

Hendrik I lei 320 F0b, 1800 Vilvoorde

T +32 22 70 90 75 - immotoye@era.be



Nieuw in het projectaanbod van ERA Immo Toye is Residentie Pallium. Pallium volgt het voorbeeld van z'n voorgangers Residentie Arma en Gladio, t.t.z. een ruime waaier aan moderne, en vooral betaalbare, nieuwbouw appartementen. Pallium is de derde fase van dit mooie woonproject en biedt een mooi aanbod aan qua units. Er is voor ieder wat wils! Gelijkvloersen, penthouses, van 67,67m² tot...

Aankoopbedrag
€ 159 000,00

Type	Bewoonbare oppervlakte	Grondoppervlakte	Toestand	Nieuwbouw	Bouwjaar
Appartement	67.67 m ²	70.58 m ²	Te koop	Ja	2018

VERWERVINGSKOSTEN

Aankoopbedrag	€ 159 000,00
- Grondwaarde	€ 18 773,00
- Constructiewaarde	€ 140 227,00
Registratie	€ 1 877,30
Btw (21 %)	€ 29 447,67
Hypotheekkost	€ 1 590,00
Notariskost	€ 3 922,46
Totaal	€ 195 837,43

FINANCIËLE PARAMETERS

Eigen middelen	€ 90 567,39
Te ontlenen bedrag	€ 105 270,04
Rentevoet	1,65 %
Looptijd	15 jaar
Afbetaling per maand	€ 660,00
Maandelijkse eigen inbreng	Niet van toepassing
Jaarlijkse kosten	€ 1 080,00
Geschatte waardeestijging	2,00 %

REALISATIEWAARDE

Huurprijs per maand € 750,00	Bruto huurrendement 4,60 %	Netto huurrendement 4,04 %	Op de spaarrekening	
Opbrengst eigen middelen na 15 jaar € 129 312,08	Jaarlijkse opbrengst op eigen middelen 6,09 %	Eigen middelen		€ 90 567,39
		Jaarlijks rendement		1,2 %
		Opbrengst na 15 jaar	€ 17 853,07	



ERA Immo Toye informeert u omtrent al uw vastgoedbeleggingen.

Wil je meer weten, contacteer ons zeker op immotoye@era.be of bel T +32 22 70 90 75

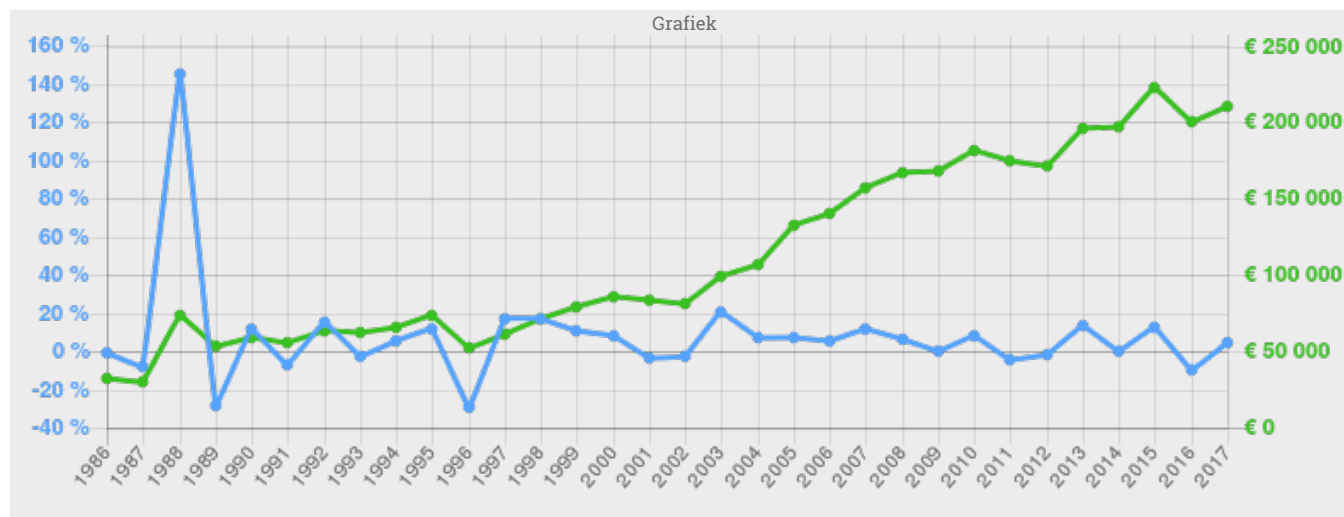
DISCLAIMER

De informatie die wordt verstrekt is een berekening op basis van gegevens uit het verleden. Dit is een simulatie en geen contractueel document. De berekening is een raming en geeft geen zekerheid voor rendementen in de toekomst. De gem. jaarlijkse geschatte waardeestijging is afgerond afgebeeld waardoor bij het narekenen van de waardebepaling er een verschil zal zijn.

