

GEVEL TAXATIE - RAPPORT

**Object: Woonhuis te Rooi Bosal, Rooi Bosal nr. 78-C,
Eerste afdeling, Sectie T, nr 2507 (C 1187-34)**



Opdrachtgever:

MER-CANN.

More Choice- Choose More

Piedra Plat 103-B, tel 592-1953

Email: mercann.bouwkundig.advies.buro@gmail.com

Taxatie nr. 2025-27

TAXATIE - RAPPORT

Ondergetekende,

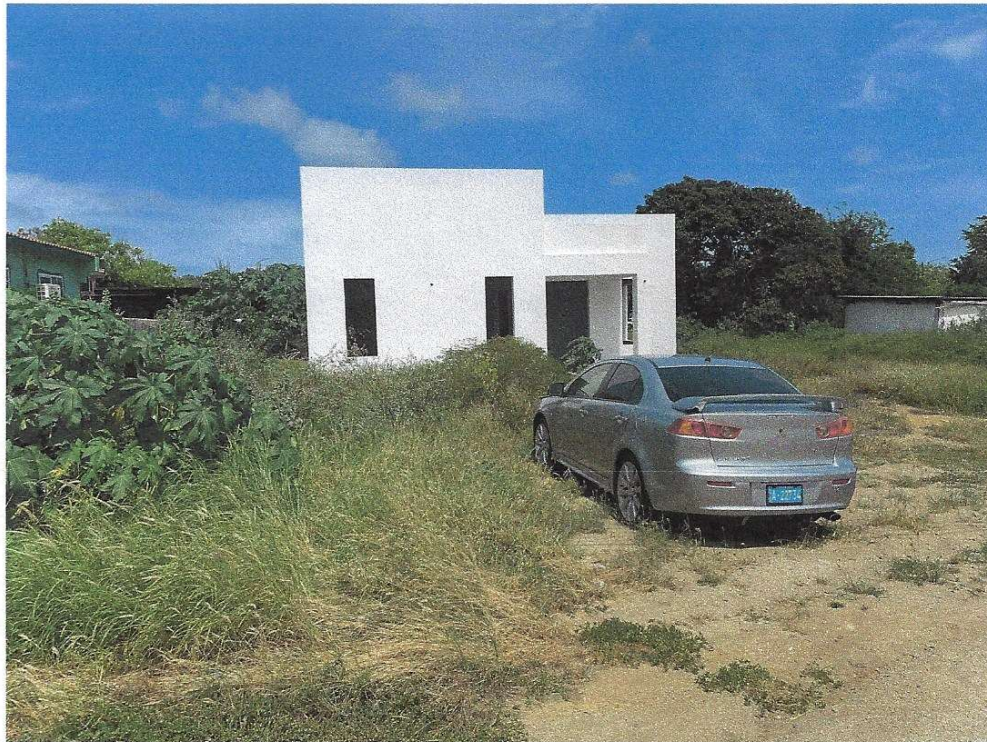
Ing. Lionel Alex Mercalina, wonende op Aruba,

Heeft op verzoek van
houdende op Aruba,

'kantoor

het erfpacht perceel,

gelegen te Rooi Bosal, plaatselijk bekend als Rooi Bosal nr. 78-C, met al het daarop gebouwde, kadastraal bekend als Eerste afdeling, Sectie T, nummer 2507, **ter grootte van 396 vierkante meter** op 05 november 2025 t.b.v. een gevel taxatie bezichtigd, opgenomen en zoals hieronder getaxeerd.



Voorkant voor van het woonhuis te Rooi Bosal.

MER-CANN.

More Choice- Choose More

Piedra Plat 103-B, tel 592-1953

Email: mercann.bouwkundig.advies.buro@gmail.com

TAXATIE - RAPPORT

Beschrijving:

Het Terrein; Kadastrale gegevens:

Een erfpachtterrein, ter grootte van 396 vierkante meter, te Rooi Bosal, plaatselijk bekend als Rooi Bosal nr. 78-C en kadastraal bekend als Eerste afdeling, Sectie T, nr. 2507.

Juridisch is het perceel geregistreerd onder nr. C 1187-34

Conform het kadastrale uittreksel van Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie Aruba, beter bekend als Hypotheekbewaarder de datum 23 oktober 2025, is bovenbedoelde erfpacht terrein 1-T-2507, voor 100% in erfpacht uitgegeven aan Mevr. Edeline Valerie Weller.

Het recht van erfpacht loopt tot 23 februari 2082.

Conform dezelfde Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie is boven bedoeld erfpachtterrein met al het erop gebouwde belast met een hypotheek, geregistreerd onder nr. B 1419-12 d.d. 31 mei 2023.

Conform dezelfde Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie is boven bedoeld erfpachtterrein met al het erop gebouwde niet bezwaard met een beslag.

De bebouwingen;

Op het terrein bevindt zich, voor zover het zichtbaar was, een in aanbouw zijnde woonhuisk groot ong. 124.0 vierkante meter, e.e.a. conform ontvangen plattegrond tekening van de opdrachtgever..

Hoogstwaarschijnlijk is de riolering van het woonhuis aangesloten op een septictank op het erf.

Het ziet er naar uit dat het erf niet afgezet is.

De ligging;

De woonhuis is gelegen in de wijk Rooi Bosal aan een niet geasfalteerde weg dicht bij Winston Baseball Field in Santa Cruz. Het woonhuis is gelegen aan een zandweg, zonder straatverlichting en is moeilijk bereikbaar; Niet alle buurt kavel zijn bebouwd. Bij de Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie Aruba, beter bekend als Kadaster, is het in de bijlagen opgenomen situatieplan verkrijgbaar. Tevens wordt gemakshalve verwezen naar het in de bijlagen opgenomen Google vogelvlucht situatieplan, ter indicatie van de locatie en ter indicatie van de route naar het woonhuis.

MER-CANN.

More Choice- Choose More

Piedra Plat 103-B, tel 592-1953

Email: mercann.bouwkundig.advies.buro@gmail.com

TAXATIE - RAPPORT

Het woonhuis:

Indeling: Van de opdrachtgever is er een plattegrond van dit woonhuis ontvangen welk toegevoegd is in de bijlage. Hieruit is de grootte van het woonhuis bepaald.

Constructie woonhuis:

Het ziet er naar uit dat de woning gebouwd is in traditioneel bouwmethode. De buiten muren zijn opgetrokken in betonblokken. De funderingen is hoogstwaarschijnlijk aangevuld met grondaanvulling. De begane grond vloeren zijn hoogstwaarschijnlijk in stampbeton uitgevoerd en voorzien van ceramische vloertegels, met plinttegels.

De muren zijn opgetrokken in 150mm dikke betonblokken.

De betonblokken muren zijn zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant gepleisterd en wit geschilderd.

Het dak van het woonhuis bestaat hoogstwaarschijnlijk uit een flauwhellend platdak constructie, opgebouwd uit onderslagbalken en gordingen waarover multiplex is aangebracht als dakbeschot. Mogelijkerwijs is hieroverheen asfalt bitumen aangebracht en daarna Lodoriet als waterdichte laag.

Het dak van het woonhuis heeft alleen aan de achterkant een dakoverstek van ongeveer 60cm.

Mogelijkerwijs is het plafond in het woonhuis uitgevoerd met gipsplaten.

Het woonhuis heeft geen ramen en geen buiten deuren. Het was niet zichtbaar of er binnen deuren geïnstalleerd zijn, maar naar verwachting zal dat niet het geval zijn. De dagkanten van het ramen en buiten deuren ziet er wel afgewerkt uit.

Conform de ontvangen plattegrond tekening heeft dit woonhuis twee badkamer; Naar verwachting zijn de badkamers nog niet geïnstalleerd. Daar er wel vloertegels aangebracht zijn in het woonhuis wordt in dit taxatierapport van uitgegaan dat de wandtegels in de badkamers ook al aangebracht zijn.

Naar verwachting zijn de keukenkasten ook niet geïnstalleerd.

De waterleidingen zijn mogelijkerwijs van kunststof gemaakt. Het woonhuis is nog niet aangesloten op de elektra net. De riolering is hoogstwaarschijnlijk uitgevoerd met kunststof buizen, maar het is niet zeker dat de septictank al gebouwd is.

Het perceel betreft een tussenperceel. Verder is het perceel niet afgezet.

TAXATIE - RAPPORT

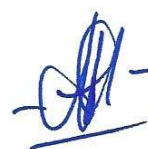
Onderhoudstoestand:

Het woonhuis is in aanbouw, maar gezien de onkruid erom heen is het aannemelijk dat de bouw ervan voor een lange tijd stil staat. Het woonhuis dient afgebouwd te worden.

