



VOORLOPIGE
NOTA VAN AFREKENING

Veilingkoper

Betreft : VEIL Edisonstraat R-4
Wederpartij
Passeerdatum : vrijdag 28 november 2025 om 10:00 uur
Dossiernummer : 2203
Behandelaar : Andre Palm
Factuurdatum
Factuurnummer : n.v.t.
Debiteurnummer :

	Te betalen XCG	Te ontvangen XCG
<u>Koopsom</u>		
Koopsom onroerend goed	365.000,00	
<u>Kosten akte van levering</u>		
Overdrachtsbelasting 4% over 365.000,00	14.600,00	
#Honorarium akte van veiling	10.230,00	
#Honorarium akte van kwijting	500,00	
Kosten Kadaster inschrijving akte van veiling + akte van kwijting (tentatief)	1.000,00	
Zegels	400,00	
Kosten inzage Kadaster	350,00	
6% omzetbelasting over 10.730,00	643,80	
<u>Kosten doorhaling hypotheek</u>		
#Honorarium akte van doorhaling	500,00	
Kosten Kadaster inschrijving akte van doorhaling	105,00	
Zegels	50,00	
6% omzetbelasting over 500,00	30,00	
<u>Inhoudingen Land Curaçao</u>		
Erfpacht	2.477,39	
OZB	9.107,32	
<u>Diversen</u>		
#Kantoor- en administratiekosten	954,55	
6% omzetbelasting over 954,55	57,27	
Totaal:	406.005,33	
Blijft door u te betalen	406.005,33	

De met een # gemerkte posten zijn posten waarover omzetbelasting is geheven.

EXCL. BIJKOMENDE HYPOTHEEKKOSTEN !!! ONDER VOORBEHOUD VAN WIJZIGINGEN !!

EXECUTORIALE VERKOOP

Op vrijdag 28 november 2025 des voormiddags op of omstreeks tien uur (10.00 uur a.m.) zal ten overstaan van notaris mr. W.A. Palm, zijn waarnemer of opvolger, te zijnen kantore aan de Schout Bij Nacht Doormanweg 65, alhier, de executoriale openbare verkoop als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek worden gehouden van:

het tot 18 september 2042 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het Tweede District van Curaçao, bekend als blok R kavelnummer 4 van het verkavelingsplan "VEERIS", ter grootte van achthonderdvijftig vierkante meter (850m²), nader omschreven in meetbrief nummer 2 van 1996, met het daarop gebouwde plaatselijk bekend als **Edisonstraat kavel nummer R-4**.

Tot 14 dagen vóór de verkoopdatum kunnen onderhandse schriftelijke biedingen worden gericht aan het adres van voornoemde notaris. Biedingen zullen worden behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek zonder dat echter de executant gehouden is op een bieding in te gaan.

De veilingsvoorwaarden zullen 8 dagen vóór de verkoopdatum ter inzage liggen ten kantore van voornoemde notaris. Deze voorwaarden houden onder meer in dat iedere bidder zich dient te identificeren en dat van iedere bidder gevorderd kan worden dat hij ter nakoming van zijn bod en verdere verplichtingen, een bankgarantie stelt ten belope van de geboden koopsom vermeerderd met de veilingskosten of van de inzetsom vermeerderd met de veilingskosten.

Deze veiling zal plaatsvinden bij opbod en vervolgens bij afmijning (afslag) in één zitting.

Het minimale bod dat door de Bank wordt verlangd bedraagt XCG 365.000,--.

De executant behoudt zich het recht voor om zonder opgave van redenen de veiling aan- of op te houden, dan wel op een nader door hem te bepalen tijdstip voort te zetten. Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Palm Notary
Schout Bij Nacht Doormanweg 65
Curaçao
Telefoon : +5-999-737 1117
Email : auctions@palm.cw
Website : www.palm.cw

ALGEMENE VEILINGSVOORWAARDEN: -----

Artikel 1 -----

Het registergoed, waaronder ook begrepen de roerende ---
zaken als bedoeld in artikel 3:254 lid 1, wordt verkocht
zodanig en in de toestand, waarin het zich bevindt op --
het ogenblik van de verkoop zonder enige vrijwaring en -
geheel ten bate en schade van de koper zonder enige ----
garantie van de verkoper ten aanzien van wat dan ook het
registergoed betreffende, met alle eventueel daarop ----
rustende lusten en lasten, heersende erfdienstbaarheden
en kwalitatieve en persoonlijke verplichtingen. -----

