Exemple de rapport évaluation et développement de projet

Développement et évaluation de projet

Thomasweg 19
3097 Liebefeld

Val. de marché au 31.10.2021	**31'641'000 CHF**
Date de l'évaluation	31.10.2021
But de l'évaluation	Exemple de rapport

Client

Muster AG
Muster Str. 29
8000 Zürich

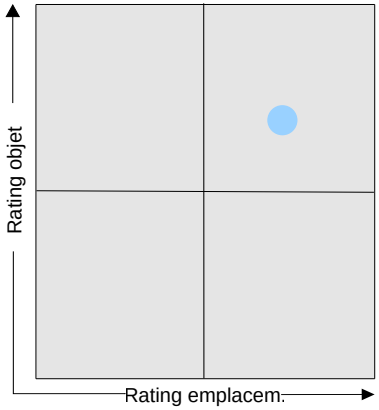
Estimateur

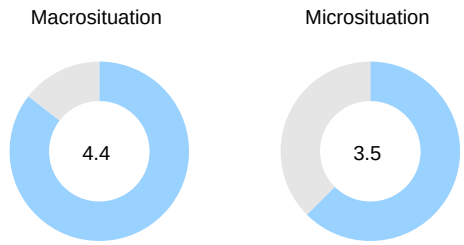
Fahrländer Partner FPRE
Max Muster
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Chef de projet: Max Muster
Date de visite: 30.10.2021

Vue d’ensemble

Profil de qualité développement de projet





Valeur de marché selon actualisation propre, rating total

			Rendement brut	Rendement net
Valeur de marché brute		37'225'000 CHF	6.3%	3.6%
Marge de securité	(15 %)	5'584'000 CHF		
Val. de marché au 31.10.2021		31'641'000 CHF	7.5%	4.3%
		3'262 CHF /m² ST		
Val. de marché au déb. de constr.		38'432'000 CHF	6.2%	3.6%
Val. de marché à la finalisation		84'843'000 CHF	3.0%	2.5%

Emplacement

Source: geo.admin.ch

Description brève

Toutes les informations contenues dans ce rapport sont fictives. L'objet n'existe pas.

Chiffres clés

Répartition des revenus

	Produits					Objets vacants		
Utilisation	Nombre	SUP (m²)	CHF/m²a	CHF	CHF/a	Année 1 (%)	Année 2 (%)	À long terme (%)
PPE	25	2'595	8'238	21'377'000	-	-	-	-
AL	70	5'874	243	-	1'429'440	5.0	2.0	0.2
Bureau	-	1'680	160	-	268'800	20.0	10.0	3.5
Commerce de détail	-	560	215	-	120'400	20.0	10.0	3.5
Artisanat	-	-	-	-	-	-	-	4.0
Autre	122	160	-	1'305'000	174'080	28.5	18.9	1.5
Produit total	217	10'869	-	22'682'000	1'992'720	-	-	-

Coûts de la construction

	CHF	CHF/m² SUP	CHF/m² SE	CHF/m³ ECA
Coûts de la construction CFC 1-9	42'579'280	3'917	2'250	726
Frais de construction CFC 2	37'794'800	3'477	1'997	644
Frais de construction CFC 0, 1.1, 1.2	480'000	-	-	-
Coûts de la construction CFC 0-9	43'059'280	-	-	-

Axe de temps réalisation du projet

Début planification	-
Début de construction	2022 Avril
Finalisation	2024 Avril
Après achèvement (jusqu'à)	-
Échéance CFC 0, 1.1, 1.2	2022 Janvier

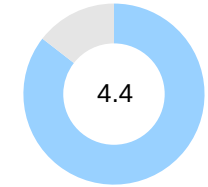
Échéance CFC 1-9

Début planification - Début construction	0.0 %		
Début construction – achèvement	50.0 % Année 1	50.0 % Année 2	0.0 % Année 3
Après achèvement	0.0 %		

Table des matières

Vue d’ensemble	Page 1
Table des matières	Page 3
Macrosituation	Page 4
Microsituation Habitation, Könizstrassse	Page 6
Microsituation Habitation, Thomasweg	Page 7
Microsituation Bureau	Page 8
Microsituation Commerce de détail	Page 9
Analyse de la microsituation	Page 10
Terrain	Page 11
Distribution des utilisations	Page 12
Groupes cibles / Concept d'utilisat. appartements, Könizstrassse	Page 13
Groupes cibles / Concept d'utilisat. appartements, Thomasweg	Page 15
Répartition des revenus	Page 17
Coûts de la construction basé sur SUP (CFC 1-9)	Page 18
Coûts de la construction / Axe de temps réalisation du projet	Page 19
Evolution du rendement (réel)	Page 20
Prognostic des cashflows (réel)	Page 21
Configuration d'évaluation, Actualisation et Valeur de marché	Page 22
Analyse de sensibilité	Page 23
Registre des documents	Page 24
Contexte / Mention légale	Page 25
Glossaire / Terminologie	Page 26

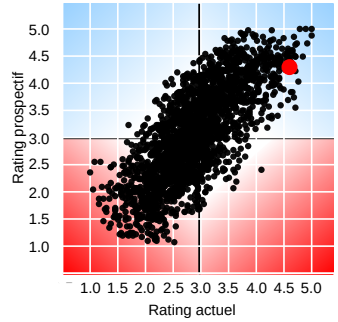
Macrosituation



Analyse d'emplacement

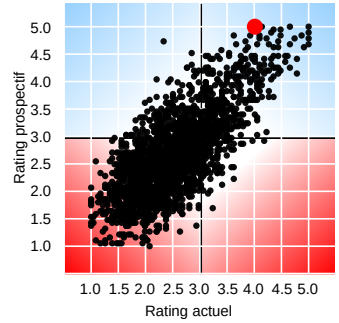
Rating de la macro-situation habitation

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché et rés. de zones à bâtir	4.5	5.0
Evolution de la population	4.0	4.0
Couches sociales	4.5	3.0
Charge fiscale	2.0	3.0
Evolution de l'offre	Evolution de l'offre = évolution de la demande	
Tension act. du marché et tendances		élevé, stable
Rating total - habitation	4.60	4.30
Evaluation	Excellent emplacement avec un potentiel d'amélioration défavorable	



Rating de la macro-situation bureau

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché et rés. de zones à bâtir	4.0	5.0
Evolution des emplois bureau	2.5	4.5
Branches à forte valeur ajoutée	3.5	5.0
Charge fiscale	1.0	3.0
Evolution de l'offre	Evolution de l'offre = évolution de la demande	
Tension act. du marché et tendances		moyen - élevé, en baisse-stable
Rating total - bureau	4.01	5.00
Evaluation	Très bon emplacement avec un net potentiel d'amélioration	



Description macrosituation

Liebefeld est un lieu à Köniz. Selon la définition de l'OFS, Köniz est une «commune urbaine d'emploi» dans la grande agglomération de Bern qui compte 423'684 habitants (2020) et 193'906 ménages (2019). La commune de Köniz compte 42'381 habitants (2020), répartis sur 19'148 ménages (2019); la taille moyenne d'un ménage est de 2.2 personnes. Le solde migratoire moyen entre 2014 et 2019 est de 271 personnes. Selon Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo, en 2019, 40.3% des ménages appartiennent aux couches sociales supérieures (Suisse: 32.8%), 29.6% aux couches sociales moyennes (Suisse: 32%) et 30.1% aux couches sociales modestes (Suisse: 35.2%). Entre 2017 et 2020, la charge fiscale moyenne pour familles et célibataires est restée stable. Selon le recensement des entreprises de l'OFS (STATENT), la commune de Köniz compte 2'259 entreprises avec 22'338 employés en 2018. Ceci correspond à une croissance de 117 entreprises et à une croissance de 675 employés depuis 2012. Sur les 17'063 équivalents à plein temps, 246.5 (1%) se trouvent dans le secteur primaire, 3'471 (20%) dans le secteur secondaire et 13'346 (78%) dans le secteur tertiaire.

Les centres les plus proches en transport individuel sont Bern (11 min.), Schwarzenburg (16 min.) et Murten (22 min.). En transports publics, les centres plus proches sont Bern (24 min.), Schwarzenburg (27 min.) et Burgdorf (38 min.).

À la fin 2019, la commune compte un effectif de 21'782 unités d'habitations, dont 3'363 maisons individuelles et 18'419 appartements dans des immeubles. Avec 15.4%, la quote-part des maisons individuelles est inférieure à la moyenne nationale (21.8%).

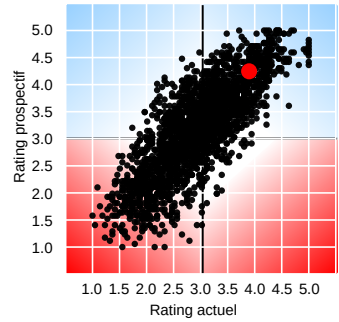
L'activité moyenne de nouvelles constructions est de 152 appartements par année entre 2014 - 2019, 0.72% de l'effectif 2014. Avec 0.62% (135 appartements), le taux de logements vacants est fortement inférieur à la moyenne nationale (1.72%). Des 135 appartaments, 100% sont dans d'anciennes constructions et 90% sont des appartements locatifs.

