

TAXATIERAPPORT

Betreffende het perceel erfpachtgrond kadastraal bekend als perceel 3-D-1260 met het daarop bevindende betonstenen woonhuis plaatselijk bekend als San Fuego 38-A



Voorraanzicht van de woning te San Fuego 38-A.



Buitenkant van de woning te San Fuego 38-A

Taxatierapport

1. Algemene informatie

A: Inleiding

Ondergetekende, ing. Antonio Wilson, bouwkundig adviseur en taxateur o.g. verklaart in opdracht van de directie van FCCA een taxatierapport te hebben gemaakt van het perceel erfpachtgrond kadastraal bekend als perceel 3-D-1260, met het daarop bevindende betonstenen woonhuis plaatselijk bekend als San Fuego 38-A, (zie situatieplan), welke hieronder nader zal worden beschreven.

Als basis voor dit taxatierapport gelden de volgende gegevens.

- het situatieplan.
- plattegrond van de woning
- een kadastrale uittreksel van het perceel 3-D-1260
- een opname van het onroerend goed op 16 juni 2026.

Het perceel erfpachtgrond kadastraal bekend als, derde afdeling, sectie D, nummer 1260 staat ingeschreven in het hypotheek register C-1045-8 op 25 juli 2017 t

Het perceel erfpachtgrond 3-D-1260 is 372 m² groot.

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: De indeling van het betonstenen woonhuis.

	Benaming	Oppervlakte	
01	Porch	11.63	m ²
02	Woonruimte, eetruimte en keuken	30.28	m ²
03	Gang	3.45	m ²
04	Badkamer 1	3.84	m ²
05	Slaapkamer 1	18.49	m ²
06	Badkamer 2 en gang	8.39	m ²
07	Slaapkamer 2	10.40	m ²
08	Slaapkamer 3	9.90	m ²
	Totale bruto woning oppervlakte	96.38	m²

2. Beschrijving:

A: Constructief.

- 01. Fundering:** De fundering is een gewapend betonnen strokenfundering. De kolommen zijn voorzien van gewapend betonnen voetplaten. Het geheel is gefundeerd op vaste grond. Het metselwerk is op de stroken fundering tot aan de begane grondvloer opgetrokken met metselblokken.
- 02. Vloer begane grond:** Deze is een gewapend betonnen plaat op grondaanvulling ondersteund met de funderings wanden.
- 03. Metselwerk en kolommen:** Alle wanden van de woning zijn opgetrokken met 6” metselblokken, die tweezijdig bepleisterd zijn. Op enkele plaatsen zijn verstevigingskolommen aangebracht.
- 04. Dakconstructie:** Het betonstenen woonhuis is bedekt met een zadeldak gebouwd met houten balken, plywood platen, asphalt base sheet en afgewerkt met asphalt shingles.

B. Materialen en afwerkingen:

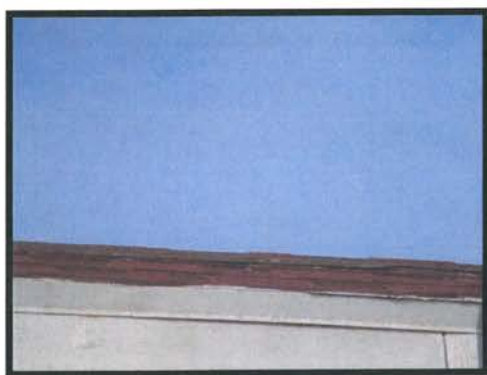
- 01. Vloerafwerking:** Keramische tegels.
- 02. Wandafwerking:** Alle binnen-en buitenwanden zijn bepleisterd en voorzie van schilderwerk. De badkamer wanden zijn tot plafondhoogte betegeld met wandtegels.
- 03. Plafondafwerking:** De woning is voorzien van een verlaagd plafond afgewerkt met p.v.c schrootjes.
- 04. Ramen:** Alle ramen zijn uitgevoerd met aluminium draairamen met glazen ruiten.
- 05. Deuren:** De buiten deuren zijn houten draai – en of vouw deuren met glazen ruiten. Alle binnendeuren zijn uitgevoerd als vlakke met finer afgewerkte fabrieksdeuren en zijn afgeschilderd en afgehangen in een houten kozijn.
- 06. Inrichting van de badkamer:** Badkamer 1 was op het moment van de opname niet voorzien van een wastafel. Badkamer 2 is ingericht met een doucheruimte, een badkamer meubel met ingebouwde wasbak en een closet pot.
- 07. Inrichting van de keuken:** De keuken is ingericht met aanrechtkasten gebouwd met plywood. Een r.v.s wasbak is aangebracht.
- 08. Water en Riolering:** De waterleidingen zijn deels uitgevoerd met smart fix buizen de zgn HepzO buizen. De rioleringen zijn uitgevoerd met p.v.c. afvoerbuizen die aangesloten zijn op een beerput.
- 09. Elektrawerken:** De elektrische installatie is conform het door D.T.I gestelde normen uitgevoerd. In elke slaapkamer is een 220V aansluitpunt t.b.v. een airco-unit opgenomen. Verder zijn er in diverse ruimten de nodige voorzieningen voor T.V.-en data aansluitingen.

