

AVIS DE VALEUR

FERME DU DÉSERT DDP • DROIT DISTINCT ET PERMANENT Commune de Lausanne • Canton de Vaud



VALEUR VÉNALE

CHF 1'500'000.-

1. MANDAT

1.1. But

A la demande de l'Office des Faillites de l'Arrondissement de Lausanne, la société a été mandatée dans le but de déterminer une valeur vénale du bien immobilier décrit dans cet avis en vue de sa vente forcée ou de gré à gré.

1.2. Documentation

La source des informations requises à l'estimation du bien est dûment référencée ([liens internet](#)) ou figure en annexe à raison de pièces justificatives qui font partie intégrante de cet avis (cf. 9).

2. PROPRIÉTÉ

2.1. Bien immobilier

TYPOLOGIE	COMPLEXE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES		
ADRESSE	Ch. Guillaume-de-Pierrefleur 74 • 1004 Lausanne		
DISTRICT & COMMUNE	Lausanne • Lausanne		Site
PROPRIÉTÉ	Union compagnonnique des compagnons du Tour de France des devoirs unis		

2.2. Cadastre

PARCELLE	2957	Lausanne (5586)	3'470 m ²	Geoportail
DDP	18379	Immeuble mixte • Activités & Logements		
DGIP	Bâtiments historiques		Note 2	Recensement
ICOMOS	Jardin certifié			
AFFECTATION	Zone mixte de moyenne densité			Urbanisme
ALTITUDE	± 571 m			

3. MOBILITÉ

3.1. Distance & Temps de parcours

AGGLOMÉRATION	Centre-ville de Lausanne à 2.5 km	Carte
CENTRE URBAIN	Lausanne • 2.5 km	
TRANSPORTS PUBLICS	Arrêt de bus TL/Ligne 2 à 120m • Lausanne/Gare CFF 30 min.	Fréquence
ACCÈS AUTOROUTE	Autoroute A9 • Sortie 9/Lausanne-Blécherette • 3 km	Réseau

4. VIE PRATIQUE

4.1. Commodités

SCOLARITÉ	Etablissements primaires et secondaires à Lausanne	Education
SANTÉ & COMMERCES	Lausanne	

5. BÂTIMENT

5.1. Conception

NIVEAUX	LOGEMENTS	LOCAUX D'ACTIVITÉS	PLACES DE PARC
5	5	9	8

5.2. Distribution

AILE OUEST	
SOUS-SOL	Restaurant - Cave
REZ-DE-CHAUSSEE	Logement d'accueil temporaire - 4½ pces
ETAGE	Logement de fonction - 6½ pces en triplex & 5½ pces en duplex
COMBLES & SURCOMBLES	
CORPS CENTRAL	
REZ-DE-CHAUSSEE	Hall d'entrée & Locaux techniques & Restaurant - Salle
ETAGE	Bureaux & Salle de conférences
COMBLES & SURCOMBLES	Galerie d'exposition
AILE EST	
REZ-DE-CHAUSSEE	Restaurant - Cuisine et Economat & Salle de conférence
ETAGE	Salle de conférence
COMBLES	Logement d'accueil temporaire - 7½ pces
SURCOMBLES	Logement d'accueil temporaire - Loft
EXTERIEUR	Restaurant - Terrasse
ANNEXE	
PAVILLON	Atelier
COUVERT	Fontaine
EXTERIEUR UTILE	Jardins potagers & Places de stationnement (env. 8)
EXTERIEUR	Etang-marais & Espace de verdure & Arborisation séculaire

5.3. Construction

ANNÉE DE CONSTRUCTION	1803	RÉNOVATIONS	1998 à 1999 - 2019
STRUCTURE	Mur en moellons, dalles béton & poutres en bois à 4 pans.		
ENVELOPPE	Couverture tuile, fenêtres bois, lucarnes, éléments d'isolation inconnus.		
AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS	Galandages, parquet, carrelage, peinture, tapisseries, cuisines agencées.		
ÉQUIPEMENT PRODUCTION	Chauffage central à gaz • Chauffe-Eau sanitaire électrique.		
ÉQUIPEMENT DISTRIBUTION	Appareillage sanitaire et électrique sommaire, Chauffage hydraulique au sol.		
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	Revêtement gravier, pavage & passerelle d'accès pour les combles de l'aile est.		

5.4. Maintenance

ÉLÉMENTS	BON	À SUIVRE	URGENT
STRUCTURE & ENVELOPPE	◀	▶	▶
AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS	◀	▶	▶
INSTALLATIONS TECHNIQUES	◀	▶	▶
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	◀	▶	▶

5.5. Installations & Aménagements soumis à des réglementations juridiques

AMIANTE	La présence de résidus d'amiante dans certains éléments de la construction est possible.
OIBT	Conformité de sécurité des installations électriques (Contrôle & Travaux effectués en 2021).
CECB	Non-conformité partielle en matière de performance énergétique.

5.6. Surfaces & Volumes

ST	Surface foncière	3'470 m ²	VB	Volume bâti (ECA)	6'526 m ³
SAA	Accès & Places de parc & Jardin	2'810 m ²	SBP	Surface brute de plancher	± 1'960 m ²
SB	Surface bâtie	660 m ²	SUP	Surface utile principale	± 1'568 m ²

6. OBSERVATIONS GÉNÉRALES

6.1. Droit à bâtir

La construction existante fait état d'une densité largement inférieure à celle autorisée par les dispositions de la « Réglementation sur le Plan Général d'Affectation de la commune » (RPGA). **Annexe A10**

Cet état tient de la nature historique du bâtiment et de son jardin qui font l'objet de mesures de protection (DGIP). Le bâtiment est classé en « Note 2 », objet d'importance cantonale, dont les mesures de protection « exigent la conservation de la forme et de la substance des constructions ». Le Jardin et ses parties intégrantes est certifié et difficilement altérable (ICOMOS - International Council on Monuments and Sites). **Annexe A08**

6.2. Distribution

La distribution des espaces utiles fait référence à une affectation dédiée à des activités d'un centre de formation et de séminaires, incluant les locaux de services annexes nécessaires à ces activités (Restaurant, bureaux, logements d'accueil temporaire, logements de fonction). La propriété est toutefois dépourvue d'un nombre suffisant de places de parc pour véhicules requises à l'usage de cette affectation (Normes VSS). **Annexe A11**

6.3. Construction

Une reconversion de l'affectation initiale du bâtiment (vocation agricole) a été opérée entre 1997 et 1999. Hormis la structure et la couverture, une rénovation/transformation complète des éléments de construction a été réalisée durant cette période. Les Surfaces Utiles Principales (SUP) des « surcombles » attribuées aux logements ne répondent pas formellement aux législations en vigueur, notamment en ce qui concerne l'éclairage de ces surfaces (Art. 28 RLATC). **Annexe A11**

