

TAXATIERAPPORT

Betreffende het perceel erfpachtsgrond 1-K-1312 met het daarop gebouwde betonstenen woonhuis met in aanbouwzijnde uitbreiding plaatselijk bekend als Caya Musica 37



Vooraanzicht van de woning te Caya Musica 37.



Buiten voorkant van de woning te Caya Musica 37.

Taxatierapport

1. Algemene informatie:

A: Algemeen.

Ondergetekende, ing. Antonio Wilson, bouwkundig adviseur en taxateur o.g. verklaart in opdracht van een taxatierapport te hebben gemaakt, van het perceel erfpachtsgrond 1-K-1312 met het daarop gebouwde betonstenen woonhuis, plaatselijk bekend als Caya Muisica 37 (zie situatieplan), welke hieronder nader zullen worden beschreven.

Als basis voor dit taxatierapport gelden de volgende gegevens.

- het situatie plan.
- een plattegrond van het betonstenen woonhuis met in aanbouwzijnde uitbreiding.
- een opname en inspectie van het bouwwerk op 30 augustus 2025.

Het perceel erfpachtsgrond kadastraal bekend als Land Aruba, 1-K-1312 is op 23 april 1996 ingeschreven in het hypotheek register C-393-3 ten name van
Het perceel erfpachtsgrond is groot 625 m².
Recht van erfpacht tot 23 april 2056.

B: Het doel van dit taxatierapport:

Het doel van dit taxatierapport is om de huidige markt-, de herbouw- en de huidige executie waarden van de bovengenoemde onroerende goederen te bepalen.

C: De indeling van het betonstenen woonhuis.

	Benaming	Oppervlakte	
1	Entrée porch	8.60	m ²
2	Woonkamer, eetruimte en keuken	58.16	m ²
3	Gang en gasten toilet	4.30	m ²
4	Inloopkast	5.20	m ²
5	Slaapkamer 1	25.22	m ²
6	Badkamer 1 en wasruimte	13.60	m ²
7	Slaapkamer 2	14.19	m ²
8	Badkamer 2	6.88	m ²
	Totaal bebouwd woning oppervlakte	136.15	m²

	Niet overdekte terras	33.14	m²
	In aanbouwzijnde uitbreiding		
1	Gang	11.48	m ²
2	Bergruimte ne werkplaats	40.83	m ²
	Totaal in aanbouw	52.31	m²
	Appartement 1: Slaapruimte, badkamer en inloopkast	25.05	m²
	Appartement 2: Entree, woonruimte, eetruimte, keuken, slaapkamer en badkamer	40.70	m²

2. Beschrijving:

A: Constructief.

01. Fundering: De fundering van het betonstenen woonhuis en appartementen is van gewapend betonnen stroken 20cm x 45cm waarop het metselwerk tot aan de betonnen begane grondvloer is opgetrokken. De kolommen zijn voorzien van gewapend betonnen voetplaten.

02. Beganegrondvloer: Deze is een 8cm dikke gewapend betonnen plaat op grondaanvulling.

03. Wanden: Deze zijn op de begane grond opgetrokken met 4" en 6" betonnen blokken. Enkele wanden van appartement 2 zijn gebouwd met een metalen structuur en aan de buitenkant afgewerkt met densglas en aan de binnenkant afgewerkt met gipsplaten.

04. De structuur: Alle betonstenen wanden zijn op raam-en deurkozijnhoogtes met een gewapend betonnen ringbalk verstevigd.

05. Het dak: De betonstenen woning en appartement 1 zijn bedekt met een zadel dak. Het dak is gebouwd met 2"x8" houten balken, 3/4" plywood platen, asfalt papier en afgewerkt met asfalt bitumen shingles. De daken van appartement 2 en het in aanbouwzijnde werkplaats en berg ruimten zijn flauw hellende daken gebouwd met een houten structuur en afgewerkt met aluzink golfplaten.

B. Materialen en afwerkingen

01. Vloerafwerking: De vloeren van de woning en appartementen zijn van beton en zijn afgewerkt met keramische vloertegels.