10. **Terreinafscheiding:** Het perceel is deels afgesloten met aluzink golfplaten.

11. **Tuin:** N.V.T.

C. Noemenswaardigheden:

De woning is omstreeks 2018 gebouwd. De woning is niet volledig afgebouwd. De aanrecht en badkamer kasten moeten nog afgewerkt worden. Het dak ter plaatse van de porch is niet voorzien van een dak afwerking. In de buiten wanden van de woning zijn enkele scheuren in de buitenwanden geconstateerd. De binnen deuren ter plaatse van de sloten zijn beschadigd.



D. De lokatie:

Het perceel erfpachtgrond met het daarop gebouwde betonstenen woonhuis is gelegen aan een verharde weg te San Fuego. De hoofdweg naar de natuur park van Aruba. De ligging is gunstig te noemen. Bovengenoemd betonstenen woonhuis ligt 5 minuten rijafstand van de hoofdweg van Santa Cruz naar Balashi in de Zuid richting en naar Piedra Plat in de Noord richting. Diverse recreatie velden, supermarkten, restaurants en stranden op de Zuidkust van Aruba liggen op minder dan 20 minuten rijafstand van deze lokatie.



De lokatie van het perceel met woning te San Fuego 38-A.

3. De waarderingen:

Vanuitgaande dat het betonstenen woonhuis op een 372 m² erfpachtgrond is gebouwd en rekening houdend met de onderhoudstoestand van de woning kan hieronder de huidige markt-, herbouw-, en executiewaarden, van de bovenomschreven, onroerende goederen worden bepaald

De herbouwwaarde inclusief alle aanwezige vaste inrichting zoals omschreven:

Omschrijving	Grootte	Prijs / m ²	Herbouwwaarde Afl.
Woning	96 m ²	2.480,00	238.080,00
Omheining (zinken golfplaten)	1 ps	2.400,00	2.400,00
Totaal Herbouwwaarde			Afl. 240.480,00

De huidige vrije- marktwaarde inclusief alle aanwezige vaste inrichting zoals omschreven:

Omschrijving	Waardering	Herbouwwaarde Afl.	Vrije markt waarde Afl.
Woning	88%	238.080,00	209.510,00
Omheining (zinken golfplaten)	35%	2.400,00	840,00
	Grootte	Prijs / m ²	
Terrein erfpachtgrond	372 m ²	175,00	65.100,00
De huidige vrije marktwaarde			Afl. 277.831,00

De huidige executiewaarde inclusief alle aanwezige vaste inrichting zoals omschreven:

Omschrijving	Waardering	Vrije marktwaardde Afl.	Executie waarde Afl.
Woning en overigen	80%	210.350,00	168.280,00
Terrein erfpachtgrond	80%	65.100,00	52.080,00
De huidige executiewaarde			Afl. 220.360,00

