

Taxatierapport

Onroerende zaak gelegen te Sabana Liber nr. 386

Datum: 19 augustus 2025



Het rapport bestaat uit:

een omschrijving van de onroerende zaak met foto's;
een plattegrond van het woonhuis;
een kopie van het Meetdocument;
kadastrale uittreksels van de percelen;

 **Rolando J. I. Croes**

 Santa Cruz 80-C

 (297) 567 5041

 (297) 585 5410

 jethseth@setarnet.aw

GEVEL TAXATIERAPPORT

I. Algemene informatie

Object(en):	Woonhuis, gebouwd als twee woningen onder één kap met erf, tuin en ondergrond. Het betreft de woningen nummers 384 en 386. Doch in dit rapport zal alleen het woonhuis nr. 386 worden getaxeerd.
Adres:	Sabana Liber nr. 386
Ligging:	Aan de zuidzijde van de verharde weg van Noord naar Calabas, te weten bij de ingang van het particuliere verkavelingsplan genaamd "Sabana Villa's", rechtsaf en wel aan de oostzijde van de verharde weg.
Status:	Bewoond.
Oppervlakte object(en):	Woonhuis ± 62 m², exclusief terras Terras ± 10 m²
Inspectie datum:	7 augustus 2025 (vanaf de voorgevel)
Datum opgemaakt:	19 augustus 2025
Opdrachtgever:	Fundacion Cas Pa Comunidad Arubano (F.C.C.A.)
Eigenaren:	
Kadastrale gegevens:	Bekend als Land Aruba, Eerste Afdeling, Sectie L, zoals nader omschreven en schetsmatig aangegeven in het Meetdocument van de LEB-group als kavel nr. B-24-2, deelpercelen nr. 2937 en nr. 2938, respectievelijk (kadastraal blad 1-L-1) Bovengenoemd perceel is afkomstig voor ongeveer 204 m² van het perceel kadastraal bekend als Land Aruba, Eerste Afdeling, Sectie L nummer 94 en voor ongeveer 18 m² van het perceel kadastraal bekend als Land Aruba, Eerste Afdeling, Sectie L nummer 93.

Soort percelen:	Eigendomspercelen
Grootte:	Respectievelijk ongeveer 204 m² en ongeveer 18 m²
Omheining:	Daar waar niet bebouwd is afgerasterd met een betonstenen omheining.
Registernummer:	Register C, Deel 596, nummer 34.
Datum akte:	11 juni 2004
Datum overschrijving:	11 juni 2004
Geldig tot:	N.v.t.
Bezwaard:	- Bij de Stichting Fundacion Cas Pa Comunidad Arubano (F.C.C.A.) voor de hoofdsom van Awg. 10.165,=, vermeerderd met een rentebedrag van Awg. 4.066,= (d.d. 1 november 2012). - Bij de Stichting Fundacion Cas Pa Comunidad Arubano (F.C.C.A.) voor de hoofdsom van Awg. 84.790,=, vermeerderd met een rentebedrag van Awg. 33.916,= (d.d. 11 juni 2004).
Registernummer:	Respectievelijk, - Register B, Deel 1119, nummer 5 en - Register B, Deel 753, nummer 9.
Doel:	De taxatie is bedoeld om o.a. een inzicht te verstrekken in de waarde van de onroerende zaak in de huidige staat.
Uitgevoerd door:	De heer Rolando J. I. Croes, wonende te Santa Cruz nr. 80-C, Santa Cruz, Aruba.

In dit rapport zullen de herbouwwaarde, de vrije marktwaarde en de executoriale waarde worden bepaald.



