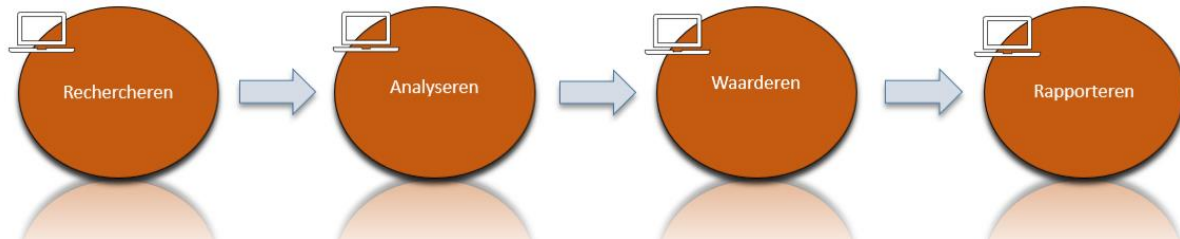


Infoblad Examen

Eindtoets Taxeren Bedrijfsmatig Vastgoed



In dit document staat de opzet van het examen "Eindtoets Taxeren Bedrijfsmatig Vastgoed" weergegeven. Kleine wijzigingen in de examenopzet en wijze van beoordelen kunnen nog kunnen optreden. Aan dit document kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Kenmerken Examen

- Examenduur: 4 uur
- Cesuur: 70%
- Vorm: digitaal examen (praktijksimulatie)
- Examenlocatie: Nieuwegein
- Geldigheidsduur certificaatvermelding: 3 jaar

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) met evt. bijbehorende kantoorruimte
- 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. Afhankelijk van de opdracht betreft dit 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)

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.

Examenopdracht

Aan het begin van het examen ontvangt de kandidaat de examenopdracht. Hierin staat alle relevante informatie over het examen weergegeven die niet uit de examenbijlagen te halen is.

Denk hierbij aan:

- Informatie over de (fictieve) plaats waarin het object ligt;
- Informatie over het object (die niet uit de overige bijlagen te halen is);
- Informatie over de nabije omgeving van het object.

In te leveren producten

De volgende zaken moeten kandidaten invullen en worden beoordeeld:

- Het **format taxatierapport**. Dit format is gebaseerd op de eisen aan een taxatierapport BV zoals opgesteld door NRVT. Het is een invulbaar MS Word-formulier.
- Het **rekenmodel BARNAR en DCF** (MS Excel-bestand). Instructies over de werking van het model staan op het eerste tabblad weergegeven.

Beide documenten zijn beschikbaar op onze [website onder Downloads](#).

Examenbijlagen

Als kandidaat ontvangt u op het examen de volgende examenbijlagen. Deze zijn geordend in 5 mapjes:

1. Video van het object

Het gaat hier om een korte video waarin u door het pand wordt geleid. Deze film staat bij de start van het examen al geopend op uw scherm.

2. Foto's van het object

Hierin vindt u foto's van het object (overzicht buitenkant, buitenruimten, binnenruimten).

3. Bijlagen m.b.t. het object

- Bestemmingsplankaart/Omgevingsplankaart
- Opdrachtvoorwaarden
- Informatie over de eigendom van het object, bijvoorbeeld de akte van levering
- Kaart van het kadaster
- Bestemmingsplankaart/Omgevingsplankaart
- Gegevens inmeting inclusief plattegronden
- Informatie energielabel en overige relevante duurzaamheidsaspecten
- Kaartenverzameling (*Hierin staat in elk geval een overzicht buurt/wijk (Google Maps). Afhankelijk van de opdracht kunnen er nog andere kaarten (indien relevant) aan worden toegevoegd, inclusief uitleg bij de kaart en legenda.*)
- Een locatiebeschrijving (*In woord, cijfers en grafieken wordt de fictieve plaats waar de woning staat in beeld gebracht.*)
- Een overzicht exploitatiekosten, dat de kandidaat kan gebruiken om bijvoorbeeld onderhouds- en herbouwkosten mee te bepalen.

