

Beoordelingsmodel Eindtoets Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

Wijzigingen t.o.v. vorige versie (v2.1 - 10-05-2021):

- Puntenaantal totaal bruto vloeroppervlak en totaal verhuurbaarvloeroppervlak aangepast van 8 naar 4 punten.
- Puntenaantal vloeroppervlak van afzonderlijke ruimten/verdiepingen aangepast van 8 naar 12 punten.
- Puntenaantal huursituatie aangepast van 2 naar 1 punt.
- Puntenaantal huurlijst aangepast van 6 naar 3 punten.
- Puntenaantal courantheid aangepast van 4 naar 8 punten, 2 punten per onderdeel.
- Puntenaantal looptijden aangepast van 2 naar 1 punt en transactiepreizen aangepast van 2 naar 3 punten.
- Puntenaantal toepassen methodiek aangepast van 10 naar 12 punten.
- Verklaring onafhankelijkheid/eerdere betokkenheid verwijderd.



| Onderdeel | Beheersingscriteria <i>De kandidaat...</i> | Aantal punten | |
|-------------------------------------|---|---------------|--------|
| | | Maximaal | Totaal |
| Objecttype en (kadastrale) gegevens | 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) (2pnt) en licht toe welke aspecten van belang zijn voor de waardering. (2pnt) | 4 | 12 |
| | Geeft de onderhoudstoestand en bouwkundige staat van het object weer (2 pnt) en licht toe hoe dit in de waardering wordt meegenomen. (2pnt) | 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 pnt te verdienen: <ul style="list-style-type: none"> • M² wijkt 0 - ≤ 2% af van normantwoord: 2 pnt • M² wijkt > 2 - ≤ 4% af van normantwoord: 1 pnt | 4 | 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 pnt te verdienen: | 12 | |

| | | | |
|------------------------------------|---|------------|----|
| | <ul style="list-style-type: none"> M² wijkt 0 - ≤ 2% af van normantwoord: 2 pnt M² wijkt > 2 - ≤ 4% af van normantwoord: 1 pnt | | |
| 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. | 1 | 4 |
| | Geeft de actuele huurlijst weer met kenmerken en bijzonderheden. | 3 | |
| Markt- en objectanalyse | Beschrijft de courantheid van het object correct waaronder locatiebeoordeling, objectbeoordeling, mate van verhuurbaarheid/gebruik en verkoopbaarheid (2 pnt per onderdeel). | 8 | 28 |
| | 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 (1 punt) Transactieprizen (koop en huur) (3 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 pnt 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 pnt) en beargumenteert de keuze voor de toegepaste methodiek (ook in relatie tot het taxatiedoel) (2 pnt). | 4 | 16 |
| | Past de (schaduw)waarderingmethode systematisch en zorgvuldig toe op het te taxeren object. (Geeft twee uitwerkingen.) | 12 | |
| Waardering en onderbouwing | Geeft per waarderingmethode/berekening een onderbouwing en licht genomen uitgangspunten toe 8 pnt 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 | |
| Regelgeving | Benoemt de regelgeving waaraan het taxatierapport voldoet. | 2 | 2 |
| Totaal | | 120 | |
| Cesuur | 70% | 84 | |