

Beoordelingsmodel Eindtoets Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

Onderdeel	Beheersingscriteria <i>De kandidaat...</i>	Aantal punten	
Objectgegevens	Benoemt het type object en geeft een algemene en actuele omschrijving van het object	3	4
	Benoemt het gebruik (eigen gebruik/belegging) van het object	1	
Omschrijving object en omgeving	Benoemt de relevante kenmerken van het object (waaronder bouwaard, installaties, materiaalgebruik, bijzonderheden) (2 punten) en licht toe welke aspecten van belang zijn voor de waardering. (2punten)	4	12
	Geeft de onderhoudstoestand en bouwkundige staat van het object weer (2 punten) en licht toe hoe dit in de waardering wordt meegenomen. (2punten)	4	
	Licht toe welke kenmerken van de locatie van het object relevant zijn voor de waarde.	4	
Milieu en duurzaamheid	Legt uit of eventuele milieuverontreiniging of een risico daarop relevant is voor de taxatie.	4	8
	Licht toe of het energielabel en/of duurzaamheidscertificaat relevant is voor de taxatie.	4	
Oppervlakten conform NEN 2580	Geeft actuele gegevens m.b.t. het totale vloeroppervlak van het object in m ² : 1. m ² totaal bruto vloeroppervlak 2. m ² totaal verhuurbare vloeroppervlak Per gegeven 2 punten te verdienen: • M ² wijkt 0 - ≤ 2% af van normantwoord: 4 punten • M ² wijkt > 2 - ≤ 4% af van normantwoord: 2 punten	8	16
	Geeft actuele gegevens m.b.t. het vloeroppervlak van afzonderlijke ruimten/verdiepingen van het object in m ² : 1. m ² totaal bruto vloeroppervlak 2. m ² totaal verhuurbare vloeroppervlak Per gegeven 2 punten te verdienen: • M ² wijkt 0 - ≤ 2% af van normantwoord: 4 punten • M ² wijkt > 2 - ≤ 4% af van normantwoord: 2 punten	8	
Privaatrechtelijke aspecten	Legt uit of de privaatrechtelijke aspecten m.b.t. het object relevant zijn voor de waarde.	4	4
Publiekrechtelijke aspecten	Legt uit of de publiekrechtelijke aspecten m.b.t. het object relevant zijn voor de waarde en geeft een toelichting op de aspecten m.b.t. bestemming en gebruiksmogelijkheden.	4	4
Huursituatie	Geeft de huursituatie weer.	2	8
	Geeft de actuele huurlijst weer met kenmerken en bijzonderheden.	6	
Markt- en objectanalyse	Beschrijft de courantheid van het object correct waaronder locatiebeoordeling, objectbeoordeling, mate van verhuurbaarheid/gebruik en verkoopbaarheid (2 punten) en motiveert dit (2 punten).	4	24

	Beschrijf de marktomstandigheden voor het betreffende pand zo volledig mogelijk op de volgende aspecten, voor zowel koop als huur: - Vraag (2 punten) - Aanbod (2 punten) - Waardeontwikkeling (2 punten) - Looptijden (2 punten) - Transactieprices (koop en huur) (2 punten)	10	
	Stelt een kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (risicoanalyse) op, ook wel SWOT-analyse, van de meest belangrijke en gevoelige aannames t.a.v. het object. (2 punten per analysekenmerk)	8	
	Licht de schattingonzekerheden ten aanzien van de taxatie toe.	2	
Toepassing methodiek	Benoemt de toegepaste methodiek (het gekozen taxatiemodel plus de gekozen (schaduw)waarderingmethode) (2 punten) en beargumenteert de keuze voor de toegepaste methodiek (ook in relatie tot het taxatiedoel) (2 punten).	2	14
	Past de (schaduw)waarderingmethode systematisch en zorgvuldig toe op het te taxeren object. (Geeft twee uitwerkingen.) 5 punten per uitgewerkte waarderingberekening/-model	2	
	Past de (schaduw)waarderingmethode systematisch en zorgvuldig toe op het te taxeren object. (Geeft twee uitwerkingen.) 5 punten per uitgewerkte waarderingberekening/-model	10	
Waardering en onderbouwing	Geeft per waarderingmethode/berekening een onderbouwing en licht genomen uitgangspunten toe 8 punten per uitgewerkte waarderingberekening/-model	16	22
	Onderbouwt hoe tot de uiteindelijke taxatiewaarde is gekomen. <ul style="list-style-type: none"> Bepaalt en onderbouwt de waarde op basis van analyses en waarderingmethode(n) Geeft realistische marktwaarde die logisch volgt uit de onderbouwing 	6	
Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid	Benoemt de regelgeving waaraan het taxatierapport voldoet.	2	4
	Geeft verklaring onafhankelijkheid / eerdere betrokkenheid bij het object.	2	
Totaal aantal punten		120	
Cesuur		84 (70%)	