebureauexact.com





Marktwaaarde-indicatie:

Nabij Vetter kavel ED
CURAÇAO

In opdracht van Orco Bank N.V. is op 5 juli 2026 een marktwaaarde-indicatie uitgevoerd door Taxatiebureau Exact N.V. betreffende het object: **Nabij Vetter kavel ED te Willemstad, Curaçao.**

Het object bij meetbrief/kadastraal bekend:

Het perceel (363m² eigendom) nader omschreven in meetbrief nummer 384 van 2009 is gelegen in het Tweede District te "NABIJ VETTER" en maakt deel uit van het perceel omschreven in meetbrief nummer 252 van 1990. Het wordt begrensd zoals aangeduid in bijlage Kadaster Curaçao en bijlage Situatie Schets. Het perceel staat bekend als kavel ED.

Per opnamedatum te waarden op:

MARKTWAARDE:

(onderhands verkoopwaarde vrij van huur en gebruik)

(zegge: driehonderd twintigduizend Caribische Guldens)

XCG 320.000,00

EXECUTIE-WAARDE:

(executiewaarde vrij van huur en gebruik)

(zegge: tweehonderd zevenenveertigduizend vijfhonderd Caribische Guldens)

XCG 247.500,00

HERBOUWWAARDE:

(exclusief waarde grond en landscaping)

(zegge: tweehonderd zeventigduizend Caribische Guldens)

XCG 270.000,00

BIJZONDERHEDEN/OPMERKINGEN

Taxateur is op d.d. 4 juli 2026 op locatie aanwezig geweest maar heeft de woning niet kunnen betreden. In de taxatie wordt ervan uitgegaan dat er geen wijzigingen aan de woning zijn aangebracht sinds de bezichtiging van d.d. 5 juli 2025. Foto's weergegeven in bijlage aanvullende visuele informatie zijn deels van d.d. 4 juli 2026 en deels van d.d. 5 juli 2025.

BIJLAGEN

- a: Normblad Taxatiebureau Exact N.V.;
- b: Algemene Voorwaarden Taxatiebureau Exact N.V.;
- c: Aanvullende visuele informatie;
- d: Plattegrond object;
- e: Kadaster Curaçao;
- f: Situatie Schets;
- g: Situering locatie object.

Al dus naar waarheid en deskundigheid uitgevoerd, Curaçao, 5 juli 2026.

Taxatiebureau Exact N.V.
R. Adriaans, directeur



Normblad van Taxatiebureau Exact N.V.

(copyright uitvoering 2005 Curaçao)

Inleiding

Een financieringstaxatie beoogt de financier een beter inzicht te geven in de kwaliteit van het getaxeerde object als zekerheidstelling voor een financiering. Die kwaliteit wordt niet alleen bepaald door de waarde. Ook de instandhoudingslasten kunnen een rol spelen (invloed op de betalingsdiscipline van debiteur, toekomstige financieringsbehoefte e.d.).

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan. Dit normblad is van toepassing voorzover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen, etc. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, betrokken is bij een financieringsaanvraag of transactie.

Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van de kadastrale gegevens en de meetbrief en het meest recente eigendomsbewijs. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten en lidmaatschapsrechten (coöperatieve) vereniging doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen. Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Omschrijving object en omgeving

De taxateur verstrekt de financier een beeld van het object en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. De onderhoudskosten zijn sterk afhankelijk van de eisen van de gebruiker en de wijze van uitvoering.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan centraal de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van omstandigheden die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt, zoals funderingsproblemen, waterproblemen (bij hevige regenval), aantasting ongedierte (bijvoorbeeld: witte mieren) en asbesthoudende materialen. De taxateur is niet verantwoordelijk en aansprakelijk te stellen voor deze gebreken.

Onderbouwing waarde-oordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur de waardebegrippen zoals hierna gedefinieerd:

Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde zou zijn besteed.

Executiewaarde vrij van huur en gebruik

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding vrij van huur en gebruik, door de meestbiedende gegadigde zou zijn besteed.

Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik (waarbij de verbouwing een waarde vermeerderende factor vertegenwoordigt) en op de voor onroerend goed meest geschikte wijze na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde zou zijn besteed.

Executiewaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding vrij van huur en gebruik (waarbij de verbouwing een waarde vermeerderende factor vertegenwoordigt) door de meestbiedende gegadigde zou zijn besteed.

Herbouwwaarde

De prijs, die bij verwoesting benodigd is om het object weder op te bouwen in dezelfde hoedanigheid op dezelfde plaats.

In deze herbouwwaarde zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Sloop- en afvoerkosten van het puin van de verwoeste opstallen;
- Opbouw van de opstallen, inclusief funderingen en opbouw tot en met de begane grondvloer;
- Afwerkvloeren en reparatie van de ruwe begane grondvloer;
- Alle aanwezige installaties t.b.v. elektra, airconditioning, waterleiding, telefoon, alarm, etc.;
- Advies- en architectkosten voor de wederopbouw van de opstallen;
- Opzichterskosten tijdens de uitvoering van de bouw;
- Bouwplaatskosten, winst en risico aannemer en omzetbelasting.

In deze herbouwwaarde zijn niet opgenomen:

- Alle onderdelen behorende tot de roerende goederen;
- Zwembad, tuinaanleg, tuinmuren, parkeerplaatsen en bestrating.

Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. In geval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

Algemene Voorwaarden Taxatiebureau Exact N.V.

De algemene voorwaarden van Taxatiebureau Exact N.V. zijn op 9 juni 2016 gedeponeerd bij de griffie van het Gerecht in Eerste Aanleg te Curaçao.

1. Definities

Cliënt: de opdrachtgever en contractuele wederpartij van de opdrachtnemer.

Opdrachtnemer: Taxatiebureau Exact N.V., gevestigd te Curaçao en aldaar ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 97863.

2. Opdracht tot taxatie; opdracht tot marktwaarde-indicatie

- a. De opdracht tot taxatie respectievelijk tot het geven van een marktwaarde-indicatie houdt in de overeenkomst waarbij Opdrachtnemer zich tegenover de Cliënt verbindt tot het doen verzorgen van een taxatierapport respectievelijk marktwaarde-indicatie en de Cliënt zich verplicht hiervoor de verschuldigde vergoeding te voldoen.
- b. Opdrachten worden uitsluitend door Opdrachtnemer aanvaard, ook wanneer zij door een vertegenwoordiger van Opdrachtnemer zijn geaccepteerd.
- c. De uitvoering van de verstrekte opdracht geschiedt uitsluitend ten behoeve van de Cliënt. Derden kunnen daaraan geen rechten ontleen. De Cliënt vrijwaart de Opdrachtnemer en bij haar werkzame (hulp)personen tegen vorderingen van derden, die stellen schade te hebben geleden door of verband houdende met door de Opdrachtnemer ten behoeve van de Cliënt verrichte taxatie, marktwaarde-indicatie of aanvullende werkzaamheden alsmede tegen de kosten van Opdrachtnemer in verband met het voeren van verweer tegen dergelijke vorderingen.
- d. De Opdrachtnemer is gerechtigd bij de uitvoering van de opdracht derden in te schakelen. De keuze van de door de Opdrachtnemer in te schakelen derden zal, waar mogelijk en in redelijkheid aangewezen, geschieden in overleg met de Cliënt en met inachtneming van de nodige zorgvuldigheid. De Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor tekortkomingen van deze derden, behoudens opzet of grove schuld van de Opdrachtnemer.

3. Toepasselijkheid van deze voorwaarden

- a. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle diensten die Opdrachtnemer verricht en op alle door Opdrachtnemer gesloten overeenkomsten, met uitdrukkelijke uitsluiting van de algemene voorwaarden van de Cliënt.
- b. Afwijkingen van en/of aanvullingen op deze algemene voorwaarden binden de Opdrachtnemer slechts voor zover deze uitdrukkelijk en schriftelijk door Opdrachtnemer zijn geaccepteerd.

