

Immeuble de 4 lots | Sorbo-ocagnano



Prix d'achat FAI

320 000 €



Superficie

254 m²



Rendement brut

6,4 %

Descriptif du projet

Acquisition d'une maison d'habitation de 215 m² déjà divisée naturellement en 4 unités distinctes.

Au rez de chaussée : Un appartement T4 de 114 m² avec Jardin (300 m² environ)

Au R+1 : Un T3 de 75 m² comportant du sous pente à certains endroits (cuisine actuelle + chambres)

Au R-1 : Un local (actuel T3) de 28.5 m² pouvant être réaménagé en studio ou T2

Au R-1 : un garage de 37 m²

Vos notes



Analyse du secteur



Nombre d'habitants

901



Tension locative

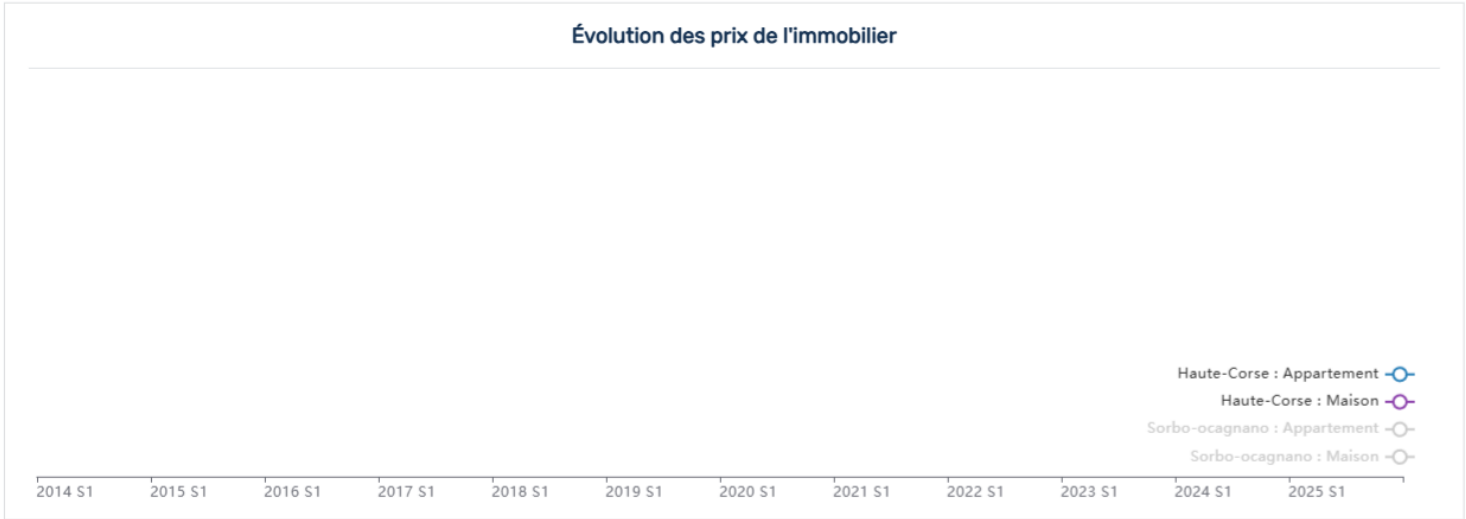
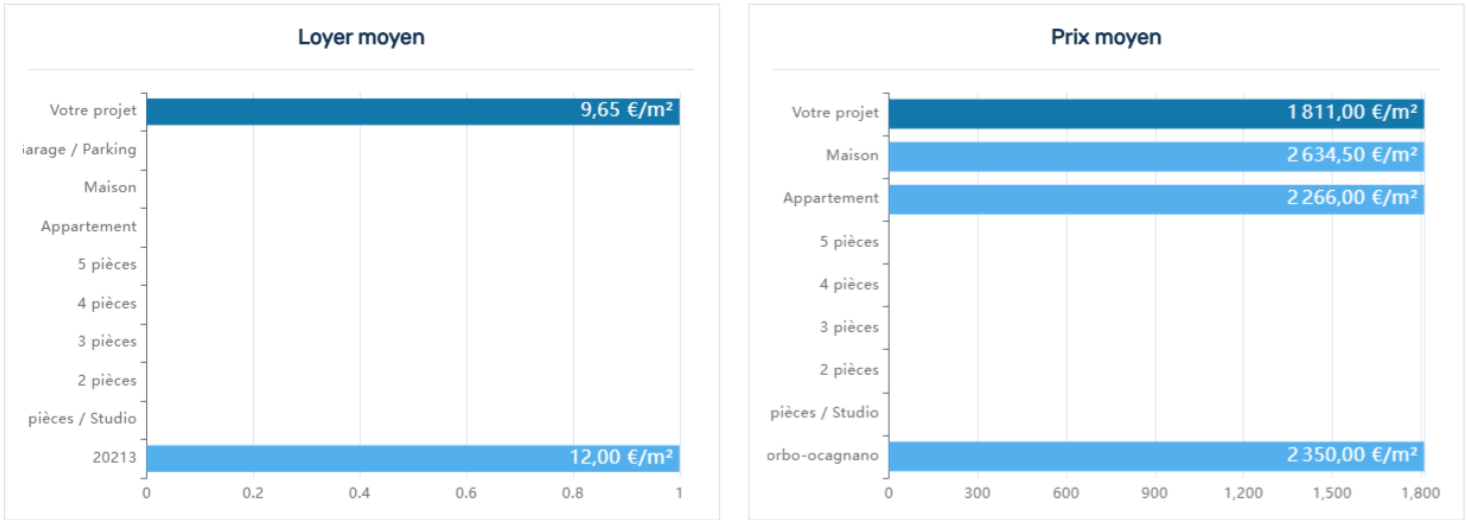
—



