Criteria taxatierapport 10-11-09

- Factoren vaststelling waarde erfpachtrecht:
    - ‘redelijke tot goede stand gelegen’: welke factoren spelen mee?
    - ‘gemiddelde kwaliteit van het bouwblok’: welke factoren spelen mee? Lijst van bouwkundige elementen waar de bouwkundige staat op wordt gebaseerd.
    - ‘genormeerde opstal, genormeerd onderhoud en genormeerde verkoopwaarde’: welke factoren spelen mee?
    - Comparatieve methode: welke transacties/percelen zijn vergeleken? Waarom vergelijkbaar? Waarom wel/geen verschil in waarde? Welke marktgegevens worden geraadpleegd? Niet alleen transactierijs en datum.
    - van welke bestemming is uitgegaan en waarom?
    - op welke wijze is rekening gehouden met de ‘omvang’ en ‘inhoud’ van het recht, de erfpachtsituatie (toepasselijke AB’s, bijzondere bepalingen, looptijd etc);
    - heeft er een correctie plaatsgevonden naar de concrete erfpachtsituatie;
    - vergelijking met vol eigendom??? ([redacted]
- Intuïtieve inzichten: op welke factoren heeft dit betrekking?
- uitgangspunt koopwoning? Zie vonnis.
- Waar is de depreciatiefactor van 40% op gebaseerd? Waarom wordt er met 40% gedeprecieerd?
- welke verrekening heeft plaatsgevonden in verband met verschil in kavelgroottes binnen het bouwblok?
- afsplitsing grond, percentage van 22% voor erfpachtdeel? Toelichting gekozen percentage?
- (standaard) canonpercentage: o.g.v. welke waarderingen en rekenmethodes?
- zijn de berekeningen correct uitgevoerd?
- op welke wijze heeft hoor- en wederhoor plaatsgevonden, welke relevante opmerkingen zijn er gemaakt en hoe zijn deze weerlegd?