

Taxatierapport

Onroerende zaak gelegen te Barcadera nr. 39-A

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;
een kadastraal uittreksel van het perceel;

 **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 met erf en ondergrond.	
Adres:	Barcadera nr. 39-A	
Ligging:	Aan de zuidzijde van de verharde weg van Rooi Bosal richting Sabana Grandi, te weten aan de noordzijde van een zandweg.	
Status:	Bewoond.	
Oppervlakte object(en):	Woonhuis ± 106 m ²	
Inspectie datum:	15 augustus 2025 (vanaf de buitenzijde)	
Datum opgemaakt:	19 augustus 2025	
Opdrachtgever:	Fundacion Cas Pa Comunidad Arubano (F.C.C.A.)	
Eigenaar:		
Kadastrale gegevens:	Bekend als Land Aruba, Eerste Afdeling, Sectie T, zoals nader omschreven en schetsmatig aangegeven in een particulier Meetdocument als kavel nr. 2, deelperceel nr. 14548 (kadastraal blad 1-L-1) Bovengenoemd perceel is afkomstig van het perceel kadastraal bekend als Land Aruba, Eerste Afdeling, Sectie T nummer 1257, groot oorspronkelijk 2.280 m².	
Soort perceel:	Eigendomsperceel	
Grootte:	Ongeveer 810 m ²	
Omheining:	N.v.t.	
Registrernummer:	Register C, Deel 1146, nummer 43.	

Datum akte: 14 januari 2021

Datum overschrijving: 14 januari 2021

Geldig tot: N.v.t.

Bezwaard: Bij de Stichting Fundacion Cas Pa Comunidad Arubano (F.C.C.A.) voor de hoofdsom van Awg. 179.250,=, vermeerderd met een rentebedrag van Awg. 71.700,= (d.d. 7 september 2021).

Registernummer: Register B, Deel 1366, nummer 37.

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	± 106	2.400	254.400,=
Terreinverharding/tuinaanleg	-	-	-
	Lengte m´	Prijs/m´	
Omheining (betonstenen)	-	-	-
Totaal			254.400,=

Vrije Marktwaaarde

	Waardering	HBW (Awg.)	VMW (Awg.)
Woonhuis	97%	254.400,=	246.768,=
Terreinverharding/tuinaanleg	-	-	-
Omheining (betonstenen)	-	-	-
	Opp. m ²		
Terrein	810	105	85.050,=
Totaal			331.818,=

Executoriale waarde

	Waardering	VMW (Awg.)	EW (Awg.)
Opstal	80%	246.768,=	197.414,=
Terrein	80%	85.050,=	68.040,=
Totaal			265.454,=

III. Omschrijving van de opstal

Door omstandigheden kon het woonhuis alleen van de buitenzijde worden geïnspecteerd.



Een oud taxatierapport ter zake is er niet gevonden, waardoor er een aanname is gedaan met wat voor soorten bouwmaterialen het woonhuis is gebouwd.

1. Indeling

Entree, woonkamer/eetruimte/keuken, hoofdslaapkamer met eigen badkamer en inloopkast, twee slaapkamers en badkamer 2.

De bruto oppervlakte van het woonhuis bedraagt ± 106 m².

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 over het algemeen 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 woonhuis wordt door platdaken overdekt. De platdaken zijn tussen het metselwerk aangebracht, voorzien van spuwiers. De daken bestaan uit houten draagconstructies, een houten dakbeschieting en zijn ingedekt met bitumenmateriaal.

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 badkamers zijn afgewerkt met geglaazuurde wandtegels.

- plafonds

Het woonhuis is voorzien van een verlaagde hangplafonds, uitgevoerd in gipskartonplaten.

- 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 ramen, welke direct op de muuroppervlaktes zijn aangebracht.

5. Diversen

- De keuken van de woning is uitgerust met houten aanrechtkast.

- De badkamers zijn elk voorzien van een doucheruimte, een w.c.-pot en een wasbak.