Selon le modèle prospectif du logement de FPRE, on attend dans la commune de Köniz dans les prochains 16 ans (2019-2035, scénario moyen avec une politique d'aménagement du territoire inchangée) une demande supplémentaire de 2'042 appartements (soit par an: 128).

Selon le modèle d'évaluation hédoniste de FPRE (données prises en compte jusqu'au 30 Juin 2021), le niveau de prix de la propriété privée (construction nouvelle moyenne) est de 12'785 CHF/m² pour les maisons individuelles et de 8'267 CHF/m² pour les propriétés par étage. Le loyer de marché net des appartements moyennement bien situés est de 221 CHF/m²a. Pour une maison individuelle typique, les valeurs intérieures des terrains à bâtir (viabilisé) se trouvent, entre 1'320 - 1'720 CHF/m² et pour un immeuble de plusieurs logements typique entre 1'490 - 1'970 CHF/m² (PPE) resp. 1'810 - 3'170 CHF/m² (AL) selon l'emplacement. En comparaison régionale, le niveau de prix est sous moyen.

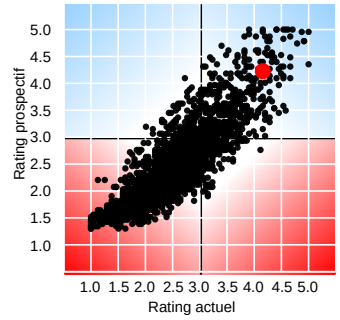
Rating de la macro-situation vente

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché et rés. de zones à bâtir	3.0	4.0
Evolution des emplois vente	4.0	4.0
Pouvoir d'achat	3.0	2.5
Evolution de l'offre	Evolution de l'offre = évolution de la demande	
Tension act. du marché et tendances	très élevé, fortement en baisse	
Rating total - vente	3.90	4.25
Evaluation	Bon emplacement avec un potentiel d'amélioration relatif	



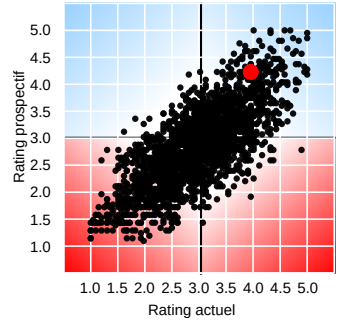
Rating de la macro-situation industrie de pointe

	Rating actuel	Rating prospectif
Développement employés ind. de pointe	2.0	4.5
Evolution des emplois vente	4.0	4.0
Accessibilité hautes écoles	3.5	3.5
Charge fiscale	1.0	3.0
Evolution de l'offre	Evolution de l'offre = évolution de la demande	
Rating total industrie de pointe	4.07	4.31
Evaluation	Très bon emplacement avec un potentiel d'amélioration constant	



Rating de la macro-situation artisanat / industrie traditionnelle

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché et rés. de zones à bâtir	4.5	4.5
Développement employés ind. trad.	2.0	2.0
Accessibilité TIM.	3.5	3.5
Charge fiscale	1.0	3.0
Evolution de l'offre	Evolution de l'offre = évolution de la demande	
Rating total industrie traditionnelle	3.96	4.23
Evaluation	Bon emplacement avec un potentiel d'amélioration relatif	



Depuis le premier trimestre 2000, les prix pour une maison individuelle moyenne dans la région MS Bern ont augmenté de 104.2% (terrain à bâtir pour MI: 205.8%), l'évolution des prix des logements moyens en copropriété est de 107.9% (terrain à bâtir pour MPF avec PPE: 244.3%). Depuis le 1er trimestre 2008, les loyers de marché pour des AL sont changés de 6.7% (terrain à bâtir pour MPF avec AL: 162.8%). Selon FPRE, le niveau des valeurs immobilières de Liebefeld est très élevé.
Mesuré par la quote-part des équivalents plein temps (EPT), selon le recensement des entreprises de l'OFS, les branches les plus importantes à Köniz sont les branches «Administration publique et défense; sécurité sociale obligatoire» (11.5% des EPT), «Télécommunications» (7.8% des EPT) et «Activités d'architecture et d'ingénierie; activités de contrôle et analyses techniques» (6.1% des EPT).
Selon l'Office fédéral du développement territorial, Köniz dispose d'une zone à bâtir de 759 hectares. La quote-part de la surface prévue pour des activités est de 17% environ, dont au moins 23% (largeur de bande: 23% - 28%) est non construite en 2017, ce que signifie une surface disponible pour des activités économiques d'au moins 29.4 hectares (largeur de bande: 29.4 - 35.8 hectares). La quote-part de la surface des réserves pour des activités économiques à Köniz est au-dessus de la région MS Bern (au moins 16%) et au-dessous de la région FPRE Mittelland (au moins 24%).
Selon les modèles d'évaluation hédoniste de FPRE (données prises en compte jusqu'au 30 Juin 2021), le loyer du marché d'une surface de bureau typique (nouvelle construction) se trouve à 167 CHF/m². Les loyers pour des surfaces de vente typiques sont de 246 CHF/m². Selon le modèle prospectif de FPRE, une demande supplémentaire de 160'784 m² (+10.6%, 9'458 m² par an) de surface brute dans le domaine des commerces est attendue dans la commune de Köniz entre 2018 et 2035 (scénario moyen). Les valeurs intérieures des terrains à bâtir (viabilisé) se trouvent, selon la micro-situation, pour un immeuble administratif typique entre 170 - 705 CHF/m² et pour un immeuble d'arcade typique entre 675 - 1'350 CHF/m². Pour un immeuble commercial typique à une micro-situation moyenne, ces valeurs se trouvent entre 415 - 505 CHF/m². Depuis le 1er trimestre 2008 les loyers de marché pour les surfaces administratives dans la Région MS Bern ont baissé de -10.7%. Les valeurs intérieures de terrain à bâtir (viabilisé) pour les immeubles de bureaux ont baissé pendant la même période de -9.8%.

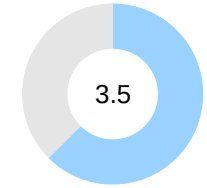
Interprétation des ratings

La notation macro-situation actuelle et prospective de FPRE évalue un emplacement en comparaison à tout autre site. Il s'agit d'une notation relative. Une amélioration de notation prospective face à la notation actuelle peut donc représenter un développement négatif dans un marché en déclin, ce qui s'avère moins défavorable qu'une évolution dans le marché global.

Ratings relatifs

4.50 - 5.00: excellent	3.00 - 3.49: moyen
4.00 - 4.49: trés bon	2.50 - 2.99: défavorable
3.50 - 3.99: bon	2.00 - 2.49: mauvais

Microsituation Habitation, Könizstrassse



Habitation, Könizstrassse

Ensoleillement	avec soleil du matin
Vue	vue au loin limitée
Image du quartier	situation moyenne
Services	joignable à pied
Loisirs/détente	joignable à pied
Transports publics	bonne desserte
Desserte routière	excellente desserte
Nuisances sonores	nuisances sonores mineures
Conditions défavorables	-
Microsituation	3.5 - emplacement moyen supérieur

Description microsituation

La/L' appartement locatif se trouve à Thomasweg 19 dans le quartier Liebefeld, dans la commune de Köniz. Dans l'ensemble, il's'agit d'un emplacement moyen supérieur pour une utilisation résidentielle (3.5 de 5.0).

L'emplacement a le soleil le matin et une vue au loin limitée. Il s'agit d'un emplacement plat, la pente est entre 0.0 et 3.0 degrés.

Pour une utilisation résidentielle, l'image du quartier est moyenne, il s'agit d'un emplacement moyen dans une zone résidentielle. Le voisinage est caractérisé par des anciens bâtiments, la majorité des bâtiments ont été construits entre 1945 et 1967. À proximité de l'emplacement (dans un rayon de 150 mètres), les personnes les plus représentés sont des personnes d'âge moyen avec 28% . Suivis des jeunes personnes avec 27%, des personnes d'âge élevé avec 25% et des enfants avec 20%. Conformément à l'anaylse des segments de la demande du marché du logement (FPRE & sotomo), les ménages de classe basse avec 41% (36% dans la localité) la classe sociale dominante à proximité de l'emplacement. Il y a aussi 34% de ménages de classe haute et 25% de ménages de classe moyenne. La phase de vie prédominante (FPRE & sotomo) est constituée par des couples avec enfants.

Dans un rayon de 300 mètres il y a un commerçant(s) de détail. Le commerce de détail le plus proche est un Denner qui se situe environ à 285 mètres. Le centre commercial le plus proche se situe à 2.4 kilomètres. Accessible à pied il y a 2 prestataire(s) de services (Banque, poste, etc.) ainsi que 8 restaurants. Par ailleurs les prestataires de services sont en général principalement accessible à pied.

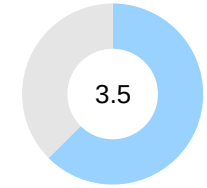
Des installations récréatives sont également accessible à pied. Il y a des zones récréatives à proximité. La prochaine zone aquatique est un lac, se situant environ à 1.3 kilomètres. La prochaine forêt se situe environ à 275 mètres.

L'emplacement dispose d'une bonne desserteau réseau des transports publics et d'une excellente desserteau réseau routier. Le prochain arrêt de transports publics est à 75 mètres. Le niveau de qualité de la desserte par les transports publics est noté: A (très bonne desserte). Le prochain accès à l'autoroute se trouve à 1.3 kilomètres.

L'emplacement est très calme jusqu'à sans nuisances. Le bruit routier durant la journée est de 52 et durant la nuit de 43 décibels. Il n'y pas de nuisances sonores dues au trafic aérien.

Il n'y a pas d'éléments indiquant quelconques facteurs négatifs à proximité de l'emplacement.

Microsituation Habitation, Thomasweg



Habitation, Thomasweg

Ensoleillement	très ensoleillé
Vue	vue au loin limitée
Image du quartier	situation moyenne
Services	joignable principalement à pied
Loisirs/détente	joignable à pied
Transports publics	bonne desserte
Desserte routière	excellente desserte
Nuisances sonores	très calme/sans nuisances
Conditions défavorables	aucune
Microsituation	3.5 - emplacement moyen supérieur

Description microsituation

La/L' propriété par étage se trouve à Thomasweg 19 dans le quartier Liebefeld, dans la commune de Köniz. Dans l'ensemble, il's'agit d'un emplacement moyen supérieur pour une utilisation résidentielle (3.5 de 5.0).

L'emplacement a un très bon ensoleillement et une vue au loin limitée. Il s'agit d'un emplacement plat, la pente est entre 0.0 et 3.0 degrés.

Pour une utilisation résidentielle, l'image du quartier est moyenne, il s'agit d'un emplacement moyen dans une zone résidentielle. Le voisinage est caractérisé par des anciens bâtiments, la majorité des bâtiments ont été construits entre 1945 et 1967. À proximité de l'emplacement (dans un rayon de 150 mètres), les personnes les plus représentés sont des personnes d'âge moyen avec 28% . Suivis des jeunes personnes avec 27%, des personnes d'âge élevé avec 25% et des enfants avec 20%. Conformément à l'anaylse des segments de la demande du marché du logement (FPRE & sotomo), les ménages de classe basse avec 41% (36% dans la localité) la classe sociale dominante à proximité de l'emplacement. Il y a aussi 34% de ménages de classe haute et 25% de ménages de classe moyenne. La phase de vie prédominante (FPRE & sotomo) est constituée par des couples avec enfants.

Dans un rayon de 300 mètres il y a un commerçant(s) de détail. Le commerce de détail le plus proche est un Denner qui se situe environ à 285 mètres. Le centre commercial le plus proche se situe à 2.4 kilomètres. Accessible à pied il y a 2 prestataire(s) de services (Banque, poste, etc.) ainsi que 8 restaurants. Par ailleurs les prestataires de services sont en général principalement accessible à pied.

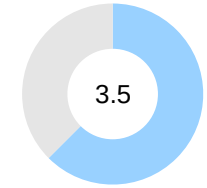
Des installations récréatives sont également accessible à pied. Il y a des zones récréatives à proximité. La prochaine zone aquatique est un lac, se situant environ à 1.3 kilomètres. La prochaine forêt se situe environ à 275 mètres.

L'emplacement dispose d'une bonne desserteau réseau des transports publics et d'une excellente desserteau réseau routier. Le prochain arrêt de transports publics est à 75 mètres. Le niveau de qualité de la desserte par les transports publics est noté: A (très bonne desserte). Le prochain accès à l'autoroute se trouve à 1.3 kilomètres.

L'emplacement est très calme jusqu'à sans nuisances. Le bruit routier durant la journée est de 52 et durant la nuit de 43 décibels. Il n'y pas de nuisances sonores dues au trafic aérien.

Il n'y a pas d'éléments indiquant quelconques facteurs négatifs à proximité de l'emplacement.

Microsituation Bureau



Bureau

Image du quartier	Objet isolé dans une zone d'habitation / d'industrie
Services	joignable principalement à pied
Transports publics	bonne desserte
Desserte routière	excellente desserte
Nuisances sonores	calme
Conditions défavorables	-
Microsituation	3.5 - emplacement moyen supérieur

Description microsituation

La/L' surface de bureau se trouve à Thomasweg 19 dans le quartier Liebefeld, dans la commune de Köniz. Dans l'ensemble, il's'agit d'un emplacement moyen supérieur pour des surfaces de bureau (3.5 de 5.0).

Pour une utilisation de bureau, l'image du quartier est mauvaise, il s'agit d'un objet isolé dans cette zone dans une zone résidentielle. Le voisinage est caractérisé par des anciens bâtiments, la majorité des bâtiments ont été construits entre 1945 et 1967. À proximité de l'emplacement (dans un rayon de 150 mètres), les personnes les plus représentés sont des personnes d'âge moyen avec 28% . Suivis des jeunes personnes avec 27%, des personnes d'âge élevé avec 25% et des enfants avec 20%. Conformément à l'anaylse des segments de la demande du marché du logement (FPRE & sotomo), les ménages de classe basse avec 41% (36% dans la localité) la classe sociale dominante à proximité de l'emplacement. Il y a aussi 34% de ménages de classe haute et 25% de ménages de classe moyenne. La phase de vie prédominante (FPRE & sotomo) est constituée par des couples avec enfants.

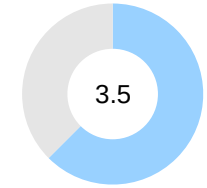
Dans un rayon de 300 mètres il y a un commerçant(s) de détail. Le commerce de détail le plus proche est un Denner qui se situe environ à 285 mètres. Le centre commercial le plus proche se situe à 2.4 kilomètres. Par ailleurs les prestataires de services sont en général principalement accessible à pied.

Des installations récréatives sont également accessible à pied. Il y a des zones récréatives à proximité. La prochaine zone aquatique est un lac, se situant environ à 1.3 kilomètres. La prochaine forêt se situe environ à 275 mètres.

L'emplacement dispose d'une bonne desserteau réseau des transports publics et d'une excellente desserteau réseau routier. Le prochain arrêt de transports publics est à 75 mètres. Le niveau de qualité de la desserte par les transports publics est noté: A (très bonne desserte). Le prochain accès à l'autoroute se trouve à 1.3 kilomètres.

L'emplacement est calme. Le bruit routier durant la journée est de 52 et durant la nuit de 43 décibels. Il n'y pas de nuisances sonores dues au trafic aérien.
Il n'y a pas d'éléments indiquant quelconques facteurs négatifs à proximité de l'emplacement.

Microsituation Commerce de détail



Commerce de détail

Image du quartier	Moyen site de passage
Services	joignable seulement en partie à pied
Transports publics	bonne desserte
Desserte routière	excellente desserte
Nuisances sonores	calme
Conditions défavorables	aucune
Microsituation	3.5 - emplacement moyen supérieur

Description microsituation

La/L' surface de vente se trouve à Thomasweg 19 dans le quartier Liebefeld, dans la commune de Köniz. Dans l'ensemble, il's'agit d'un emplacement moyen supérieur pour des surfaces commerciales ou de vente (3.5 de 5.0).

Pour une utilisation commerciale ou de vente, l'image du quartier est moyen, il s'agit d'un emplacement avec passage moyen dans une zone résidentielle. Le voisinage est caractérisé par des anciens bâtiments, la majorité des bâtiments ont été construits entre 1945 et 1967. À proximité de l'emplacement (dans un rayon de 150 mètres), les personnes les plus représentés sont des personnes d'âge moyen avec 28% . Suivis des jeunes personnes avec 27%, des personnes d'âge élevé avec 25% et des enfants avec 20%. Conformément à l'anaylse des segments de la demande du marché du logement (FPRE & sotomo), les ménages de classe basse avec 41% (36% dans la localité) la classe sociale dominante à proximité de l'emplacement. Il y a aussi 34% de ménages de classe haute et 25% de ménages de classe moyenne. La phase de vie prédominante (FPRE & sotomo) est constituée par des couples avec enfants.

Dans un rayon de 300 mètres il y a un commerçant(s) de détail. Le commerce de détail le plus proche est un Denner qui se situe environ à 285 mètres. Le centre commercial le plus proche se situe à 2.4 kilomètres. Par ailleurs les prestataires de services sont en général en partie accessible à pied.