4. Persoonlijke interesse:

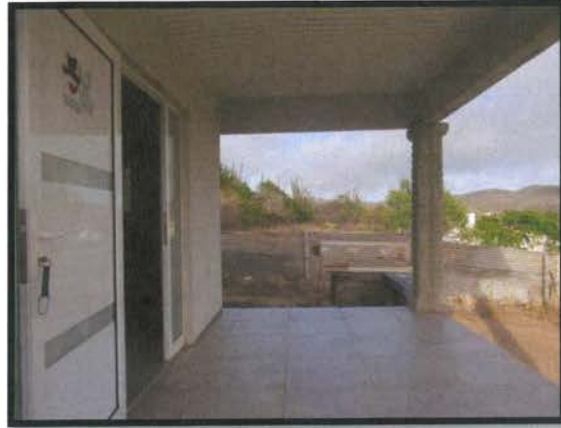
Ondergetekende, ing. Antonio Wilson verklaart generlei interesse, in de eventuele transactie van de bovengenoemde onroerende goederen te hebben, de hem verstrekte gegevens, inlichtingen en eigen waarnemingen naar beste kennis van zaken bovengenoemde taxaties te hebben gemaakt. Er dient ten slotte erop gewezen te worden dat dit taxatierapport tijdgebonden is.

Vervolgens opgemaakt en getekend te Oranjestad, Aruba d.d. 19 juni 2026.

Wilson Consultancy N.V.
E-mail: tony.wilsonconsultancy@gmail.com
Tel: +297-593-8818

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

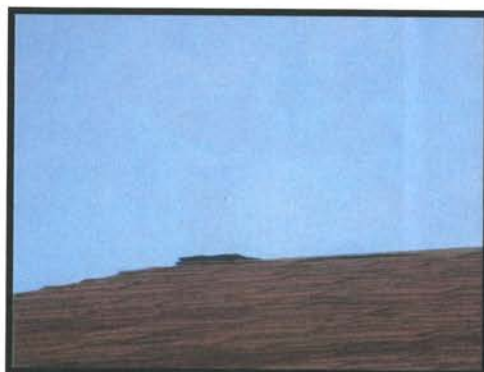
Bijlage(s):
- plattegrond
- situatietekening
- kadastraal uittreksel



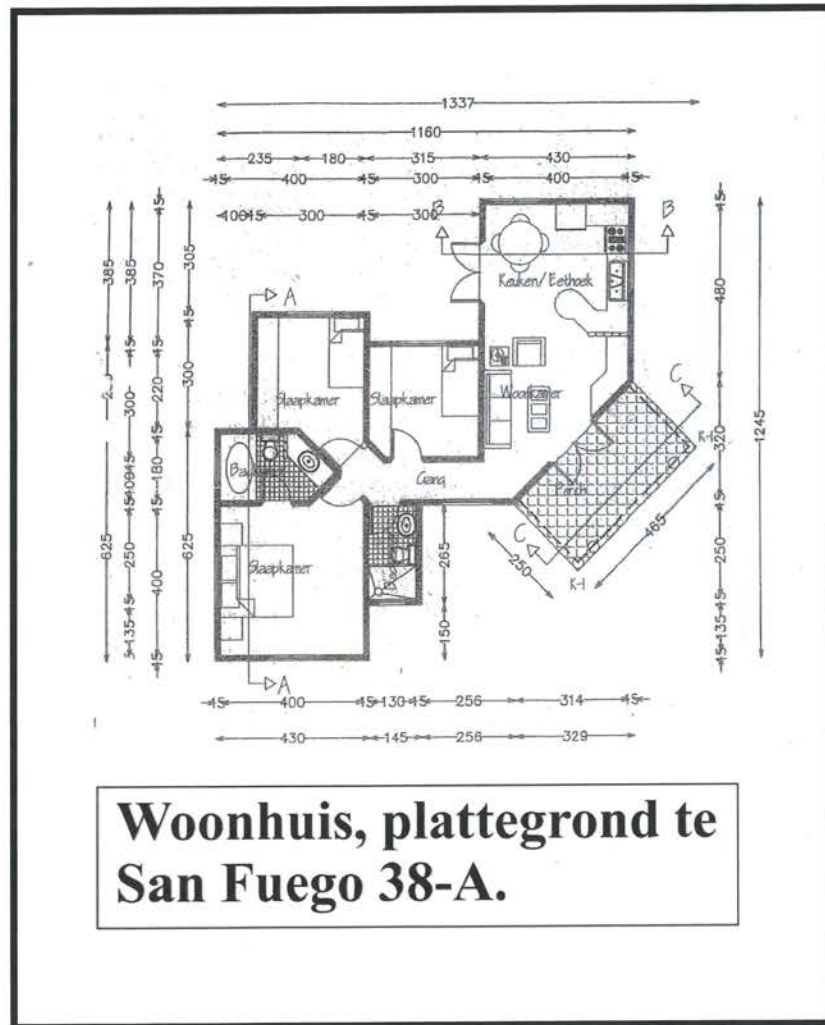
Woonruimte, keuken, gang en slaapkamers van de woning te San Fuego 38-A.



