

Appartement 1 pièces | Penta-di-casinca



Prix d'achat FAI
169 000 €



Superficie
66 m²



Rendement brut
4,8 %

Descriptif du projet

Vos notes



Analyse du secteur



Nombre d'habitants

3523



Tension locative

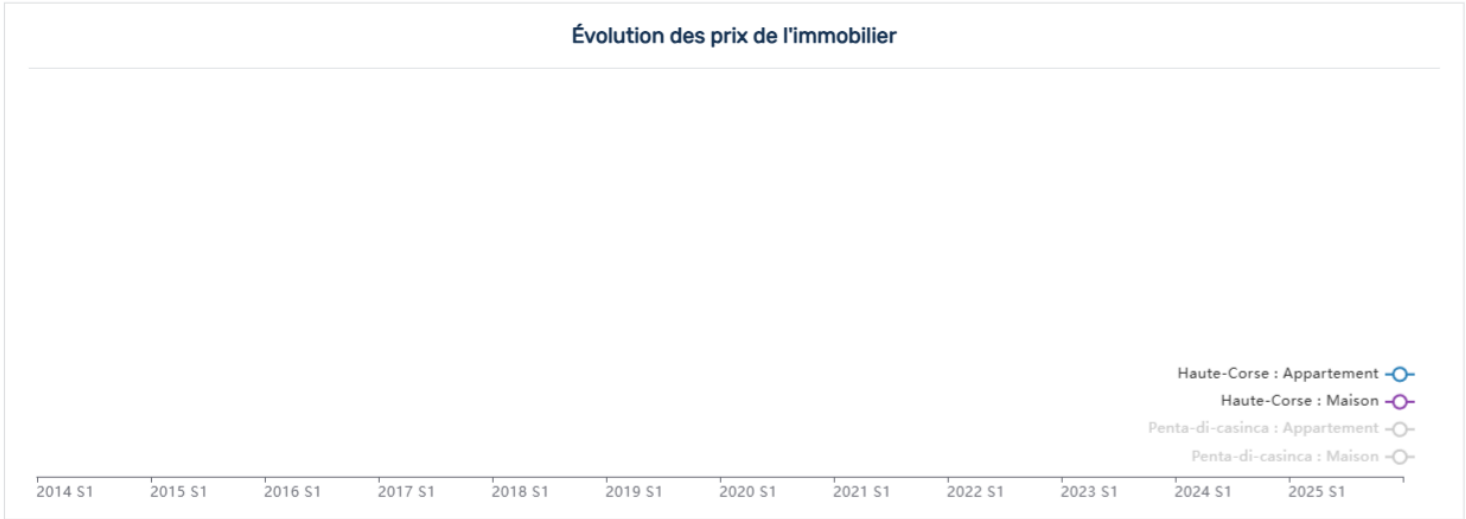
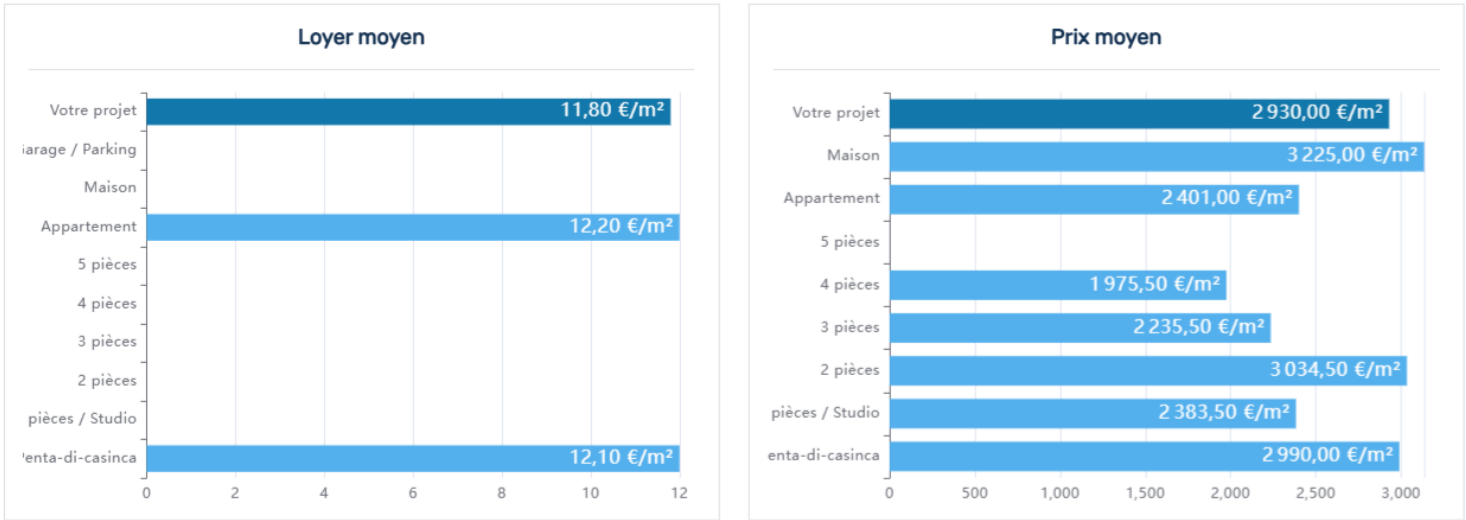
—