Le « permis d'habiter » octroyé à l'issue de ces travaux en 1999 a fait l'objet d'une régularisation de ces surfaces en 2006 pour le logement de fonction situé dans les « surcombles » de « l'aile est » du bâtiment. **Annexe A09**

Les éléments de l'enveloppe et de la production de chaleur ne sont plus conformes aux nouvelles exigences en matière d'efficacité énergétique (Dimension des éléments d'isolation, coefficient de transfert thermique des fenêtres, chauffage central à gaz). **Annexe A11**

6.4. Maintenance

Les éléments de construction témoignent d'une maintenance aléatoire et nécessitent d'importants travaux d'entretien ou de rénovation indiqués. **Annexe A02**

6.5. RF • Registre foncier

L'Extrait du registre foncier ne stipule aucune servitude, charge foncière ou mention qui pourraient avoir une incidence significative sur la valorisation économique de la propriété. L'immeuble est immatriculé en qualité de « Droit de superficie Distinct et Permanent (DDP) jusqu'au 06.02.2057 moyennant une redevance annuelle et sans indexation de CHF 2'500.- convenue en faveur du superficiant. **Annexe A03 & A04**

6.6. RDPPF • Restrictions de Droit Public à la Propriété Foncière

La parcelle ne figure pas à l'inventaire des sites pollués/contaminés, à l'exception des périmètres concernés par la pollution des sols aux dioxines (périmètre d'analyse en cas de mouvement de matériaux terreux). La parcelle est également intégrée dans le périmètre du « plan de la zone de sécurité » de l'exploitation de l'aérodrome régional de « Lausanne-La Blécherette » qui nécessite une autorisation en cas de construction ou de modification de bâtiments (OSIA Art. 63 - Ordonnance sur l'infrastructure aéronautique). **Annexe A09**

6.7. LPPPL • Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc locatif

La propriété n'est pas soumise à cette législation en cas de procédure de vente forcée. En cas de procédure de vente de gré à gré, la propriété pourrait être soumise aux dispositions de cette législation notamment en raison de la présence de ses logements sur le marché de la location. Demeure réservé, l'appréciation de cette situation par les autorités compétentes en la matière. **Annexe A12**

7. ÉVALUATION FINANCIÈRE

7.1. Valeur vénale

A l'appui des observations générales évoquées dans cet avis ainsi que de l'évaluation financière qui figure en annexe, il est retenu la consolidation suivante pour valeur vénale du « Droit Distinct & Permanent » (DDP) sous revue : **Annexe A01 • FIt 1.1**

+	Valeur de rendement de la propriété à raison de ses états financiers	2'782'143.-
-	Dépréciation due à l'âge économique & Provision pour travaux de rénovation	1'276'925.-
=	Valeur vénale de la propriété en l'état	1'505'219.-
VALEUR VÉNALE DE LA PROPRIÉTÉ ARRONDIE À		1'500'000.-

Cette valeur vénale rend compte de l'usage du droit sous revue (DDP) à raison de sa durée restante (34 ans) et selon le rendement en l'état, généré essentiellement par la location des logements, les surfaces utiles dédiées aux activités économiques étant actuellement vacantes. **Annexe A07**

Cette valeur vénale peut également tenir lieu d'indemnité en faveur du « superficiaire » pour le retour des constructions au « superficiant », anticipé ou en cas d'extinction du droit, tel que convenu par l'acte constitutif passé le 25 avril 1996 entre les parties. Demeure réservé, la fixation de cette indemnité par un tribunal arbitral également convenu dans cet acte. **Annexe A04**

7.2. Valeur d'amateur

En vertu du caractère historique de l'immeuble, la propriété peut donner lieu à des négociations spéculatives sans commune mesure avec la « valeur vénale » retenue dans cet avis.

7.3. Analyse statique et dynamique des investissements

Ces analyses développées dans l'évaluation financière en annexe font référence à une planification des flux financiers d'exploitation de l'immeuble selon les conditions du marché du point de vue d'une acquisition du droit de superficie distinct et permanent (DDP). Elles ont pour seul but de déterminer la pertinence de la valeur vénale retenue dans cet avis à l'usage d'une opération d'investissement. **Annexe A01 • Flt 04 à 07**

8. CONCLUSION

8.1. Limites de l'évaluation

Les données à l'usage de cet avis font référence à la documentation technique, juridique et financière qui figure en annexe. Certaines d'entre elles ont été ajustées à titre liminaire à défaut de documentation disponible. Les données techniques mériteraient une validation en bonne et due forme d'un programme idoine d'exploitation du complexe et les données financières une étude plus approfondie à terme indiqué de la mise en œuvre de ce programme.

Les considérations émises font toutefois date de la documentation consultée, de notre appréciation du contexte et des règles en vigueur à l'usage de notre pratique professionnelle, toute considération ultérieure à nos travaux étant égale par ailleurs (*ceteris paribus sic stantibus*).

8.2. Bonne foi & Réserve d'usage

Cet avis a été établi selon les règles de la bonne foi sur la base des documents et autres renseignements en notre possession. Nous formulons les réserves d'usage pour le cas où des faits ou documents susceptibles de modifier nos considérations n'auraient pas été portés à notre connaissance.

Lausanne, le 11 juillet 2023/JCN

Patrimoine conseils SA

Jean-Charles Nemeth



Expert immobilier breveté

9. ANNEXES

A01. PCSA • Evaluation financière
A02. PCSA • Visite des lieux
A03. RF • Extrait
A04. RF • DDP Acte constitutif
A05. ECA • Extrait des métrés
A06. AGP • Plans de construction
A07. RSS • Etat locatif au 02.06.2023

A08. DGIP • ISOS & ICOMOS Fiche
A09. RDPPF • Extrait
A10. RPGA • Extrait
A11. DIV • Extrait Normes
A12. LPPPL • Extrait
A13. UBS • Relevé statistique local

