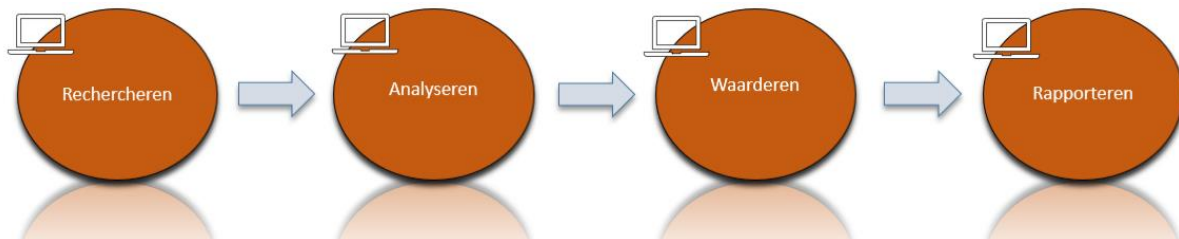


Infoblad Examen

Eindtoets Taxeren Landelijk & Agrarisch Vastgoed



In dit document staat de opzet van het examen "Eindtoets Taxeren Landelijk & Agrarisch 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: 5 uur
- Cesuur: 70%
- Vorm: digitaal examen (praktijksimulatie)
- Examenlocatie: Nieuwegein
- Geldigheidsduur certificaatvermelding: 3 jaar

Doel

Het doel van de Eindtoets Taxeren Landelijk & Agrarisch 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 landelijk vastgoed. Daarbij zal één van de volgende typen van toepassing zijn:

- Veehouderij
- Akkerbouw

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.

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 betreft de volgende twee methoden:

- de vergelijkingsmethode;
- de gecorrigeerde-vervangingswaarde-methode.

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-register 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 moet de kandidaat invullen en worden beoordeeld:

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

Alle documenten zijn beschikbaar op onze [website onder Documenten](#).

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

- Kadastrale uittreksels en kaarten
- Kaartenverzameling (*Hierin staat in elk geval een overzicht van de ligging/locatie (Google Maps), bestemmingsplankaarten en een kaart van de grondsoorten. 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 het object staat in beeld gebracht.*)
- Een overzicht van actuele statistische prijsinformatie en normen voor berekeningen voor vergelijkbare bedrijven (bijvoorbeeld een gedeelte uit de KWIN Veehouderij)
- Evt. plattegronden
- Evt. akte van levering
- Evt. pachtovereenkomst
- Evt. erfpachtovereenkomst
- 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

Informatie over 3 tot 7 referentieobjecten. De kandidaat dient zelf te bepalen welke van deze referentieobjecten hij meeneemt in de waardebeoordeling.

5. Toegestane hulpmiddelen

Tijdens de toets mag gebruikgemaakt 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 LAV
3. EVS
4. IVS
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.
 - **Doel van de taxatie:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
 - **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. Gebruikssituatie:** Dit bepaalt u zelf op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
- **E. Juridisch:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
 - **Kadastrale recherche:** Kadastrale gegevens (gemeente, sectie(s), nummer(s), (geschatte) grootte, zakelijk recht, omschrijving) staan vooraf al ingevuld.
 - **Privaatrechtelijke aspecten:** 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.



- **Milieu- en productierechten:** De aanwezige vergunningen, van toepassing zijnde productierechten (mest, varkens, pluimvee, suiker...) en overige rechten of beschikkingen staan vooraf al ingevuld. U hoeft dus alleen in te vullen waarom deze zaken wel of niet relevant zijn voor of van invloed zijn op de waarde. Daarbij neemt u de afstand tot kwetsbaar gebied, de emissiewaarde van het bedrijf en de afstand tot de woning van derden mee.
- **Publiekrechtelijke aspecten:** Aspecten met betrekking tot bestemming en gebruiksmogelijkheden die van toepassing zijn staan vooraf al ingevuld. U hoeft dus alleen uit te leggen waarom deze aspecten wel of niet relevant zijn voor of van invloed zijn op de waarde.
- **F. Milieuaspecten:**
 - **(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.
- **G. Specificaties fysieke aard object:**
 - **Welke onderdelen vallen hieronder?**
 - **Bedrijfswoning:** Een beschrijving van de woning, inclusief bouwjaar, bouwaard, energielabel, gebruiksoppervlakte wonen, inrichting, indeling en gebruik wordt gegeven.
 - **Bedrijfsgebouwen:** Een beschrijving van het gebouw, inclusief bouwjaar, BVO, nokhoogte en goothoogte wordt gegeven.
 - **Overige aanwezige voorzieningen en installaties:** Een beschrijving van alle overige componenten die van toepassing zijn. Deze wordt niet gegeven.
 - **Cultuurgrond:** Een beschrijving van de cultuurgrond wordt gegeven.
 - **Wat wordt van u verwacht?**
 - **M.b.t. bedrijfsgebouwen: Het beschrijven van de inrichting, indeling en gebruik:** U geeft een beschrijving van de inrichting, indeling en gebruik van de bedrijfsgebouwen. Deze bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
 - **M.b.t. bedrijfsgebouwen: Het beschrijven van de onderhouds- en bouwkundige staat:** U geeft een beschrijving van de onderhouds- en bouwkundige staat van de bedrijfsgebouwen. Deze bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
 - **M.b.t. bedrijfsgebouwen: Het benoemen van aanwezige voorzieningen en installaties:** Dit bepaalt u zelf op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen. Denk aan specifieke agrarische installaties, maar ook aan verwarming en ventilatie.
 - **M.b.t. overige aanwezige voorzieningen en installaties:** Dit bepaalt u zelf op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen. Denk aan erfverhardingen (m² en soort), kuilopslag, nutsvoorzieningen, kunstmestopslag en dieseltanks.
 - **M.b.t. cultuurgrond: Het benoemen van aanwezige kenmerken:** Dit bepaalt u zelf op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen. Het gaat om ontsluiting, kavelvorm,



schaduwwerking, waterhuishouding/drainage, droogtegevoeligheid en geschiktheid.

- **M.b.t. alle genoemde aspecten: Het bepalen van de relevantie voor de waarde:** Dit bepaalt u zelf op basis van de gegeven informatie in relatie tot de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen.
- **H. 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.
- **I. Beoordeling en onderbouwing:** Dit bepaalt u op basis van de informatie in de opdracht en/of verstrekte bijlagen. De beoordeling en onderbouwing (inclusief het rekenmodel gecorrigeerde vervangingswaarde) leveren 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.

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 Documenten](#). De uitslag wordt binnen zes weken bekend gemaakt.

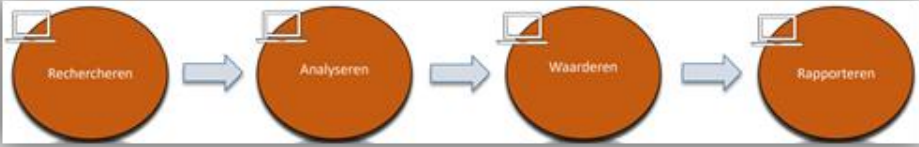
Examen boeken

- 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 12.30 uur).
- De prijs van de eindtoets is te vinden op de [tarievenlijst van SVMNIVO](#).
- Op het examen is het [examenreglement SVMNIVO](#) taxateur van toepassing.

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	-