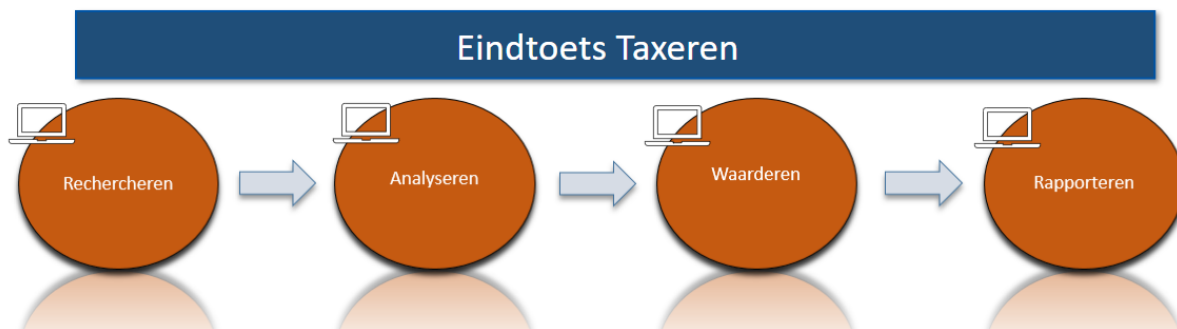


## Eindtoets Taxeren Bedrijfsmatig Vastgoed

*In dit document staat de opzet van het examen "Eindtoets Taxeren Bedrijfsmatig Vastgoed" weergegeven. Dit examen is momenteel nog in ontwikkeling, waardoor (kleine) wijzigingen in de examenopzet nog kunnen optreden. Aan dit document kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*



### Doel

Het doel van de Eindtoets Taxeren Bedrijfsmatig Vastgoed is vaststellen of de kandidaat in voldoende mate beschikt over de vaardigheden, de kennis en het inzicht om te kunnen taxeren en een volwaardig taxatierapport te kunnen opstellen en deze kennis, vaardigheden en inzicht te integreren en toe te passen in een praktijksimulatie. (De toetstermen waarop het examen is gebaseerd, staan in bijlage 1.)

### Vorm

Het is een digitaal examen dat afgenomen wordt op het hoofdkantoor van SVMNIVO in Nieuwegein. Alle benodigde informatie wordt digitaal beschikbaar gesteld aan de kandidaat.

### Examenopdracht

De kandidaat dient een taxatierapport, met daarbij ook de (rekenkundige) onderbouwing van de waarderingen, op te stellen van één taxatieobject.

### Inhoud

De kandidaat krijgt een casus aangereikt met daarbij diverse bronnen en gegevens, die meer of minder relevant zijn voor de opdracht. De kandidaat moet hier zelf een selectie in maken en bepalen welke gegevens daadwerkelijk benodigd zijn voor het waarderen van het object en het opstellen van het taxatierapport.

### Casus

De kandidaat krijgt een casus aangereikt, inclusief allerlei aanverwante zaken om daarmee een taxatierapport van het taxatieobject te kunnen opstellen.

### Type Taxatieobject

De casus heeft betrekking op één taxatieobject bedrijfsmatig vastgoed. Daarbij zal één van de volgende typen van toepassing zijn:

- Bedrijfsruimte (distributie/opslag/productie)
- Kantoor
- Winkel

Om te borgen dat de moeilijkheidsgraad van verschillende examenversies vergelijkbaar is, zullen overige mogelijke objectcategorieën buiten beschouwing worden gelaten.

### Waarde

De kandidaat zal de marktwaarde als waardegrondslag moeten hanteren. Dit betreft de marktwaarde in verhuurde staat of marktwaarde vrij van huur en gebruik.

