

Als onafhankelijk expertisebureau inzake vastgoed zijn wij gespecialiseerd in de opmaak van **gefundeerde en gedetailleerde schattingsrapporten**, en dit voor **alle types onroerende goederen** (zowel residentieel-, commercieel- als industrieel / bedrijfsmatig vastgoed).

Wij leveren schattingsrapporten af bij:

- Familiale verdelingen (schenking, erfenis, echtscheiding, uit onverdeeldheid treden ...)
- De aan- of verkoop van een onroerend goed
- De aangifte van een nalatenschap bij de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel)
- Gerechtelijke dossiers (o.a. schattingen op vraag van de vrederechter)
- In- of uitbrengen van vastgoed in vennootschappen
- Actualisatie (5-jaarlijks) van uw onroerend patrimonium
- Fiscale herschattingen

Waardebepaling bij gerechtelijke dossiers

Veelal worden rechters / advocaten in juridische procedures geconfronteerd met het probleem dat zij een waarde moeten toekennen aan een onroerend goed. Gezien deze schattingsaangelegenheid vrij technisch is, kan u hiervoor beroep doen op een expert. Dit kan zich vb. voordoen naar aanleiding van een procedure van echtscheiding, waarbij het scheidend koppel overeenkomt zich neer te leggen bij het oordeel van een onpartijdige deskundige die in gemeen overleg aangesteld wordt. Ook bij familiale verdelingen (erfenis, uit onverdeeldheid treden, enz.) is een onafhankelijk schattingsrapport een onmisbaar, rechtsgeldig document.

Schatting bij aan- of verkoop

Bij de aan- of verkoop van een eigendom is een onafhankelijke en neutrale schatting belangrijk, aangezien men daardoor zekerheid krijgt van de actuele marktwaarde van het onroerend goed. Als onafhankelijk schatter brengen wij een bezoek waarbij we de toestand van het goed bekijken, opmetingen doen en informatie inwinnen. Hierna wordt een gedetailleerd & gefundeerd schattingsverslag opgemaakt met vermelding van de actuele waarde.

Schatting bij aangifte nalatenschap (VlaBel)

De waarde van een onroerend goed schatten is niet eenvoudig & afhankelijk van veel factoren, dikwijls is er zelfs een stevige financiële implicatie aan verbonden. Een te hoog ingeschatte waarde zal de erfgenaam relatief gezien te veel erfbelasting doen betalen. Bij een te laag ingeschatte waarde loopt de erfgenaam het risico op een boete wegens tekortschatting. Om deze onzekerheid zoveel mogelijk weg te nemen, kan beroep worden gedaan op een erkende schatter-expert. Wij hebben een kwaliteitscharter afgesloten met de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL), en staan op de

lijst van "erkende schatters-experten". De Vlaamse Belastingdienst zal onze uiteindelijke schatting dus aanvaarden.

Schattingsrapporten voor financiële instellingen

Banken doen vaak beroep op schatters om de waarde te bepalen van eigendommen met het oog op het toestaan van een hypothecaire lening.

Bedrijfsvastgoed

TOPADVIES bv is gespecialiseerd in het schatten van alle types bedrijfsvastgoed, waaronder: kantoren, winkels, industriegebouwen, horeca, magazijnen, KMO-gebouwen, gronden, opbrengsteigendommen, enz...

Tarieven voor residentieel vastgoed

Normaal schattingsverslag

U ontvangt een volledig schattingsverslag met bijhorende bijlagen (afdruk watertoets, gewestplan, voorkooprechten, eventueel plannen, kadaster plan, ...). Tarief voor een eengezinswoning, appartement, villa, (bouw)grond.
Schattingen van projectgronden worden uitgevoerd in regie.

330 €

Vlabel/uitgebreide schattingen

In het kader van de aangifte van de erfbelasting vraagt de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) een uitgebreide schatting die moet worden uitgevoerd conform een kwaliteitscharter. Ook in het kader van een procedure voor de rechtbank of voor bewindvoeringen, is een uitgebreide schatting aangewezen. Tarief voor één gezinswoning, appartement, villa

495€

Supplement voor een opbrengsteigendom

Voor een opbrengsteigendom of een appartementsgebouw wordt er per extra wooneenheid een supplement aangerekend. 1 unit is inbegrepen in het basistarief.

75€

Supplement voor het uitsplitsen van verkoopwaarden

Voor het uitsplitsen van verkoop- en verhuurwaarden, voor- en na werken of andere gevraagde uitsplitsingen, wordt een supplement aangerekend in regie per uur. Minimum 1/2 uur.

90€

Tarieven voor handelspanden, bedrijfs- en kantoorgebouwen

Basisforfait

Voor handelspanden, bedrijfs- en kantoorgebouwen, agrarische gebouwen wordt er met een basis forfaitair bedrag gerekend, aangevuld met een prijs per m², in functie van de grootte van het gebouw.

250€

Supplement per m², nuttige oppervlakte (bruto-oppervlakte)

Er wordt een supplement aangerekend in functie van de nuttige oppervlakte van de gebouwen. Dit supplement wordt berekend per m²

0.25€

Supplement voor het uitsplitsen van verkoopwaarden

Voor het uitsplitsen van verkoop- en verhuurwaarden, voor- en na werken of andere gevraagde uitsplitsingen, wordt een supplement aangerekend in regie per uur. Minimum 1/2 uur.