02. Wandafwerking: Alle metselwerk wanden van de woning en appartementen zijn tweezijdig bepleisterd en voorzien van schilderwerk. De gasten toilet en badkamer wanden zijn afgewerkt met geglaazuurde wandtegels.

03. Plafondafwerking: De woning is ter plaatse van het entree porch uitgevoerd met een schone balklaag afwerking. De dakbalken en onderkant bvan de T1-11 plywood zijn afgewerkt met schilderwerk en zijn in zicht. De overige ruimten zijn uitgevoerd met een verlaagd plafond, gebouwd met houten rachelwerk en afgewerkt met gipsplaten.

Het in aanbouwzijnde uitbreiding is niet voorzien van plafond.

04. Ramen: Alle ramen van de woning en appartementen zijn aluminium ramen direct in het metselwerk gemonteerd.

05. Deuren: De buiten deuren van de woning en appartement 1 zijn cederhouten buiten deuren al dan niet voorzien van glazen ruiten. **Nota: Enkele deuren verkeren in een slechte staat van onderhoud.** Appartement 2 wordt afgesloten met een aluminium glazen schuifdeur. Alle binnen deuren zijn vlakke plywood deuren. Alle houten deuren zijn in een cederhouten deur kozijn afgehangen.

06. Inrichting van de badkamer: De gasten toilet is ingericht met een closet pot en een wand model handwasbak. De overige badkamers zijn ingericht met een douche ruimte, een ceramische wasbak wand model of op pedestaal en een closet pot.

07. Inrichting van de keuken: De keuken van de woning is ingericht met een betegelde betonnen aanrechtkast. Plywood kast deuren en laden zijn aangebracht.

08. Inrichting van de slaapkamers: Slaapkamer 1 en appartement 1 zijn ingericht met een inloop kast afgewerkt met rekken met hang mogelijkheden.

09. Water en Riolering: Waterleidingen zijn uitgevoerd met koperen buizen tot aan de water meter. De leiding van het appartement is uitgevoerd met PE - buizen. De rioleringen zijn uitgevoerd met p.v.c. afvoerbuizen die op een beerput zijn aangesloten.

10. Electrawerken: De woning en appartementen zijn voorzien van 110 V en 220V electrapunten conform de D.T.I.- geldende normen. In de woonkamer en slaapkamers zijn Data leidingen aangebracht.

11. Terreinscheiding: Het perceel erfpachtgrond is driezijdig afgesloten met een 1.80 m hoge metselwerk in combinatie met betonnen kolommen omheining. **De Westgrens is op de grens van een stuk overheids grond gebouwd. Op deze grens is de achter gevel van appartement 2 en het in aanbouw zijnde werkplaats en berguimten gebouwd.**

Aan de Zuid- en Noord zijde van de woning zijn houten poorten aangebracht ter onderscheiding van de voor- en achter tuin.

De Oostgrens is afgesloten met een 60cm metselwerk muur in combinatie met 1.20m hoge betonnen kolommen. Tussen de kolommen zijn enkele stalen hekwerken en poorten aangebracht.



12. Tuin: De tuin is groten deels afgewerkt met een sier betonnen vloer, de zgn bomacrete. Tevens is de voortuin deel beplant met sier planten. Ter plaatse de Noord gevel van de woning is een houten schetm aangebracht ter bescherming van de airco units.

C. Noemenswaardigheden:

Op het moment van de opname was de woning en de appartementen bewoond. Met uitzondering van de normale slijtage van de toegepaste materialen verkeerd de woning in een matig staat van onderhoud. De shingles op het dak van de woning zijn verweerd. Er is geconstateerd dat ter plaatse van de keuken de buiten deuren in een slechte staat verkeren. Ter plaatse vna het entree is er een

glazen ruit beschadigd. In de buiten muren zijn diverse kleine scheuren geconstateerd die op eenvoudige wijze gerepareerd kunnen worden.