Prix au m² moyen

2 350 €/m²

Informations sur la ville			
Niveau de vie moyen par habitant	Taux de logements vacants	Taux d'étudiants	Taux de chômage
21480 €	6,9 %	5,8 %	5,7 %
Taux de taxe foncière	Ancienneté des locataires	Part des ménages ayant au moins 1 voiture	Part des ménages ayant une place de parking
13,0 %	2,5 ans	91,7 %	83,6 %



Analyse du secteur



Écoles et universités

0



Commerces

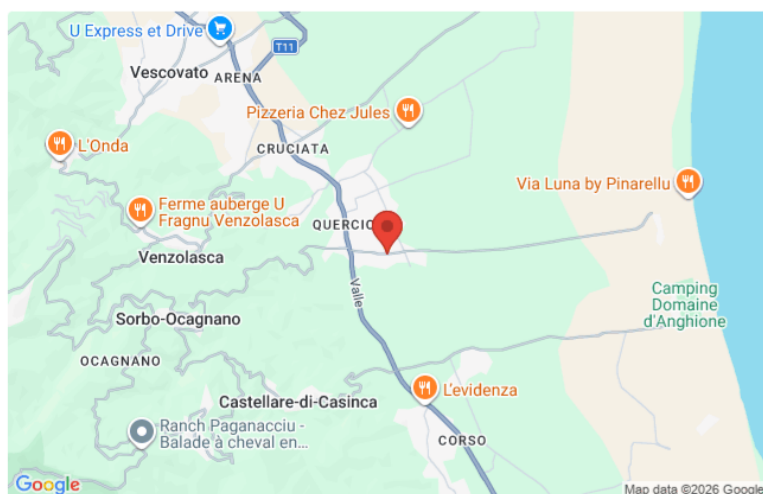
5



Entreprises

161

Localisation du bien



Écoles et universités

- Enfance
- Lycée
- Enseignement supérieur
- Formations

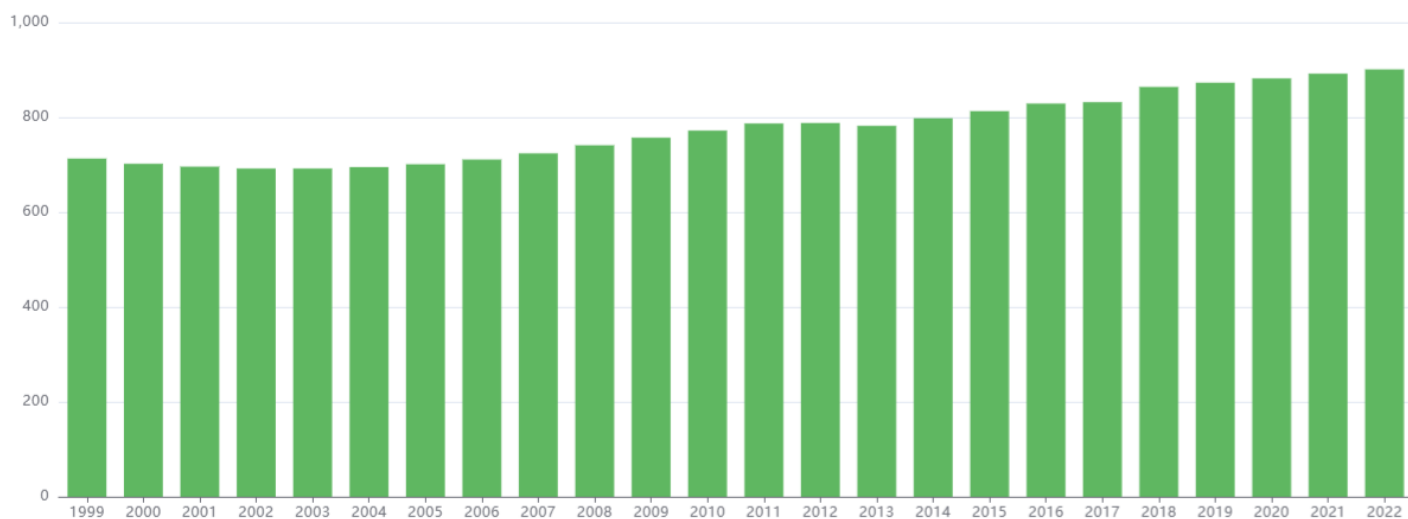


Répartition des commerces

- Grande distribution
- Santé
- Shopping
- Commerces de proximité
- Magasins pour la maison
- Autres



Évolution de la population



Détail des lots



Prix Initial

340 000 €



Négociation

20 000 €



Loyer mensuel

2 450 €

Lot	Surface	Loyer HC	Loyer CC
Appartement T4 + jardin RDC	115 m²	1100 €	1100 €
Appartement T3 R+1	72 m²	750 €	750 €
Studio ou T2 R-1	30 m²	450 €	450 €
Garage	37 m²	150 €	150 €
Total		2 450 €/mois	2 450 €/mois
		29 400 €/an	29 400 €/an

Informations complémentaires

Détail des travaux



Montant des travaux
112 800 €



Ameublement
0 €



Ratio Travaux / Achat
24,5 %

Lot	Chauffage	DPE avant	DPE après	Montant	Commentaires
Appartement T4 + jardin RDC	Electrique + thermique	D	B	69 000 €	Appartement à rénover hors volets et structure
Appartement T3 R+1	Electrique	D	B	28 800 €	
Studio ou T2 R-1	Electrique	D	B	15 000 €	Léger travaux sur le structurel à prévoir (ouverture sur porteurs et IPN pour baie vitré et pour libérer de l'espace à l'intérieur)
Garage		-	-	0 €	Loué en l'état

Informations complémentaires

Analyse financière du projet



Loyer mensuel HC

2 450 €



Charges mensuelles
(avec crédit)

