

valorem expertises

valuation of real estate & machinery

Sleutelmomenten in de bedrijfsvoering zoals een fusie, een acquisitie, krediet-aanvragen, leasingoperaties, afsluiten van een polis of een onverwachte gebeurtenis als brand- en/of bedrijfsschade zijn u niet onbekend.

Dit zijn bij uitstek de momenten waar u beroep kan doen op het VALOREM-team.



De VALOREM-expert verstrekt u daarbij het juiste inzicht betreffende de waarde, de aard én de omvang van de materiële vaste activa van uw bedrijf en dit zowel voor economische waarderingen als waarderingen in het kader van verzekeringen. (Property Damage & Business Interruption)



valuations

Bij materiële schade zoals brandschade, machinebreuk of bedrijfsschade staat VALOREM u bij en verdedigt uw onderneming ten opzichte van de verzekeraar en/of derden. Zo realiseren we een snelle en optimale schadevergoeding.



loss adjustments

Het VALOREM-team begeleidt u bij de opmaak van uw Fixed Asset Register, uw kadastrale aangiftes, plaatsbeschrijvingen.



special purpose assignments

De VALOREM-teamleden hebben een multidisciplinaire achtergrond en worden permanent bijgeschoold en geëvalueerd. Een aantal van onze experts zijn dan ook member of RICS, het Royal Institution of Chartered Surveyors, wereldwijd toonaangevend en tevens de garantie voor een kwalitatieve aanpak. VALOREM is tevens lid van de expertenorganisatie GEBCAI en de Belgian Risk Management Association BELRIM.

VALOREM voert, over de lands- en taalgrenzen heen, waarderingen uit volgens de internationaal gangbare normen (IVS, RICS, IFRS). Zo heeft u slechts één aanspreekpunt nodig voor meerdere locaties. Deze grensoverschrijdende aanpak met uniforme methodiek en presentatie maakt van VALOREM uw uitgelezen partner voor internationale opdrachten.

Bij VALOREM staan samenwerking, confidentialiteit, onafhankelijkheid, integriteit, transparantie en professionaliteit centraal. Onze VALOREM-medewerkers staan dus borg voor een verrijkende samenwerking.

Frank Goetgebuere
Economics, MSc
Zaakvoerder



Hendrik Roos
Ingenieur, MSc, mRICS
Zaakvoerder

De VALOREM-expert verstrekt u het juiste inzicht betreffende de waarde van de materiële vaste activa van uw bedrijf en dit zowel voor economische waarderingen als waarderingen in het kader van verzekeringen.



gebouwen en terreinen

- Industrie
- Kantoormarkt
- Klein- en groothandel
- Logistiek
- Openbare gebouwen
- Nutsbedrijven
- Horeca & recreatie
- Private patrimonía & portfolio
- Fondsenbeheerders
- Projectontwikkelaars
- Gespecialiseerde objecten
- Civiele werken...



machines en installaties

- Bouwmaterialen
- Betoncentrales
- Wasserijen / droogkuis
- (Petro-) Chemie
- Kantoormaterieel
- Grafische industrie
- Textiel / confectie
- Landbouw
- Medisch / farmaceutisch
- Auto-industrie
- Meubelindustrie
- Laboratorium
- Vleesverwerkende industrie
- Voedingsindustrie
- Melkerijen
- Metaalverwerkende nijverheid
- Vliegtuigindustrie
- Brouwerijen
- Elektronica-industrie
- Rollend materieel
- Packaging
- Kunststofverwerkende industrie
- Mijnen en groeven
- Catering
- Vee- en dierenvoeding
- Papierindustrie
- Slachthuizen
- Koekjes- / chocoladeproducenten...



we value your assets !

Het waarderen van uw terreinen, gebouwen, installaties en/of machines is noodzakelijk in het kader van verzekeringen, financieringen, fusies of overnames, aan- of verkopen, leasing operaties, onteigeningen en zelfs balans- en fiscale doeleinden IFRS/ IAS.

Binnen VALOREM spreken wij over de verzekerbare waarden en de economische waarden.

verzekerbare waarden

Het correct waarderen van de vaste activa, conform de respectievelijke polisvoorwaarden, is van het grootste belang teneinde onderverzekering (waarbij eventuele schaden niet volledig gewaarborgd zijn) of oververzekering te vermijden. De risico's 'Brand', 'Bedrijfsschade' en 'Machinebreuk' worden onderzocht.



