

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 de reden tot aanvraag 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 al dan niet 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 en aantekeningen in kadaster) (4 pnt)		
3. Geeft juiste kenmerken van het bedrijfsmatige vastgoedobject (soort object, hoofdfunctie, bouwjaar, voorlopig energielabel, onderhoudstoestand binnen, onderhoudstoestand buiten en parkeren) (4 pnt)		
4. Geeft een algemene omschrijving van het bedrijfsmatige vastgoedobject (5 pnt)		

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value Pand I BV

5. Geeft een algemene omschrijving van de omgeving (5 pnt)		
6. Benoemt de bijzonderheden m.b.t. het bedrijfsmatige vastgoedobject (2 pnt)		
7. Benoemt de bijzonderheden met betrekking tot het milieu (1 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 bruto 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		
3. Geeft actuele gegevens m.b.t. m ² afzonderlijke ruimten/ verdiepingen (totaal bruto 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

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value Pand I BV

1. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. relevante erfdienstbaarheden, 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)		
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)		

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value Pand I BV

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 (3 pnt)		
2. Beschrijft de vraag naar het betreffende type bedrijfsmatige vastgoedobject inclusief courantheid van het object (2 pnt)		
3. Beschrijft vergelijkbaar aanbod in de omgeving (2 pnt)		
4. Beschrijft de waardeontwikkeling op de bedrijfsmatige vastgoedmarkt van de afgelopen twee kwartalen (3 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) (2 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)		

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value Pand I BV

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)		
8. SWOT-analyse: Benoem de sterktes met betrekking tot het bedrijfsmatig vastgoedobject (3 pnt)		
9. SWOT-analyse: Benoem de zwakten met betrekking tot het bedrijfsmatig vastgoedobject (3 pnt)		
10. SWOT-analyse: Benoem de kansen met betrekking tot het bedrijfsmatig vastgoedobject (3 pnt)		
11. SWOT-analyse: Benoem de bedreigingen met betrekking tot het vastgoedobject (3 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 28 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)		
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	

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value Pand I BV

8. Verwachte opbrengst op basis van referentiepanden	Aantal behaalde punten	Argumentatie
<p>1. Geeft een indicatie van de verwachte opbrengstwaarde op basis van referentiepanden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	

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)		

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value Pand I BV

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	

Totaal aantal te behalen punten	220	
Cesuur	154	
Totaalscore:	0	Onvoldoende