



Cumana 77- F, Aruba  
Tel. : (297) 582 8900  
Cell. : (297) 593 1759  
E-mail: pro\_q@setarnet.aw

## TAXATIE RAPPORT

Opdrachtgever

Taxatie adres : Papilon 52- B

Datum : 28 februari 2025

Rapportnummer : A - 25/019

Juridische eigenaar

Register : C, deel 295 nr. 41

Kadastraal bekend : Meetbrief 48 van 1989

Perceel : Erfpacht

Grootte : ca. 1.074 m<sup>2</sup>

Canon : Afl. 644,40

Notaris : mr. J.R. Croes

Datum van akte : 16 januari 1990

Datum van overschrijving : 17 januari 1990

Recht van erfpacht : 17 januari 2050

## Algemene informatie

In opdracht en voor rekening van [ ] heeft ondergetekende, Bouwtechnisch Bedrijfskundig Ingenieur Ralph C. Wever, een erfpachtperceel met de daarop gebouwde opstallen staande en gelegen te Papilon 52- B, bezocht en geïnspecteerd.

## Doel

De opdracht was om een taxatierapport te maken teneinde de executiewaarde en de marktwaarde van de opstallen te bepalen. De herbouwwaarde wordt alleen ten behoeve van verzekeringsdoeleinden in dit rapport vermeld.

## Ligging

Het perceel grenst aan de noord- en oostzijde aan een onbebouwd perceel. De westzijde grenst aan een bebouwd perceel. De zuidzijde grenst aan een verharde weg.

## Waardering

Een indicatieve executiewaarde van het erfpachtperceel met de daarop gebouwde opstallen inclusief zwembad, verharde vloeren, tuinaanleg en omheining wordt door ondergetekende geraamd op:

Afl. 748.000,00

(zegge: Zevenhonderdachtenveertigduizend Arubaanse Florins)

De indicatieve herbouwwaarde ten behoeve van verzekeringsdoeleinden van de opstallen inclusief zwembad, verharde vloeren en omheining wordt door ondergetekende geraamd op:

Afl. 1.478,000.00

(zegge: Eénmiljoenvierhonderdachtenzeventigduizend Arubaanse Florins)

De indicatieve vrije marktwaarde van het erfpachtperceel met de daarop gebouwde opstallen inclusief zwembad, verharde vloeren, tuinaanleg en omheining wordt door ondergetekende geraamd op:

Afl. 935,000.00

(zegge: Negenhonderdvijfendertigduizend Arubaanse Florins)

## Technische beschrijving

Op bovengenoemd erfpachtperceel is gebouwd een woonhuis met een begane grondvloeroppervlakte van ca. 158 m<sup>2</sup>, een porch/ terras van ca. 28 m<sup>2</sup>, een patio van ca. 74 m<sup>2</sup>, een garage annex berging van ca. 65 m<sup>2</sup>, dienstbode/douche van ca. 59 m<sup>2</sup>, een pomphuis annex bar van ca. 18 m<sup>2</sup>, een zwembad van ca. 60 m<sup>2</sup>, Bomanite vloeren met een oppervlakte van ca. 247 m<sup>2</sup>, betegelde vloeren met een oppervlakte van ca. 90 m<sup>2</sup>, vloeren van klinkers met een oppervlakte van ca. 477 m<sup>2</sup> en gewapende betonvloeren van ca. 44 m<sup>2</sup>. De verdieping heeft een vloer oppervlakte van ca. 163 m<sup>2</sup>, balkon van ca. 26 m<sup>2</sup> en een dakterras van ca. 80 m<sup>2</sup>.

## Indeling

De begane grondvloer is onderverdeeld in een porch, terras, woonkamer, eetkamer, keuken, hal, washok, badkamer, studeerkamer/televisiekamer, garage en patio.

Een deel van de verdieping is onderverdeeld in een trap, overloop, hoofdslaapkamer, badkamer, inloopkast, terras, balkon.

Het andere deel van de verdieping is onderverdeeld in een werkruimte, televisiekamer en een slaapkamer.

