

STICHTING VASTGOEDCERT

VERKOOPPRIJSINDICATIE

MAKELAAR LANDELIJK VASTGOED

*Format voor de Verkoopprijsindicatie voor de
Niveaumeting Vakvaardigheden met invulinstructie*





vastgoedcert

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Gegevens agrarisch/landelijk vastgoedobject.....	4
3. Inmeting	6
4. Juridische staat van het object.....	7
5. Omschrijving van het gebruik en de omgeving	8
6. Ontwikkelingen op de agrarische/landelijke vastgoedmarkt	9
7. SWOT-analyse	10
8. Doelgroep en marketingplan.....	11
9. Verwachte opbrengst.....	12
10. Conclusie inclusief advies.....	13
11. Uw agrarisch/landelijk vastgoed verkopen of verhuren?	14



1. INLEIDING

Schrijf een inleiding aan de opdrachtgever van de Verkooprijnsindicatie.

Benoem tenminste:

- wat de reden tot de aanvraag voor de uitvoering van een verkooprijnsindicatie is;
- wat eventuele extra bijzonderheden zijn met betrekking tot de aanvraag voor de uitvoering van een verkooprijnsindicatie;
- wat er in de verkooprijnsindicatie zal staan (beknopte inhoudsopgave).

Instructie: Schrijf de inleiding in onderstaand vlak en houd daarbij rekening met bovenstaande.

Vul daarnaast onderstaande informatie aan:

Opdracht is uitgevoerd door makelaar:

Ingeschreven bij VastgoedCert onder nummer:

Lid van/aangesloten bij:

N.B. Deze verkooprijnsindicatie is een makelaarsdienst¹ en geen professionele taxatiedienst². De verkooprijnsindicatie is geen garantie, maar een indicatie van de te verwachten verkoopopbrengst en de verwachte verkoopsnelheid. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever. De in dit advies genoemde waarde mag niet worden gebruikt voor financieringsdoeleinden, financiële verslaglegging, fiscale redenen, scheiding/deling of enige andere reden waarvoor een professionele taxatiedienst noodzakelijk is. Ondergetekende aanvaardt daarom geen aansprakelijkheid voor oneigenlijk gebruik van deze verkooprijnsindicatie.

¹ De makelaarsdienst 'verkooprijnsindicatie' is een advies gericht op het verwerven van een bemiddelingsopdracht van een vastgoedobject.

² Een professionele Taxatiedienst is het door een Register-Taxateur schatten van en rapporteren over de waarde van een Vastgoedobject, aan welke schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.



vastgoedcert

2. GEGEVENS AGRARISCH/LANDELIJK VASTGOEDOBJECT

Adres:	
Postcode:	
Plaats:	
Opdrachtgever:	

Kadastrale gegevens (per perceel)

Instructie: Kopieer en plak de tabel indien extra tabellen nodig zijn.

Gemeente:	
Sectie:	
Nummer:	
Grootte: <i>Ha.=..., Are=..., Ca.=... of m2</i>	

Kenmerken agrarisch/landelijk vastgoedobject

Soort object:	
Hoofdfunctie:	
Bouwjaar:	
Voorlopig/definitief energielabel:	
WOZ-waarde per 01-01- ... :	
Onderhoudstoestand binnen:	
Toelichting onderhoud binnen:	
Onderhoudstoestand buiten:	
Toelichting onderhoud buiten:	

Algemene omschrijving van het agrarische/landelijke vastgoedobject:

--

Bijzonderheden met betrekking tot het agrarische/landelijke vastgoedobject (bijvoorbeeld (nuts)voorzieningen behorende tot het vastgoed):

--



vastgoedcert

Bijzonderheden met betrekking tot het milieu (zoals asbest en bodemonderzoek):



3. INMETING³

Instructie: Vul de meetstaat in. Kopieer en plak de tabellen indien extra tabellen nodig zijn.