- Evt. huurovereenkomst
- Evt. uittreksel uit het BAG-register
- Evt. een bodemrapport
- Evt. overige relevante bijlagen

Deze lijst is niet uitputtend. Overige relevante informatie kan worden aangeleverd afhankelijk van de examencasus.

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

4. Referentieobjecten

Een document met beperkte marktgegevens van 3 tot 7 huur-referentieobjecten en 3 tot 7 koop-referentieobjecten (transactiedatum, plaats, adres, soort/huurder, bouwjaar, oppervlakte, transactieprijs, transactieprijs / m², bijzonderheden). De kandidaat dient zelf bepalen welke van deze referentieobjecten hij meeneemt in de waardebepaling.

5. Toegestane hulpmiddelen

Tijdens de toets mag gebruik gemaakt worden van de volgende hulpmiddelen om zaken in op te zoeken:

1. SDU Educatieve wettenverzameling - Wetgeving Makelaardij, Taxatie en Vastgoed
2. NRVT-regelgeving en - documenten: Gedrags- en Beroepsregels, Definities, Kamers en de Praktijkhandreiking BV
3. EVS (2020)
4. IVS (2020)
5. NEN2580

De hulpmiddelen 2 t/m 5 worden binnen het examen digitaal aangeboden. De kandidaat is zelf verantwoordelijk voor het meenemen van een wettenbundel. Op de examenlocatie worden pen, kladpapier en een rekenmachine verstrekt.

Wat wordt van de kandidaten verwacht?

Van kandidaten wordt verwacht dat ze het format taxatierapport op de volgende wijze invullen:

- **A. Opdracht:** Deze gegevens staan, afgezien van uw naam, al ingevuld.
 - **Bevestiging taxatie conform welke standaarden:** U laat hier zien zich bewust te zijn van het speelveld waarin u zich als taxateur begeeft en de daarbij van toepassing zijnde regelgeving.
- **B. Identificatie van het te taxeren object:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen. Adres van het object staat vooraf al ingevuld.
- **C. Taxatie:** Dit bepaalt u op basis van de onderbouwing onder I. De waardering op zichzelf wordt niet beoordeeld. Waardepeildatum staat vooraf al ingevuld.
- **D. Juridisch:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
 - **Kadastrale recherche:** Kadastrale gegevens staan vooraf al ingevuld.



