

JOE FERNANDES ARCHITECTS & APPRAISERS.

ARCHITECTS – ENGINEERS - APPRAISERS - PROJECT MANAGERS - TOWN, COUNTRY & ENVIRONMENTAL PLANNING
Palisiaweg nr. 31, San Nicolas, P. o. Box 5311, Cell. 593-0037 Aruba Bank N.V. acc. nr. 7001149, and acc. nr. 1000288

E-mail: jfernandespedra@msn.com

TAXATIE-RAPPORT. A.R. 2026-12756.

BETREFT	: Twee verdieping woonhuis met vier slaapkamers, twee badkamers en een toilet, type E1.
ADRES	: Cunucu Abou nr. 13 , Pos Abou / Cunucu Abou zone, ORANJESTAD-West.
DE EIGENAAR VAN DIT LAND IS	: "ARUBA".
DE GERECHTIGDE VAN HET RECHT VAN ERFPACHT IS	: DE STAAT DER NEDERLANDEN.
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	: Beganegrond : 86,2 m ² Achterterras : 21,9 m ² Verdieping : 43,9 m ² Bergingbuiten : 6,0 m ² Totaal : 158,0 m²
BOUWJAAR	: 1991.
OPPERVLAKTE LAND	: Een perceel Gouvernements Erfpachtgrond, groot: 812 m ² . Kadastraal blad 1-K-3. Het land is geregistreerd bij de Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie, als: Eerste Afdeling, Sektie K, nr. 1901, (1-K-1901). Register C. deel 315/107. Het recht van erfpacht is geldig tot: 27 September 2051.
OPDRACHTGEVER	: DE COMMANDANT DER ZEEMACHT IN HET CARAÏBISCH GEBIED , voor deze: Hoofd Dienstkring CARIB, Dhr, Ing. M.C.W.M. Krinkels.
TAXATEUR VOOR DEZE	: Joe Fernandes Architects and Appraisers. : Dhr. Jose Fernandes-Pedra, Architect en Taxateur.
A. DE HUIDIGE HERBOUWWAARDE VAN ALLEEN HET WOONHUIS	: AWG. 370.000, =
B. DE HUIDIGE VRIJE MARKTWAARDE VAN HET GEHELE ONROEREND GOED	: AWG. 600.000, =
C. DE HUIDIGE EXECUTIEWAARDE VAN HET GEHELE ONROEREND GOED	: AWG. 480.000, =
TAXATIE-DATUM	: 9 Maart, 2026.



TAXATIE-RAPPORT.

1. Algemene Informatie:

Ondergetekende, Dhr. Jose Fernandes-Pedra, van beroep Architect en taxateur, gevestigd in Aruba, Palisiaweg nr. 31, San Nicolas, P.o.box 5311, verklaard hierbij, op 9 Maart 2026, te hebben opgenomen, en hiervan op verzoek en voor rekening van: DE COMMANDANT DER ZEEMACHT IN HET CARAÏBISCH GEBIED, voor deze, Hoofd Dienstkring CARIB, Dhr. Ing. M.C.W.M. Krinkels, het volgende te hebben gewaardeerd:

- A:** De huidige herbouwwaarde van alleen het woonhuis, (voor verzekerings doeleinden),
- B:** De huidige vrijemarktwaarde van het gehele onroerend goed, en,
- C:** De huidige executiewaarde van het gehele onroerend goed.

Voor het opstellen van dit rapport, is gebruik gemaakt van door de opdrachtgever verstrekte informatie.

2. Het Perceel:

Het onroerend goed bestaat uit een perceel Gouvernements Erfpachtsgrond, groot 812 m².

Het perceel is geregistreerd bij de Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie als: Gouvernements Erfpachtsgrond, groot: 812 m².

Land Aruba, Eerste afdeling, Sektie K, nummer 1901, (1-K-1901).

Register C. deel 315/107, met het recht van erfpacht tot 27 September 2051, met daarop gebouwd, een twee verdiepingen woonhuis, de dato 1991, gelegen te: Cunucu Abou nr. 13, Pos Abou / Cunucu Abou zone, ORANJESTAD-West.

De eigenaar van dit land is: "ARUBA".

Als gerechtigde van het recht van erfpacht op deze perceel is geregistreerd bij de Dienst landmeetkunde en Vastgoedregistratie als: DE STAAT DER NEDERLANDEN.

