



Cumana 77- F, Aruba  
Tel. : (297) 582 8900  
Fax. : (297) 582 3273  
Cell. : (297) 593 1759  
E-mail: pro\_q@setarnet.aw

## TAXATIE RAPPORT

Opdrachtgever : Directie van Aruba Bank N.V.

Taxatie adres : Pos Chiquito 27- D

Datum : 23 juli 2021

Rapportnummer : A - 21/090

Juridische eigenaar :

Register : C , deel 773 nr. 46

Kadastraal bekend : Land Aruba Derde Afdeling Sectie G nr. 830

Perceel : Erfpacht

Grootte : ca. 648 m<sup>2</sup>

Canon : Afl. 388,80

Notaris : mr. R.E. Yarzagaray

Datum van akte : 27 november 2008

Datum van overschrijving : 27 november 2008

Recht van erfpacht tot : 9 december 2043

Huidig juridische status

Register : B, deel 1146 nr. 20, ingeschreven op 14 oktober 2013

## Inleiding

In opdracht en voor rekening van de Directie van Aruba Bank N.V. heeft ondergetekende, Bouwtechnisch Bedrijfskundig Ingenieur Ralph C. Wever, een erfpachtperceel met het daarop gebouwd betonstenen woonhuis met een losstaand in aanbouw zijnde appartement annex een garage en een losstaande garage staande en gelegen te Pos Chiquito 27- D, bezocht en geïnspecteerd.

## Doel

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

## Ligging

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

## Waardering

De indicatieve executiewaarde van het erfpachtperceel met het daarop gebouwd woonhuis inclusief appartement annex garage en een losstaande garage wordt door ondergetekende geraamd op:

Afl. 208.000,00

(zegge: Tweehonderdachtduizend Arubaanse Florins)

De indicatieve herbouwwaarde ten behoeve van verzekeringsdoeleinden van het woonhuis inclusief appartement annex garage en een losstaande garage wordt door ondergetekende geraamd op:

Afl. 331.000,00

(zegge: Driehonderdéénendertigduizend Arubaanse Florins)

De indicatieve vrije marktwaarde van van het erfpachtperceel met het daarop gebouwd woonhuis inclusief appartement annex garage en een losstaande garage wordt door ondergetekende geraamd op:

Afl. 277.000,00

(zegge Tweehonderdzevenenzeventigduizend Arubaanse Florins)

## Technische beschrijving

Op bovengenoemd perceel is gebouwd een woonhuis met een grondvloeroppervlakte van ca. 107 m<sup>2</sup>, een gewapende betonnen vloer van ca. 18 m<sup>2</sup>, woontrailer van ca. 33 m<sup>2</sup>, een in aanbouw zijnde appartement van ca. 26 m<sup>2</sup> annex garage van ca. 56 m<sup>2</sup> en een losstaande garage van ca. 30 m<sup>2</sup>.

## Indeling

Het woonhuis is onderverdeeld in een foyer, woon-/eetkamer/keuken, hal, twee slaapkamers en één badkamer. Appartement 1 is onderverdeeld in een eetkamer/keuken, één slaapkamer, één badkamer. De woontrailer is onderverdeeld in een keuken, gang, twee slaapkamers en één badkamer. Het in aanbouw zijnde appartement is onderverdeeld eetkamer/keuken, één slaapkamer en één badkamer.

## Constructie omschrijving

Structuur	: Traditioneel, opgetrokken uit lokaal vervaardigd beton blokken / het appartement is opgetrokken uit een stalen structuur en is verder met een houten structuur opgetrokken en bekleed met multiplex platen
Dak	: Lessenaarsdaken / platte daken
Vloeren	: Gewapende betonvloeren gestort op de grondaanvulling / houten vloer bij de woontrailer