## Constructie omschrijving

|           |                                                                                                                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Structuur | : Traditioneel, opgetrokken uit lokaal vervaardigd betonblokken                                                                                   |
| Dakvorm   | : Zadeldak / flauwhellende lessenaarsdaken                                                                                                        |
| Vloeren   | : Gewapende betonvloer gestort op de grondaanvulling / gewapende betonnen verdiepingsvloer / houten structuur met houten panelen verdiepingsvloer |

## Materiaal omschrijving

|                  |                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------|
| Dakafwerking     | : Bedekt met keramische dakpannen dan wel gegolfde metaal platen |
| Plafondafwerking | : Fijn afgewerkte gipsplaten voorzien van koven                  |
| Wandafwerking    | : Fijn afgewerkt zand/cement stucwerk                            |
| Vloerafwerking   | : Bedekt met natuurstenen tegels dan wel met keramische tegels   |
| Kozijnen         | : Cederhouten kozijnen                                           |
| Ramen            | : Cederhouten draairamen met glazen ruiten                       |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Buitendeuren</b>       | : Massief houten deuren voorzien van glazen ruiten / massief houten paneel boerderijdeur / massief houten schuifdeuren                                                                                                                                                                   |
| <b>Binnendeuren</b>       | : Massief houten deuren voorzien van glazen ruiten                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Badkamerinrichting</b> | : Douche ruimte / ingebouwde wasbak / closet pot                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Wandafwerking</b>      | : De wanden zijn geheel betegeld                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Keukeninrichting</b>   | : Lokaal vervaardigd meubel voorzien van een ingebouwd roestvrij stalen spoelbak, kookplaat, vaatwasser, oven en microwave. Het meubel is verder voorzien van de nodige laden, onder- en wandkasten en zijn met spuitlaag afgewerkt. Het geheel is bekroond met een graniet steen plaat. |
| <b>Wandafwerking</b>      | : De wanden zijn plaatselijk betegeld                                                                                                                                                                                                                                                    |

## Diverse

### **Openbare nutsvoorzieningen**

Het perceel is aangesloten op het electriciteits-, waterleiding-, telefoon- en kabelnet.

### **Rioleringssysteem**

Het afvoersysteem is op een beerput aangesloten.

### **Perceel indeling**

De voortuin is voorzien van een betegeld looppad en vanaf de garagehek tot aan de garage is een "bomanite" vloer die overloopt in een betegelde vloer. In de achtertuin is een zwembad aangelegd, pomphuis annex een overdekte open ruimte te gebruiken als bar bij het houden van feesten en in de zuidoosten hoek van het perceel is een dienstbode vertrek gebouwd. De achtertuin is bedekt met betonnen klinkers in combinatie met kunstgras. De tuin aan de noordkant heeft drie volgroeide mango bomen en enkele kleinere vruchtbomen. De tuin aan de zuidkant is verwaarloosd.

### **Omheining**

Het perceel heeft aan de achterkant en aan een deel aan de zijkanten een middenhoog bepleisterd en beschilderd betonstenen muur. De overige tuinmuren aan de zijkanten zijn laag bepleisterd en beschilderd betonstenen muren. De muur aan de voorkant betreft een voetmuurtje in combinatie met hoog gewapend betonnen kolommen waartussen betonnen balusters zijn bevestigd.

### **Onderhoudstoestand**

De opstallen worden niet naar behoren onderhouden, maar deze verkeren niet in een deplorabele staat van onderhoud. Gezien de ouderdom van de ramen en deuren inclusief de kozijnen, adviseren wij om deze te vervangen. Verder dient al het houtwerk geschuurd, behandeld en geverfd te worden. De balusters van het balkon en dakterras dienen vervangen te worden. Het geheel dient goed schoongemaakt te worden, waarna het geheel geverfd dient te worden.



## Commentaar

Het perceel ligt aan een verharde secundaire zijweg van de ringweg leidende van af Palm Beach naar Balashi in een vrijwel dicht bebouwd woonwijk ten zuidwesten van Burger King te Santa Cruz.

Het betreft een woonhuis met een verdieping waarvan de voorkant voorzien is van een balkon en aan de achtergevel is een patio met dakterras gebouwd.

In de achtertuin is een zwembad, dienstbode vertrek, pomphuis annex bar gebouwd en wordt voor evenementen verhuurd. Zoals eerder vermeld, wordt het geheel niet naar behoren onderhouden maar het zwembad wordt wel onderhouden. Vanaf het balkon is er een mooi uitzicht op het landschap ten westen hiervan. Het uitzicht vanuit het dakterras betreft de auto kerkhof die achter de omheining ligt.