Een situatie-plan met daarop het perceel en woonhuis met omgeving, vormt deel van deze Taxatie-Rapport

3. Technische beschrijving:

Deze twee verdiepingen woonhuis omvat de volgende ruimten met de gemeten binnenmaten.

Ruimte en functies

Begane grond:

001	Hal	: 4,85 x 1,30 m + 0,85 x 0,90 m
002	Slaapkamer nr. 1	: 3,70 x 3,35 m
002A	Badkamer nr. 1	: 2,60 x 2,30 m
002B	Berging kleren	: 1,60 x 0,70 m
003	Toilet	: 1,25 x 0,90 m
004	Keuken	: 3,30 x 2,73 m
005	Berging Algemeen	: 3,65 x 2,00 m + 1,35 x 1,00 m
006	Woonkamer	: 7,45 x 3,75 m
007	Achterterras	: 3,77 x 4,70 m + 1,20 x 2,93 m
008	Trappenhuis	: 2,30 x 1,00 m

Verdieping:

008A	Trappenhuis	: 2,30 x 1,00 m
009	Gang	: 3,10 x 0,90 m
010	Slaapkamer nr.2	: 2,65 x 3,40 m
010A	Berging Algemeen	: 0,90 x 0,70 m
011	Slaapkamer nr. 3	: 3,80 x 2,40 m
011A	Berging Algemeen	: 0,90 x 0,70 m
012	Badkamer nr. 2	: 2,40 x 2,00 m
013	Slaapkamer nr. 4	: 3,40 x 2,80 m
013A	Berging Algemeen	: 0,90 x 0,70 m

De bebouwde oppervlakte van deze twee verdiepingen woonhuis is:

Beganegrond	: 86,2 m ² .
Achterterras	: 21,9 m ² .
Verdieping	: 43,9 m ² .
Bergingbuiten	: <u>6,0 m².</u>
Totaal	: 158,0 m ² .

Voor deze berekening zijn de gemeten buitenmaten gebruikt.
Raadpleeg de ingesloten plattegrond voor afmetingen.

4. Constructie, afwerkingen en gebruikte materialen, algemene informatie.

Fundering:

De fundering is gemaakt van betonstroken met daarop gemetselde cementblokken funderingswanden tot vloerpeil.

Wanden, wand-afwerkingen en kolommen.

De muren zijn gemaakt van 20 cm, 15 cm, en 10 cm cement-blokken, tot onderkant dak, met een betonnen ring-balk op deur-hoogte.

De muren zijn zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde fijn gepleisterd en geschilderd.

De wanden van de keuken en badkamers zijn met ceramische wandtegels betegeld.

Betonkolommen t.p.v. de omheining aan de voorkant en Zuidkant.

Staalkolommen t.p.v. de overige omheiningen

Houten kolom t.p.v. de achterterras.

Vloeren en vloer afwerkingen.

De vloer van de begane grond is gemaakt van beton, voorzien van krimpwapening, op grondaanvulling.

De vloer van de verdieping is gemaakt van gewapend beton, voorzien van wapening, op de dragende muren.

De vloer afwerking is ceramische vloertegels in alle vertrekken.

Ramen en kozijnen.

Ramen zijn aluminum kozijnen met aluminum schuiframen met glasruiten.

Deuren en kozijnen.

Entree- en buitendeuren zijn gemaakt van houten kozijnen met massief houten deuren, of aluminum kozijnen met aluminum schuifdeuren.

Binnendeuren zijn gemaakt van houten kozijnen met vlakke houten fabrieksdeuren.

Plafond en constructie.

Het plafond is gemaakt van de onderkant van het dak in zicht, bestaande uit houten dakbalken, met T1-11 multiplex erop, of het onderkant van de betonnen verdiepingsvloer, in het gehele huis.

Dak en dak-afwerking.

Het dak van het huis is gemaakt van multiplex op een houten dakconstructie, bestaande uit gordingen, boeiboord, met een dakbedekking van dakpannen.

Het dak van de buiten berging is gemaakt van houten dakconstructie, bestaande uit gordingen, boeiboord, met een dakbedekking van asbest platen.

Badkamers en sanitair.

De badkamers hebben badkamersanitair bestaande uit:

Beganegrond: Badkamer nr.1: Een vaste wastafel met kraan, en een douche-ruimte met douche-kop en kraan.

Toilet: Een porseleinen toilet-pot en een vaste wastafel met kraan.

Verdieping: Badkamer nr.2: Een porseleinen toilet-pot, een vaste wastafel met kraan, en een douche-ruimte met douche-kop en kraan.

