



Votre logo ici

Appartement | 2 pièces | 39 m² | Rennes



Prix d'achat FAI
130 000 €



Superficie
39 m²



Rendement brut
5,3 %

Descriptif du projet

Joli appartement de 2 pièces d'une surface optimisée de 39,86m², à 10 min en vélo du centre de Rennes.

Dans une très petite copropriété (5 logements) dans un quartier résidentiel proche de la rue de Vern, au deuxième étage sur 2.

Cet appartement traversant se compose d'une entrée, d'un séjour avec espace bureau ouvrant sur un balcon, d'une cuisine aménagée et semi équipée, d'une grande chambre avec placard et d'une salle d'eau avec wc.



Votre contact

Thomas Cornu
thomas@lybox.fr
Mobile : 06 00 00 00 00

Votre agence

181 Av. des Champs-Élysées
Tel : 01 02 03 04 05
www.lybox.fr

Analyse du secteur



Nombre d'habitants
217 728



Tension locative
8 / 8



Prix au m² moyen
3 630 € / m²

Informations sur la ville

Niveau de vie moyen par habitant

20 488 €

Taux de logements vacants

6,7 %

Taux d'étudiants

32,0 %

Taux de chômage

17,0 %

Taux de taxe foncière

25,8 %

Ancienneté des locataires

3,5 ans

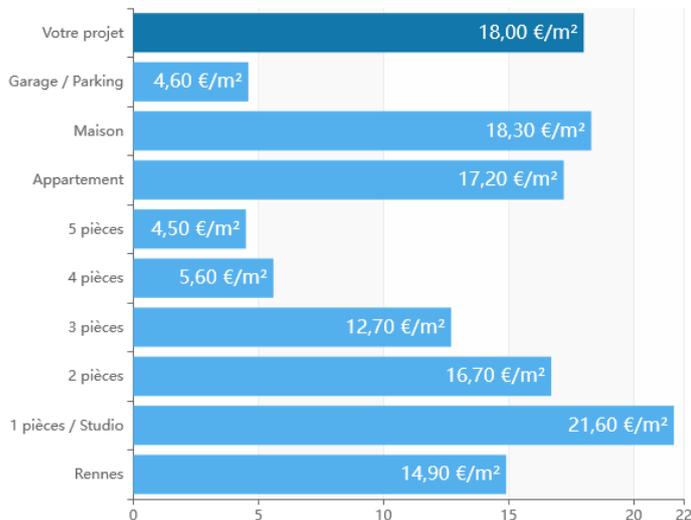
Part des ménages ayant au moins 1 voiture

69,3 %

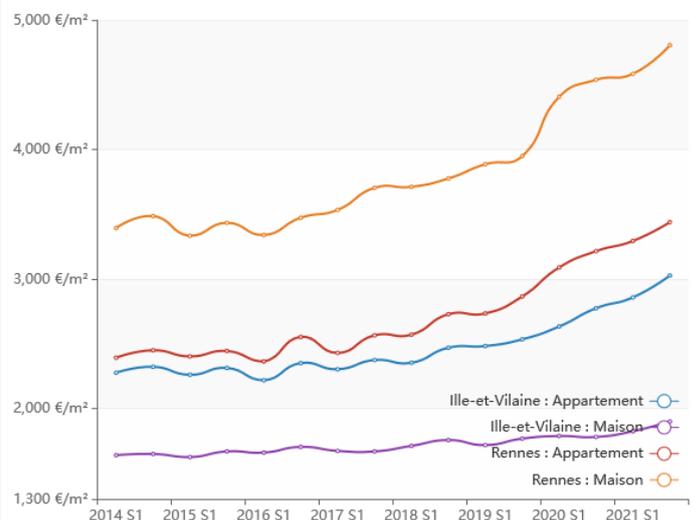
Part des ménages ayant une place de parking