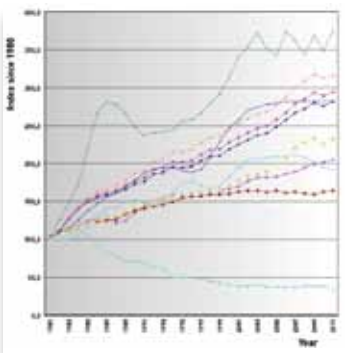
De opname van de relevante gegevens gebeurt tijdens een fysieke inventarisatie op locatie. Ons waarderingsverslag bevat een volledige beschrijving en waardering van uw vaste activa die ons toelaten de verzekerde kapitalen correct te bepalen en de verdeling van de risico's in te schatten. Dit gebeurt uiteraard in samenspraak met uw makelaar.

De waardering van uw activa is een investering op lange termijn. Teneinde de relevantie van deze initiële waardering te behouden, bevelen we een periodieke actualisatie aan.



“Wij stellen bij ruim 25% van de waarderungen een ernstige onderverzekering vast, en bij 30% een belangrijke oververzekering. In het laatste geval wordt onze tussenkomst onmiddellijk terugverdiend...”

Hendrik Roos, VALOREM zaakvoerder



Sinds vele jaren brengt VALOREM ook jaarlijks de VALOREM-INDEXEN uit: deze gewogen indexen geven de evolutie weer van de bouwkosten enerzijds en kostprijzen voor het materieel en machines anderzijds. Deze indexen worden door o.a. verzekeraars gebruikt voor de automatische indexatie van de polissen.

De indexen zijn het gewogen resultaat van een reeks indexcijfers in functie van het type activum (Equipment Class).

In het kader van de optimalisatie van een bestaande of nieuwe bedrijfsschadepolis voert VALOREM voorafgaandelijke berekeningen uit, die u opmerkelijke inzichten kunnen verschaffen.

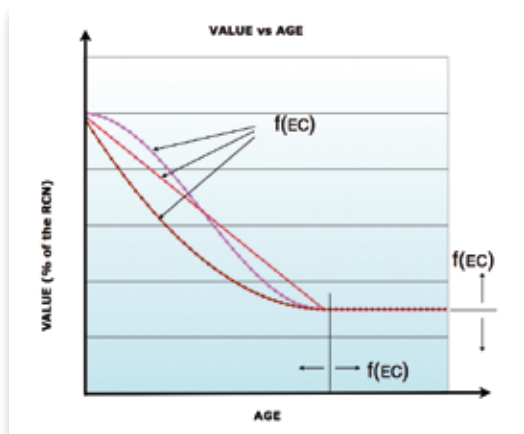


economische waarden

Een aantal belangrijke beslissingen op managementniveau zijn gerelateerd met de kennis van de juiste waarde van de materiële vaste activa.

De opname van de relevante gegevens gebeurt tijdens een fysieke inventarisatie op de site, waarbij de activa – volgens hun aard – worden opgedeeld in meer dan 20 verschillende 'equipment classes' (EC).

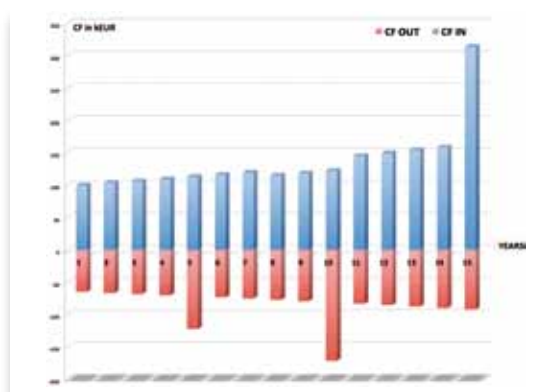
Voor het waarderen in Marktwaaarde of Fair Value worden meerdere waarderingsmethoden ingezet: de marktvergelijking, kostenmethode en de inkomstenmethode.



Bij de waardering van gespecialiseerde activa wordt veelal de kostenmethode ingezet (DRC of Depreciated Replacement Cost).

De waardevermindering in de tijd is afhankelijk van het type materieel (Equipment Class), de economische levensduur en de 'end of life' waarde.

Voor het waarderen van het vastgoed gedeelte kan voor gespecialiseerde onroerende goederen ook de DRC-methode worden gebruikt. Voor meer courante panden zijn de marktvergelijkingsmethode en de methode van de inkomstenkapitalisatie de meest relevante.