Opgemerkt moet worden dat een deel van het in aanbouwzijnde werkplaats, bergruimte, appartement 2 en omheining op de Westgrens gebouwd zijn op perceel 1-K-1312, welke perceel eigendom is van Land Aruba. Tevens moet vermeld worden dat de genoemde opstallen zonder de nodige bouwvergunning zijn opgetrokken. Voor het bepalen van de waardering is er geen rekening gehouden met het gebouwde deel op grond van land Aruba niet

D. Lokatie:

Het betonstenen woonhuis en overige opstallen zijn gebouwd op een erfpachts grond en is gesitueerd aan een een verharde weg hoofd weg te Pos Abao. Een zijweg van de hoofdweg van Boegoeroei naar Sasaki weg.

Het perceel ligt op minder dan 10 minuten rijafstand naar het jacht- en cruise haven, diverse scholen, kerken en sport faciliteiten van Oranjestad. De stranden, hotels, sport faciliteiten, restaurants en winkel centrums op de Westkust van Aruba zijn op minder dan 5 minuten rijafstand bereikbaar.



Lokatie van het perceel met woning te Caya Musica 37.

3. De waarderingen:

Vanuitgaande dat het bovengenoemde woonhuis met aangebouwde appartementen en in aanbouwzijnde ruimten, de aanwezige vaste inrichting, de constructieve opzet, de aanwezige beerput en rekening houdend dat het geheel op een 625 m² grootte perceel erfpachtgrond is gebouwd, de ligging, e.d. in beschouwing genomen, kan hieronder de markt-, de bouw- en de executiewaarden, van de bovenomschreven, onroerende goederen worden bepaald.

De herbouwwaarde inclusief alle aanwezige vaste inrichting:

Omschrijving	Grootte	Prijs / m ² Afl.	Herbouw waarde Afl.
Woning	136 m ²	2.520,00	342.720,00
Appartement 1	25 m ²	2.520,00	63.000,00
Appartement 2	41 m ²	2.280,00	93.480,00
Betegelde niet overdekte terras	33 m ²	580,00	19.140,00
In aanbouwzijnde werkplaats met berguimten	52 m ²	1.180,00	61.360,00
Omheining Oostgrens met stalen hekwerken	18 m	540,00	9.720,00
Omheining Noord- en Zuidgrens	45 m	620,00	27.900,00
Tuin afwerking met beplanting (± 300m ²)	1 ps	40.000,00	40.000,00
Totale herbouwwaarde			Afl. 657.320,00

De huidige vrije- marktwaarde inclusief alle aanwezige vaste inrichting:

Omschrijving	Waardering	Herbouwwaarde Afl.	Vrije markt waarde Afl.
Woning	87%	342.720,00	298.166,00
Appartement 1	87%	63.000,00	54.810,00
Appartement 2	90%	93.480,00	84.132,00
Betegelde niet overdekte terras	75%	19.140,00	14.355,00
In aanbouwzijnde werkplaats met berguimten	55%	61.360,00	33.748,00
Omheining Oostgrens met stalen hekwerken	60%	9.720,00	5.832,00
Omheining Noord- en Zuidgrens	85%	27.900,00	23.715,00
Tuin afwerking met beplanting (± 300m ²)	80%	40.000,00	32.000,00
	Grootte	Prijs / m ²	
Terrein erfpacht	625 m ²	280,00	175.000,00
Huidige vrije marktwaarde			Afl. 721.758,00

De huidige executiewaarde inclusief de aanwezige vaste inrichting:

Omschrijving	Waardering	Vrije marktwaarde Afl.	Executie waarde Afl.
Woning en overigen	80%	546.758,00	437.406,00
Terrein erfpacht	80%	175.000,00	140.000,00
De huidige executiewaarde			Afl. 577.406,00

Wilson Consultancy N.V.

E-mail: tony.wilsonconsultancy@gmail.com
 Tel: +297 - 593 - 8818

4. Persoonlijke interesse:

Ondergetekende, ing. Antonio Wilson verklaart generlei interesse, in de eventuele transactie van het bovengenoemd onroerende goederen te hebben, de hem verstrekte gegevens, inlichtingen en eigen waarnemingen naar beste kennis van zaken bovengenoemde taxaties te hebben gemaakt. Er dient ten slotte erop gewezen te worden dat dit taxatierapport tijdgebonden is.