Prix au m² moyen

2 401 €/m²

Informations sur la ville			
Niveau de vie moyen par habitant	Taux de logements vacants	Taux d'étudiants	Taux de chômage
20 440 €	2,9 %	7,4 %	6,5 %
Taux de taxe foncière	Ancienneté des locataires	Part des ménages ayant au moins 1 voiture	Part des ménages ayant une place de parking
7,2 %	3,6 ans	91,5 %	76,6 %



Analyse du secteur



Écoles et universités

4



Commerces

38



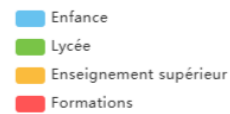
Entreprises

502

Localisation du bien



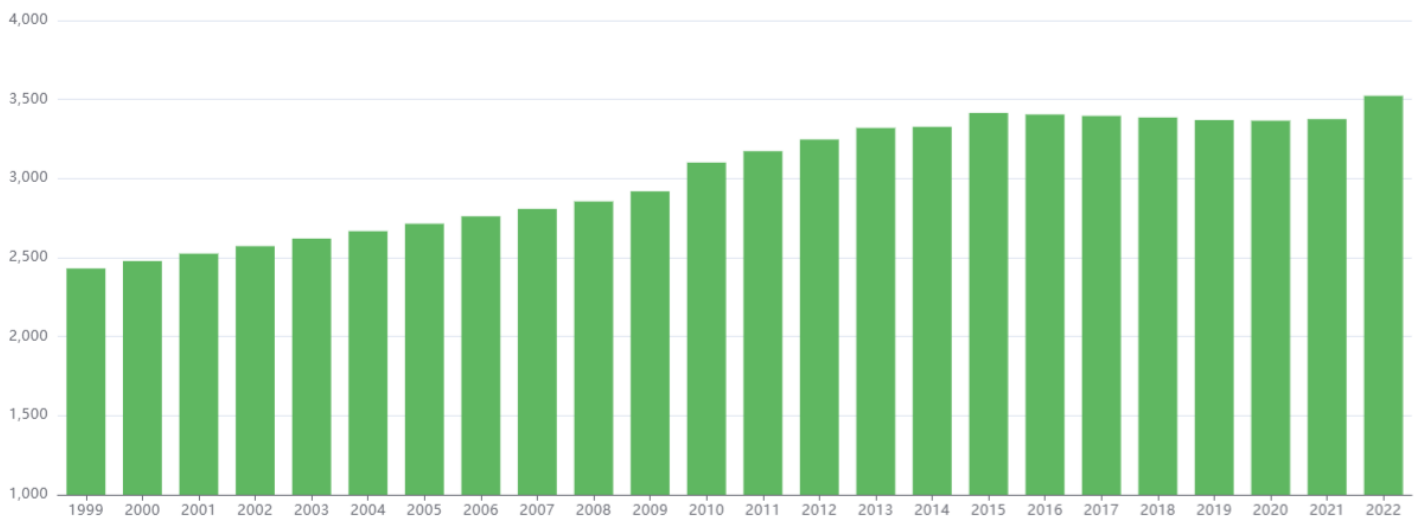
Écoles et universités



Répartition des commerces



Évolution de la population



Analyse financière du projet



Loyer mensuel HC

780 €



Charges mensuelles
(avec crédit)

1017 €



Epargne mensuelle

237 €



Rendement brut

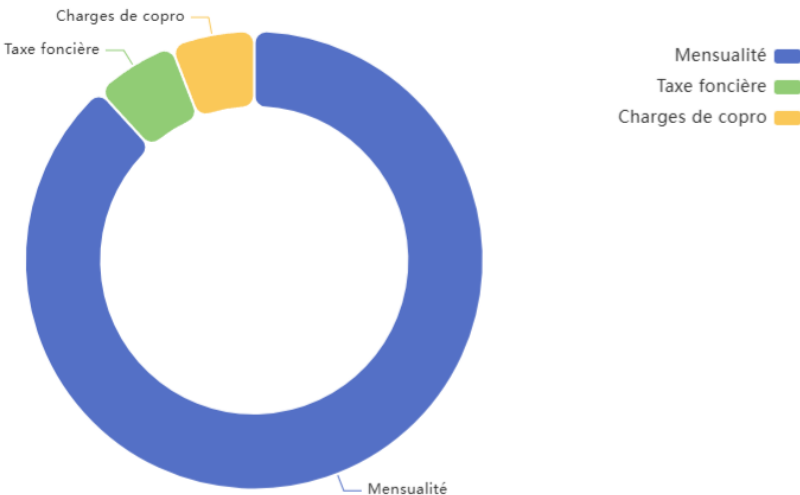
4,8 %



Rendement net

4,1 %

Répartition des charges mensuelles



Charges annuelles

Taxe foncière	719 €/an
Assurance PNO	0 €/an
Gestion agence (0 %)	0 €/an
Frais de relocation	0 €/an
Garantie loyers impayés (0 %)	0 €/an
Charges de copropriété	720 €/an
Vacance locative (0 mois /an)	0 €/an
Autres frais	0 €/an
Comptabilité / CGA / CFE	0 €/an
Total	1439 €/an

Achat

Prix d'achat FAI	169 000 €
Frais de notaire	14 365 €
Autre frais	0 €
Meubles	10 000 €
Travaux	0 €
Frais bancaire et cautionnement	0 €
Total achat	193 365 €

Crédit

Apport	20 000 €
Montant emprunté	173 365 €
Frais bancaire et cautionnement	0 €
Taux crédit	3,5 %
Taux assurance	0,2 %
Durée	25 ans
Mensualité	897 €

Indicateurs clés

Prix au m² à l'achat	2 561 €/m²
Prix au m² final	2 930 €/m²
Rendement brut	4,8 %
Rendement net	4,1 %
Cash-flow annuel	-2 844 €
Cash-flow mensuel	-237 €
Taux de couverture	115 %