In het laatste geval kan de Discounted Cash Flow-methode meest aangewezen zijn: hierbij worden de in de toekomst verwachte kasstromen (inkomsten en uitgaven) naar de netto actuele waarde omgerekend.

“Price is what you pay. Value is what you get.” Warren Buffett

Op basis van deze methodes bevat het VALOREM-waarderingsverslag de volledige beschrijving én de economische waardering van uw vaste activa.

we defend your interests

Schade kan uw organisatie op verschillende manieren overkomen:

- Brandschade, explosie, storm, waterschade, machinebreuk,... (Property Damage)
- Bedrijfsschade (Business Interruption)

In voorkomend geval raken veel bedrijven of personen verstrikt in problemen met betrekking tot de te nemen dringende maatregelen, de schadebegroting, de juiste interpretatie van de polisvoorwaarden en eventueel verhaalsrecht naar andere betrokken partijen. Weet dat, uw verzekeringspolis voorziet in een belangrijke tussenkomst van de erelonen.

Voor elk schadegeval heeft VALOREM de specialisten in huis om uw belangen te behartigen. Schade aan gebouwen, technische installaties, machines, productiegoederen en voorraden: VALOREM staat dag en nacht, zeven op zeven, voor u klaar.

brandschade

VALOREM verdedigt de belangen van de schadelijder; desgevallend het bedrijf of de particulier.



Bij schade heeft de verzekerde het recht om zich te laten bijstaan door een expert van zijn keuze.

In samenspraak met uw makelaar, de brandverzekeraar, hun aangestelde expert en eventueel andere partijen worden de dringende maatregelen georganiseerd en wordt het verdere praktische verloop van de schadeafhandeling uitgestippeld.

Vervolgens stellen we een complete verliesstaat op zodat u op een snelle en correcte wijze vergoed wordt. Tot slot begeleiden wij u tot op het moment dat de vergoeding door uw verzekeraar wordt uitbetaald.

loss adjustments



“De inzet, de beschikbaarheid en de tactische aanpak van het VALOREM-team heeft ervoor gezorgd dat we héél snel konden heropbouwen en terug onze klanten konden bedienen...”

Chris Depreeuw CEO Oleon NV – Evergem
na de brand die één van de key installaties had verwoest

machinebreuk



Machinebreuk-expertises vereisen een specifieke kennis op zowel technisch als verzekeringstechnisch vlak.

VALOREM verdedigt uw belangen in de behandeling van dossiers met betrekking tot ondermeer:

- ✔ Productielijnen en -installaties in alle takken van de industrie
- ✔ Goederenbehandelingsmaterieel
- ✔ Zwaar rollend materieel
- ✔ Grondverzet- en landbouwmaterieel
- ✔ Werktuigmachines, pompen en compressoren
- ✔ Stoom-, gas- en windturbines
- ✔ Kleine tot zeer zware diesel- en gasmotoren
- ✔ WKK-installaties

bedrijfsschade



Op het vlak van bedrijfsschade biedt VALOREM haar professionele diensten aan voor de begroting van de geleden bedrijfsschade naar aanleiding van een effectief voorkomend schadegeval en de verdediging van het dossier naar uw bedrijfsschade-verzekeraar toe.

VALOREM raadt u, als ondernemer, aan om ook voorafgaandelijk de mogelijke bedrijfsschadescenario's voor uw onderneming en haar activiteit te berekenen. Dit kan in het kader van de optimalisatie van een bestaande of van nieuwe bedrijfsschadepolis.



“Het belang van een bedrijfsschadepolis kan moeilijk worden overschat : niet alleen is het een garantie voor het voortbestaan van het bedrijf bij een zware materiële schade maar het is ook een zeer belangrijke hefboom om een snelle en volledige schaderegeling te bekomen...”

Frank Goetgebuer, VALOREM zaakvoerder

special purpose assignments

fixed asset register



VALOREM stelt u een fysiek geverifieerde FAR op volgens uw specifieke vereisten. Het optioneel nummeren en/of 'taggen' van activa vergemakkelijkt het onderhoud en up-to-date houden van de FAR.

Het Fixed Asset Register bestaat uit een lijst van Materiële Vaste Activa met vermelding van relevante details zoals beschrijving, locatie, eigendomstitel, status, kosten, afschrijving, restwaarde, resterende levensduur, verzekerbare nieuwwaarde, Fair Value, ERP-nummering, ...



