

TAXATIERAPPORT

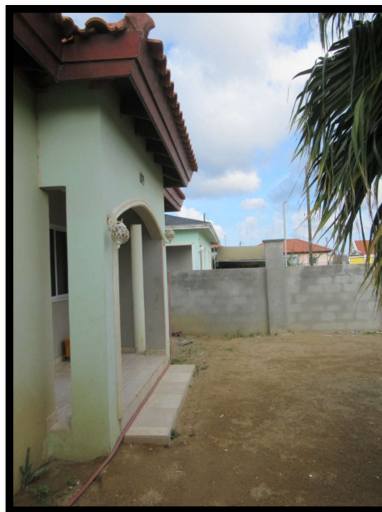
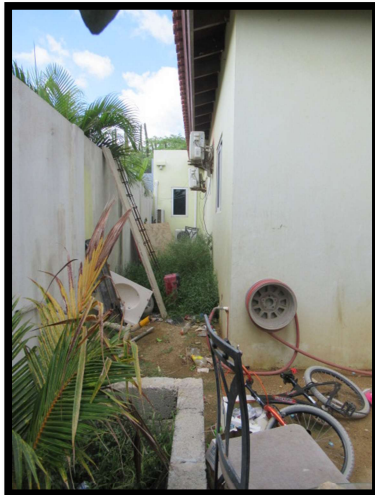
Betreffende het perceel eigendomsgrond met kadastrale index D12801 afkomstig van het moederperceel kadastraal bekend als 1-L-395 met het daarop bevindende betonstenen woonhuis en appartementen plaatselijk bekend als Purun 109, ten name
en in opdracht van de directie van Aruba Bank N.V.



Vooraanzicht van de woning te Purun 109



Vooraanzicht van de appartementen te Purun 109



Buitenkant van de woning met in aanbouwzijnde appartement aan de achterkant van de woning te Purun 109.

Taxatierapport

1. Algemene informatie

A: Algemeen.

Ondergetekende, ing. Antonio Wilson, bouwkundig adviseur en taxateur o.g. verklaart in opdracht van de directie van Aruba Bank N.V een taxatierapport te hebben gemaakt van het perceel eigendomsgrond met kadastrale index D12801 afkomstig van het moederperceel kadastral bekend als 1-L-395 met het daarop bevindende betonstenen woonhuis met in aanbouwzijnde appartement en een drie onderen 1 kap appartementen gebouw plaatselijk bekend als Purun 109, 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 appartement
- een plattegrond van twee onder 1 kap betonstenen appartementen met een in aanbouwzijnde derde appartement.
- een opname en inspectie van de buitenkant van bovengenoemde onroerende goederen op 9 oktober 2024

Het perceel eigendomsgrond kadastraal geregistreerd als Eerste district van land Aruba, Sectie L, nummer 395 met index D12801 staat ingeschreven in het hypotheek register C-964-46 op 27 januari 2015 ten name van

Het perceel eigendomsgrond is groot 510 m²

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-1: De indeling van het betonstenen woonhuis en het in aanbouwzijnde appartement.

	Benaming	Oppervlakte	
01	Porch	5.27	m ²
02	Woonkamer en eetruimte	30.74	m ²
03	Keuken	9.55	m ²
04	Gang	4.25	m ²
05	Slaapkamer 1	15.96	m ²
06	Badkamer 1	4.49	m ²
07	Badkamer 2	4.49	m ²
08	Slaapkamer 2	13.02	m ²
09	Slaapkamer 3	9.88	m ²
	Totale woning oppervlakte	97.65	m²
09	In aanbouw appartement achter de woning: Keuken en woonruimte, 2 slaapkamers, badkamer en badkamer 3 t.b.v de woning	58.70	m²

