



**TAXATIERAPPORT VAN HET**  
**WIMCO COMPLEX GELEGEN OP DE**  
**HOEK KAMINDA SALIÑA EN GREBBELINIEWEG <sup>2</sup>/N**  
**TE SALIÑA, CURAÇAO**

**OPDRACHTGEVER**

Maduro & Curiel's Bank N.V.  
Legal Department  
T.a.v. de heer E. Jacobus  
Collection Officer  
Plasa Djodjo Correa 2-4  
Curaçao  
Telefoon : 466-1212

**TAXATEUR**

RvM Design & Taxaties  
Kaya Drs. Oy Sprock 60  
Curaçao

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

Telefoon : +5999-562-0824  
E-mail : [info@rvm-designntaxaties.com](mailto:info@rvm-designntaxaties.com)

**OPNAMEDATUM**

16 januari 2020, om 14:00 uur

RvM Design & Taxaties  
Kaya Drs. Oy Sprock 60, Curaçao  
Tel. (5999)562-0824 • E-mail [rvm1402@gmail.com](mailto:rvm1402@gmail.com)  
Crib nummer 102264144 • Kamer van Koophandel Curaçao nummer 108316



WIMCO

## 1. REGISTERGOED

### 1.1 Soort en plaatselijke omschrijving

Het betreft 4 aaneengesloten percelen eigendomsgrond met het daarop gebouwde en verdere aanhorigheden (hierna te noemen het registergoed), plaatselijk bekend als:

**HOEK KAMINDA SALIÑA EN GREBBELINIEWEG <sup>z/n</sup> TE SALIÑA, CURAÇAO**

### 1.2 Kadastrale gegevens en bron

Het betreft hier vier aaneengesloten percelen, naar berekening gezamenlijk groot circa 7.970m<sup>2</sup>, nader omschreven als volgt:

1. Een perceel grond, gelegen in het Stadsdistrict van Curaçao te Saliña, groot circa 4.760m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Stadsdistrict, Sectie A, nummer 1635;
2. Een perceel grond, gelegen in het Stadsdistrict van Curaçao te Saliña, groot circa 1.320m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Stadsdistrict, Sectie A, nummer 2384;
3. Een perceel grond, gelegen in het Stadsdistrict van Curaçao te Saliña, groot circa 1.210m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Stadsdistrict, Sectie A, nummer 4600; en
4. Een perceel grond, gelegen in het Stadsdistrict van Curaçao te Saliña, groot circa 680m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Stadsdistrict, Sectie A, nummer 4601, met het op deze percelen gebouwde plaatselijk bekend als het WIMCO Complex op de hoek Kaminda Saliña en Grebbelinieweg <sup>z/n</sup>.

Het registergoed staat in de registers van het Kadaster en Openbare Registers van Curaçao ingeschreven ten name van West India Mercantile Company (WIMCO) N.V.

Bovenstaande gegevens zijn door de opdrachtgever verstrekt. Deze gegevens zijn in overleg met de opdrachtgever door ons kantoor niet geverifieerd. 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.



WIMCO

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

#### **3.1 Onderhandse verkoopwaarde (marktwaaarde)**

De onderhandse verkoopwaarde (marktwaaarde) van het registergoed, vrij van huur en gebruik, wordt per 16 januari 2020 getaxeerd op Naf. 6.150.000,00

**zegge: ZESMILJOENEENHONDERDVIJFTIGDUIZEND 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 meest biedende gegadigde voor het registergoed zou zijn besteed.

#### **3.2 Executiewaarde**

De executiewaarde van het registergoed, vrij van huur en gebruik, wordt per 16 januari 2020 getaxeerd op Naf. 4.620.000,00.

**zegge: VIERMILJOENZESHONDERDTWINTIGDUIZEND N.A. GULDEN**

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

#### **3.3 Herbouwwaarde**

De herbouwwaarde van het complex wordt per 16 januari 2020 getaxeerd op Naf. 5.600.000,00.

