

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.

Het is niet toegestaan om een fictief object te gebruiken.

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 Verkoopprijsindicatie

Subonderdeel	Maximaal puntenaantal
1. Inleiding	3
2. Gegevens agrarisch/landelijk vastgoedobject	20
3. Inmeting	13
4. Juridische staat van het vastgoedobject	19
5. Omschrijving van het gebruik en de omgeving	13
6. Ontwikkelingen op de agrarische/landelijke vastgoedmarkt	11
7. SWOT-analyse	8
8. Doelgroep en marketingplan	14
9. Verwachte opbrengst	35
10. Conclusie inclusief eindadvies	14
11. Uw agrarisch/landelijk vastgoedobject verkopen of verhuren?	10
12. Overige beoordelingscriteria	5
Totaal maximaal aantal punten (100%)	165
Cesuur (70%)	115,5

1. Inleiding	Aantal punten	Aantal behaalde punten + argumentatie
1. Schrijft de inleiding gericht aan de opdrachtgever.	1	
2. Geeft een beknopt overzicht van de inhoud van de Verkoopprijsindicatie.	1	
3. Benoemt de reden tot aanvraag van de uitvoering van de Verkoopprijsindicatie.	1	
Totaal aantal punten .	3	

2. Gegevens agrarisch/landelijk vastgoedobject	Aantal punten	Aantal behaalde punten + argumentatie
1. Benoemt adres, postcode en plaats van het agrarisch/landelijk vastgoedobject en bijbehorende opdrachtgever.	2	
2. Geeft de actuele kadastrale gegevens per perceel (gemeente, sectie, nummer en grootte in Ha + Are + Ca of m ²).	4	
3. Geeft juiste kenmerken van het agrarisch/landelijk vastgoedobject (soort object, hoofdfunctie, bouwjaar, energielabel, WOZ-waarde per 01-01-..., onderhoudstoestand binnen en onderhoudstoestand buiten).	7	
4. Geeft een algemene omschrijving van de omgeving.	5	
5. Benoemt de bijzonderheden m.b.t. het agrarisch/landelijk vastgoedobject (bijvoorbeeld voorzieningen behorende tot het vastgoed).	1	

6. Benoemt de bijzonderheden met betrekking tot het milieu.	1	
Totaal aantal punten	20	

3. Inmeting	Aantal punten	Aantal behaalde punten + argumentatie
1. Benoemt datum meetopname en datum meetrapport.	1	
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	
3. Geeft actuele gegevens m.b.t. m ² /m ³ bedrijfswoning (totaal woonoppervlak + totaal inhoud).	2	
4. Geeft actuele gegevens m.b.t. andere opstallen (totale afmeting + nokhoogte + goothoogte).	3	
5. Geeft actuele gegevens m.b.t. cultuurgrond (kwalificatie oppervlakte + kavelvorm + overige relevante kenmerken).	2	
Totaal aantal punten	13	

4. Juridische staat van het object	Aantal punten	Aantal behaalde punten + argumentatie
1. Benoemt privaatrechtelijke aspecten (zoals erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten, bijzondere lasten en beperkingen en gebruiksmogelijkheden).	4	
2. Geeft uitleg bij de betreffende privaatrechtelijke aspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever).	2	
3. Benoemt publiekrechtelijke aspecten (zoals het vigerend bestemmingsplan, het huidige/voorgenomen gebruik, monumenten, toekomstige planologische ontwikkelingen en voorkeursrecht gemeenten en/of landinrichting/ruilverkaveling).	4	
4. Geeft uitleg bij de betreffende publiekrechtelijke aspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever).	2	
5. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. milieuzaken en vergunningen (NB-vergunning, verontreiniging, asbest, bodemonderzoek).	3	
6. Geeft uitleg bij de betreffende milieu-aspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever).	1	
7. Benoemt fiscale aspecten.	2	
8. Geeft uitleg bij de betreffende fiscale aspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever).	1	
Totaal aantal punten	19	