De wanden zijn betegeld met ceramische wandtegels.

Keuken en aanrecht.

De keuken is voorzien van een houten aanrecht, met combinatie wand-kasten, bestaande uit deuren, en laden, met ingebouwde roestvrij stalen dubbele spoelbak met kraan, en ingebouwde kookplaat. Het bovenblad is bekleedt met "Corian".

De wanden zijn betegeld met ceramische wandtegels.

Schilderwerk.

Alle metselwerk, houten kozijnen en deuren, plafonds, en de onderzijde dakoverstek, zijn dekkend geschilderd.

Electra-, riolering-, water-, air-co, alarm, en rook-detectors installaties.

De electra-installatie voldoet aan de normen van de NEN 1010, en volgens de voorschriften van de D.T.I. en voorzien van 110 en 220-volt installatie.

De riolering-installatie is P.V.C. buizen en aangesloten op twee beerputten.

De water-installatie is koper.

De warm water installatie is aangesloten op een water-verwarmer

De gas-installatie is koper.

Air-co split-units geïnstalleerd in de slaapkamers 1, 2, 3, en 4.

Alarm installatie is geïnstalleerd in de complete huis en aangesloten op de hoofd-paneel.

Rook-detectors geïnstalleerd in de complete huis.

Buiten, tuin en omheining.

Buiten:

Beerputten aan de Zuidkant en Oostkant van het huis.

Berging aan de Zuid-Oostkant van het huis.

Tuin:

Verschillende bomen en planten in de tuin.

Omheining:

Aan de Westkant (voorkant): 1,10 m tot 1,80 m omheining van metselwerk en betonkolommen, met een gegalv. st. entree poort, en een gegalv. dubbel garage poort.

Aan de Noordkant: 1,10 m tot 1,80 m omheining van metselwerk en betonkolommen.

Aan de Oostkant: 1,45 m omheining van harmonicagaas met houten framework.

Aan de Zuidkant: 1,45 m omheining van harmonicagaas met houten framework.

5. Ligging en omgeving.

De ligging van deze Erfpacht-grond is in Cunucu Abou, Pos Abou / Cunucu Abou zone, ORANJESTAD-West, een woon- en commerciële gebied, de ligging is op een korte afstand van de Sasaki hoofdweg van Oranjestad naar Noord, ongeveer 4 min. rijafstand van Oranjestad, Aruba's hoofdstad, ongeveer 6 min. rijafstand van de luchthaven, ongeveer 2 min. rijafstand van de Hotel-strip en ongeveer 35 min. rijafstand van San Nicolas, Aruba's tweede grootste stad.

In de directe omgeving liggen woonhuizen van uiteenlopende kwaliteit en grootte, en verschillende commerciële gebouwen, zoals supermarkt, restaurants, hotels, kantoorgebouwen, en andere commerciële gebouwen.

6. Nabeschuwing.

Het woonhuis en perceel is zowel van binnen als van buiten, grondig geïnspecteerd.

Het woonhuis is niet bewoond.

Het woonhuis is gebouwd met goede bouwmaterialen, en onder uitvoering van goede vakmanschap en supervisie, gebruikmakende van de traditionale bouw-systeem.

De conditie van het woonhuis is goed, en de onderhouds toestand is voldoende te noemen.

7. Speciale notas en gebreken:

De buitenmuren hebben enige scheuren.

De buitenmuren moeten worden geschilderd.

Plafond van het achterterras moet worden geschilderd.

Alle lichtarmaturen moeten worden geïnstalleerd.

Spiegel in the badkamer ontbreekt.

Onderhoudstoestand:

Onderdeel	G	V	M	O	S
Fundering		X			
Vloeren en vloerafwerking		X			
Wanden en wandafwerking			X		
Dak		X			
Kozijnen, deuren en ramen		X			
Plafond		X			
Schilderwerk			X		
Sanitair		X			
Badkamers		X			
Keuken		X			
Riolering		X			
Waterleiding		X			
Alarm		X			
Rook-detectors		X			
Electrische installaties		X			
Tuin		X			
Omheining		X			

- G : Goed = Als nieuw
V : Voldoende = Geen onderhoud te voorzien binnen twee jaar.
M : Matig = Onderhoud te voorzien binnen twee jaar.
O : Onvoldoende = Onderhoud noodzakelijk.
S : Slecht = Aan vervanging toe.