**zegge: VIJFMILJOENZESHONDERDDUIZEND 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.



WIMCO

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



WIMCO

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 3 maanden na de dagtekening 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 registergoed is gelegen in een commerciële wijk, met een middelmatige bebouwingsdichtheid, op een zeer goede en centraal gelegen commerciële locatie van Curaçao, net buiten hartje Saliña. De omliggende bebouwing bestaat uit commerciële- en residentiële panden alsook enkele scholen van wisselende 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**

Daar het registergoed gelegen is aan- en voornamelijk toegankelijk is vanaf de drukke Kaminda Saliña kan men, op gezette tijden, geluid- en verkeersoverlast ondervinden. Er zijn ons verder geen bijzondere omstandigheden bekend.

### **5.3 Bereikbaarheid en parkeerplaatsen**

Het registergoed is makkelijk te vinden en goed te bereiken. Er zijn circa 60 parkeerplaatsen op het eigen perceel. Er zijn tevens 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. Het complex is aangesloten op het elektriciteits- waterleiding- en telefoonnet.



## 5.5 Omschrijving van de opstallen

Het betreft hier een commercieel pand bestaande uit, in totaal en voor zover zichtbaar, 5 aaneengesloten opstallen verenigd tot een enkel complex. De meeste opstallen van dit complex zijn meer dan 50 jaar oud. Het complex is ingedeeld in een grote winkelruimte en toilet aansluitend op het administratief gedeelte bestaande uit een open kantoortuin, verschillende privé kantoren waarvan er een aantal voorzien zijn van inbouwkasten, vergaderzaal, archief, service en onderdelen, kantine, diverse bergingen, diverse toiletruimtes, een magazijnruimte welke tevens als werkplaats fungeert annex 3 aparte opslagruimtes, kleine werkplaats, groot werkplaats en reparatieruimte met 2 bergingen, ruime kantoorruimte, 2 kleine privé kantoren, toiletruimte en 2 grote magazijnen, waarvan het grotere vrij nieuw is en tevens voorzien is van een laad- en los perron (loading dock). Vrijwel alle magazijn- en opslagruimtes zijn voorzien van mezzanines gebouwd op stalen structuren en afgewerkt middels multiplex platen. Deze zijn allen toegankelijk middels stalen steektrappen afgewerkt met houten treden.

Het complex ligt op een vlak hoekperceel en zijn de opstallen waarschijnlijk gefundeerd op strookfunderingen. Het nieuwe magazijn is waarschijnlijk gefundeerd op een combinatie bestaande uit strook- en poerfunderingen. Het opgaande metselwerk bestaat, voor zover zichtbaar, uit circa 10, 15 en 20cm dikke betonstenen muren en gestorte betonnen kolommen van verschillende dimensies die, voor zover zichtbaar, aan beide zijden gepleisterd en geschilderd zijn. In de winkelruimte is er een deel van de wanden afgewerkt met zogenaamde "slat-walls". Een grote magazijnruimte is middels houten opbouw wanden bekleed middels gipsplaten, onderverdeeld in 3 aparte ruimtes. Enkele buitenwanden zijn verder tevens voorzien van ventilatie blokken. Er zijn enkele scheuren in de wanden waargenomen en bladdert het schilderwerk op een aantal plaatsen. In het nieuwe grote loods zijn er tevens sporen van witte mieren geconstateerd. Het nieuwe magazijn is opgetrokken middels een stalen kolom- en balk constructie. De ruimtes tussen de kolommen in is opgemetseld met 15cm dikke betonstenen, die aan beide zijden gepleisterd en geschilderd zijn. De buitenwanden zijn hier grotendeels afgewerkt middels pre-fab kunststof panelen afgewerkt met kleine riviersteentjes. De vloeren zijn waarschijnlijk gemaakt van gewapend beton en zijn, voor zover zichtbaar, afgewerkt met tapijt, epoxy, keramische- en granito tegels en gladgestreken beton waarvan enkele grote delen geschilderd zijn. De vloeren vertonen, vooral in de diverse werkplaatsen alsook de oudere magazijn- en opslagruimtes, sporen van slijtage. In het administratief gedeelte zijn er een aantal scheuren in de granitovloeren geconstateerd. Het pand heeft, voor zover zichtbaar, 4 zadeldaken gedekt met eterniet golfplaten, een gebroken lessenaardak gedekt middels aluminium trapeziumplaten, een zadeldak gedekt middels geprofileerde en geïsoleerde



