



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

Taxatie adres : Esso Heights G- 12

Datum : 7 mei 2021

Rapportnummer : A - 21/054

Juridische eigenaar

Register : C, deel 327 nr. 45

Kadastraal bekend : Meetbrief nr. 1 van 3 januari 1992

Perceel : Erfpacht

Grootte : ca. 500 m²

Canon : Afl. 450.00

Notaris : mr. M.A. Eman

Datum van akte : 12 augustus 1992

Datum van overschrijving : 13 augustus 1992

Recht van erfpacht tot : 13 augustus 2052

Algemene informatie

In opdracht en voor rekening van Aruba Bank N.V. heeft ondergetekende, Bouwtechnisch Bedrijfskundig Ingenieur Ralph C. Wever, een erfpachtperceel met de daarop gebouwde opstallen staande en gelegen te Esso Heights G- 12, 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 de daarop gebouwde opstallen wordt door ondergetekende geraamd op:

Afl. 189.000,00

(zegge: Eénhonderdneuentachtigduizend Arubaanse Florins)

De indicatieve herbouwwaarde ten behoeve van verzekeringsdoeleinden van de opstallen wordt door ondergetekende geraamd op:

Afl. 362.000,00

(zegge: Driehonderdtweënzestigduizend Arubaanse Florins)

De indicatieve vrije marktwaarde van het erfpachtperceel met de daarop gebouwde opstallen wordt door ondergetekende geraamd op:

Afl. 252.000,00

(zegge: Tweehonderdtweënvijftigduizend Arubaanse Florins)

Technische beschrijving

Op bovengenoemd perceel is gebouwd een woonhuis met een totale overdekte vloer oppervlakte van ca. 93 m², entree/patio van ca. 17 m², afdak van 37 m², alleenstaand appartement van ca. 64 m² en een schuur van ca. 8 m².

Indeling

Het woonhuis is onderverdeeld in een veranda/entree, woonkamer, keuken/eethoek, drie slaapkamers, één badkamer en een afdak. Het appartement is onderverdeeld in een keuken/woonkamer, slaapkamer en een badkamer.

Constructie omschrijving

Structuur	: Traditioneel, opgetrokken uit lokaal vervaardigd beton blokken
Dakvorm	: Lessenaarsdaken
Vloeren	: Gewapende betonvloeren gestort op de grondaanvulling

Materiaal omschrijving

Dakbedekking	: Bedekt met gegolfde asbestcement platen dan wel aluminiumplaten
Plafondafwerking	: Kunststof schrootjes
Wandafwerking	: Fijn afgewerkt zand/cement pleisterwerk
Vloerbedekking	: Keramische tegels
Kozijnen	: Vervaardigd uit cederhout
Ramen	: Aluminium schuiframen voorzien van muggen roeden
Buitendeuren	: Massief cederhouten al dan niet voorzien van glazen ruiten dan wel als boerderijdeur uitgevoerd
Binnendeuren	: Vlakke fabrieksdraaideuren
Badkamer	: Douche ruimte / closetpot / staande wasbak

- Wandafwerking** : Geheel betegeld
- Keukeninrichting** : Lokaal vervaardigd keukenmeubel met ingebouwd roestvrij stalen spoelbak, kasten en laden, afgewerkt met geplastificeerde platen
- Wandafwerking** : Plaatselijk betegeld

Diverse

Omheining

De voorkant bestaat uit laag gemetselde muren met hoge kolommen waartussen betonnen sierkolommen zijn aangebracht. De zijkanten zijn laag tot middenhoog gemetselde muren in combinatie met gewapende betonnen kolommen. Het appartement is op de achtergrens gebouwd.

Perceelindeling

De tuin heeft enkele volgroeide bomen en struiken en is verder met verharde dan wel betegelde vloeren afgewerkt en wordt verder niet onderhouden.

Openbare nutsvoorzieningen

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

Rioleringssysteem

Het rioleringssysteem is op een beerput aangesloten.

Onderhoudstoestand

Het geheel wordt niet naar behoren onderhouden doch verkeert niet in een vervallen staat van onderhoud. De buitenkant van het woonhuis dient geheel geveerd te worden, wanden, deuren en al het houtwerk.

Commentaar

Het woonhuis ligt op een heuvel te San Nicolas dat Esso Heights wordt genoemd. Vanaf sommige percelen van Esso Heights is er uitzicht op Coastal Raffinaderij en een mooi uitzicht op San Nicolas. Wij hebben slaapkamer 2 en het appartement niet kunnen bezichtigen daar deze op slot waren.

Dit perceel is gemakkelijk middels geasfalteerde wegen bereikbaar.

Tijdens onze inspectie zijn er geen lekkages, scheuren dan wel bouwkundige ongeregelheden aan de opstallen waargenomen.