4. Vergoeding en kosten

- a. De door de Opdrachtnemer aan de Cliënt bekendgemaakte vergoeding voor het opstellen van een taxatierapport respectievelijk marktwaarde-indicatie, bestaande uit courtage en bijkomende kosten, is steeds exclusief omzetbelasting en andere van overheidswege opgelegde heffingen.
- b. Indien overeengekomen kunnen aanvullende werkzaamheden worden verricht tegen een uurtarief, te vermeerderen met omzetbelasting en eventueel andere van overheidswege opgelegde heffingen.
- c. In geval van intrekking van een opdracht is een courtage verschuldigd en worden de gemaakte kosten in rekening gebracht.

5. Betaling

- a. De Cliënt zal het aan de Opdrachtnemer verschuldigde bedrag inzake een taxatierapport respectievelijk marktwaarde-indicatie uiterlijk bij de aflevering van dat rapport voldoen.
- b. In alle andere gevallen geldt een betalingstermijn van 14 dagen na verzending van de factuur.
- c. Ingeval Cliënt in verzuim is wordt een contractuele rente in rekening gebracht die wordt berekend op basis van 15% per jaar en die per de datum van het verzuim gaat lopen zonder dat een ingebrekestelling is vereist. Alle (buiten)gerechtelijke kosten die verband houden met de invordering van declaraties komen voor rekening van de Cliënt. De gerechtelijke kosten zijn niet beperkt tot de te liquideren proceskosten maar zullen integraal voor rekening van de Cliënt zijn, indien deze (in overwegende mate) in het ongelijk wordt gesteld.

6. Aansprakelijkheid

- a. De Cliënt kan geen andere natuurlijke persoon of rechtspersoon dan Opdrachtnemer tot nakoming van de overeenkomst aanspreken of schadeplichtig stellen.
- b. Iedere aansprakelijkheid van Opdrachtnemer voor schade die voortvloeit uit, of verband houdt met een toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad, of die op enige andere rechtsgrond is gebaseerd, is beperkt tot het nettobedrag dat is gemoeid met de verrichte werkzaamheden, waarmee de schade verband houdt.
- c. Rechtsvorderingen ter zake van schade vervallen na 3 maanden na de aflevering van het taxatierapport respectievelijk de marktwaardeindicatie dan wel, wanneer van toepassing, na het uitvoeren van de aanvullende werkzaamheden door de Opdrachtnemer.

7. Toepasselijk recht en bevoegde rechter

- a. Op alle overeenkomsten tussen de Cliënt en de Opdrachtnemer is het recht van Curaçao van toepassing.
- b. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door het Gerecht in Eerste Aanleg te Curaçao.