SVM | NIVO

- **Titelonderzoek / zakelijke rechten / eigendomssituatie / erfpachtschrijving:** Afwijkende privaatrechtelijke aspecten die van toepassing zijn staan vooraf al ingevuld. U hoeft dus alleen in te vullen waarom deze aspecten wel of niet relevant zijn voor of van invloed zijn op de waarde.
- **Bestemming en gebruiksmogelijkheden:** Aspecten met betrekking tot bestemming en gebruiksmogelijkheden die van toepassing zijn staan vooraf al ingevuld. U hoeft dus alleen in te vullen wat deze aspecten betekenen voor de meest optimale aanwending voor het object en de bebouwingmogelijkheid van het bouwvlak. Daarnaast legt u uit waarom deze aspecten wel of niet relevant zijn voor of van invloed zijn op de waarde.
- **E. Milieu-aspecten:**
 - **(Mogelijke) verontreiniging:** Omschrijving van (een risico van) milieuverontreiniging in de bodem of verwerkte materialen staat vooraf al ingevuld. U hoeft dus alleen in te vullen waarom deze aspecten wel of niet relevant zijn voor of van invloed zijn op de taxatie.
 - **Duurzaamheid:** De aanwezigheid van energielabel en/of duurzaamheidscertificaat staat vooraf al ingevuld. U hoeft dus alleen in te vullen in hoeverre dit wel of niet relevant is voor of van invloed is op de taxatie.
- **F. Specificaties fysieke aard object:** Bouwjaar en indeling van het object staan al vooraf ingevuld. U geeft een nadere omschrijving van het object en licht toe welke aspecten in de beschrijving van het object in de waardering worden meegenomen.
De oppervlakte van het pand bepaalt u op basis van de gegevens inmeting (gegeven afmetingen plus plattegronden). Oppervlakten van alle ruimten zullen worden gegeven. Daarnaast wordt per verdieping gegeven: bruto vloeroppervlakte, tarraoppervlakte en oppervlakte glaslijncorrectie. Waar van toepassing wordt informatie gegeven over de oppervlakte van ruimtes met beperkte sta-hoogte (< 1,50 m), schalmgat/vides met oppervlakte >4,0 m² verticaal verkeer, gevelconstructie oppervlakte, constructieve binnenwanden, leiding schacht, ruimte gebouwinstallaties, et cetera.
Verder geeft u een beschrijving van de onderhouds- en bouwkundige staat van (de diverse onderdelen van) het getaxeerde object en licht u toe hoe deze in de waardering wordt meegenomen.
- **G. Locatie:** Specifieke kenmerken van de locatie van het object staan vooraf al ingevuld. U hoeft dus alleen in te vullen waarom deze aspecten wel of niet relevant zijn voor of van invloed zijn op de waarde.
- **H. Huursituatie:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen. U moet hier zelf zorgen dat u alle relevante gegevens benoemt.
- **I. Beoordeling en onderbouwing:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen. De beoordeling en onderbouwing (inclusief de ingevulde BARNAR/DCF) levert de meeste punten op in het geheel van de opdracht. Het is hierbij ook van belang om de genomen uitgangspunten volledig en begrijpelijk toe te lichten.



SVM | NIVO

Alle zaken die vooraf ingevuld staan mag u op het examen als correct en volledig beschouwen. Daarmee hoeft u de bijlagen dus niet meer te doorzoeken om deze zaken te controleren.

Materiaal

De kandidaat heeft een computer met twee schermen, zonder toegang tot internet, tot zijn beschikking. De examencasuïstiek en bijlagen worden 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.

Beoordeling

Het examen wordt beoordeeld door een assessor. Het beoordelingsmodel is beschikbaar op onze [website onder Downloads](#). De uitslag wordt binnen zes weken bekend gemaakt.

Examen boeken

- Boeken van het examen vindt plaats via het account van de kandidaat. Na het boeken van dit examen zal de kandidaat worden uitgenodigd. Het examen vindt plaats op een werkdag (om 9.00 uur of om 13.00 uur).
- De prijs van de eindtoets is te vinden op de [tarievenlijst van SVMNIVO](#).
- Op het examen is het [examenreglement SVMNIVO](#) taxateur van toepassing.

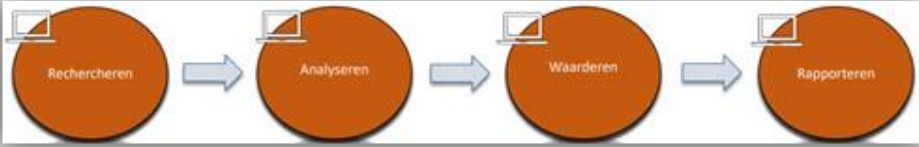
Factsheet

Een korte samenvatting van de informatie over de Eindtoets is te vinden op de Factsheet, te raadplegen op onze [website onder Downloads](#).

Bijlage 1. Overzicht Toetstermen Eindtoets

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

De kandidaat...

Kerntaak	Eindtoets
Contracteren	-
Rechercheren	 <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>
Analyseren	<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>
Waarderen	<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>

Rapporteren	...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)
Archiveren	-
Ethisch en integer handelen	...past de gedrags- en beroepsregels van NRVT en de gedragscode IVS/EVS toe in het taxatieproces en -rapport. (S)
Reflectie	-