De opstallen zijn gebouwd naar eisen van goed 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 geen verantwoordelijkheid met betrekking tot de inhoud van dit rapport 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 ongeregelheden 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.

Waarde begrip

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.


Marktwaarde

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 betonstenen opstallen naar eer en geweten en beste kennis van zaken te hebben gewaardeerd en geen belang te hebben in de eventuele verdere transacties hiervan.

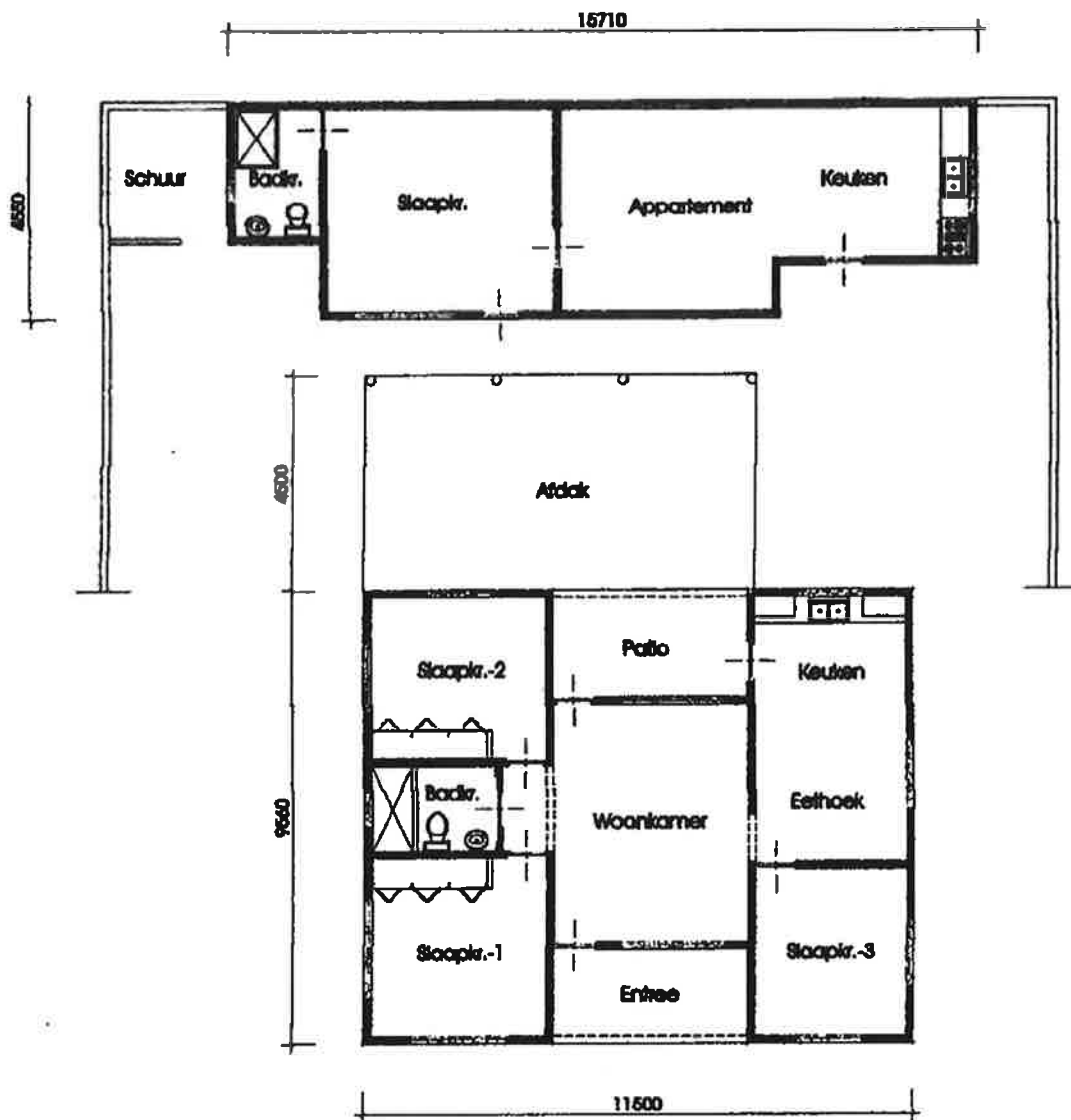
Aldus opgemaakt en getekend op Aruba, 7 mei 2021,


ing. Ralph C. Wever
Takateur namens
Pro Q Engineering N.V.









PLATTEGROND

(1 :150)

opp. woonhuis ± 93 m²

opp. entree / patio ± 17 m²

ESSOHEIGHTS nr. G-12

Taxatie-rapport

opp. afdak ± 37 m²

opp. appartement ± 64 m²

opp. schuur ± 7,8 m²



Logo Heightsstraat

Datum: 07 FEB 2018

Schaal: 1á 1000
370

