

GEVEL TAXATIE - RAPPORT

**Object: Woonhuis te Paradijswijk, Caya Frere Antoon
nr. 13, Eerste afdeling, Sectie K, nr 1191 (C 996-9)**



Opdrachtgever: Fundacion Cas pa Comunidad Arubano

Eigenaar:

MER-CANN.

More Choice- Choose More

Piedra Plat 103-B, tel 592-1953

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

Taxatie nr. 2025-28

TAXATIE - RAPPORT

Ondergetekende,

Ing. Lionel Alex Mercalina, wonende op Aruba,

het erfpacht perceel,

gelegen te **Paradijswijk**, plaatselijk bekend als Caya Frere Antoon nr. 13, met al het daarop gebouwde, kadastraal bekend als Eerste afdeling, Sectie K, nummer 1191, **ter grootte van 720 vierkante meter** op 05 november 2025 t.b.v. een gevel taxatie bezichtigd, opgenomen en zoals hieronder getaxeerd.



Voorkant van het woonhuis te Paradijswijk.

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 720 vierkante meter, te Paradijswijk, plaatselijk bekend als Caya Frere Antoon nr. 3 (voorheen bekend als Paradijswijk nr. 227) en kadastraal bekend als Eerste afdeling, Sectie K, nr. 1191.

Juridisch is het perceel geregistreerd onder nr. C 996-9

Conform het kadastrale uittreksel van Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie Aruba, beter bekend als Hypotheekbewaarder de datum 23 oktober 2025, is bovenbedoelde erfpacht terrein 1-K-1191, voor 100% in erfpacht uitgegeven aan

Het recht van erfpacht loopt tot 22 januari 2047.

Conform dezelfde Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie is boven bedoeld erfpachtterrein met al het erop gebouwde belast met een hypotheek, geregistreerd onder nr. B 1210-43 d.d. 18 december 2015.

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 afgebouw woonhuis met achterporch, gezamenlijk groot ong. 118.40 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 erf is rondom afgezet met een gemetselde tuinmuur.

De ligging;

De woonhuis is gelegen in de wijk Paradijswijk aan een geasfalteerde weg in de nabijheid van EPB Oranjestad. Het woonhuis is gelegen aan een verharde weg, met straatverlichting en is goed bereikbaar; 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 100mm dikke betonblokken. De betonblokken muren zijn zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant gepleisterd en geschilderd.

Het dak van het woonhuis bestaat uit een combinatie lessenaarsdak constructie, opgebouwd uit dakbalken en gordingen waarover eterniet golfplaten zijn aangebracht als waterdichte laag.

Het dak van het woonhuis heeft aan verschillende kanten een dakoverstek van ca. 60cm.

Mogelijkerwijs is het plafond in het woonhuis uitgevoerd met kunststof schrootjes.

De ramen van het woonhuis zijn allemaal aluminium opschuif ramen in het 'colonial style' direct aangebracht in het metselwerk. De entree deur is mogelijkerwijs een van buiten kwaliteit houten buiten deur aangebracht middels een houten kozijn aan het metselwerk.

Er wordt aangenomen dat de binnen deuren houten vlakke fineer deuren zijn, aangebracht middels een houten kozijn aan het metselwerk.

Conform de ontvangen plattegrond tekening heeft dit woonhuis één badkamer; Naar verwachting is de badkamers ingericht met een closet pot, een wasbak en een douche. Ook wordt aangenomen dat de wanden in de badkamer tot ca 1.60m betegeld zijn.

Voor de keukenkasten wordt aangenomen dat het gebouwd zij dooreenlokaal timmerfabriek en afgewerkt met Formica. De keukenwanden zijn hoogstwaarschijnlijk betegeld tot ca. 2m hoogte.

De waterleidingen zijn van kopere messing. Het woonhuis is aangesloten op de elektra net. De riolering is hoogstwaarschijnlijk uitgevoerd met kunststof buizen, welk aangesloten is op een beerput op het erf.

Het perceel betreft een tussenperceel. Verder is het perceel afgezet met een met betonnen kolom verstevigde gemetselde tuinmuur, hoog ca. 1.2m.

MER-CANN.