Artikel 2 -----

Verschil tussen de werkelijke en de in deze akte -----
opgegeven ligging, grenzen, uitgestrektheid en verdere -
omschrijving van het geveilde, geeft geen grond tot ----
vermeerdering of vermindering van de koopprijs of tot --
vernietiging van de koop. -----

Artikel 3 -----

Alle geschillen welke zich ter veiling mochten voordoen,
zullen door mij, notaris, bij wijze van bindend advies -
worden beslist in hoogste instantie. -----

Artikel 4 -----

De verkoping geschiedt volgens de plaatselijke gebruiken
in één zitting in twee fasen: -----

- de eerste, bij opbod; -----

- de tweede, bij afmijning. -----

Het bieden bij opbod geschiedt in een ronde som van ----
VIJFHONDERD GULDEN NEDERLANDS ANTILLIAANS COURANT -----
NAf.500,--) of een veelvoud daarvan, tenzij de verkoper
anders beslist. -----

Het bieden bij afmijning geschiedt eveneens in een ronde
som van minimaal VIJFHONDERD GULDEN NEDERLANDS -----
ANTILLIAANS COURANT (NAf.500,--) of een veelvoud -----
daarvan, tenzij de verkoper anders beslist. -----

Het bieden bij afmijning geschiedt door het roepen van -
het woord "mijn" (of een vertaling daarvan) bij het ----
afroepen van het bedrag door mij, notaris. -----

Iedereieder is verplicht zijn bod gestand te doen, ---
totdat hij van zijn bod zal zijn ontslagen of iemand ---
anders als koper zal zijn aangenomen. -----

Het registergoed wordt toegewezen aan hem die bij de ---
veiling het hoogste bod heeft gedaan, tenzij boven dat -
bod bij afslag op een hoger bedrag is gemijnd, in welk -
geval de toewijzing geschiedt aan degene die heeft ----
gemijnd, met dien verstande dat de verkoper -----
gebruikmakende van haar recht van beraad tot een uur na
de veiling bevoegd is ieder bod zonder opgave van -----
redenen te weigeren en een voorafgaande bieder te -----
aanvaarden of de veiling geheel of gedeeltelijk op te --
houden en al dan niet op een nader tijdstip of nadere --
datum te hervatten. -----

Artikel 5 -----

Artikel 9

Eveneens voor rekening van de koper zijn de eventuele -- kosten van een akte de command, van kwitantie en van --- borgstelling. -----

Artikel 10

De koper is verplicht de in artikel 8 genoemde kosten -- binnen twee maal vierentwintig uur na de veiling te ---- betalen aan en ten kantore van mij, notaris, aan de Schout bij Nacht Doormanweg 65, alhier. -----

Artikel 11

Binnen tien dagen na de dag der openbare verkoping zal - de koper de koopprijs betalen ten kantore van mij, ----- notaris, zonder enige schuldvergelijking hoe ook genaamd of uit welken hoofde ook en niettegenstaande alle ----- stoornis en is rangregeling of zuivering aangevraagd en heeft deze nog niet plaats gehad. -----

Artikel 12

De koper kan het door hem gekochte na betaling van de -- koopsom en de kosten dadelijk in bezit en genot ----- aanvaarden. -----
Het geveilde is voor rekening en gevare van de koper --- vanaf het ogenblik der aflevering. -----

Artikel 13

De koper zal geen grosse, afschrift of uittreksel van -- dit procesverbaal kunnen vorderen, noch zich door de --- overschrijving van een grosse, afschrift of uittreksel - van dit proces-verbaal de eigendom kunnen verschaffen, - dan na al het door hem verschuldigde te hebben voldaan.