C-2. De indeling van de appartementen met in aanbouwzijnde derde appartement

	Appartement 1		
01	Entree	1.82	m ²
02	Woonruimte, eetruimte en keuken	19.72	m ²
03	Gang en badkamer	6.64	m ²
04	Slaapkamer	15.30	m ²
	Totaal appartement 1	43.48	m²
	Appartement 2 is identiek als appartement 1	43.48	m²
	Totaal aan afgebouwde en bewoonde appartementen	86.96	m²
	In aanbouwzijnde derde appartement aan de achterkant: Keuken en woonruimte, 2 slaapkamers en badkamer	52.10	m²

2. Beschrijving:**A: Constructief.**

01. Fundering: De fundering van de woning en appartementen is van gewapend betonnen stroken waarop het metselwerk is opgetrokken tot aan de betonnen begane grondvloer.

02. Begane grondvloer: De vloeren van de woning en appartementen zijn van beton op grondaanvulling.

03. Wanden: De wanden van de woning en de wanden van de appartementen zijn van gemetselde betonnen blokken.

04. De structuur: De wanden van de woning appartementen zijn op raam- en deurkozijn hoogte verstevigd met een gewapend betonnen ringbalk.

05. Het dak: De woning is bedekt met een schilddak en de aangebouwde appartement met een platdak. Het schilddak is gebouwd met houten balken, plywood platen, asfalt papier, houten tengels en panlatten en afgewerkt met klei dakpannen. Het plat dak is gebouwd met houten balken, plywood platen, asfalt papier en afgewerkt met ruberoïd.

Het dak van de twee identieke appartementen is een schilddak gebouwd met houten balken, plywoodplaten, asfalt papier en afgewerkt met asfalt shingles. Het in aanbouwzijnde appartement aan de achterkant is gebouwd met een platdak en afgewerkt met ruberoïd.

B. Materialen en afwerkingen:

01. Vloerafwerking: De vloeren van de woning en appartementen zijn afgewerkt met keramische tegels. Het in aanbouwzijnde appartementen worden ook met keramische tegels afgewerkt.

02. Wandafwerking: De metselwerk wanden van de woning en appartementen zijn tweezijdig bepleisterd en voorzien van schilderwerk. De badkamer wanden zijn tot plafond hoogte afgewerkt met geglaazuurde wand tegels. Ter plaatse van de aanrechtkast zijn de keuken wanden afgewerkt met twee rij geglaazuurde wand tegels.

De wanden van de uitbreiding worden op identieke manier afgewerkt.

03. Plafondafwerking: De woning en appartementen zijn voorzien van een verlaagd plafond afgewerkt met gipsplaten. **Het in aanbouwzijnde appartementen worden op identieke wijze afgewerkt.**

04. Ramen: De woning en appartementen zijn voorzien van aluminium schuif ramen met glazen ruiten.

05. Deuren: De woning en appartementen worden aan de buiten kant afgesloten met een massieve houten deur. Alle binne deuren zijn vlakke plywood deuren. Alle houten deuren zijn afgehangen in een houten kozijn.

Het in aanbouwzijnde appartementen worden met identieke deuren afgewerkt.

06. Inrichting van de badkamer: De badkamer van de woning en appartementen zijn ingericht met een douche-ruimte, een closetpot en een keramische wasbak op pedestal.

De nieuwe badkamers worden identiek ingericht.

07. Inrichting van de keuken: De keuken van de woning is ingericht met een met plywood gebouwde aanrechtkast en afgewerkt met formica. Een r.v.s wasbak is aangebracht.

De appartementen worden uitgevoerd met een betonnen aanrechtkast met plywoodkast deuren en laden. Het aanrecht wordt afgewerkt met een graniet stenen blad.

08. Inrichting van de slaapkamers: N.V.T.

09. Water en Riolering: Waterleidingen zijn uitgevoerd met koperen buizen binnen de woning en appartementen. Ale buiten leidingen zijn uitgevoerd met Hep2O buizen tot aan de watermeter.