Waarom zou u een FAR laten opstellen ?

- ✓ Eénduidige identificatie Materiële Vaste Activa
- ✓ Beheer onderhouds- en exploitatiekosten en budgettering ervan
- ✓ Uniformiteit over meerdere sites
- ✓ Optimalisatie Kadastrale Aangifte Outillering
- ✓ Risk management
- ✓ SOx conformiteit
- ✓ Integratie met bestaande ERP-systemen
- ✓ Link met boekhouding

D09/45163-001

VALOREM EXPERTISES

Record	Building	Room	Prod. line	Tag N°	SAP nr.	Status	Ownership	Equipm Class	Description	Acq YR	LE	RLT	Repl. Cost New	Fair Value - cont. Use
21600	3A	3.0.4	01.01	MA029	13865	CU	L	MB	1 belt conveyor assembly (elevator) LEON TORFS	2006	15	12	25.000	14.500
21700	3A	3.0.4	01.01	UJ014	13865	CU	P	MB	1 inkjet printer with belt conveyor DOMINO type A200	2007	15	13	16.000	9.800
21800	3A	3.0.4	01.01	BF010	13865	CU	OL	MB	1 stainless steel turntable (buffer)	1999	15	5	6.000	2.000
21900	3A	3.0.4	01.01	MA068	13865	CU	L	MB	1 label applicator GÜHL + SCHEIBLER + belt conveyor & box closer COMARME type GEM45	2002	15	8	23.000	10.200
22000	3A	3.0.4	01.01	UJ023/26	13871	CU	P	MB	2 inkjet printers DOMINO type A200 + belt conveyor & box closer COMARME, type GEM45	1999	15	5	30.000	10.200
22100	3A	3.0.4	01.01	MA063	13997	CU	L	MB	1 foil packaging unit with belt and tunnel oven MEURER type CMK42	2000	15	6	40.000	15.000
22200	3A	3.0.4	01.01	MA065	14319	CU	L	MB	1 foil packaging unit with belt and tunnel oven MEURER type CMK.M-T	1996	15	2	32.000	7.600
22300	3A	3.0.4	01.01	MA065	14319	CU	L	MB	1 belt conveyor assembly (elevator) LEON TORFS	2007	15	13	25.000	15.300

plaatsbeschrijvingen



Bij ingang van de huur of bij aanvang van werken is het opstellen van een staat van bevinding uitermate belangrijk.

Deze dient dan bij voorkeur door alle partijen te worden ondertekend omwille van de tegenstelbaarheid. Zo kan op het einde van de huur of na de werken de eventuele schade eenduidig worden vastgesteld en begroot.

VALOREM kan voor u de nodige stappen ondernemen om uw rechten te vrijwaren om aldus een goede afhandeling te bewerkstelligen.

rechtsbijstand



VALOREM verleent u technisch advies indien u een polis Rechtsbijstand heeft onderschreven.

Deze polis waarborgt – bij het ontstaan van een schadegeval zoals gedefinieerd in de polis – de nodige middelen zoals ondermeer de kosten en erelonen van alle experts, gelast door de rechtsbijstandsverzekeraar.

De VALOREM-expert verdedigt zonder weerga uw belangen. Zijn ervaring komt ook uw dossier ten goede onafgezien of dit tijdens een gerechtsexpertise, een buitengerechtelijke of een minnelijke regeling beslecht wordt.

fiscale optimalisatie



Met het oog op een fiscale optimalisatie levert VALOREM u de nodige gegevens aan om uw kadastrale aangifte op te maken voor zowel onroerende goederen als outillering. Bij de verdediging van deze aangifte verlenen wij u graag de nodige bijstand.

Zoals u weet kunnen Kadastrale Inkomens slechts in bepaalde situaties worden betwist. Zelfs hierin kan VALOREM een meerwaarde betekenen.

Ook voor de opmaak van een inventaris in functie van de belasting op drijfkracht kan VALOREM u bijstaan.



valorem expertises
valuation of real estate & machinery

www.valorem.eu
office@valorem.eu

Valorem Expertises

Poortakkerstraat 3 b
BE-9051 Gent
T. +32(0)9 321 8000
F. +32(0)9 321 8001

spri Valorem bvba

Rue de la presse 4 BE-1000 Bruxelles
Drukpersstraat 4 BE-1000 Brussel
T. +32(0)2 229 19 29
F. +32(0)2 218 31 41