EVALUATION FINANCIÈRE

FERME DU DÉSERT

Complexe d'activités économiques

BF 2957 | DDP 18379

Commune de Lausanne • Canton de Vaud

Du point de vue d'une cession de la propriété

Valorisation vénale 01

Valorisation foncière 02

Âge économique & Provision pour travaux de rénovation 03

Du point de vue d'une acquisition de la propriété

Analyse statique des investissements 04

Valorisation foncière à raison d'un droit de superficie 05

Valorisation résiduelle selon le rendement 06

Analyse dynamique des investissements 07

Processus d'évaluation

Méthodologie 08

DEVISE - CHF

VALORISATION VENALE SELON LE RENDEMENT • 01

Ferme du Désert

BF 2957 | DDP 18379 • 1004 Lausanne

1.1 VALEUR VENALE	Facteur	Val. locative	Valeur	cf.
Durée de vie économique de l'immeuble	34 ans			
Taux d'escompte nominal	3.61%			2.3
Taux d'inflation admis	0.20%			
Taux d'escompte indexé	$((1 + r_n) \cdot (1 - r_i)) - 1 \cdot 100$	3.40%		
Facteur de capitalisation	$\frac{1 - \frac{1}{(1 + r)^n}}{r}$	19.979		
+ Valeur de rendement de la propriété aux conditions du marché	19.979	x	351'400.-	7'020'690.- 100.0% 2.2
- Ajustement de la valeur de rendement à raison des états financiers				4'238'547.- 60.4% 1.3
= Valeur de rendement de la propriété à raison de ses états financiers				2'782'143.- 39.8%
- Dépréciation due à l'âge économique & Provision pour travaux de rénovation				1'276'925.- 18.2% 1.4
= VALEUR VENALE DE LA PROPRIÉTÉ SELON LE RENDEMENT				1'505'219.- 21.4%
ROI • Return on investment	Rentabilité économique	Etat locatif brut	115'680.-	7.69% A07

1.2 COÛT DE CONSTRUCTION	SF m ²	VB m ³	Valeur	Montant	Ratio	cf.
+ CFC 2 - Sous-sol	Cave	450	450.-	202'500.-	3.9%	
+ CFC 2 - Rez de chaussée	Accueil & Sanitaires & Salle de conférence	450	650.-	292'500.-	5.6%	
+ CFC 2 - Rez de chaussée	Restaurant & Salle & Cuisine & Economat & Locaux techniques	840	650.-	546'000.-	10.4%	
+ CFC 2 - Rez de chaussée	Aile ouest - Logement	465	825.-	383'625.-	7.3%	
+ CFC 2 - Etage	Bureaux & Salles de conférences	1'290	650.-	838'500.-	16.0%	
+ CFC 2 - Etage	Aile ouest - Logements	465	825.-	383'625.-	7.3%	
+ CFC 2 - Combles & Surcombles	Galerie d'exposition	1'120	650.-	728'000.-	13.9%	
+ CFC 2 - Combles & Surcombles	Aile ouest - Logements	620	825.-	511'500.-	9.8%	
+ CFC 2 - Combles & Surcombles	Aile est - Logements	600	825.-	495'000.-	9.5%	
+ CFC 2 - Combles & Surcombles	Aile est - Passerelle			30'000.-	0.6%	
+ CFC 2 - Annexe	Pavillon atelier	151	450.-	67'950.-	1.3%	
+ CFC 2 - Annexe	Couvert fontaine & bassin	75	450.-	33'750.-	0.6%	
+ CFC 4 - SAA • Dessertes & Parking		875	150.-	131'250.-	2.5%	
+ CFC 4 - SAA • Aménagements extérieurs		1'100	75.-	82'500.-	1.6%	
Valeur à neuf des constructions		6'526		4'726'700.-	90.3%	
+ CFC 5 - Frais secondaires	2.5% s/CFC 2 à 4			118'168.-	2.3%	
+ CFC 6 - Mise en valeur	7.0% s/Valeur locative			26'357.-	0.5%	
+ CFC 7 - TVA	7.7% s/CFC 2 à 4 & 6			365'985.-	7.0%	
Valeur des coûts annexes				510'510.-	9.7%	
= VALEUR DE REMPLACEMENT DE LA CONSTRUCTION EXISTANTE				5'237'210.-	100.0%	

1.3 VALORISATION LOCATIVE	SUP m ²	Val./m ²	Ratio	Montant	Valeur	Ratio	cf.
+ Valeur locative aux conditions du marché	1'568	224.-		351'400.-		100.0%	2.2
- Revenu locatif selon les états financiers au 02.06.2023	1'568	74.-		115'680.-		32.9%	A07
= Potentiel de déficit brut sur les revenus				235'720.-		67.1%	
- Potentiel de réserve locative			10.0%	23'572.-		6.7%	
= Potentiel de déficit net sur les revenus				212'148.-		60.4%	
+ Capitalisation de ce potentiel net à titre de perte locative	19.979			212'148.-	4'238'547.-		1.1
= AJUSTEMENT DE LA VALEUR DE RENDEMENT					4'238'547.-		

1.4 VALORISATION DE L'ÂGE ÉCONOMIQUE	Age	Pondération	Taux	Estimation	cf.
+ Dépréciation due à l'âge des éléments de construction s/Valeur de remplacement des constructions existantes	39.49	x	0.50%	19.74%	933'200.- 73.1% 1.2 • 3.1
+ Majoration pour difficultés inhérentes aux rénovations			10.0%	93'320.- 7.3%	
= Montant de dévalorisation des éléments de la construction				1'026'520.- 80.4%	
+ Divers & Imprévus			5.0%	51'326.- 4.0%	
+ Honoraires			10.0%	107'785.- 8.4%	
= Montant résiduel & Coûts annexes				1'185'631.- 92.9%	
+ Frais secondaires				0.- 0.0%	
+ TVA			7.7%	91'294.- 7.1%	
= DÉPRECIATION DUE À L'ÂGE ÉCONOMIQUE & PROVISION POUR TRAVAUX DE RÉNOVATION				1'276'925.- 100.0%	

Variables de nature méthodique (turquoise), statistique (grenat).

S. E. & O.

Ferme du Désert

BF 2957 | DDP 18379 • 1004 Lausanne

2.1 VALEUR FONCIERE	Facteur	Val. Locative	Valeur	cf.
Durée de vie économique de l'immeuble	34	ans		
Taux d'escompte nominal	3.61%			2.3
Taux d'inflation admis	0.20%			
Taux d'escompte indexé	$((1 + r_d) \cdot (1 - r_i)) - 1 \cdot 100$	3.40%		
Facteur de capitalisation	$\frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r}$	19.979		
+ Valeur de rendement de l'immeuble aux conditions du marché	19.979	x 351'400.-	= 7'020'690.-	2.2
- Valeur de remplacement de la construction existante			5'237'210.-	1.2
= VALEUR FONCIERE BRUTE & INCIDENCE FONCIERE	3'470	m2 à 514.-	1'783'480.-	25%
- CFC 0 Autres prestations			p.m.	
= VALEUR FONCIERE NETTE	3'470	m2 à 514.-	1'783'480.-	