## Materiaal omschrijving

Dakbedekking	: Gegolfde cementvezel platen / gegolfde metaal platen / bitumen dakbedekking
Plafondafwerking	: In het zicht gelaten dakstructuur/ kunststof schrootjes
Wandafwerking	: Fijn afgewerk zand/cement pleisterwerk / geverfde T-1-11 panelen
Vloerbedekking	: Keramische tegels / linoleum in de woontrailer / ruw afgewerkte gewapend betonvloer bij garage 2
Kozijnen	: Vervaardigd uit cederhout dan wel vurenhout
Ramen	: Aluminium schuiframen / massief houten draairamen voorzien van glazen ruiten

<b>Buitendeuren</b>	: Massief houten paneeldeuren al dan niet voorzien van glazen ruiten
<b>Binnendeuren</b>	: Vlakke massief houten fabrieksdraaideuren
<b>Badkamerinrichting</b>	: Hang wasbak / staande wasbak / douche ruimte / closet pot
<b>Wandafwerking</b>	: Geheel betegeld in het woonhuis / gedeeltelijk in het appartement / geen tegels in de woontrailer
<b>Keukeninrichting</b>	: Zowel in het woonhuis als in het appartement is de keuken uitgerust met een lokaal vervaardigd keukenmeubel waar een roestvrijstalen spoelbak is ingebouwd en is verder voorzien van de nodige kasten en laden. Het geheel is met geplastificeerde platen afwerkt. Het meubel in de woontrailer is met een beitslaag afgewerkt en bekroond met een granietplaat
<b>Wandafwerking</b>	: Plaatselijk bedekt met tegels

## Diverse

### **Omheining**

Middenhoog tot hoog bepleisterd en beschilderd betonstenen muren in combinatie met gewapende kolommen.

### **Openbare nutsvoorzieningen**

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

### **Rioleringsysteem**

Het rioleringsysteem is middels p.v.c.-buizen op een beerput aangesloten.

### **Perceelindeling**

De tuin is summier aangeplant en is licht begroeid met onkruid. Er staat een woonhuis waarvan een deel is afgescheiden ten behoeve van een appartement. Naast dit woonhuis is één op blokken opgetrokken woontrailer. Hiernaast staat een overdekte carport en ten zuiden tegen de zuid-tereingrens staan een andere garage annex een in aanbouw zijnde appartement.

### **Onderhoud**

Het geheel wordt niet optimaal onderhouden en verkeert in een licht vervallen staat van onderhoud. De dakbedekking van het appartement vertoont ernstige verrotting en lekkages. Verschillende gegolfde metaalplaten vertonen ernstige roestvorming en zelfs lekkages op enkele plaatsen. De woontrailer dient geheel opgeknapt te worden. Het verfwerk aan de buitenkant van het woonhuis is aan het schilferen en de boeidelen dienen ook geverfd te worden. De gegolfde metaalplaten van de carport en boven de porch van het appartement vertonen ernstige roestvorming.

## Commentaar

Het perceel ligt aan een verharde zijweg van de secundaire weg leidende van Pos Chiquito in de noordwestelijke richting naar Balashi, ter hoogte van Han Man Supermarket. Het perceel is gemakkelijk middels verharde wegen bereikbaar. Zoals eerder vermeld, worden de opstallen niet of weinig onderhouden waardoor de kwaliteit en zo ook de waarde ervan minder wordt.

Tijdens onze inspectie zijn er lekkages, waarbij één ernstig, waargenomen. Enkel gegolfde dakplaten dienen vervangen te worden.

De opstallen zijn gebouwd naar eisen van gemiddeld vakmanschap onder verwerking van bouwmaterialen van gangbare kwaliteit.

## Verantwoordelijkheden

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

De taxateur heeft met betrekking tot de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgemaakt.

Met uitzondering van de opdrachtgever mag niets uit dit rapport worden gepubliceerd, gefotocopieerd of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van de taxateur.

Dit rapport zal niet aan derden ter beschikking worden gesteld zonder overleg te plegen met de opdrachtgever.

Ondergetekende kan niet aansprakelijk worden gesteld voor ongeregeldheden 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.

## Waardebegrip

### **Executiewaarde**

De waarde van het onderpand, dat bij gedwongen verkoop naar verwachting zal opbrengen.