More Choice- Choose More

Piedra Plat 103-B, tel 592-1953

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

TAXATIE - RAPPORT

Onderhoudstoestand:

Het woonhuis is aan een groot onderhoud beurt toe; Het schilderwerk aan de buitenkant laat te wensen over. De tuin dient ook ontdaan te worden van onkruid.

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	HBW (AWG)
1	Woonhuis excl. achter porch	95.50	191.000,00
2	Achter porch	22.90	34.350,00
	Totaal		225.350,00

Zegge: Afl. Twee honderd vijf en twintig duizend drie honderd en vijftig 00/100

	Vrije markt waarde	Waardering	VMW (AWG)
1	Woonhuis excl. achter porch	85%	162.350,00
2	Achter porch	85%	29.198,00
			191.548,00
		Opp. m2	
3	Erfpachtterrein (erfpachtrecht)	720	144.000,00
	Totaal		335.548,00

Zegge:

Afl. Drie honderd vijf en dertig duizend vijf honderd acht 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

	Executiewaarde	Waardering	EW (AWG)
1	Opstallen	80%	153.238,00
2	Terrein	80%	115.200,00
	Totaal		268.438,00

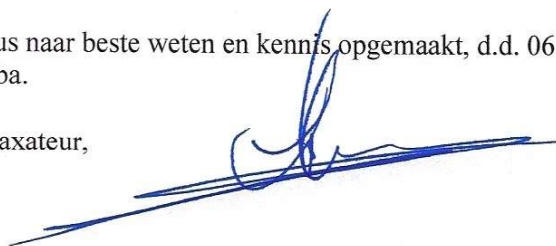


Zegge:

Afl. Twee honderdacht en zestig duizend vier honderd acht en dertig 00/100

Aldus naar beste weten en kennis opgemaakt, d.d. 06 november 2025, te Oranjestad Aruba.

