

STICHTING VASTGOEDCERT

# VERKOOPPRIJSINDICATIE

MAKELAAR WONEN

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



**vastgoedcert**

Versie 1.5 (04.04.2024)



## INHOUDSOPGAVE

|   |    |
|---|----|
| 1. Inleiding.....                               | 3  |
| 2. Gegevens woning.....                         | 4  |
| 3. Meetstaat.....                               | 5  |
| 4. Privaat- en publiekrechtelijke aspecten..... | 7  |
| 5. Overzicht van de buurt.....                  | 8  |
| 6. Verwachte opbrengst.....                     | 9  |
| 7. Ontwikkelingen op de woningmarkt.....        | 10 |
| 8. SWOT-analyse.....                            | 11 |
| 9. Doelgroep en marketingplan.....              | 12 |
| 10. Conclusie inclusief advies.....             | 13 |
| 11. Uw woning verkopen?.....                    | 14 |



## 1. INLEIDING

Schrijf een inleiding aan de opdrachtgever van de verkoopprijsindicatie.

Benoem tenminste:

- wat de reden tot de aanvraag voor de uitvoering van een verkoopprijsindicatie is;
- wat eventuele extra bijzonderheden zijn met betrekking tot de aanvraag voor de uitvoering van een verkoopprijsindicatie;
- wat er in de verkoopprijsindicatie 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 verkoopprijsindicatie is een makelaarsdienst<sup>1</sup> en geen professionele taxatiedienst<sup>2</sup>. 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.

---

<sup>1</sup> De makelaarsdienst 'verkoopprijsindicatie' is een advies gericht op het verwerven van een bemiddelingsopdracht van een vastgoedobject.

<sup>2</sup> 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.



## 2. GEGEVENS WONING

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Adres:     | <input type="text"/> |
| Eigenaren: | <input type="text"/> |

### Kadastrale gegevens

|   |                      |
|---|----------------------|
| Gemeente:                                       | <input type="text"/> |
| Sectie:   | <input type="text"/> |
| Nummer:   | <input type="text"/> |
| Grootte:  | <input type="text"/> |
| Bij appartementen<br>aandeel/appartementsindex: | <input type="text"/> |

### Kenmerken woonobject

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| Type woning (conform fotowijzer):                      | <input type="text"/>              |
| Aantal kamers:   | <input type="text"/>              |
| Bouwjaar:  | <input type="text"/>              |
| Voorlopig/definitief energielabel:                     | <input type="text"/>              |
| WOZ-waarde per 01-jan- ... :                           | <input type="text"/>              |
| Toegepaste constructie,<br>materialen en installaties: | <input type="text"/>              |
| Onderhoud binnen:                                      | <u>goed/redelijk/matig/slecht</u> |
| Toelichting onderhoud binnen:                          | <input type="text"/>              |
| Onderhoud buiten:                                      | <u>goed/redelijk/matig/slecht</u> |
| Toelichting onderhoud buiten:                          | <input type="text"/>              |
| Bijgebouw(en):   | <input type="text"/>              |

### Algemene omschrijving van de woning:

### Indeling van de woning (incl. kenmerken keuken en sanitair):



### 3. MEETSTAAT

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

|                   |  |
|-------------------|--|
| Datum meetopname  |  |
| Datum meetrapport |  |

|               |                                    |                |
|---------------|------------------------------------|----------------|
| Totale woning | Totaal gebruiksoppervlakte Wonen   | m <sup>2</sup> |
|               | Totaal overige inpandige ruimte    | m <sup>2</sup> |
|               | Totaal gebouwgebonden buitenruimte | m <sup>2</sup> |
|               | Totaal externe bergruimte          | m <sup>2</sup> |

|             |  |  |
|-------------|--|--|
| 1e bouwlaag | Totale oppervlakte bouwlaag <sup>3</sup> <ul style="list-style-type: none"><li>• Correctie nissen trapgaten, vides etc.<sup>4</sup></li><li>• Overige inpandige ruimte</li></ul> | m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup> |
|             | Gebruiksoppervlakte wonen<br>Gebouwgebonden buitenruimte   | m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup>                   |