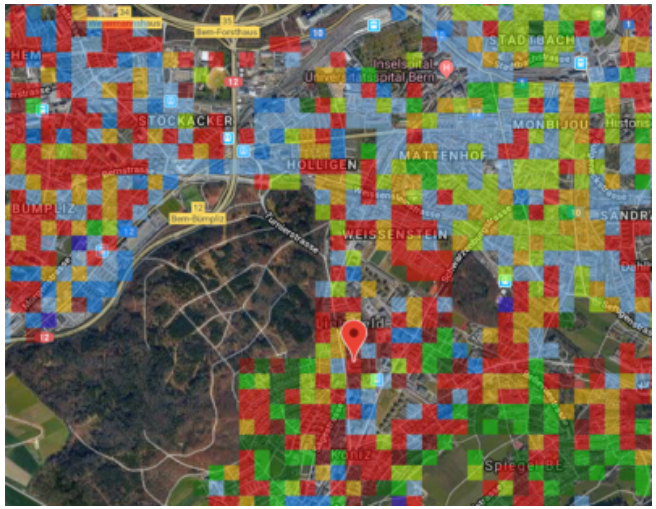
Des installations récréatives sont également accessible à pied. Il y a des zones récréatives à proximité. La prochaine zone aquatique est un lac, se situant environ à 1.3 kilomètres. La prochaine forêt se situe environ à 275 mètres.

L'emplacement dispose d'une bonne desserteau réseau des transports publics et d'une excellente desserteau réseau routier. Le prochain arrêt de transports publics est à 75 mètres. Le niveau de qualité de la desserte par les transports publics est noté: A (très bonne desserte). Le prochain accès à l'autoroute se trouve à 1.3 kilomètres.

L'emplacement est calme. Le bruit routier durant la journée est de 52 et durant la nuit de 43 décibels. Il n'y pas de nuisances sonores dues au trafic aérien.
Il n'y a pas d'éléments indiquant quelconques facteurs négatifs à proximité de l'emplacement.

Analyse de la microsituation

Segments de demande dominants logement



- Rural traditionnel
- Travailleurs modernes
- Alternatifs improvisés
- Pas de segment de demande typique
- Classe moyenne classique
- Classe moyenne ouverte
- Alternatifs établis
- Couche supérieure bourgeoise
- Couche sup. axée sur la formation
- Avant-garde urbaine

Source: Fahrländer Partner & sotomo.

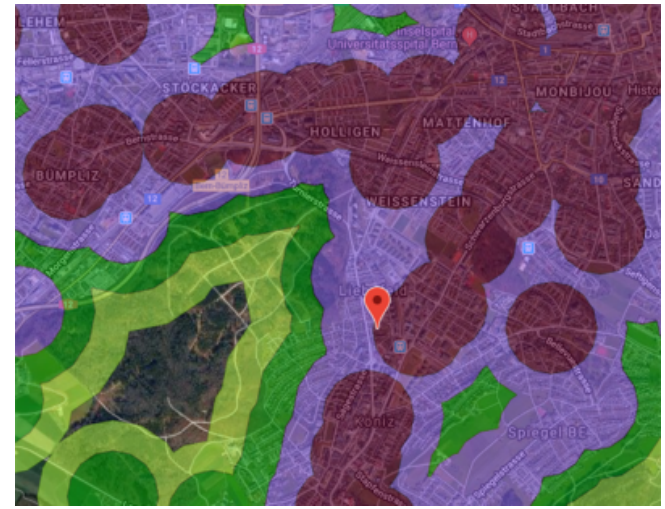
Services

Nuisances sonores nuit

- ≥ 75
- 70 - 74.9
- 65 - 69.9
- 60 - 64.9
- 55 - 59.9
- 50 - 54.9
- 45 - 49.9
- 40 - 44.9
- < 40
- Vue dét. disponible aux autorités de mise en oe

Source: office fédéral pour l'environnement OFEV.

Accessibilité



- Classe A: très bonne desserte
- Classe B: bonne desserte
- Classe C: desserte moyenne
- Classe D: faible desserte

Référence: L'horaire électronique des entreprises suisses de transport (HAFAS).

Terrain

Cadastre et droit de la construction

No du cadastre	1310
Zone à bâtir	zone d'habitation 4 étages
Indice d'occupation du sol (IOS)	-
Indice de masse (IM)	-
Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	1.45
incl. attique et étage mansardé	Oui
Méthode de mesure SP conforme à la lo	Enveloppe du bâtiment incl.
Surface du terrain	9'700 m²
Bâtiment	
Type de toit	toit plat
Attique / étage mansardé	66.7 % (quote-parte niveau complet)
Hauteur (façade + faîte)	15 m
Nb. niveau complet	4
Surface externe de dégagement	-

Régime de la propriété

Propriétaire	Hans Muster
Quote-part	1'000 ‰
Type de propriétaire	personne physique
Type de propriété	propriété exclusive

Servitudes et autres restrictions d'utilisation

Servitudes	0 CHF
Suppléments	-
Remarques	-
Sites contaminés	0 CHF
Sites contaminés	aucun résidu (clarifié)
Remarques	-
Protection des monuments	0 CHF
En général / Registre	situation non clarifiée / -
Remarques	-

Description droit de construction

La propriété de 9'700 m² est située dans la zone résidentielle W4, où 4 étages complets plus un grenier sont réalisables. Le coefficient d'utilisation est de 145 %, les étages mansardés étant inclus dans le coefficient d'utilisation.

Description terrain / Projet

La propriété est située entre la Könizerstrasse et la Thomasweg dans le quartier de Liebfeld de la municipalité de Köniz, avec un soleil matinal et une visibilité limitée. Il s'agit d'un emplacement plat.

La propriété n'a pas de servitudes importantes ni d'autres restrictions d'utilisation.

Plan de cadastre

Vue aérienne

Distribution des utilisations

Surface d'étage hors sol (SE)

SE conforme à la loi	14'000 m² (incl. attique et étage mansardé)
Surface supplémentaire en attique/sous le toit	0 m²
SE additionnel	0 m²
Supplément enveloppe du bâtiment/murs	0%
Surface d'étage hors sol (SE SIA 416)	14'000 m² (incl. attique et étage mansardé, SE additionnel)
Surface de bâtiment	3'000 m²

Remarques Surface d'étage hors sol (SE)

La surface hors sol est de 14 000 m², y compris l'attique et le grenier ainsi que la surface de plancher supplémentaire. Sur ce total, 80 % doivent être utilisés pour des logements, 15 % pour des bureaux et 5 % pour des commerces.

Distribution des utilisations

	SE (%)	SE (m²)	SE → SUP	SUP (m²)	Hauteur d. étages (m)	VB (m³)
Habitation	80.0 %	11'200 m²	0.76	8'469 m²	2.9 m	32'480 m³
Könizstrassse	70.0 %	7'840 m²	0.75	5'874 m²	- m	- m³
Thomasweg	30.0 %	3'360 m²	0.77	2'595 m²	- m	- m³
-	0.0 %	0 m²	-	- m²	- m	- m³
Bureau	15.0 %	2'100 m²	0.80	1'680 m²	3.2 m	6'720 m³
Commerce de détail	5.0 %	700 m²	0.80	560 m²	3.2 m	2'240 m³
Artisanat	0.0 %	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
Restauration	0.0 %	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
-	0.0 %	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
-	0.0 %	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
Total Utilisations principales hors sol	100.0 %	14'000 m²	0.76	10'709 m²	-	41'440 m³
Arcade sous-sol	-	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
Entrepôt sous-sol	-	200 m²	0.80	160 m²	3.5 m	700 m³
-	-	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
Surfaces annexes habitation	-	1'900 m²	-	-	3.5 m	6'650 m³
Places de garage	-	2'825 m²	-	-	3.5 m	9'888 m³
-	-	0 m²	-	-	- m	- m³
-	-	0 m²	-	-	- m	- m³
Total	-	18'925 m²	-	-	-	58'678 m³

Groupes cibles / Concept d'utilisat. appartements, Könizstrassse

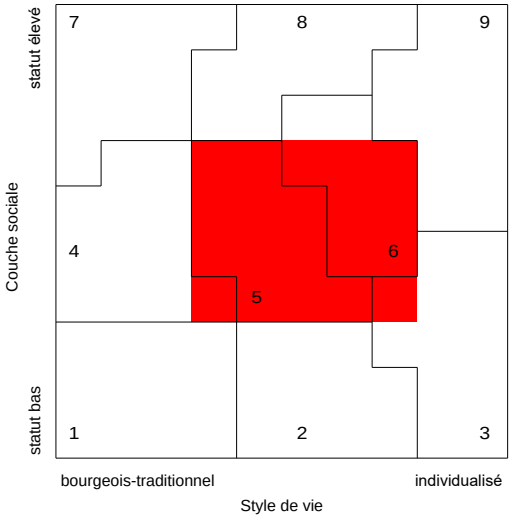
Groupe cible

Couche sociale	moyen
Style de vie	ouvert
Célibataires et couples	couples et célibataires jeunes et d'âge moyen (75 %)
Familles et colocations	familles et colocations (25 %)

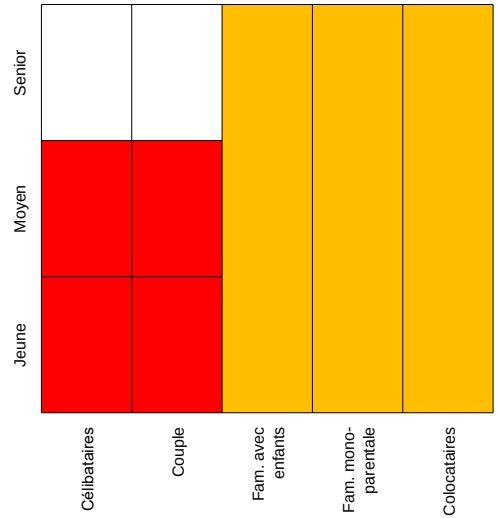
Concept d'utilisat. appartements

Ordre de grandeur	moyen
Standard	3.0 - normal
Norme énergétique	enveloppe isolée
1.5 pièces	35 m²
2.5 pièces	63 m²
3.5 pièces	85 m²
4.5 pièces	105 m²
5.5 pièces	130 m²

Segment de la demande habitation



Phase de vie dominante



Description Groupe cible

La classe moyenne ouverte (segment 5) et les "alternatifs établis" (segment 6) sont considérés comme les segments de demande les plus prometteurs pour les appartements en location. En ce qui concerne la phase de la vie, l'offre de logements locatifs s'adresse aux célibataires et aux couples de toutes les tranches d'âge (75 %) ainsi qu'aux familles et aux appartements en colocation (25 %).