Vervolgens opgemaakt en getekend te Oranjestad, Aruba d.d. 12 september 2025.

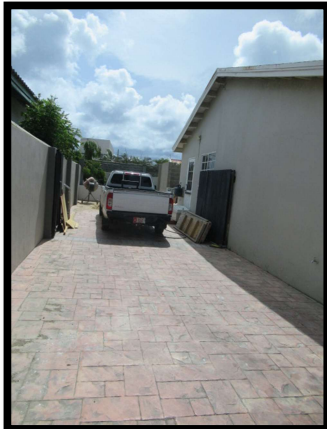
Wilson Consultancy N.V.

E-mail: tony.wilsonconsultancy@gmail.com
Tel: +297 - 593 - 8818

ing. Antonio Wilson.
Bouwkundig adviseur / Taxateur o.g

Bijlage(s) :

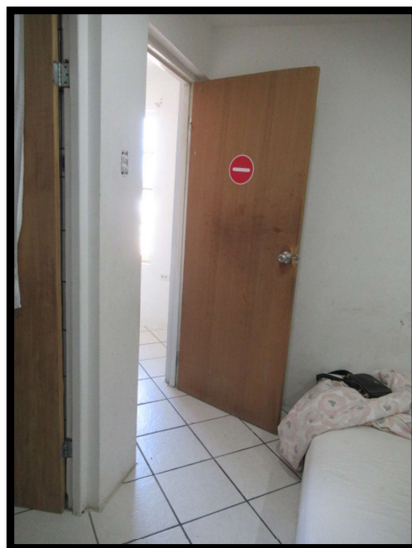
- plattegrond van de woning met appartementen en in aanbouwzijnde uitbreiding
- situatie tekening
- kadastrale uittreksel



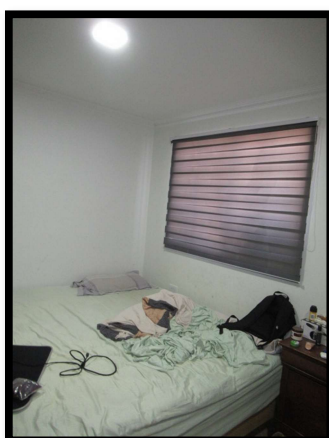
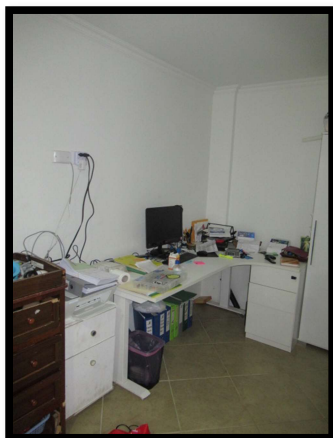
Zijkanten en Achterkant van de keuken en niet overdekte terras te Caya Musica 37.



Entrée porch, woonkamer, eetruimte en keukenb in de woning te Caya Musica 37.



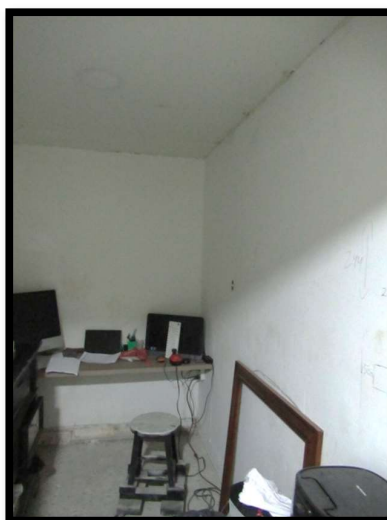
Gang en gasten toilet in de woning te Caya Musica 37.



