

**TOETSTERMEN
TOETSMATRIJS**

PRAKTIJKTOETS

Bedrijfsmatig Vastgoed



vastgoedcert

Opzet van de praktijktoets

De Praktijktoets Bedrijfsmatig Vastgoed bestaat uit twee toetsonderdelen en vindt plaats op twee afzonderlijke toetsmomenten/-dagen.

De twee toetsonderdelen zijn:

1. Het maken van een volledig taxatierapport, met daarin een kritische analyse, een BAR-NAR berekening en de berekening van twee andere, door de examinatoren gekozen, waarden.
2. Het maken van een verkort taxatierapport, met daarin een kritische analyse, een DCF berekening en de berekening van twee andere, door de examinatoren gekozen, waarden.

Voor beide onderdelen moeten altijd de marktwaarde vrij van huur en gebruik (inclusief huurwaarde), of de Marktwaarde in verhuurde staat (inclusief huurwaarde) worden berekend.

De taxatierapporten worden geformuleerd met behulp van een vooraf aan de kandidaten ter kennis gebracht gestandaardiseerd taxatierapport en een DCF-rekenmodel.

Waar in de toetstermen gesproken wordt van een 'object' wordt een in de praktijktoets BV door de examenkandidaat te taxeren bedrijfsmatig onroerend goed bedoeld.

Bij elke Praktijktoets BV –bestaande uit twee onderdelen- wordt in ieder geval ten minste één object uit de volgende categorieën getaxeerd:

- I Bedrijfsruimten (opslag, distributie, productie, industrie)
Kantoren
Winkels

Bij elke toets mag maximaal één object uit de volgende categorieën getaxeerd:

- II Horeca (restaurants, cafés)
Winkelcentra
Wooncomplexen

Mengvormen tussen bovengenoemde categorieën kunnen voorkomen.

De objecten kunnen zich, ongeacht het werkgebied van de kandidaat, in geheel Nederland bevinden. Vooraf (ca. 6 weken voor de examendatum) wordt door de examencommissie kenbaar gemaakt in welke gemeente of gemeenten of in welke regio('s) de te taxeren objecten gelegen zijn.

Toetstermen

De kandidaat...

1. kan bepalen welke taxatiemethode gebruikt moet worden om de diverse waarden vast te stellen.
2. kan op basis van de opdracht voor taxatie vaststellen welk(e) object(en) getaxeerd moeten worden.
3. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de Marktwaarde vrij van huur en gebruik vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, zowel voor als na verbouwing en/of voor en na bestemmingswijziging.
4. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de Marktwaarde in verhuurde staat vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, zowel voor als na verbouwing en/of voor en na bestemmingswijziging.

5. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de economische huurwaarde vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, zowel voor als na verbouwing en voor en/of na bestemmingswijziging.
6. kan de Marktwaarde bij benadering vaststellen en de daar uitvloeiende fiscale gevolgen bepalen.
7. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de herbouwwaarde vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, zowel voor als na verbouwing en/of voor en na bestemmingswijziging.
8. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de waarde van het recht van erfpacht vaststellen.
9. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de waarde van het recht van opstal vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, zowel voor als na verbouwing en/of voor en na bestemmingswijziging.
10. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de waarde bloot eigendom van en met betrekking tot bedrijfsonroerend goed vaststellen.
11. kan onderbouwd middels de voorgeschreven waardebepalingsmethoden de huurprijsherziening ex art. 7:303 BW vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, zowel voor als na verbouwing en/of voor en na bestemmingswijziging.
12. kan voor het bepalen van de waarden de vergelijkende methode toepassen.
13. kan voor het bepalen van de waarden de huurwaardemethode toepassen.
14. kan voor het bepalen van de waarden de kapitalisatiemethode toepassen.
15. kan voor het bepalen van de waarden de kuberingmethode toepassen.
16. kan voor het bepalen van de waarden de bouwdeelkostenmethode toepassen.
17. kan voor het bepalen van de waarden de vervangingswaardemethode toepassen.
18. kan voor het bepalen van de grondwaarde de residuele waardemethode toepassen.
19. kan voor het bepalen van de waarden de Bruto aanvangs rendementmethode (BAR) toepassen.
20. kan voor het bepalen van de waarden Netto aanvangs rendementmethode (NAR) toepassen.
21. kan voor het bepalen van de waarden de Discounted cashflowmethode (DCF) toepassen.
22. kan voor het bepalen van de waarden de Gross operating profitmethode (GOP) toepassen.
23. kan voor het bepalen van de waarden de draagkrachthuurmethode toepassen.
24. kan voor het bepalen van de waarden de kostenbenaderingsmethode toepassen.
25. kan beargumenteerd vaststellen of een object courant is.
26. kan voor de taxatie noodzakelijke gegevens herleiden uit onder andere de volgende documenten:
 - Kadastrale informatie
 - Eigendomsbewijs
 - Huurovereenkomst
 - Bouwtekeningen
 - Bestemmingsplan
 - Milieurapportage
 - Referentieobjecten
27. kan op basis van eigen waarneming (door middel van meting of schatting) de bruto vloeroppervlakte (BVO) van een object bepalen.
28. kan op basis van eigen waarneming (d.m.v. meting of schatting) de verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) van een object bepalen.
29. kan een juiste omschrijving geven van de ligging, de stand en de belendingen van een object.
30. kan relevante omgevingsfactoren vaststellen die de huidige waarde van een object substantieel beïnvloeden.
31. kan relevante omgevingsfactoren vaststellen die de toekomstige waarde van een object substantieel beïnvloeden.
32. kan op basis van eigen waarneming de bouwaard, de constructie en de gebruikte materialen van een object vaststellen.