2 470 €



Epargne mensuelle

20 €



Rendement brut

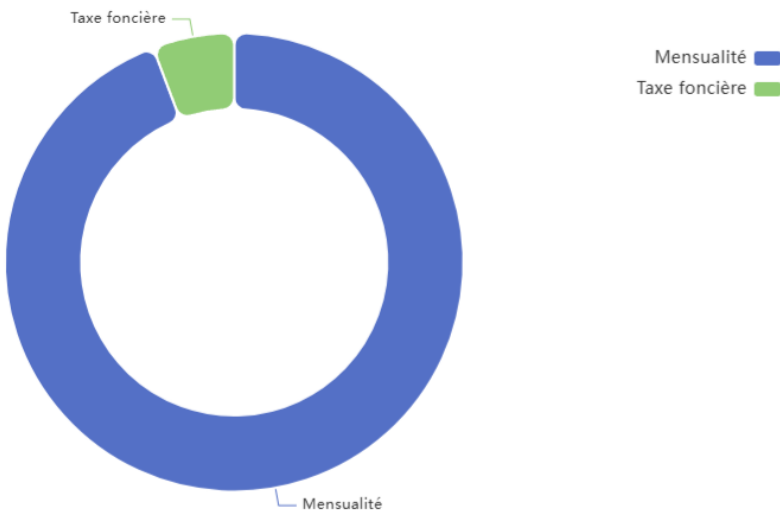
6,4 %



Rendement net

6,0 %

Répartition des charges mensuelles



Charges annuelles

Taxe foncière	1700 €/an
Assurance PNO	0 €/an
Gestion agence (0 %)	0 €/an
Frais de relocation	0 €/an
Garantie loyers impayés (0 %)	0 €/an
Charges de copropriété	0 €/an
Vacance locative (0 mois /an)	0 €/an
Autres frais	0 €/an
Comptabilité / CGA / CFE	0 €/an
Total	1700 €/an

Achat

Prix d'achat FAI	320 000 €
Frais de notaire	27 200 €
Autre frais	0 €
Meubles	0 €
Travaux	112 800 €
Frais bancaire et cautionnement	0 €
Total achat	460 000 €

Crédit

Apport	10 000 €
Montant emprunté	450 000 €
Frais bancaire et cautionnement	0 €
Taux crédit	3,5 %
Taux assurance	0,2 %
Durée	25 ans
Mensualité	2 328 €

Indicateurs clés

Prix au m² à l'achat	1260 €/m²
Prix au m² final	1811 €/m²
Rendement brut	6,4 %
Rendement net	6,0 %
Cash-flow annuel	-240 €
Cash-flow mensuel	-20 €
Taux de couverture	95 %

