

Examen: BV Praktijktoets versie 2014.1 (object 1)  
Toetsnummer:  
Agglomeratie: BV  
Examen datum:

---

**Rubriek:** 1A. Algemeen  
Maximaal te behalen punten: 10 (nog te verdelen punten 0)

---

**Vraag:** 1.1 Inleiding  
Omschrijving: De uitvoering is in handen gegeven van  
Maximaal te behalen punten: 0

**Subvraag:** 1.1.1  
Omschrijving: Naam taxateur, naam kantoor  
Normantwoord:

---

**Vraag:** 1.2 Opdracht/opname  
Omschrijving:  
Maximaal te behalen punten: 1

**Subvraag:** 1.2.1  
Omschrijving: Datum opdracht/opname  
Normantwoord:

**Subvraag:** 1.2.2  
Omschrijving: Opdrachtgever (naam, adres, postcode en plaats)  
Normantwoord:

---

**Vraag:** 1.3 Vastgoedobject  
Omschrijving:  
Maximaal te behalen punten: 7

**Subvraag:** 1.3.1  
Omschrijving: Type (omschrijf de onroerende zaak dusdanig dat de opdrachtgever zich een beeld kan vormen van de aard en de omvang van het object + eventuele bijzonderheden).  
Normantwoord:

**Subvraag:** 1.3.2  
Omschrijving: Adres  
Normantwoord:

**Subvraag:** 1.3.3  
Omschrijving: Postcode en plaats  
Normantwoord:

---

**Vraag:** 1.4 Doel  
Omschrijving: De specifieke opdracht is het maken van een taxatierapport dat dienst kan doen bij de beslissing tot  
Maximaal te behalen punten: 2  
Normantwoord:

---

**Vraag: 1.5 Waardebegrippen**

Omschrijving: Op basis van de taxatieopdracht is / zijn de volgende waarde(n) bepaald:  
Maximaal te behalen punten: 0

**Subvraag: 1.5.1**  
Omschrijving: Marktwaarde  
Normantwoord: Ja Nee

**Subvraag: 1.5.2**  
Omschrijving: Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat  
Normantwoord: Ja Nee

**Subvraag: 1.5.3**  
Omschrijving: Economische huurwaarde  
Normantwoord: Ja Nee

**Subvraag: 1.5.4**  
Omschrijving: Overige waarde(n)  
Normantwoord:

---

**Rubriek: 1B. Waarderingen**  
Maximaal te behalen punten: 40 (nog te verdelen punten 0)

---

**Vraag: 1B.1 Waarde 1**

Omschrijving:  
Maximaal te behalen punten: 10

**Subvraag: 1.B.1.1 (maximaal te behalen punten 10)**  
Omschrijving: Facultatieve waarde 1 (in de uitgereikte opdracht staat vermeld welke facultatieve waarde u moet invullen)  
Normantwoord:

Max punten 20							
fac1	0% >= 10%	10% >= 12%	12% >= 14%	14% >= 16%	16% >= 18%	18% >= 20%	20% >= 999%
Max punten	10	8	6	5	3	2	0

**Subvraag: 1B.1.2**  
Omschrijving: Onderbouwing facultatieve waarde 1 (zie uitgereikte opdracht welke waarde wordt bedoeld)  
Normantwoord:

---

**Vraag: 1B.2 Waarde 2**

Omschrijving:  
Maximaal te behalen punten: 10

**Subvraag: 1B.2.1 (maximaal te behalen punten 10)**  
Omschrijving: Facultatieve waarde 2 (in de uitgereikte opdracht staat vermeld welke facultatieve waarde u moet invullen)  
Normantwoord:

Max punten 20							
fac2	0% >= 10%	10% >= 12%	12% >= 14%	14% >= 16%	16% >= 18%	18% >= 20%	20% >= 999%
Max punten	10	8	6	5	3	2	0

**Subvraag: 1B.2.2**  
Omschrijving: Onderbouwing facultatieve waarde 2 (zie uitgereikte opdracht welke waarde wordt bedoeld)  
Normantwoord:

---

**Rubriek:** 2. **Privaatrechtelijke aspecten**  
Maximaal te behalen punten: 15 (nog te verdelen punten 15)

---

**Vraag:** 2.1 **Kadastrale gegevens**

Omschrijving:  
Maximaal te behalen punten:

**Subvraag:** 2.1.1  
Omschrijving: Gegevens verkregen van de Dienst kadaster te (plaats)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 2.1.2  
Omschrijving: Kadastraal gemeente (kadaster)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 2.1.3  
Omschrijving: Sectie, nummer(s), grootte  
Normantwoord:

**Subvraag:** 2.1.4  
Omschrijving: Omschreven als (cultuur)  
Normantwoord:

---

**Vraag:** 2.2 **Zakelijke rechten**

Omschrijving: Het onderhavige object staat geregistreerd bij de Directie van het kadaster en openbare registers van de provincie, Afdeling bewaring, juridische zaken en vastgoed informatie te (plaats) op naam/namen van

Maximaal te behalen punten:

**Subvraag:** 2.2.1  
Omschrijving: Datum registratie, provincie met vestigings-/woonplaats en op naam/namen van vermelden  
Normantwoord:

**Subvraag:** 2.2.2  
Omschrijving: De volgende aanduidingen zijn op het kadastraal uittreksel opgenomen: (Denk aan MW, BP, artikel 55 Wet Bodembescherming, Wet Voorkeursrecht Gemeenten etc.)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 2.2.3  
Omschrijving: De volgende zakelijke rechten zijn de taxateur bekend:  
Normantwoord:

**Subvraag:** 2.2.4  
Omschrijving: De taxateur heeft beperkt titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken.  
Normantwoord:

**Subvraag:** 2.2.5  
Omschrijving: Overige opmerkingen:  
Normantwoord:

---

---

**Rubriek:** 3. Gebruik  
Maximaal te behalen punten: 10 (nog te verdelen punten 10)

---

**Vraag:** 3.1 Gebruiker

Omschrijving:  
Maximaal te behalen punten:

**Subvraag:** 3.1.1

Omschrijving: Het object is ten tijde van de taxatie in gebruik bij (naam gebruiker/huurder):  
Normantwoord:

**Subvraag:** 3.1.2

Omschrijving: Ten behoeve van de volgende activiteit(en):  
Normantwoord:

---

**Vraag:** 3.2 Huurovereenkomst

Omschrijving: Voornoemde gebruiker(s) heeft/hebben het vastgoedobject in gebruik op grond van een huurovereenkomst met de volgende belangrijkste kenmerken: (Let op: de informatie van alle huurders vermelden!)  
Maximaal te behalen punten:

**Subvraag:** 3.2.1

Omschrijving: Huurder 1 (Vermeld hier de informatie van de huurder met betrekking tot onder andere de volgende zaken: datum ingang; duur; huuropties; huurwaarde; thans geldende huur; onderhoudsplicht; servicekosten; bijzondere bepalingen; de taxateur heeft de door de partijen getekende huurovereenkomst(en) wel of niet ingezien)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 3.2.2

Omschrijving: Huurder 2 (Vermeld hier de informatie van de huurder met betrekking tot onder andere de volgende zaken: datum ingang; duur; huuropties; huurwaarde; thans geldende huur; onderhoudsplicht; servicekosten; bijzondere bepalingen; de taxateur heeft de door de partijen getekende huurovereenkomst(en) wel of niet ingezien)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 3.2.3

Omschrijving: Huurder 3 (Vermeld hier de informatie van de huurder met betrekking tot onder andere de volgende zaken: datum ingang; duur; huuropties; huurwaarde; thans geldende huur; onderhoudsplicht; servicekosten; bijzondere bepalingen; de taxateur heeft de door de partijen getekende huurovereenkomst(en) wel of niet ingezien)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 3.2.4

Omschrijving: Huurder 4 (Vermeld hier de informatie van de huurder met betrekking tot onder andere de volgende zaken: datum ingang; duur; huuropties; huurwaarde; thans geldende huur; onderhoudsplicht; servicekosten; bijzondere bepalingen; de taxateur heeft de door de partijen getekende huurovereenkomst(en) wel of niet ingezien)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 3.2.5

Omschrijving: Huurder 5 (Vermeld hier de informatie van de huurder met betrekking tot onder andere de volgende zaken: datum ingang; duur; huuropties; huurwaarde; thans geldende huur; onderhoudsplicht; servicekosten; bijzondere bepalingen; de taxateur heeft de door de partijen getekende huurovereenkomst(en) wel of niet ingezien)  
Normantwoord:

---

**Rubriek:** 4. Bouw  
Maximaal te behalen punten: 40 (nog te verdelen punten 40)

---

**Vraag:** 4.1 Algemeen

Omschrijving:  
Maximaal te behalen punten:

**Subvraag:** 4.1.1  
Omschrijving: Bouwjaar  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.1.2  
Omschrijving: Gebouwd als: (bijvoorbeeld timmerwerkplaats etc.)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.1.3  
Omschrijving: Renovaties  
Normantwoord:

nee ja, te weten (ook datum vermelden)

---

**Vraag:** 4.2 Ruwbouw

Omschrijving: Geef hierbij aan de materiaalkeuze en de uitvoering hiervan.  
Maximaal te behalen punten:

**Subvraag:** 4.2.1  
Omschrijving: Fundering  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.2.2  
Omschrijving: Constructie  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.2.3  
Omschrijving: Dakconstructie + vorm + afwerking  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.2.4  
Omschrijving: Gevels + afwerking  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.2.5  
Omschrijving: Ramen, deuren en kozijnen (buitenzijde)  
Normantwoord:

---

**Vraag:** 4.3 Afbouw

Omschrijving: Noem hierbij de materiaalkeuze en de afwerking hiervan.  
Maximaal te behalen punten:

**Subvraag:** 4.3.1  
Omschrijving: Wanden + afwerking  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.3.2  
Omschrijving: Vloeren + afwerking  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.3.3  
Omschrijving: Plafonds + afwerking  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.3.4  
Omschrijving: Ramen, deuren en kozijnen (binnenzijde)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.3.5  
Omschrijving: Sanitair (o.a. toiletgroepen, was- en kleedgelegenheid)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.3.6  
Omschrijving: Keuken  
Normantwoord:

---

**Vraag:** 4.4 Installaties

Omschrijving:  
Maximaal te behalen punten:

**Subvraag:** 4.4.1  
Omschrijving: Luchtbehandeling (systeem, merk, bouwjaar)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.4.2  
Omschrijving: Verwarming (systeem, merk, bouwjaar)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.4.3  
Omschrijving: Data en communicatievoorzieningen (kabelgoten, adsl, telefoon etc.)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.4.4  
Omschrijving: Transportsystemen (liften, kraakbanen, roltrappen e.d.)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.4.5  
Omschrijving: Brand (preventie- en bestrijdingsmiddelen)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.4.6  
Omschrijving: Inbraak (preventiemiddelen)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.4.7  
Omschrijving: (Warm)watervoorzieningen (boilers e.d.)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 4.4.8  
Omschrijving: Overige (koelcel etc.)  
Normantwoord:

---

**Vraag:** 4.5. Bijgebouwen

Omschrijving:  
Maximaal te behalen punten:

**Subvraag:** 4.5.1  
Omschrijving: Overige bijgebouwen (stallingen, trafo's e.d.)  
Normantwoord:

---

**Vraag:** 4.6 Terreinvoorzieningen

Omschrijving:  
Maximaal te behalen punten:

**Subvraag:** **4.6.1**  
Omschrijving: Terreinvoorzieningen (inritten, hekwerken, slagbomen, groenvoorzieningen, verhardingen etc.)  
Normantwoord:

---

**Vraag:** **4.7 Bouwkundige kerngegevens**  
Omschrijving: Het vastgoedobject heeft de volgende kenmerken. Denk aan frontbreedte, maximale vloerbelasting, vrije hoogte, hoogte, vrije overspanning, stramienmaat. Parkeerplaatsen: overdekt, onoverdekt, elders)  
Maximaal te behalen punten:  
Normantwoord:

---

**Vraag:** **4.8 BVO - VVO**  
Omschrijving: Verhouding bruto - netto vloeroppervlakte (Dus: 100% BVO : ...% VVO)  
Maximaal te behalen punten:

**Subvraag:** **4.8.1 (maximaal te behalen punten 3)**  
Omschrijving: Verhouding bruto - netto vloeroppervlakte (Dus: 100% BVO : ...% VVO)  
Normantwoord:

Max punten 20				
BVO - VVO	0% >= 3%	3% >= 6%	6% >= 9%	9% >= 99%
Max punten	3	2	1	0

**Subvraag:** **4.8.2**  
Omschrijving: Onderbouwing verhouding netto - bruto vloeroppervlakte  
Normantwoord:

---

**Vraag:** **4.9 Onderhoudstoestand**  
Omschrijving: Hieronder wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject gegeven dat is gebaseerd op visuele inspectie en in relatie staat tot de ouderdom van het vastgoedobject. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het vastgoedobject. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.  
Maximaal te behalen punten:

**Subvraag:** **4.9.1**  
Omschrijving: Het pand verkeert algemeen in een (goede, slechte, matige) staat van onderhoud, waarbij kan worden opgemerkt dat: (Vermeld in motivatieveld)  
Normantwoord:

goede slechte matige

**Subvraag:** **4.9.2**  
Omschrijving: In het kader van deze waardering is (wel / geen) stelpost opgenomen voor het opheffen van eventueel achterstallig onderhoud omdat (Vermeld in motivatieveld)  
Normantwoord:

wel geen

---

**Vraag:** **4.10 Representativiteit**  
Omschrijving: Behoudens voorgaande feitelijke constatering met betrekking tot de bouwkundige staat van het getaxeerde pand zijn ten aanzien van uitstraling, signatuur, bouwaard en indeling de volgende opmerkingen te maken: (Omschrijving geven van zaken die het getaxeerde pand onderscheiden van soortgelijke andere onroerende zaken. Hierbij valt te denken aan bouwstijl, materiaalgebruik, architectuur, tijdsaanduiding, gedateerdheid)  
Maximaal te behalen punten:  
Normantwoord:

---

**Rubriek:** 5. Milieu  
Maximaal te behalen punten: 15 (nog te verdelen punten 15)

---

**Vraag:** 5.1 Bodem

Omschrijving:  
Maximaal te behalen punten:

**Subvraag:** 5.1.1

Omschrijving: De eigenaar is (wel / niet) in het bezit van een rapport dat is uitgebracht naar aanleiding van een bodemonderzoek.

Normantwoord:  
wel niet

**Subvraag:** 5.1.2

Omschrijving: Het onderzoek is uitgevoerd door: (Naam onderzoeker en jaartal vermelden)

Normantwoord:

**Subvraag:** 5.1.3

Omschrijving: De onderhavige onroerende zaak komt bij het bevoegd gezag (wel / niet) voor op de lijst met bodemverontreinigde locaties.

Normantwoord:  
ja nee

**Subvraag:** 5.1.4

Omschrijving: De status van en de omvang van de verontreiniging, zo blijkt uit de lijst van het bevoegd gezag, wordt omschreven als:

Normantwoord:

**Subvraag:** 5.1.5

Omschrijving: De taxateur heeft de volgende visuele waarnemingen gedaan die zouden kunnen duiden op verontreiniging van de bodem en/of het grondwater:

Normantwoord:

**Subvraag:** 5.1.6

Omschrijving: De taxateur heeft op basis van kennis van de betreffende locatie en / of de historie ervan redenen om aan te nemen dat er sprake zou kunnen zijn van verontreiniging van de bodem en/of het grondwater.

Normantwoord:  
ja nee, te weten (vermeld in motivatieveld)

**Subvraag:** 5.1.7

Omschrijving: In het kader van deze waardering is (wel / geen) stelpost opgenomen voor sanering omdat:

Normantwoord:

wel geen

---

**Vraag:** 5.2 Verwerkte materialen

Omschrijving:  
Maximaal te behalen punten:

**Subvraag:** 5.2.1

Omschrijving: Zijn er materialen op het perceel aanwezig of in de gebouwen verwerkt die vanwege milieuredenen bezwaarlijk zijn?

Normantwoord:  
Ja Nee

**Subvraag:** 5.2.2

Omschrijving: In het kader van deze waardering is (wel / geen) stelpost opgenomen voor het verwijderen van schadelijke materialen omdat:

Normantwoord:

wel geen

---

**Rubriek:** 6. Situering



Maximaal te behalen punten: 15 (nog te verdelen punten 15)

---

**Vraag:** **6.1 Ligging**  
Omschrijving: De ligging van het vastgoedobject kan als volgt worden gekenmerkt: (Denk aan belendingen, soort gebruik belendingen, standsaanduiding, t.o.v. passantenstroom, t.o.v. woongebied; bereikbaarheid per personenauto, per openbaar vervoer, van vrachtovervoer; parkeergelegenheid, op eigen terrein, op de openbare weg, in de omgeving). De omschrijving moet de lezer een duidelijk beeld geven van de context van het vastgoedobject.  
Maximaal te behalen punten:  
Normantwoord:

---

**Vraag:** **6.2 Buurtgegevens**  
Omschrijving: De buurt wordt gekenmerkt door de volgende factoren: (buurt-levenscyclus; buurtopbouw naar onroerende zaak, naar sociale gegevens, criminaliteit, verkeersveiligheid, onderhoud openbaar gebied; economische dynamiek).  
Maximaal te behalen punten:  
Normantwoord:

---

**Vraag:** **6.3 Analyse**  
Omschrijving: Regionale en plaatselijke analyse. De plaats en / of regio wordt gekenmerkt door de volgende factoren: (Denk aan aantal inwoners, economische gegevens, transportstructuur, ruimtelijke structuur, karakter van de plaats)  
Maximaal te behalen punten:  
Normantwoord:

---

---

**Rubriek:** **7. Publiekrechtelijke aspecten**  
Maximaal te behalen punten: 15 (nog te verdelen punten 0)

---

**Vraag:** **7.1 Bestemming**  
Omschrijving: De taxateur heeft geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht zodat de volgende gegevens als indicatief beschouwd moeten worden. De overige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, hinderwetvergunningen en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht.  
Maximaal te behalen punten: 15

**Subvraag:** **7.1.1**  
Omschrijving: Bestemmingsplangegevens opgevraagd bij de gemeente per (Naam gemeente en datum vermelden)  
Normantwoord:

**Subvraag:** **7.1.2**  
Omschrijving: Naam bestemmingsplan  
Normantwoord:

**Subvraag:** **7.1.3**  
Omschrijving: Vastgesteld door de Gemeenteraad op (datum)  
Normantwoord:

**Subvraag:** **7.1.4**  
Omschrijving: Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op (datum)  
Normantwoord:

**Subvraag:** **7.1.5**  
Omschrijving: Opmerkingen: (Bijvoorbeeld opmerkingen betreffende Kroonbesluit)  
Normantwoord:

**Subvraag:** 7.1.6  
Omschrijving: Het perceel is volgens de ter beschikking gestelde gegevens bestemd voor (Samenvatting gebruiksmogelijkheden)

Normantwoord:

**Subvraag:** 7.1.7  
Omschrijving: Deze bestemming houdt in dat het perceel gebruikt en bebouwd mag worden overeenkomstig de volgende bepalingen: (Beschrijven of een en ander overeenstemt met feitelijke situatie)

Normantwoord:

---

**Rubriek:** 8. Marktbenadering  
Maximaal te behalen punten: 10 (nog te verdelen punten 0)

---

**Vraag:** 8.1 Marktgegevens

Omschrijving:  
Maximaal te behalen punten: 10

**Subvraag:** 8.1.1  
Omschrijving: Bij de waardebepaling zijn de volgende marktgegevens betrokken bij de overwegingen: (omschrijf onder andere de kwalitatieve en kwantitatieve vraag- en aanbodsituatie; leegstandsituatie; te verwachten ontwikkelingen op het gebied van nieuwbouw in uitvoering, geplande nieuwbouw; indicatie huurprijzen; alternatieve locaties, diversen)

Normantwoord:

**Subvraag:** 8.1.2  
Omschrijving: De volgende objecten / transacties zijn als referentie gebruikt bij deze waardebepaling: (Object/ transactie, oppervlakte, huursom, koopsom, partijen, datum)

Normantwoord:

---

**Rubriek:** 9. Kritische analyse  
Maximaal te behalen punten: 30 (nog te verdelen punten 0)

---

**Vraag:** 9.1 Analyse

Omschrijving: Op basis van marktkennis van de taxateur wordt hieronder ingegaan op de wijze waarop het getaxeerde vastgoedobject zich verhoudt tot onderstaande punten:  
Maximaal te behalen punten: 30

**Subvraag:** 9.1.1  
Omschrijving: Beoordeel de functionaliteit binnen het bestemmingsplan en de bouwtechnische mogelijkheden.

Normantwoord:

**Subvraag:** 9.1.2  
Omschrijving: Geef een oordeel over de uitbreidingsmogelijkheden c.q. upgrading van het gebouw en de potenties daarvan.

Normantwoord:

**Subvraag:** 9.1.3  
Omschrijving: Beoordeel de huursituatie(s). Kansen en bedreigingen. Markthuurg versus huuropbrengst.

Normantwoord:

**Subvraag:** 9.1.4  
Omschrijving: Geef een onderbouwing van de yield.

Normantwoord:

**Subvraag:** 9.1.5  
Omschrijving: Geef een onderbouwing van de correctieposten.

Normantwoord: