

**TOETSTERMEN
TOETSMATRIJS**

PRAKTIJKTOETS

Landelijk Vastgoed



vastgoedcert

Opzet van de praktijktoets

De praktijktoets LV bestaat uit twee onderdelen:

1. Het maken van een volledig taxatierapport, met daarin de berekening van drie waarden.
2. Het maken van een verkort taxatierapport (quick scan), met daarin de berekening van drie waarden.

Voor beide onderdelen moeten altijd de onderhandse verkoopwaarde vrij van pacht/huur worden berekend. Per onderdeel wordt nog een door de examinatoren gekozen derde waarde gevraagd.

De taxatierapporten worden geformuleerd met behulp van vooraf aan de kandidaten ter kennis gebrachte gestandaardiseerde taxatiemodellen.

Waar in de toetstermen gesproken wordt van een 'object' wordt een in de praktijktoets LV door de examenkandidaat te taxeren landelijk onroerend goed bedoeld eventueel met bijbehorende productierechten, leveringsrechten en/of bedrijfstoelagenrechten.

Bij elke toets wordt in ieder geval een agrarisch vastgoed object (vee- of akkerbouwbedrijf) getaxeerd. Hiervan wordt een volledig taxatierapport geproduceerd.

Bij elke toets wordt in ieder geval maximaal één object uit de volgende categorieën getaxeerd:

- a. Bosbouw- en natuurgebieden
- b. Exploitatiefvastgoed (w.o. ontgrondingen)
- c. Landgoederen
- d. Ontwikkelingsvastgoed
- e. Recreatie en leisure
- f. Wonen in landelijk gebied
- g. Paardenhouderij
- h. (Glas-) tuinbouw

Hiervan wordt een verkort taxatierapport (quick scan) geproduceerd.

Eén van de twee te taxeren objecten bestaat uit landelijk vastgoed in combinatie met een woning.

De objecten kunnen zich, ongeacht het werkgebied van de kandidaat, in geheel Nederland bevinden. Vooraf wordt door de examencommissie kenbaar gemaakt in welke provincie of provincies de te taxeren objecten gelegen zijn en wat de aard is van de objecten.

TOETSTERMEN:

De kandidaat...

1. kan op basis van het doel van de taxatie een juiste opdracht voor de taxatie formuleren.
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 Onderhandse verkoopwaarde, vrij van pacht/huur en gebruik van en met betrekking tot landelijk vastgoed beargumenteerd vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, tevens zowel voor als na verbouwing en voor en na bestemmingswijziging.
4. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de Onderhandse verkoopwaarde in verpachte/verhuurde staat van en met betrekking tot landelijk vastgoed beargumenteerd vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, tevens zowel voor als na verbouwing en/of voor en na bestemmingswijziging.

5. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de Pachtwaarde van en met betrekking tot landelijk vastgoed beargumenteerd vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, tevens zowel voor als na verbouwing en/of voor en na bestemmingswijziging.
6. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de Waarde in verpachte staat van en met betrekking tot landelijk vastgoed beargumenteerd vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, tevens zowel voor als na verbouwing en/of voor en na bestemmingswijziging.
7. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de Residuele waarde/Grondwaarde van en met betrekking tot landelijk vastgoed beargumenteerd vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, tevens 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 van en met betrekking tot landelijk vastgoed beargumenteerd vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, tevens zowel voor als na verbouwing en/of voor en na bestemmingswijziging.
9. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de Waarde van het recht van opstal van en met betrekking tot landelijk vastgoed beargumenteerd vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, tevens zowel voor als na verbouwing en/of voor en na bestemmingswijziging.
10. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de Waarde van het bloot eigendom van en met betrekking tot landelijk vastgoed beargumenteerd vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, tevens zowel voor als na verbouwing en/of voor en na bestemmingswijziging.
11. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de Waarde in het economisch verkeer (WEV) van en met betrekking tot landelijk vastgoed beargumenteerd vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, tevens zowel voor als na verbouwing en/of voor en na bestemmingswijziging.
12. kan op basis van één of meer waardebepalingsmethoden de Waarde in het economisch verkeer bij agrarisch bestemming (WEVAB) van en met betrekking tot landelijk vastgoed beargumenteerd vaststellen en kan dit, voor zover van toepassing, tevens zowel voor als na verbouwing en/of voor en na bestemmingswijziging.
13. kan voor het bepalen van de waarden van landelijk vastgoed de volgende taxatiemethoden toepassen:
 - a. Vergelijkende methode
 - b. Huurwaardemethode
 - c. Kapitalisatiemethode
 - d. Residuele waardemethode
 - e. Bruto aanvangs rendement methode (BAR)
 - f. Netto aanvangs rendement methode (NAR)
 - g. Kostenbenaderingsmethode
14. kan bepalen welke taxatiemethode gebruikt moet worden om een bepaalde waarde vast te stellen.
15. kan beargumenterend vaststellen of een object courant is.
16. kan voor de taxatie noodzakelijke gegevens herleiden uit onder andere de volgende documenten:
 - a. Kadastraal uittreksel
 - b. Eigendomsbewijs
 - c. Pachtovereenkomst
 - d. Erfpachtovereenkomst
 - e. Huurovereenkomst
 - f. Bouwtekeningen
 - g. Bestemmingsplan
 - h. Provinciaal plan
 - i. Streek- en structuurplan
 - j. Milieurapportage