### **Herbouwwaarde**

Het bedrag dat nodig is voor de herbouw van het verzekerd object, direct ná het voorval op dezelfde locatie en met dezelfde bestemming.


## Marktwaaarde

De prijs waartegen het onderpand op de datum van de waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zou kunnen worden verkocht, waarbij het onderpand openlijk op de markt wordt aangeboden en dat een normaal tijdsbestek beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen.

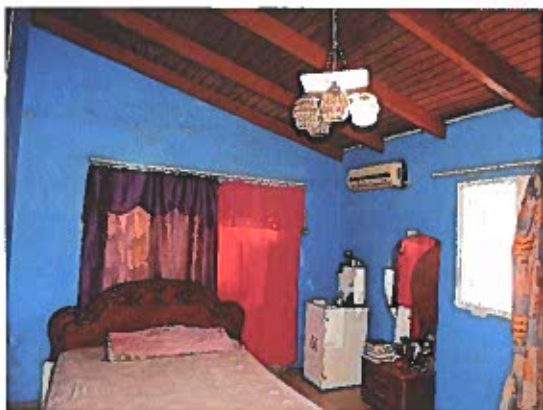
## Persoonlijke interesse

Ondergetekende, Ralph C. Wever, verklaart hierbij er vanuit te gaan dat de informatie verkregen door plaatselijke opname en verstrekt door de opdrachtgever en derden, correct zijn. Voorts verklaart ondergetekende bovengenoemd erfpachtperceel met de daarop gebouwde opstallen naar eer en geweten en beste kennis van zaken te hebben gewaardeerd en geen belang te hebben in eventuele verdere transacties hiervan.

Aldus opgemaakt en getekend op Aruba, 23 juli 2021,

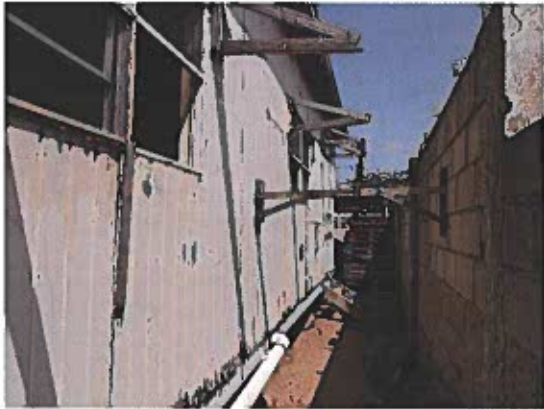
  
ing. *Ralph C. Wever*  
Taxateur namens  
Pro Q Engineering N.V.



