

LOCAL
D'ACTIVITÉ
CAMBAIE



Investir dans l'immobilier commercial
Obtenir un rendement supérieur



Koytchaimmopro

TRANSACTIONS EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL

www.koytchaimmopro.com



L'offre Koytchaimmopro



Koytchaimmopro

TRANSACTIONS EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL

www.koytchaimmopro.com

BATIMENT INDUSTRIEL DANS LA ZONE ARTISANALE DE CAMBAIE





LOCAL D'ACTIVITÉ CAMBAIE



Une localisation
idéale

LOCAL
D'ACTIVITÉ
CAMBAIE

UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

Commune de Saint Paul, 23, Avenue du Piton Tréport, Références Cadastres : HN 87, formant le lot 71 du lotissement artisanal de la Zone Artisanale de Cambaie



- Situation Géographique
Idéalement situé dans la Zone Artisanale de Cambaie, ce bâtiment industriel bénéficie d'un emplacement stratégique dans l'ouest, à proximité du port.
- Accessibilité et dessertes
Très bonne desserte routière à la fois par le sud et par le nord

LOCAL
D'ACTIVITÉ
CAMBAIE

DES CARACTÉRISTIQUES ATTRAYANTES



- Terrain : 1559 m²
- Surface Atelier : 778 m²
- Atelier hauteur sous faîtage : 7,32
- Mezzanine bureaux : 280 m²
- 20 places de parking.
- Accès personnes à mobilité réduite.

A modern office lounge area featuring several bright red armchairs arranged around a dark wooden coffee table. The room has large glass walls with a decorative pattern of circular perforations. The ceiling is white with a grid of recessed lighting, and a large white pillar is visible in the background. The floor is a mix of light wood and grey carpet.

FOCUS SUR / Le local d'activités de 1058 m²



Koytcha immopro

TRANSACTIONS EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL

www.koytchaimmopro.com

LOCAL
D'ACTIVITÉ
CAMBAIE

LOCAL D'ACTIVITÉ DE 1058 M² 1/2



- Bâtiment industriel classique peu spécialisé en très bon état d'usage
- Il occupe une bonne partie de la parcelle non clôturée
- 3 accès séparés sur 3 rues différentes (2 angles de rue)
- Dallage béton, structure et charpente métallique, couverture et bardages en bacs acier nervurés
- Electricité aux normes de type industrielle
- Desservi, eau, électricité, téléphone, internet, assainissements (tout à l'égout), toilettes et locaux sociaux