*Aanvullende
visuele
informatie*

BA

AANVULLENDE VISUELE INFORMATIE



Luchtfoto



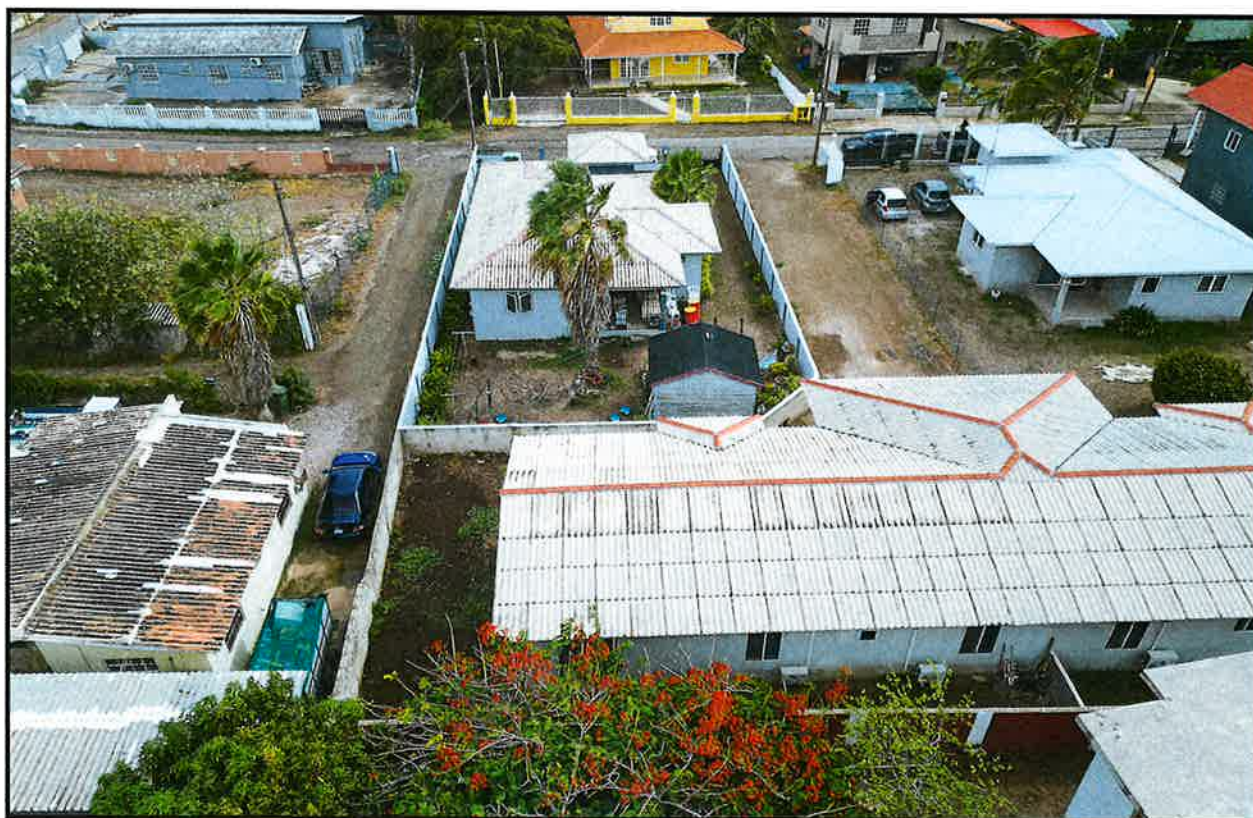
Luchtfoto

BA

AANVULLENDE VISUELE INFORMATIE



Luchtfoto



Luchtfoto

BA

AANVULLENDE VISUELE INFORMATIE



Vooraanzicht object (d.d. 5 juli 2025)



Vooraanzicht object (d.d. 5 juli 2025)

BA

AANVULLENDE VISUELE INFORMATIE



Zijaanzicht object (d.d. 5 juli 2025)



Achteraanzicht object (d.d. 5 juli 2025)

BA

AANVULLENDE VISUELE INFORMATIE



Woon- en eetkamer (d.d. 5 juli 2025)



Open keuken (d.d. 5 juli 2025)