|             |  |  |
|-------------|--|--|
| 2e bouwlaag | Totale oppervlakte bouwlaag <sup>1</sup> <ul style="list-style-type: none"><li>• Correctie nissen trapgaten, vides etc.<sup>2</sup></li><li>• Overige inpandige ruimte</li></ul> | m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup> |
|             | Gebruiksoppervlakte wonen<br>Gebouwgebonden buitenruimte   | m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup>                   |

|             |  |  |
|-------------|--|--|
| 3e bouwlaag | Totale oppervlakte bouwlaag <sup>1</sup> <ul style="list-style-type: none"><li>• Correctie nissen trapgaten, vides etc.<sup>2</sup></li><li>• Overige inpandige ruimte</li></ul> | m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup> |
|             | Gebruiksoppervlakte wonen<br>Gebouwgebonden buitenruimte   | m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup>                   |

<sup>3</sup> Er wordt gemeten binnen de buitenste of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte gelijk is aan 1,50 meter of hoger, zoals beschreven in de branchebrede meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en/of de NEN 2580.

<sup>4</sup> Zie de branchebrede meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en/of de NEN 2580 voor de relevante correcties.



|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 4e bouwlaag | Totale oppervlakte bouwlaag <sup>1</sup> <ul style="list-style-type: none"><li>• Correctie nissen trapgaten, vides etc. <sup>2</sup></li><li>• Overige inpandige ruimte</li></ul> | m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup> |
|             | Gebruiksoppervlakte wonen<br>Gebouwgebonden buitenruimte  | m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup>                   |

|        |                      |                |
|--------|----------------------|----------------|
| Extern | Externe bergruimte 1 | m <sup>2</sup> |
|        | Externe bergruimte 2 | m <sup>2</sup> |
|        | Externe bergruimte 3 | m <sup>2</sup> |

<sup>1</sup> Er wordt gemeten binnen de buitenste of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte gelijk is aan 1,50 meter of hoger, zoals beschreven in de branchebrede meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en/of de NEN 2580.

<sup>1</sup> Zie de branchebrede meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en/of de NEN 2580 voor de relevante correcties.



#### **4. PRIVAAT- EN PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN**

Beschrijf de privaat- en publiekrechtelijke aspecten die van toepassing zijn op de betreffende woning.

*Instructie: Beschrijf de privaat- en publiekrechtelijke aspecten (bepalingen leveringsakte) en licht toe wat deze betekenen. Benoem het vigerende omgevingsplan, de bestemming en geef een uitleg over de bestemming. Indien er verder geen relevante privaat- en/of publiekrechtelijke aspecten van toepassing zijn, geef dit dan aan en licht dit toe.*

Privaatrechtelijke aspecten

Publiekrechtelijke aspecten



## 5. OVERZICHT VAN DE BUURT

Beschrijf de omgeving en de buurt van de desbetreffende woning. Benoem relevante voorzieningen, specifieke kenmerken van de buurt et cetera.

*Instructie: Geef zowel een beschrijving van de omgeving als de buurt van de woning, denk daarbij aan parkeren, locatie, ligging, uitvalswegen, gebouwen rondom, samenstelling wijk, bereikbaarheid, openbaar vervoer etc. Geef een omschrijving van de voorzieningen, zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts en andere voorzieningen in de omgeving.*

Omschrijving van de omgeving/buurt van de woning

Relevante voorzieningen in de buurt van de woning





## 6. VERWACHTE OPBRENGST

Geef een indicatie van de verwachte opbrengstprijs. Benoem op basis van welke gegevens/uitgangspunten u tot de verwachte opbrengstprijs bent gekomen.