Deze autowrakken zijn ook zonder enige toestemming op de Domeingrond gedumpt.

Een groot nadeel van de ligging van dit perceel is de automonteur bedrijf dat aan de west- en noordzijde aan dit perceel grenst. Aan de voor- zij- en achterkant van dit perceel is het bezaaid met autowrakken en er is gedurende de hele dag geluidsoverlast van machine-werkzaamheden dan wel testen van motoren die soms tot laat in de avonduren doorgaat. Door de vele autowrakken blijft er ná regentijd, water in deze wrakken liggen, die vaak muggenplaag met zich meebrengen.

Een mogelijke oplossing voor de bestaande situatie is het verhogen van de tuinmuur aan de achterkant en noordkant van dit perceel om het zicht en geluidsoverlast te verminderen

Het woonhuis is gebouwd naar eisen van goed vakmanschap en de gebruikte bouwmaterialen zijn van goede kwaliteit.

**Nota :** Bij nader onderzoek is gebleken dat alléén het woonhuis en een deel van de tuinmuur op het erfpachtperceel zijn gebouwd. De overige bebouwingen zijn allemaal zonder bouwvergunning op Domeingrond gebouwd.

## Verantwoordelijkheden

Dit taxatierapport is samengesteld door ingenieur Ralph C. Wever kantoorhoudende te Cumana 77- F, Oranjestad, Aruba.

De taxateur heeft géén verantwoordelijkheid met betrekking tot de inhoud van dit rapport jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgemaakt. De aansprakelijkheid van de taxateur is tot maximaal de hoogte van de rekening betaald voor dit rapport.

Met uitzondering van de opdrachtgever mag niets uit dit rapport worden gepubliceerd, gefotocopieerd, vermenigvuldigd en of aan derden ter beschikking worden gesteld zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Ondergetekende kan niet aansprakelijk worden gesteld voor ongeregelheden in de fundering en/of dakconstructie noch voor verborgen gebreken.

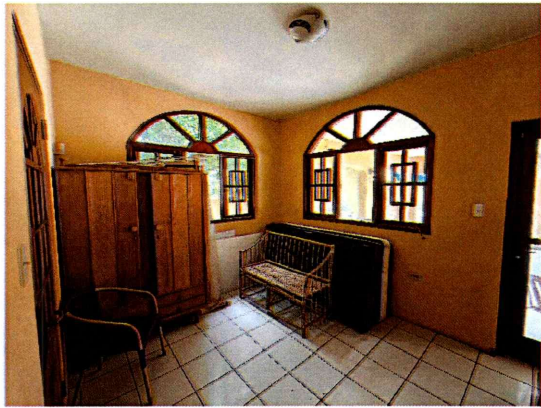
Ondergetekende kan niet aansprakelijk worden gesteld voor aantasting door termieten of andere ongedierten die ondanks onze inspectie toch aanwezig mochten zijn en de genoemde indicatieve waarden mogelijk zouden kunnen beïnvloeden.



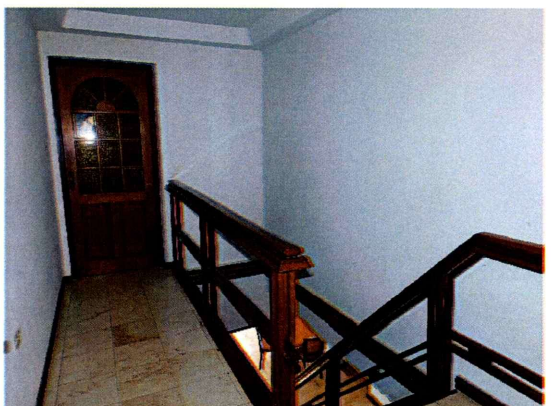
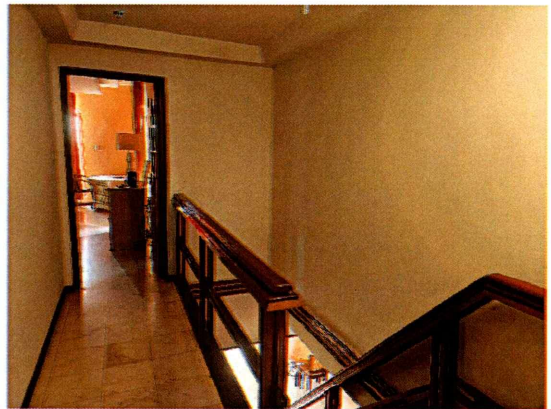