De rioleringen van de woning en appartementen zijn uitgevoerd met p.v.c. afvoerbuizen die op een apparte beerput zijn aangesloten.

Het in aanbouwzijnde appartementen zijn uitgevoerd met Hep2O buizen voor de water leiding en worden op de bestaande riolering van de woning of appartementen aangesloten.

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

De nieuwe appartementen worden op identieke wijze geïnstalleerd.

11. Terreinscheiding: Het perceel eigendomsgrond is drie zijdig afgesloten met een 1.80m hoge metselwerk muur in combinatie met betonnen kolommen. Op de noordgrens zijn de gevels van de appartementen gebouwd. De oost- en westgrenzen zijn niet voorzien van pleisterwerk.

Ter plaatse van de woning is op de zuidgrens een betonstenen muur gebouwd in combinatie met gewapend betonnen kolommen.

12. Tuin: De tuin ter plaatse van de woning is iets begroeid met enkele sierplanten.

C. Noemenswaardigheden.

Op de dag van inspectie waren de woning en appartementen bewoond. De woning en appartementen zijn alléén van de buitenkant geïnspecteerd. Conform informatie verkregen van de eigenaar zijn de binnenkant van de appartementen op identieke wijze als de woning afgewerkt.

Het is niet bekend of de in aanbouw zijnde appartementen afgebouwd

De woning en appartementen verkeren in een redelijk staat van onderhoud. Er is gebruik gemaakt van standard en eenvoudige materialen.

Opgemerkt moet worden dat de appartementen tot op de noordgrens van het perceel zijn gebouwd. Het is niet bekend of er een geldige bouwvergunning is voor de uitbreiding van de woning en appartementen gebouw.

D. De waarderingen:

Het betonstenen woonhuis en appartementen zijn gebouwd op eigendomsgrond en is gesitueerd aan een verharde weg te Purun, Modanza. De woning ligt op minder dan 5 minuten rijafstand naar hoofdweg de Watty Vos Boulevard en de verbindings wegen naar Tanki Leendert, paradera en omstreken. Scholen, kerken, sport faciliteiten en de stranden te Oranjestad liggen op minder dan 15 minuten rijafstand.

Na zorgvuldige overweging van verschillende factoren, waarbij rekening is gehouden dat gebouwd is op eigendomsgrond, de kwaliteit van de aanwezige bouwmaterialen, de staat van onderhoud van de woning en appartementen, de huidige marktsituatie wordt bovengenoemde woning als volgt getaxeerd:



Locatie Purun 109.

De herbouwwaarde inclusief alle aanwezige vaste inrichting:

Omschrijving	Grootte	Prijs / m ² Afl.	Herbouw waarde Afl.
Woning	98 m ²	2.460,00	241.080,00
Appartement achte de woning	59 m ²	2.020,00	119.180,00
Appartement 1 en 2	87 m ²	2.140,00	186.180,00
Appartement 3 (achter de appartementen)	52 m ²	2.020,00	105.040,00
Omheining oost- en westgrenzen	1 ps	25.000,00	25.000,00
Totale herbouwwaarde			Afl. 676.480,00

De huidige vrije- marktwaarde inclusief de aanwezige vaste inrichting:

Omschrijving	Waardering	Herbouwwaarde Afl.	Vrije markt waarde Afl.
Woning	80%	241.080,00	192.864,00
Appartement achte de woning in aanbouw	50%	119.180,00	59.590,00
Appartement 1 en 2	75%	186.180,00	139.635,00
Appartement 3 in aanbouw (achter de appartementen)	50%	105.040,00	52.520,00
Omheining oost- en westgrenzen	75%	25.000,00	18.750,00
	Grootte	Prijs / m ²	
Terrein eigendomsgrond	510 m ²	320,00	163.200,00
Huidige vrije marktwaarde			Afl. 626.559,00

De huidige executiewaarde inclusief de aanwezige vaste inrichting:

Omschrijving	Waardering	Vrije marktwaardde	Executie waarde
Opstallen	80%	463.359,00	370.687,00
Terrein eigendomsgrond	80%	163.200,00	130.560,00
De huidige executiewaarde			Afl. 501.247,00

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 San Nicolaas, Aruba d.d. 11 oktober 2024

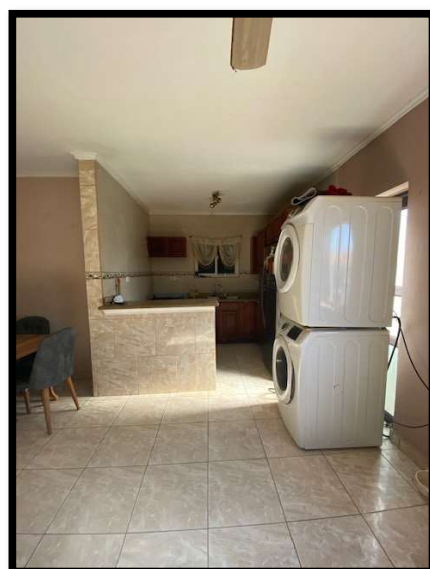
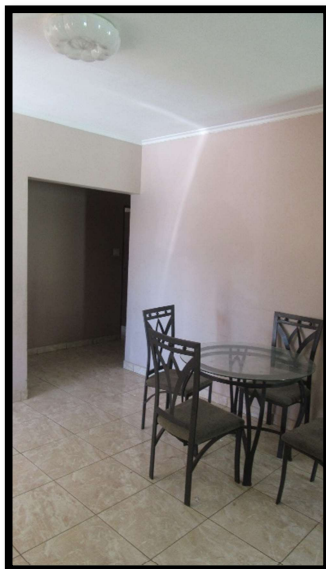
Wilson Consultancy N.V

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

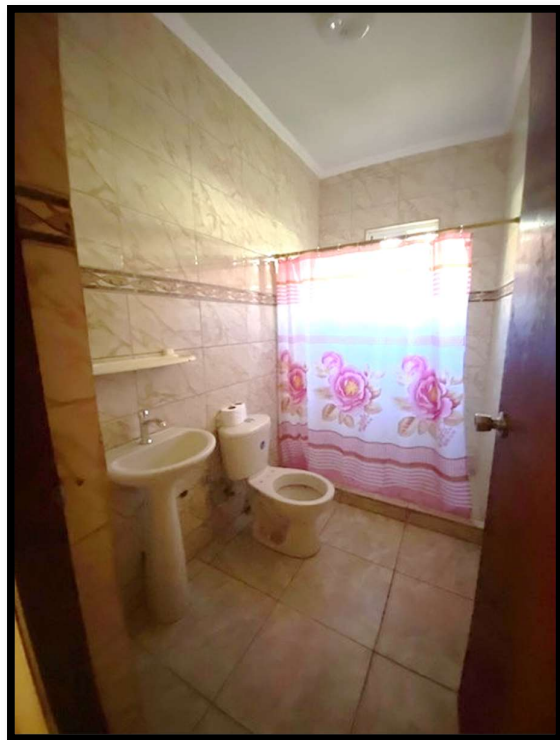
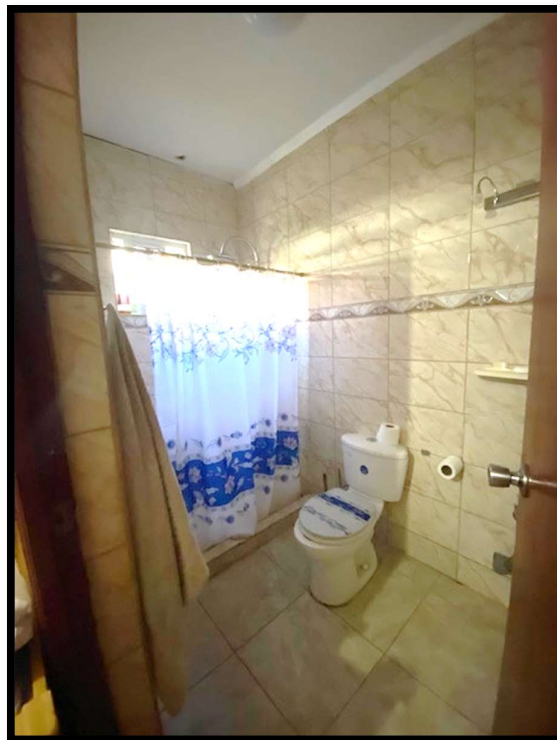
ing. Antonio Wilson.
Bouwkundig adviseur / Taxateur o.g