Artikel 14

Indien de koper in gebreke blijft al het door hem ----- verschuldigde op de verschijndagen te voldoen, zal hij - in gebreke zijn door het enkel verloop van de gestelde - termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal nodig -- zijn, en zal de verkoper het recht hebben om: -----

a. of bij deurwaardersexploit aan de koper aan te zeggen dat zij de koopovereenkomst beschouwt als te zijn --- ontbonden van rechtswege en zonder tussenkomst van de rechter vervolgens het perceel hetzij dadelijk ----- hetzij later opnieuw in veiling te brengen onder ---- dezelfde bedingen, waarop deze veiling plaatsvindt. - De in gebreke gebleven koper zal dan verplicht zijn - binnen **veertien (14) dagen** nadat hem daarvan opgave - zal zijn gedaan, als schadevergoeding te voldoen aan de executant: -----

- (i.) indien een lager bedrag wordt geboden, het --- verschil tussen zijn bod en het bod gedaan bij de herveiling, terwijl het voordeel van een -- hogere opbrengst door de executant of andere - rechthebbende zal worden genoten; -----
- (ii.) de kosten van beide veilingen, in zoverre deze kosten niet voldaan zijn door de koper op de - herveiling; -----

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:

- a. het recht van erfpacht wordt verleend voor de tijd van vier en veertig (44) jaren aanvangende op de datum van de erfpachtakte;
- b. de erfpachter is verplicht een jaarlijkse canon te betalen berekend naar reden van NAF.0,36 (zes en dertig cent) per vierkante meter, bij vooruitbetaling te voldoen ten kantore van de Eilandsontvanger voor het eerst vóór of op de dag waarop de notariële akte wordt verleden en vervolgens elk jaar na uitreiking van de uitnodiging tot betaling door voornoemde Ontvanger;
- c. de in erfpacht uitgegeven perceel mag zonder nader verkregen toestemming van het Bestuurscollege voor geen ander doel bestemd worden dan voor het daarop optrekken en hebben van een ééngezinswoning van betonblokken, volgens een vóór de uitvoering daarvan door het Bestuurscollege goedgekeurd plan van bebouwing;
- d. de erfpachter verbindt zich om, mocht hij besluiten het terrein niet zelf voor het bovenomschreven doel te bestemmen, het terrein niet aan een ander te zullen overdragen, alvorens daartoe toestemming te hebben verkregen van het Bestuurscollege;
- e. de verlening van het erfpachtsrecht geschiedt voorts onder de algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van de gronden toebehorende aan het Eilandgebied Curacao vastgesteld bij Eilandsverordening van de twaalfde juni negentienhonderd drie en vijftig op de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende het Eilandgebied Curaçao (Afkondigingsblad 1953 nummer 29) en goedgekeurd bij Landsbesluit van dertien augustus negentienhonderd drie en vijftig nummer 15 (Publicatieblad 1953 nummer 141) en op grond van Boek Vijf van het Burgerlijk Wetboek (Publicatieblad 2000 nummer 114);

Genoemde algemene voorwaarden en bepalingen zijn opgenomen in een akte de twee en twintigste augustus negentienhonderd drie en vijftig voor een plaats-vervanger van Dr. E.C. Henriquez, destijds notaris te Curaçao verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore alhier op vier en twintig augustus daarna in register C, deel 146, nummer 13.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkopers verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkopers voor die derden aangenomen.



Taxatierrapport
Appraisal

Edisonstraat R-4
Veeris
Curaçao

Rapportnummer:

SNBG06102025/002

Report number:

Uitgebracht op:

6 oktober 2025

Issued on:

October 6, 2025

Uitgebracht door:

Century 21 # 1 Real Estate

Issued by:

Santa Rosaweg 18

Willemstad, Curaçao

Phone: (+599 9) 515-1444

Mail: stef@c21curacao.com

Taxateur:

Mr. S.A.H. Nas

Appraiser:

Mr. B. Geerdink LLM

Makelaars en taxateurs oz



C. DOEL VAN DE TAXATIE

Purpose of appraisal

De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van:
The appraisal is intended to provide insight into the value of the object for the purpose of:

- | | |
|--|----------------|
| 1. een beoordeling van een aanvraag
(hypothecaire) geldlening
<i>An assessment of an application (mortgage) loan</i> | ja
yes |
| 2. aan-/verkoopbeslissing
<i>Buying/selling decision</i> | ja
yes |
| 3. overig
<i>Other</i> | n.v.t.
n.a. |