5. Staat van onderhoud

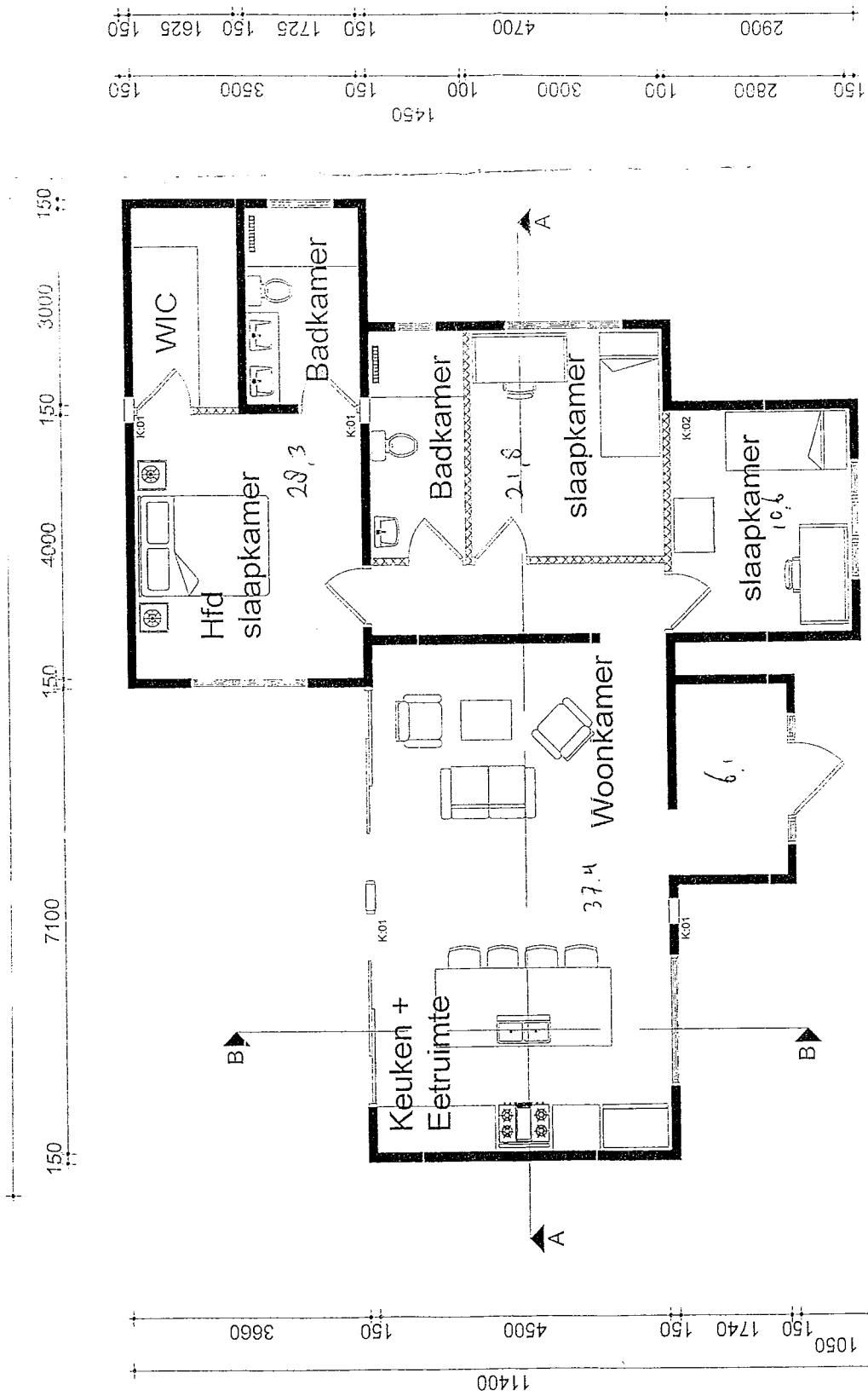
De staat van de woning is zoals gebleken uit de inspectie verricht op 15 augustus 2025 zowel constructief als onderhoudstechnisch zeer goed bevonden. Het betreft hier een relatief nieuw woonhuis.

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.



Rolando J. I. Croes



PLATTEGROND
 Schaal 1:100
 6" blocks
 Sheetrock, Densglass

Bewaring:

ARUBA

De Bewaarder

E. Bergado

C

deel 1146

nr. 43

3e vervolgblad

Repertorium

Meetdocument

Meetdocument kavel nummer 2



Gemeten door Willem Maduro.
Meetbrief vervaardigd door Tito de Freitas

Meetdocument.
Omschrijving van kavel nummer 2.

Het perceel is gelegen te Aruba in de Eerste Afdeling te Sabana Grandi, Kadastrale Indeling 1, Sectie T, Blad 4. (1-T-4)

De kavel bevindt zich ten Zuid-Westen van het stenen woonhuis plaatselijk bekend als Sabana Grandi 81.

De kavel is afkomstig van het moederperceel kadastraal bekend als Eerste Afdeling, Sectie T, perceel nummer 1257, die geregistreerd staat bij het kadaster onder notariële akte C297/12 met een originele grote van 2.280m² en kavel nummer 2 wordt als volgt begrensd;

- Ten Noorden; door het perceel kadastraal bekend als Eerste Afdeling, Sectie T, perceel nummer 225.
- Ten Oosten; door overige gronden.
- Ten Zuiden; door een geprojecteerde weg
- Ten Westen; door de kavel plaatselijk bekend als kavel nummer 1, kavel die afkomstig is van het moederperceel kadastraal bekend als Eerste Afdeling, Sectie T, perceel nummer 1257.

Aard van het terrein: Bouwgrond.

Grensverzekering: ijzeren pennen.

Oppervlakte terrein: 810m².