90€

Supplement per woongelegenhed

Wanneer in het handelspand ook nog woongelegenheden zijn, wordt het basis bedrag uitgebreid met een forfait per woongelegenhed

75€

Tarieven voor energieprestatiecertificaten (EPC)

- | | |
|------------------------------|--|
| ■ Studio < 50 m ² | € 139 |
| ■ Appartement | € 169 |
| ■ Rijwoning | € 179 |
| ■ Halfopen bebouwing | € 189 |
| ■ Vrijstaande woning | € 214 (of offerte wij zeer grote woning) |

Alle kosten inbegrepen (btw, verplaatsingskosten, et cetera). Prijzen zijn inclusief btw en enkel geldig voor woongebouwen in Vlaanderen.

Wat is een EPC (energieprestatiecertificaat)?

Het EPC of energieprestatiecertificaat moet ervoor zorgen dat potentiële kopers of huurders de **energiezuinigheid van een woning** kunnen inschatten en deze informatie kunnen meenemen in

hun beslissingsproces. Daarnaast kunnen verkopers de energiebesparende kenmerken van een woning benadrukken.

Het **EPC** beschikt over een **kengetal dat een indicatie geeft van het berekend energieverbruik**. Dit energieverbruik wordt uitgedrukt in kWh per m² bruikbare vloeroppervlakte. Het kengetal houdt rekening met de **isolatie** en de **luchtdichtheid** van de woning. De **installaties voor verwarming** en voor de **productie van warm tapwater** worden ook beoordeeld. De berekening houdt echter geen rekening met het verbruiksgedrag van vorige bewoners van de woning.

Daarnaast bevat het energieprestatiecertificaat ook een aantal **energiebesparende maatregelen** om de woning nog energiezuiniger te maken. Deze investeringen zijn niet verplicht uit te voeren, maar geven potentiële kopers of huurder de kans om het nut van een energiebesparende investering nader te bestuderen.

Het afgeleverde **EPC** is **10 jaar geldig**.

Algemene bepalingen

Korting in geval van ≥ 3 simultane aanvragen

Als er gelijktijdig minimum 3 simultane opdrachten worden aangevraagd, wordt een korting toegekend op de totaal prijs.

5%

Korting in geval van ≥ 5 simultane aanvragen

Als er gelijktijdig minimum 5 simultane opdrachten worden aangevraagd, wordt een korting toegekend op de totaal prijs.

10%

Annulatiekost

Indien een opdracht wordt geannuleerd door de opdrachtgever, binnen de 48 uur voorafgaande de voorziene afspraak wordt een forfaitaire annulatiekost aangerekend.

90€

Extra verplaatsingskosten, in geval van afwezigheid

Indien een eigendom een 2de maal moet bezocht worden door de afwezigheid van de opdrachtgever (of zijn aangeduide) wordt een verplaatsingskost van 50€ aangerekend.

50€

Wijziging van een opdracht in meer- of min

Voor het uitbreiden van een opdracht of verminderen van een opdracht wordt een bedrag in meer of mindering gebracht op basis van een uurtarief. Er wordt minimaal per 1/2 uur gerekend à rato van € 90/u

U wil een ander type eigendom laten schatten of het gaat over een complexere situatie?



Vlabel schatting

Een **Vlabel** schatting biedt u de garantie dat er geen discussie is met de fiscus.



Bij het overlijden van een persoon met eigendommen in Vlaanderen, zijn er erfbelastingen verschuldigd (vroegere successierechten). De aangifte termijn is in principe 4 tot 6 maanden, na het overlijden. De **exacte aangifte termijn vindt u hier**

Het is de **Vlaamse Belastingdienst (Vlabel)**, die bevoegd is door de inning van deze belasting.

Bij de aangifte van de nalatenschap dient u de **waarde** te vermelden van de **eigendommen** op het ogenblik van het overlijden.



Deze **waardering** moet **correct** verlopen. Indien u een **te hoge waarde** vermeldt, zal u **te veel erfbelasting** moeten betalen. Dit kan u **niet recupereren**, als u nadien toch aan een **lagere prijs verkoopt**.

Geeft u te weinig aan, riskeert u een **boete wegens tekortschatting**.

U heeft verschillende mogelijkheden om de waarde van de onroerende goederen aan te geven

- U geeft **zelf een waarde** op, laat u adviseren door uw notaris of een vastgoedmakelaar. Dit kan perfect ter goeder trouw gebeuren, maar is **niet bindend voor de fiscus**. Als u nadien aan een hogere prijs verkoopt, of bij een controle, riskeert u een **boete wegens tekortschatting**.

- U doet een aanvraag voor een **bindende schatting** door de **belastingdienst zelf**. Deze **schatting** is **gratis** en **bindend**. Als u zelf **niet akkoord** gaat met het **resultaat**, dient u **bezwaar in te dienen en desnoods te procederen**.
- U doet beroep op een **onafhankelijk Vlabel erkend schatter-expert** die een schattingsverslag opmaakt **conform** het **kwaliteitscharter van Vlabel**. Als u dit **verslag meestuurt** met de **aangifte** van de **nalatenschap**, is dit **bindend** voor de **fiscus** en de **erfgenamen/opdrachtgevers**.

Wij zijn **erkend schatter-expert**, onder het nummer **005210205557**

Ook in het kader van een bewind voering heeft u een uitgebreid schattingsverslag nodig om een machtiging te vragen aan de Vrederechter.

LINKS: ctrl+shift

<https://www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaat-epc-bij-verkoop-of-verhuur-van-een-woning>

<https://apps.energiesparen.be/EPC-wegwijzer>