LOCAL
D'ACTIVITÉ
CAMBAIE

LOCAL D'ACTIVITÉ DE 1058 M² 2/2



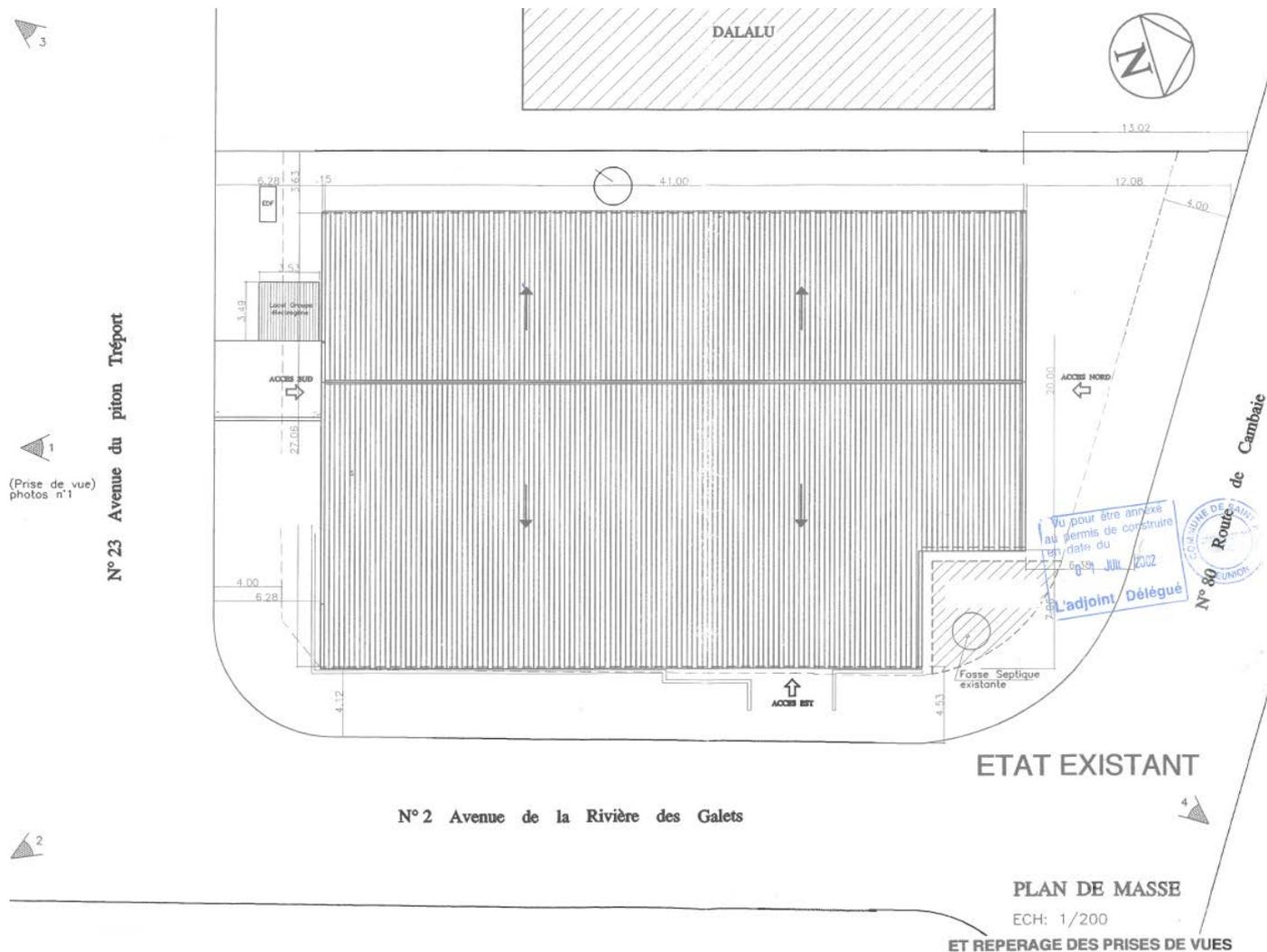
- Le stationnement à été organisé en épis le long du bâtiment
- Une plate forme extérieure bétonnée a été aménagée pour le déchargement des containers
- une mezzanine a été aménagée à usage de bureaux sur une partie de la superficie.
- Aménagements réalisés avec cloisons, structure aluminium panneaux mélaminés sous verre

PLAN DE MASSE DU BÂTIMENT



Koytcha immopro

TRANSACTIONS EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL



PLAN DES BUREAUX EN MEZZANINE





CONDITIONS FINANCIÈRES*

Conditions de vente et de location

▪ Prix FAI Acte En Mains	1 587 950 €
▪ Loyers annuel escomptés	155 712 €

Charges et fiscalité

▪ Taxe Foncière estimée	charges locataire €
▪ Charges annuelles estimées	Pas de charges de copropriété €

Rentabilité

Taux de rentabilité estimé de l'investissement	9,35 %
--	--------

** Simulations financières effectuées sur la base de nos estimations de marché et donc sujettes à variations à la hausse ou à la baisse ; sans garantie locative.*



SIMULATIONS FINANCIÈRES*

INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENT :	TAUX	MONTANT
Prix achat hors frais-com		1 400 000 €
Frais d'acquisition :	8,00%	112 000 €
Travaux HT		0 €
Commercialisation HT	5,00%	70 000 €
PRIX ACTE EN MAINS		1 582 000 €

PRIX ACTE EN MAINS TTC :		1 587 950 €
---------------------------------	--	--------------------

TVA A RECUPERER :		5 950 €
--------------------------	--	----------------



** Simulations financières effectuées sur la base de nos estimations de marché et donc sujettes à variations à la hausse ou à la baisse ; sans garantie locative.*



