

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 | 17 |
| | 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. | 8 | |
| | 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 inpandige ruimte 3. m² gebouwgebonden buitenruimte 4. m² externe bergruimte 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 | 8 | 8 |
| 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 | 10 |

| | | | |
|---|---|----|----|
| | Geeft mogelijkheden tot verduurzaming van het object weer. | 7 | |
| | 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