56,3 %

Loyer moyen



Évolution des prix de l'immobilier



Analyse financière du projet

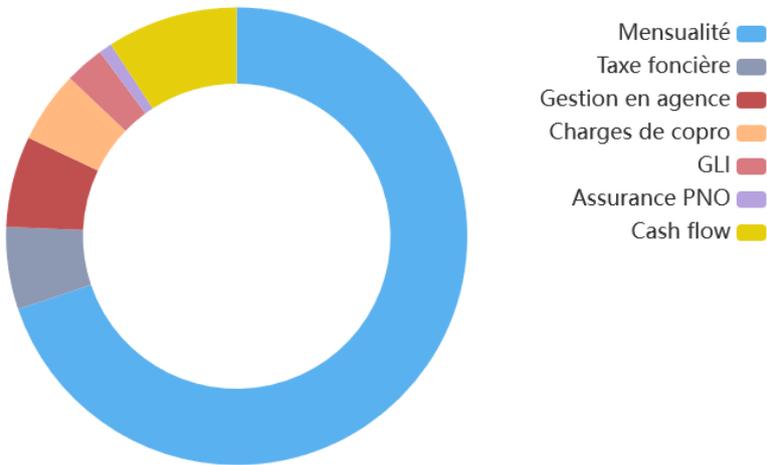
Loyer mensuel HC
702 €

Charges mensuelles
(avec crédit)
642 €

Rendement brut
5,3 %

Cash-Flow
60 €

Répartition des charges mensuelles



Charges annuelles

Taxe foncière	450 €/an
Assurance PNO	70 €/an
Gestion agence (6 %)	505,4 €/an
Frais de relocation	0 €/an
Garantie loyers impayés (2.5 %)	210,6 €/an
Charges de copropriété	400 €/an
Vacance locative (0 mois /an)	0 €/an
Autres frais	0 €/an
Comptabilité / CGA / CFE	600 €/an
Total	2 236 €/an

Achat

Prix d'achat FAI	130 000 €
Surface	39 m ²
Frais de notaire	11 050 €
Honoraires de chasse	8 000 €
Meubles	200 €
Travaux	5 000 €
Total achat	158 250 €

Crédit

Apport	40 000 €
Frais de cautionnement	2 000 €
Taux crédit	1 %
Taux assurance	0,1 %
Durée	25 ans
Annuité	5 472 €
Mensualité	456 €

Indicateurs clés

Prix au m ² à l'achat	3 333 €/m ²
Prix au m ² final	4 058 €/m ²
Rendement brut	5,3 %
Rendement net	3,9 %
Cash-flow annuel	716 €
Cash-flow mensuel	60 €
Taux de couverture	65 %