2.2 POTENTIEL DE REVENUS	Distribution	Affectation	Pièces	Mensuel	Nbre	SUP m²	Valeur	Annuel	Ratio	cf.
+ Etage & Combles	Aile Ouest	Logement	5½	2'622.-	1	x 143	x 220.-	31'460.-	9.0%	
+ Etage & Combles/Surcombles	Aile Ouest	Logement	6½	3'575.-	1	x 195	x 220.-	42'900.-	12.2%	
LOGEMENTS DE FONCTION										
					2		338	74'360.-	21.2%	
+ Rez-de-chaussée	Aile Ouest	Logement	4½	2'255.-	1	x 123	x 220.-	27'060.-	7.7%	
+ Combles	Aile Est	Logement	7	2'127.-	1	x 116	x 220.-	25'520.-	7.3%	
+ Surcombles	Aile Est	Logement	Loft	1'705.-	1	x 93	x 220.-	20'460.-	5.8%	
LOGEMENTS D'ACCUEIL TEMPORAIRE										
					3		332	73'040.-	20.8%	
+ Sous-sol	Aile Ouest	Restaurant - Cave		305.-	1	x 61	x 60.-	3'660.-	1.0%	
+ Rez-de-chaussée	Corps central	Restaurant - Salle & Cuisine		2'700.-	1	x 180	x 180.-	32'400.-	9.2%	
+ Rez-de-chaussée	Corps central	Restaurant - Terrasse		750.-	1	x 50	x 180.-	9'000.-	2.6%	
+ Rez-de-chaussée	Corps central	Accueil & Sanitaire		1'700.-	1	x 120	x 170.-	20'400.-	5.8%	
+ Rez-de-chaussée	Corps central	Salle de conférences		468.-	1	x 33	x 170.-	5'610.-	1.6%	
+ Etage	Corps central	Salle de conférences		1'714.-	1	x 121	x 170.-	20'570.-	5.9%	
+ Etage	Aile Est	Bureaux		1'842.-	1	x 130	x 170.-	22'100.-	6.3%	
+ Combles	Corps central	Galerie d'exposition		2'352.-	1	x 166	x 170.-	28'220.-	8.0%	
+ Rez-de-chaussée	Annexe	Atelier		370.-	1	x 37	x 120.-	4'440.-	1.3%	
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES										
					9		898	146'400.-	41.7%	
+ Extérieur	Paces de parc existante			12	x 8	x ---	x 100.-	9'600.-	2.7%	
+ Extérieur	Paces de parc à construire			12	x 40	x ---	x 100.-	48'000.-	13.7%	
PARKING										
					48			57'600.-	16.4%	
= VALEUR LOCATIVE						1568	224.-	351'400.-	100.0%	

2.3 TENUE DES CHARGES	Affectation	Quota	CMPC • WACC	Taux	Val. locative	Ratio	cf.
+ Rémunération des fonds propres	Activités	100%	50% x 3.00%	1.50%	146'185.-	41.6%	
+ Rémunération des fonds étrangers			50% x 3.00%	1.50%	146'185.-	41.6%	
+ CHARGES FINANCIÈRES				3.00%	292'370.-	83.2%	
	SUP m²	EF	Ratio	EF	Ratio	Delta	
+ Charges de maintenance	338	---	---	---	0.15%	14'619.-	4.2%
+ Charges de fonctionnement		---	---	---	0.25%	24'364.-	6.9%
+ CHARGES D'EXPLOITATION		---	---	---	0.40%	38'983.-	11.1%
+ Rente de superficie					0.03%	2'505.-	0.7%
+ Risque économique					0.18%	17'542.-	5.0%
= TAUX DE CAPITALISATION					3.61%	351'400.-	100.0%

A04

Ferme du Désert

BF 2957 | DDP 18379 • 1004 Lausanne

3.1 AGE ECONOMIQUE

CONSTRUCTION

RENOVATION

DEPRECIATION

cf.

DATE DE L'EVALUATION

2023

MOYENNES GEOMETRIQUES

ELEMENTS

Maçonnerie

Charpente

Etanchéité

Façades

STRUCTURE

Fenêtres & Portes

Volets & Stores

Isolations

Peintures extérieures

Ferblanterie

Couverture

ENVELOPPE

Cloisons & Plâtrerie

Menuiserie

Serrurerie

Revêtements sols

Revêtements parois

Peintures intérieures

AMENAGEMENT INTERIEUR

Installation électrique

Installation sanitaire

Production chaleur

Distribution chaleur

Ventilation mécanique

Ascenseur

Installation communication

Restaurant

EQUIPEMENT

MOYENNE D'AGE DES ELEMENTS DE CONSTRUCTION

date

âge

ratio

date

âge

ratio

âge moyen

durée de

amort. linéair

1803

220

220.00

100

1.00

1803

220

220.00

75

1.33

1803

220

220.00

75

1.33

1803

220

220.00

50

2.00

220.00

1.37

1803

220

1999

24

100%

24.00

40

2.50

1803

220

1999

24

100%

24.00

20

5.00

1803

220

1999

24

100%

24.00

30

3.33

1803

220

1999

24

100%

24.00

25

4.00

1803

220

1999

24

100%

24.00

25

4.00

1803

220

1999

24

100%

24.00

35

2.86

24.00

3.52

1803

220

1999

24

100%

24.00

30

3.33

1803

220

1999

24

100%

24.00

35

2.86

1803

220

1999

24

100%

24.00

25

4.00

1803

220

1999

24

100%

24.00

40

2.50

1803

220

1999

24

100%

24.00

35

2.86

1803

220

1999

24

100%

24.00

7

14.29

24.00

3.97

1803

220

1999

24

100%

24.00

35

2.86

1803

220

1999

24

100%

24.00

35

2.86

1803

220

2019

4

100%

4.00

20

5.00

1803

220

1999

24

100%

24.00

30

3.33

1803

220

1999

24

100%

24.00

25

4.00

1803

220

1999

24

100%

24.00

30

3.33

1803

220

1999

24

100%

24.00

7

14.29

1803

220

1999

24

100%

24.00

25

4.00

19.18

4.24

39.49

3.00

3.2 VALORISATION DES TRAVAUX DE RENOVATION	Nbre	SUP m ²	Val./Unit	Taux	Estimation	Ratio	cf.
+ CFC 2 - Structure							
+ CFC 2 - Enveloppe							
+ CFC 2 - Aménagements intérieurs							
+ CFC 2 - Equipements techniques							
= Montant total des travaux					0.-		
+ CFC 2 à 4 - Divers & Imprévus				5.0%	0.-		
+ CFC 2 à 4 - Honoraires				10.0%	0.-		
= Montant total des travaux hors taxes					0.-		
+ CFC 5 - Frais secondaires					0.-		
+ CFC 7 - TVA				7.7%	0.-		
= PROVISION POUR TRAVAUX DE RENOVATION					0.-		

