

Immeuble de 4 lots | Sorbo-ocagnano



Prix d'achat FAI

320 000 €



Superficie

254 m²



Rendement brut

12,8 %

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

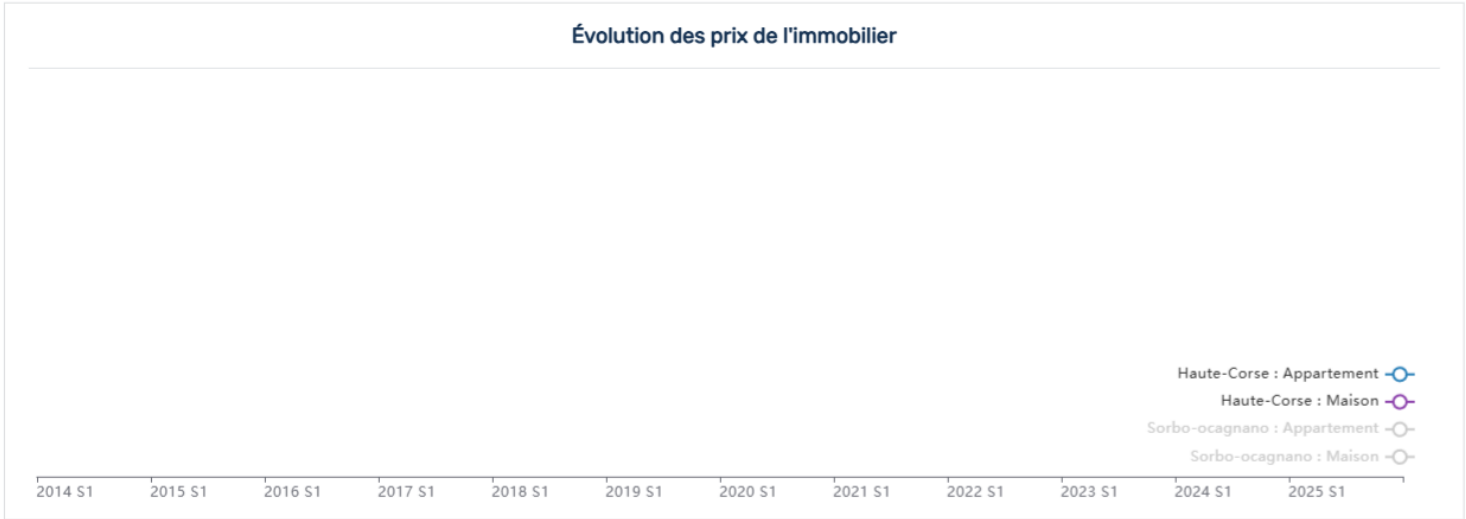
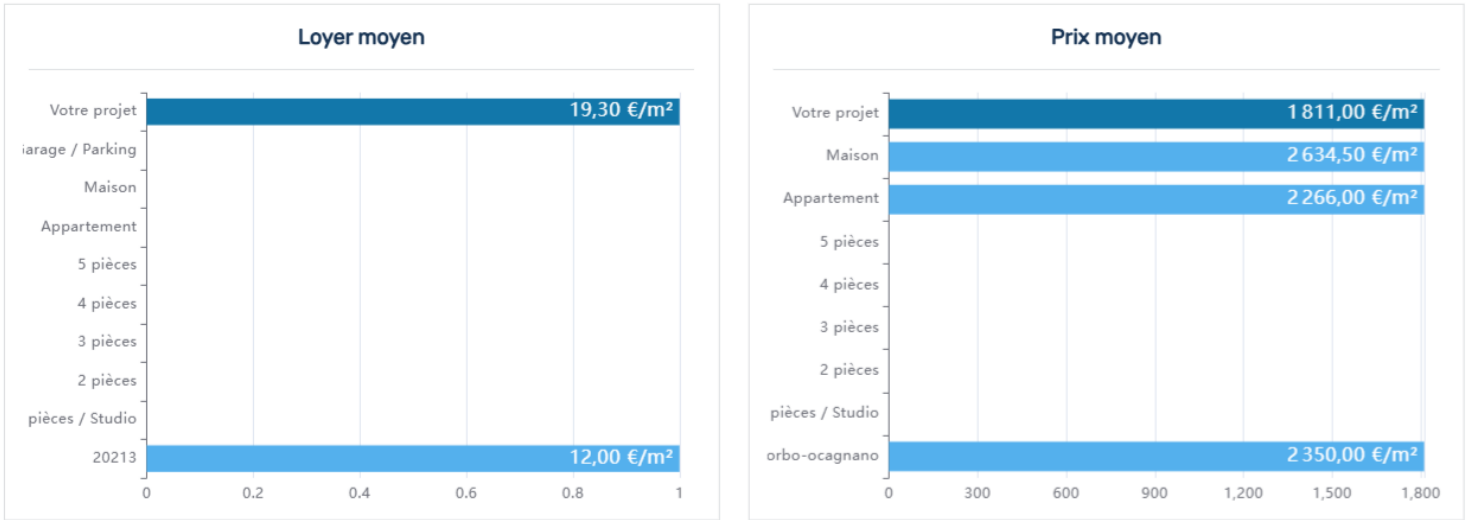
—