- k. Bodemonderzoeksrapport
 - l. Vergunningen
 - m. Formulieren/kennisgevingen inzake productierechten, leveringsrechten en/of bedrijfstoelagenrechten
 - n. Exploitatiegegevens
 - o. Bodemkaart
 - p. Topografische kaarten
17. kan op basis van eigen waarneming (d.m.v. meting of schatting) de oppervlakte van de delen van een object bepalen.
 18. kan op basis van eigen waarneming (d.m.v. meting of schatting) de inhoud van de delen van een object bepalen.
 19. kan waardebeïnvloedende zakelijke rechten herleiden uit de beschikbare documenten.
 20. kan het voorkomen van een opstalrecht, recht van vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning en andere zakelijke rechten, alsmede het voorkomen van een onverdeeld aandeel in een gezamenlijk eigendom in een taxatie verwerken.
 21. kan een juiste omschrijving geven van de ligging, de stand en de belendingen van een object.
 22. kan relevante omgevingsfactoren vaststellen die de huidige- en toekomstige waarde van een object substantieel beïnvloeden.
 23. kan de landbouwkundige kwaliteit en gebruiksmogelijkheden van (landbouw)grond beoordelen.
 24. kan op basis van eigen waarneming de bouwaard, de constructie en de gebruikte materialen van een object vaststellen.
 25. 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.
 26. kan op basis van eigen waarneming de onderhoudstoestand, constructiefouten en gebreken van een object vaststellen.
 27. kan een globale schatting maken van de kosten voor het uitvoeren van (al dan niet achterstallig) onderhoud en het herstellen van gebreken.
 28. kan op basis van eigen waarneming de status vaststellen of er op het moment van taxatie al dan niet sprake is van bouw- of verbouwactiviteiten.
 29. kan vaststellen welke invloed een verhuurde of verpachte staat en de verschillende pachtvormen hebben op de waarde van een object.
 30. kan waardebeïnvloedende publiekrechtelijke aspecten herleiden uit de beschikbare documenten.
 31. kan waardebeïnvloedende aspecten van leveringsrechten, productierechten, vergunningen, fiscale faciliteiten, inkomenstoelagen, bedrijfstoelagen, EU-toelagenrechten, quota en subsidies herleiden uit de beschikbare documenten.
 32. kan de invloed van ammoniak- en geurhinderaspecten op de waarde van een object verwerken in de taxatie.
 33. kan de waardebeïnvloedende aspecten van de Pachtregelgeving, de aanwijzing in het kader van de Natuurbeschermingswet, de Nota ruimte voor de rivier, de Vogel- en habitatrichtlijn, de Wet bodembescherming, de Reconstructiewet, Natura 2000, de Ecologische Hoofdstructuur, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet verwerken in de taxatie.
 34. 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.
 35. kan de waardering van onroerende zaken waarin oppervlaktedelfstoffen voorkomen verwerken in de taxatie.
 36. kan de resultaten van een uitgevoerde taxatie duidelijk en volledig schriftelijk vastleggen in een standaardformulier.
 37. kan de in een uitgevoerde taxatie gepresenteerde waarden duidelijk en volledig schriftelijk onderbouwen.

Toetsmatrijs

Toetsmatrijs

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