JOE FERNANDES ARCHITECTS & APPRAISERS.
ARCHITECTS – ENGINEERS - APPRAISERS - PROJECT MANAGERS - TOWN, COUNTRY &ENVIRONMENTAL PLANNING
Palisiaweg nr. 31, San Nicolas, P. o. Box 5311, Cell. 593-0037Aruba Bank N.V. acc. nr. 7001149, and acc. nr. 1000288
E-mail: jfernandespedra@msn.com

TAXATIE-RAPPORT.
A.R. 2026-12767.

BETREFT	**:** Één niveau woonhuis met drie slaapkamers, twee badkamers, en een toilet, Type B.
ADRES	**:** **Cunucu Abou nr. 15-C**, 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^2. Achterterras : 31,2 m^2. Berging buiten : 6,0 m^2. Totaal : 147,2 m^2.
BOUWJAAR	**:** 1991.
OPPERVLAKTE LAND	**:** Een perceel Gouvernements Erfpachtgrond, groot: 718 m^2. Kadastraal blad nr. 1-K-3. Het perceel is geregistreerd bij de Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie, als: Eerste Afdeling, Sektie K, nr. 1896, (1-K-1896). 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	**:** Joe Fernandes Architects and Appraisers.
VOOR DEZE	**:** Dhr. Jose Fernandes-Pedra, Architect enTaxateur.

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 gebruikgemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie.

2. Het Perceel:

Het onroerend goed bestaat uit een perceel Gouvernements Erfpachtsgrond, groot 718 m^2.

Het perceel is geregistreerd bij de Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratieals:
Gouvernements Erfpachtsgrond, groot: 718 m^2.
Land Aruba, Eerste afdeling, Sektie K, nummer 1896, (1-K-1896).

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-C, 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 oppervlakkte van het woonhuis is:

Woonhuis	: 110,0 m^2.
Achterterras	: 31,2 m^2.
Berging buiten	: 6,0 m^2.
Totaal	: 147,2 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 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 omheining aan de voorkant.
Staalkolommen t.p.v. de overige omheiningen
Houten kolom t.p.v. de achterterras.

Vloeren en vloerafwerkingen.
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 houtendeuren, 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 buitenberging 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 keukenaanrecht 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 warmwater installatie is koper en aangesloten op een water-verwarmer.
De gas-installatie is koper.
Airco spit-units geinstalleerd in de slaapkamers 1, 2, 3, en in de woonkamer.
Alarm installatie is geinstalleerd in de complete huis en aangesloten op de hoofd-paneel.
Rook-detectors geinstalleerd in de complete huis.

Buiten, tuin en omheining.
Buiten:
Beerputten t.p.v. de Noord en Zuidkant van het huis.
Buitenberging 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 Oostkant (voorkant): 1,20 omheining van metselwerk en betonkolommen, met een gegalv. st. entreepoort, en een gegalv. st. dubbel garagepoort.
Aan de Zuiddkant: 1.45 m omheining van harmonicagaas.
Aan de Westkant: 1.45 m omheining van harmonicagaas, met houten framewerk.
Aan de Noordkant: 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 liging 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 commerciele gebouwen, zoals supermarket, restaurants, hotels, kantoorgebouwen, en andere commerciele gebouwen.

6. Nabeschouwing.
Het woonhuis en perceel is zowel van binnen als van buiten, grondig geinspecteerd.
Het woonhuis is niet bewoond.
Het woonhuis is gebouwd met goede boumaterialen, 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 complete keukenaanrecht ontbreekt.
Alle wandtegels in de keuken ontbreken.
Alle lichtarmaturen moeten worden geinstalleerd.
De slot van de toiletdeur ontbreekt.
Een douchekop ontbreekt.
De betonkollomen t.p.v. de omheiningaan de voorkant moeten worden gerepareerd.
Er zijn termieten geconstateerd.

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 ensupervisie honorarium:	AWG. 3.000, =
Totaal:	**AWG. 300.000, =**

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^2:	AWG. 180.000, =
Totaal:	**AWG. 500.000, =**

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:

Totaal:	**AWG. 400.000, =**

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,

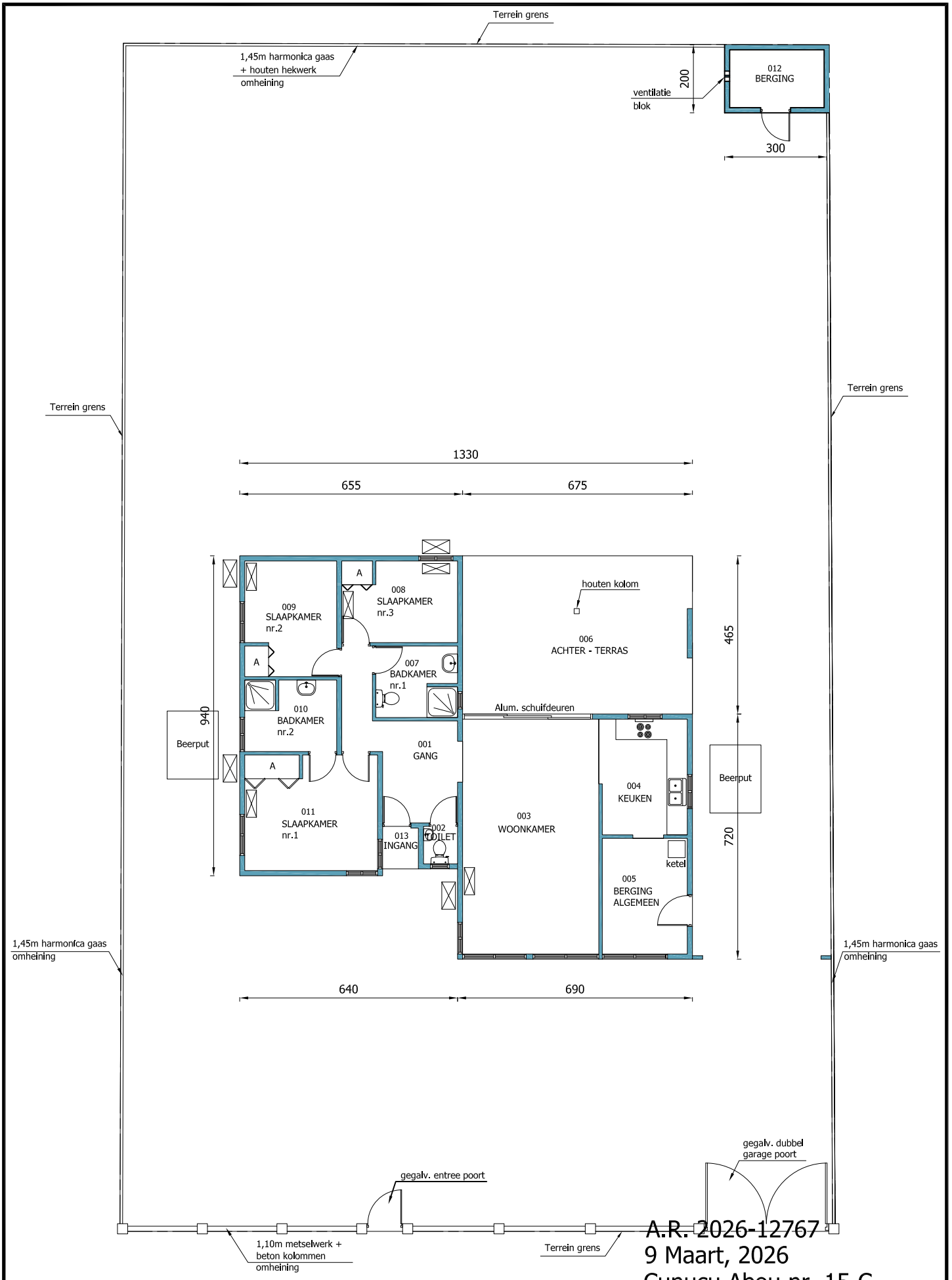
Aruba, 9 Maart, 2026.