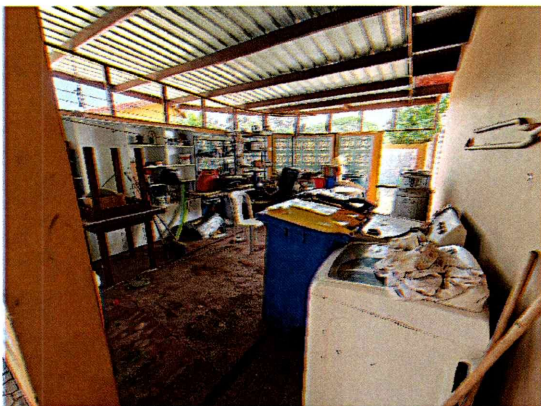
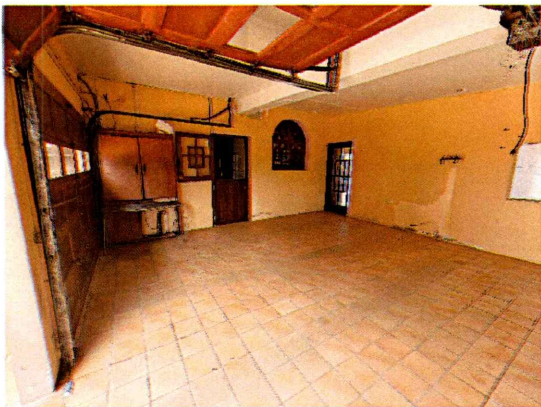
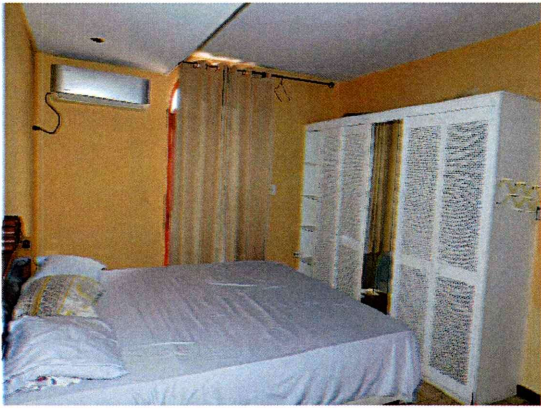




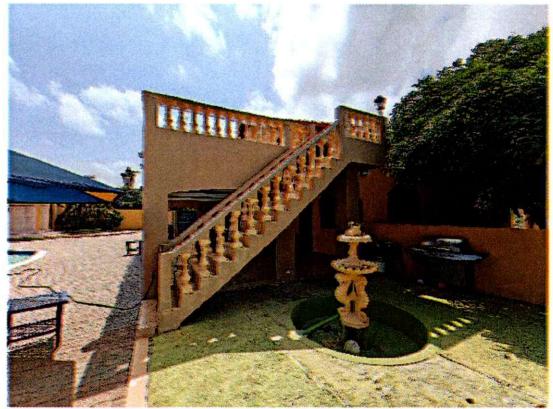
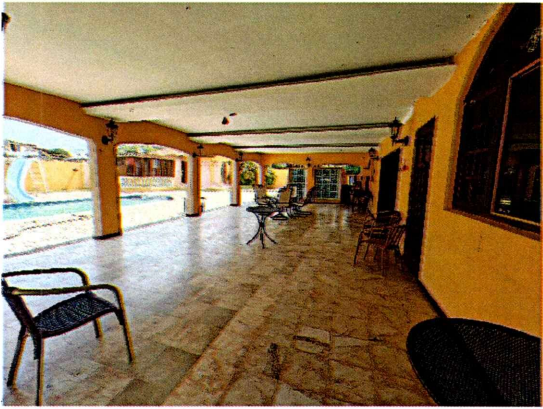




