



Infoblad Examen

Eindtoets WOZ-Taxateur Niet-woningen

In dit document staat de opzet van het examen "Eindtoets WOZ-Taxateur Niet-woningen" in concept weergegeven. Wijzigingen kunnen nog 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 WOZ-taxateur niet-woningen is vaststellen of de kandidaat in voldoende mate beschikt over de vaardigheden, de kennis en het inzicht om WOZ-taxaties te kunnen verrichten en deze kennis, vaardigheden en inzicht te integreren en toe te passen in een praktijksimulatie.

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 vier opdrachten te vervullen:

Onderdeel 1: Modelmatig waarderen

Het optimaliseren en vaststellen van een modelmatige waardebeoordeling met betrekking tot een (fictieve) groep van courante objecten met lokale kengetallen, waarbij de volgende vaardigheden van de kandidaat worden gevraagd:

- M.b.t. één object de afbakening van de onroerende zaak construeren en toelichten;
- Op basis van aangereikte informatie scores toekennen aan minimaal één van onderhoud, uitstraling, voorzieningen en/of ligging;
- Voor twee objecten de huurwaardekapitalisatiefactor berekenen aan de hand van een rekenblad;
- Het opmeten van een object op basis van plattegronden, conform de NEN2580;
- Bepalen uit hoeveel taxatie-eenheden een object bestaat;
- De stappen nemen en beschrijven om het model te optimaliseren door middel van het kiezen van logische waarden voor de parameters;
- Het op basis van de verschillende ratio's van de huur en koop evalueren of het model betrouwbaar is.
- Het model optimaliseren op basis van nieuw ingebrachte gegevens.

LET OP! Bij dit onderdeel worden van u basis Excel-vaardigheden verwacht. U moet kunnen werken met de functies optellen, aftrekken, delen en vermenigvuldigen en die kunnen toepassen op verzamelingen gegevens.

Onderdeel 2: Taxatieverslag aanvullen

Het aanvullen van een taxatierapport van één van deze objecten vanuit de uitkomsten van de modelmatige waardering.

Onderdeel 3: Berekenen gecorrigeerde vervangingswaarde

Het berekenen van de gecorrigeerde vervangingswaarde van een incurant object aan de hand van de relevante taxatiewijzer.

Onderdeel 4: Bezwaar maken

Het opstellen van een advies gericht op het al dan niet bezwaar maken op een WOZ-beschikking.

Inhoud

De kandidaat ontvangt hiervoor:

M.b.t. 1:

- Een Excel-file met daarin een groep niet-woningen uit een straat, buurt of wijk, inclusief primaire en secundaire objectkenmerken en verkooptransacties;
- De Kadastrale kaart van deze groep niet-woningen;
- Diverse bronnen en gegevens op basis waarvan de kandidaat ontbrekende primaire en secundaire objectkenmerken moet invullen, bijvoorbeeld aanvullende kaarten, rapporten, beschrijvingen of foto's;
- Aanvullende gegevens met betrekking tot het te bouwen model;
- Rekenbladen verkooptransacties voor twee objecten.



SVM | NIVO

M.b.t. 2:

- De gegevens van één van de objecten uit bijlage 1 van opdracht 1 (model bouwen), waarbij men onderdeel F (opbouw getaxeerde waarde) en Bijlage 1 (onderbouwing getaxeerde waarde) van het model taxatierapport WOZ (versie mei 2020) dient in te vullen.
- Gegevens (m.n. plattegronden) voor de inmeting van dit object.

M.b.t. 3:

- Taxatiewijzer algemeen;
- Taxatiewijzers met betrekking tot het soort object;
- Een nader in te vullen rekenmodel gecorrigeerde vervangingswaarde.

M.b.t. 4:

- Een WOZ-taxatieverslag van een niet-woning.

Alle verstrekte gegevens zijn fictief (d.w.z. de objecten zijn niet te herleiden tot bestaande panden en/of er zijn zoveel fictieve elementen in de informatie en gegevens aangebracht, dat kandidaten die mogelijk de daadwerkelijke locatie en/of panden zouden kennen hier geen voordeel bij hebben).