De waarderingen;

Op grond van het vorenstaande, alsmede rekening houdende met de toe te kennen waarde van het erfpachtterrein, alsook met andere factoren, die de onderstaande waarden beïnvloeden, zoals o.a. de ligging enz. wordt het onroerend goed als volgt getaxeerd:

	Herbouwwaarde	Opp. m2	Prijs (Awg)/m2	HBW (AWG)
1	In aanbouw zijnde woonhuis in onafgebouwde staat.	124.00	2.000,00	248.000,00
	Totaal			248.000,00



Zegge: Afl. Twee honderd acht en veertig duizend 00/100

	Vrije markt waarde	Waardering	HBW (AWG)	VMW (AWG)
1	In aanbouw zijnde woonhuis in onafgebouwde staat.	95%	248.000,00	235.600,00
				235.600,00
		Opp. m2	Prijs (Awg)/m2	
5	Erfpachtterrein (erfpachtrecht)	396	200,00	79.200,00
	Totaal			314.800,00



Zegge: Afl. Drie honderd en veertien duizend acht honderd 00/100

	Executiewaarde	Waardering	Prijs (Awg)/m2	EW (AWG)
1	Opstallen	80%	235.600,00	188.480,00
2	Terrein	80%	79.200,00	63.360,00
	Totaal			251.840,00



Zegge: Afl. Twee honderd één en vijftig duizend acht honderd en veertig 00/100

MER-CANN.

More Choice- Choose More

Piedra Plat 103-B, tel 592-1953

Email: mercann.bouwkundig.advies.buro@gmail.com

TAXATIE - RAPPORT

Voornemens:

Mocht de eigenaar besloten het woonhuis af te bouwen, dan, voor zover het zichtbaar was, dient de volgende onderdelen nog verwerkt worden.

- 1) Electrakeuring en aansluiting. Ook elektra nis en watermeter nis bouwen
- 2) Leveren en installeren van armaturen / aircos / gasleiding e.d.
- 3) Inrichting van beide badkamers inclusief aansluiten op waterleiding en op rioleringsleidingen
- 4) Inrichting van de keuken. Model fabrieksmatig gelijkwaardig als Berloni Kitchen of Alno Kitchen
- 5) Leveren en aanbrengen alle binnen deuren; vlakke massief fineer binnen deuren, met scharnier en slot
- 6) Leveren en aanbrengen alle buiten ramen en deuren; aluminium
- 7) Schilderwerk, zowel binnen als buiten
- 8) Schoonmaken / opruimen terrein

De waarderingen na afbouw woonhuis;

Op grond van het vorenstaande, alsmede rekening houdende met de toe te kennen waarde van het erfpachtterrein, alsook met andere factoren, die de onderstaande waarden beïnvloeden, zoals o.a. de ligging en inclusief het afbouwen voor op Aruba geldige normen van vakmanschaap, enz. wordt het onroerend goed als volgt getaxeerd:

	Herbouwwaarde	Opp. m2	HBW (AWG)
1	In aanbouw zijnde woonhuis in onafgebouwde staat.	124.00	434.000,00
	Totaal		434.000,00



Zegge: Afl. Vier honderd vier en dertig duizend 00/100

	Vrije markt waarde	Waardering	VMW (AWG)
1	In aanbouw zijnde woonhuis in onafgebouwde staat.	100%	434.000,00
			434.000,00
		Opp. m2	
5	Erfpachtterrein (erfpachtrecht)	396	79.200,00
	Totaal		513.200,00



Zegge: Afl. Vijf honderd dertien duizend twee honderd 00/100

MER-CANN.

More Choice- Choose More

Piedra Plat 103-B, tel 592-1953

Email: mercann.bouwkundig.advies.buro@gmail.com

TAXATIE - RAPPORT

	Executiewaarde	Waardering	EW (AWG)
1	Opstallen	80%	347.200,00
2	Terrein	80%	63.360,00
	Totaal		410.560,00



Zegge: Afl. Vierr honderd en tien duizend vijf honderd en zestig 00/100

Aldus naar beste weten en kennis opgemaakt, d.d. 05 november 2025, te Oranjestad Aruba.

De taxateur,

Ing. L.A. Mercalina

MER-CANN.