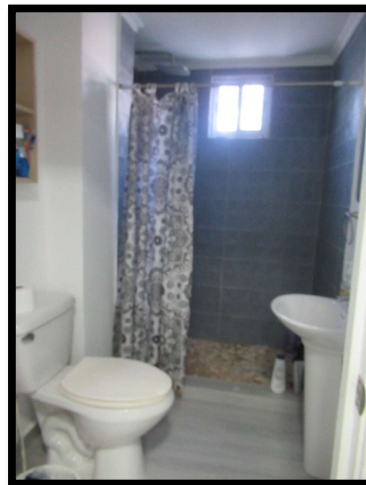
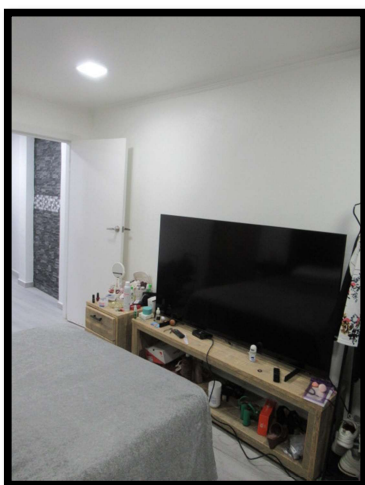
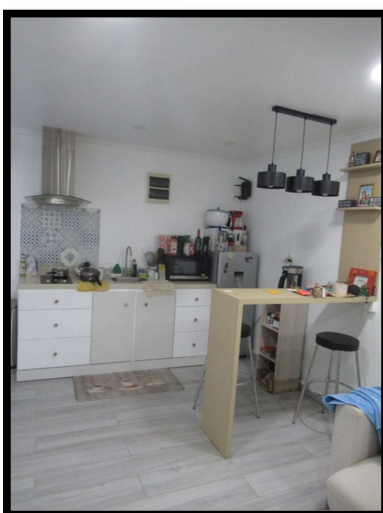
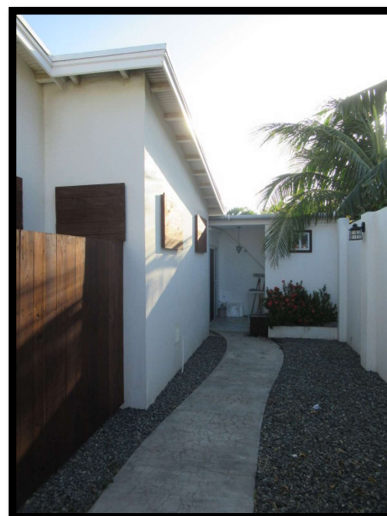
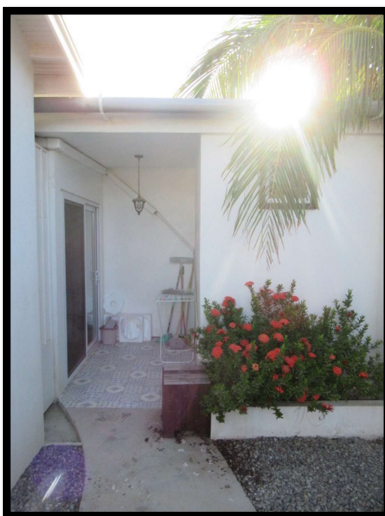
Slaapkamer 1 en 2 en badkamer 1 in de woning te Caya Musica 37.



Badkamer 2 in de woning te Caya Musica 37



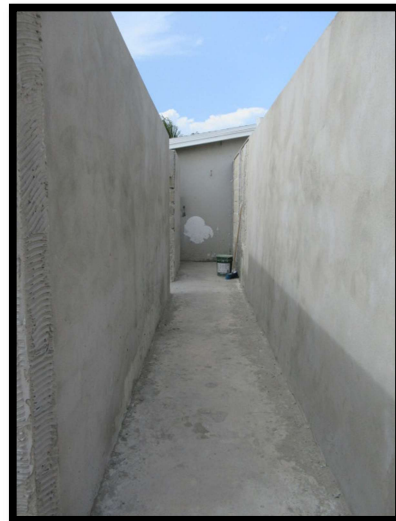
Gang naar appartement 1 en binnenkant van appartement 1 te Caya Musica 37.



Entrée en binnenkant van appartement 2 te Caya Musica 37.



Achter tuin, Links achter te Caya Musica 37.



