Local d'activité / Entrepôt, 170 m2, Perpignan (66000)

Annonce **C1312882** postée le **30/mai/2025**

Description de l'activité

Immeuble de rapport locatif vide avec emprise au sol de 57 m2 environ, sur 4 niveaux (Rez-de-chaussée, 1ér étage, 2ème étage, 3ème étage).

Chaque niveau représente une superficie de 45 m2 environ.

L'accès aux étages supérieurs se fait par la boutique avec vitrine en rez de chaussée : une cage d'escalier est à recréer autour de la tremie existante et permettant l'accès aux 3 appartements de type T2 en 1ér, 2ème et 3ème étage.

Les 3 appartements sont à rénover intégralement : Coût des travaux de rénovation estimés de 35 000 € par appartement; le coût du rétablissement de la cage d'escalier est de 10 000 € environ.

Soit un budget total de travaux de 115 000 €.

La valeur locative de l'immeuble est de 362 000 €: 3 appartements pour une valeur locative totale de 262 000 € avec un + provision mensuelle de charges locatives de 20 euros avec un taux de rentabilité nette de TF de 6 % + 1 local commercial pour une valeur locative totale de 100 000 € avec un + provision mensuelle de charges locatives de 20 € avec un taux de rentabilité nette de TF de 8 %.

La valeur locative nette de travaux garantissant un taux de rentabilité de 8% pour le local et de 6% pour les appartements s'élève à 247 000 euros.

L'immeuble est proposé à la vente à 182 000 euros FAI pour tenir compte du coût de rénovation de la toiture (devis estimatif déjà élaboré).

Une partie des travaux est donc financée par l'Etat grâce à l'économie d'Impôts liée au report sur 10 ans des déficits fonciers générés par les travaux de rénovation.

Surfaces locatives par niveau :

Rez-de-chaussée : surface au sol à usage de magasin de 45 m2 environ avec vitrine de 5/6 mètres

R+1: appartement de 45M2 à rénover avec 1 chambre.

R+2: appartement de 45M2 à rénover avec 1 chambre.

R+3: appartement de 45M2 à rénover avec 1 chambre.

Immeuble situé sur un bon emplacement (Place de la République / 66 000 PERPIGNAN).

Ce bien est réservé à des investisseurs initiés et avec un financement bancaire validé.

Diagnostic Performance Energie C- GES B Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard 1218 € indexées sur l'année 2021.

Surface commerciale : 170 m²

Loyer mensuel : 470 €
Logement de fonction présent :

oui

Informations sur la cession

Type d'opération :	titres de la société
Prix :	**162 000 €** FAI

Localisation

Localisation : **Perpignan (66000), Pyrénées Orientales, Languedoc-Roussillon**

Nombre d'habitants* à Perpignan : **120 489 (grande ville)**

Photos

Il n'y a pas de photos pour cette annonce.