BA

AANVULLENDE VISUELE INFORMATIE



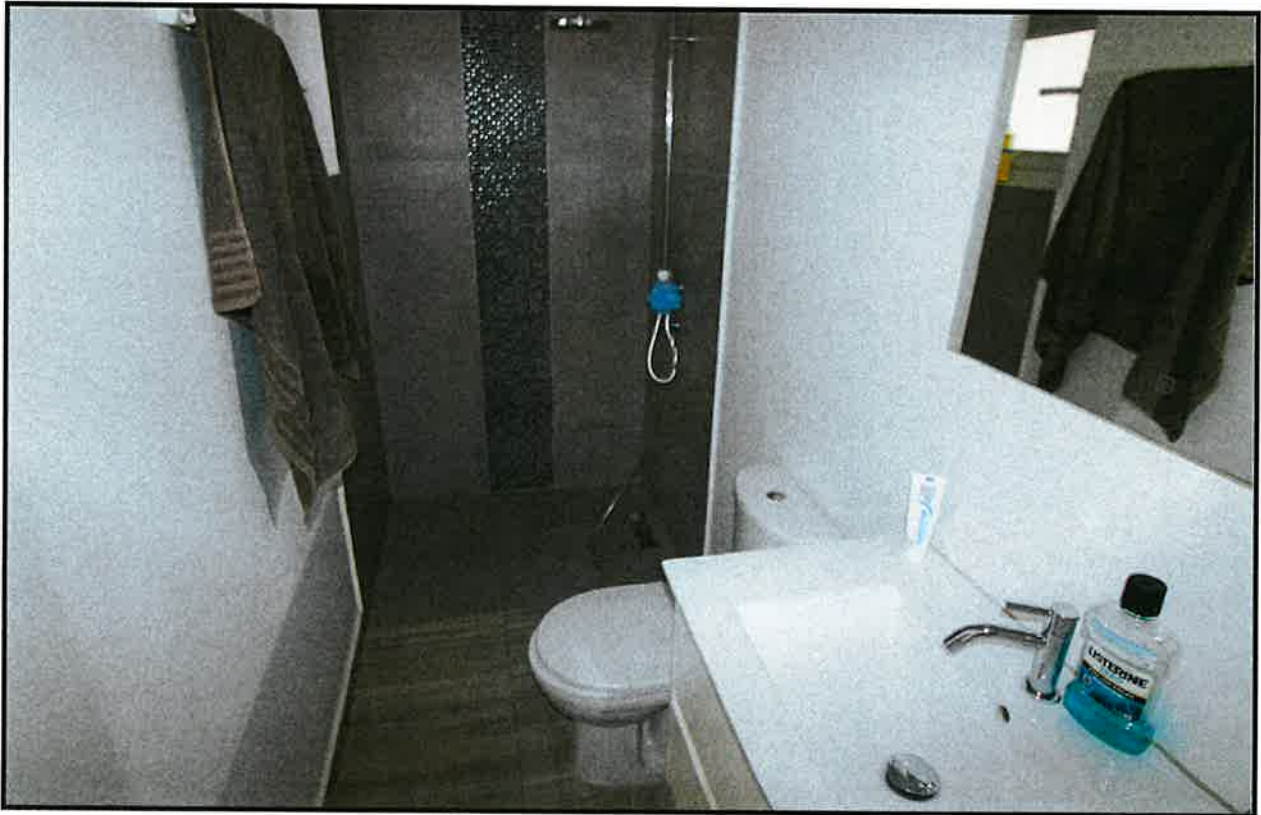
Slaapkamer (d.d. 5 juli 2025)



Slaapkamer (d.d. 5 juli 2025)

BA

AANVULLENDE VISUELE INFORMATIE



Sanitaire voorzieningen (d.d. 5 juli 2025)



Sanitaire voorzieningen (d.d. 5 juli 2025)