Bijlage (s) :

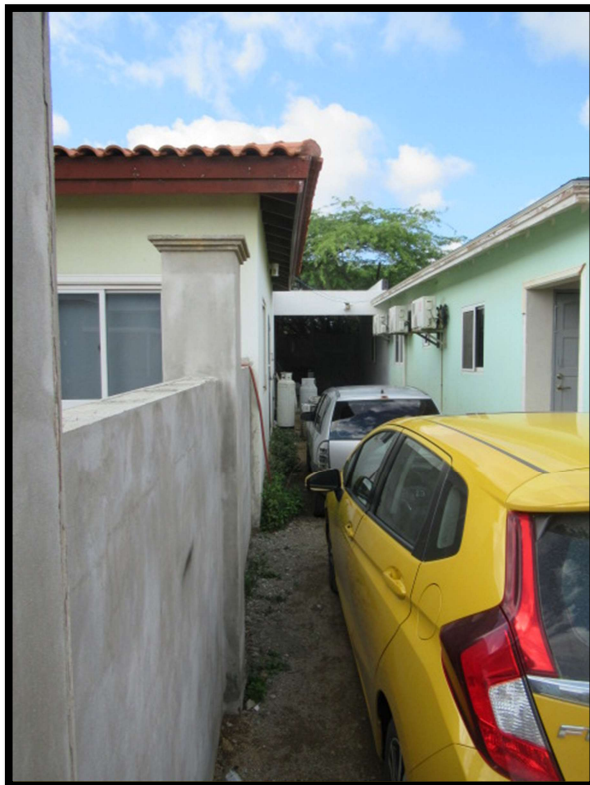
- plattegrond van de woning
- plattegrond van de appartementen
- situatie tekening
- kadastrale uittreksel



Woonruimte, eetruimte en keuken van de woning te Purun 109. (2024)



Slaap- en badkamer van de woning te Purun 109. (2024)