Evolutie prijzen (appartementen in Vilvoorde - evolutie over de laatste 31 jaar)

Een overzicht van de ingeschatte evolutie van de vastgoedprijzen op de locatie van uw pand en voor het soort pand dat u wil aankopen.

Statistieken: <http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers>



Jaarlijks

Effectieve waarde

Jaar	# transacties	Gem. prijs (€)	Gem. stijging	Jaar	# transacties	Gem. prijs (€)	Gem. stijging
1986	34	€ 32 718,00	-0,18 %	2002	68	€ 81 999,00	-2,01 %
1987	30	€ 30 120,00	-7,94 %	2003	130	€ 98 922,00	20,64 %
1988	34	€ 74 015,00	145,73 %	2004	145	€ 106 569,00	7,73 %
1989	81	€ 53 325,00	-27,95 %	2005	110	€ 132 348,00	--
1990	43	€ 59 601,00	11,77 %	2006	210	€ 140 087,00	5,85 %
1991	70	€ 55 565,00	-6,77 %	2007	165	€ 156 894,00	12,00 %
1992	64	€ 63 960,00	15,11 %	2008	269	€ 167 172,00	6,55 %
1993	66	€ 62 645,00	-2,06 %	2009	243	€ 168 185,00	0,61 %
1994	53	€ 65 985,00	5,33 %	2010	206	€ 181 707,00	8,04 %
1995	53	€ 73 961,00	12,09 %	2011	171	€ 174 704,00	-3,85 %
1996	74	€ 52 276,00	-29,32 %	2012	157	€ 171 862,00	-1,63 %
1997	84	€ 61 280,00	17,22 %	2013	194	€ 195 943,00	14,01 %
1998	100	€ 71 719,00	17,03 %	2014	207	€ 197 032,00	0,56 %
1999	69	€ 79 755,00	11,20 %	2015	173	€ 222 231,00	12,79 %
2000	152	€ 86 309,00	8,22 %	2016	199	€ 200 578,00	-9,74 %
2001	113	€ 83 677,00	-3,05 %	2017	211	€ 210 420,00	4,91 %

Parameters voor berekening

Gegevens waarop de berekening en inschatting van de meerwaarde van uw pand gebaseerd zijn.

FINANCIËLE PARAMETERS

Eigen middelen	€ 90 567,39
Te ontlenen bedrag	€ 105 270,04
Totaal	€ 195 837,43
Verhuurprijs	€ 750,00
Maandelijkse kosten	€ -90,00
Maandelijkse eigen inbreng	N.v.t.
Afbetaling per maand	€ 660,00
Rentevoet	1,65 %
Looptijd	15 jaar
Huurindex	1,65 %

PROGNOSES UIT STATISTIEKEN

Gem. meerwaarde van de laatste jaren	Weegfactor	Gewicht
2014 - 2017	2,65 %	35 %
2012 - 2017	4,51 %	30 %
2007 - 2017	3,22 %	20 %
2002 - 2017	5,61 %	10 %
1997 - 2017	5,78 %	5 %
Gem. jaarlijkse geschatte waardeestijging (som van de gewichten, afgerond)		3,78 %

Berekeningen

In onderstaande tabellen ziet u de evolutie van uw kosten, opbrengsten, afbetaling en cash flow, gebaseerd op bovenstaande gegevens. Per maand voor het eerste jaar, per jaar vanaf jaar twee.

Eerste jaar in detail	Huurinkomsten	Kosten	Huuropbrengsten	Afbetaling per maand	Cashflow	Waardebepaling (2,00 %)
Aankoop: € 195 837,43						€ 159 000,00
Nov	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 660,00	€ 0,00	€ 159 000,00
Dec	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 660,00	€ 0,00	€ 159 262,60
Jan	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 660,00	€ 0,00	€ 159 525,64
Feb	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 660,00	€ 0,00	€ 159 789,11
Mar	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 660,00	€ 0,00	€ 160 053,01
Apr	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 660,00	€ 0,00	€ 160 317,35
Mei	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 660,00	€ 0,00	€ 160 582,13
Jun	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 660,00	€ 0,00	€ 160 847,34
Jul	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 660,00	€ 0,00	€ 161 113,00
Aug	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 660,00	€ 0,00	€ 161 379,09
Sep	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 660,00	€ 0,00	€ 161 645,62
Oct	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 660,00	€ 0,00	€ 161 912,59