II. Waardering

Waardering van de onroerende zaak in de huidige staat

Herbouwwaarde:

	Opp. m ²	Prijs/m ² (Awg.)	HBW(Awg)
Woonhuis, exclusief terras	± 62	2.350	145.700,=
Terras	± 10		1.500,=
Terreinverharding/tuinaanleg			13.200,=
	Lengte m'	Prijs/m'	
Omheining (betonstenen)			45.000,=
Totaal			205.400,=

Vrije Marktwaaarde

	Waardering	HBW (Awg.)	VMW (Awg.)
Woonhuis, exclusief terras	92%	145.700,=	134.044,=
Terras	95%	1.500,=	1.425,=
Terreinverharding/tuinaanleg	95%	13.200,=	12.540,=
Omheining (betonstenen)	95%	45.000,=	42.750,=
	Opp. m ²		
Terreinen gezamenlijk	222	205	45.510,=
Totaal			236.269,=

Executoriale waarde

	Waardering	VMW (Awg.)	EW (Awg.)
Opstallen	80%	190.759,=	152.607,=
Terreinen gezamenlijk	80%	45.510,=	36.408,=
Totaal			189.015,=

III. Omschrijving van de opstallen

Door omstandigheden kon alleen de voorzijde van de onroerende zaak worden geïnspecteerd.

Een oud taxatierapport ter zake is er niet gevonden, waardoor er een aanname is gedaan dat dit woonhuis met dezelfde soort bouwmaterialen is gebouwd als de daarnaast gelegen woningen.

1. Indeling

Entree, zitkamer, eetkamer/keuken, twee slaapkamers, badkamer en terras.

De bruto oppervlakte van het woonhuis bedraagt $\pm 62 \text{ m}^2$, exclusief terras. Het terras heeft een bruto oppervlakte van $\pm 10 \text{ m}^2$.

2. Technische voorzieningen

De waterleiding is uitgevoerd in koperen buizen met hulpstukken.

De riolering is uitgevoerd in p.v.c.-buizen en hulpstukken en is aangesloten op een beerput.

Het woonhuis is voorzien van een 110 en 220 Volt elektrische installatie. De slaapkamers zijn voorzien van airco split-units.

3. Constructie

Bouwaard: traditioneel.

Het onderhavige woonhuis is opgetrokken uit gemetselde betonstenen blokken, gecombineerd met de nodige draagconstructies, uitgevoerd in gewapend beton en hout.

De betonstenen muren van de opstal zijn aan beide zijden voorzien van een zandcementpleisterlaag.

De vloeren van de opstal zijn uitgevoerd in stampbeton, aangebracht op grondaanvulling.

Het te taxeren woonhuis en het aangebouwde woonhuis worden gezamenlijk door één schilddak overdekt. Het schilddak bestaat uit houten nokbalken, hoekkepers, spoorbalken, dakbeschieting uit T-1-11 platen, asfaltpapier, tengels, panlatten en tenslotte keramische dakpannen.

Het dak is verder voorzien van een houten boeiboord.

4. Afwerkingen

- vloeren

De vloeren van het woonhuis zijn afgewerkt met keramische vloertegels.

- muren/wanden

De betonstenen muren zijn aan beide zijden voorzien van een zandcementpleisterlaag en afgewerkt met een verflaag.

De wanden van de keuken en van de badkamer zijn afgewerkt met geglazuurde wandtegels.

- plafonds

Het woonhuis is voorzien van een verlaagde hangplafonds.

- kozijnen, deuren en ramen

De deurkozijnen zijn in hout uitgevoerd. De buitendeuren zijn massiefhouten draaideuren. Als binnendeuren zijn houten draaideuren toegepast.

Het woonhuis is voorzien van aluminium/glazen schuiframen, welke direct op de muuroppervlaktes zijn aangebracht.

5. Diversen

- De keuken van de woning is uitgerust met houten aanrechtkast.
- De badkamer is voorzien van een doucheruimte, een w.c.-pot en een wasbak.
- Het perceel is aan de voor- en noordzijde afgewerkt met betonklinkers. Aan de voorzijde van het woonhuis is een betonnen vloer en een Bomanite vloer aangebracht.
- Het perceel is, daar waar niet bebouwd is afgerasterd met een betonstenen omheining. Aan de voorzijde bestaat de omheining uit een betonstenen voetmuur met gewapend betonnen kolommen, waartussen metaalwerk is aangebracht.



5. Staat van onderhoud

De staat van de woning is zoals gebleken uit de inspectie verricht op 7 augustus 2025 zowel constructief als onderhoudstechnisch goed bevonden.