SIMULATIONS FINANCIÈRES*

INVESTISSEMENT

EXEMPLE DE SCHEMA DE FINANCEMENT :

Apport des associés :	182 000 €	11,46%
Prêt LT	1 400 000 €	88,16%
Relais TVA	5 950 €	0,37%
TOTAL :	1 587 950 €	
Durée :	15	

PRÊT LT :

Emprunt :	1 400 000 €
Durée :	15
Taux :	2,20%
Mensualité :	-9 139 €

** Simulations financières effectuées sur la base de nos estimations de marché et donc sujettes à variations à la hausse ou à la baisse ; sans garantie locative.*



SIMULATIONS FINANCIÈRES*

CONDITIONS DE LOCATION MENSUELLES DU MARCHÉ

ESTIMATION DE LA VALEUR LOCATIVE DU MARCHÉ :

	Surface	Px/m2	Estimation
Terrain :	1 559		0 €
Entrepôts	778	12	9 336 €
Bureaux	280	13	3 640 €
TOTAL ESTIMATION :			12 976 €

LOCATION MARCHÉ :

	TAUX	MONTANT
Caution :		25 952 €
Loyers bruts mensuels		12 976 €
Frais de gestion KI	5,00%	649 €
Loyer nets :		12 327 €
Durée amortissement		30
Revalorisation des loyers		1,00%

** Simulations financières effectuées sur la base de nos estimations de marché et donc sujettes à variations à la hausse ou à la baisse ; sans garantie locative.*



SIMULATIONS FINANCIÈRES*

CONDITIONS DE LOCATION MENSUELLES PESSIMISTE

ESTIMATION DE LA VALEUR LOCATIVE PESSIMISTE :

	Surface	Px/m2	Estimation
Terrain :	1 559		0 €
Entrepôts	778	9	7 002 €
Bureaux	280	9	2 520 €
TOTAL ESTIMATION :			9 522 €

LOCATION PESSIMISTE :

	TAUX	MONTANT
Caution :		19 044 €
Loyers bruts mensuels		9 522 €
Frais de gestion KI	5,00%	476 €
Loyer nets :		9 046 €
Durée amortissement		30
Revalorisation des loyers		1,00%

** Simulations financières effectuées sur la base de nos estimations de marché et donc sujettes à variations à la hausse ou à la baisse ; sans garantie locative.*



SIMULATIONS FINANCIÈRES*

RENTABILITÉ ESTIMÉE

RENTABILITE ESTIMEE

- Rentabilité nette :	9,35%
------------------------------	--------------

TRESORERIE DANS LA SCI :

- en année 2	103 957 €
- en année 5 :	232 208 €
- en année 10 :	476 954 €
- en année 15 :	762 154 €

Valeur de l'immobilier dans 15 ans : à 25 % de revalorisation	1 977 500 €
Trésorerie dans la SCI dans 15 ans ;	762 154 €
VALEUR TOTALE :	2 739 654 €

Taux de placement :	26,06%
----------------------------	---------------



** Simulations financières effectuées sur la base de nos estimations de marché et donc sujettes à variations à la hausse ou à la baisse ; sans garantie locative.*



SIMULATIONS FINANCIÈRES*

RENTABILITÉ PESSIMISTE ESTIMÉE

RENTABILITE PESSIMISTE

- Rentabilité nette :	6,86%
------------------------------	--------------

TRESORERIE DANS LA SCI :

- en année 2	17 904 €
- en année 5 :	24 444 €
- en année 10 :	58 090 €
- en année 15 :	121 422 €

Valeur de l'immobilier dans 15 ans : à 25 % de revalorisation	1 977 500 €
Trésorerie dans la SCI dans 15 ans ;	121 422 €
VALEUR TOTALE :	2 098 922 €

Taux de placement :	23,69%
----------------------------	---------------



** Simulations financières effectuées sur la base de nos estimations de marché et donc sujettes à variations à la hausse ou à la baisse ; sans garantie locative.*



Maïk ALIDINA
45, rue Alexis De Villeneuve
97 400 Saint Denis
Tél : 06 93 94 01 07
maik@kip.re



Koytchaimmopro

TRANSACTIONS EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL

www.koytchaimmopro.com