

Verkooprijindicatie – Landelijk Vastgoed

Object uit eigen portefeuille

Bij het uitvoeren van de Verkooprijindicatie (VPI) maakt u gebruik van een agrarisch/landelijk vastgoedobject uit de portefeuille van het kantoor waar u werkzaam bent. Daarnaast vermeldt u dat de eigenaar daarmee akkoord gaat. Dit kunt u aantonen door de verklaring gebruik gegevens in te leveren in de examenomgeving.

Indien geen object uit eigen portefeuille

Indien u, om wat voor reden dan ook, geen gebruik kan of mag maken van een agrarisch/landelijk vastgoedobject, dan kunt u als alternatief een agrarisch/landelijk vastgoedobject van SVMNIVO ontvangen, met daarbij de volgende benodigde informatie:

- een video en foto's van het agrarisch/landelijk vastgoedobject;
- plattegronden van het agrarisch/landelijk vastgoedobject (waarop voldoende gegevens staan om de meetstaat in te kunnen vullen);
- overige benodigde informatie.

Het zal daarbij gaan om een standaard agrarisch/landelijk object (gericht op veehouderij of akkerbouw) zonder bijzondere eigenschappen, dat in elke agglomeratie zou kunnen staan.

Opdracht

U vult de VPI in voor het door u gekozen object.

Indien u uitgaat van bepaalde aannames, vermeld dit dan uitdrukkelijk. Volsta nooit met ja of nee, maar beargumenteer. Alleen de uitwerkingen in de VPI worden beoordeeld.

U levert complete PDF-documenten in bij SVMNIVO in de examenomgeving. Dat betekent dat u naar eigen inzicht bijlagen meestuurt. Indien bijlagen niet beschikbaar zijn voor het betreffende pand, dan geeft u aan hoe u daarmee bent omgegaan/dan wel hoe u dit hebt opgelost.

Onderstaande bijlagen zijn **verplicht**:

- eigendomsakte;
- kadastraal uittreksel;
- kadastrale kaart;
- bestemmingsplankaart;
- gegevens referentieobjecten.

U levert de uitgewerkte Verkooprijindicatie in via de Examenomgeving.

Object SVMNIVO

Indien u gebruikmaakt van het agrarisch/landelijk vastgoedobject dat door SVMNIVO wordt verstrekt, dan dient u dit agrarisch/landelijk vastgoedobject in uw eigen werkgebied te plaatsen. Kies daarbij voor een adres in uw werkgebied waar een dergelijk agrarisch/landelijk vastgoedobject zou kunnen staan en vul vervolgens de VPI in. Mogelijk matchen bepaalde gegevens van het agrarisch/landelijk vastgoedobject (bijvoorbeeld de plattegronden) niet geheel met het gekozen adres. Indien SVMNIVO bepaalde gegevens heeft verstrekt (bijvoorbeeld de plattegronden), ga dan uit van die gegevens. Indien SVMNIVO gegevens niet heeft verstrekt (bijvoorbeeld kadastrale gegevens), ga dan uit van de gegevens van het door u gekozen adres.



Let op: Bij het door SVMNIVO verstrekte agrarisch/landelijk vastgoedobject worden ook geen referenties verstrekt. U dient deze zelf aan te leveren.

Beoordelingsmodel

De Verkoopprijsindicatie wordt beoordeeld op basis van het beoordelingsmodel dat te vinden is in Bijlage 1.

Bijlage 1: Beoordelingsmodel Verkooprijindicatie

Subonderdeel	Maximaal puntenaantal
1. Inleiding	6
2. Gegevens agrarisch/landelijk vastgoedobject	23
3. Inmeting	13
4. Juridische staat van het vastgoedobject	22
5. Omschrijving van het gebruik en de omgeving	13
6. Ontwikkelingen op de agrarische/landelijke vastgoedmarkt	10
7. SWOT-analyse	8
8. Doelgroep en marketingplan	14
9. Verwachte opbrengst	35
10. Conclusie inclusief eindadvies	17
11. Uw agrarisch/landelijk vastgoedobject verkopen of verhuren?	10
12. Overige beoordelingscriteria	5
Totaal maximaal aantal punten (100%)	176
Cesuur (70%)	124

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 (1 pnt)	
4. Benoemt eventuele extra bijzonderheden m.b.t. de aanvraag voor de uitvoering van de Verkooprijindicatie (1 pnt)	
5. Benoemt waarvoor de uitkomst van de Verkooprijindicatie al dan niet gebruikt kan worden (2 pnt)	
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 6 punten)	

2. Gegevens pand	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 Ha + Are + Ca) (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)	

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)	
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 23 punten)	

