

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value Pand I BV

Naam kandidaat:

Datum praktijktoets:

1. Inleiding	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Schrijft de inleiding gericht aan de opdrachtgever (1 pnt)		
2. Geeft een beknopt overzicht van de inhoud van de Brokers Opinion of Value (1 pnt)		
3. Benoemt het doel van de uitvoering van de Brokers Opinion of Value (2 pnt)		
4. Benoemt eventuele extra bijzonderheden m.b.t. de aanvraag voor de uitvoering van de Brokers Opinion of Value (2 pnt)		
5. Benoemt waarvoor de uitkomst van de Brokers Opinion of Value eventueel gebruikt kan worden (2 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 8 pnt)	0	

2. Gegevens Bedrijfsmatig Vastgoedobject	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Benoemt adres van het bedrijfsmatige vastgoedobject en bijbehorende opdrachtgever (2 pnt)		
2. Geeft de actuele kadastrale gegevens (gemeente, sectie, nummer, index & kadastraal oppervlak m ²) (4 pnt)		

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value Pand I BV

3. Geeft juiste kenmerken van het bedrijfsmatige vastgoedobject (soort object, hoofdfunctie, bouwjaar, voorlopig energielabel, WOZ-waarde per 01-01-..., onderhoudstoestand binnen en onderhoudstoestand buiten) (4 pnt)		
4. Geeft een algemene omschrijving van het bedrijfsmatige vastgoedobject (5 pnt)		
5. Geeft een algemene omschrijving van de omgeving (5 pnt)		
6. Benoemt de bijzonderheden m.b.t. het bedrijfsmatige vastgoedobject (3 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 23 pnt)	0	

3. Inmeting	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Benoemt datum meetopname en datum meetrapport (1 pnt)		
2. Geeft actuele gegevens m.b.t. m ² totaal bedrijfsmatig vastgoedobject (totaal gebruiksoppervlakte, totaal bruto vloeroppervlak, totaal netto vloeroppervlak en totaal verhuurbare vloeroppervlak) (10 pnt) - m ² wijkt 0 - ≤ 10 % af van norm = 10 pnt - m ² wijkt >10 - ≤ 14 % af van norm = 5 pnt - m ² wijkt >14 - ≤ 20 % af van norm = 3 pnt - m ² wijkt >20 % af van norm = 0 pnt		

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value Pand I BV

3. Geeft actuele gegevens m.b.t. m ² verdiepingen (totaal gebruiksoppervlakte, totaal bruto vloeroppervlak, totaal netto vloeroppervlak en totaal verhuurbare vloeroppervlakte) (9 pnt) - m ² wijkt		
0 - ≤ 10 % af van norm = 9 pnt - m ² wijkt > 10 - ≤ 14 % af van norm = 5 pnt - m ² wijkt > 14 - ≤ 20 % af van norm = 3 pnt - m ² wijkt > 20 % af van norm = 0 pnt		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 20 pnt)	0	

4. Juridische staat van het object	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. relevante erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en bijzondere lasten en beperkingen (1 pnt)		
2. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. gebruiksbepalingen (1 pnt)		
3. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. Vereniging van Eigenaren (1 pnt)		
4. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. recht van erfpacht/opstal/vruchtgebruik (1 pnt)		
5. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. vigerend bestemmingsplan (1 pnt)		
6. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. huidige/voorgenomen gebruik (1 pnt)		
7. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. toekomstige planologische ontwikkelingen (1 pnt)		
8. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. Wet voorkeursrecht gemeenten (1 pnt)		
9. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. monumenten (1 pnt)		

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value Pand I BV

10. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. belastingwetgeving (1 pnt)		
11. Geeft korte uitleg bij enkele aspecten en bijzonderheden behorende bij de juridische staat van het object (2 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 12 pnt)	0	

5. Omschrijving van het gebruik en de omgeving	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Geeft een algemene, actuele en juiste beschrijving van het gebruik en de omgeving van het bedrijfsmatige vastgoedobject (3 pnt)		
2. Benoemt het huidige gebruik, het voorgenomen gebruik en de gebruiksmogelijkheden in de toekomst (5 pnt)		
3. Benoemt de wijk, stand en aard van de belendingen, de bereikbaarheid, de parkeermogelijkheden, relevante voorzieningen, specifieke omgevingsfactoren, et cetera (5 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 13 pnt)	0	

