

# 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](mailto:jfernandespedra@msn.com)

## TAXATIE-RAPPORT. A.R. 2026-12765.

**BETREFT** : Één niveau woonhuis met drie slaapkamers, twee badkamers, en een toilet, Type B.

**ADRES** : Cunucu Abou nr. 15-A, 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** : Woonhuis : 110,0 m<sup>2</sup>.  
Achterterras : 31,2 m<sup>2</sup>.  
Berging buiten : 6,0 m<sup>2</sup>.  
Totaal : 147,2 m<sup>2</sup>.

**BOUWJAAR** : 1991.

**OPPERVLAKTE LAND** : Een perceel Gouvernements Erfpachtgrond, groot: 718 m<sup>2</sup>.  
Kadastraal blad nr. 1-K-3.  
Het perceel is geregistreerd bij de Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie, als: Eerste Afdeling, Sektie K, nr. 1892, (1-K-1892).  
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. 300.000, =

**B. DE HUIDIGE VRIJE MARKTWAARDE VAN HET GEHELE ONROEREND GOED** : AWG. 500.000, =

**C. DE HUIDIGE EXECUTIEWAARDE VAN HET GEHELE ONROEREND GOED** : AWG. 400.000, =

**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 vrije marktwaarde 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 de door de opdrachtgever verstrekte informatie.

### 2. Het Perceel:

Het onroerend goed bestaat uit een perceel Gouvernements Erfpachtsgrond, groot 718 m<sup>2</sup>.

Het perceel is geregistreerd bij de Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratieals: Gouvernements Erfpachtsgrond, groot: 718 m<sup>2</sup>.  
Land Aruba, Eerste afdeling, Sektie K, nummer 1892, (1-K-1892).

Register C. deel 315/107, met het recht van erfpacht tot 27 September 2051, met daarop gebouwd, een woonhuis, de dato 1991, gelegen te:  
Cunucu Abou nr. 15-A, 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:**

Het woonhuis omvat de volgende ruimten met de gemeten binnenmaten.

#### **Ruimte en functies:**

001	Gang	: 2,20 x 3,00 m + 0,90 x 3,10 m.
002	Toilet	: 1,00 x 1,10 m.
003	Woonkamer	: 4,00 x 6,90 m
004	Keuken	: 2,50 x 3,40 m
005	Berging Algemeen	: 2,50 x 3,40 m
006	Achterterras	: 4,65 x 6,75 m
007	Badkamer nr. 1	: 2,10 x 2,40 m
008	Slaapkamer nr. 3	: 2,40 x 3,40 m
008A	Berging Kleding	: 0,70 x 0,90 m
009	Slaapkamer nr. 2	: 2,70 x 3,40 m
009A	Berging Kleding	: 0,70 x 0,90 m
010	Badkamer nr. 2	: 2,10 x 2,70 m
011	Slaapkamer nr. 1	: 3,40 x 3,90 m
011A	Berging Kleding	: 0,70 x 1,60 m
012	Berging buiten	: 1,70 x 2,70 m
013	Ingang	: 1,20 x 1,05 m.

De bebouwde oppervlakte van het woonhuis is:

Woonhuis	: 110,0 m <sup>2</sup> .
Achterterras	: 31,2 m <sup>2</sup> .
Berging buiten	: <u>6,0 m<sup>2</sup>.</u>
Totaal	: 147,2 m <sup>2</sup> .

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 gewapend betonstroken met opgemetselde cementblokken funderingswanden tot vloerpeil.

##### **Wanden, wand-afwerkingen en kolommen.**

De muren zijn gemaakt van 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 badkamers zijn met ceramische wandtegels betegeld.

Betonkolommen t.p.v. de omheiningaan de voorkant.

Staalkolommen t.p.v. de overige omheiningen

Houten kolom t.p.v. de achterterras.

##### **Vloeren en vloer-afwerkingen.**

De vloeren zijn gemaakt van beton, voorzien van krimpwapening, op grondaanvulling.

De vloerafwerking 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, in het gehele huis.