Datum meetopname	
Datum meetrapport	

Totaal agrarisch/ landelijk vastgoedobject	Totaal woonerf	m ²
	Totaal bedrijfserf benut	m ²
	Totaal bedrijfserf onbenut	m ²
	Totaal cultuurgronden	m ²

Bedrijfswoning	Totaal woonoppervlak	m ²
	Totaal inhoud	m ³

Opstal 1:	Totale afmeting	m ²
	Nokhoogte	m
	Goothoogte	m

Opstal 2:	Totale afmeting	m ²
	Nokhoogte	m
	Goothoogte	m

Opstal 3:	Totale afmeting	m ²
	Nokhoogte	m
	Goothoogte	m

Opstal 4:	Totale afmeting	m ²
	Nokhoogte	m
	Goothoogte	m

Cultuurgrond	Kwalificatie oppervlakte	m ²
	Kavelvorm	
	Overige relevante kenmerken	

³ Zie NEN 2580 voor de relevante correcties.



vastgoedcert

4. JURIDISCHE STAAT VAN HET OBJECT

Beschrijf de privaatrechtelijke aspecten, publiekrechtelijke status en fiscale status die van toepassing zijn op het betreffende agrarisch/landelijk vastgoedobject.

Benoem in ieder geval de aspecten en bijzonderheden met betrekking tot:

- eigendomssituatie;
- (erf)pacht;
- vruchtgebruik;
- kadastrale bijzonderheden;
- vigerend bestemmingsplan;
- gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen +(omgevings)vergunningen;
- toekomstige planologische ontwikkelingen;
- eventuele Wet voorkeursrecht gemeenten;
- eventuele landinrichting;
- overige verleende relevante vergunningen (NBW e.a.)
- monument;
- belastingwetgeving.

Instructie: Beschrijf de privaatrechtelijke, publiekrechtelijke en fiscale aspecten (zoals zakelijke rechten, vergunningen, overdrachtsbelasting en btw) en licht deze toe. Benoem het vigerende bestemmingsplan, de bestemming en geef een uitleg over de bestemming en de gebruiksmogelijkheden. Indien er verder geen relevante aspecten van toepassing zijn, geef dit dan aan en licht dit toe.



vastgoedcert

5. OMSCHRIJVING VAN HET GEBRUIK EN DE OMGEVING

Beschrijf het gebruik en de omgeving van het desbetreffende agrarisch/landelijk vastgoedobject. Benoem daarbij het huidige gebruik, het voorgenomen gebruik en de gebruiksmogelijkheden in de toekomst en de potentie van de locatie. Benoem daarnaast de wijk, stand en aard van de belendingen, de bereikbaarheid, relevante voorzieningen, specifieke omgevingsfactoren, duurzaamheid en milieufactoren.



vastgoedcert

6. ONTWIKKELINGEN OP DE AGRARISCHE/LANDELIJKE VASTGOEDMARKT

Beschrijf de ontwikkelingen op de huidige agrarische/landelijke vastgoedmarkt voor dit soort objecten.

Instructie: Geef een beschrijving van elk onderdeel en geef telkens een onderbouwing en/of toelichting in eigen woorden.

De algemene/specifieke marktomstandigheden op landelijk, regionaal en lokaal niveau:

Vraag naar het betreffende type object inclusief courantheid van het object:

Vergelijkbaar aanbod van het betreffende type object in de omgeving:



7. SWOT-ANALYSE

Instructie: Beschrijf minimaal twee sterke en twee zwakke punten van het object. Beschrijf minimaal twee kansen en bedreigingen met betrekking tot het object en de omgeving.

Sterktes

Zwakten

Kansen

Bedreigingen

**vastgoedcert**

8. DOELGROEP EN MARKETINGPLAN

8a. Doelgroep

Geef een omschrijving van de potentiële kopers/huurders en waar deze zich bevinden.

