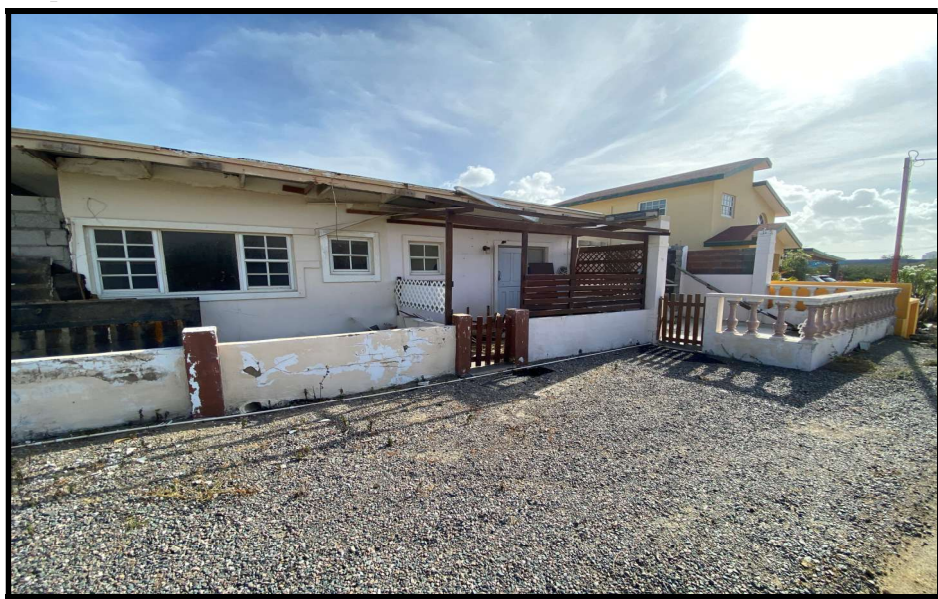


TAXATIE RAPPORT

Van een woning te Palm Beach 62



ARCOTEC N.V.

Bouwkundig ingenieursbureau

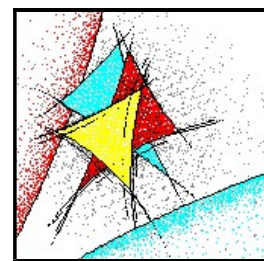
e-mail: arcotec@setarnet.aw

Moko 32, Aruba

Tel. (297) 5837437

Cel. (297) 5933918

www.arcotecnv.com



TAXATIE RAPPORT

Betreffende: Een woning

Gelegen te : Palm Beach 62

I.o.v. :

13 Juni 2025

ARCOTEC N.V.

bouwkundig ingenieursbureau

Moko 32

Aruba



Ondergetekende, A.S. Rosenstand, bouwkundig ingenieur en taxateur, verklaart hierbij, op 7 April 2025 het hieronder omschreven onroerend goed ter plaatse te hebben opgenomen en hiervan, de vrije-marktwaarde, de herbouwwaarde, en de executiewaarde te hebben bepaald.

De gebruikte informatiebronnen hiervoor waren:

- de opdrachtgever.
- inzage in de kadastrale registers.
- oud taxatierapport
- plaatselijke opname.

Het onroerend goed bestaat uit een erfpachtsperceel met daarop een woning te Palm Beach 62. Het recht van erfpacht loopt tot 14 Augustus 2032.

Het perceel met een totale grootte van 402 m² en behorende aan de erfgenamen van dhr. Johan Hendrik Willem Leenslag, is bij het kadaster geregistreerd als:

Land Aruba, Tweede Afdeling, Sektie C, # 340.

De woning, gebouwd ruim veertig jaar geleden, is bewoond en omvat de volgende ruimten:

- | | | |
|------------------|------------|-----------------|
| • porchwoonkamer | • tv-kamer | • 2 slaapkamers |
| • eetkamer | • washok | • 2 badkamers |
| • keuken | • patio | • uitbreiding |

De hierboven vermelde maten zijn binnenmaten. De totaal bebouwde bruto oppervlakte van de woning, dus inclusief de wanden, bedraagt 210 m² en van de uitbreiding is 16 m².

CONSTRUCTIE EN AFWERKING VAN DE WONING

De buiten- en binnenwanden zijn opgetrokken uit gemetselde cementblokken en zijn voorzien van een gewapend betonnen ringbalk en de nodige gewapend betonnen kolommen. Beide zijden zijn afgewerkt met een cementen pleisterlaag en geschilderd.

