

Beoordelingsmodel Eindtoets Taxeren Wonen

Onderdeel	Beheersingscriteria <i>De kandidaat...</i>	Aantal punten	
Doel	Geeft doel van de taxatie weer.	1	1
Objecttype en gegevens	Benoemt het woningtype en indien van toepassing het bijzonder woningtype (conform Fotowijzer Woningen).	2	6
	Benoemt het subtype (conform Fotowijzer Woningen).	1	
	Benoemt de bijgebouwen (conform Fotowijzer Woningen).	1	
	Geeft de actuele kadastrale gegevens weer (gemeente, sectie, nummer en grootte).	2	
Omschrijving object en omgeving	Geeft een algemene en actuele omschrijving van het object en benoemt de bijzonderheden van het object.	2	16
	Geeft de kenmerken van het woonobject (aantal kamers, bouwjaar, indeling, gerealiseerde wijzigingen/uitbreidingen)	2	
	Benoemt specifieke kenmerken van de buurt / omgeving van het object (incl. voorzieningen).	4	
	Geeft de onderhoudstoestand en bouwkundige staat van het object, inclusief risico's met betrekking tot de fundering.	7	
	Geeft bewoningssituatie weer, incl. indicatie of een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen.	1	
Gebruiksoppervlakten	Geeft actuele gegevens m.b.t. oppervlakte en inhoud : <ol style="list-style-type: none"> 1. m² gebruiksoppervlakte wonen 2. m² overige in pandige ruimte 3. m² gebouwgebonden buitenruimte 4. m² externe bergruimte 5. m³ indicatie bruto inhoud Per gegeven 1 punt te verdienen: <ul style="list-style-type: none"> • M² wijkt -5% (afgerond naar beneden) tot +5% (afgerond naar boven) af van normantwoord: 2 pnt • M² wijkt -10% (afgerond naar beneden) tot +10% (afgerond naar boven) af van normantwoord: 1 pnt • M³ wijkt -5% (afgerond naar beneden) tot +5% (afgerond naar boven) af van normantwoord: 2 pnt • M³ wijkt -10% (afgerond naar beneden) tot +10% (afgerond naar boven) af van normantwoord: 1 pnt 	10	10
Privaatrechtelijke aspecten	Benoemt privaatrechtelijke aspecten m.b.t. het object.	2	4
	Geeft uitleg bij de betreffende privaatrechtelijke aspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever)	2	
Publiekrechtelijke aspecten	Benoemt publiekrechtelijke aspecten m.b.t. het object.	2	4
	Geeft uitleg bij de betreffende publiekrechtelijke aspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever)	2	

Duurzaamheid en milieu	Geeft het (voorlopige) energielabel weer.	1	9
	Geeft mogelijkheden tot verduurzaming van het object weer.	6	
	Geeft (mogelijke) milieuverontreiniging (bodemverontreiniging, asbest) weer.	2	
Marktanalyse	Beschrijft de vraag naar het type woning en het vergelijkbaar aanbod m.b.t. het type woning. (1 pnt voor vraag en 1 pnt voor aanbod)	2	16
	Beschrijft de waardeontwikkeling op de woningmarkt van (in ieder geval) het afgelopen kwartaal.	2	
	Benoemt de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen (in het afgelopen jaar) <ul style="list-style-type: none"> • Antwoord mag tot 10% afwijken van het normantwoord. 	2	
	Benoemt de gemiddelde transactieprijs van verkochte woningen (in het afgelopen jaar) <ul style="list-style-type: none"> • Antwoord mag tot 10% afwijken van het normantwoord. 	2	
	Beschrijft de bijzonderheden die onderscheidend zijn voor het object dan wel bepalend zijn voor toekomstige ontwikkelingen, middels een SWOT-analyse. (2 pnt per analysekenmerk)	8	
Toepassing methodiek, waardering en onderbouwing	Kiest ten minste drie relevante/passende referentiepanelen.	3	30
	Vult de referentievergelijker systematisch en zorgvuldig in. Bij 3 referentie-objecten per referentie-object: <ul style="list-style-type: none"> • Woningtype, bouwjaar, energielabel, bij-, op- en/of aanbouwen = 1 pnt • Oppervlakten en inhoud = 1 pnt • Ligging, onderhoudssituatie, mate van luxe en doelmatigheid en kwaliteit/conditie = 1 pnt 	9	
	Geeft een logische motivering waarom deze referenties het meest geschikt zijn. <ul style="list-style-type: none"> • Bij 3 referentie-objecten per referentie-object 2 pnt 	6	
	Onderbouwt in woord en getal hoe vanuit de referentie-objecten tot de uiteindelijke taxatiewaarde is gekomen. <ul style="list-style-type: none"> • Bij 3 referentie-objecten per referentie-object 4 pnt 	12	
Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid	Benoemt de regelgeving waaraan het taxatierapport voldoet.	3	4
	Geeft weer of er sprake is van eerdere betrokkenheid taxateur en geeft passende verklaring van onafhankelijkheid.	1	

Totaal aantal punten = 100

Cesuur = 70% = 70 punten