De taxateur,



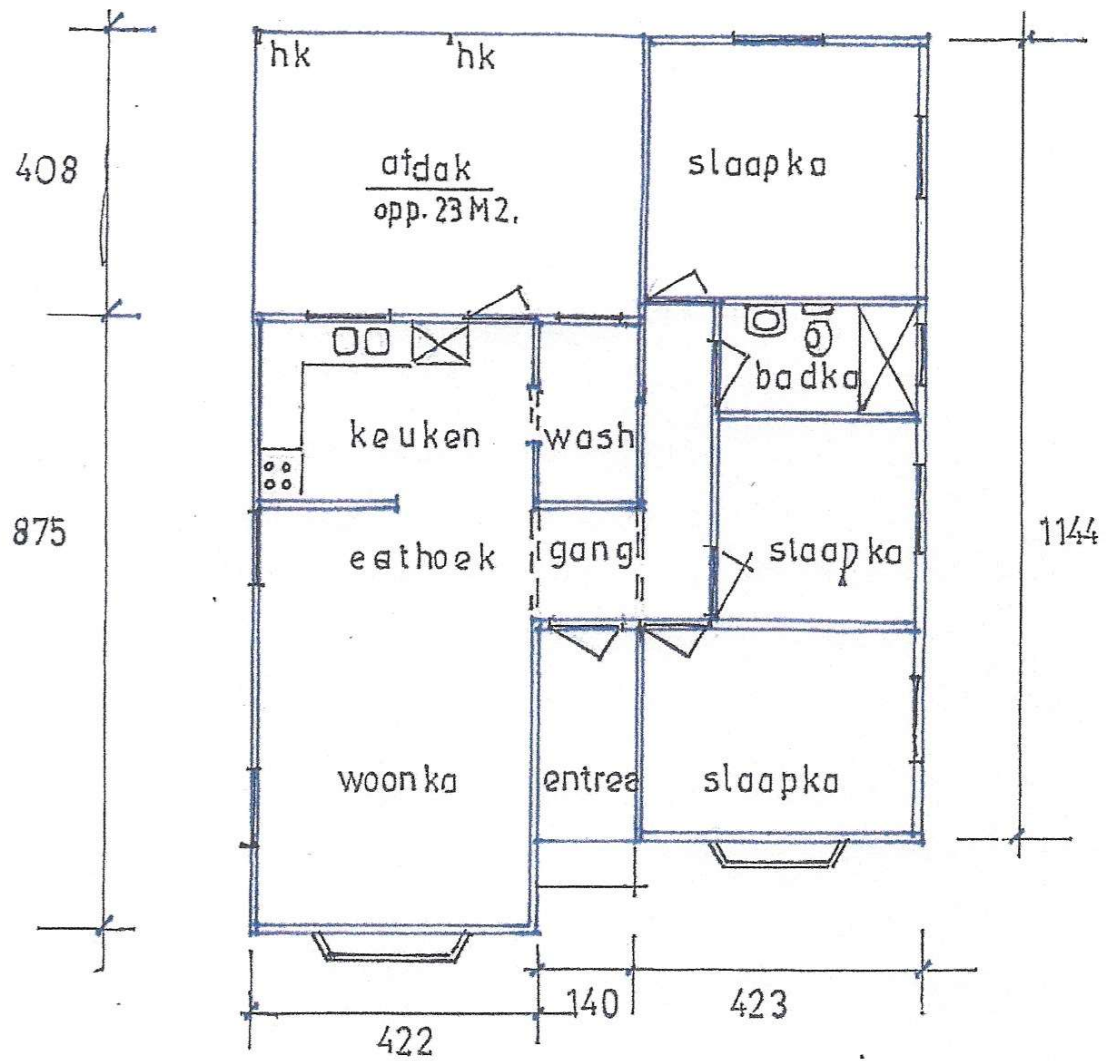
Ing. L.A. Mercalina

MER-CANN.

More Choice- Choose More

Piedra Plat 103-B, tel 592-1953

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





Kadastraal uittreksel (object) beperkt

Registratie bijgewerkt t/m	22-10-2025
Inzage per	23-10-2025
Referentie	2025-7686
Prijs uittreksel	AWG 32,00

Kadastrale aanduiding object

Kadastrale aanduiding	1 K 1191
Index	

Objectgegevens

Grootte	720 m ²
Omschrijving	Woonhuis en erf
Herkomst	Kadastraal perceel
Bladnummer	6
Bladvolgnr en ruit	F/5
Locaties	Caya Frere Antoon 13 Aruba
	Ponton Aruba

Gerechtigde 1/1 Erfpacht

Naam
Geboren
Geslacht
Burgerlijke staat
Beroep
Geboorteland
Woonadres

Rechten

Recht verkregen bij	C register deel/nummer 996/9
Type akte	Overdracht
	koopprijs AWG 100.000,00
	ingeschreven op 18-12-2015 16:15:00
	verleden op 18-12-2015 voor mr. M.J.C. Tromp
	erfpachtcanon AWG 648,00
	geldig tot 22-1-2047