De buitendeuren zijn van aluminium en massief houten voorzien van glazen ruiten. De binnendeuren zijn vlakke houten fabrieksdeuren. De ramen zijn van aluminium met glazen ruiten. De kozijnen zijn van cederhout en aluminium.

Het huis heeft een aantal lessenaarsdaken. Het zijn houten constructies met aluminium golfplaten. Het dak heeft aan alle zijden een overstek.

Het huis heeft een verlaagd plafond op een hoogte van circa 2,60 meter, bestaande uit een houten rachelwerk met kunststof schroten met een plafondplint.

De vloeren zijn vervaardigd van gladafgewerkte beton en voorzien van ceramische tegels.

De keuken heeft een aanrechtkast met bovenkasten en een ingebouwde roestvrijstalen dubbele spoelbak. De kasten en het bovenblad zijn gefabriceerd van gelamineerd hout. Er zijn wandtegels aangebracht.

De badkamers zijn voorzien van ceramische wandtegels, een ceramische toilet, een douche en een ceramische wastafel.

Het huis is aangesloten op het elektriciteits-, waterleiding- en kabelnet. De riolering komt uit op een beerput.

DE TUIN

De tuin van het huis is rondom begrensd met een muur van $\pm 1,2$ meter hoog. De muur is van blokken tussen betonnen kolommen met aan de voorkant een entree-opening en een inrij-opening met toegangshekken. Er is een betonnen oplooppad van het toegangshek naar de entree van de woning. De tuin is momenteel op wat onkruid na onbegroeid.

DE LIGGING

Het huis is gelegen op de hoek van een geasfalteerde weg met verlichting en een zandweg iets ten noorden van de hoofdweg van Noord naar Palm Beach en iets ten oosten van de High-rise hotels. Er is geen verhard trottoir aangebracht. Het is een rustige en gewilde woonbuurt met diverse woningen in wisselende, doch overwegend goede, kwaliteit en in verschillende grootte gebouwd.

DE ONDERHOUDSTOESTAND

De woning verkeert in een middelmatige staat van onderhoud. De uitbreiding is niet afgemaakt, er zijn diverse beschadigingen aan de bestaande woning en tuinmuur en het schilderwerk is danig verweerd. Verder is er nog de slijtage ten gevolge van het normaal gebruik en de ouderdom van de woning.

WAARDERING VAN HET ONROEREND GOED

Na zorgvuldige overwegingen van bovenomschreven gegevens en factoren wordt het gehele onroerend goed getaxeerd op:

HERBOUWWAARDE IN NIEUWBOUWSTAAT

Awg. 674,000.00 (Zeshonderdvierenzeventigduizend Arubaanse Florin)

	opp. in m ²	lengte in m	prijs per eenheid	waarde in Awg.
Woning	210.0		2,710.00	569,100.00
Uibreiding	16.0		2,640.00	42,240.00
Terreinomheining				62,400.00
Totaal (afgerond op duizenden)	226.00	0.00		674,000.00

VRIJ-MARKTWAARDE

Awg. 441,000.00 (Vierhonderdeenveertigduizend Arubaanse Florin)

	wegings- percentage ouderdom	wegings- percentage onderhoud	herbouw waarde	waarde in Awg.
Woning	55%	75%	569,100.00	234,753.75
Uibreiding	75%	25%	42,240.00	7,920.00
Terreinomheining	55%	75%	62,400.00	25,740.00
Subtotaal opstellen(HERBOUWWAARDE IN HUIDIGE STAAT)				268,413.75
Terrein	erfpacht	402	grondprijs/m ² 550	221,100.00
Vrije-marktwaarde op basis van de terreinwaarde en de kosten van de opstellen				489,513.75
Wegingsfactor marktomstandigheden/economische waarde				90%
Totaal (vrije-marktwaarde op basis van marktvergelijking afgerond op duizenden)				441,000.00

EXECUTIEWAARDE

Awg. 352,000.00 (Driehonderdtweënvijftigduizend Arubaanse Florin)

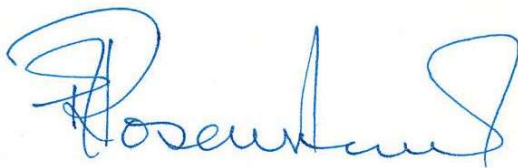
	wegings- percentage	vrije-markt waarde	waarde in Awg.
Opstellen	80%	241,572.38	193,257.90
Terrein	erfpacht	80%	198,990.00
Totaal (afgerond op duizenden)			352,000.00

Ondergetekende verklaart hierbij ervan uit te gaan dat de informatie verkregen door plaatselijke opname en verstrekt door opdrachtgever en derden, correct zijn. Voorts verklaart ondergetekende te goeder trouw te hebben gehandeld en generlei interesse te hebben in bovengenoemd onroerend goed noch in een eventueel daarop te verstrekken hypothecaire geldlening. Ondergetekende kan niet aansprakelijk worden gesteld voor ongeregelheden in de fundering en/of dakconstructie noch voor wat voor verborgen gebreken dan ook, zoals bijvoorbeeld termieten.