Tot slot verklaart ondergetekende dit rapport te hebben opgemaakt op basis van de hem bekende gegevens en verkregen inlichtingen, en dat hij direct noch indirect enig belang heeft bij voornoemde onroerende zaak.

Aldus opgemaakt en getekend te Oranjestad,
Aruba, 19 augustus 2025.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rolando J. I. Croes'.

Rolando J. I. Croes

Oppervlakte terras in m2 : 12.3. per unit tot. 24.6

B. E. P. U.

A1

Bewaring:

ARUBA

De Bewaarder

[Handwritten signature]

C

deel 596

nr. 34

Vervolgblad

Repertorium

Omschrijving

Het perceel is gelegen te Aruba in het Tweede district te "Sabana Liber" (kadastrale indeling : 1-L - 1) ten zuiden van de verharde weg leidende van "Noord" naar "Calabas", aan de zuidkant van een geprojecteerde weg, ten zuiden van het stenen woonhuis, plaatselijk bekend als Sabana Liber no. 54.

Het perceel is voor 204 ca. afkomstig van het perceel kadastraal bekend als 1-L-94 en voor 18 ca. afkomstig van het perceel kadastraal bekend als 1-L-93, is gearceerd, is aangeduid met het nummer B-24-2 in het plan en wordt begrensd als volgt :

- | | | |
|-------------|---|---|
| ten noorden | : | door een geprojecteerde weg ; |
| ten oosten | : | door het perceel aangeduid met het nummer B-25-1 in het plan ; |
| ten zuiden | : | door de percelen aangeduid met de nummers B-37-2 en B-36-1 in het plan ; en |
| ten westen | : | door het perceel aangeduid met het nummer B-24-1 in het plan. |

Aard van het terrein en de bebouwing : Bouwterrein.

Grensverzekering : IJzeren pennen.

Oppervlakte : 222 ca. (TWEE HONDERD TWEE EN TWINTIG vierkante meter).

Zakelijk gerechtigde(n) : N.V. "SABANA COUNTRY DEVELOPMENT N.V."

LEB-GROEP





Kadastraal uittreksel (object) beperkt

Registratie bijgewerkt t/m	8-8-2025
Inzage per	8-8-2025
Referentie	2025-5490
Prijs uittreksel	AWG 16,00

Kadastrale aanduiding object

Kadastrale aanduiding	1 L 94
Index	D2937

Objectgegevens

Grootte	
Omschrijving	Woonhuis en erf, ong. 204 m ²
Herkomst	Kadastraal perceel
Bladnummer	1-L-1
Locatie	Sabana Liber 386 Aruba

Objectaantekening Erfdienstbaarheid

Datum ingang	
Geldig tot	
Omschrijving	C 486/34

Rechten

Recht verkregen bij	C register deel/nummer 596/34
Type akte	Verkoop en koop koopprijs AWG 15.000,00 (met meer vastgoed verkregen) ingeschreven op 11-6-2004 16:30:00 verleden op 11-6-2004 voor mr. M.A. Eman





Kadastraal uittreksel (object) beperkt

Rechten

Recht verkregen bij	C register deel/nummer 596/34
Type akte	Verkoop en koop
	koopprijs AWG 15.000,00
	(met meer vastgoed verkregen)
	ingeschreven op 11-6-2004 16:30:00
	verleden op 11-6-2004 voor mr. M.A. Eman

In dit uittreksel zijn eventuele hypotheken en beslagen buiten beschouwing gelaten.





Kadastraal uittreksel (object) beperkt

Registratie bijgewerkt t/m	8-8-2025
Inzage per	8-8-2025
Referentie	2025-5490
Prijs uittreksel	AWG 16,00

Kadastrale aanduiding object

Kadastrale aanduiding	1 L 93
Index	D2938

Objectgegevens

Grootte	
Omschrijving	Erf, ong. 18 m ²
Herkomst	Kadastraal perceel
Bladnummer	1-L-1
Locatie	Sabana Liber Aruba

Objectaantekening Erfdienstbaarheid

Datum ingang	
Geldig tot	
Omschrijving	C 486/34





Kadastraal uittreksel (object) beperkt