D. WAARDERING

Valuation

Het object is per opnamedatum getaxeerd op:
The object has been appraised per recording date at:

- Onderhandse verkoopwaarde vrij van
huur en gebruik:
Market value free of lease and use

XCG. 425.000,-
zegge: vierhonderdvijftigduizend
Caribische gulden

- Executiewaarde vrij van huur en
gebruik:

XCG. 298.000,-
zegge:
tweehonderdachtenveertigduizend
Caribische gulden

Foreclosure value free of lease and use

- Herbouwwaarde:
Reconstruction value

XCG. 765.000,-
zegge: zevenhonderdvijfenzestigduizend
Caribische gulden



2. Kadastrale omschrijving object

Het perceel/perceel met opstal(len),
Plaatselijk bekend:

Het recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het Tweede District van Curaçao, deel uitmakende van de gronden van Veeris ter grootte van 850 m² en nader beschreven in meetbrief 2 van 1996, kadastraal bekend als kavel R-4 en plaatselijk bekend als Edisonstraat R-4 en het daarop gebouwde.

Cadastral description of object

The plot/plot with building(s), known locally

The right of leasehold to a parcel of land, located in the Second District of Curaçao, forming part of the Veeris estate, with a total area of 850 m², further described in Survey Certificate No. 2 of 1996, registered in the land registry as lot R-4 and locally known as Edisonstraat R-4, including the building constructed thereon.

3. Bijzonderheden *Particularities*

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende waarde beïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

Based on the information consulted, the appraiser considers, among other things, the following value-influencing details worth mentioning:

t.a.v. het perceel/perceel met opstallen:
- Volle/blote/gedeelde eigendom/erfpacht
regarding the plot/plot with buildings:
- Full/bare/shared property/leasehold

erfpacht
Long lease

- Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen

niet gerechercheerd naar erfdienstbaarheden

- overig
Other

Er zijn geen overige bijzonderheden bij taxateur bekend
No other details are known to the appraiser

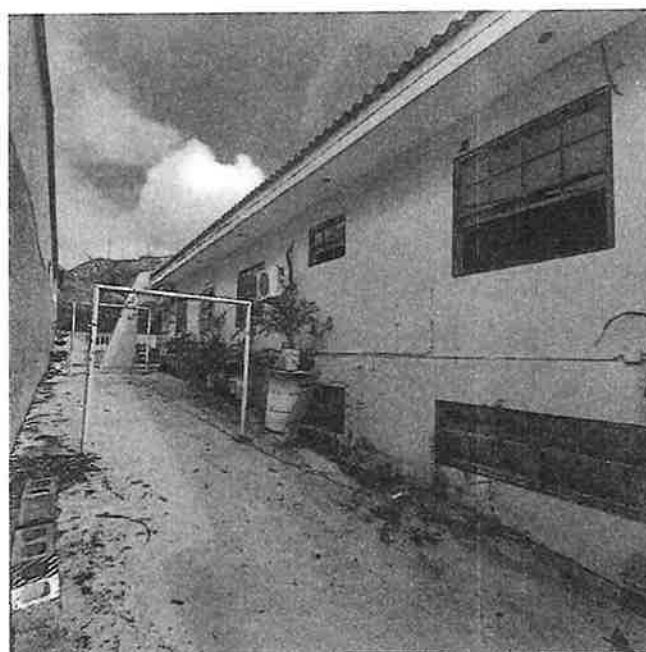
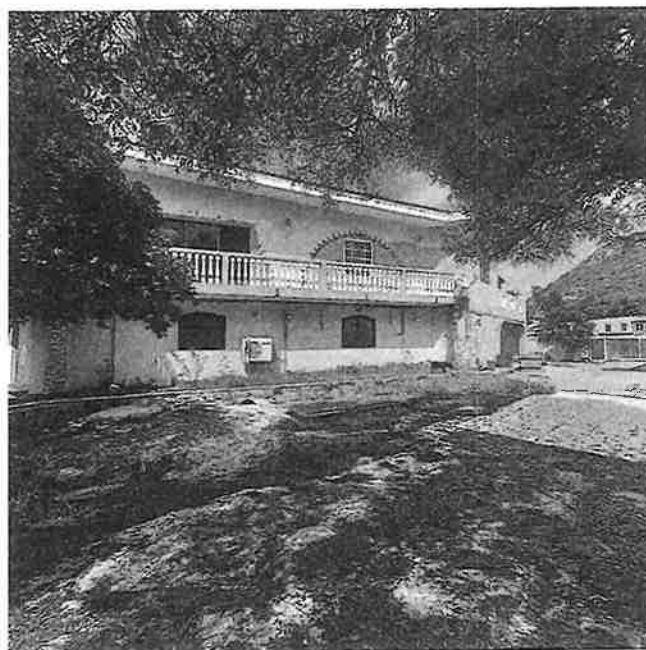
4. Nader onderzoek *Further investigation*