Analyse patrimoniale



Loyers annuels HC
29 400 €

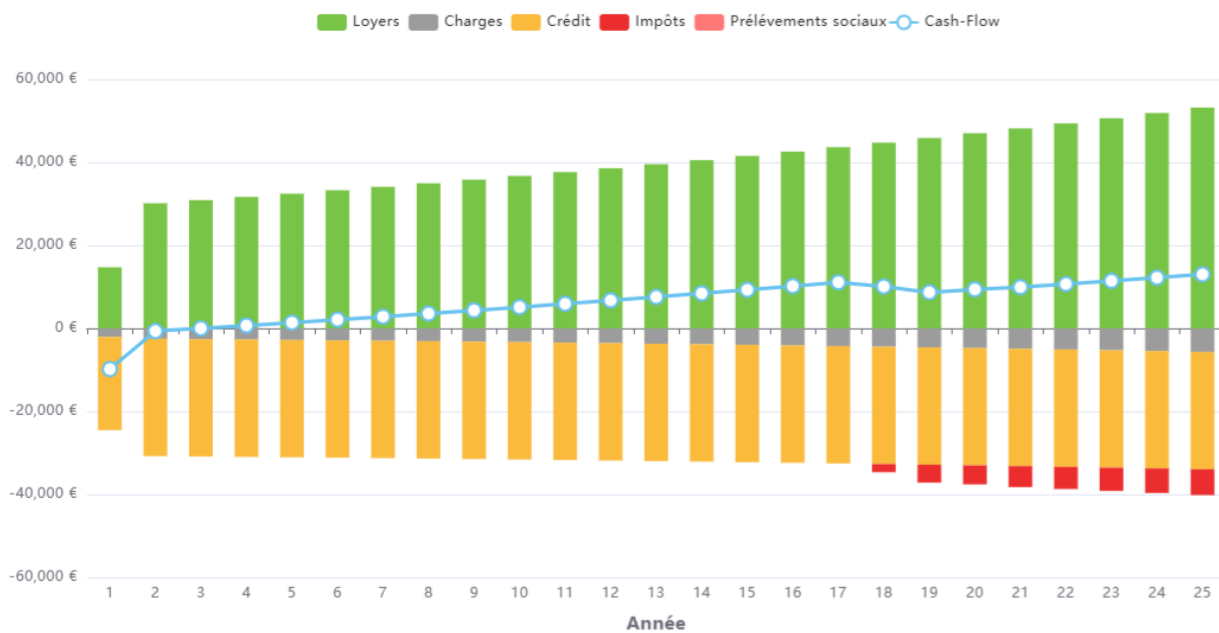


Amortissement
annuel moyen
18 400 €

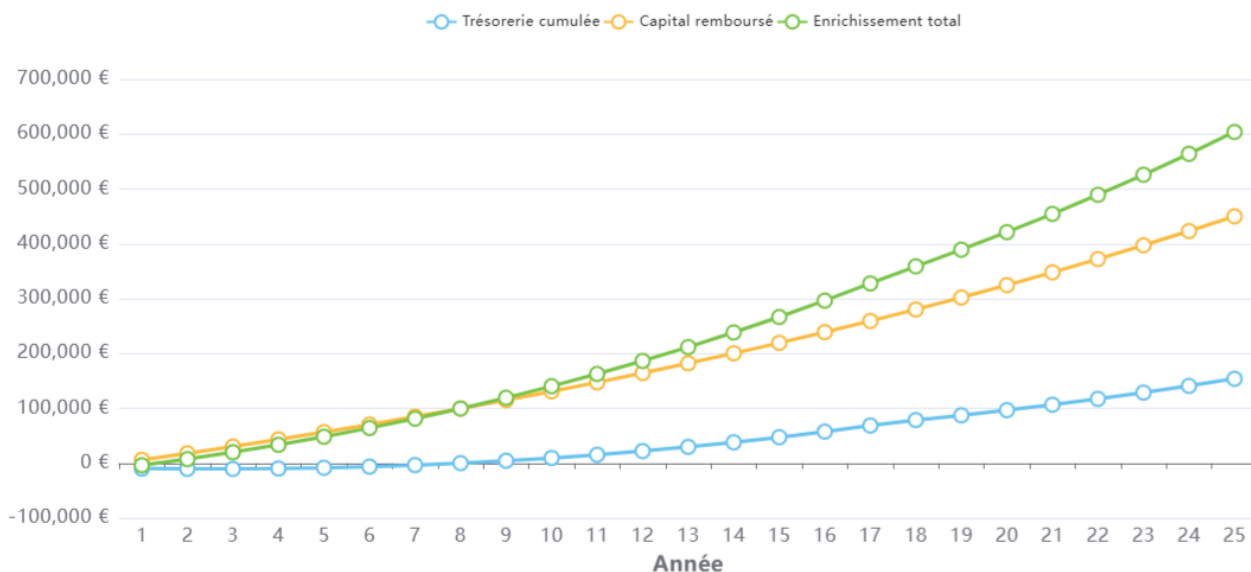


Choix du régime fiscal
SCI IS

Évolution du Cash-Flow



Évolution du capital net



Analyse fiscale



Prix de revente
estimé à 25 ans
710 054 €



Enrichissement total
687 889 €



Valorisation du
foncier sur 25 ans
121,9 %

Bilan comptable prévisionnel avec revente

Loyers	Prix de revente	Capital restant dû	Annuité	Intérêts d'emprunt	Charges	Amortissement	Cumul déficit ou bénéfice -	Base imposable	Impôts sur les sociétés	Cash flow	Trésorerie cumulée	
1	14 700 €	0 €	444 143 €	-22 465 €	-16 607 €	-29 268 €	-41 615 €	-72 790 €	0 €	0 €	-9 832 €	-9 832 €
2	30 135 €	0 €	432 117 €	-28 279 €	-16 253 €	-2 521 €	-24 115 €	-85 544 €	0 €	0 €	-666 €	-10 498 €
3	30 888 €	0 €	419 663 €	-28 279 €	-15 826 €	-2 611 €	-24 115 €	-97 207 €	0 €	0 €	-2 €	-10 500 €
4	31 661 €	0 €	406 766 €	-28 279 €	-15 383 €	-2 704 €	-24 115 €	-107 747 €	0 €	0 €	677 €	-9 823 €