Analyse patrimoniale



Loyers annuels HC
8 424 €



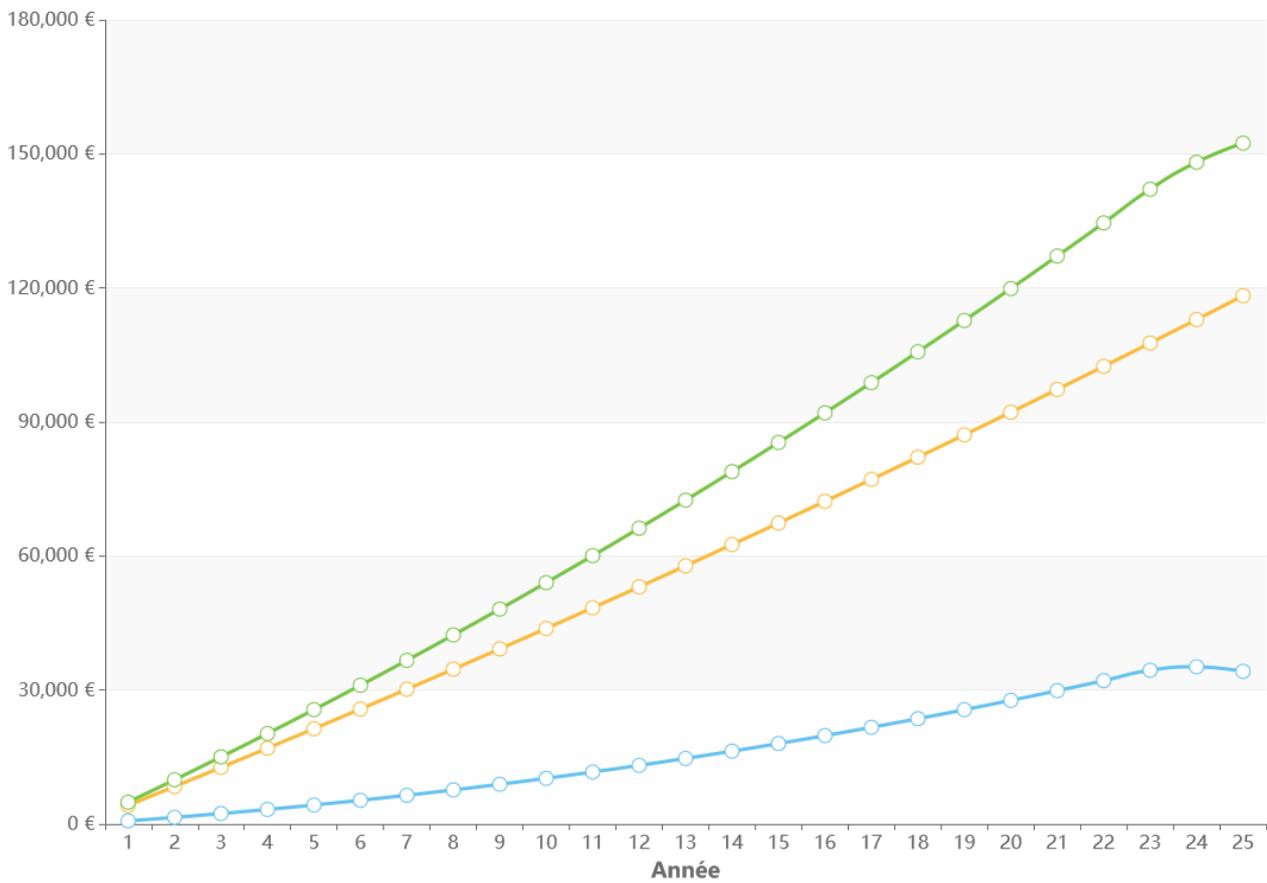
Amortissement annuel moyen
6 330 €



Valorisation du foncier sur 5 ans
17,0 %

Évolution du capital net

Trésorerie cumulée Capital remboursé Enrichissement total



Analyses et dossier effectués en partenariat avec  www.lybox.fr



Analyse fiscale



Prix de revente
estimé à 10 ans

230 000 €



Plus value potentielle

71 750 €



Choix du régime fiscal

LMNP reel

Bilan comptable prévisionnel

	Loyers	Capital restant dû	Annuité	Intérêts d'emprunt	Charges	Amortissement	Cumul déficit ou bénéfice	Base imposable	Prélèvements sociaux	Impôts sur le revenu	Cash-flow	Rendement net d'impôts
1	8 424 €	114 066 €	5 466 €	1 282 €	17 286 €	12 412 €	-22 556 €	0 €	0 €	0 €	722 €	3,91 %
2	8 504 €	109 839 €	5 466 €	1 240 €	2 250 €	12 412 €	-29 954 €	0 €	0 €	0 €	788 €	3,95 %
3	8 585 €	105 570 €	5 466 €	1 197 €	2 265 €	12 412 €	-37 243 €	0 €	0 €	0 €	854 €	3,99 %
4	8 666 €	101 258 €	5 466 €	1 154 €	2 280 €	12 412 €	-44 422 €	0 €	0 €	0 €	921 €	4,04 %
5	8 749 €	96 903 €	5 466 €	1 111 €	2 294 €	12 412 €	-51 491 €	0 €	0 €	0 €	988 €	4,08 %
6	8 832 €	92 504 €	5 466 €	1 067 €	2 309 €	12 412 €	-58 447 €	0 €	0 €	0 €	1 057 €	4,12 %
7	8 916 €	88 061 €	5 466 €	1 023 €	2 324 €	8 712 €	-61 590 €	0 €	0 €	0 €	1 126 €	4,17 %
8	9 000 €	83 573 €	5 466 €	978 €	2 339 €	8 712 €	-64 619 €	0 €	0 €	0 €	1 195 €	4,21 %
9	9 086 €	79 041 €	5 466 €	933 €	2 354 €	8 712 €	-67 533 €	0 €	0 €	0 €	1 266 €	4,25 %
10	9 172 €	74 462 €	5 466 €	888 €	2 369 €	8 712 €	-70 330 €	0 €	0 €	0 €	1 337 €	4,30 %
11	9 259 €	69 838 €	5 466 €	842 €	2 385 €	3 267 €	-67 564 €	0 €	0 €	0 €	1 409 €	4,34 %