### Methode

De kandidaat voorziet de taxatie van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van waarderingsmethoden. De kandidaat dient via twee waarderingsmethoden tot de marktwaarde te komen. Dit betreffen de waarderingsmethoden in het kader van de inkomstenbenadering, te weten:

- Discounted Cash Flow methode (DCF)
- Bruto aanvangsrendement (BAR)/ Netto aanvangsrendement (NAR)

Voor het berekenen van de DCF en BARNAR wordt gebruik gemaakt van Excel-bestanden die op de [website van SVMNIVO](#) zijn te vinden.

De casus zal aanknopingspunten geven met betrekking tot welke methode het beste kan worden toegepast. De gebruikte waarderingsmethoden zullen afhangen van de omstandigheden van het object (type object) in relatie tot de markt (aanbod, courantheid, transacties et cetera.) De kandidaat dient te motiveren waarom hij voor welke waarderingsmethode kiest om de uiteindelijke waarde te bepalen. Naast het taxatierapport voegt de kandidaat een uitgewerkte berekening toe van de waarde op basis van beide methoden.

Gezien de plaats van dit examen in het certificeringstraject (onderdeel van het Basisdiploma Taxateur; de kandidaat dient daarna nog het meester-gezeltraject te doorlopen om in het NRVT te kunnen worden opgenomen), zullen andere waarderingsmethoden buiten beschouwing worden gelaten.

### Aangeleverde modellen

De kandidaat dient voor de examenopdracht de volgende documenten in te vullen die door SVMNIVO als formulier/model worden aangereikt:

- Taxatierapport
- Formulier aanvullende vragen op taxatierapport
- Rekenmodel DCF
- Rekenmodel BAR/NAR

### Aangeleverde gegevens object

- Foto's/Video (overzicht buitenkant, buitenruimten, binnenruimten)
- Plattegronden (indeling, maatvoering aanwezig)
- Bouwjaar
- Kadastrale gegevens/kadastrale kaart
- Bijzonderheden: Alle bijzonderheden die niet of moeilijk op de foto's te zien zijn, waaronder:
  - o maatregelen m.b.t. isolatie en energiezuinigheid;
  - o recent uitgevoerde verbouwingen/vernieuwingen.
- Energielabel
- Huurovereenkomst (indien sprake is van verhuur)
- Documenten VvE (indien sprake is van een VvE)

En verder de nodige bijlagen die relevant zijn voor het vaststellen van de waarde.

*Aan deze lijst kunnen geen rechten worden ontleend. Per examencasus kunnen de bijlagen die toegevoegd worden verschillen.*

### Aangeleverde gegevens locatie van het object

De kandidaat ontvangt een kaartenverzameling met betrekking tot de omgeving van het pand (zowel een op het pand ingezoomde als een uitgezoomde versie), inclusief legenda en toelichting over de kaart. Deze kaarten hebben onder andere betrekking op:

- Voorzieningen
- Bodemgebruik, bodemdaling en (mogelijke) funderingsproblematiek
- Milieu
- Bestemmingsplan

Deze lijst is niet uitputtend, mogelijk kunnen nog andere kaarten voorkomen.

### Marktgegevens

Betreffende marktgegevens over het gebied worden in de casus aangereikt, inclusief (lijsten met) referentiepanden. Ook transactiegegevens van panden van de afgelopen maanden.

### Bijlagen

De kandidaat mag tijdens het examen de volgende bijlagen raadplegen:

- SDU Educatieve wettenverzameling - Wetgeving Makelaardij, Taxatie en Vastgoed
- NRVT regelgeving: Gedrags- en Beroepsregels, Definities, Kamers en de Praktijkhandreikingen
- EVS 2020
- IVS 2020
- Eventuele overige te gebruiken bijlagen, zoals bijvoorbeeld van toepassing zijnde (pagina's uit) Vastgoed Taxatiewijzer (onderhoudskosten, herbouwkosten, verzekeringspremies, beheerkosten) en de NEN2580.

Bovenstaande bijlagen worden aan kandidaten door SVMNIVO aangeboden. De kandidaat is zelf verantwoordelijk voor het meenemen van een wettenbundel.