Aldus opgemaakt

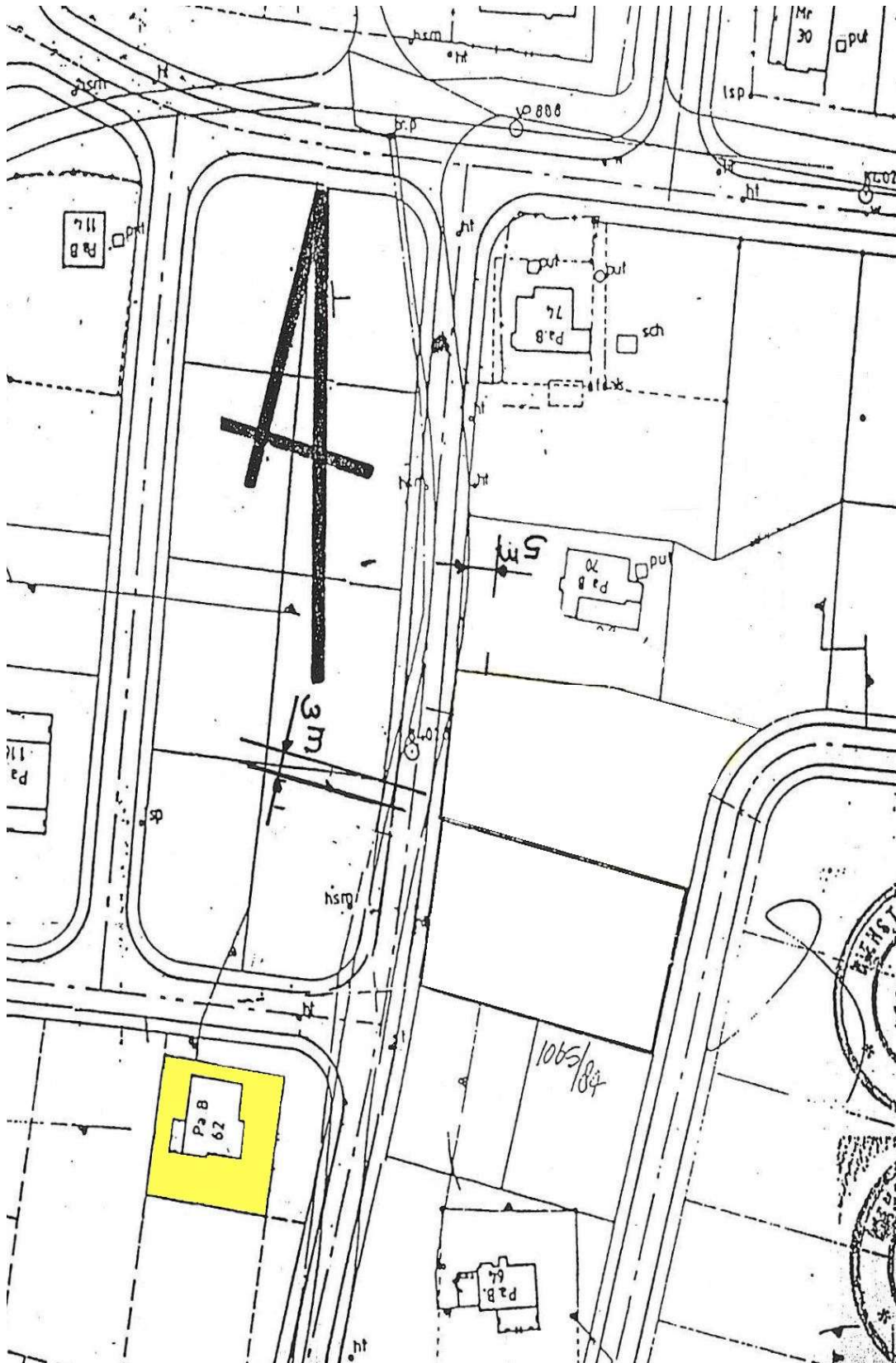
te Moko, Aruba

ARCOTEC N.V.



ir A.S. Rosenstand, directeur





Foto's



Foto's