Na zorgvuldige overweging van de boven omschreven gegevens en factoren wordt het onroerend goed met het daarop gebouwde woonhuis, als volgt gewaardeerd:

A. DE HUIDIGE HERBOUWWAARDE VAN ALLEEN HET WOONHUIS.

De huidige herbouwwaarde van alleen het woonhuis, voor **verzekerings** doeleinden in de bestaande situatie en conditie, met tuin, beplanting, tuin-vloeren en omheining, **exclusief land**, wordt getaxeerd op;

a. Afvoeren van puin, (na een eventuele totale schade):	AWG. 20.000, =
b. Herbouwwaarde woonhuis:	AWG. 301.000, =
c. Tuin en omheining:	AWG. 40.000, =
d. Air-co units:	AWG. 4.000, =
e. Architect en supervisie honorarium:	AWG. 5.000, =
Totaal:	AWG. 370.000, =

Zegge: Drie Honderd Zeventig Duizend & 00/100 Arubaanse Florin (AWG).

B. DE HUIDIGE VRIJE MARKTWAARDE VAN HET GEHELE ONROEREND GOED.

De huidige vrije marktwaarde van het gehele onroerend goed, met het woonhuis, in de bestaande situatie en conditie, met tuin, beplanting, tuin-vloeren en omheining, **inclusief land**, wordt getaxeerd op;

a. Woonhuis, tuin, omheining, etc.:	AWG. 400.000, =
b. Governements Erfpacht-grond, 812 m ² :	AWG. 200.000, =
Totaal:	AWG. 600.000, =

Zegge: Zes Honderd Duizend & 00/100 Arubaanse Florin (AWG).

C. DE HUIDIGE EXECUTIEWAARDE VAN HET GEHELE ONROEREND GOED.

De huidige executiewaarde van het gehele onroerend goed, met het woonhuis, in de bestaande situatie en conditie, met tuin, beplanting, tuin-vloeren en omheining, **inclusief land**, wordt getaxeerd op;

80% van AWG. 600.000, = is:

Totaal:	AWG. 480.000, =
----------------	------------------------

Zegge: Vier Honderd Tachtig Duizend & 00/100 Arubaanse Florin (AWG).

Ondergetekende verklaart hierbij uit te gaan dat de informatie verkregen door plaatselijke opname en gegevens verstrekt door de opdrachtgever en derden, correct zijn.

Voorts verklaart ondergetekende te goeder trouw te hebben gehandeld en generlei interesse te hebben in bovengenoemd onroerend goed, noch in een eventueel daarop te verstrekken hypothecaire geldlening.

Ondergetekende kan niet aansprakelijk worden gesteld voor ongeregeldheden in de funderingen / of dakconstructie noch voor verborgen gebreken zoals termieten welke niet zichtbaar zijn.

Deze Taxatie-Rapport is tijd-verbonden, en onderhevig aan een beperkte periode van zes maanden.

Aldus opgemaakt te Oranjestad,

Aruba, 9 Maart, 2026.

De Taxateur,


JOE FERNANDES
ARCHITECTS & APPRAISERS
Palisiaweg nr. 31, San Nicolas
Tel: 583-4911 * Cell: 593-0037
e-mail: jfernandespedra@msn.com

Joe Fernandes Architects & Appraisers.
Dhr. Jose Fernandes-Pedra.
Directeur, Architect en Taxateur.

Bijlage: Plattegrond twee verdieping woonhuis en terrein indeling.

Fotos.

Copie situatie-plan.

Map van Cunucu Abou, Pos Abou / Cunucu Abou zone, ORANJESTAD-West.

Map van Aruba.

Google map.