##### **Dak en dak-afwerking.**

Het dak van het huis is gemaakt van een houten dakconstructie, bestaande uit gordingen, boeiboord, multiplex, en 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:

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

Badkamer nr.2: Een porseleinen toilet-pot, 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.

De wanden zijn betegeld met ceramische wandtegels.

De vloeren zijn betegeld met ceramische vloertegels.

### **Keuken en aanrecht.**

De keuken aanrecht ontbreekt.

De wandtegels ontbreken.

### **Schilderwerk.**

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

### **Electra-, riolering-, water-, airco, alarm, en rook-detectors installaties.**

De electra-installatie is volgens 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 gas-installatie is koper.

Airco spit-units geïnstalleerd in de slaapkamers 1, 2, 3, en in de woonkamer.

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 t.p.v. de Noord en Zuidkant van het huis.

Buiten berging aan de Noord-Westkant van het huis.

#### **Tuin:**

Verschillende bomen en planten in de tuin.

Steenslag in de tuin rondom het huis.

#### **Omheining:**

Aan de Westkant (voorkant): 1,20 omheining van metselwerk en betonkolommen, met een gegalv. st. entreepoort, en een gegalv. st. dubbel garagepoort.

Aan de Noordkant: 1.45 m omheining van harmonicagaas.

Aan de Oostkant: 1.45 m omheining van harmonicagaas.

Aan de Zuidkant: 1.45 m omheining van harmonicagaas.

### **5. Ligging en omgeving.**

De ligging van deze Erfpacht-grond is in Cunucu Abou, Pos Abou / Cunucu Abou zone, ORANJESTAD-West, een woon- en commercieel gebied, de ligging is op 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. Nabeschouwing.**

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 onderhoudstoestand 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.

De keuken-aanrechten en wandtegels ontbreken.

Alle lichtarmaturen moeten worden geïnstalleerd.

De waterverwarmer 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 bovenomschreven 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. 15.000, =
b. Herbouwwaarde woonhuis:	AWG. 246.000, =
c. Tuin en omheining:	AWG. 30.000, =
d. Air-co units:	AWG. 6.000, =
e. Architect en supervisie honorarium:	AWG. 3.000, =
<b>Totaal:</b>	<b>AWG. 300.000, =</b>

Zegge: Drie Honderd 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. 320.000, =
b. Governements Erfpacht-grond, 718 m <sup>2</sup> :	AWG. 180.000, =
<b>Totaal:</b>	<b>AWG. 500.000, =</b>

Zegge: Vijf 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. 500.000, = is:**

<b>Totaal:</b>	<b>AWG. 400.000, =</b>
----------------	------------------------

Zegge: Vier Honderd 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 de 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 termiten, 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](mailto:jfernandespedra@msn.com)

Joe Fernandes Architects and Appraisers.

Dhr. Jose Fernandes-Pedra.

Directeur, Architect en Taxateur.

Bijlage: Plattegrond woonhuis en terreinindeling.

Fotos.

Copie situatie-plan.

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

Map van Aruba.

Google map.