5. Omschrijving van het gebruik en de omgeving	Aantal punten	Aantal behaalde punten + argumentatie
1. Benoemt het huidige gebruik, het voorgenomen gebruik, de gebruiksmogelijkheden in de toekomst en de potentie van de locatie.	5	
2. Geeft een beschrijving van de omgeving van het object. Benoemt de wijk, stand en aard van de belendingen, de bereikbaarheid, de parkeermogelijkheden, relevante voorzieningen, specifieke omgevingsfactoren, et cetera.	8	
Totaal aantal punten	13	

6. Ontwikkelingen op de agrarisch/landelijk vastgoedmarkt	Aantal punten	Aantal behaalde punten + argumentatie
1. Beschrijft en geeft een onderbouwing/toelichting van de algemene/specifieke marktomstandigheden.	5	
2. Beschrijft en geeft een onderbouwing/toelichting van de vraag naar het betreffende type agrarisch/landelijk vastgoedobject inclusief courantheid van het object.	3	
3. Beschrijft en geeft een onderbouwing/toelichting van vergelijkbaar aanbod in de omgeving.	3	
Totaal aantal punten	11	

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

8. Doelgroep en marketingplan	Aantal punten	Aantal behaalde punten + argumentatie
1. Geeft een omschrijving van de potentiële kopers/huurders en waar deze zich bevinden.	2	
2. Beschrijft het soort marketing dat aansluit bij de genoemde doelgroep.	2	
3. Geeft een globale uitwerking van de te gebruiken marketinginstrumenten die ingezet zullen worden wanneer de opdrachtgever de verkoop/verhuur daadwerkelijk door de kandidaat laat uitvoeren.	4	

4. Beschrijft meerdere relevante aanpassingen die de opdrachtgever kan doorvoeren om tot een hogere opbrengstprijis te kunnen komen en beargumenteert waarom de genoemde aanpassingen kunnen leiden tot een hogere opbrengstprijis.	6	
Totaal aantal punten	14	

9. Verwachte opbrengst op basis van referentiepanelen	Aantal punten	Aantal behaalde punten + argumentatie
1. Geeft een indicatie van de verwachte opbrengstwaarde die, gezien de onderbouwing, plausibel kan worden geacht.	5	
2. Geeft de juiste referentieobjecten (minimaal 3) aan op basis waarvan de verwachte opbrengst mede is vastgesteld en licht toe hoe deze zijn meegenomen in het bepalen van de opbrengstprijis.	10	
3. Beargumenteert, middels een berekening, de verwachte opbrengstprijis op logische wijze (hoe is de kandidaat tot deze opbrengstprijis gekomen; is dit logisch/correct).	20	
Totaal aantal punten	35	

10. Conclusie inclusief advies	Aantal punten	Aantal behaalde punten + argumentatie
1. Geeft een samenvatting van de relevante verkregen informatie uit voorgaande hoofdstukken.	2	
2. Geeft een conclusie betreffende de verwachte opbrengstwaarde.	3	
3. Geeft een conclusie betreffende de verwachte verkoopsnelheid.	2	
4. Geeft een advies betreffende de vraagprijs van het agrarisch/landelijk vastgoedobject.	3	
5. Beargumenteert waarom de genoemde vraagprijs geadviseerd wordt.	4	
Totaal aantal punten	14	

11. Uw agrarisch/landelijk vastgoedobject verkopen of verhuren?	Aantal punten	Aantal behaalde punten + argumentatie
1. Beschrijft overtuigend wat hij als Makelaar Landelijk vastgoed kan betekenen voor de opdrachtgever (kwaliteiten, ervaring, et cetera)	5	
2. Benoemt zijn gehanteerde courtage.	1	
3. Benoemt zijn gehanteerde opstartkosten.	1	
4. Benoemt zijn intrekingskosten.	1	

5. Levert een ondertekende Verkoopprijsindicatie af.	2	
Totaal aantal punten	10	

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

**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.