Marge d'appréciation du "Montant total des travaux" ± 25%

Ferme du Désert

BF 2957 | DDP 18379 • 1004 Lausanne

4.1 INVESTISSEMENT	Nbre	Valeur/Unit	Montant	Ratio	cf.
+ Valeur vénale de la propriété en l'état selon le rendement			1'505'219.-	42.0%	1.1
+ Provision pour travaux de rénovation			1'276'925.-	35.6%	1.4
+ Construction de places extérieures de stationnement	40	20'000.-	800'000.-	22.3%	
+ Autres prestations			p.m.		
= MONTANT TOTAL DE L'INVESTISSEMENT			3'582'143.-	100.0%	

4.2 RENTABILITE ECONOMIQUE		Valeur	Montant	Ratio	cf.
+ RENTABILITE ECONOMIQUE BRUTE		3'582'143.-	351'400.-	9.81%	4.1 2.2
- Rente foncière	3.02%	1'783'480.-	53'789.-	1.50%	
- Charges de maintenance	6.00%	351'400.-	21'084.-	0.59%	
- Charges de fonctionnement	9.00%	351'400.-	31'626.-	0.88%	
Charges d'exploitation	18.02%		106'499.-	2.97%	
= MARGE DE FINANCEMENT & D'AMORTISSEMENT		EBITDA	244'901.-	6.84%	
- Fonds de rénovation	3.13%	351'400.-	10'994.-	0.31%	6.3
- Risque économique	10.00%	351'400.-	35'140.-	0.98%	
Provisions	13.13%		46'134.-	1.29%	
= MARGE OPERATIONNELLE		EBIT	198'766.-	5.55%	

4.3 FINANCEMENT		Avance	Taux	Valeur	Montant	
+ Hypothèque	1	50%	3.50%	1'791'072.-	62'688.-	
+ Hypothèque	2					
= INTÉRÊTS S/FONDS ETRANGERS		50%		1'791'072.-	62'688.-	1.75%
+ Fonds étrangers initiaux	1	50%		1'791'072.-		
- Indemnité théorique de retour des constructions		0%		0.-		6.1
= Fonds étrangers résiduels		50%		1'791'072.-		
- AMORTISSEMENT DES FONDS ETRANGERS SUR	34 ans		2.94%	1'791'072.-	52'679.-	1.47%
+ Fonds propres initiaux		50%		1'791'072.-		
- Indemnité théorique de retour des constructions		0%		0.-		6.1
= Fonds propres résiduels		50%		1'791'072.-		
- AMORTISSEMENT DES FONDS PROPRES SUR	34 ans		2.94%	1'791'072.-	52'679.-	1.47%
= DISPONIBLE					30'722.-	0.86%
RENDEMENT NET S/FDS PROPRES AVANT AMORTISSEMENT		50%	7.60%	1'791'072.-	136'079.-	

4.4 RENDEMENT NET S/FDS PROPRES RATIO & EFFET DE LEVIER							cf.
Libellé	Définition	TA-FP	TA-FE	FE Taux	EBIT Ratio	Effet de levier	Rdmt
TA-FP	Taux d'avance des fonds propres	100%	0%	3.50%	5.50%	0.00%	5.50%
TA-FE	Taux d'avance des fonds étrangers	80%	20%	3.50%	5.50%	0.50%	6.00%
FE Taux	Taux d'intérêts sur les fonds étrangers	65%	35%	3.50%	5.50%	1.08%	6.58%
EBIT Ratio	Taux de rentabilité économique requis	50%	50%	3.50%	5.50%	2.00%	7.50%
Rdmt	EBIT Ratio + Effet de levier	35%	65%	3.50%	5.50%	3.71%	9.21%

Ferme du Désert

BF 2957 | DDP 18379 • 1004 Lausanne

5.1 VALORISATION DE LA RENTE FONCIERE

cf.

Valeur foncière nette du bien-fonds					1'783'480.-		2.1
WACC - Coût moyen pondéré du capital	Avance	Taux	Pondération		Rente	Ratio	
+ Rémunération des fonds propres	100%	3.02%	=	3.02%	53'789.-	100.0%	
+ Rémunération des fonds étrangers			=				
+ Risque économique			=				
= Taux de rémunération & Valeur annuelle de la rente			(T _r)	3.02%	x 1'783'480.-	= 53'789.-	100.0%
Taux d'inflation prospectif			(T _i)	0.20%			
Horizon économique - Période en années			(n)	34			
Taux de rémunération indexé	2.81%		(i)	$\frac{[(1 + T_r) \cdot (1 - T_i)] - 1}{1}$			
Facteur d'actualisation de la rente	22.3271			$\frac{1 - \frac{1}{(1 + i)^n}}{i}$			
VALEUR ACTUELLE DE LA RENTE FONCIERE				22.3271	x 53'789.-	= 1'200'958.-	

5.2 VALORISATION DE L'OUVRAGE

cf.

Coût de construction					5'237'210.-		1.2
WACC - Coût moyen pondéré du capital	Avance	Taux	Pondération				
+ Rémunération des fonds propres	100%	3.02%	=	3.02%			
+ Rémunération des fonds étrangers	0%	0.00%	=	0.00%			
= Taux de rémunération			(T _r)	3.02%			
Taux d'inflation prospectif			(T _i)	0.20%			
Horizon économique - Période en années			(n)	34			
Taux de rémunération indexé	2.81%		(i)	$\frac{[(1 + T_r) \cdot (1 - T_i)] - 1}{1}$			
Facteur d'actualisation du capital	0.3898			$\frac{1}{(1 + i)^n}$			
VALEUR ACTUELLE DE L'OUVRAGE				0.3898	x 5'237'210.-	= 2'041'302.-	

5.3 VALORISATION DU BIEN-FONDS GREVE

Montant Ratio cf.

+ Valeur actuelle de la rente foncière	1'200'958.-	37%	5.1
+ Valeur actuelle de l'ouvrage	2'041'302.-	63%	5.2
= VALEUR ACTUELLE DU BIEN-FONDS GREVE	superficiel	3'242'260.-	100%

5.4 VALORISATION DU DROIT DE SUPERFICIE

Montant Ratio cf.

Facteur d'actualisation du taux de rémunération indexé	35.5828						
+ Valeur de rendement indexée							
- Valeur actuelle du bien-fonds grevé							
= VALEUR VENALE DU DROIT DE SUPERFICIE	superficiaire	5'236'977.-	62%				

5.5 COÛT DE CONSTRUCTION & DROIT DE SUPERFICIE

Montant cf.