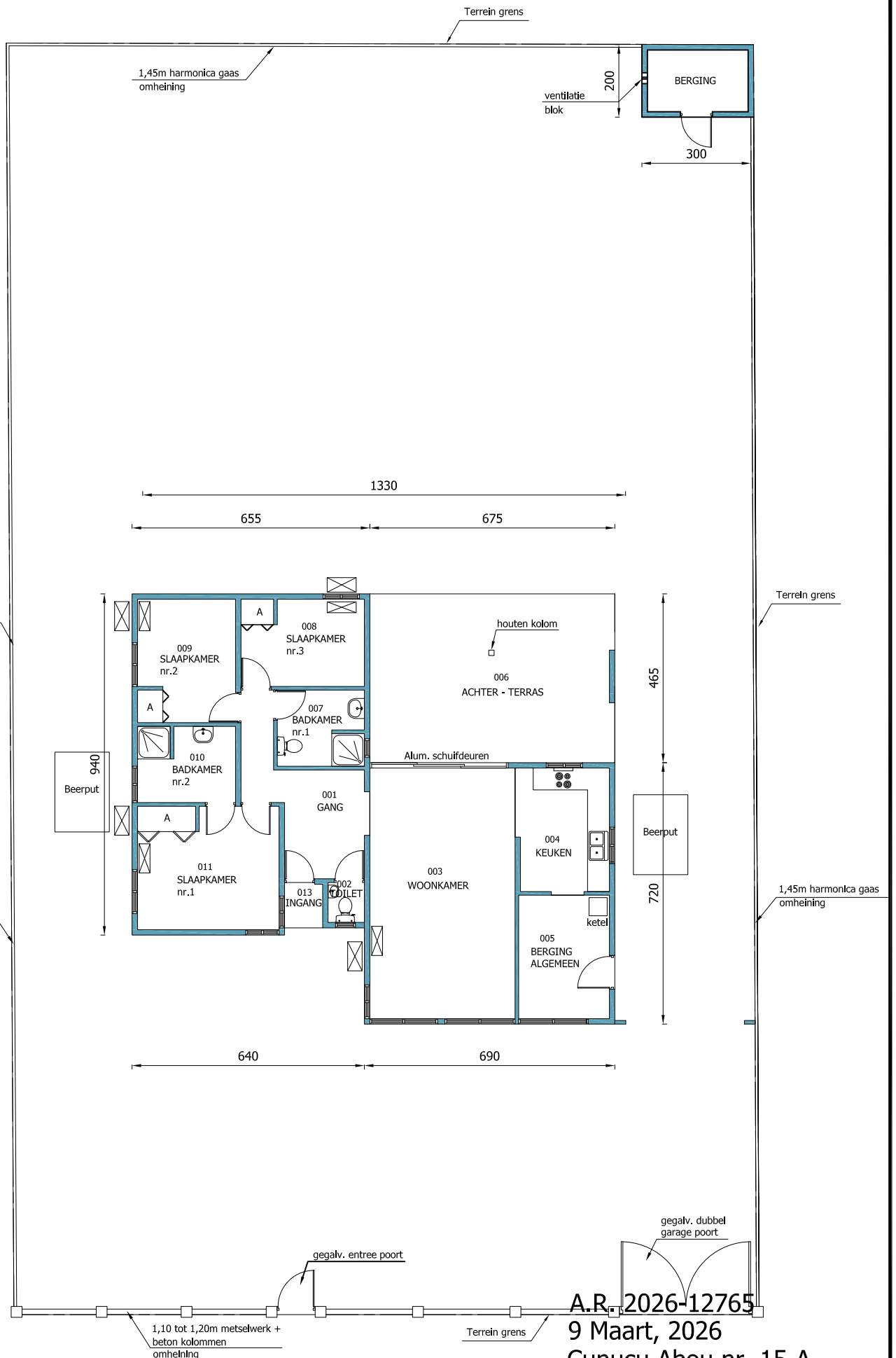












**PLATTEGROND EN  
TERREIN INDELING**

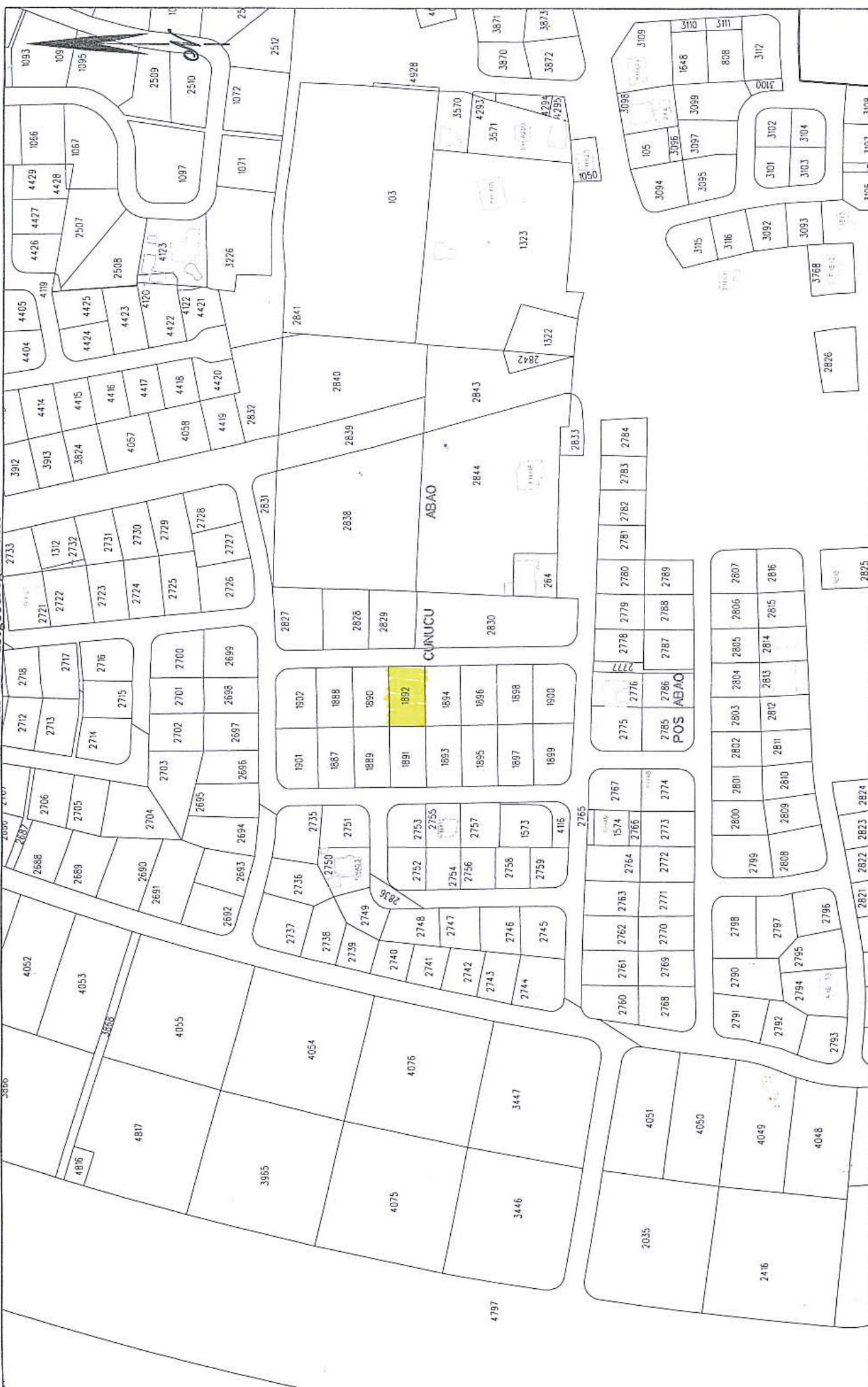
A.R. 2026-12765

9 Maart, 2026

Cunucu Abou nr. 15-A  
Pos Abou/Cunucu Abou zone  
ORANJESTAD-WEST  
Blad nr.1



Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie



PROJECT:		Kadastrale indeling	
Formaat: A3	Schaal	Afdeling:	Sectie:
Blad nr.:	I : 2000	I	K
3			

**DISCLAIMER**

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

Dit product is alleen bedoeld voor informatieve doeleinden en is niet bereid voor of geschikt voor juridische, technische of landmeetkundige doeleinden. Het kan afwijken van de werkelijke situatie op de werfplaats en vertegenwoordigt alleen de geschatte relatieve locatie van eigendomsgrenzen.

PROJECT:	OPDRACHT NR.	KWITANTIE NR.:
28/01/2026	FS	20260296



---

**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 1892**  
Index

**Objectgegevens**

Grootte 718 m<sup>2</sup>  
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 hypotheek en beslagen buiten beschouwing gelaten.**





# ORANJESTAD



# ARUBA



Noord

Oranjestad

Paradera

Santa Cruz

Pos Chiquito

Savaneta

San Nicolas

Arikok National Park

ATLANTIC OCEAN

CARIBBEAN SEA

Aruba, Curacao, Bonaire

Bonaire

Curacao

Aruba

C a r i b b e a n S e a

C a r i b b e a n S e a