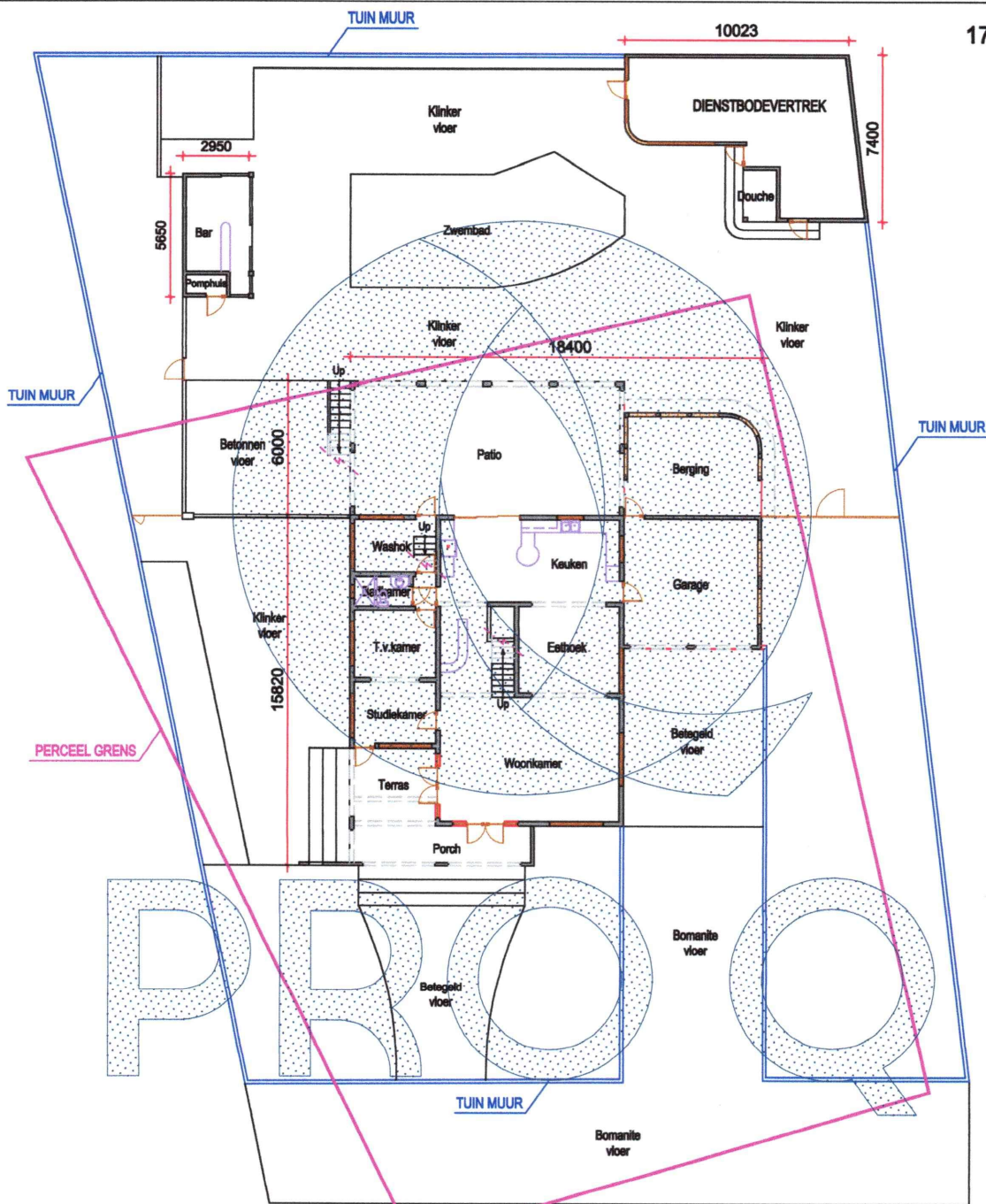












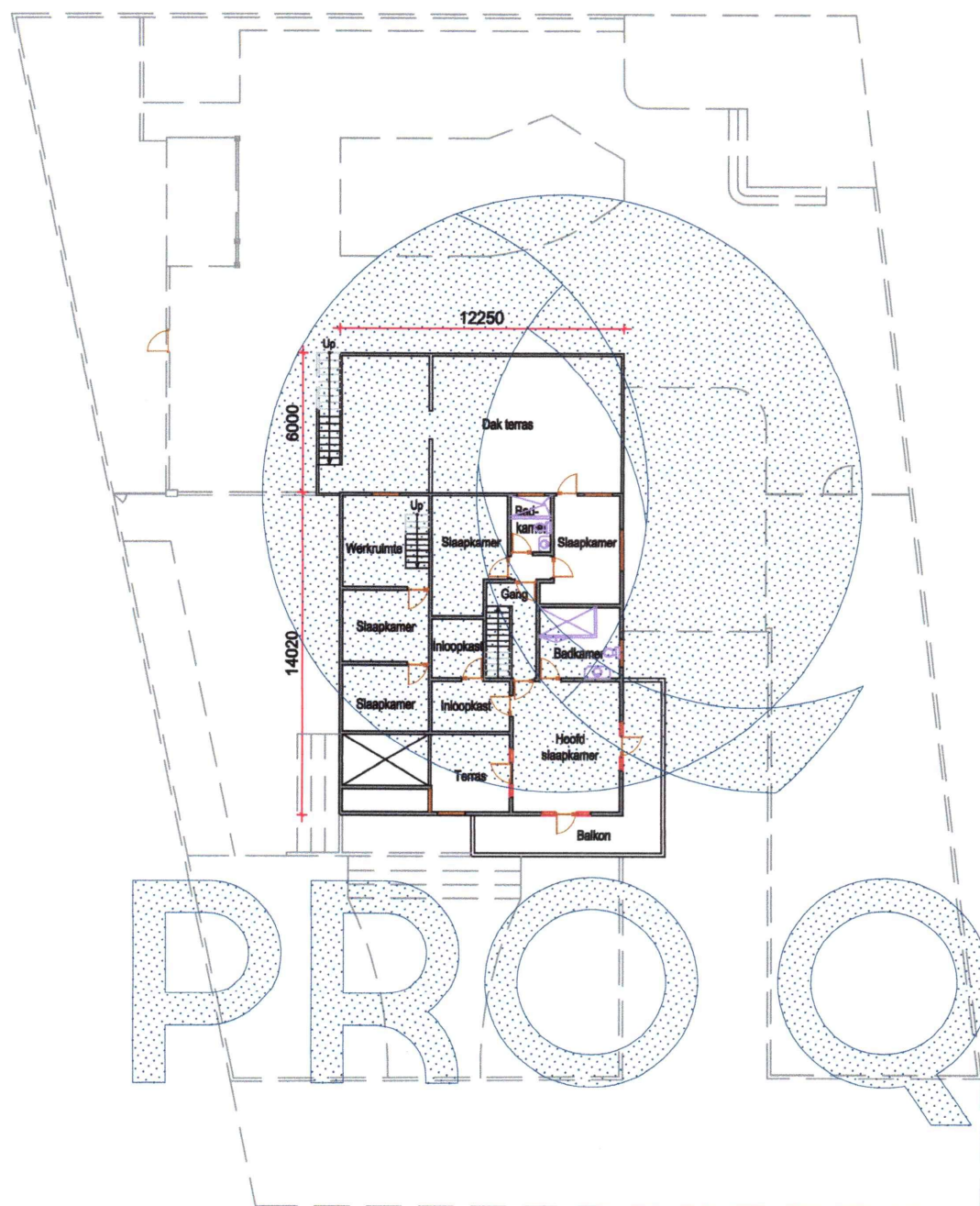
### BEGANEGROND VLOER

## PLATTEGROND<sup>®</sup> (1:300)

Opp. beganegrond vloer ± 158 m<sup>2</sup>  
 Opp. porch / terras ± 28 m<sup>2</sup>  
 Opp. patio ± 74 m<sup>2</sup>  
 Opp. garage / berging ± 65 m<sup>2</sup>  
 Opp. dienstbodevertrek / douche ± 59 m<sup>2</sup>  
 Opp. bar / pomphuis ± 18 m<sup>2</sup>  
 Opp. zwembad ± 60 m<sup>2</sup>

Opp. Bomanite vloer ± 247 m<sup>2</sup>  
 Opp. betegeld vloer ± 90 m<sup>2</sup>  
 Opp. klinker vloer ± 477 m<sup>2</sup>  
 Opp. betonnen vloer ± 44 m<sup>2</sup>  
 Papon 52-B  
 Taxatie rapport 2025-019





## VERDIEPINGSVLOER

### PLATTEGROND<sup>®</sup> (1:300)

Opp. verdiepingvloer ± 163 m<sup>2</sup>

Opp. balkon ± 26 m<sup>2</sup>

Opp. dak-terras / trap ± 80 m<sup>2</sup>

Papilon 52-B

Taxatie rapport 2025-019