Analyse patrimoniale



Loyers annuels HC
9 360 €

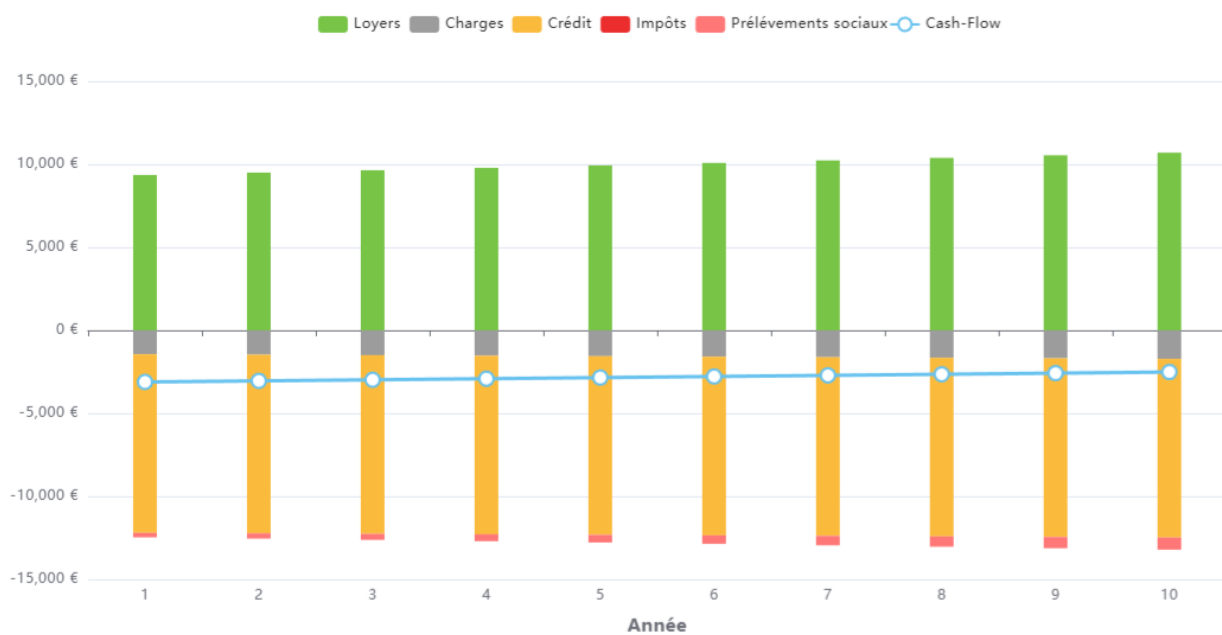


Amortissement
annuel moyen
7 196 €



Choix du régime fiscal
Foncier reel

Évolution du Cash-Flow



Évolution du capital net



Analyse fiscale



Prix de revente
estimé à 10 ans
250 000 €



Enrichissement total
69 674 €



Valorisation du
foncier sur 10 ans
47,9 %

Bilan comptable prévisionnel avec revente

Loyers	Prix de revente	Annuité	Charges	Prélèvements sociaux	Impôts sur le revenu	Avantage fiscal	Cash flow	Trésorerie cumulée	
1	9 360 €	0 €	-10 762 €	-1 439 €	-271 €	0 €	0 €	-3 112 €	-3 112 €
2	9 500 €	0 €	-10 762 €	-1 468 €	-317 €	0 €	0 €	-3 046 €	-6 158 €
3	9 643 €	0 €	-10 762 €	-1 497 €	-365 €	0 €	0 €	-2 981 €	-9 139 €
4	9 788 €	0 €	-10 762 €	-1 527 €	-414 €	0 €	0 €	-2 915 €	-12 054 €
5	9 934 €	0 €	-10 762 €	-1 558 €	-464 €	0 €	0 €	-2 848 €	-14 902 €
6	10 083 €	0 €	-10 762 €	-1 589 €	-515 €	0 €	0 €	-2 782 €	-17 684 €
7	10 235 €	0 €	-10 762 €	-1 621 €	-568 €	0 €	0 €	-2 715 €	-20 399 €
8	10 388 €	0 €	-10 762 €	-1 653 €	-622 €	0 €	0 €	-2 648 €	-23 048 €
9	10 544 €	0 €	-10 762 €	-1 686 €	-677 €	0 €	0 €	-2 581 €	-25 629 €
10	10 702 €	250 000 €	-10 762 €	-1 720 €	-7 463 €	-5 670 €	0 €	115 303 €	89 674 €