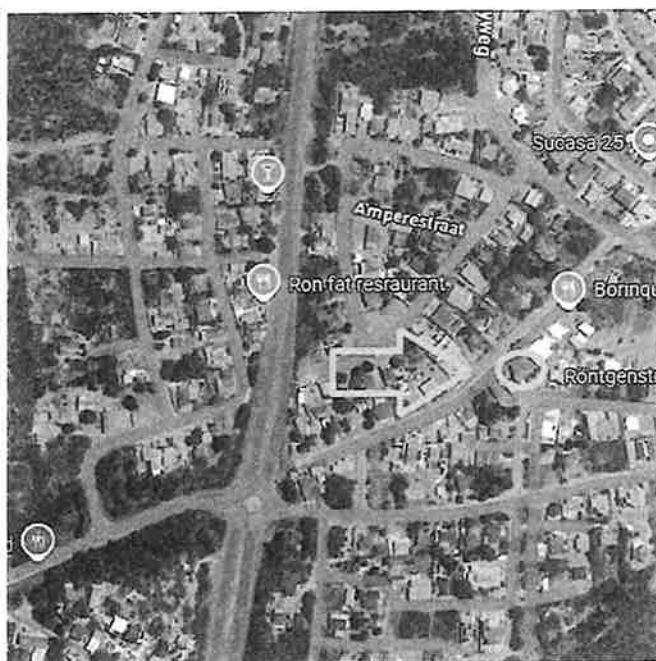
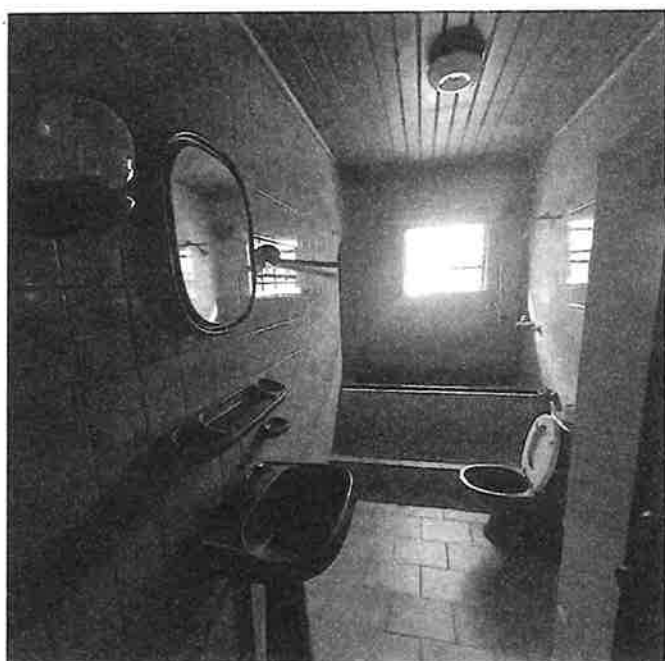
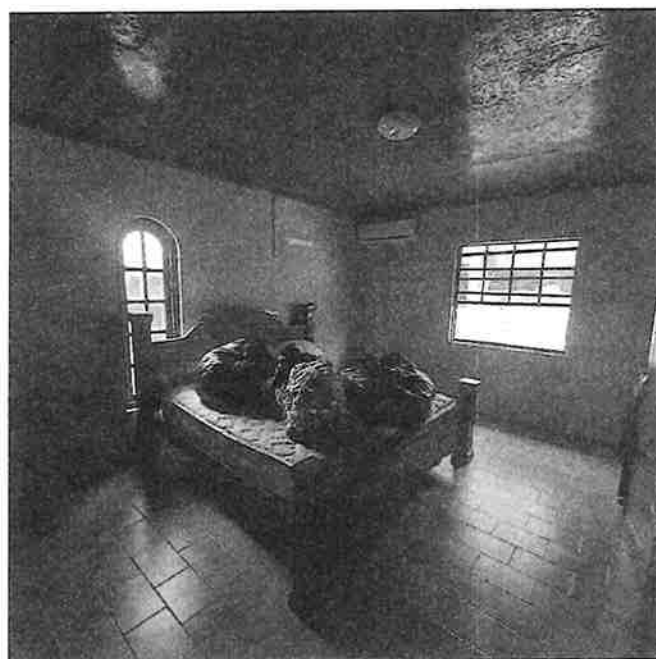
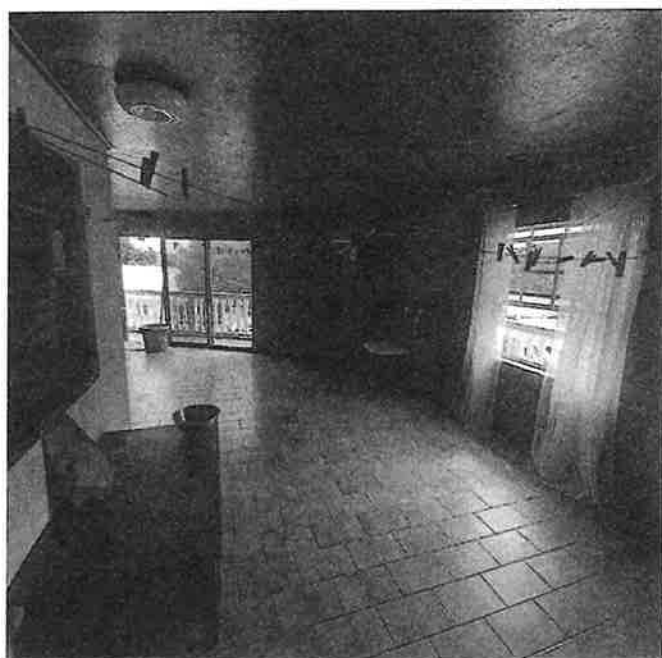
De geraadpleegde of de taxateur anderszins bekende informatie geeft aanleiding om een nader onderzoek naar de privaatrechtelijke aspecten te adviseren