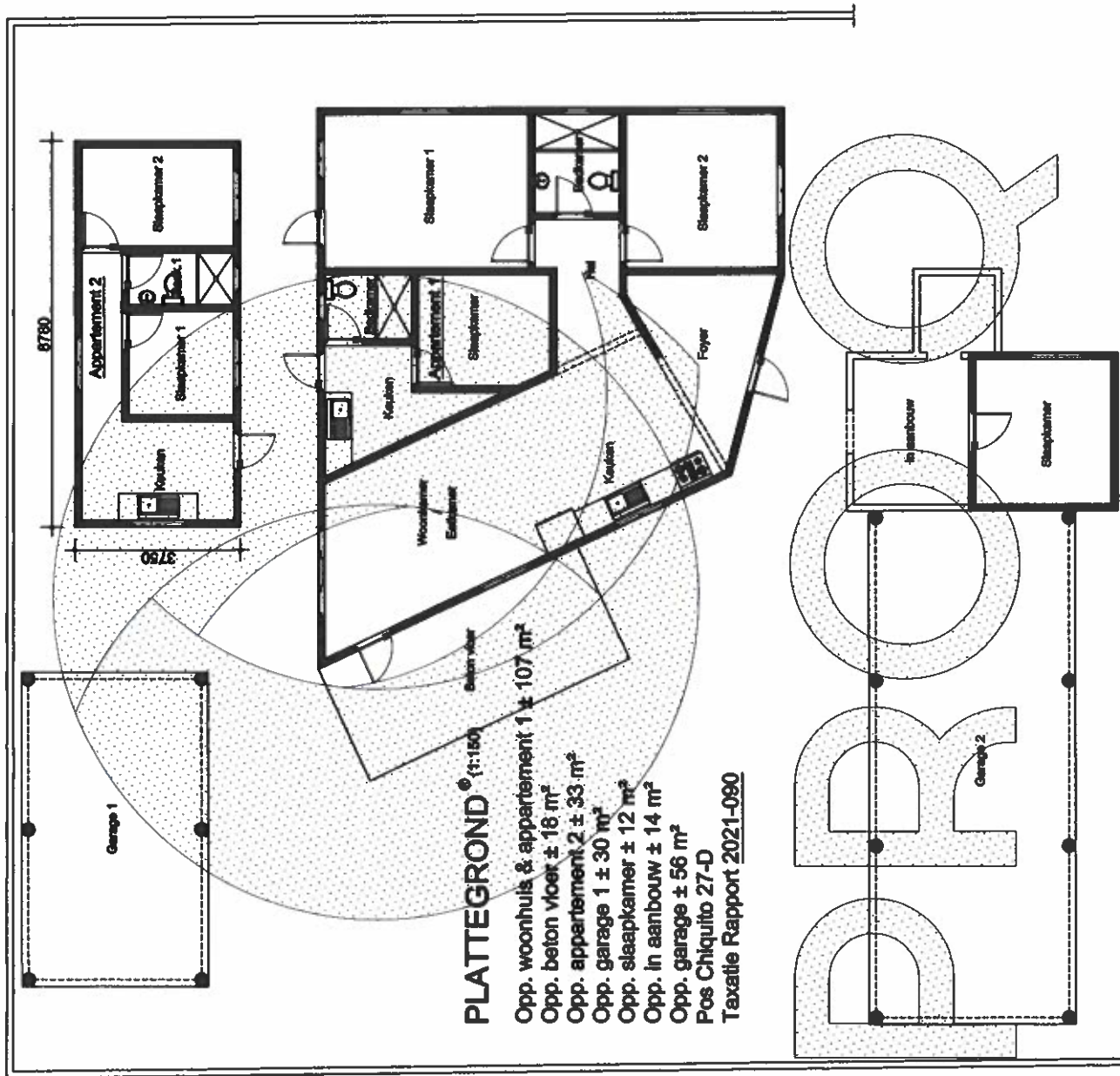












### PLATTEGROND® (1:150)

- Opp. woonhuis & appartement 1 ± 107 m<sup>2</sup>
- Opp. beton vloer ± 18 m<sup>2</sup>
- Opp. appartement 2 ± 33 m<sup>2</sup>
- Opp. garage 1 ± 30 m<sup>2</sup>
- Opp. slaapkamer ± 12 m<sup>2</sup>
- Opp. in aanbouw ± 14 m<sup>2</sup>
- Opp. garage ± 56 m<sup>2</sup>

Pos Chiquito 27-D  
 Taxatie Rapport 2021-080



224

882

883

139

884

885

140

1023

147

1022

889

1024

890

893

891

146

894

895

896

897

898

899

900

908

910

909

638

637

901

902

152

153

154

624

650

903

904

906

830

905

157

831

911

1252

1253

3264

161

162

163

252

2344

164

232

835

836

148

149

150

1762

151

764

158

159

254

799

800

2322

694

166

167

1766

168

1767

801

1255

568

569

233

169

170

81

922

923

924

POS

2321

840

841

2323

166

167

2344

164

171

933

851

934

935

936

937

1282

1281

912

1766

168

1767

1255

801

568

569

233

169

170

99

748

573

938

458

842

843

1280

1115

1114

1113

1279

1278

1277

2342

1276

173

1275

174

250

100

228

101

102

457

590

1249

104

970

971

617

1383

1384

1360

1361

2791

2792

2793

727

784