La classe moyenne ouverte (segment 5) vit principalement dans des appartements spacieux de 3 à 5 pièces situés en banlieue. Les exigences en matière d'appartement sont relativement élevées, mais des compromis sont faits en ce qui concerne l'emplacement.

Les "alternatifs établis" (segment 6) vivent dans des appartements de taille moyenne loués et occupés par leurs propriétaires ou dans des communautés de maisons. Par rapport à leurs possibilités financières, ils ont une propension relativement faible à posséder leur propre maison, et les offres culturelles et un quartier stimulant sont plus décisifs, que ce soit en ville, en banlieue ou à la campagne.

Interprétation des segments de la demande sur le marché du logement

Interprétation du segment de demande logement
https://fr.fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/
Source: Fahrländer Partner & sotomo.

Répartition des logements / Produits Habitation, Könizstrassse

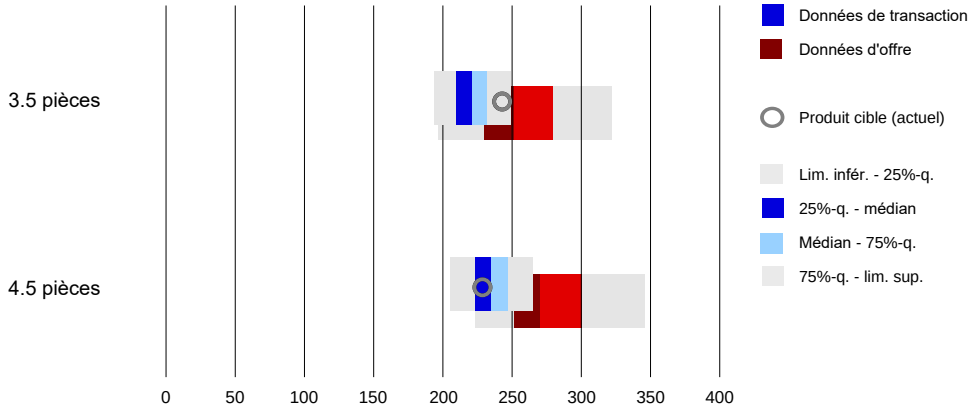
Répartition des logements

	Nombre	Nombre (%)	SUP/app. (m²)	SUP (m²)	SUP (%)
1.5 pièces	0	0%	35	0	0%
2.5 pièces	18	26%	63	1'134	19%
3.5 pièces	36	51%	85	3'060	52%
4.5 pièces	16	23%	105	1'680	29%
5.5 pièces	0	0%	130	0	0%
Total	70	100%	84	5'874	100%

Produits

	CHF/mois net	Charges	CHF/mois brut	CHF/m²a	CHF/a
1.5 pièces	940	110	1'050	0	0
2.5 pièces	1'400	160	1'560	267	302'400
3.5 pièces	1'720	210	1'930	243	743'040
4.5 pièces	2'000	240	2'240	229	384'000
5.5 pièces	2'380	270	2'650	0	0
Total/moyenne	1'702	204	1'906	243	1'429'440

Répartition des loyers (CHF/m²a net)



Groupes cibles / Concept d'utilisat. appartements, Thomasweg

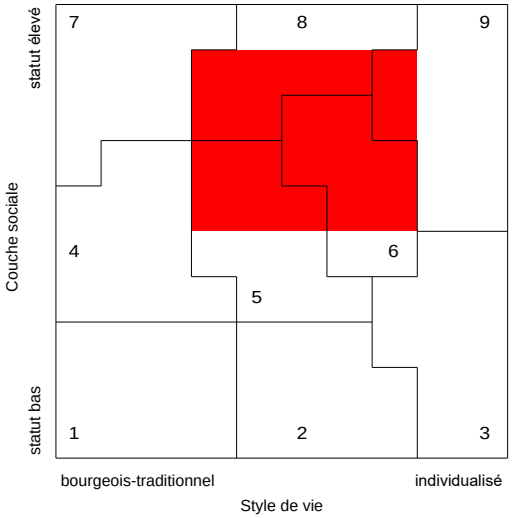
Groupe cible

Couche sociale	plutôt élevé
Style de vie	ouvert
Célibataires et couples	couples et célibataires d'âge moyen/senior (70 %)
Familles et colocations	familles (30 %)

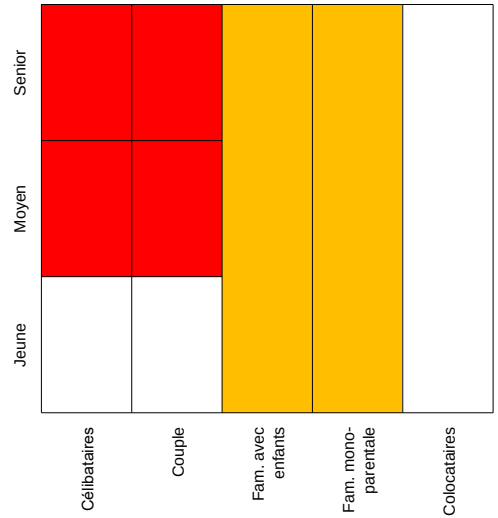
Concept d'utilisat. appartements

Ordre de grandeur	plutôt grand
Standard	3.5 - moyennement élevé
Norme énergétique	enveloppe isolée
1.5 pièces	48 m²
2.5 pièces	72 m²
3.5 pièces	97 m²
4.5 pièces	127 m²
5.5 pièces	142 m²

Segment de la demande habitation



Phase de vie dominante



Description Groupe cible

Les segments les plus prometteurs de la demande d'appartements à louer sont principalement la classe moyenne ouverte (segment 5), les "alternatifs établis" (segment 6) et la couche supérieure bourgeoise (segment 8). En ce qui concerne la phase de la vie, les copropriétés s'adressent aux célibataires et aux couples d'âge moyen et plus âgés (70 %) ainsi qu'aux familles et aux appartements en colocation (30 %).

La classe moyenne ouverte (segment 5) vit principalement dans des appartements spacieux de 3 à 5 pièces situés en banlieue. Les exigences en matière d'appartement sont relativement élevées, mais des compromis ont été faits sur l'emplacement.

Les "alternatifs établis" (segment 6) vivent dans des appartements de taille moyenne loués et occupés par leurs propriétaires ou dans des communautés de maisons. Par rapport à leurs possibilités financières, ils ont une propension relativement faible à posséder leur propre maison, et les offres culturelles et un quartier stimulant sont plus décisifs, que ce soit en ville, en banlieue ou à la campagne.

La majorité de la couche supérieure bourgeoise vit dans de grands appartements ou des copropriétés de 4 à 6 pièces loués à des prix relativement élevés - surtout dans les grandes agglomérations, dans des endroits calmes. Ils attachent une grande importance à un ameublement distingué de l'appartement, à une architecture de haute qualité, que ce soit dans des bâtiments neufs ou anciens. Les facteurs de localisation importants sont la proximité d'institutions culturelles, l'accès par les transport public et le calme dans le quartier. Le dépaysement autour de la maison est d'une importance secondaire.

Interprétation des segments de la demande sur le marché du logement

Interprétation du segment de demande logement
https://fr.fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/
Source: Fahrländer Partner & sotomo.