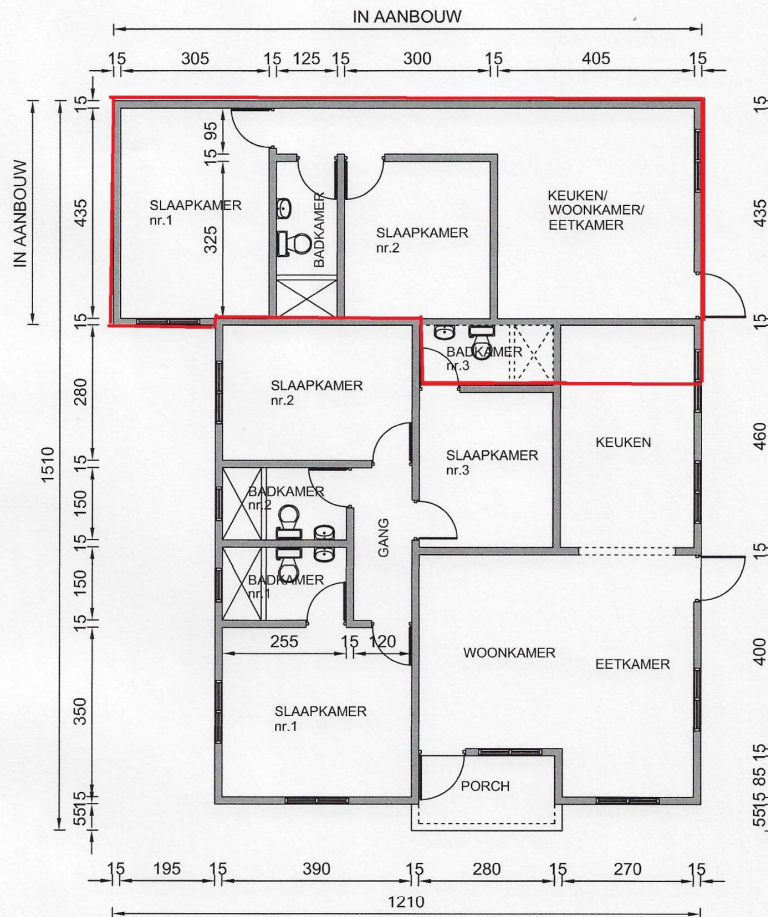


Het appartementen gebouw te Purun 109.



Onderhoud stoestand van de daken te Purun 109.

= in aanbouw



Woonhuis & Appartement Purun #109

These plans are intended to provide the basic construction information for the building. These plans must be verified and checked by the builder or the person in authority of this job. Any discrepancy error and/or omission found is to be brought to the immediate attention of the designer before any construction begins. The designer is not responsible for the construction of the building and the builder is responsible for the complete structural and engineering services before and/or during construction of any kind.

Van Galenstraat 12, San Nicolas
Aruba
Tel: 5938118 Fax: 5940079

WILSON
CONSULTANCY N.V.