Bijlagen

Tijdens de toets mag gebruik gemaakt worden van de volgende hulpmiddelen:

1. SDU Educatieve wettenverzameling - Wetgeving Makelaardij, Taxatie en Vastgoed
2. WOZ-Waarderingsinstructie (Waarderingskamer)
3. Standaard voor ratio controles (Waarderingskamer)
4. NEN2580

De hulpmiddelen 2 t/m 4 worden binnen het examen digitaal aangeboden. De kandidaat is zelf verantwoordelijk voor het meenemen van een wettenbundel.

Materiaal

De kandidaat ontvangt een laptop zonder toegang tot internet tot zijn beschikking. De examenvragen/opdrachten, de casuïstiek 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 en is te raadplegen via het account van de kandidaat in de examenomgeving.

Factsheet

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



SVM | NIVO

Examen boeken

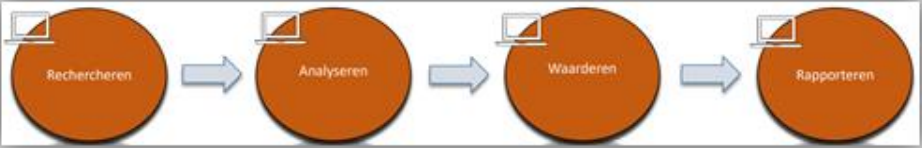
- Boeken van het examen vindt plaats via het account van de kandidaat. Na het boeken van dit examen zal de kandidaat worden uitgenodigd. Het examen vindt plaats op een werkdag (om 12.30 uur) en duurt 4 uur in totaal.
- De prijs van de eindtoets is te vinden op de tarievenlijst van SVMNIVO:
<https://svmnivo.nl/documenten/>
- Op het examen is het examenreglement SVMNIVO taxateur van toepassing:
<https://svmnivo.nl/documenten/>



Bijlage 1. Overzicht Toetstermen Eindtoets WOZ-Taxateur Niet-woningen

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

De kandidaat...

| | |
|---------------------|--|
| Kerntaak | Eindtoets  |
| Contracteren | - |
| Rechercheren | <p><u>Opstellen modelmatige waardebeoordeling</u> ... construeert volgens de regels van de wet en de daarop berustende regelingen de afbakening van een onroerende zaak in het kader van de Wet WOZ. (T) ...bepaalt welke kwaliteit aan bepaalde primaire en secundaire objectkenmerken moet worden toegekend. (T)</p> <p><u>Opstellen taxatierapport</u> ...bepaalt de oppervlakte van een object op basis van de NEN2580. (T)</p> <p><u>Gecorrigeerde vervangingswaarde</u> ... construeert de codering van WOZ-objecten en deelobjecten daarbinnen gericht op een uniforme taxatie. (T)</p> |
| Analyseren | <p><u>Opstellen modelmatige waardebeoordeling</u> ...berekent de van toepassing zijnde huurwaardekapitalisatiefactor. (T) ...optimaliseert een taxatiemodel voor niet-woningen. (T) ...stelt vast of een taxatiemodel naar behoren werkt. (T) ...past een taxatiemodel aan op basis van nieuwe gegevens. (T)</p> <p><u>Gecorrigeerde vervangingswaarde</u> ... bepaalt welke correcties moeten worden toegepast om tot de gecorrigeerde vervangingswaarde te komen. (T)</p> |

| | |
|--------------------|---|
| Waarderen | <p><u>Opstellen modelmatige waardebeoordeling</u> ...waardeert een groep niet-woningen op basis van een taxatiemodel. (T)</p> <p><u>Opstellen advies met betrekking tot een bezwaar</u> ...stelt vast of een individuele niet-woning op basis van een taxatiemodel juist is gewaardeerd. (T)</p> <p><u>Gecorrigeerde vervangingswaarde</u> ... stelt de gecorrigeerde vervangingswaarde vast. (T)</p> |
| Rapporteren | <p><u>Opstellen taxatierapport</u> ...stelt een WOZ-taxatierapport op, inclusief een juiste keuze voor de referentieobjecten en de onderbouwing daarvan. (T)</p> <p><u>Opstellen advies met betrekking tot een bezwaar</u> ...stelt vast in hoeverre een WOZ-taxatieverslag/rapport voldoet aan de daaraan gestelde eisen. (T)</p> |
| Archiveren | - |