

## Beoordelingsmodel Eindtoets Taxateur Wonen

Wijzigingen t.o.v. vorige versie (v1.5, 22-06-2021):

- Wijzigingen aan de lay-out
- Puntenverdeling referentievergelijker aangepast:
  - *Transactiegegevens* = 0,5 punt
  - *Woningtype, eigendomssituatie, bouwjaar, energielabel, bij-, op- en/of aanbouwen* = 0,5 punt
  - *Oppervlakten en inhoud* = 0,5 punt
  - *Ligging, onderhoudssituatie, mate van luxe en doelmatigheid en kwaliteit/conditie* = 0,5 punt
  - *Toelichting waarom dit referentieobject is gebruikt* = 1 punt



Onderdeel	Beheersingscriteria De Kandidaat ...	Aantal punten	
		Maximaal	Totaal
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: Per gegeven 2 punten te verdienen: • 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
	1. m2 gebruiksoppervlakte wonen	2	
	2. m2 overige inpandige ruimte	2	
	3. m2 gebouwgebonden buitenruimte	2	
	4. m2 externe bergruimte	2	
Privaatrechtelijke aspecten	Benoemt privaatrechtelijke aspecten m.b.t. het object.	4	4
	Geeft uitleg bij de betreffende privaatrechtelijke aspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever).		
Publiekrechtelijke aspecten	Benoemt publiekrechtelijke aspecten m.b.t. het object.	4	4
	Geeft uitleg bij de betreffende publiekrechtelijke aspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever).		
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 trendmatige en lokale marktomstandigheden die relevant zijn voor de prijsvorming en verkooptijd van het getaxeerde object. In elk geval: • de vraag naar het type woning en het vergelijkbaar aanbod m.b.t. het type woning (2 pnt) • de waardeontwikkeling op de woningmarkt (2 pnt) • de gemiddelde looptijd van te koop staande woningen (2 pnt) • de gemiddelde transactieprijs van verkochte woningen (2 pnt) in de afgelopen 3 kwartalen.	8	16
	Beschrijft de bijzonderheden die onderscheidend zijn voor het object dan wel bepalend zijn voor toekomstige ontwikkelingen, middels een SWOT-analyse. • per analysekenmerk: 2 pnt	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-objekten per referentie-object: • Transactiegegevens (0,5 pnt) • Woningtype, eigendomssituatie, bouwjaar, energielabel, bij-, op- en/of aanbouwen (0,5 pnt) • Oppervlakten en inhoud (0,5 pnt) • Ligging, onderhoudssituatie, mate van luxe en doelmatigheid en kwaliteit/conditie (0,5 pnt) • Toelichting waarom dit referentieobject is gebruikt (1 pnt)	9	
	Geeft een logische motivering waarom deze referenties het meest geschikt zijn. • Bij 3 referentie-objekten per referentie-object: 2 pnt	6	
	Onderbouwt in woord en getal hoe vanuit de referentie-objekten tot de uiteindelijke taxatiewaarde is gekomen. • Bij 3 referentie-objekten 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	
<b>Totaal</b>		<b>100</b>	
<b>Cesuur</b>	<b>70%</b>	<b>70</b>	