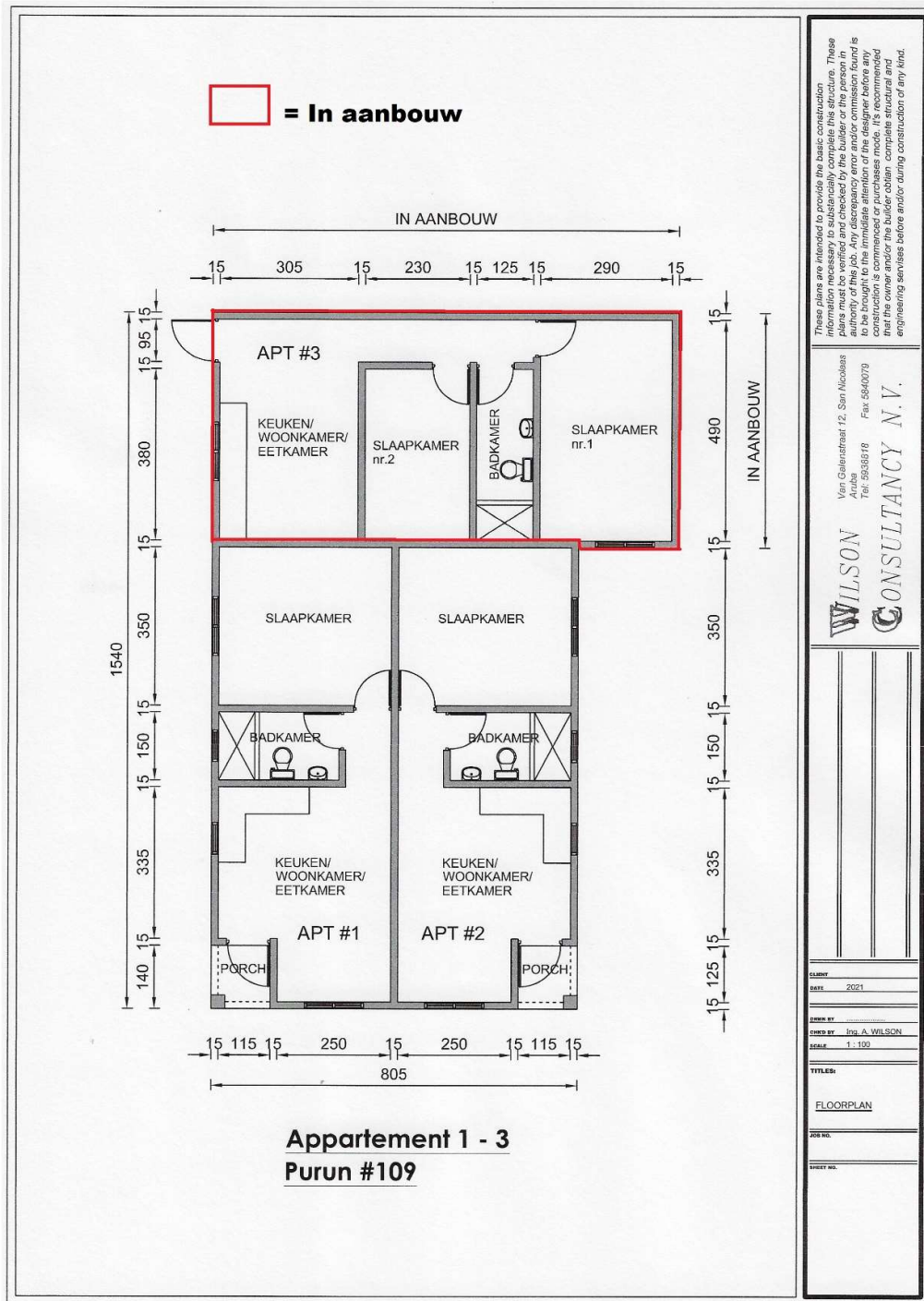
CLIENT
DATE 2021

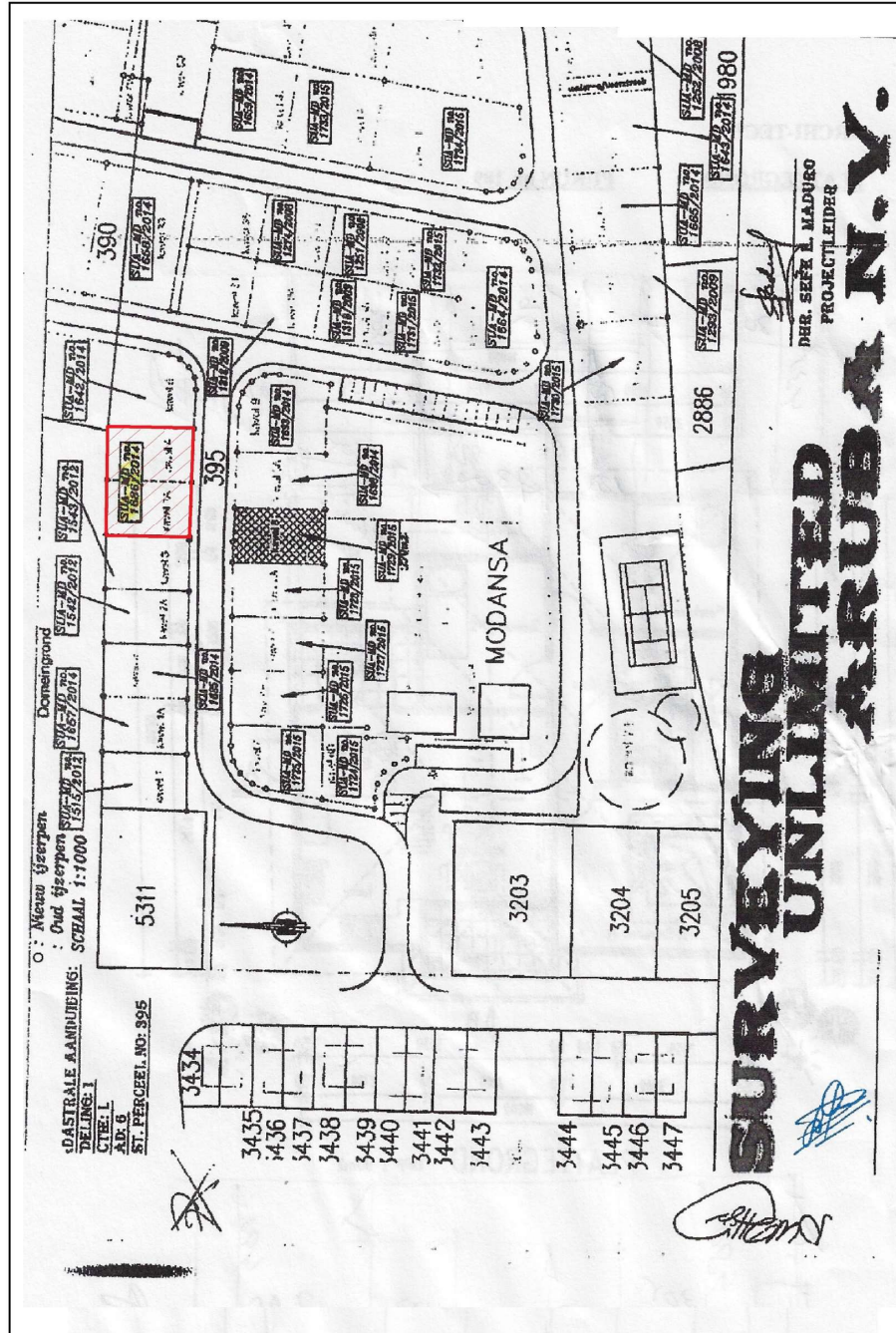
DRAWN BY
CHECKED BY Ing. A. WILSON

SCALE 1:100

TITLES:
FLOORPLAN

JOB NO.
SHEET NO.





**Dienst Landmeetkunde en
Vastgoedregistratie Aruba**Pagina 1 van 2
Datum 9-10-2024
Tijd 15:53**Kadastraal uittreksel (object) beperkt**

Registratie bijgewerkt t/m	8-10-2024
Inzage per	9-10-2024
Referentie	2024-5701
Prijs uittreksel	AWG 16,00

Kadastrale aanduiding object

Kadastrale aanduiding	1 L 395
Index	D12801

Objectgegevens

Grootte	
Omschrijving	Gebouwd en erf , ong.510 m ²
Herkomst	Kadastraal perceel
Bladnummer	6
Bladvolgnr en ruit	b5
Locaties	Modanza Aruba

	Purun z/n Aruba
--	--------------------

Objectaantekening	Erfdienstbaarheid
Datum ingang	
Geldig tot	
Omschrijving	C 961/28

Gerechtigde 1/2 Eigendom

Naam
Geboren
Geslacht
Burgerlijke staat
Beroep
Geboorteplaats
Geboorteland
Woonadres

Rechten

Recht verkregen bij	C register deel/nummer 964/46
Type akte	Verkoop en koop koop prijs AWG 79.000,00 ingeschreven op 27-1-2015 16:00:00 verleden op 27-1-2015 voor mr. H.M. Rodriguez-Taekema

Gerechtigde 1/2 Eigendom

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

Bali



**Dienst Landmeetkunde en
Vastgoedregistratie Aruba**



Pagina 2 van 2
Datum 9-10-2024
Tijd 15:53

Kadastraal uittreksel (object) beperkt

Naam
Geboren
Geslacht
Burgerlijke staat
Beroep
Geboorteland
Woonadres

Rechten

Recht verkregen bij	C register deel/nummer 964/46
Type akte	Verkoop en koop
	koopprijs AWG 79.000,00
	ingeschreven op 27-1-2015 16:00:00
	verleden op 27-1-2015 voor mr. H.M. Rodriguez-Taekema

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

Bali