De Taxateur,

Joe Fernandes Architects and Appraisers.
Dhr. Jose Fernandes-Pedra.
Directeur, Architect enTaxateur.

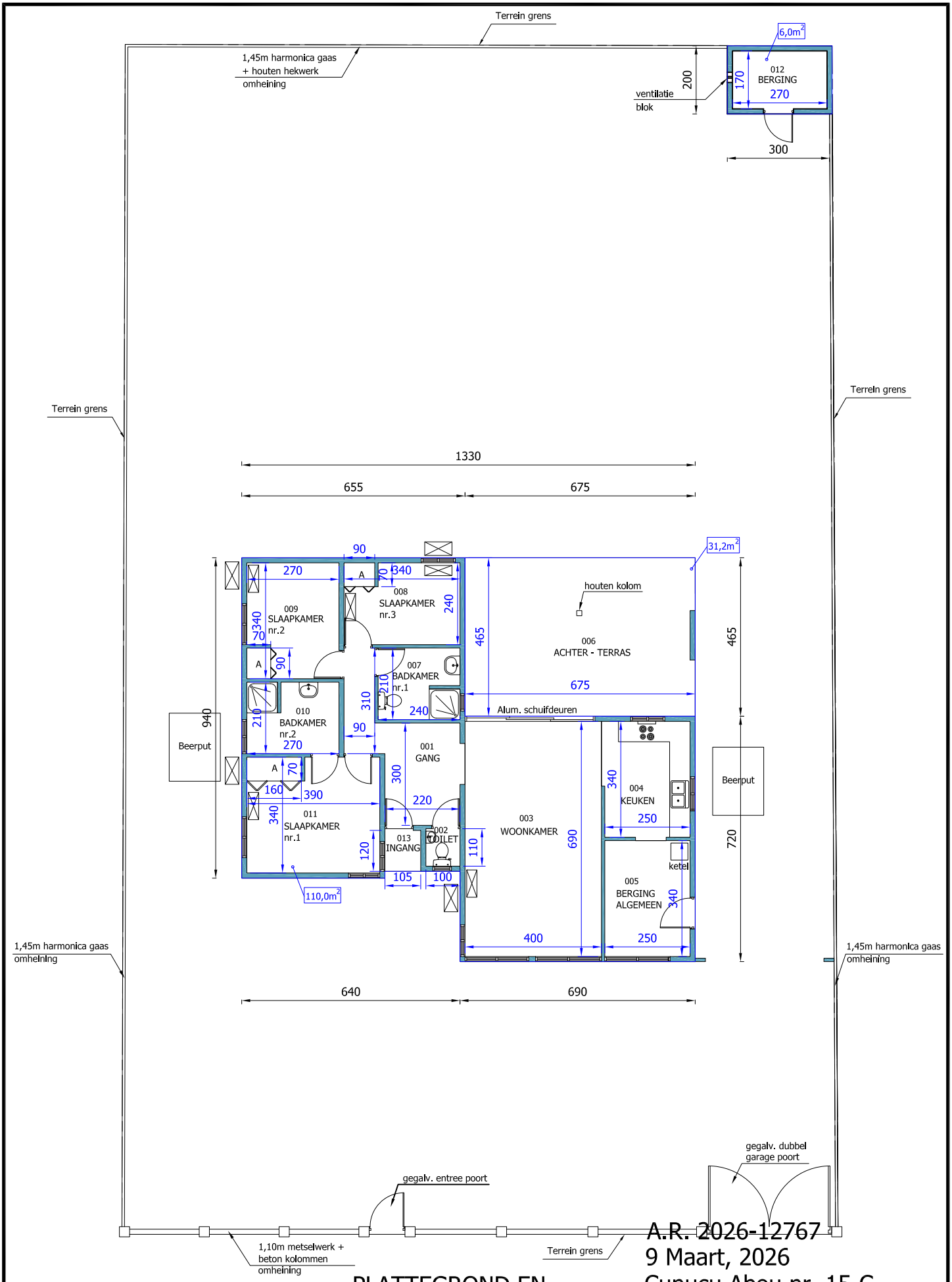
Bijlage: Plattegrond woonhuis en terreinindeling.
Fotos.
Copie situatie-plan.
Map van Cunucu Abou, Pos Abou / Cunucu Abou zone, ORANJESTAD-West.
Map van Aruba.
Google map.