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

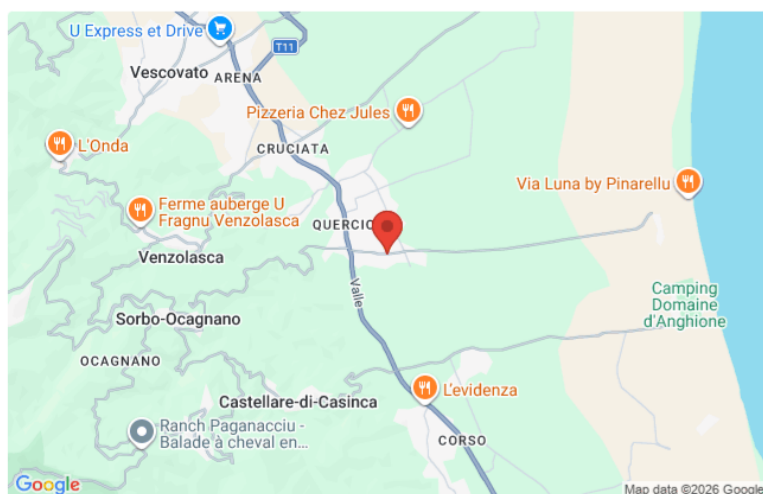
5



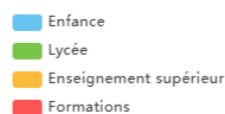
Entreprises

161

Localisation du bien



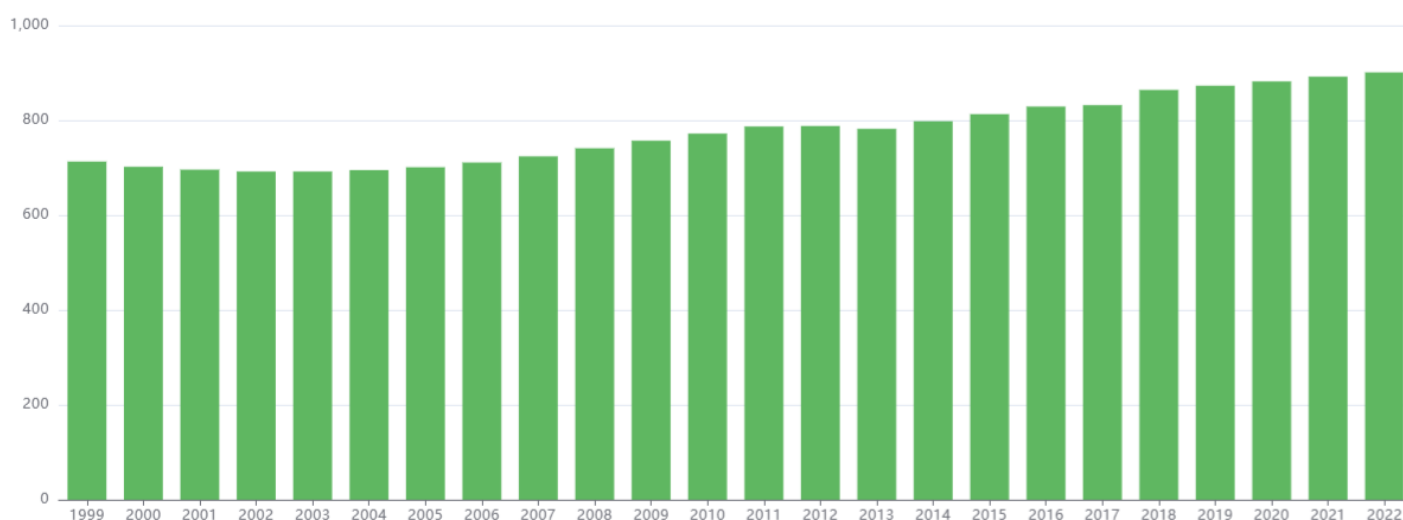
Écoles et universités



Répartition des commerces



Évolution de la population



Détail des lots



Prix Initial

340 000 €



Négociation

20 000 €



Loyer mensuel

4 890 €

Lot	Surface	Loyer HC	Loyer CC
Appartement T4 + jardin RDC	115 m²	2 220 €	2 220 €
Appartement T3 R+1	72 m²	1 500 €	1 500 €
Studio ou T2 R-1	30 m²	1 020 €	1 020 €
Garage	37 m²	150 €	150 €
Total		4 890 €/mois	4 890 €/mois