Badkamers van de woning te San Fuego 38-A.

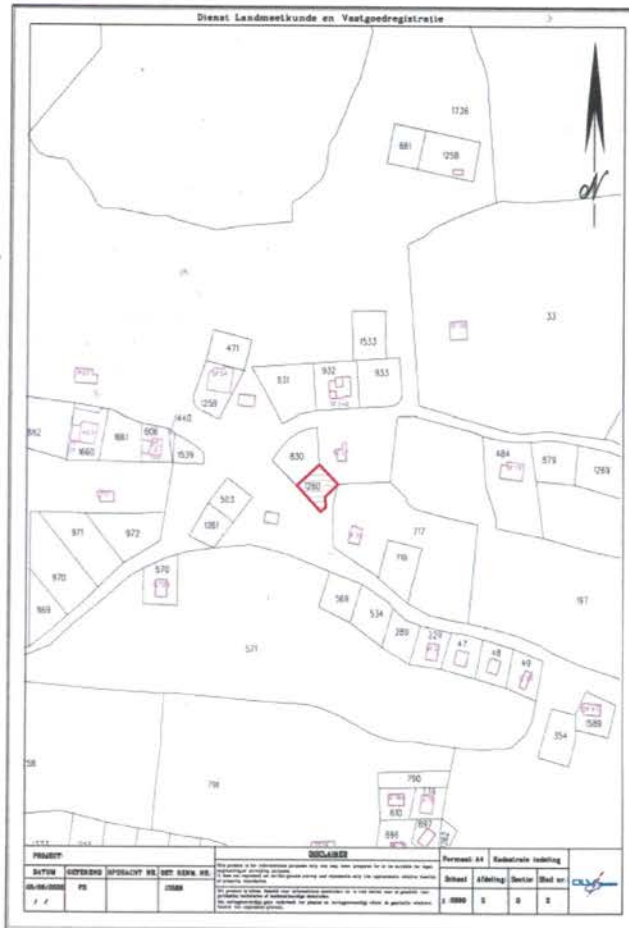


Schade aan de woning te San Fuego 38-A.



Woonhuis, plattegrond te San Fuego 38-A.

Situatie van het perceel 3-D-1260, plaatselijk bekend als San Fuego 38-A.



Perceel 3-D-1260, plaatselijk bekend als San Fuego 38-A.

Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie Aruba



Pagina 1 van 2
Datum 05-06-2026
Tijd 09:45

Kadastraal uittreksel (object beperkt)

Registratie bijgewerkt t/m	05-06-2026
Inzage per	05-06-2026
Referentie	2026-1863
Prijs uittreksel	AWG 24,00

Kadastrale aanduiding object

Kadastrale aanduiding **2-C-3607**

Objectgegevens

Grootte	300 m ²
Omschrijving	Bouwtterrein
Herkomst	Kadastraal perceel
Bladnummer	2
Bladvolgnr en ruit	H/4
Locatie	Boroncana

Gerechtigde 1/1 Erfpacht

Naam	
Persoonsnummer	
Geboren	
Geslacht	
Burgerlijke staat	
Beroep	
Geboorteplaats	
Woonadres	
Buitenland adres	

Rechten

Recht verkregen bij	C register deel/nummer 1178 / 39
Type akte	Notariële akte van vestiging van recht van erfpacht ingeschreven op 23-11-2021 13:35:00 verleden op 23-11-2021 voor mr. R.E. Yarzagaray erfpachtcanon AWG 225,00 geldig tot 23-11-2081

Gerechtigde 1/1 Eigendom

Naam	ARUBA
Persoonsnummer	0113973



Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie Aruba



Pagina 2 van 2
Datum 05-06-2026
Tijd 09:45

Kadastraal uittreksel (object beperkt)

Zetel	Aruba
Aard	Onbekend
Adres	Sabana Blanco 68
Buitenland adres	

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 664 / 32
Notariële akte van tenaamstelling
ingeschreven op 20-02-2006 15:05:00
verleden op 28-05-2002 voor Gouverneur van Aruba