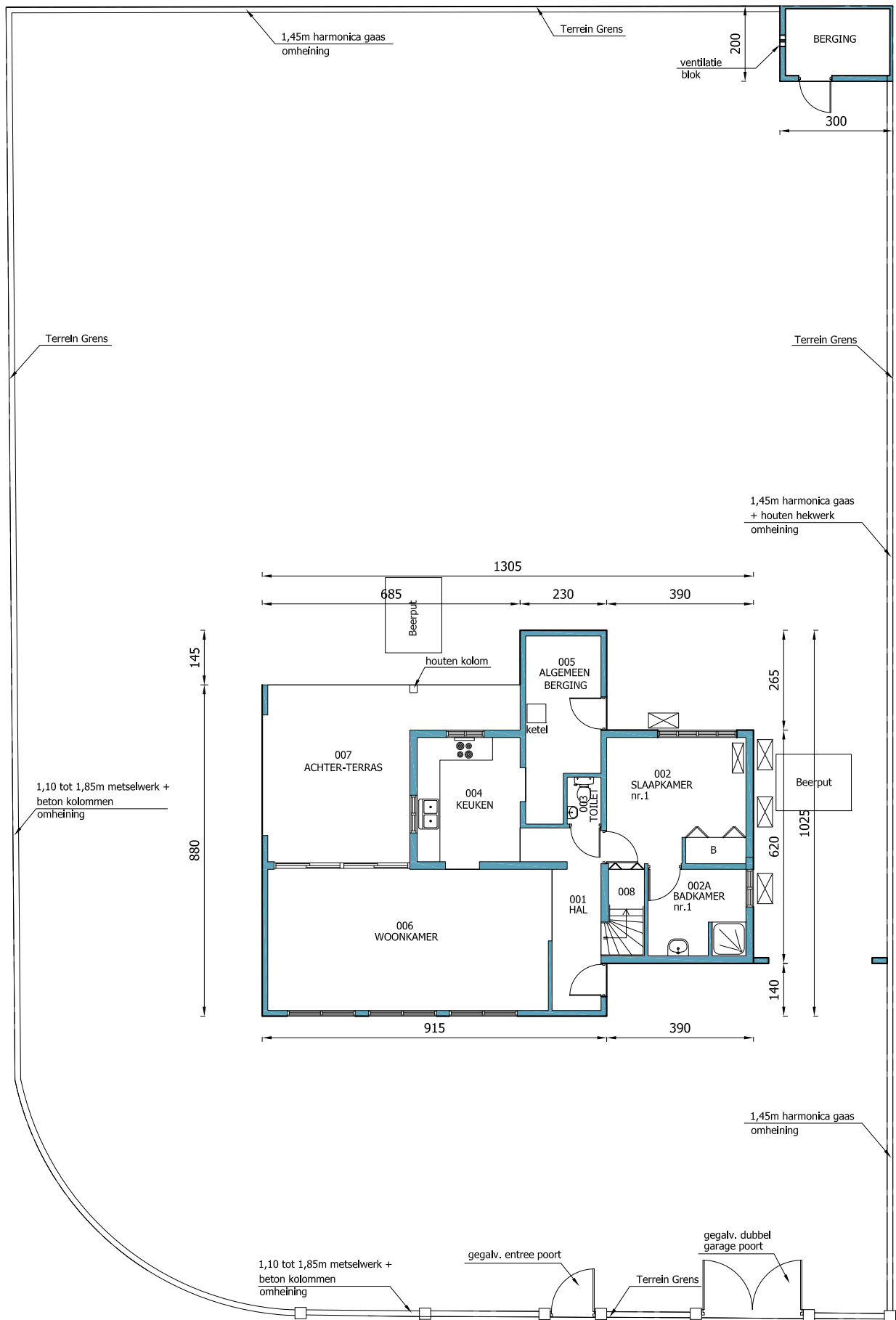












**PLATTEGROND EN
TERREIN INDELING**

A.R. 2026-12756

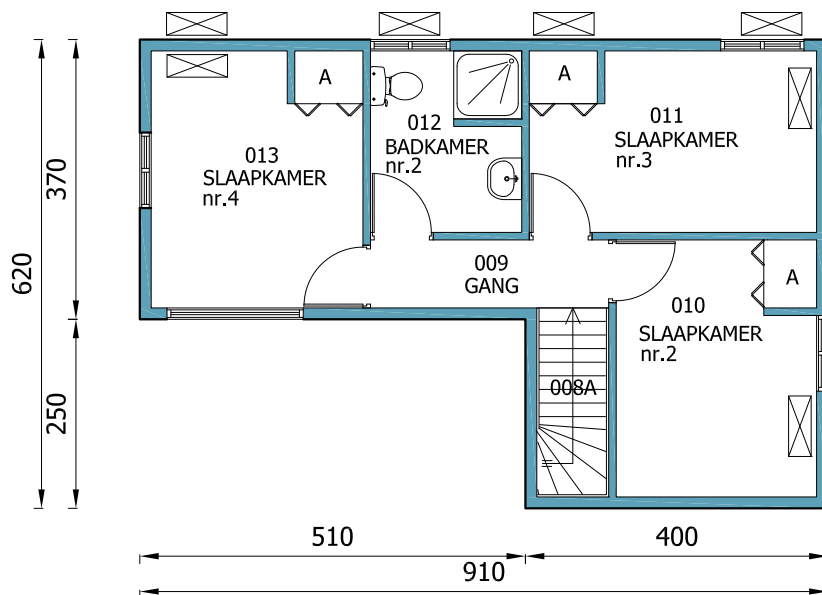
9 Maart, 2026

Cunucu Abou nr. 13

Pos Abou/Cunucu Abou zone