WIMCO

aluminiumplaten en een lessenaardak gedekt met zink golfplaten. Enkele van deze zink golfplaten vertonen roestschade en zijn er tevens een aantal eterniet golfplaten stuk. In de oudere gebouwen zijn er een aantal kuststof platen opgenomen om zo natuurlijk daglicht binnen te laten. De plafonds, waar aanwezig, bestaan uit systeem plafonds, beton en soft- en hardboard platen. In een magazijnruimte bestaan de plafonds uit isolatiedekens. Deze hangen enigszins los. Er zijn verschillende sporen van lekkages waargenomen, vooral in de werkplaatsen en magazijnen, en ontbreken er hierdoor op enkele plaatsen de plafondplaten. De afwerking van enkele plafondplaten bladdert.

De raam- en deurkozijnen zijn van hout en van aluminium. De ramen bestaan uit houten vaste ramen, aluminium schuiframen en aluminium puiën voorzien van vaste glazen panelen. De buitendeuren bestaan uit aluminium automatische schuifdeuren voorzien van vast glas, aluminium dubbele paneeldeuren eveneens voorzien van vast glas, houten paneeldeuren, metalen tweedelige schuifdeuren, metalen paneeldeuren en een aluminium rolluik. De binnendeuren bestaan uit houten triplex- opdek- en paneeldeuren voorzien van een dekkende laklaag, aluminium paneeldeuren voorzien van vast glas en metalen paneeldeuren. De ramen en verschillende buitendeuren zijn uitgerust met traliewerk.

De kantine is voorzien van een keukenblok voorzien van onder- en bovenkasten van lokale makelij. De kastfronten zijn beplakt met formica. Het aanrechtblad is deels beplakt met formica en deels gemaakt van roestvrij staal, en bevat een dubbele roestvrijstalen spoelbak. De keuken is verder uitgerust met een afzuigkap. De keukenwanden zijn niet betegeld.

Het complex beschikt over, in totaal, 4 toiletten en een badkamer. De toiletten zijn allen ingericht met een vaste wastafel en één of meerdere toiletpotten. De toiletwanden zijn betegeld tot hoogtes variërend tussen 1.50 en 2.00 meter. De badkamer, gesitueerd in een magazijn nabij een werkplaats, is ingericht met een vaste wastafel, toilet en douche. De wanden van deze badkamer zijn volledig betegeld. Het pand is verder tevens uitgerust met een alarmsysteem en een zogenaamde closed-circuit television system (CCTV).

Het perceel is, voor zover zichtbaar, slechts rondom het laad- en losperron en het gebied bestemd voor afval verzameling, omheind middels betonstenen voeten met hekwerk. Een deel van het afval verzamelingsgebied is verder omheind middels harmonicagaas. De omheining van het laad- en losperron is uitgerust met metalen schuifhekken. De voorzijde van het geheel wordt gebruikt als parkeerplaats. Het perceel is volledig bestraat met asfalt en gladgestreken beton.

Het geheel verkeert, voor zover zichtbaar, in matige tot redelijke staat van onderhoud.



WIMCO

## 5.6 Indelingen en oppervlakten

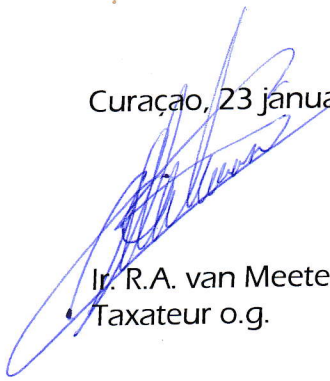
Voor de indeling van het pand wordt verwezen naar de plattegrond in de bijlagen. De oppervlakten van de diverse ruimten zijn als volgt:

|                                           |                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------|
| Winkel                                    | circa 461m <sup>2</sup>       |
| Administratie                             | circa 648m <sup>2</sup>       |
| Magazijnen en werkplaatsen (oud - totaal) | circa 2.191m <sup>2</sup>     |
| Magazijn (nieuw)                          | circa 880m <sup>2</sup>       |
| Mezzaninnes (totaal)                      | circa 500m <sup>2</sup>       |
| Laad- en losperron                        | <u>circa 420m<sup>2</sup></u> |
| Totaal bebouwde vloeroppervlakte          | circa 5.100m <sup>2</sup>     |

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.