Répartition des logements / Produits Habitation, Thomasweg

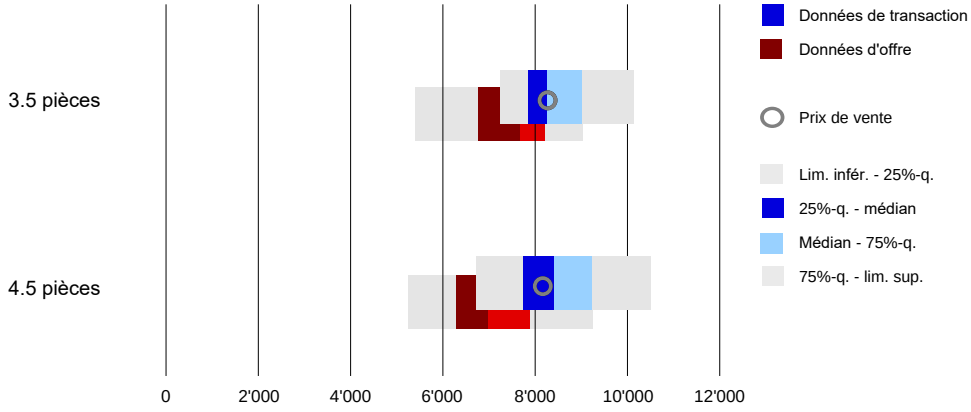
Répartition des logements

	Nombre	Nombre (%)	SUP/app. (m²)	SUP (m²)	SUP (%)
1.5 pièces	0	0%	48	0	0%
2.5 pièces	4	16%	72	288	11%
3.5 pièces	12	48%	97	1'164	45%
4.5 pièces	9	36%	127	1'143	44%
5.5 pièces	0	0%	142	0	0%
Total	25	100%	104	2'595	100%

Produits

	CHF	WHG	SUP (m²)	CHF/m²	CHF
1.5 pièces	407'000	0	0	0	0
2.5 pièces	605'000	4	288	8'403	2'420'000
3.5 pièces	802'000	12	1'164	8'268	9'624'000
4.5 pièces	1'037'000	9	1'143	8'165	9'333'000
5.5 pièces	1'153'000	0	0	0	0
Total/moyenne	855'080	25	2'595	8'238	21'377'000

Répartition des prix de vente (CHF/m²a net)



Répartition des revenus

	Produits					Objets vacants		
Utilisation	Nombre	SUP (m²)	CHF/m²a	CHF	CHF/a	Année 1 (%)	Année 2 (%)	À long terme (%)
PPE	25	2'595	8'238	21'377'000	-	-	-	-
AL	70	5'874	243	-	1'429'440	5.0	2.0	0.2
Bureau	-	1'680	160	-	268'800	20.0	10.0	3.5
Commerce de détail	-	560	215	-	120'400	20.0	10.0	3.5
Artisanat	-	-	-	-	0	-	-	4.0
Restauration	-	-	-	-	0	-	-	4.2
-	-	-	-	-	0	-	-	-
-	-	-	-	-	0	-	-	-
Arcade sous-sol	-	0	-	-	0	-	-	3.5
Entrepôt sous-sol	-	160	80	-	12'800	10.0	5.0	1.4
-	-	0	-	-	0	-	-	-
Au total	95	10'869	-	21'377'000	1'831'440	-	-	-
Parking intérieur	113	-	-	1'305'000	161'280	30.0	20.0	1.5
Parking à l'extérieur	-	-	-	-	0	-	-	1.5
Parking pour visiteurs	9	-	-	-	0	-	-	-
Produit total	217	10'869	-	22'682'000	1'992'720	-	-	-

Revenu de la vente PPE

à la finition	0%
dans la 1ère année après finition	80%
dans la 2ème année après finition	20%
dans la 3ème année après finition	0%

Coûts de la construction basé sur SUP (CFC 1-9)

Coûts de préparation terrain (CFC 0, 1.1, 1.2)

	m³	CHF/m³	CHF
Coûts de démolition	15'000	30.0	450'000
Sites contaminés	-	-	30'000
-	-	-	
-	-	-	
CFC 0, 1.1, 1.2 (TVA incl.)	-	-	480'000

	%	CHF
TVA (pro memoria, incl. ci-dessus)	7.7	34'318
CFC 0, 1.1, 1.2 (TVA incl.)	-	480'000

Coûts de la construction CFC 1, 3-9

	SUP (m²)	% CFC 2 | CHF/m²	CHF
Travaux de préparation (CFC 1)		5.0	1'889'740
Installations d'exploitation (CFC 3)		-	-
Alentours (CFC 4)	6'700	150	1'005'000
Charges lieés à la constr. (CFC 5)		5.0	1'889'740
Réserve (CFC 6)		-	-
Equipement (CFC 9)		-	-
CFC 1, 3-9 (TVA incl.)		-	4'784'480

	%	CHF
TVA (pro memoria, incl. ci-dessus)	7.7	342'066
CFC 1, 3-9 (TVA incl.)	-	4'784'480

Coûts de la construction bâtiment (CFC 2) (incl. quote-part sous-sol, parking)

	SUP (m²)	CHF/m²	CHF
Könizstrassse	5'874	3'700	21'733'800
Thomasweg	2'595	3'800	9'861'000
-	-	-	-
Bureau	1'680	2'800	4'704'000
Commerce de détail	560	2'300	1'288'000
Artisanat	-	-	-
Restauration	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Arcade sous-sol	0	2'300	0
Entrepôt sous-sol	160	1'300	208'000
-	0		
CFC 2 (incl. honoraires, TVA incl.)	10'869	3'477	37'794'800

	% (CFC 2) | CHF/m²	CHF
Honoraires (pro memoria, incl. ci-dessus)	17.0	6'425'116
TVA (pro memoria, incl. ci-dessus)	7.7	2'702'135
CFC 2 (incl. honoraires, TVA incl.)	3'477	37'794'800

Coûts de la construction totalaux

	CHF/m²	CHF
Coûts de la construction CFC 1-9	3'917	42'579'280
Coûts de la construction CFC 0-9	-	43'059'280

Coûts de la construction / Axe de temps réalisation du projet

Coûts courants (après finalisation, sans PPE)

			CHF	% Prév.	CHF/m²a	% CFC 2
Frais de commercialisation	2.5	% revenu vente	567'050	-	-	-
Coûts location initiale	15	% revenus net	273'427	-	-	-
Frais d'exploit.	12.5	CHF/m²a SUP	103'425	5.6	12.5	0.4
Entretien ordinaire	0.3	% CFC 2	83'801	4.6	10.1	0.3
d'année x après finalisation	6		-	-	-	-
Remise en état	0.5	% CFC 2	139'669	7.6	16.9	0.5
Coûts du propriétaire à long terme			326'895	17.8	39.5	1.2

Description Coûts de la construction

Les coûts de construction s'élèvent à 3881 CHF/m² pour une surface de 1 à 9 CFC.

Description Axe de temps réalisation du projet

La construction du projet devrait commencer en avril 2022 et s'achever en avril 2024, avec la moitié des coûts pour la première et la deuxième année.

Coûts de la construction

	CHF	CHF/m² SUP	CHF/m² SE	CHF/m³ ECA
Coûts de la construction CFC 1-9	42'579'280	3'917	2'250	726
Frais de construction CFC 2	37'794'800	3'477	1'997	644
Frais de construction CFC 0, 1.1, 1.2	480'000	-	-	-
Coûts de la construction CFC 0-9	43'059'280	-	-	-

Axe de temps réalisation du projet

Début planification	-	
Début de construction	2022	Avril
Finalisation	2024	Avril
Après achèvement (jusqu'à)	-	
Échéance CFC 0, 1.1, 1.2	2022	Janvier

Échéance CFC 1-9

Début planification - Début construction	0.0	%
Début construction – achèvement	50.0	% Année 1
	50.0	% Année 2
	0.0	% Année 3
Après achèvement	0.0	%

Evolution du rendement (réel)

Description Heatmap: % somme des années 1-10 par ligne

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Annuité	Année 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+
		01.11.21 31.10.22	01.11.22 31.10.23	01.11.23 31.10.24	01.11.24 31.10.25	01.11.25 31.10.26	01.11.26 31.10.27	01.11.27 31.10.28	01.11.28 31.10.29	01.11.29 31.10.30	01.11.30 31.10.31	01.11.31 31.10.21
Utilisation résiduelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PPE parking incl.	-	-	-	9'122'651	11'303'612	2'255'737	-	-	-	-	-	-
AL	1'345'569	-	-	718'647	1'429'440	1'429'440	1'429'440	1'429'440	1'429'440	1'429'440	1'429'440	1'429'440
Bureau	246'516	-	-	135'138	268'800	268'800	268'800	268'800	268'800	268'800	268'800	268'800
Commerce de détail	109'449	-	-	60'531	120'400	120'400	120'400	120'400	120'400	120'400	120'400	120'400
Artisanat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entrepôt	11'506	-	-	6'435	12'800	12'800	12'800	12'800	12'800	12'800	12'800	12'800
Restauration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Au total	-	-	-	10'043'402	13'135'052	4'087'177	1'831'440	1'831'440	1'831'440	1'831'440	1'831'440	1'831'440
Places de garage	151'062	-	-	81'083	161'280	161'280	161'280	161'280	161'280	161'280	161'280	161'280
PP extérieures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits locatifs prévisionnels totaux	1'864'102	-	-	1'001'834	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720
Autres rendements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total produit prévisionnel	-	-	-	10'124'485	13'296'332	4'248'457	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720
Total produit prév. (partie de rendement)	1'864'102	-	-	1'001'834	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720
Obj. vides de l'utilisat. résid. en %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Objets vacants en CHF	24'448	-	-	100'035	149'420	59'519	19'079	19'079	19'079	19'079	19'079	19'079
Objets vacants en %	1.3	-	-	10.0	7.5	3.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produit total après pertes	-	-	-	10'024'450	13'146'912	4'188'938	1'973'641	1'973'641	1'973'641	1'973'641	1'973'641	1'973'641
Produit effectif total (partie de rend.)	1'839'654	-	-	901'799	1'843'300	1'933'201	1'973'641	1'973'641	1'973'641	1'973'641	1'973'641	1'973'641