📍 Hendrik I lei 320 F0b, 1800 Vilvoorde

T +32 22 70 90 75 - immotoye@era.be

Evolutie per jaar	Huurinkomsten	Kosten	Huuropbrengsten	Afbetaling per jaar	Cashflow	Waardebepaling (2,00 %)
Eerste jaar - Nov 2018	€ 9 000,00	€ -1 080,00	€ 7 920,00	€ 7 920,00	€ 0,00	€ 159 000,00
Nov 2019	€ 9 148,50	€ -1 097,82	€ 8 050,68	€ 7 920,00	€ 130,68	€ 162 180,00
Nov 2020	€ 9 299,45	€ -1 115,93	€ 8 183,52	€ 7 920,00	€ 263,52	€ 165 423,60
Nov 2021	€ 9 452,89	€ -1 134,35	€ 8 318,54	€ 7 920,00	€ 398,54	€ 168 732,07
Nov 2022	€ 9 608,86	€ -1 153,06	€ 8 455,80	€ 7 920,00	€ 535,80	€ 172 106,71
Nov 2023	€ 9 767,41	€ -1 172,09	€ 8 595,32	€ 7 920,00	€ 675,32	€ 175 548,85
Nov 2024	€ 9 928,57	€ -1 191,43	€ 8 737,14	€ 7 920,00	€ 817,14	€ 179 059,82
Nov 2025	€ 10 092,39	€ -1 211,09	€ 8 881,31	€ 7 920,00	€ 961,31	€ 182 641,02
Nov 2026	€ 10 258,92	€ -1 231,07	€ 9 027,85	€ 7 920,00	€ 1 107,85	€ 186 293,84
Nov 2027	€ 10 428,19	€ -1 251,38	€ 9 176,81	€ 7 920,00	€ 1 256,81	€ 190 019,72
kosten worden nu 18% in plaats van 12%						
Nov 2028	€ 10 600,26	€ -1 908,05	€ 8 692,21	€ 7 920,00	€ 772,21	€ 193 820,11
Nov 2029	€ 10 775,16	€ -1 939,53	€ 8 835,63	€ 7 920,00	€ 915,63	€ 197 696,52
Nov 2030	€ 10 952,95	€ -1 971,53	€ 8 981,42	€ 7 920,00	€ 1 061,42	€ 201 650,45
Nov 2031	€ 11 133,67	€ -2 004,06	€ 9 129,61	€ 7 920,00	€ 1 209,61	€ 205 683,45
Nov 2032	€ 11 317,38	€ -2 037,13	€ 9 280,25	€ 7 920,00	€ 1 360,25	€ 209 797,12

Verkoop in Dec 2033

€ 214 346,49

HUROPBRENGSTEN

Huuropbrengsten voor verkoop	€ 11 466,09
Huuropbrengsten tijdens verkoop (4 Maand x € 786,11)	€ 3 144,46
Cashflow	€ 14 610,55

VERKOOP

Geschatte waarde Dec 2033	€ 214 346,49
Kosten bij verkoop (4,235%)	€ -9 077,57
Cash na verkoop	€ 205 268,92

KOSTEN BIJ VERKOOP

Attesten en legal	0,5 %
Makelaarfee	3,0 %
Btw	0,7325 %
Totaal	4,2325 %

Samenvatting

Wat is de meerwaarde van het pand dat u op het oog hebt? Hieronder vind u een overzicht van de berekening.

	Rendement bij 2,00 % meerwaarde	Rendement bij 3,78 % meerwaarde	Rendement bij beperkte meerwaarde
Eigen middelen	€ -90 567,39	€ -90 567,39	€ -90 567,39
Cashflow	€ 14 610,55	€ 14 610,55	€ 14 610,55
Cash na verkoop	€ 205 268,92	€ 266 281,31	€ 195 837,43
Gecreëerde opbrengst	€ 129 312,08	€ 190 324,47	€ 119 880,59
Rendement op geïnvesteerd kapitaal	+ 142,78 %	+ 210,15 %	+ 132,37 %
Jaarlijks rendement	6,09 %	7,84 %	5,78 %



ERA Immo Toye informeert u omtrent al uw vastgoedbeleggingen.

Wil je meer weten, contacteer ons zeker op immotoye@era.be of bel T +32 22 70 90 75

DISCLAIMER

De informatie die wordt verstrekt is een berekening op basis van gegevens uit het verleden. Dit is een simulatie en geen contractueel document. De berekening is een raming en geeft geen zekerheid voor rendementen in de toekomst. De gem. jaarlijkse geschatte waardeinstijging is afgerond afgebeeld waardoor bij het narekenen van de waardebeoordeling er een verschil zal zijn.