5	32 452 €	0 €	393 410 €	-28 279 €	-14 924 €	-2 800 €	-24 115 €	-117 134 €	0 €	0 €	1 373 €	-8 450 €
6	33 263 €	0 €	379 580 €	-28 279 €	-14 449 €	-2 900 €	-24 115 €	-125 334 €	0 €	0 €	2 084 €	-6 366 €
7	34 095 €	0 €	365 257 €	-28 279 €	-13 957 €	-3 003 €	-24 115 €	-132 314 €	0 €	0 €	2 812 €	-3 554 €
8	34 947 €	0 €	350 425 €	-28 279 €	-13 448 €	-3 111 €	-24 115 €	-138 039 €	0 €	0 €	3 557 €	3 €
9	35 821 €	0 €	335 066 €	-28 279 €	-12 920 €	-3 222 €	-24 115 €	-142 475 €	0 €	0 €	4 319 €	4 323 €
10	36 717 €	0 €	319 160 €	-28 279 €	-12 374 €	-3 338 €	-24 115 €	-145 584 €	0 €	0 €	5 100 €	9 422 €
11	37 634 €	0 €	302 689 €	-28 279 €	-11 808 €	-3 457 €	-8 751 €	-131 966 €	0 €	0 €	5 898 €	15 320 €
12	38 575 €	0 €	285 632 €	-28 279 €	-11 222 €	-3 581 €	-8 751 €	-116 945 €	0 €	0 €	6 714 €	22 034 €
13	39 540 €	0 €	267 968 €	-28 279 €	-10 616 €	-3 710 €	-8 751 €	-100 482 €	0 €	0 €	7 550 €	29 584 €
14	40 528 €	0 €	249 676 €	-28 279 €	-9 987 €	-3 844 €	-8 751 €	-82 536 €	0 €	0 €	8 405 €	37 989 €
15	41 541 €	0 €	230 733 €	-28 279 €	-9 337 €	-3 982 €	-8 751 €	-63 065 €	0 €	0 €	9 280 €	47 269 €