+ Coût de construction	5'237'210.-	5.2
- Valeur vénale du droit de superficie	5'236'977.-	5.4
= Variation de valeurs	233.-	
VARIATION RELATIVE EN FAVEUR DU SUPERFICIAIRE	0.0%	

DEVISE - CHF

VALORISATION RESIDUELLE SELON LE RENDEMENT • 06

Ferme du Désert

BF 2957 | DDP 18379 • 1004 Lausanne

6.1 VALORISATION RÉSIDUELLE				Flux	Valeur	Ratio	cf.
Durée de vie économique de l'immeuble en années							
Taux de capitalisation nominal				4.00%			7.2
Taux d'inflation admis				0.20%			
Taux de capitalisation indexé	3.79%		$((1 + r_n) \cdot (1 - r_i) - 1) \cdot 100$				
Facteur de capitalisation	-		$a_n = \left(\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right)$				
+ Valeur de rendement résiduelle de l'immeuble	-	x		238'296.-	0.-		7.4
= VALEUR RÉSIDUELLE DES INVESTISSEMENTS SELON LE RENDEMENT					0.-		

6.2 TENUE DES CHARGES FINANCIERES	Affectation	Q/Part	CMPC • WACC		Taux	Val. locative	Ratio	cf.
+ Rémunération des fonds propres	Activités	100%	50%	3.50%	1.75%	104'254.-	43.8%	
+ Rémunération des fonds étrangers			50%	3.50%	1.75%	104'254.-	43.8%	
+ Risque économique			100%	0.50%	0.50%	29'787.-	12.5%	
= TAUX DE CAPITALISATION EBIT - Earning before interest & taxes					4.00%	238'296.-	100.0%	

6.3 PROVISION POUR TRAVAUX DE RENOVATION	Q/Part	Estimation	Ratio	cf.
CFC 2 à 4 - Part de la valeur à neuf des constructions				
Enveloppe & Aménagements intérieurs & Installations techniques	65%	3'072'355.-		1.2
Taux d'escompte nominal	4.00%			6.2
Taux d'inflation admis	0.20%			
Taux d'escompte indexé	3.79%		$((1 + r_n) \cdot (1 - r_i) - 1) \cdot 100$	
Facteurs d'escompte				
+ Cycle de rénovation - Phase 1		1.000		3'072'355.- 69.2%
+ Cycle de rénovation - Phase 2	50	0.156	$\left[\frac{1}{(1 + r_e)^n} \right]$	477'834.- 10.8%
+ Cycle de rénovation - Phase 3	75	0.061		188'443.- 4.2%
Montant total pour travaux de rénovation				3'738'632.- 84.3%
- Travaux de rénovation réalisés				0.- 0.0%
Montant résiduel pour travaux de rénovation				3'738'632.- 84.3%
+ Divers & Imprévus	5.0%			23'892.- 0.5%
+ Honoraires	10.0%			357'408.- 8.1%
Montant résiduel & Coûts annexes				4'119'932.- 92.9%
+ Frais secondaires				0.- 0.0%
+ TVA	7.7%			317'235.- 7.1%
Annuité de la provision pour travaux de rénovation	75 ans			-10'994.-
= PROVISION POUR TRAVAUX DE RENOVATION				4'437'167.- 100.0%

DEVISE - CHF

ANALYSE DYNAMIQUE DES INVESTISSEMENTS • 07

Ferme du Désert
BF 2957 | DDP 18379 • 1004 Lausanne

7.1 FINANCEMENT					7.2 INDEXATION					Facteur	
Affectation	Investissement*	Quota	Montant	Avance	Rémunération	Pondération	Revenus	Charges	Taux	1.0010	1.0020
+ Fonds propres	-4'043'157.-	100%	-2'021'578.-	50%	7.00%	3.50%			0.10%		
+ Fonds étrangers			-2'021'578.-	50%	3.50%	1.75%			0.20%		
+ Risque économique			-4'043'157.-	100%	0.50%	0.50%					
= CMPC • WACC ► Rentabilité s/Fds propres ► Rentabilité économique			-4'043'157.-	100%	7.00%	5.75000%					
TRI • IRR ► Valeur actuelle nette égale à Zéro										5.81268%	

7.3 ECHEANCIER DES FLUX FINANCIERS		PERIODE EXPLICITE							ACQUISITION		SUBSEQUENTE	
		cf.	Valeur	Taux	2023	2030	2037	2044	2051	2057	2058	
-	Montant total de l'investissement*	4.1	-3'582'143.-		-3'582'143.-							
-	Frais d'instrumentation & droits de mutation*	1.1	-75'261.-	5.0%	-75'261.-							
-	Provision pour travaux de rénovation*	6.3	-385'752.-		-10'994.-	-11'105.-	-11'261.-	-11'420.-	-11'581.-	-11'720.-	-11'720.-	
+	Valeur résiduelle des investissements	6.1	0.-		0.-					0.-		
=	INVESTISSEMENT		-4'043'157.-		-3'668'399.-	-11'105.-	-11'261.-	-11'420.-	-11'581.-	-11'720.-	-11'720.-	
+	Revenus	2.2	12'146'855.-		351'400.-	353'514.-	355'996.-	358'495.-	361'012.-	363'184.-	363'547.-	
-	Rente foncière	5.1	-1'887'256.-		-53'789.-	-54'329.-	-55'094.-	-55'870.-	-56'657.-	-57'341.-	-57'341.-	
-	Charges de maintenance	4.2	-739'757.-		-21'084.-	-21'296.-	-21'596.-	-21'900.-	-22'208.-	-22'476.-	-22'476.-	
-	Charges de fonctionnement	4.2	-1'109'636.-		-31'626.-	-31'944.-	-32'393.-	-32'850.-	-33'312.-	-33'714.-	-33'714.-	
=	REVENUS & CHARGES D'EXPLOITATION		8'410'206.-		244'901.-	245'945.-	246'912.-	247'875.-	248'834.-	249'653.-	250'016.-	

7.4	FLUX DE TRESORERIE	4'367'049.-	-3'423'498.-	234'840.-	235'651.-	236'456.-	237'254.-	237'933.-	238'296.-
-----	--------------------	-------------	--------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

7.5	VALEUR ACTUELLE NETTE	CMPC • WACC TRI • IRR	0.063%	TRI • IRR ► Valeur actuelle nette égale à Zéro								23'518.-
-----	-----------------------	-------------------------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	----------

Ferme du Désert

BF 2957 | DDP 18379 • 1004 Lausanne

01. VALORISATION VENALE SELON LE RENDEMENT

Feuillet 1.1 • Valeur vénale de la propriété selon le rendement - La valeur vénale de la propriété est le résultat d'une consolidation entre la valeur de rendement de l'immeuble à raison de son état locatif et une dépréciation due à l'âge économique des ouvrages.