More Choice- Choose More

Piedra Plat 103-B, tel 592-1953

Email: mercann.bouwkundig.advies.buro@gmail.com

TAXATIE - RAPPORT

Additionele impressie foto's van het woonhuis te Rooi Bosal nr. 24 A:



Voorkant van het woonhuis te Rooi Bosal



Rechts voor van het woonhuis



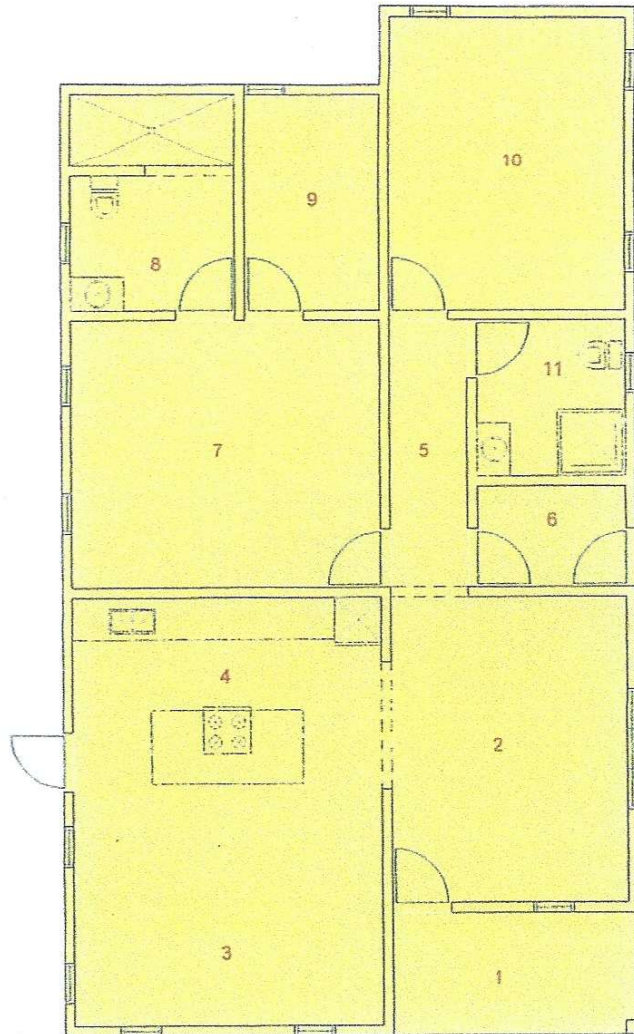
Achterkant van het woonhuis.

MER-CANN.

More Choice- Choose More

Piedra Plat 103-B, tel 592-1953

Email: mercann.bouwkundig.advies.buro@gmail.com



Partition:

1. Porch
2. Living
3. Dining
4. Kitchen
5. Hall
6. Laundry
7. Bedroom 1
8. Bathroom 1
9. Walk in closet
10. Bedroom 2
11. Bathroom 2



Kadastraal uittreksel (object) beperkt

Registratie bijgewerkt t/m	22-10-2025
Inzage per	23-10-2025
Referentie	2025-7686
Prijs uittreksel	AWG 24,00

Kadastrale aanduiding object

Kadastrale aanduiding	1 T 2507
Index	

Objectgegevens

Grootte	396 m ²
Omschrijving	Bouwterrein
Herkomst	Kadastraal perceel
Bladnummer	4
Bladvolgnr en ruit	G/2
Locatie	Rooi Bosal Aruba

Gerechtigde 1/1 Erfpacht

Naam
Persoonsnummer
Geboren
Geslacht
Burgerlijke staat
Beroep
Geboorteland
Woonadres

Rechten

Recht verkregen bij	C register deel/nummer 1187/34
Type akte	Erfpachtverlening ingeschreven op 23-2-2022 15:25:00 verleden op 23-2-2022 voor mr. T.R. Johnson erfpachtcanon AWG 297,00 geldig tot 23-2-2082

Gerechtigde 1/1 Eigendom

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





Kadastraal uittreksel (object) beperkt

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

Recht verkregen bij C register deel/nummer 1187/34
Type akte Erfpachtverlening
ingeschreven op 23-2-2022 15:25:00
verleden op 23-2-2022 voor mr. T.R. Johnson
erfpachtcanon AWG 297,00
geldig tot 23-2-2082

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



Kadastrale indeling

ed nr.3

Dit product is alleen bedoeld voor informatieve doeleinden en is niet bereid voor of geschikt voor juridische, technische of landmeetkundige doeleinden.
Het vertegenwoordigt geen onderzoek ter plaatse en vertegenwoordigt alleen de geschatte relatieve locatie van eigendoms grenzen.

4



Write a description for your map.

Write a description for your map.



- Blizz Salon
Domino's Pizza Santa Cruz
Maduro village
Mission Lirios de los Valles
Stadion Nadi Croes/ Crismo Angela
Winston Baseball Field

Google Earth

11/11/25 2:00 PM