		58 680 €/an	58 680 €/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

4 890 €



Charges mensuelles
(avec crédit)

4 192 €



Cash-Flow

698 €



Rendement brut

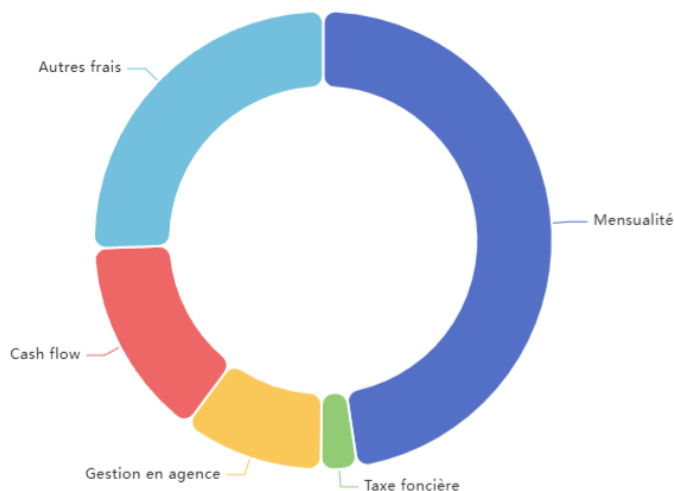
12,8 %



Rendement net

7,9 %

Répartition des charges mensuelles



Charges annuelles

Taxe foncière	1500 €/an
Assurance PNO	0 €/an
Gestion agence (10 %)	5 868 €/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	15000 €/an
Comptabilité / CGA / CFE	0 €/an
Total	22368 €/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	12,8 %
Rendement net	7,9 %
Cash-flow annuel	8 376 €
Cash-flow mensuel	698 €
Taux de couverture	47,6 %