33. kan op basis van eigen waarneming de aard, de globale ouderdom en globaal de staat van onderhoud van de belangrijkste installaties en voorzieningen in een object vaststellen.
34. kan op basis van eigen waarneming de onderhoudstoestand van een object vaststellen.
35. kan op basis van eigen waarneming zichtbare constructiefouten en gebreken in een object globaal vaststellen.
36. kan een globale schatting maken van de kosten voor het uitvoeren van (al dan niet achterstallig) onderhoud en het herstellen van gebreken.
37. kan op basis van eigen waarneming vaststellen of er op het moment van taxatie al dan niet sprake is van bouw- of verbouwactiviteiten.
38. kan van bouwactiviteiten globaal de status vaststellen.
39. kan vaststellen welke invloed een verhuurde staat heeft op de waarde van een object.
40. kan de waardebeïnvloedende aspecten van de huurwetgeving (BW) verwerken in de taxatie.
41. kan op basis van eigen waarneming en de beschikbare documenten vaststellen of er in of in de nabijheid van een object sprake is van milieubelastende factoren, of verdenking daarvan, die van invloed zijn op de waarde.
42. kan de resultaten van een uitgevoerde taxatie duidelijk en volledig schriftelijk vastleggen in het verstrekte standaardrapport.
43. kan de in een uitgebracht taxatierapport gepresenteerde waarden duidelijk en volledig schriftelijk onderbouwen middels een uitgebreide Kritische Analyse.
44. kan voor het maken van een DCF-berekening een rekenblad in Excel van MS Office gebruiken.
45. kan op basis van de aangeleverde referentiegegevens de huurwaarde en/of de yield en/of de kapitalisatiefactor bepalen.
46. kan de exploitatiekosten in voldoende mate inschatten en verwerken in een berekening.
47. kan de kapitaalscorrecties in voldoende mate inschatten en verwerken in een berekening.

Toetsmatrijs

Taxatie BOG	Percentage	Toepassing	Integratie
Taxatievaardigheden/ <i>rechercheren</i>	65% / 35%	58%	42%

Puntenverdeling BV Praktijkttoets taxateur onroerende zaken			
Onderdeel	Subonderdeel		Punten
Taxeren bedrijfspan 1	Taxatierapport		
	A. Algemeen		10
	B. Waarderingen		40
	Privaatrechtelijke aspecten		15
	Gebruik		10
	Bouw		40
	Milieu		15
	Situering		15
	Publiekrechtelijke aspecten		15
	Marktbenadering		10
	Kritische analyse		30
	BAR-NAR berekening		
	Marktwaaarde (in verhuurde staat)		20
	Huurwaarde		20
	Onderbouwing (opbouw) huurwaarde		20
	Exploitatiekosten		20
	Kapitalisatie (Yield)		20
	Kapitaalscorrecties/lasten		10
	TOTAAL MAXIMAAL AANTAL PUNTEN		310
	CESUUR (70%)		217
Taxeren bedrijfspan 2	Kritische analyse		
	Algemeen		10
	Kritische analyse		35
	Facultatieve waarde		
	Facultatieve waarde 1		10
	Onderbouwing facultatieve waarde 1		10
	Facultatieve waarde 2		8
	Onderbouwing facultatieve waarde 2		7
	DCF berekening¹		
	Onderbouwing DCF berekening		60
	BAR, cel B134•		10
	Huurwaarde, cel B129•		10
	Exploitatiekosten, cel B131•		10
	Kapitaalscorrecties/lasten, cel B132•		10
	Marktwaaarde cel B128•		10
	Netto rendement (DCF-Yield), cel B140•		10
	TOTAAL MAXIMAAL AANTAL PUNTEN		200
	CESUUR (70%)		140

¹ Celnummering conform DCF model, werkblad "uitkomsten"

Knock-out Bedrijfspan 1

Voor de 1^e bedrijfspanntaxatie dienen de kandidaten de BAR/NAR berekening uit te werken. Voor alle onderdelen uit die BAR/NAR berekening krijgen kandidaten punten. Ook de uitkomst van de marktwaarde van de BAR/NAR berekening wordt beoordeeld. Hiervoor geldt dat tot een verschil van 20% ten opzichte van het normantwoord een aflopend aantal punten wordt toegekend. Indien de marktwaarde meer dan 20% afwijkt van het normantwoord, dan krijgt de kandidaat het cijfer 1 voor de taxatie van bedrijfspan 1. Dus als de kandidaat een perfect taxatierapport inlevert, maar de marktwaarde bij bedrijfspan 1 teveel afwijkt van het normantwoord, dan kan de kandidaat (ondanks het goede rapport) niet meer slagen.

Cesuur totale praktijktoets

Per onderdeel wordt, met in achtneming van het hiervóór vermelde, een cijfer vastgesteld. De cesuur voor de beide BV taxaties is vastgesteld op 70% van het maximale aantal te behalen punten. De cesuur is de grens tussen de hoogste score waaraan een onvoldoende wordt toegekend en de laagste score waaraan een voldoende wordt toegekend. Voor beide onderdelen moet u minimaal een 5,5 halen om voor de gehele BV toets te slagen.