BA

AANVULLENDE VISUELE INFORMATIE



Straatbeeld



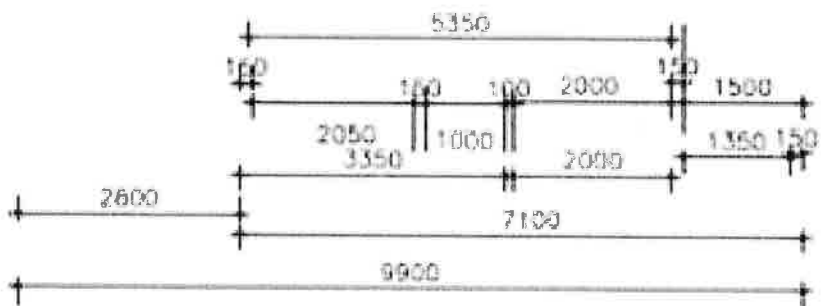
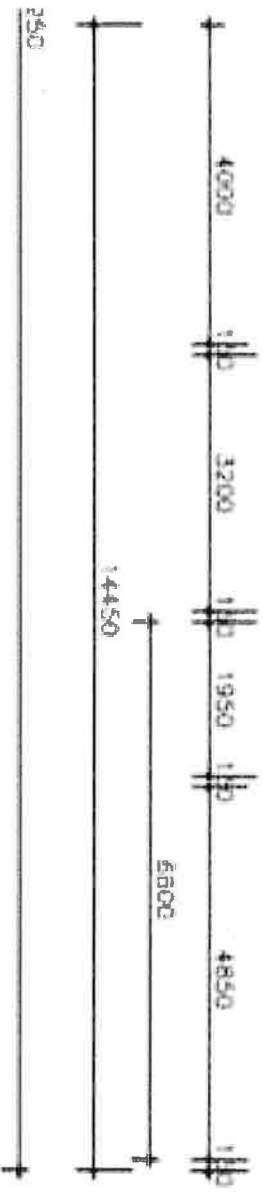
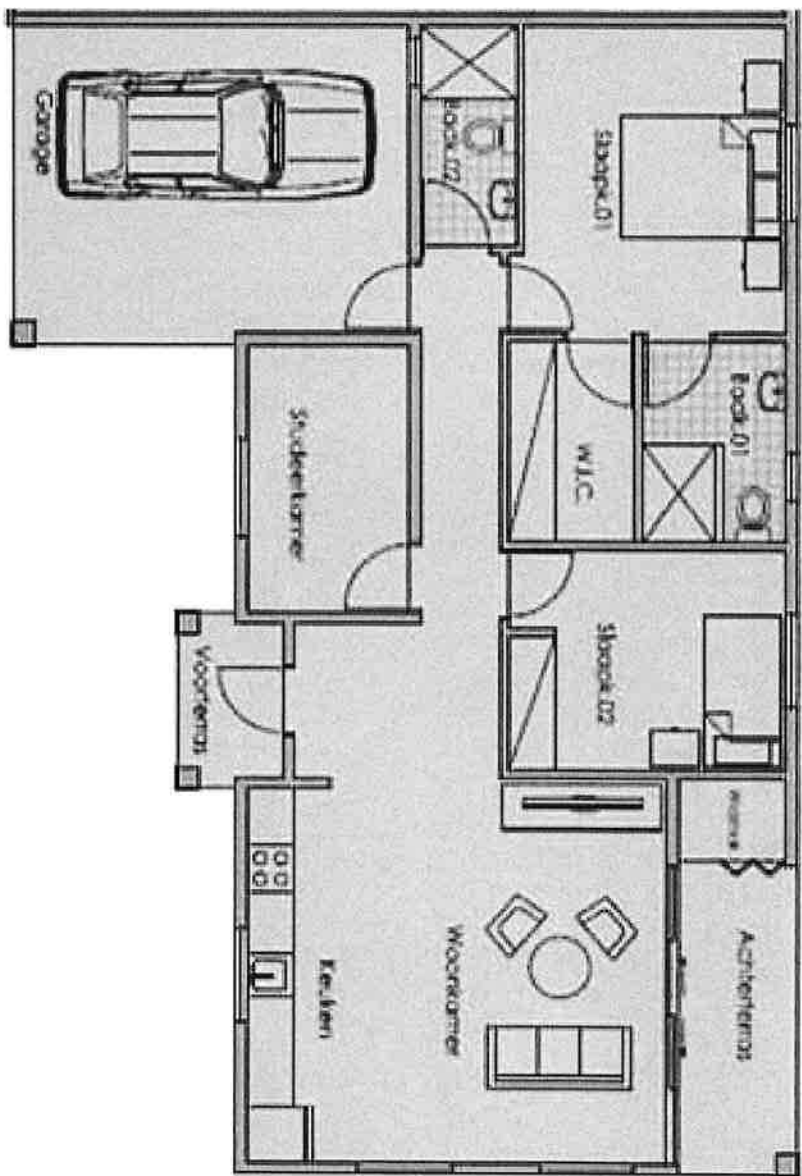
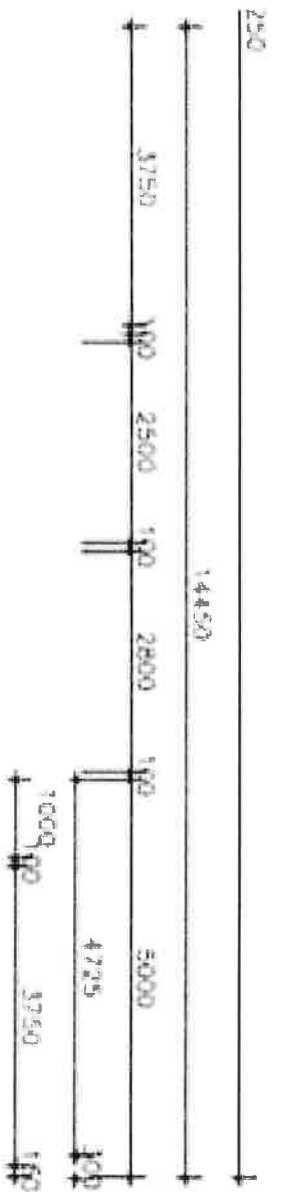
Straatbeeld

BA

Plattegrond

object

BA



BA

Kadaster

Curaçao

BA



NEDERLANDSE ANTILLEN

Dienst van het Kadaster

Eiland ..C.U.R.A.C.A.O.