Analyse patrimoniale



Loyers annuels HC
58 680 €

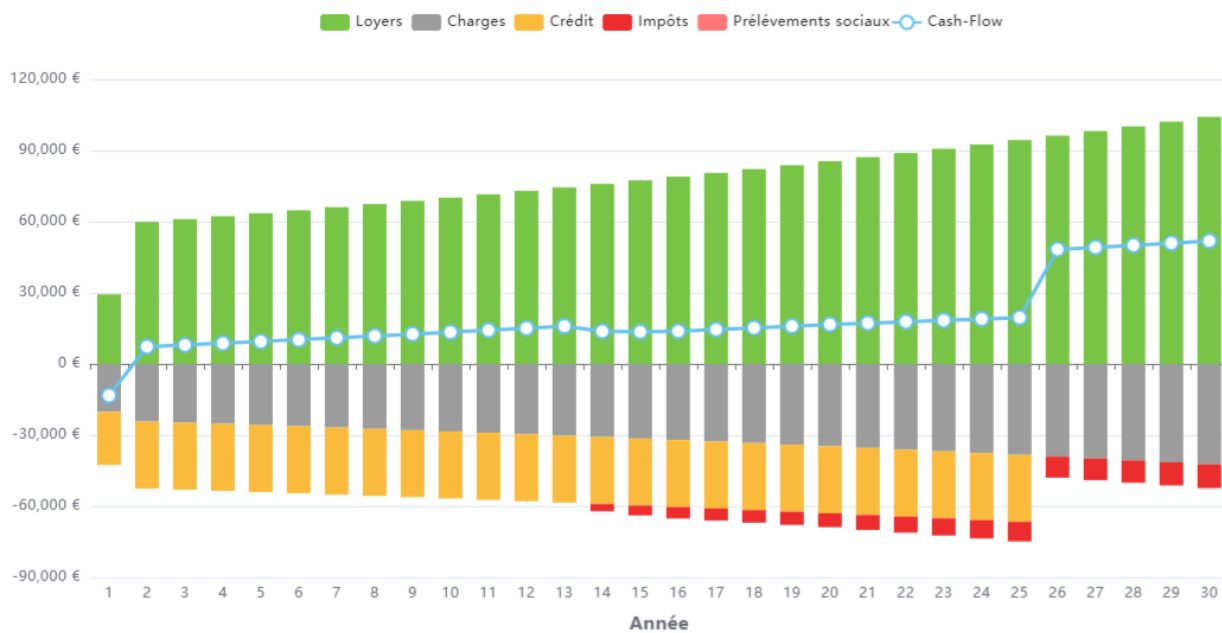


Amortissement
annuel moyen
18 400 €

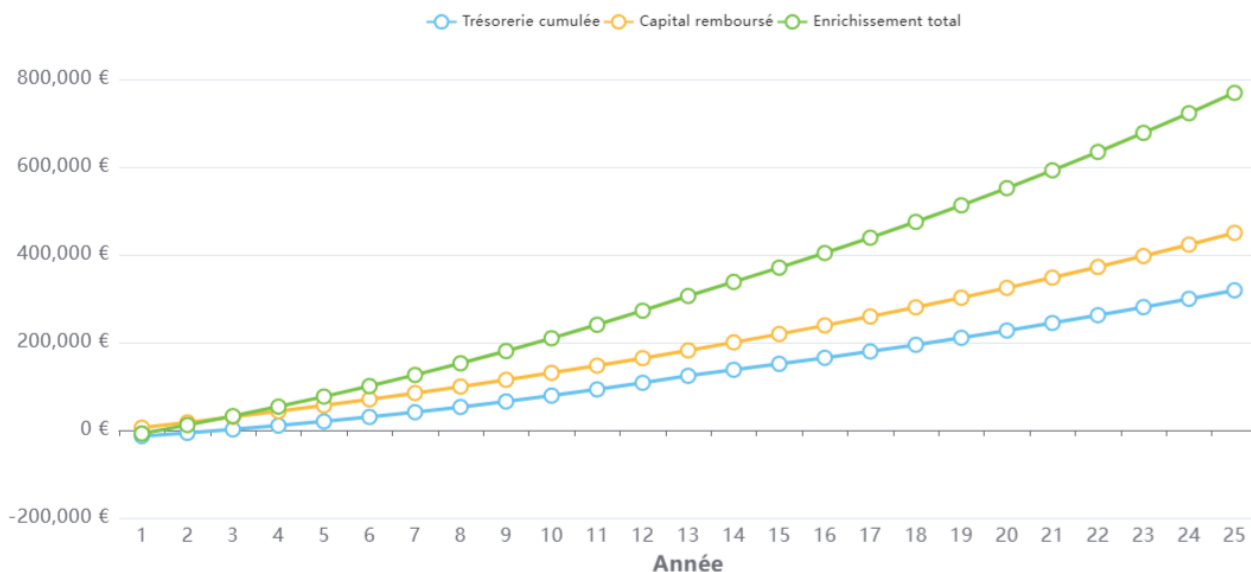


Choix du régime fiscal
SCI IS

Évolution du Cash-Flow



Évolution du capital net



Analyse fiscale



Cash-Flow Total
sur 25 ans

319 029 €



Valorisation du
foncier sur 5 ans

—

Bilan comptable prévisionnel

Loyers	Capital restant dû	Annuité	Intérêts d'emprunt	Charges	Amortissement	Cumul déficit ou bénéfice -	Base imposable	Impôts sur les sociétés	Cash-flow	Rendement net d'impôts	
1	29 340	444 143	-22 465	-16 607	-47 368	-41 615	-76 250	0	0	-13 292	1,99 %
2	59 854	432 117	-28 279	-16 253	-24 312	-24 115	-81 076	0	0	7 262	7,73 %
3	61 051	419 663	-28 279	-15 826	-24 798	-24 115	-84 763	0	0	7 973	7,88 %
4	62 272	406 766	-28 279	-15 383	-25 294	-24 115	-87 283	0	0	8 698	8,04 %
5	63 517	393 410	-28 279	-14 924	-25 800	-24 115	-88 604	0	0	9 438	8,20 %
6	64 787	379 580	-28 279	-14 449	-26 316	-24 115	-88 696	0	0	10 192	8,36 %
7	66 083	365 257	-28 279	-13 957	-26 842	-24 115	-87 526	0	0	10 962	8,53 %
8	67 405	350 425	-28 279	-13 448	-27 379	-24 115	-85 062	0	0	11 746	8,70 %
9	68 753	335 066	-28 279	-12 920	-27 927	-24 115	-81 271	0	0	12 547	8,88 %
10	70 128	319 160	-28 279	-12 374	-28 485	-24 115	-76 116	0	0	13 364	9,05 %
11	71 531	302 689	-28 279	-11 808	-29 055	-8 751	-54 199	0	0	14 196	9,23 %
12	72 961	285 632	-28 279	-11 222	-29 636	-8 751	-30 847	0	0	15 046	9,42 %
