

## Beoordelingsschema Verkooprijindicatie Pand I LV

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 verkooprijindicatie (1 pnt)		
3. Benoemt de reden tot aanvraag van de uitvoering van de verkooprijindicatie (2 pnt)		
4. Benoemt eventuele extra bijzonderheden m.b.t. de aanvraag voor de uitvoering van de verkooprijindicatie (2 pnt)		
5. Benoemt waarvoor de uitkomst van de verkooprijindicatie eventueel gebruikt kan worden (2 pnt)		
<b>Totaal aantal behaalde punten (maximaal 8 pnt)</b>	0	

2. Gegevens agrarisch/landelijk vastgoedobject	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Benoemt adres, postcode en plaats van het agrarisch/landelijk vastgoedobject en bijbehorende opdrachtgever (2 pnt)		
2. Geeft de actuele kadastrale gegevens (gemeente, sectie, nummer en grootte in <i>Ha + Are + Ca</i> ) (4 pnt)		
3. Geeft juiste kenmerken van het agrarisch/landelijk vastgoedobject (soort object, hoofdfunctie, bouwjaar, voorlopig energielabel, WOZ-waarde per 01-01-..., onderhoudstoestand binnen en onderhoudstoestand buiten) (4 pnt)		

## Beoordelingsschema Verkooprijnsindicatie Pand I LV

4. Geeft een algemene omschrijving van het agrarisch/landelijk vastgoedobject ( 5 pnt)		
5. Geeft een algemene omschrijving van de omgeving (5 pnt)		
6. Benoemt de bijzonderheden m.b.t. het agrarisch/landelijk vastgoedobject (bijvoorbeeld voorzieningen behorende tot het vastgoed) (3 pnt)		
<b>Totaal aantal behaalde punten (maximaal 23 pnt)</b>	0	

3. Inmeting	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Benoemt datum meetopname en datum meetrapport (1 pnt)		
2. Geeft actuele gegevens m.b.t. m <sup>2</sup> totaal agrarisch/landelijk vastgoedobject (totaal woonerf, totaal bedrijfserf benut, totaal bedrijfserf onbenut en totaal cultuurgronden ) (10 pnt) - m <sup>2</sup> wijkt 0 - ≤ 10 % af van norm = 10 pnt - m <sup>2</sup> wijkt > 10 - ≤ 14 % af van norm = 5 pnt - m <sup>2</sup> wijkt > 14 - ≤ 20 % af van norm = 3 pnt - m <sup>2</sup> wijkt > 20 % af van norm = 0 pnt		
3. Geeft actuele gegevens m.b.t. m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> bedrijfswoning (totaal woonoppervlak + totaal inhoud) (3 pnt) - m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> wijkt 0 - ≤ 10 % af van norm = 3 pnt - m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> wijkt > 10 - ≤ 14 % af van norm = 2 pnt - m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> wijkt > 14 - ≤ 20 % af van norm = 1 pnt - m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> wijkt > 20 % af van norm = 0 pnt		
4. Geeft actuele gegevens m.b.t. stal 1 (totale afmeting + nokhoogte + goothoogte) (3 pnt) - m wijkt 0 - ≤ 10 % af van norm = 3 pnt - m wijkt > 10 - ≤ 14 % af van norm = 2 pnt - m wijkt > 14 - ≤ 20 % af van norm = 1 pnt - m wijkt > 20 % af van norm = 0 pnt		

## Beoordelingsschema Verkooprijnsindicatie Pand I LV

5. Geeft actuele gegevens m.b.t. cultuurgrond (kwalificatie oppervlakte + kavelvorm) (3 pnt) - m <sup>2</sup> wijkt 0 - ≤ 10 % af van norm = 3 pnt - m <sup>2</sup> wijkt >10 - ≤ 14 % af van norm = 2 pnt - m <sup>2</sup> wijkt >14 - ≤ 20 % af van norm = 1 pnt - m <sup>2</sup> wijkt >20 % af van norm = 0 pnt		
<b>Totaal aantal behaalde punten (maximaal 20 pnt)</b>	0	

4. Juridische staat van het vastobject	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. de eigendomssituatie(1 pnt)		
2. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. (erf)pacht (1 pnt)		
3. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. vruchtgebruik (1 pnt)		
4. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. kadastrale bijzonderheden (1 pnt)		
5. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. vigerend bestemmingsplan (1 pnt)		
6. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen en (omgevings-)vergunningen (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)		

