

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value BV

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)		
Totaal aantal punten (maximaal 6 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/definitief energielabel, onderhoudstoestand binnen, toelichting onderhoudstoestand binnen, onderhoudstoestand buiten, toelichting onderhoudstoestand buiten en parkeren) (7 pnt)		
4. Geeft een algemene omschrijving van het bedrijfsmatige vastgoedobject (3 pnt)		
5. Benoemt de bijzonderheden m.b.t. het bedrijfsmatige vastgoedobject (2 pnt)		

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value BV

6. Benoemt de bijzonderheden m.b.t. het milieu (2 pnt)		
Totaal aantal punten (maximaal 20 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		
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		
Totaal aantal punten (maximaal 20 pnt)	0	

4. Juridische staat van het object	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Benoemt relevante privaatrechtelijke aspecten (zoals erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten, bijzondere lasten en beperkingen, gebruiksmogelijkheden, VvE en monumenten). (3 pnt)		
2. Geeft uitleg bij de betreffende privaatrechtelijke aspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever). (3 pnt)		
3. Benoemt relevante publiekrechtelijke aspecten (zoals het vigerend bestemmingsplan, toekomstige planologische ontwikkelingen en voorkeursrecht gemeenten). (3 pnt)		

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value BV

4. Geeft uitleg bij de betreffende publiekrechtelijke aspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever). (3 pnt)		
5. Benoemt relevante fiscale aspecten. (2 pnt)		
6. Geeft uitleg bij de betreffende fiscale aspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever). (2 pnt)		
Totaal aantal punten (maximaal 16 pnt)	0	

5. Omschrijving van het gebruik en de omgeving	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Benoemt het huidige gebruik, het voorgenomen gebruik, de gebruiksmogelijkheden in de toekomst, en de potentie van de locatie. (5 pnt)		
2. Geeft een beschrijving van de omgeving van het bedrijfsmatige object. Benoemt de wijk, stand en aard van de belendingen, de bereikbaarheid, de parkeermogelijkheden, relevante voorzieningen, specifieke omgevingsfactoren, et cetera. (7 pnt)		
Totaal aantal punten (maximaal 12 pnt)	0	

6. Ontwikkelingen op de bedrijfsmatige vastgoedmarkt	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Beschrijft en geeft een onderbouwing/toelichting van de algemene/specifieke marktomstandigheden op landelijk, regionaal en lokaal niveau. (3 pnt)		
2. Beschrijft en geeft een onderbouwing/toelichting van de vraag naar het betreffende type object inclusief courantheid van het object. (2 pnt)		
3. Beschrijft en geeft een onderbouwing/toelichting van vergelijkbaar aanbod van het betreffende type object in de omgeving. (2 pnt)		

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value BV

4. Beschrijft en geeft een onderbouwing/toelichting van de prijsontwikkeling op de bedrijfsmatige vastgoedmarkt (t.o.v. het voorgaande jaar). (3 pnt)		
5. Beschrijft de huurprijzen per m2 en/of de koopsommen per m2 voor objecten met dezelfde hoofdbestemming die vergelijkbaar zijn qua stand, ligging en leeftijd. (2 pnt)		
6. Benoemt minimaal 3 sterke punten m.b.t. het bedrijfsmatige vastgoedobject. (3 pnt)		
7. Benoemt minimaal 3 zwakke punten m.b.t. het bedrijfsmatige vastgoedobject. (3 pnt)		
8. Benoemt minimaal 3 kansen m.b.t. het bedrijfsmatige vastgoedobject. (3 pnt)		
9. Benoemt minimaal 3 bedreigingen m.b.t. het bedrijfsmatige vastgoedobject. (3 pnt)		
Totaal aantal punten (maximaal 24 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 de te gebruiken marketinginstrumenten die ingezet worden 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 opbrengstprijis te kunnen komen (3 pnt)		

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value BV

5. Beargumenteert waarom de genoemde aanpassingen kunnen leiden tot een hogere opbrengstprijis (3 pnt)		
Totaal aantal punten (maximaal 14 pnt)	0	

8. Verwachte opbrengst	Aantal behaalde punten	Argumentatie
<p>1. Geeft een indicatie van de verwachte opbrengstprijis</p> <p>Verwachte opbrengstprijis wijkt 0 - ≤ 10 % af van normantwoord = 55 pnt Verwachte opbrengstprijis wijkt > 10 - ≤ 12 % af van normantwoord = 45 pnt Verwachte opbrengstprijis wijkt > 12 - ≤ 14 % af van normantwoord = 35 pnt Verwachte opbrengstprijis wijkt > 14 - ≤ 16 % af van normantwoord = 25 pnt Verwachte opbrengstprijis wijkt > 16 - ≤ 18 % af van normantwoord = 15 pnt Verwachte opbrengstprijis wijkt > 18 - ≤ 20 % af van normantwoord = 5 pnt Verwachte opbrengstprijis wijkt > 20 % af van normantwoord = 0 pnt (knock-out)</p>		
2. Beargumenteert de verwachte opbrengstprijis op logische wijze (hoe is de kandidaat tot deze opbrengstprijis gekomen; is dit logisch/correct) (20 pnt)		
Totaal aantal punten (maximaal 75 pnt)	0	

9. Conclusie inclusief advies	Aantal behaalde punten	Argumentatie

Beoordelingsschema Broker's Opinion of Value BV

1. Geeft een samenvatting van de relevante verkregen informatie uit voorgaande hoofdstukken (3 pnt)		
2. Geeft een conclusie betreffende de verwachte opbrengstprijs (2 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 punten (maximaal 14 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 (1 pnt)		
Totaal aantal punten (maximaal 9 pnt)	0	

Totaal aantal te behalen punten	210	
Cesuur	147	
Totaalscore:	0	Onvoldoende