In aanbouwzijnde werkplaats en bergruimte te Caya Musica 37.





Lokatie van de woning te Caya Musica 37.

Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie Aruba

Pagina 1 van 2
Datum 20-6-2024
Tijd 7:46

Kadastraal uittreksel (object) beperkt

Registratie bijgewerkt t/m 19-6-2024
Inzage per 20-6-2024
Referentie 2024-3285
Prijs uittreksel AWG 24,00

Kadastrale aanduiding object

Kadastrale aanduiding **1 K 1312**
Index

Objectgegevens

Grootte 625 m²
Omschrijving Woonhuis en erf
Herkomst Kadastraal perceel
Bladnummer 3
Bladvolgnr en ruit g2
Locatie Caya Musica 37
Aruba

Gerechtigde 1/1 Erfpacht

Naam
Geboren
Geslacht
Burgerlijke staat
Beroep
Geboorteplaats
Geboorteland
Woonadres

Rechten

Recht verkregen bij C register deel/nummer 393/3
Type akte Prijsgeving en wederuitgifte
ingeschreven op 23-4-1996 0:00:00
verleden op 23-4-1996 voor mr. J.R. Croes
erfpachtcanon AWG 563,00
geldig tot 23-4-2056

Gerechtigde 1/1 Eigendom

Naam **ARUBA**
Persoonsnummer 0113973
Zetel Aruba
Aard Onbekend
Adres Sabana Blanco 68

Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie te Aruba
Sabana Blanco 68 Oranjestad Aruba
tel: (+297) 5 238 388, email: inzages@dlv.aw

TrompH



Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie Aruba



Pagina 2 van 2
Datum 20-6-2024
Tijd 7:46

Kadastraal uittreksel (object) beperkt

	Aruba
Subjectaantekening	Na grondig onderzoek op de uitgangssituatie:
Omschrijving	C 73/21; C 285/102; C 664/32. Is gebleken dat alleen C 664/32 actueel is, voor zover het van toepassing is.
Rechten	
Recht verkregen bij	C register deel/nummer 664/32
Type akte	Tenaamstelling ingeschreven op 20-2-2006 15:05:00 verleden op 28-5-2002 voor Gouverneur van Aruba

In dit uittreksel zijn eventuele hypotheeken en beslagen buiten beschouwing gelaten.

Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie te Aruba
Sabana Blanco 68 Oranjestad Aruba
tel: (+297) 5 288 388, email: inzages@dlv.aw

Trompht



**Dienst Landmeetkunde en
Vastgoedregistratie Aruba**Pagina 1 van 1
Datum 22-8-2025
Tijd 12:10**Kadastraal uittreksel (object) beperkt**

Registratie bijgewerkt t/m	22-8-2025
Inzage per	22-8-2025
Referentie	2025-5918
Prijs uittreksel	AWG 16,00

Kadastrale aanduiding object

Kadastrale aanduiding Index	1 K 2732
--------------------------------	-----------------

Objectgegevens

Grootte	63 m ²
Omschrijving	Ged.gebouwde en erf
Herkomst	Kadastraal perceel
Bladnummer	3
Bladvolgnr en ruit	g2
Locatie	Caya Musica Aruba

Gerechtigde 1/1 Eigendom

Naam	ARUBA
Persoonsnummer	0113973
Zetel	Aruba
Aard	Onbekend
Adres	Sabana Blanco 68 Aruba

Subjectaantekening

Omschrijving	Na grondig onderzoek op de uitgangssituatie: C 73/21; C 285/102; C 664/32. Is gebleken dat alleen C 664/32 actueel is, voor zover het van toepassing is.
--------------	---

Rechten

Recht verkregen bij	C register deel/nummer 664/32
Type akte	Tenaamstelling ingeschreven op 20-2-2006 15:05:00 verleden op 28-5-2002 voor Gouverneur van Aruba

In dit uittreksel zijn eventuele hypotheek en beslagen buiten beschouwing gelaten.

Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie te Aruba
Sabana Blanco 68 Oranjestad Aruba
tel. (+297) 5 288 388, email: inzages@dlv.aw

Bali