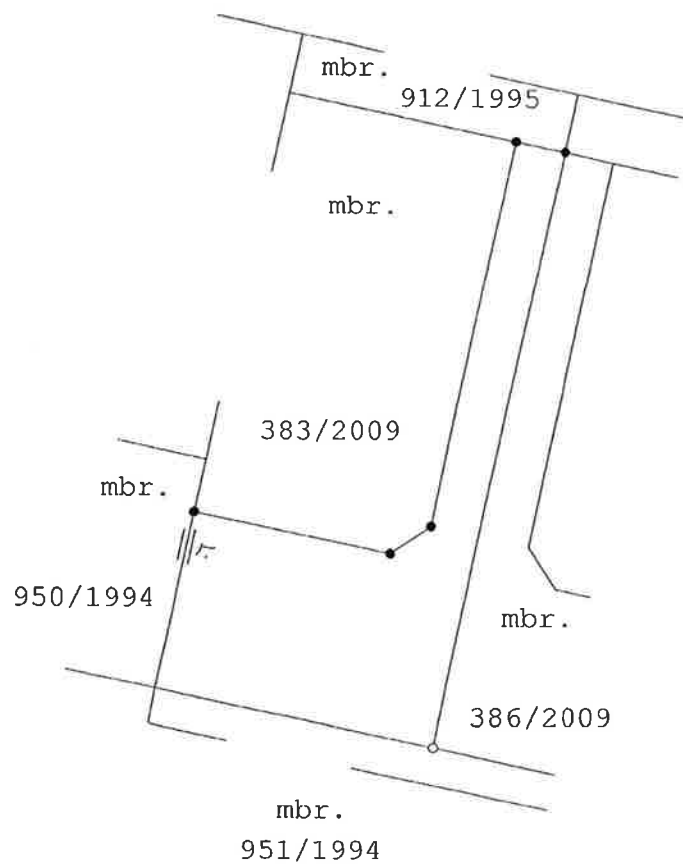
..T.W.E.E.D.E..... District

MEETBRIEF

Jaar.....2 0 0 9.....

No.....3 8 4.....

Schaal 1 á 500.....



LEGENDA:

- = perceelgrens
- = ijz. pen.
- = ijz. buis.
- = grenssteen.
- = rasterpaal.
- ▨ = stenen pilaar.

KAARTERING : ALUFOLIEBLAD 5-H-6 (Schaal 1 : 2000)

BA

Omschrijving

Het perceel is gelegen in het Tweede District te "NABIJ VETTER"
en maakt deel uit van het perceel omschreven in meetbrief
nummer 252 van 1990 .

Het wordt begrensd zoals aangeduid op nevenstaande tekening.

Aard van het terrein en de bebouwing Bouwterrein.

Grensverzekering IJzeren pennen, -buis en raster.

363 m2

Oppervlakte DRIEHONDERD DRIE EN ZESTIG vierkante meter.



Grensaanwijzing

De grenzen werden conform de aanwijs van de heer
Jamal Hayba door R. Willems opgemeten.

Nadere bijzonderheden

De metingsstukken van deze meetbrief berusten in het archief van het Kadaster.
Het perceel staat bekend als kavel ED.

Willemstad, 20 juni 2009



De ambtenaar van het Kadaster.

R. Cadeau

R. Cadeau.

KOSTEN f 730,00...

Voor deze verrichting is op 25 mei 2009

Register van aanvragen No. 577/2009

Onder nummer 3204 gestort.

Gezien en goedgekeurd
Het Hoofd van het Kadasterkantoor.

