

## Beoordelingsmodel Eindtoets Taxateur Wonen

Wijzigingen t.o.v. vorige versie (v1.6, 04-03-2022):

- Wijzigingen aan de lay-out
- Verwijdering onderdelen Doel, en Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid
- Puntenverdeling Gebruiksoppervlakten en Referentievergelijker
- Toevoeging criterium verbetermogelijkheden bij onderdeel Duurzaamheid en milieu
- Wijziging totaal puntenaantal per onderdeel met uitzondering van Gebruiksoppervlakte



Onderdeel	Beheersingscriteria De Kandidaat ...	Aantal punten	
		Maximaal	Totaal
Objectgegevens	Benoemt het woningtype en indien van toepassing het bijzonder woningtype (conform Fotowijzer Woningen).	1	3
	Benoemt het subtype (conform Fotowijzer Woningen).	1	
	Benoemt de bijgebouwen (conform Fotowijzer Woningen).	1	
Privaatrechtelijke aspecten	Geeft de actuele kadastrale gegevens weer (gemeente, sectie, perceelnummer en grootte).	2	5
	Benoemt de rechten die er voor de woning bestaan (incl. eventuele toelichting).	1	
	Benoemt de bijzondere rechten en plichten en geeft toelichting bij de betreffende privaatrechtelijke aspecten.	2	
Omschrijving object en omgeving	Geeft een korte omschrijving van het object.	1	8
	Geeft de kenmerken van het woonobject (bouwjaar, indeling).	2	
	Benoemt specifieke kenmerken van de buurt / omgeving van het object (incl. voorzieningen).	4	
	Benoemt de (mogelijke) funderingsproblemen.	1	
Gebruiksoppervlakten	Geeft actuele gegevens m.b.t. oppervlakte: Per gegeven 2 punten te verdienen:		8
	1. m2 gebruiksoppervlakte wonen	2	
	2. m2 overige inpandige ruimte	2	
	3. m2 gebouwgebonden buitenruimte	2	
	4. m2 externe bergruimte	2	
Duurzaamheid en milieu	Geeft het (voorlopige) energielabel weer.	1	11
	Geeft de (eventuele) gevolgen van de Transitievisie Warmte en wijkuitvoeringsplan voor de woning weer.	5	
	Geeft verbetermogelijkheden tot verduurzaming van het object weer.	4	
	Geeft (mogelijke) milieuverontreiniging (bodemverontreiniging, asbest) weer.	1	
Onderhoud van het object	Geeft de onderhoudstoestand en bouwkundige staat van het object weer (incl. eventuele geschatte kosten voor reparaties)	4	4
Toepassing methodiek, waardering en onderbouwing	Kiest ten minste drie relevante/passende referentiepanelen.	3	29
	Vult de referentievergelijker systematisch en zorgvuldig in. Bij 3 referentie-objecten per referentie-object: •Transactiegegevens (0,5 pnt) •Woningtype, eigendomssituatie, bouwjaar, energielabel (0,5 pnt) •Gebruiksoppervlakte wonen (0,5 pnt) •Perceeloppervlakte (0,5) •Bij-, op-, en/of aanbouwen (0,5 pnt) •Locatie, onderhoudssituatie, mate van luxe en mate van doelmatigheid (0,5 pnt)	9	
	Geeft een logische motivering waarom deze referenties het meest geschikt zijn. • Bij 3 referentie-objecten per referentie-object: 4 pnt	12	
	Onderbouwt in woord en getal hoe de uiteindelijke marktwaarde van het taxatieobject is vastgesteld en motiveert waarom voor deze aanpak van waardebeoordeling gekozen is.	5	
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	20
	Beschrijft de bijzonderheden die onderscheidend zijn voor het object dan wel bepalend zijn voor toekomstige ontwikkelingen, middels een SWOT-analyse. •per analysekenmerk: 3 pnt	12	
Publiekrechtelijke aspecten	Benoemt publiekrechtelijke aspecten m.b.t. het object.		2
	Geeft uitleg bij de betreffende publiekrechtelijke aspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever).	2	
<b>Totaal</b>		<b>90</b>	
<b>Cesuur</b>	<b>70%</b>		<b>63</b>

Ondertekend door:

J.H.M. Ram van der Weijden

239D97F0572F404...