## Beoordelingsschema Verkooprijnsindicatie Pand I LV

11. Geeft korte uitleg bij enkele aspecten en bijzonderheden behorende bij de juridische staat van het object (2 pnt)		
<b>Totaal aantal behaalde punten (maximaal 12 pnt)</b>	0	

5. Omschrijving van het gebruik en de omgeving	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Geeft een actuele en juiste beschrijving van het gebruik en de omgeving van het agrarische/landelijke 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, relevante voorzieningen, specifieke omgevingsfactoren, duurzaamheid en milieufactoren (5 pnt)		
<b>Totaal aantal behaalde punten (maximaal 13 pnt)</b>	0	

6. Ontwikkelingen op de agrarische/landelijke vastgoedmarkt	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Beschrijft de algemene en specifieke marktomstandigheden (4 pnt)		
2. Beschrijft de vraag naar het betreffende type agrarische/landelijke vastgoedobject inclusief courantheid van het object (3 pnt)		
3. Beschrijft vergelijkbaar aanbod in de omgeving (3 pnt)		
<b>Totaal aantal behaalde punten (maximaal 10 pnt)</b>	0	

## Beoordelingsschema Verkooprijnsindicatie Pand I LV

7. SWOT-analyse	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Benoemt sterktes met betrekking tot het agrarisch/landelijk vastgoedobject (2 pnt)		
2. Benoemt zwakten met betrekking tot het agrarisch/landelijk vastgoedobject (2 pnt)		
3. Benoemt kansen met betrekking tot het agrarisch/landelijk vastgoedobject (2 pnt)		
4. Benoemt bedreigingen met betrekking tot het agrarisch/landelijk vastgoedobject (2 pnt)		
<b>Totaal aantal behaalde punten (maximaal 8 pnt)</b>	0	

8. 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)		
<b>Totaal aantal behaalde punten (maximaal 14 pnt)</b>	0	

## Beoordelingsschema Verkooprijindicatie Pand I LV

9. 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"> <li>- Verwachte opbrengstwaarde wijkt 0 - ≤ 10 % af van normantwoord = 55 pnt</li> <li>- Verwachte opbrengstwaarde wijkt &gt; 10 - ≤ 12 % af van normantwoord = 27 pnt</li> <li>- Verwachte opbrengstwaarde wijkt &gt; 12 - ≤ 14 % af van normantwoord = 13 pnt</li> <li>- Verwachte opbrengstwaarde wijkt &gt; 14 - ≤ 16 % af van normantwoord = 6 pnt</li> <li>- Verwachte opbrengstwaarde wijkt &gt; 16 - ≤ 18 % af van normantwoord = 3 pnt</li> <li>- Verwachte opbrengstwaarde wijkt &gt; 18 - ≤ 20 % af van normantwoord = 2 pnt</li> <li>- Verwachte opbrengstwaarde wijkt &gt; 20 % af van normantwoord = 0 pnt</li> </ul>		
<p>2. Beargumenteert de verwachte opbrengstwaarde op logische wijze (hoe is de kandidaat tot deze opbrengstwaarde gekomen; is dit logisch/correct) (20 pnt)</p>		
<p><b>Totaal aantal behaalde punten (maximaal 75 pnt)</b></p>	0	

10. Conclusie inclusief advies	Aantal behaalde punten	Argumentatie
<p>1. Geeft een samenvatting van de relevante verkregen informatie uit voorgaande hoofdstukken (5 pnt)</p>		
<p>2. Geeft een conclusie betreffende de verwachte opbrengstwaarde (3 pnt)</p>		

## Beoordelingsschema Verkooprijnsindicatie Pand I LV

3. Geeft een conclusie betreffende de verwachte verkoop/verhuursnelheid (2 pnt)		
4. Geeft een advies betreffende de vraagprijs van het agrarische/landelijke vastgoedobject (3 pnt)		
5. Beargumenteert waarom de genoemde vraagprijs geadviseerd wordt (4 pnt)		
<b>Totaal aantal behaalde punten (maximaal 17 pnt)</b>	0	

11. Uw agrarisch/landelijk vastgoedobject verkopen of verhuren	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Beschrijft overtuigend wat hij als Makelaar Landelijk 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 Verkooprijnsindicatie af (2 pnt)		
<b>Totaal aantal behaalde punten (maximaal 10 pnt)</b>	0	

<b>Totaalscore:</b>	0	Onvoldoende
---------------------	---	-------------