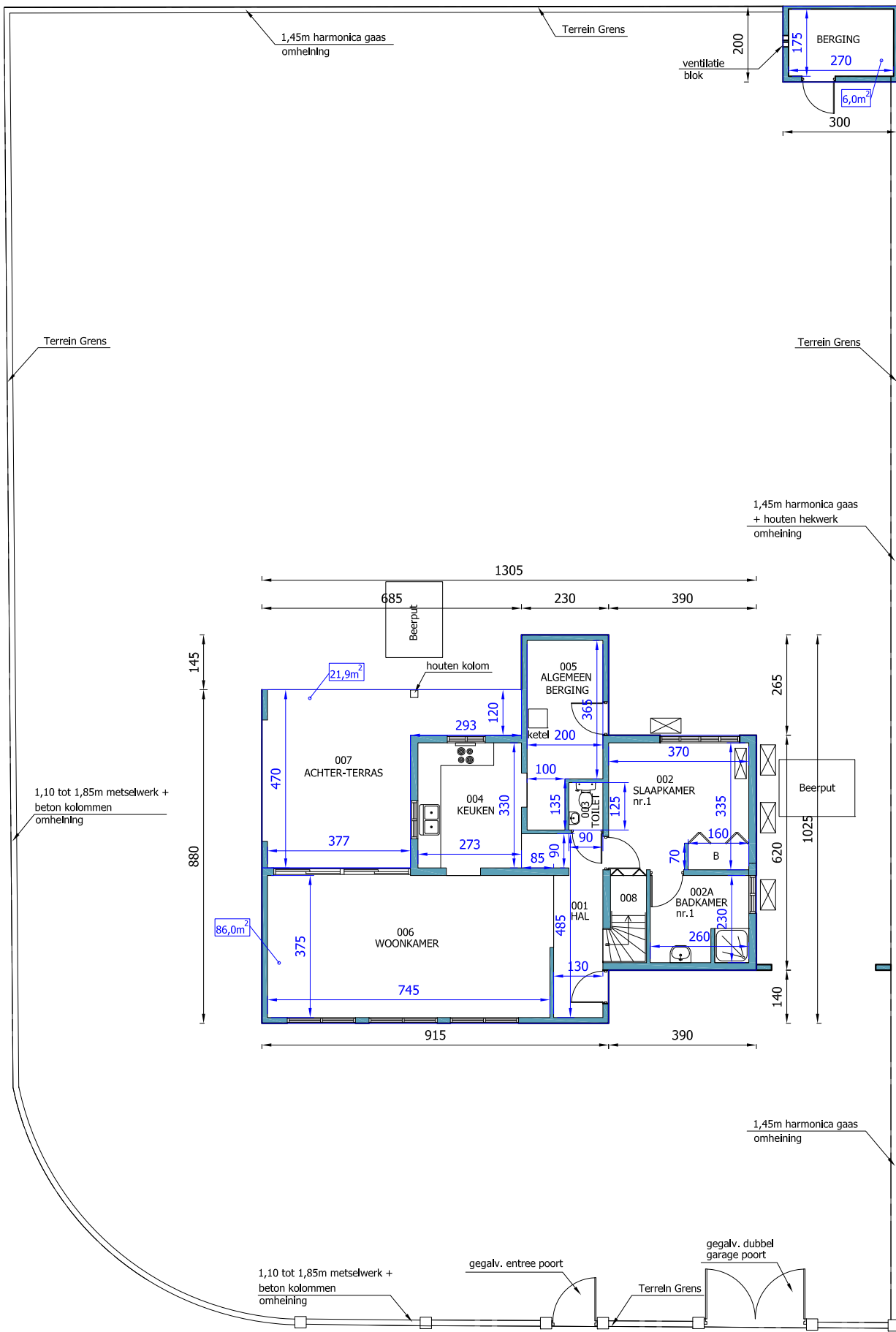
ORANJESTAD-WEST

Blad nr.1



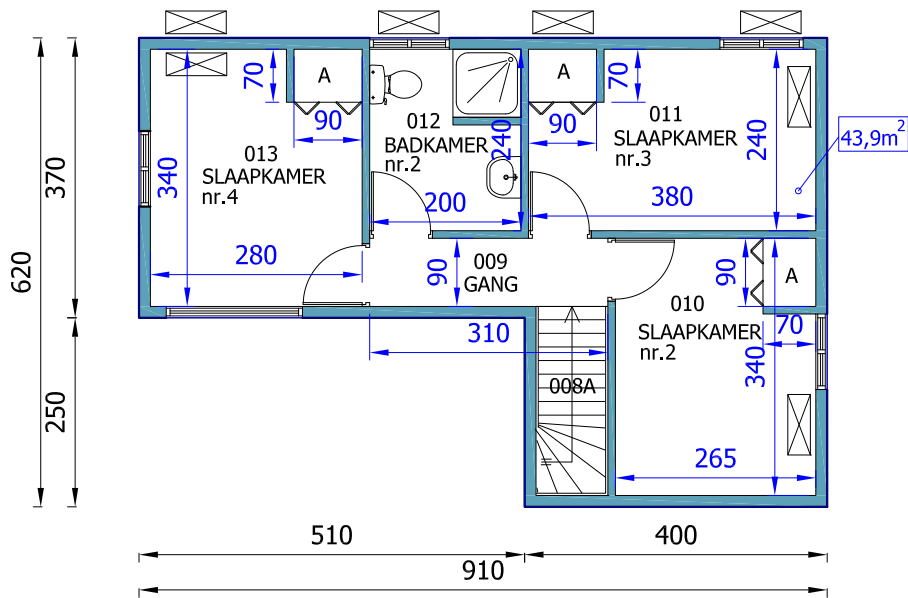
VERDIEPING

A.R. 2026-12756
 9 Maart, 2026
 Cunucu Abou nr. 13
 Pos Abou/Cunucu Abou zone
 ORANJESTAD-WEST