6. Ontwikkelingen op de bedrijfsmatige vastgoedmarkt	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Beschrijft de algemene/specifieke marktomstandigheden (4 pnt)		
2. Beschrijft de vraag naar het betreffende type bedrijfsmatige vastgoedobject inclusief courantheid van het object (3 pnt)		
3. Beschrijft vergelijkbaar aanbod in de omgeving (3 pnt)		

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value Pand I BV

4. Beschrijft de waardeontwikkeling op de bedrijfsmatige vastgoedmarkt van de afgelopen twee kwartalen (4 pnt)		
5. Benoemt de gemiddelde looptijd van de te koop/huur staande bedrijfsmatige vastgoedobjecten (afgelopen kwartaal) (genoemde gemiddelde looptijd is maximaal 20% hoger of 20% lager dan de vooraf vastgestelde looptijd) (3 pnt)		
6. Benoemt het aantal transacties van het betreffende type bedrijfsmatig vastgoed (afgelopen kwartaal) (genoemde aantal is maximaal 20% hoger of 20% lager dan het vooraf vastgestelde aantal) (2 pnt)		
7. Benoemt de gemiddelde transactieprijs van verkochte/verhuurde bedrijfsmatige vastgoedobjecten (afgelopen kwartaal) (genoemde gemiddelde transactieprijs is maximaal 20% hoger of 20% lager dan de vooraf vastgestelde gemiddelde transactieprijs) (2 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 21 pnt)	0	

7. Doelgroep en marketingplan	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Geeft een omschrijving van de potentiële kopers/huurders en waar deze zich bevinden (2 pnt)		
2. Beschrijft het soort marketing dat aansluit bij de genoemde doelgroep (2 pnt)		
3. Geeft een globale uitwerking van het marketingplan dat zal worden uitgevoerd wanneer de opdrachtgever de verkoop/verhuur daadwerkelijk door de kandidaat laat uitvoeren (4 pnt)		

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value Pand I BV

4. Beschrijft meerdere relevante aanpassingen die de opdrachtgever kan doorvoeren om tot een hogere opbrengstwaarde te kunnen komen (3 pnt)		
5. Beargumenteert waarom de genoemde aanpassingen kunnen leiden tot een hogere opbrengstwaarde (3 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 14 pnt)	0	

8. Verwachte opbrengst op basis van referentiepanden	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Geeft een indicatie van de verwachte opbrengstwaarde op basis van referentiepanden. - Verwachte opbrengstwaarde wijkt 0 - ≤ 10 % af van normantwoord = 55 pnt - Verwachte opbrengstwaarde wijkt > 10 - ≤ 12 % af van normantwoord = 27 pnt - Verwachte opbrengstwaarde wijkt > 12 - ≤ 14 % af van normantwoord = 13 pnt - Verwachte opbrengstwaarde wijkt > 14 - ≤ 16 % af van normantwoord = 6 pnt - Verwachte opbrengstwaarde wijkt > 16 - ≤ 18 % af van normantwoord = 3 pnt - Verwachte opbrengstwaarde wijkt > 18 - ≤ 20 % af van normantwoord = 2 pnt - Verwachte opbrengstwaarde wijkt > 20 % af van normantwoord = 0 pnt		
2. Beargumenteert de verwachte opbrengstwaarde op logische wijze (hoe is de kandidaat tot deze opbrengstwaarde gekomen; is dit logisch/correct) (20 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 75 pnt)	0	

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value Pand I BV

9. Conclusie inclusief advies	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Geeft een samenvatting van de relevante verkregen informatie uit voorgaande hoofdstukken (5 pnt)		
2. Geeft een conclusie betreffende de verwachte opbrengstwaarde (3 pnt)		
3. Geeft een conclusie betreffende de verwachte verkoop/verhuursnelheid (2 pnt)		
4. Geeft een advies betreffende de vraagprijs van het bedrijfsmatige vastgoedobject (3 pnt)		
5. Beargumenteert waarom de genoemde vraagprijs geadviseerd wordt (4 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 17 pnt)	0	

10. Uw bedrijfspand verkopen of verhuren verkopen?	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Beschrijft overtuigend wat hij als Makelaar Bedrijfsmatig vastgoed kan betekenen voor de opdrachtgever (kwaliteiten, ervaring, et cetera) (5 pnt)		
2. Benoemt zijn gehanteerde courtage (1 pnt)		
3. Benoemt zijn gehanteerde opstartkosten (1 pnt)		
4. Benoemt zijn intrekingskosten (1 pnt)		
5. Levert een ondertekende Brokers Opinion of Value af (2 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 10 pnt)	0	

Totaalscore:	0	Onvoldoende
---------------------	---	--------------------