#### Materiaal

De kandidaat heeft een laptop zonder toegang tot internet tot zijn beschikking. De examencasuïstiek wordt digitaal beschikbaar gesteld. De kandidaat werkt alles digitaal uit.

Verder ontvangt de kandidaat pen, kladpapier en rekenmachine.

Alle bescheiden dienen na afloop van het examen weer te worden ingeleverd.

#### Examen boeken

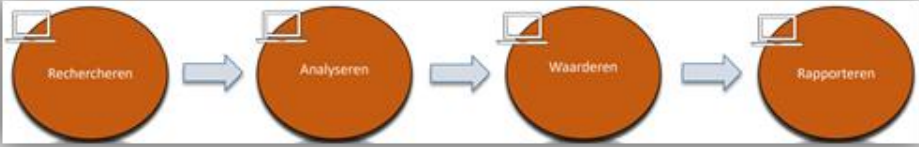
- Het examen vindt plaats op een werkdag (om 9.00 uur of om 13.00 uur) en duurt 4 uur in totaal.
- De prijs van de eindtoets is te vinden op de tarievenlijst van SVMNIVO:  
<https://www.svmnivo.nl/tarieven>
- Op het examen is het examenreglement SVMNIVO taxateur van toepassing:  
<https://www.svmnivo.nl/reglementen-downloads>

Een korte samenvatting over de Eindtoets is te vinden op de Factsheet van de Eindtoets:  
<https://svmnivo.nl/downloads/>

## Bijlage 1. Overzicht Toetstermen Eindtoets

Voor een uitgebreide omschrijving van de kerntaken: zie *NRVT Opleidingsprofiel Register-Taxateur kerntaken* (p.7-14)

### De kandidaat...

<b>Kerntaak</b>	<b>Eindtoets</b> 
<b>Contracteren</b>	-
<b>Rechercheren</b>	<p>...selecteert de juiste (gegevens uit) bronnen om tot een volledig feitenonderzoek te komen. (T)</p> <p>...trekt heldere en begrijpelijke conclusies uit de bevindingen van het feitenonderzoek. (T)</p> <p>...selecteert (gegevens uit) overige externe bronnen om tot juiste uitspraken te kunnen komen over de omstandigheden van het object. (T)</p> <p>...beoordeelt in hoeverre aangeleverde gegevens van het te taxeren object volledig zijn. (T)</p> <p>...beoordeelt welke gegevens van het te taxeren object relevant zijn. (T)</p> <p>...stelt de oppervlakte vast aan de hand van de van toepassing zijnde meetinstructie. (T)</p> <p>...herkent en benoemt de relevante technische aspecten. (T)</p> <p>...bepaalt aan de hand van de objectkenmerken het type vastgoed. (T)</p>
<b>Analyseren</b>	<p>...selecteert de relevante objectkenmerken en omstandigheden om rekening mee te houden in de taxatie van het object. (T)</p> <p>...selecteert de juiste referentie-objecten. (T)</p>
<b>Waarderen</b>	<p>...vertaalt de gekozen referenties naar de te kiezen (schaduw)waarderingsmethode. (A)</p> <p>...onderbouwt in het rapport zijn keuze voor de waarderingsmethode en de (eventuele) schaduwwaarderingsmethode. (E)</p> <p>...past de gekozen (schaduw)waarderingsmethode op een systematische en zorgvuldige wijze toe. (A)</p> <p>...noteert de resultaten van de gekozen (schaduw)waarderingsmethode op juiste wijze in het rapport. (A)</p>

<b>Rapporteren</b>	...maakt aan de hand van de verzamelde gegevens een beknopte, overzichtelijke en complete beschrijving van de feitelijke, technische en functionele aspecten van het object. (S)  ...trekt passende conclusies en komt tot passende aanbevelingen op basis van de analyse. (E)
<b>Archiveren</b>	-
<b>Ethisch en integer handelen</b>	...past de gedrags- en beroepsregels van NRVT en de gedragscode IVS/EVS toe in het taxatieproces en -rapport. (S)
<b>Reflectie</b>	-