Zakelijke gerechtigde:

Rechtsverkrijgers:

Meting/ perceel vorming: Conform afspraak eigenaar.

Gemeten door W. Maduro.
Meetbrief vervaardigd door T. de Freitas

Bewaring:

ARUBA

De Bewaarder

De Gedeputeerde

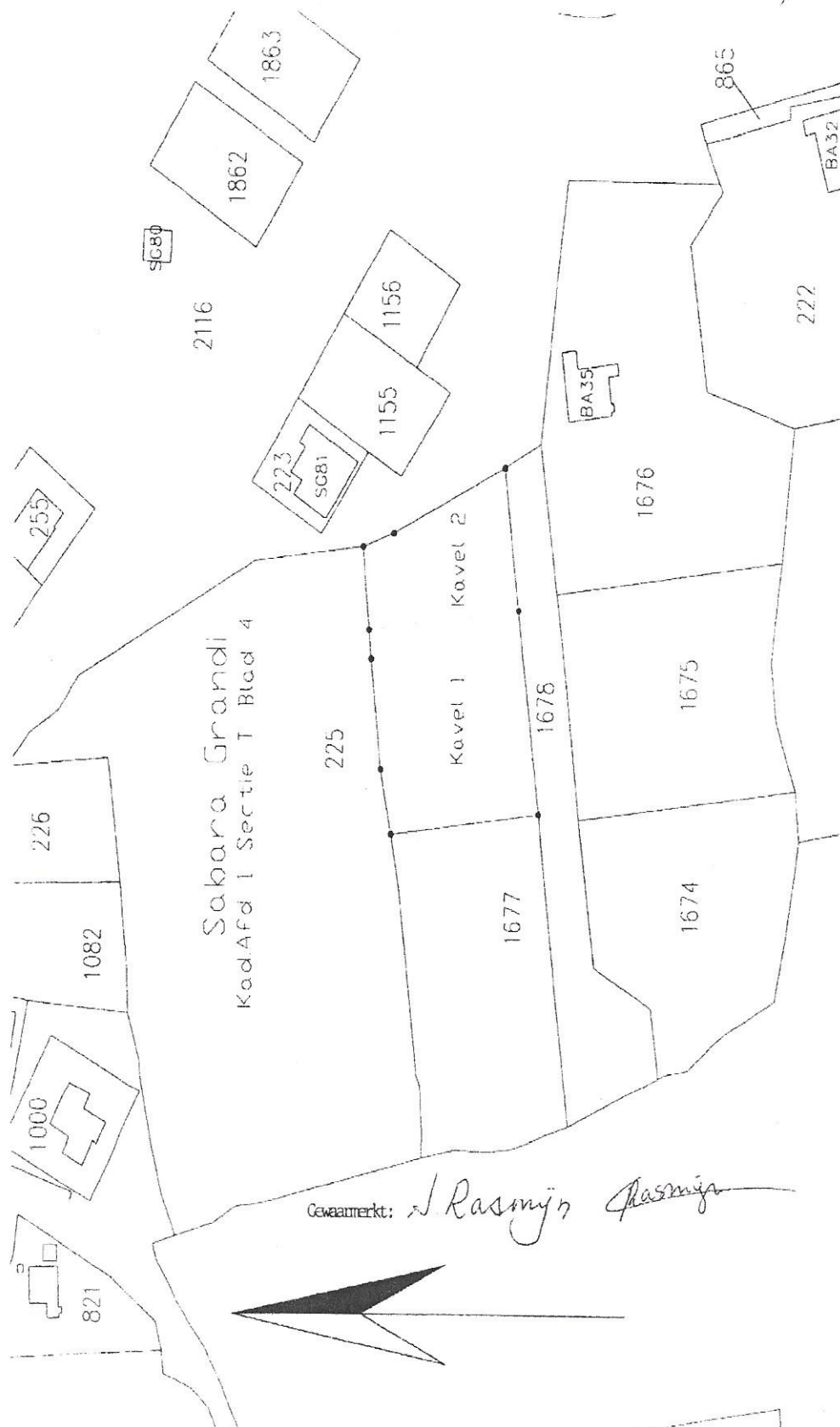
C

deel 1146

nr. 43

4e vervolgblad

Repertorium



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 T 1257
Index	D14548

Objectgegevens

Grootte	
Omschrijving	Bouwterrein, ong. 810 m ²
Herkomst	Kadastraal perceel
Bladnummer	4
Bladvolgnr en ruit	E/3
Locatie	Barcadera Aruba

Objectaantekening	Erfdienstbaarheid
Datum ingang	
Geldig tot	
Omschrijving	C 297/12

Gerechtigde **1/1 Eigendom**

Rechten

Recht verkregen bij	C register deel/nummer 1146/43
Type akte	Verkoop en koop koopprijs AWG 2.025,00 ingeschreven op 14-1-2021 11:20:00 verleden op 14-1-2021 voor mr. C.M.A. Helmeyer

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