13	74 420	267 968	-28 279	-10 616	-30 229	-8 751	-6 021	0	0	15 912	9,61 %
14	75 909	249 676	-28 279	-9 987	-30 833	-8 751	20 316	20 316	-3 047	13 749	9,14 %
15	77 427	230 733	-28 279	-9 337	-31 450	-8 751	27 890	27 890	-4 183	13 514	9,09 %
16	78 976	211 116	-28 279	-8 663	-32 079	-6 028	32 205	32 205	-4 831	13 787	9,14 %
17	80 555	190 802	-28 279	-7 965	-32 720	-6 028	33 841	33 841	-5 076	14 479	9,30 %
18	82 166	169 765	-28 279	-7 243	-33 375	-6 028	35 520	35 520	-5 328	15 184	9,45 %
19	83 809	147 980	-28 279	-6 495	-34 042	-6 028	37 244	37 244	-5 587	15 901	9,60 %
20	85 486	125 421	-28 279	-5 720	-34 723	-6 028	39 014	39 014	-5 852	16 631	9,76 %
21	87 195	102 059	-28 279	-4 917	-35 418	-4 667	42 193	42 193	-6 329	17 169	9,88 %
22	88 939	77 866	-28 279	-4 086	-36 126	-4 667	44 060	44 060	-6 765	17 769	10,01 %
23	90 718	52 812	-28 279	-3 226	-36 848	-4 667	45 977	45 977	-7 244	18 346	10,14 %
24	92 532	26 867	-28 279	-2 335	-37 585	-4 667	47 945	47 945	-7 736	18 931	10,26 %
25	94 383	0	-28 279	-1 412	-38 337	-4 667	49 967	49 967	-8 242	19 525	10,39 %
26	96 271	0	0	0	-39 104	-4 667	52 500	52 500	-8 875	48 292	10,50 %
27	98 196	0	0	0	-39 886	-4 667	53 643	53 643	-9 161	49 149	10,68 %
28	100 160	0	0	0	-40 684	-4 667	54 809	54 809	-9 452	50 024	10,87 %
29	102 163	0	0	0	-41 497	-4 667	55 999	55 999	-9 750	50 916	11,07 %
30	104 207	0	0	0	-42 327	-4 667	57 212	57 212	-10 053	51 826	11,27 %