12	9 347 €	65 167 €	5 466 €	795 €	2 400 €	3 267 €	-64 679 €	0 €	0 €	0 €	1 481 €	4,39 %
13	9 436 €	60 449 €	5 466 €	748 €	2 416 €	2 360 €	-60 767 €	0 €	0 €	0 €	1 554 €	4,44 %
14	9 526 €	55 684 €	5 466 €	701 €	2 432 €	2 360 €	-56 733 €	0 €	0 €	0 €	1 628 €	4,48 %
15	9 616 €	50 871 €	5 466 €	653 €	2 447 €	2 360 €	-52 576 €	0 €	0 €	0 €	1 703 €	4,53 %
16	9 708 €	46 010 €	5 466 €	605 €	2 463 €	1 634 €	-47 570 €	0 €	0 €	0 €	1 778 €	4,58 %
17	9 800 €	41 100 €	5 466 €	556 €	2 479 €	1 634 €	-42 439 €	0 €	0 €	0 €	1 855 €	4,63 %
18	9 893 €	36 140 €	5 466 €	507 €	2 495 €	1 634 €	-37 182 €	0 €	0 €	0 €	1 932 €	4,67 %
19	9 987 €	31 131 €	5 466 €	457 €	2 512 €	1 634 €	-31 796 €	0 €	0 €	0 €	2 009 €	4,72 %
20	10 082 €	26 071 €	5 466 €	406 €	2 528 €	1 634 €	-26 283 €	0 €	0 €	0 €	2 088 €	4,77 %
21	10 178 €	20 961 €	5 466 €	356 €	2 545 €	0 €	-19 005 €	0 €	0 €	0 €	2 167 €	4,82 %
22	10 274 €	15 799 €	5 466 €	304 €	2 561 €	0 €	-11 596 €	0 €	0 €	0 €	2 247 €	4,87 %
23	10 372 €	10 585 €	5 466 €	252 €	2 578 €	0 €	-4 055 €	0 €	0 €	0 €	2 328 €	4,93 %
24	10 470 €	5 319 €	5 466 €	200 €	2 595 €	0 €	3 621 €	3 621 €	623 €	1 012 €	774 €	3,94 %
25	10 570 €	0 €	5 466 €	147 €	2 612 €	0 €	7 811 €	7 811 €	1 344 €	2 184 €	-1 035 €	2,80 %
26	10 670 €	0 €	0 €	0 €	2 629 €	0 €	8 042 €	8 042 €	1 383 €	2 248 €	4 410 €	2,79 %
27	10 772 €	0 €	0 €	0 €	2 646 €	0 €	8 126 €	8 126 €	1 398 €	2 272 €	4 456 €	2,82 %
28	10 874 €	0 €	0 €	0 €	2 663 €	0 €	8 211 €	8 211 €	1 412 €	2 296 €	4 503 €	2,85 %
29	10 977 €	0 €	0 €	0 €	2 681 €	0 €	8 296 €	8 296 €	1 427 €	2 320 €	4 550 €	2,88 %
30	11 082 €	0 €	0 €	0 €	2 699 €	0 €	8 383 €	8 383 €	1 442 €	2 344 €	4 597 €	2,91 %