 Blad nr.2



**PLATTEGROND EN
TERREIN INDELING
BINNEN MATEN**

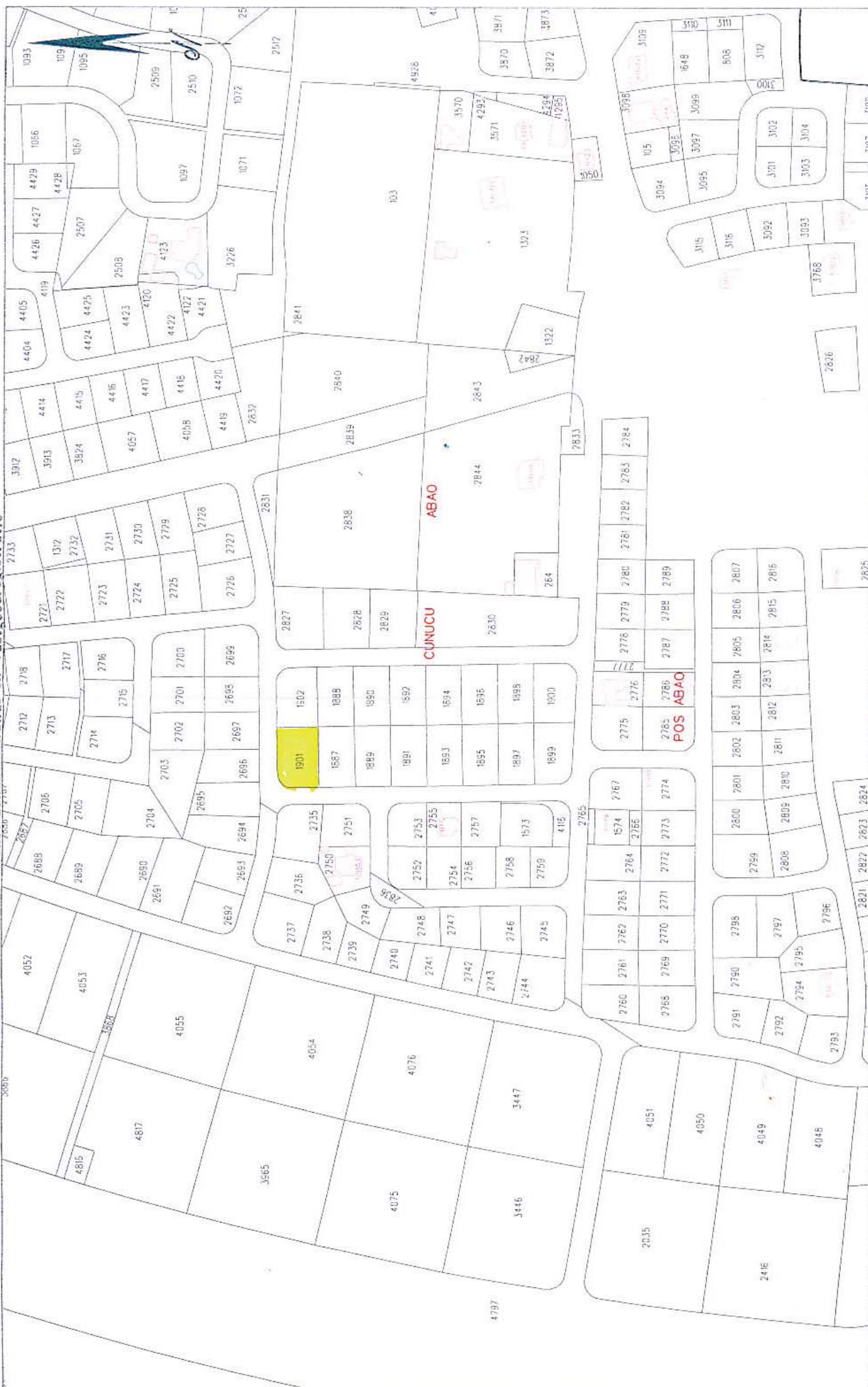
A.R. 2026-12756
9 Maart, 2026
Cunucu Abou nr. 13
Pos Abou/Cunucu Abou zone
ORANJESTAD-WEST
Blad nr.3