Feuillet 1.2 • Valeur de remplacement de la construction existante - Le produit des valeurs retenues se réfère aux mètres de volume bâti (VB selon les mètres de la police ECA) de l'ouvrage existant à raison du coût de ces mètres par unité selon les conditions du marché.

Feuillet 1.3 • Ajustement de la valeur de rendement - La valeur locative qui sert la formulation de la valeur foncière diffère du flux des revenus et des charges d'exploitation de l'immeuble. Un ajustement de cette différence sur la valeur de l'immeuble se spécifie par sa capitalisation au taux retenu pour la formulation de la valeur de rendement aux conditions du marché.

Feuillet 1.4 • Dépréciation due à l'âge économique & Provision pour travaux de rénovation - Cette valorisation fait référence à l'examen de l'âge économique des ouvrages. Une pondération de 0.50 % est appliquée à l'âge moyen des éléments de construction à raison de l'état de ces éléments. Le résultat de cette pondération sert la détermination d'un taux rapporté à une « valeur de remplacement de la construction existante ». Le résultat de ce rapport spécifie une dépréciation due à l'âge économique des éléments de construction de l'immeuble incluant une provision pour travaux de rénovation.

02. VALORISATION FONCIERE

Feuillet 2.1 • Valeur foncière brute - Une valeur foncière se spécifie selon les conditions du marché. Une « valeur de rendement aux conditions du marché » intègre la mesure de ces conditions dont la proportion foncière se formule à raison d'une déduction de la « valeur de remplacement de la construction existante » de cette valeur. La valeur foncière brute qui en résulte inclut toutes les prestations foncières à l'usage du bien-fonds (Méthode de la valeur résiduelle).

Feuillet 2.2 • Valeur locative - Cette valorisation se réfère aux mètres de surfaces utiles principales (SUP selon la norme SIA 416) de l'ouvrage existant et à un potentiel de revenus que l'on peut attendre de l'usage de ces surfaces selon les conditions du marché.

Feuillet 2.3 • Taux de capitalisation - Ce taux est une estimation de la tenue des charges de l'immeuble selon les conditions du marché. Les conditions de proportion et de rémunération des capitaux mis à disposition font référence aux directives appliquées par les instituts de crédits sur les crédits immobiliers. Les « taux de rémunération des capitaux » sont majorés d'une provision pour le risque sur les fluctuations de ces rémunérations. Le taux du risque économique spécifie une provision pour les fluctuations de la « valeur locative ».

03. AGE ECONOMIQUE DES OUVRAGES & PROVISION POUR TRAVAUX DE RENOVATION

Feuillet 3.1 • Âge économique - Cette valorisation rend compte de l'âge des éléments de construction rénovés et non-rénovés des ouvrages de la propriété depuis sa construction à des fins de détermination d'une dépréciation fonctionnelle et matérielle en regard de son âge économique.

Feuillet 3.2 • Estimation des travaux de rénovation - Il est retenu pour cette valorisation une estimation du montant des travaux de rénovation sur les éléments du bâtiment. Le montant de cette estimation fait partie intégrante de la dépréciation due à l'âge économique des ouvrages et des provisions pour travaux de rénovation.

04. ANALYSE STATIQUE DES INVESTISSEMENTS

Feuillet 4.1 • Montant total de l'investissement - Ce montant spécifie la consolidation d'une estimation des travaux de rénovation, de construction de places de stationnement à des fins d'exploitation idoine du complexe et de la « valeur vénale de la propriété », en d'autres termes, le rachat présumé de la propriété en l'état.

Feuille 4.2 • Rentabilité économique - Le résultat de la « valeur locative » rapportée au « montant total de l'investissement » relève les marges de rentabilité économique des investissements à l'usage de l'ouvrage (EBITDA & EBIT). Les charges d'exploitation ainsi que les provisions sont une estimation des coûts à l'usage de l'exploitation de l'ouvrage selon les conditions du marché.

Feuille 4.3 • Financement - Les conditions de proportion et de rémunération des capitaux mis à disposition font référence aux directives appliquées par les instituts de crédits sur les financements immobiliers. Les « taux de rémunération des capitaux » sont majorés d'une provision pour le risque sur les fluctuations de ces rémunérations. Le « taux de rendement net » sur les fonds propres rend compte d'une rentabilité financière qui peut être requise sur ces fonds.

Feuille 4.4 • Rendement net s/Fonds propres | Ratio & Effet de levier - Ce feuillet rend compte de rendements nets sur les fonds propres à raison des taux d'avance de ces fonds sur le montant global des investissements et du ratio d'une marge opérationnelle requise à l'usage des opérations d'investissement (EBIT & Effet de levier).

$$\text{Rendement net sur les fonds propres (\%)} = \left(M_o + \left[(M_o - I_{fe}) * \left(\frac{TA_{fe}}{TA_{fp}} \right) \right] \right) \cdot \text{Effet de levier}$$

M_o EBIT | Taux de rentabilité économique de la marge opérationnelle

I_{fe} Taux de rémunération des fonds étrangers

TA_{fe} Taux d'avance des fonds étrangers

TA_{fp} Taux d'avance des fonds propres

Le taux de rendement sur les fonds propres est d'autant plus grand que le taux d'avance des fonds étrangers est élevé pour autant que le taux de la marge opérationnelle soit supérieur ou égal aux taux de rémunération des fonds étrangers.

05. VALORISATION D'UN DROIT DE SUPERFICIE

Feuille 5.1 • Valorisation de la rente foncière - La « valeur annuelle de la rente » relève du produit de la « valeur foncière brute du bien-fonds » par un « coût moyen pondéré du capital » (WACC). La « valeur actuelle de la rente foncière » spécifie cette valeur escomptée à raison de ce coût indexé à un taux d'inflation prospectif.

Feuille 5.2 • Valorisation de l'ouvrage - La « valeur actuelle de l'ouvrage » spécifie une valeur du « coût de construction » escompté à raison d'un « coût moyen pondéré du capital » (WACC) indexé à un taux d'inflation prospectif.

Feuille 5.3 • Valorisation du bien-fonds grevé - Cette valorisation tient d'une consolidation de la « valeur actuelle de la rente foncière » et de la « valeur actuelle de l'ouvrage ». La somme de ces valeurs, désignée comme « valeur vénale du bien-fonds grevé », spécifie une « valeur vénale » de l'immeuble (bien-fonds & ouvrage) actualisée à raison de la durée du droit.