Prognostic des cashflows (réel)

Description Heatmap: % somme des années 1-10 par ligne						
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Annuité	Année 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+
		01.11.21 31.10.22	01.11.22 31.10.23	01.11.23 31.10.24	01.11.24 31.10.25	01.11.25 31.10.26	01.11.26 31.10.27	01.11.27 31.10.28	01.11.28 31.10.29	01.11.29 31.10.30	01.11.30 31.10.31	01.11.31 31.10.21
Total produit prévisionnel	-	-	-	10'124'485	13'296'332	4'248'457	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720
Total produit prév. (partie de rendement)	1'864'102	-	-	1'001'834	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720	1'992'720
Objets vacants en CHF	24'448	-	-	100'035	149'420	59'519	19'079	19'079	19'079	19'079	19'079	19'079
Objets vacants en %	1.3	-	-	10.0	7.5	3.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Produit total après pertes	-	-	-	10'024'450	13'146'912	4'188'938	1'973'641	1'973'641	1'973'641	1'973'641	1'973'641	1'973'641
Produit effectif total (partie de rend.)	1839654	-	-	901'799	1'843'300	1'933'201	1'973'641	1'973'641	1'973'641	1'973'641	1'973'641	1'973'641
Coûts utilisation résiduelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts de la construction	-	12'937'949	21'255'509	8'865'823	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais de commercialisation	-	-	-	214'945	266'332	53'149	-	-	-	-	-	-
Coûts location initiale	-	-	-	252'127	12'366	7'723	-	-	-	-	-	-
Frais d'exploit.	96'970	-	-	51'997	103'425	103'425	103'425	103'425	103'425	103'425	103'425	103'425
Entretien ordinaire	68'046	-	-	-	-	-	-	-	-	83'801	83'801	83'801
Remise en état / assainissement	129'246	-	-	-	139'669	139'669	139'669	139'669	139'669	139'669	139'669	139'669
Total administration et entretien	294'263	-	-	51'997	243'094	243'094	243'094	243'094	243'094	326'895	326'895	326'895
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total coûts	-	12'937'949	21'255'509	9'384'891	521'792	303'966	243'094	243'094	243'094	326'895	326'895	326'895
en % produit locatif prévisionnel	-	-	-	30.4	12.8	12.6	12.2	12.2	12.2	16.4	16.4	16.4
Total rendement net	-	-12'937'949	-21'255'509	639'559	12'625'120	3'884'973	1'730'547	1'730'547	1'730'547	1'646'745	1'646'745	1'646'745
Total rendement net (partie de rend.)	1'545'391	-9'562'323	-15'709'757	-5'954'975	1'587'840	1'682'384	1'730'547	1'730'547	1'730'547	1'646'745	1'646'745	1'646'745

Configuration d'évaluation, Actualisation et Valeur de marché

Actualisation

Produits	
PPE	2.05%
AL	2.15%
Bureau	3.40%
Commerce de détail	3.80%
Artisanat	3.90%
Restauration	4.05%
Entrepôt	4.30%
-	2.60%
-	2.60%
Parking intérieur	2.40%
Parking à l'extérieur	2.40%
Autres rendements	2.60%
Produit total	2.30%

Coûts	
Coûts de la construction	1.00%
Frais de commercialisation	2.35%
Coûts location initiale	2.35%
Coûts courants	2.35%
Autres coûts	2.35%

But de l'évaluation

Exemple de rapport

Remarques

Toutes les informations contenues dans ce rapport sont fictives. L'objet n'existe pas.

Configuration d'évaluation

Date de l'évaluation	31.10.2021
Horizon d'évaluation	100 Ans
Impôt foncier	1.2 ‰
Conditions de paiement	
Produits des loyers Habitation	avance mensuelle
Produits des loyers Commerce	avance mensuelle
Charges	refacturés en totalité - à charge du locataire

Valeur de marché selon actualisation propre, rating total

			Rendement brut	Rendement net
Valeur de marché brute		37'225'000 CHF	6.3%	3.6%
Marge de securité	(15 %)	5'584'000 CHF		
Val. de marché au 31.10.2021		31'641'000 CHF	7.5%	4.3%
		3'262 CHF /m² ST		
Val. de marché au déb. de constr.		38'432'000 CHF	6.2%	3.6%
Val. de marché à la finalisation		84'843'000 CHF	3.0%	2.5%

Zürich, 15.10.2021

Max Muster

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerters erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerters für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

A noter: Les modèles d'évaluation et les benchmarks sont mis à disposition par Fahrländer Partner dans le meilleur de la connaissance et de la conscience et en toute impartialité. L'appréciation des résultats d'évaluation incombe toutefois à l'utilisateur. Fahrländer Partner n'assume aucune responsabilité.

Analyse de sensibilité

Sensibilité sur la valeur de marché au 31.10.2021		Sensibilité absolue (TCHF)					Sensibilité relative				
Taux d'actualisation		2.50%	2.40%	2.30%	2.20%	2.10%	2.50%	2.40%	2.30%	2.20%	2.10%
	Delta	+20	+10	+/-	-10	-20	+20	+10	+/-	-10	-20
Produits	-10.0%	-11'644	-9'840	-7'942	-5'917	-3'797	-36.8%	-31.1%	-25.1%	-18.7%	-12.0%
	-5.0%	-7'910	-5'980	-3'955	-1'835	411	-25.0%	-18.9%	-12.5%	-5.8%	1.3%
	0.0%	-4'208	-2'152	0	2'278	4'651	-13.3%	-6.8%	0.0%	7.2%	14.7%
	+5.0%	-475	1'677	3'955	6'360	8'891	-1.5%	5.3%	12.5%	20.1%	28.1%
	+10.0%	3'259	5'537	7'942	10'473	13'131	10.3%	17.5%	25.1%	33.1%	41.5%
Coûts de la construction	+10.0%	-7'815	-5'790	-3'639	-1'361	1'044	-24.7%	-18.3%	-11.5%	-4.3%	3.3%
	+5.0%	-6'012	-3'955	-1'804	443	2'848	-19.0%	-12.5%	-5.7%	1.4%	9.0%
	0.0%	-4'208	-2'152	0	2'278	4'651	-13.3%	-6.8%	0.0%	7.2%	14.7%
	-5.0%	-2'373	-348	1'804	4'082	6'486	-7.5%	-1.1%	5.7%	12.9%	20.5%
	-10.0%	-570	1'487	3'639	5'885	8'290	-1.8%	4.7%	11.5%	18.6%	26.2%
Marge de securité	+5.0%p	-5'822	-3'892	-1'867	285	2'531	-18.4%	-12.3%	-5.9%	0.9%	8.0%
	+2.5%p	-4'999	-3'006	-918	1'266	3'607	-15.8%	-9.5%	-2.9%	4.0%	11.4%
	0.0%p	-4'208	-2'152	0	2'278	4'651	-13.3%	-6.8%	0.0%	7.2%	14.7%
	-2.5%p	-3'386	-1'297	918	3'259	5'727	-10.7%	-4.1%	2.9%	10.3%	18.1%
	-5.0%p	-2'595	-411	1'867	4'272	6'803	-8.2%	-1.3%	5.9%	13.5%	21.5%

Registre des documents

Terrain	Disponible	Date	Agent	Auteur	Commentaire
Extrait régistre foncier	oui	05.12.2020	Propriétaire	Registre foncier Liebefeld	
Plan du cadastre/Plan de situation	oui	05.02.2021	SIG Ct. BE	Canton BE	
Type d'utilisation du bâtiment	non				
Servitudes/documents importants	oui	12.12.2020	Propriétaire	Registre foncier (Grund-DB)	
Sites contaminés/risques écologiques	non				
Protection des monuments	non				
Documents relatifs au droit de la construction	non				
Autres documents	non				

Bâtiment	Disponible	Date	Agent	Auteur	Commentaire
Plan de construction	non	08.08.2020	Propriétaire	Architecte	
Description de la construction	oui	14.11.2020	Propriétaire	Commune (autorisation de constr.)	
Informations de base surfaces et volumes	oui	11.09.2020	Maître d'ouvrage	Plans / AGV Ct. BE	
Analyse du bâtiment	non				
Installations techniques supplémentaires	non				
Calcul des frais (frais de construction)	non				
Compte d'immeuble (frais de fonctionnement)	non				
Carte d’assurance du bâtiment	oui	10.04.2020	Propriétaire	GVB	
Documentation photographique	oui	12.02.2021	FPRE	M. Muster, évaluateur	
Autres documents	non				

Location	Disponible	Date	Agent	Auteur	Commentaire
Liste des loyers (Produit prév.)	non				
Charges	non				
Contrats de location	non				
Chiffre d'affaires / Calcul entrepreneurial	non				
Plan d'entretien	non				
Autres documents	oui	08.11.2020	SIG Ct. BE	Service de protection contre le bruit	

Contexte / Mention légale

Méthode

La présente évaluation a été faite en utilisant la méthode DCF dans le système IMBAS de Fahrländer Partner. La méthode DCF (discounted cashflow) correspond à l'état actuel d'évaluation des biens immobiliers. Tous les futurs coûts et revenus pertinents attendus sont actualisés et additionnés moyennant un taux d'intérêt en fonction du risque et du marché. La valeur du bien immobilier correspond donc à la somme des futurs revenus nets actualisés. Les flux de paiements attendus sont montrés pour une plus grande transparence. Ceci est important car les prévisions sont toujours soumises à des incertitudes.