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 Agrarisch/Landelijk vastgoedobject (totaal woonerf, totaal bedrijfserf benut, totaal bedrijfserf onbenut en totaal cultuurgronden) (5 pnt)	
3. Geeft actuele gegevens m.b.t. m ² /m ³ bedrijfswoning (totaal woonoppervlak + totaal inhoud) (2 pnt)	
4. Geeft actuele gegevens m.b.t. andere opstallen (totale afmeting + nokhoogte + goothoogte) (3 pnt)	
5. Geeft actuele gegevens m.b.t. cultuurgrond (kwalificatie oppervlakte + kavelform + overige relevante kenmerken) (2 pnt)	
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 13 punten)	

4. Juridische staat van het object	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 (3 pnt)	
6. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen en (omgevings-) vergunningen (3 pnt)	
7. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. toekomstige planologische ontwikkelingen (3 pnt)	
8. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. eventuele Wet voorkeursrecht gemeenten (1 pnt)	
9. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. eventuele landinrichting/ruilverkaveling (3 pnt)	

10. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. overige verleende vergunningen (NWB e.a.) (1 pnt)	
11. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. monumenten (1 pnt)	
12. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. belastingwetgeving (1 pnt)	
13. Geeft korte uitleg bij enkele aspecten en bijzonderheden behorende bij de juridische staat van het object (2 pnt)	
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 22 punten)	

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 agrarisch/landelijk 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 punten)	

6. Ontwikkelingen op de agrarisch/landelijk vastgoedmarkt	Aantal behaalde punten + argumentatie
1. Beschrijft de algemene/specifieke marktomstandigheden (4 pnt)	
2. Beschrijft de vraag naar het betreffende type agrarisch/landelijk vastgoedobject inclusief courantheid van het object (3 pnt)	
3. Beschrijft vergelijkbaar aanbod in de omgeving (3 pnt)	
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 10 punten)	

7. SWOT-analyse	Aantal behaalde punten + argumentatie
1. Benoemt sterktes m.b.t. het agrarisch/landelijk vastgoedobject. (2 pnt)	
2. Benoemt zwakten m.b.t. het agrarisch/landelijk vastgoedobject. (2 pnt)	
3. Benoemt kansen m.b.t. het agrarisch/landelijk vastgoedobject. (2 pnt)	
4. Benoemt bedreigingen m.b.t. het agrarisch/landelijk vastgoedobject. (2 pnt)	
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 8 pnt)	



SVM | NIVO

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)	
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 14 punten)	

9. Verwachte opbrengst	Aantal behaalde punten + argumentatie
1. Geeft een indicatie van de verwachte opbrengstwaarde die, gezien de onderbouwing, plausibel kan worden geacht. (5 pnt)	
2. Geeft de juiste referentieobjecten aan en ligt toe op basis waarvan deze referentieobjecten het beste aansluiten op het bedrijfsmatige vastgoedobject. (10 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 35 punten)	

10. 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 verkoopsnelheid (2 pnt)	
4. Geeft een advies betreffende de vraagprijs van het agrarisch/landelijk vastgoedobject (3 pnt)	
5. Beargumenteert waarom de genoemde vraagprijs geadviseerd wordt. (4 pnt)	
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 17 punten)	



SVM | NIVO

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 (1pnt)	
4. Benoemt zijn intrekingskosten (1 pnt)	
5. Levert een ondertekende Verkooprijnsindicatie af (2 pnt)	
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 10 punten)	

12. Overige beoordelingscriteria	Aantal behaalde punten + argumentatie
1. Schrijft op minimaal 3F-niveau* (5 pnt)	
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 5 pnt)	

**3F-niveau houdt in dat de kandidaat een betrekkelijk grote beheersing van de Nederlandse grammatica vertoont. Incidentele fouten en kleine onvolkomenheden in de zinsstructuur kunnen nog voorkomen. Daarnaast brengt de kandidaat variatie aan in het woordgebruik en is de woordkeuze in de meeste gevallen passend. De kandidaat brengt een heldere structuur aan in de tekst, gebruikt witregels en kopjes indien nodig en stemt de lay-out af op het doel en het publiek.

Totaalscore	
Onderdeel	Aantal behaalde punten per onderdeel
1. Inleiding	
2. Gegevens agrarisch/landelijk vastgoedobject	
3. Meetstaat	
4. Juridische staat van het vastgoedobject	
5. Omschrijving van het gebruik en de omgeving	
6. Ontwikkelingen op de agrarisch/landelijk vastgoedmarkt	
7. SWOT-analyse	
8. Doelgroep en marketingplan	
9. Verwachte opbrengst	
10. Conclusie inclusief eindadvies	
11. Uw agrarisch/landelijk vastgoedobject verkopen of verhuren?	
12. Overige beoordelingscriteria	
Totaal aantal behaalde punten	
Percentage behaald	
Voldoende = 124 of meer punten behaald Onvoldoende = 123 of minder punten behaald	Voldoende/onvoldoende*

* doorhalen wat niet van toepassing is