16	42 580 €	0 €	211 116 €	-28 279 €	-8 663 €	-4 126 €	-6 028 €	-39 302 €	0 €	0 €	10 174 €	57 443 €
17	43 644 €	0 €	190 802 €	-28 279 €	-7 965 €	-4 275 €	-6 028 €	-13 927 €	0 €	0 €	11 090 €	68 533 €
18	44 736 €	0 €	169 765 €	-28 279 €	-7 243 €	-4 430 €	-6 028 €	13 108 €	13 108 €	-1 966 €	10 060 €	78 593 €
19	45 854 €	0 €	147 980 €	-28 279 €	-6 495 €	-4 590 €	-6 028 €	28 741 €	28 741 €	-4 311 €	8 673 €	87 266 €
20	47 000 €	0 €	125 421 €	-28 279 €	-5 720 €	-4 757 €	-6 028 €	30 496 €	30 496 €	-4 574 €	9 390 €	96 656 €
21	48 175 €	0 €	102 059 €	-28 279 €	-4 917 €	-4 929 €	-4 667 €	33 662 €	33 662 €	-5 049 €	9 917 €	106 574 €
22	49 380 €	0 €	77 866 €	-28 279 €	-4 086 €	-5 108 €	-4 667 €	35 518 €	35 518 €	-5 328 €	10 664 €	117 238 €
23	50 614 €	0 €	52 812 €	-28 279 €	-3 226 €	-5 294 €	-4 667 €	37 427 €	37 427 €	-5 614 €	11 426 €	128 664 €
24	51 880 €	0 €	26 867 €	-28 279 €	-2 335 €	-5 487 €	-4 667 €	39 391 €	39 391 €	-5 909 €	12 205 €	140 869 €
25	53 177 €	710 054 €	0 €	-28 279 €	-1 412 €	-5 687 €	-4 667 €	41 410 €	41 410 €	-163 797 €	557 020 €	697 889 €