



Verkoopprijsindicatie

Praktijktoets Makelaar
Landelijk Vastgoed

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

Schrijf een inleiding aan de opdrachtgever van de Verkooprijnsindicatie.
Benoem tenminste:

- wat de reden tot de aanvraag voor de uitvoering van de 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);
- waarvoor de uitkomst van de Verkooprijnsindicatie al dan niet gebruikt kan worden.

Vul daarnaast onderstaande informatie aan:

Opdracht is uitgevoerd door makelaar:
Ingeschreven bij VastgoedCert onder nummer:
Lid van/aangesloten bij:

2. Gegevens agrarisch/landelijk vastgoedobject

Adres:
Postcode:
Plaats:

Opdrachtgever:

Kadastrale gegevens:

Gemeente:
Sectie:
Nummer:
Grootte: *Ha. = ..., Are = ..., Ca. = ...*

Kenmerken agrarisch/landelijk vastgoedobject:

Soort object:
Hoofdfunctie:
Bouwjaar:
Voorlopig energielabel:
Onderhoudstoestand binnen:
Onderhoudstoestand buiten:

Algemene omschrijving van het agrarische/landelijke vastgoedobject:

Algemene omschrijving van de omgeving:

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

3. Inmeting¹

Datum meetopname	
Datum meetrapport	

Totaal Agrarisch/ Landelijk vastgoedobject	Totaal woenerf	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	

¹ Zie NEN 2580 voor de relevante correcties.

4. Juridische staat van het object

Beschrijf de relevante 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.

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. Benoem daarnaast de wijk, stand en aard van de belendingen, de bereikbaarheid, relevante voorzieningen, specifieke omgevingsfactoren, duurzaamheid en milieufactoren.

6. Ontwikkelingen op de agrarische/landelijke vastgoedmarkt

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

De algemene en specifieke marktomstandigheden:

Vraag naar het betreffende type agrarisch/landelijk vastgoedobject inclusief courantheid van het object:

Vergelijkbaar aanbod in de omgeving:

7. SWOT-analyse

Sterktes:

Zwakten:

Kansen:

Bedreigingen:

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 geef een globale uitwerking van het marketingplan 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 opbrengstwaarde te kunnen komen. Onderbouw waarom juist deze aanpassingen kunnen leiden tot een hogere opbrengstwaarde.

9. Verwachte opbrengst op basis van referentiepanden

Geef een indicatie van de verwachte opbrengstwaarde op basis van referentiepanden. Door de Examencommissie worden tijdens het examen geen referenties verstrekt. De kandidaat dient deze, door vooraf te onderzoeken, paraat te hebben.

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

10. Conclusie inclusief advies

Geef een samenvatting van de verkregen 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.

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.

N.B. Deze verkoopprijsindicatie is een makelaarsdienst² en geen professionele taxatiedienst³. 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:

² De makelaarsdienst 'verkoopprijsindicatie' is een advies gericht op het verwerven van een bemiddelingsopdracht van een vastgoedobject.

³ 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 SVMNIVO opgesteld als hulpmiddel ten behoeve van het toetsen 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 SVMNIVO afgewezen.