The person consulted or the appraiser otherwise known information gives cause to further investigate

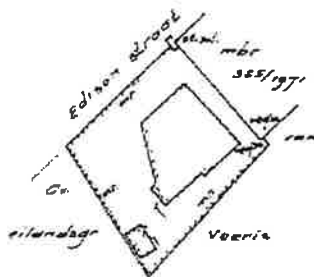
Er is geen aanleiding om een nader onderzoek te adviseren

There is no reason to recommend further investigation





Schaal 1 á 1000



LEGENDA:

- = perceelgrens.
- = ip. pen.
- = ip. buis.
- = grenssteen.
- = rasterpaal.

KAARTERING : ALUFOLIEBLAD 5 - K - 33

Edisonkyl. 4b

Rechtsverkrijger(s)

B. Winklaar.

Grensaanwijzing

De grenzen werden door de Top. Dienst van de D.O.W aan ondergetekende aangewezen en door deze aan B. Winklaar.

Nadere bijzonderheden

De metingsstukken van deze meetbrief berusten in het archief van het kadaster.

Het perceel staat bekend als kavel R-4.



Willemstad

8 januari

19 96

De ambtenaar van het kadaster.

R. Francisco

R. Francisco.

KOSTEN f . 640,-

Register van aanvragen No. 1249/'95

Voor deze verrichtingsloop zullen de kosten nader verrekend worden met het Eilandgebied Curaçao.
~~.....~~

Gezien en goedgekeurd
/ Het Hoofd van het Kadasterkantoor.

D. P. ...

...