

Beoordelingsschema Verkooprijnsindicatie 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 verkooprijnsindicatie (1 pnt)		
3. Benoemt de reden tot aanvraag van de uitvoering van de verkooprijnsindicatie (2 pnt)		
4. Benoemt eventuele extra bijzonderheden m.b.t. de aanvraag voor de uitvoering van de verkooprijnsindicatie (2 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 6 pnt)	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 of m2</i>) (4 pnt)		
3. Geeft juiste kenmerken van het agrarisch/landelijk vastgoedobject (soort object, hoofdfunctie, bouwjaar, voorlopig definitief energielabel, onderhoudstoestand binnen met toelichting en onderhoudstoestand buiten met toelichting) (4 pnt)		
4. Geeft een algemene omschrijving van het agrarisch/landelijk vastgoedobject (5 pnt)		

Beoordelingsschema Verkooprijnsindicatie LV

5. Benoemt de bijzonderheden m.b.t. het agrarisch/landelijk vastgoedobject (bijvoorbeeld voorzieningen behorende tot het vastgoed) (3 pnt)		
6. Benoemt bijzonderheden m.b.t. het milieu (zoals asbest en bodemonderzoek) (2 pnt)		
Totaal aantal behaalde 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 agrarisch/landelijk vastgoedobject (totaal woonerf, totaal bedrijfserf benut, totaal bedrijfserf onbenut en totaal cultuurgronden) (10 pnt) - m ² wijkt 0 - ≤ 10 % af van norm = 10 pnt		
3. Geeft actuele gegevens m.b.t. m ² /m ³ bedrijfswoning (totaal woonoppervlak + totaal inhoud) (3 pnt) - m ² /m ³ wijkt 0 - ≤ 10 % af van norm = 3 pnt		
4. Geeft actuele gegevens m.b.t. stal 1 (totale afmeting + nokhoogte + goothoogte) (3 pnt) - m ² wijkt 0 - ≤ 10 % af van norm = 3 pnt		
5. Geeft actuele gegevens m.b.t. cultuurgrond (kwalificatie oppervlakte + kavelvorm) (3 pnt) - m ² wijkt 0 - ≤ 10 % af van norm = 3 pnt		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 20 pnt)	0	

4. Juridische staat van het vastobject	Aantal behaalde punten	Argumentatie

Beoordelingsschema Verkooprijnsindicatie LV

1. Benoemt privaatrechtelijke aspecten (zoals erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten, bijzondere lasten en beperkingen en gebruiksmogelijkheden) (3 pnt)		
2. Geeft uitleg bij de betreffende privaatrechtelijke aspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever) (3 pnt)		
3. Benoemt publiekrechtelijke aspecten (zoals het vigerend bestemmingsplan, het huidige/voorgenomen gebruik, monumenten, toekomstige planologische ontwikkelingen en voorkeursrecht gemeenten en/of landinrichting/ruilverkaveling) (3 pnt)		
4. Geeft uitleg bij de betreffende publiekrechtelijke aspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever) (3 pnt)		
5. Benoemt aspecten en bijzonderheden m.b.t. milieuzaken en vergunningen (NB-vergunning, verontreiniging, asbest, bodemonderzoek) (2 pnt)		
6. Geeft uitleg bij de betreffende milieuaspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever) (2 pnt)		
7. Benoemt relevante fiscale aspecten (2 pnt)		
8. Geeft uitleg bij de betreffende fiscale aspecten (wat betekent dit voor de opdrachtgever) (2 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 20 pnt)	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)		

Beoordelingsschema Verkooprijnsindicatie LV

2. Benoemt het huidige gebruik, het voorgenomen gebruik, de gebruiksmogelijkheden in de toekomst en de potentie van de locatie (5 pnt)		
3. Benoemt de wijk, stand en aard van de belendingen, de bereikbaarheid, relevante voorzieningen, specifieke omgevingsfactoren, duurzaamheid en milieufactoren (5 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 13 pnt)	0	

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

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)		

Beoordelingsschema Verkooprijnsindicatie LV

Totaal aantal behaalde punten (maximaal 8 pnt)	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 opbrengstprijis te kunnen komen (3 pnt)		
5. Beargumenteert waarom de genoemde aanpassingen kunnen leiden tot een hogere opbrengstprijis (3 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 14 pnt)	0	

9. Verwachte opbrengst	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Geeft een indicatie van de verwachte opbrengstprijis op basis van referentieobjecten. Verwachte opbrengstprijis wijkt 0 - ≤ 5 % af van normantwoord = 55 pnt Verwachte opbrengstprijis wijkt > 5 - ≤ 6 % af van normantwoord = 45 pnt Verwachte opbrengstprijis wijkt > 6 - ≤ 7 % af van normantwoord = 35 pnt Verwachte opbrengstprijis wijkt > 7 - ≤ 8 % af van normantwoord = 25 pnt		

Beoordelingsschema Verkooprijnsindicatie LV

Verwachte opbrengstprijis wijkt > 8 - ≤ 9 % af van normantwoord = 15 pnt		
Verwachte opbrengstprijis wijkt > 9 - ≤ 10 % af van normantwoord = 5 pnt		
Verwachte opbrengstprijis wijkt > 10 % af van normantwoord = 0 pnt (knock-out)		
2. Beargumenteert de verwachte opbrengstprijis op logische wijze (hoe is de kandidaat tot deze opbrengstprijis gekomen; is dit logisch/correct) (20 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 75 pnt)	0	

10. Conclusie inclusief advies	Aantal behaalde punten	Argumentatie
1. Geeft een samenvatting van de relevante verkregen informatie uit voorgaande hoofdstukken (3 pnt)		
2. Geeft een conclusie betreffende de verwachte opbrengstprijis (2 pnt)		
3. Geeft een conclusie betreffende de verwachte verkoop/verhuursnelheid (2 pnt)		
4. Geeft een advies betreffende de vraagprijis van het agrarische/landelijke vastgoedobject (3 pnt)		
5. Beargumenteert waarom de genoemde vraagprijis geadviseerd wordt (4 pnt)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 14 pnt)	0	

11. Uw agrarisch/landelijk vastgoedobject verkopen of verhur	Aantal behaalde punten	Argumentatie

Beoordelingsschema Verkooprijnsindicatie LV

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)		
Totaal aantal behaalde punten (maximaal 10 pnt)	0	

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