Gerechtigde 1/1 Eigendom

Naam	ARUBA
Persoonsnummer	0113973





Kadastraal uittreksel (object) beperkt

Zetel	Aruba
Aard	Onbekend
Adres	Sabana Blanco 68 Aruba

Subjectaantekening

Omschrijving

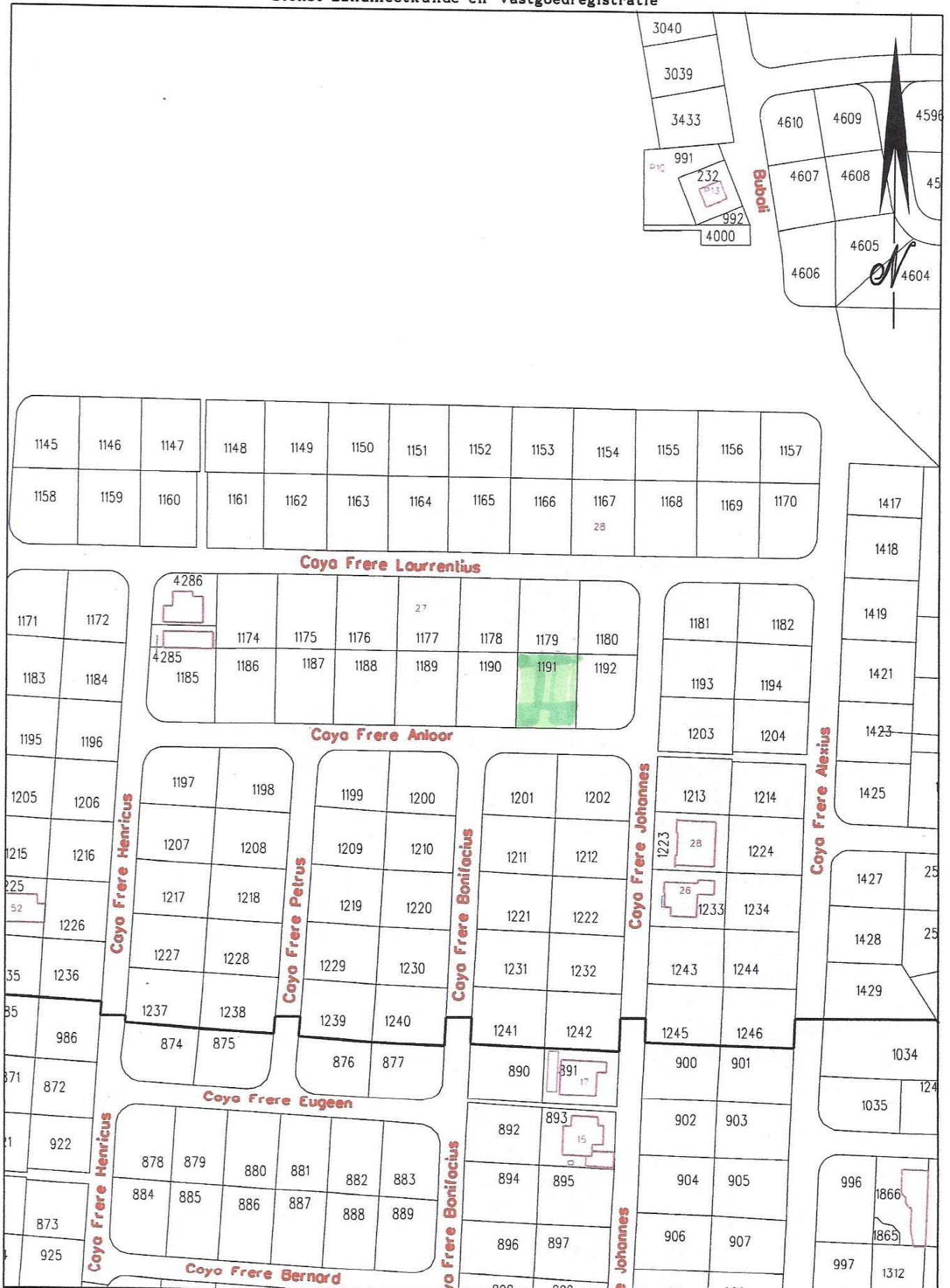
Na grondig onderzoek op de uitgangssituatie:
C 73/21;
C 285/102;
C 664/32.
Is gebleken dat alleen C 664/32 actueel is, voor zover het van toepassing is.

Rechten

Recht verkregen bij Type akte	C register deel/nummer 267/103 Erfpachtverlening ingeschreven op 22-1-1987 0:00:00 verleden op 22-1-1987 voor mr. J.R. Croes erfpachtcanon AWG 648,00 geldig tot 22-1-2047
Recht verkregen bij Type akte	C register deel/nummer 664/32 Tenaamstelling ingeschreven op 20-2-2006 15:05:00 verleden op 28-5-2002 voor Gouverneur van Aruba

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





PROJECT:				DISCLAIMER				Formaat: A4 Kadastrale indeling			
DATUM	GETEKEND	OPDRACHT NR.	KWITANTIE NR.	This product is for informational purposes only and may be prepared for or be suitable for legal, engineering or surveying purposes. It does not represent an on-the-ground survey and represents only the approximate relative location of property boundaries. Dit product is alleen bedoeld voor informatieve doeleinden en is niet bereid voor of geschikt voor juridische, technische of landmeetkundige doeleinden. Het verleggen van de grenzen ter plaatse en verleggen van de grenzen alleen de geschikte relatieve locatie van eigendoms grenzen.				Schaal	Afdeling	Sectie	Blad nr.
23/10/2025	FS		20253318					1:2000	1	K	6

Write a description for your map.

Clinic dr. Croes
Feature 1
Feature 2
Feature 3