15C



A.R. 2026-12767
9 Maart, 2026
Cunucu Abou nr. 15-C
Pos Abou/Cunucu Abou zone
ORANJESTAD-WEST
Blad nr.1

PLATTEGROND EN
TERREIN INDELING



A.R. 2026-12767
9 Maart, 2026
Cunucu Abou nr. 15-C
Pos Abou/Cunucu Abou zone
ORANJESTAD-WEST
Blad nr.2

PLATTEGROND EN
TERREIN INDELING
BINNEN MATEN

Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie

PROJECT:			
DATUM	GETEKEND	OPDRACHT NR.	KWITANTIE NR.:
28/01/2026	FS		20260298
/ /			

DISCLAIMER

This product is for informational purposes only and may been 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 productis alleen bedoeld voor informatieve doeleinden en is niet bereid voor of geschikt voor juridische technische of landmeetkundige doeleinden.
Het vertegenwoordigt geen onderzoek ter plaatse en vertegenwoordigt alleen de geschatte relatieve locatie van eigendoms grenzen.

Formaat: A3		Kadastrale indeling	
Schaal	Afdeling:	Sectie:	Blad nr.:
1 : 2000	1	K	3

i:\situatietekeningfs.dgn Jan. 28, 2026 11:34:35

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 1896**
Index	

Objectgegevens

Grootte	718 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 hypotheken en beslagen buiten beschouwing gelaten.

N
California Sand Dunes
TIERRA DEL SOL GOLF COURSE
Druif
Urirama
CUBEYO
ARASHI UNDERWATER PARK
WESTPUNT
BORONCANA
Boca Grandi
Boca Cura
ROOI SANTO
Boca Pos di Noord
Boca Chikito
BAKVAL
KAMAY
KOERMALIW
SALINA CERCA
TURIBAKA
ALTO VISTA
MON-SERAT
PALM BEACH
BONA VISTA
NOORD
CALABAS
JABURIBARI
SABANA LIBER
KEITO
GASPARITO
MONTANA
KUDAWECHI
MOKO
Bubali Bird Sanctuary
WASHINGTON
SALINA
NUNE
BABUN
SHABA
SAN MIGUEL
MATADERA
BURBAI
PORTO
RON-CADO
TANKI LEENDERT
SHIRUBANA
POS ABAO
MORANTA
GASPARITO
BUSHIRI
PONTON
PARADUIN
LOMBOK
SAN BARBOLA
EAGLE BEACH
TARABANA
MEIVELD
MORGENSTER
EAGLE
SIMONS LUST
BUSHIRI BEACH
FREE ZONE
ORANJESTAD
SURFSIDE BEACH
CAMACURI
Paardenbay
SONESTA ISLAND
RENA BEATRIX INTERNATIONAL AIRPORT

Aruba
Curacao
Bonaire
ATLANTIC OCEAN
CARIBBEAN SEA
Aruba
Curacao
Bonaire
Caribbean Sea
Noord
Paradera
Santa Cruz
Arikok National Park
Oranjestad
Pos Chiquito
San Nicolas
Savaneta
Caribbean Sea
ARUBA

Mazurka
Mazurka
Mazurka
Caya Rilino
Caya Musica
Caya Musica
Danza
Danza
Danza
Villa Danza
Jean Louise studio apartement / rooms
Dancing Iguanas
Casa Sunshine
Google Earth
Image © 2026 Airbus