VERDIEPING
BINNEN MATEN

A.R. 2026-12756
 9 Maart, 2026
 Cunucu Abou nr. 13
 Pos Abou/Cunucu Abou zone
 ORANJESTAD-WEST
 Blad nr.4

Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie



PROJECT		DISCLAIMER		Formaat: A3		Kadastrale indeling	
DATUM	GETEKEND	OPDRACHT NR.	KWANTITEIT NR.	Schaal	Afdeling	Stecle	Blad nr.:
20/01/2026	FS		20260236	1 : 2000	I	K	3
/ /							

This sketch is for informational purposes only and may be prepared for or is suitable for legal, engineering, surveying or other purposes. It does not represent an on the ground survey and represents only the approximate relative location of property boundaries.

Dit productie alleen bedoeld voor informatieve doeleinden en is niet bestemd voor of geschikt voor juridische technische of landmeetkundige doeleinden. Het is niet bedoeld voor of geschikt voor andere dan de bedoelde doeleinden. Het is niet bestemd voor of geschikt voor andere dan de bedoelde doeleinden.



Kadastraal uittreksel (object) beperkt

Registratie bijgewerkt t/m 30-1-2026
Inzage per 30-1-2026
Referentie 2026-0868
Prijs uittreksel AWG 24,00

Kadastrale aanduiding object

Kadastrale aanduiding **1 K 1901**
Index

Objectgegevens

Grootte 812 m²
Omschrijving Bouwterrein
Herkomst Kadastraal perceel
Bladnummer 3
Bladvolgnr en ruit g3
Locatie Kunuku Abou
Aruba

Gerechtigde 1/1 Erfpacht

Naam **DE STAAT DER NEDERLANDEN**
Zetel Nederland
Aard Onbekend
Adres

Rechten

Recht verkregen bij C register deel/nummer 315/107
Type akte Erfpachtverlening
(met meer vastgoed verkregen)
ingeschreven op 27-9-1991 0:00:00
verleden op 26-9-1991 voor mr. W. Smit, wnd v. mr. J.R.
Croes
geldig tot 27-9-2051

Gerechtigde 1/1 Eigendom

Naam **ARUBA**
Persoonsnummer 0113973
Zetel Aruba
Aard Onbekend
Adres Sabana Blanco 68
Aruba

Subjectaantekening

Omschrijving Na grondig onderzoek op de uitgangssituatie:



Kadastraal uittreksel (object) beperkt

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 315/107
Erfpachtverlening
(met meer vastgoed verkregen)
ingeschreven op 27-9-1991 0:00:00
verleden op 26-9-1991 voor mr. W. Smit, wnd v. mr. J.R.
Croes
geldig tot 27-9-2051

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.





ORANJESTAD



ARUBA