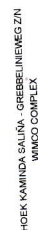
Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, om te dienen waar zulks zal behoren.

Curaçao, 23 januari 2020

  
Ir. R.A. van Meeteren  
Taxateur o.g.



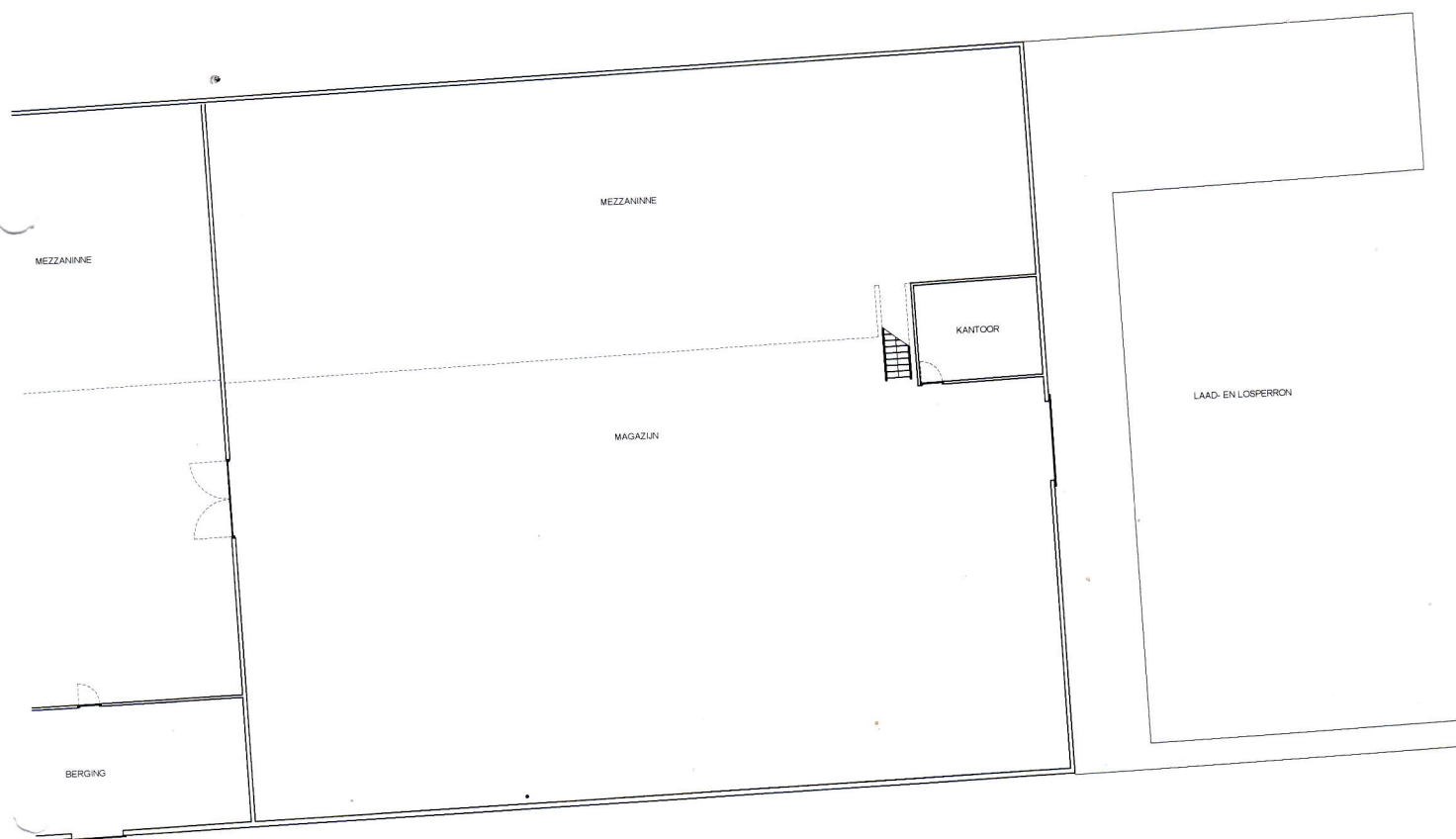
KAYA DRS. OY SPROCK 60 • CURAÇÃO • CELL 562-0824 • RVM1402@GMAIL.COM



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







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.