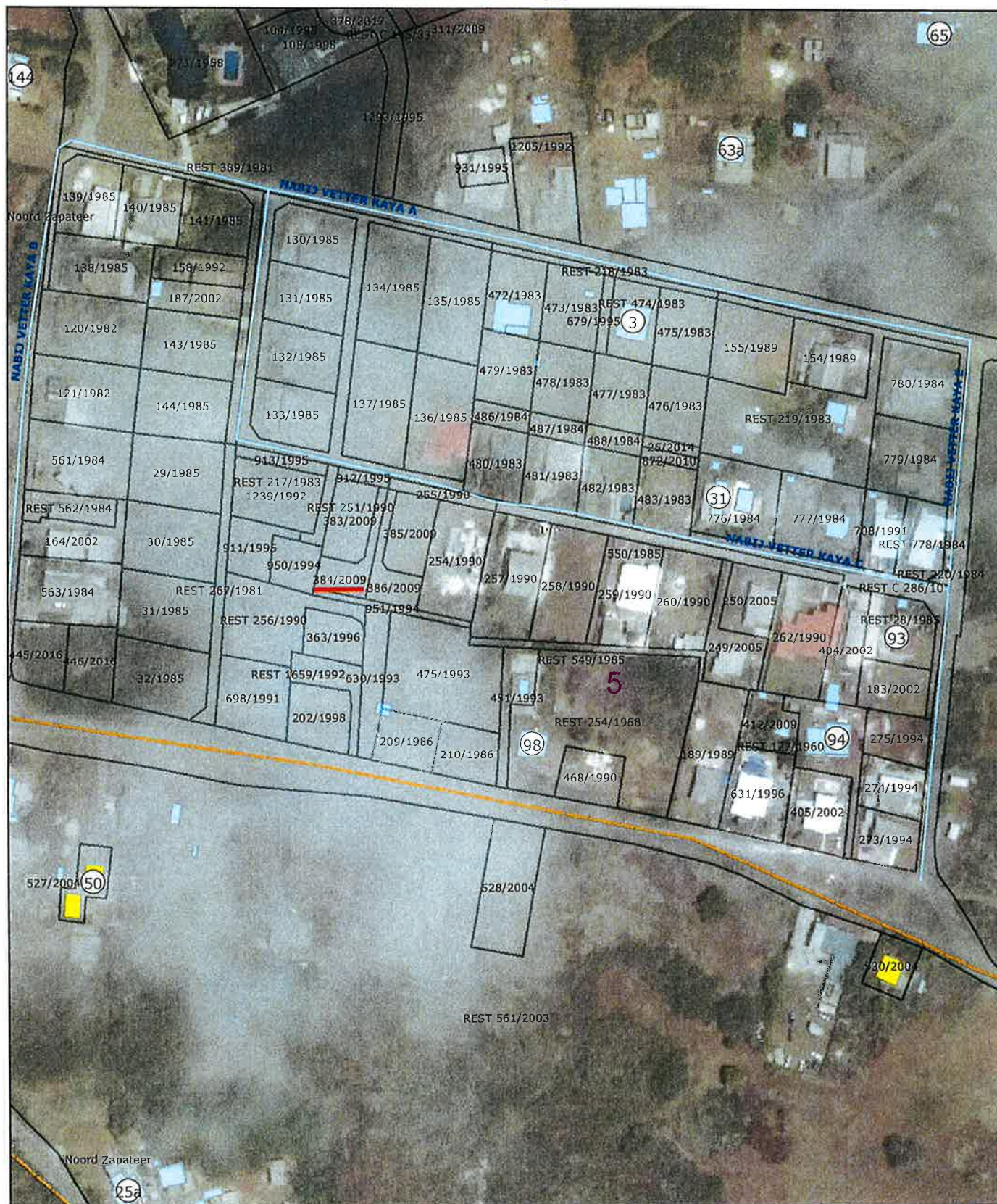
[Signature]

[Signature]

Situatie Schets

BA

Situatie Schets



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. : 8-8-2017
Register van aanvragen no. : 11380
Storting d.d. 8-8-2017 no. : 3204
Paraaf : [Signature]



Schaal 1:2000

[Signature]

Situering

locatie

object

BA



BA