Modèles proposés et valeurs insérées

Pour tous les flux de paiements pertinents (revenus, vacance, coûts, taux d'actualisation), IMBAS propose des modèles consistents adaptés au bien foncier. Ces propositions sont basées autant que possible sur des données empiriques. L'estimateur décide selon son savoir et ses connaissances s'il utilise ces propositions ou les modifie.

Hypothèses d'évaluation

Tous les coûts et revenus représentet des prix actuels. Le modèle ne fait aucune hypothèse concernant le développement futur du marché. Tous les coûts et revenus à l'interne du modèle sont pris en compte en terme réel (prix actuel). En utilisant les hypothèses pour l'inflation générale, les flux de paiement futurs peuvent aussi être présentés en terme nominal (prix courant). Les deux possibilités de présentation n'ont aucune influence sur le résultat d'évaluation. Les taux d'actualisation qui sont proposés par le modèle pour chaque utilisation sont basés sur une forme de considération hédoniste des taux d'actualisation observés resp. des rendements nets des transactions des biens fonciers et des évaluations. Ils sont généralisés pour tous les lieux (macro-situations) en utilisant le rating de la macro-situation de Fahrländer Partner. Dans une étape ultérieure, les «paysages des taux d'actualisation» généralisés sont vérifiés moyennant le WACC (weighted average cost of capital). Comme taux d'intérêt des fonds de tiers sont utilisés des taux d'intérêt de référence actuels. Les valeurs de référence pour les rendements des fonds propres sont calculés à l'aide des résultats des analyses empiriques qui sont basées sur le capital asset pricing model (CAPM). Pour les rendements des fonds propres, les résultats des analyses empiriques basées sur le capital asset pricing model sont pris comme valeurs de référence. Enfin, autres ajustements concernant la micro-situation et les qualités de l'objet sont aussi inclus dans le modèle proposé. Conformément à la pratique suisse (« Swiss Valuation Standards »), la valeur vénale n'inclut pas les frais accessoires d'achat tels que les frais de notaire, les frais de registre foncier, les frais de changement de propriétaire, etc.

Projet

No de référence

POTO Muster_FR

Client

Muster AG

Muster Str. 29

8000 Zürich

Estimateur

Fahrländer Partner FPRE

Max Muster

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

Chef de projet: Max Muster

Glossaire / Terminologie

Sites contaminés :

Les sites contaminés sont des sites pollués par des déchets qui nécessitent un assainissement parce qu'ils engendrent des atteintes nuisibles ou incommodantes ou parce qu'un danger concret existe que de telles atteintes apparaissent (art. 2, al. 2 et 3 OSites).

Annuité:

Flux de trésorerie annuels d'un montant constant sur la période d'évaluation de la propriété.

Niveau d'aménagement:

Aménagement lors de la remise de la propriété ; surface entièrement aménagée (par ex. un appartement) vs. partiellement aménagée, gros-oeuvre ou gros-oeuvre hors d'eau et hors d'air (p.ex. zone commerciale).

Coefficient d'utilisation:

Le coefficient d'utilisation est le rapport entre la somme des surfaces brutes des planchers et la surface constructible.

Valeur actuelle:

Valeur actuelle des flux de trésorerie futurs (cashflow) en supposant un certain taux d'actualisation. En déterminant la valeur actuelle, les paiements effectués à différents moments sont rendus comparables.

Taux de base:

Rendement des obligations de la Confédération à 30 ans, compte tenu des anticipations d'inflation à long terme et de la situation actuelle sur le marché des placements.

Code des frais de construction (CFC):

Subdivision normalisée de tous les frais de construction (groupes principaux 0-9) : CFC 0 Terrain, CFC 1 Travaux préparatoires, CFC 2 Bâtiment, CFC 3 Equipements d'exploitation, CFC 4 Aménagements extérieurs, CFC 5 Frais secondaires, CFC 6-8 Réserve et CFC 9 Ameublement et décoration.

Indice d'utilisation du sol:

L'indice d'utilisation du sol est le rapp. entre le vol. effectif du bât. au-dessus du sol et la suface de t.

Coûts du droit de superficie:

Coûts résultant d'un contrat de droit de superficie (selon Art. 779 ss CC).

Frais d'exploitation:

Frais à la charge du propriétaire résultant de l'utilisation prévue d'un bien immobilier et qui ne peuvent être (entièrement) répercutés sur les locataires.

Date de l'évaluation:

Date pertinente pour l'évaluation.

Rendement:

Ratio du produit brut (escompté) à la valeur de marché estimée de la propriété.

Flux de trésorerie:

Flux de trésorerie (revenus, vacance, coûts, taux d’actualisation).

Taux d'actualisation:

Taux d'intérêt synthétique pour l'actualisation des flux de trésorerie futurs (cashflows).

Coûts de remise en état:

Sont considérés comme une provision annuelle dans l'évaluation.

Prod. effectif:

Produit effectif (des loyers), calculé comme le produit brut escompté moins les pertes de loyer pour cause d'absence de locataire.

Année 11+:

Annuité pour la période comprise entre la 11e année et la fin de la période d'évaluation.

Coûts (total):

Les coûts totaux sont composés des frais d'exploitation, des frais d'entretien ainsi que des frais de remise en état, des coûts de droit de superficie ainsi que d'autres coûts.

Objets vacants:

Objets vides pour lesquels il n'existe aucun contrat de location au jour de référence de l'état locatif.

Supplément immobilièr:

Supplément spécifique à l'immeuble sur le taux d'intérêt de base.

Macrosituation:

Qualité du marché immobilier d'un emplacement par rapport à tous les autres emplacements.

Potentiel de marché futur:

Développement durable attendu des revenus, des vacances et des coûts d'un immeuble.

Valeur de marché:

Le prix obtenu sur le marché pour une transaction sous des conditions idéales. Pour les évaluations selon la méthode DCF, la somme des valeurs actuelles de l'horizon temportel de l'évaluation est la valeur de marché d'un immeuble.

Médiane:

Mesure de statistiques descriptives qui divise un ensemble de données en deux moitiés. 50% des valeurs sont inférieures, 50% supérieures à la médiane (médiane = quantile de 50 %).

Microsituation:

La qualité de l'emplacement à petite échelle de la propriété.

Rendement net (total):

'Total de tous les produits après pertes de loyers (produit brut effectif) moins tous les frais.

Rendement net:

Ratio du revenu net à la valeur de marché estimée de l'immeuble.

Utilisabilité:

Évaluation qualitative de l'utilisabilité générale des surfaces et des pièces à usage résidentiel et commercial (p. ex. plans d'étage, hauteurs des pièces, etc.) sur une échelle de 1 à 5.

Surface de plancher hors sol:

La surface de plancher hors sol est égale à la somme des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toute part et comprend aussi la surface de construction. La surface de plancher hors sol comprend toutes les surfaces de plancher qui se trouvent au-dessus du terrain concerné.

Entretien ordinaire:

Ensemble de mesures visant à préserver l'aptitude à l'emploi d'un objet par des mesures régulières et basique, la réparation de dégâts mineurs ou le remplacement d'appareils.

Quantile:

Mesure de statistiques descriptives permettant une classification au sein d'un ensemble de données. Le quantile de 25 % marque la limite entre la valeur la plus basse de 25% des valeurs et les autres valeurs.

Part de rendement:

Total du projet moins la part de propriétés par étages.

Analyse de sensibilité:

Détermination de la sensibilité de la valeur de marché à une variation du taux d'actualisation, d'une part, et à un changement des rev. des loyers bruts pour cause de vac. ou d'autres pertes de rev., d'autre part.

Servitudes:

Charge d'un bien immobilier avec l'obligation de tolérer ou de s'abstenir ou d'autres restrictions d'utilisations.

Marge de sécurité:

La marge de sécurité est une réserve pour les risques et incertitudes.

Produit prévisionnel:

Produits des loyers hors vacances et autres pertes de revenus.

Coefficient d'occupation:

Le coefficient d'ccupation est le rapport entre surface construite et surface totale d'une parcelle.