Feuille 5.4 • Valorisation du droit de superficie - La « valeur de rendement indexée du bien-fonds et de l'ouvrage existant » se spécifie à raison d'une marge opérationnelle (EBIT) capitalisée à raison d'un « coût moyen pondéré du capital » (WACC) indexé à un taux d'inflation prospectif. Cette valeur de rendement déduite de la « valeur actuelle du bien-fonds grevé » spécifie une « valeur vénale du droit de superficie », en d'autres termes, une valeur de l'ouvrage.

Feuille 5.5 • Coût de construction & Droit de superficie - Une équivalence approximative entre la « valeur vénale du droit de superficie » et le « coût de construction » souligne un rapport de valorisation financière équitable entre parties. Cette équivalence tient d'une rémunération maximale qui peut être requise sur les capitaux mis à disposition, tant par le superficiaire que par le superficiaire.

06. VALORISATION RESIDUELLE SELON LE RENDEMENT

Feuille 6.1 • Valeur résiduelle de la propriété selon le rendement - La valeur résiduelle de la propriété spécifie une valeur de rendement de l'immeuble à raison du résultat d'exploitation avant charges financières et impôts (EBIT) ainsi qu'une provision résiduelle pour travaux de rénovation à dater du premier exercice « subséquent » à la « période explicite » des investissements.

Feuillet 6.2 • Taux de capitalisation - Ce taux est une estimation de la tenue des charges financières de l'immeuble selon les conditions du marché. Les conditions de proportion et de rémunération des capitaux mis à disposition font référence aux directives appliquées par les instituts de crédits sur les crédits immobiliers. Les « taux de rémunération des capitaux » sont majorés d'une provision pour le risque sur les fluctuations de ces rémunérations. Le taux du risque économique spécifie une provision pour les fluctuations de la « valeur locative » retenue (cf. 2.2).

Feuillet 6.3 • Provision résiduelle pour travaux de rénovation - Cette valorisation rend compte d'une provision pour travaux de rénovation sur une durée de vie économique de l'immeuble de 75 ans à raison de son enveloppe, de ses aménagements intérieurs et de ses installations techniques (env. 65% du coût de construction). Cette valorisation se spécifie selon des cycles de rénovation de 25 ans dont le montant est actualisé sur la durée du cycle (Méthode de la valeur actuelle). Une déduction est portée au débit de cette provision pour les travaux de rénovations réalisés au cours de ces cycles.

07. ANALYSE DYNAMIQUE DES INVESTISSEMENTS

Feuillet 7.1 • Financement - Les conditions de proportion et de rémunération des « Fonds étrangers » font référence aux directives appliquées par les instituts de crédits sur les financements immobiliers. Le taux de rémunération des « Fonds propres » rend compte d'une rentabilité économique et financière qui peut être requise sur ces fonds. Le taux du risque économique spécifie une provision pour les fluctuations de la « valeur locative ».

Feuillet 7.2 • Indexation annuelle - Une indexation à raison d'une inflation présumée est appliquée sur les valeurs de charges et de revenus durant la période des investissements.

Feuillet 7.2 • Taux de rendement interne - La différence entre la valeur de cet indicateur (**IRR • TRI**) et celle du « coût moyen pondéré du capital » (**CMPC • WACC**) relève le profit ou le défaut relatif sur la tenue de ce coût durant la période des investissements. Le taux de rémunération sur les fonds propres rend compte d'une rentabilité financière qui peut être requise sur ces fonds à raison du résultat du « Taux de rendement interne ».

Feuillet 7.3 & 7.4 • Échéancier des flux financiers & Flux de trésorerie - Cet échéancier recense les valeurs d'encaissement et de décaissement à l'usage de l'immeuble sur la période des investissements. Les revenus et les charges font référence aux flux financiers retenus dans l'« Analyse statique des investissements ». Le dernier des flux de trésorerie spécifie une « valeur résiduelle des investissements selon le rendement ».

Feuillet 7.5 • Valeur actuelle nette - La valeur actuelle nette est la somme des flux de trésorerie escomptés durant la période des investissements. Cette somme relève la valeur absolue du profit ou du défaut sur la valeur initiale des capitaux investis durant cette période.

08. METHODOLOGIE

Contexte normatif - Les formulations à l'usage des évaluations font référence aux normes suisses d'évaluations immobilières (**SVS Swiss Valuation Standard**).

Source des données - Les données de nature « **méthodique** » font référence à la documentation technique, juridique et financière des biens immobiliers sous revue à la date de leurs évaluations.

Les données de nature « **statistique** » font référence à une documentation locale et/ou nationale sur des conditions techniques ou économiques recensées par des acteurs locaux et/ou des institutions de notoriété publique.

Certaines données sont ajustées à raison d'informations recueillies dans le cadre de nos travaux d'estimation ou de partis pris reconnus par notre pratique professionnelle.

PROPRIÉTÉ

BÂTIMENTS



PROPRIÉTÉ

ACCÈS & JARDIN



BÂTIMENT • CORPS CENTRAL

SALLES DE CONFÉRENCE



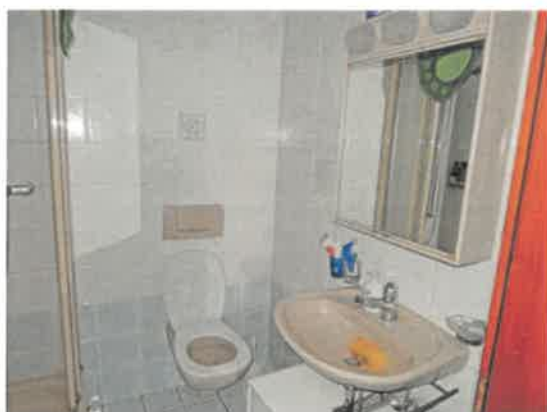
BÂTIMENT • CORPS CENTRAL

RESTAURANT



BÂTIMENT • AILE OUEST

REZ - LOGEMENT



BÂTIMENT • AILE OUEST

ETAGE NORD - LOGEMENT TRIPLEX



BÂTIMENT • AILE OUEST

ETAGE NORD - LOGEMENT TRIPLEX



BÂTIMENT • AILE OUEST

ETAGE SUD - LOGEMENT DUPLEX



BÂTIMENT • AILE OUEST

ETAGE SUD - LOGEMENT DUPLEX



BÂTIMENT • AILE EST

ETAGE - LOGEMENT



BÂTIMENT • AILE EST

ATTIQUE - LOGEMENT



BÂTIMENT

CAVES



BÂTIMENT

TECHNIQUES



BÂTIMENT

MAINTENANCE