*Instructie: Geef een indicatie van de verwachte opbrengstprijs en onderbouw deze. Geef in de onderbouwing aan welke bronnen zijn gebruikt en hoe tot de verwachte opbrengstprijs is gekomen. Maak in de onderbouwing gebruik van minimaal 3 referentieobjecten (bij voorkeur niet ouder dan 2 jaar en anders niet ouder dan 5 jaar) en licht de verschillen en overeenkomsten.*



## 7. ONTWIKKELINGEN OP DE WONINGMARKT

Beschrijf de ontwikkelingen op de huidige, lokale woningmarkt voor dit soort objecten en welke impact dit heeft op de lokale woningmarkt.

De algemene/specifieke marktomstandigheden van de huidige lokale woningmarkt:

Vraag naar het betreffende type woning:

*Instructie: Benoem de vraag en geef een onderbouwing en/of toelichting in eigen woorden.*

Vergelijkbaar aanbod van het betreffende type woning:

*Instructie: Benoem het aanbod en geef een onderbouwing en/of toelichting in eigen woorden.*

De waardeontwikkeling op de woningmarkt van het afgelopen kwartaal van het betreffende type woning, in percentage ten opzichte van het kwartaal ervoor:

De gemiddelde looptijd in dagen van te koop staande woningen van het betreffende type woning van het afgelopen kwartaal ten opzichte van het kwartaal ervoor:

De gemiddelde transactieprijs van verkochte woningen van het betreffende type woning van het afgelopen kwartaal ten opzichte van het kwartaal ervoor:



## 8. SWOT-ANALYSE

*Instructie: Beschrijf minimaal twee sterke en zwakke punten van de woning. Beschrijf minimaal twee kansen en bedreigingen op de woningmarkt in de omgeving van de woning.*

Sterktes

Zwakten

Kansen

Bedreigingen



## 9. DOELGROEP EN MARKETINGPLAN

Geef een omschrijving van de doelgroepen passend bij de betreffende woning. Beschrijf vervolgens het soort marketing dat aansluit bij de doelgroep, benoem de Unique selling points (USP's) en geef een globale uitwerking van de te gebruiken marketinginstrumenten wanneer de opdrachtgever de woning daadwerkelijk door u in de verkoop laat nemen. Tot slot beschrijft u welke aanpassingen u de opdrachtgever aanraadt om door te voeren. Dit om de woning 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 twee doelgroepen en licht toe waarom dit de doelgroepen zijn. Beschrijf het soort marketing en geef de aansluiting tussen marketing en doelgroep aan. Geef een uitwerking van de Unique selling points (USP's) en marketinginstrumenten en licht dit toe.*

*Noem minimaal 2 aanpassingen die doorgevoerd kunnen worden en licht toe waarom deze aanpassingen kunnen leiden tot een hogere opbrengstprijis.*

Doelgroep, USP's en marketing

Aanpassingen die kunnen leiden tot een hogere opbrengstprijis



## 10. CONCLUSIE INCLUSIEF ADVIES

Geef een samenvatting van de informatie uit voorgaande hoofdstukken en geef een conclusie betreffende de verwachte opbrengstprijs en de verwachte verkoopsnelheid. Op basis van deze conclusie geeft u een advies betreffende de vraagprijs. Onderbouw waarom u juist deze vraagprijs adviseert.

*Instructie: Geef een samenvatting van het type woning, ligging, waardebepalende aspecten en de markt. Geef de vraagprijs in relatie tot de opbrengstwaarde.*



## 11. UW WONING VERKOPEN?

Beschrijf wat u als Makelaar Wonen 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 (geef uw meerwaarde aan), benoem wat u verder voor de opdrachtgever kan betekenen (werkzaamheden) en benoem bovengenoemde kosten.*

N.B. Deze verkoopprijsindicatie is een makelaarsdienst<sup>5</sup> en geen professionele taxatiedienst<sup>6</sup>. 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:

---

<sup>5</sup> De makelaarsdienst 'verkoopprijsindicatie' is een advies gericht op het verwerven van een bemiddelingsopdracht van een vastgoedobject.

<sup>6</sup> 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.