8b. Marketingplan

Beschrijf het soort marketing dat aansluit bij deze doelgroep en licht toe waarom. Geef een globale uitwerking van de te gebruiken marketinginstrumenten wanneer de opdrachtgever het agrarisch/landelijk vastgoedobject daadwerkelijk door u in de verkoop/verhuur laat nemen.

8c. Advies aanpassingen agrarisch/landelijk vastgoedobject

Beschrijf welke aanpassingen omtrent het agrarisch/landelijk vastgoedobject u de opdrachtgever aanraadt om door te voeren. Dit om het betreffende vastgoedobject goed te kunnen presenteren aan de doelgroep en om zo tot een mogelijk hogere opbrengstprijis te kunnen komen. Onderbouw waarom juist deze aanpassingen kunnen leiden tot een hogere opbrengstprijis.

Instructie: Beschrijf minimaal twee aanpassingen en licht toe waarom deze aanpassingen kunnen leiden tot een hogere opbrengstprijis.



vastgoedcert

9. VERWACHTE OPBRENGST

Geef een indicatie van de verwachte opbrengstprijis.

Benoem op basis van welke gegevens/uitgangspunten u tot de verwachte opbrengstprijis bent gekomen.

Instructie: Geef een indicatie van de verwachte opbrengstprijis en onderbouw deze. Geef in de onderbouwing aan welke bronnen zijn gebruikt en hoe tot de verwachte opbrengstprijis is gekomen door middel van een berekening. Benoem in de onderbouwing minimaal 3 referentieobjecten en licht toe hoe deze zijn meegenomen in het bepalen van de opbrengstprijis.



vastgoedcert

10. CONCLUSIE INCLUSIEF ADVIES

Geef een samenvatting van de informatie uit voorgaande hoofdstukken en geef een algemene conclusie betreffende de verwachte opbrengstwaarde en de verwachte verkoop/verhuursnelheid. Op basis van deze conclusie geeft u een advies betreffende de vraagprijs. Onderbouw waarom u juist deze vraagprijs adviseert.

**vastgoedcert**

11. UW AGRARISCH/LANDELIJK VASTGOED VERKOPEN OF VERHUREN?

Beschrijf wat u als Makelaar Landelijk Vastgoed kunt betekenen voor de opdrachtgever. Benoem daarnaast welke bedragen/percentages u hanteert betreffende courtage, opstartkosten, intrekingskosten et cetera.

Instructie: Beschrijf overtuigend waarom de opdrachtgever voor u als makelaar zou moeten gaan en benoem bovengenoemde kosten.

N.B. Deze verkoopprijsindicatie is een makelaarsdienst⁴ en geen professionele taxatiedienst⁵. De verkoopprijsindicatie is geen garantie, maar een indicatie van de te verwachten verkoopopbrengst en de verwachte verkoopsnelheid. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever. De in dit advies genoemde waarde mag niet worden gebruikt voor financieringsdoeleinden, financiële verslaglegging, fiscale redenen, scheiding/deling of enige andere reden waarvoor een professionele taxatiedienst noodzakelijk is. Ondergetekende aanvaardt daarom geen aansprakelijkheid voor oneigenlijk gebruik van deze verkoopprijsindicatie.

Ondergetekende:

Plaats en datum:

⁴ De makelaarsdienst 'verkoopprijsindicatie' is een advies gericht op het verwerven van een bemiddelingsopdracht van een vastgoedobject.

⁵ Een professionele Taxatiedienst is het door een Register-Taxateur schatten van en rapporteren over de waarde van een Vastgoedobject, aan welke schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

DISCLAIMER

Dit document is door de Stichting VastgoedCert opgesteld als hulpmiddel ten behoeve van opleiding, certificering en hercertificering van makelaars. Gebruik van dit document voor deze en voor andere doeleinden geschiedt voor eigen risico. Iedere aansprakelijkheid voor het gebruik van dit model-document wordt door de Stichting VastgoedCert afgewezen.