

# Expertise valeur de rendement

# Méthode Discounted Cash Flow

M.-P. Broennimann

Taux de capitalisation net	3.35%	Renchérissement prévisionnel IPC	0.49%	Age réel	2018
Majoration pour risques spécifiques	0.49%			Age théorique	23
Taux d'escompte net	3.84%			Rendement brut sur val DCF	5.20%

31.12.14

ANNEE	indexation	31.12.13	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etat locatif total logement	0.196%	294 360	294 360	294 937	295 515	296 094	296 675	297 256	297 839	298 422	299 007	299 593	300 181
Etat locatif total commercial	0.392%	36 780	37 020	37 165	37 311	37 457	37 604	37 751	37 899	38 048	38 197	38 347	38 497
Autres recettes, parking payant, redevances etc.	0.245%	17 760	17 760	17 804	17 847	17 891	17 935	17 979	18 023	18 067	18 111	18 155	18 200
<b>Total revenu brut 1</b>		<b>348 900</b>	<b>349 140</b>	<b>349 906</b>	<b>350 673</b>	<b>351 442</b>	<b>352 213</b>	<b>352 986</b>	<b>353 761</b>	<b>354 537</b>	<b>355 315</b>	<b>356 096</b>	<b>356 878</b>
Modifications particulières revenu locatif logement	adapt 1/2 rés loc	0	0	4 000	4 000			0	0	0	0	0	0
Modif. Logement Cumulées indexées	0.196%			0	4 008	8 024	8 039	8 055	8 071	8 087	8 102	8 118	8 134
Modifications particulières revenu locatif commercial			2 000		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Modif. Commercial Cumulées indexées	0.392%			0	2 008	2 016	2 024	2 032	2 040	2 048	2 056	2 064	2 072
Hausses loyer suite rénovation logement	5.000%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hausses loyer suite rénovation commerciale	0.196%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hausses loyer suite rénovation commerciale	-176.858%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hausses commerciale Cumulées indexées	0.392%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total revenu brut 2 (effectif)</b>		<b>348 900</b>	<b>349 140</b>	<b>355 906</b>	<b>360 689</b>	<b>361 481</b>	<b>362 276</b>	<b>363 073</b>	<b>363 871</b>	<b>364 671</b>	<b>365 473</b>	<b>366 278</b>	<b>367 084</b>
Vacant / risque vacant 2015 réel ensuite 2%			-36 000	-6 998	-7 013	-7 029	-7 044	-7 060	-7 075	-7 091	-7 106	-7 122	-7 138
<b>Total revenu net 1</b>		<b>348 900</b>	<b>313 140</b>	<b>348 907</b>	<b>353 675</b>	<b>354 453</b>	<b>355 232</b>	<b>356 013</b>	<b>356 796</b>	<b>357 581</b>	<b>358 367</b>	<b>359 156</b>	<b>359 946</b>
Charges concierges et taxes (évent refacturées locataire)	0.49%	-22 679	-21 821	-21 928	-22 036	-22 144	-22 252	-22 361	-22 471	-22 581	-22 691	-22 803	-22 914
Charges propriétaire ( gérance, impôts, frais entretien crt. etc.)	0.25%	-50 591	-54 990	-55 124	-55 259	-55 395	-55 530	-55 666	-55 803	-55 940	-56 077	-56 214	-56 352
<b>Total revenu net 2</b>		<b>275 630</b>	<b>236 329</b>	<b>271 855</b>	<b>276 380</b>	<b>276 914</b>	<b>277 449</b>	<b>277 985</b>	<b>278 522</b>	<b>279 060</b>	<b>279 599</b>	<b>280 139</b>	<b>280 680</b>
<b>Provisions pour entretien durée de vie nbre années</b>	100	<b>-189 780</b>	<b>-235 327</b>	<b>-11 782</b>	<b>-11 940</b>	<b>-12 098</b>	<b>-12 257</b>	<b>-12 415</b>	<b>-12 573</b>	<b>-27 000</b>	<b>-12 889</b>	<b>-13 047</b>	<b>-13 206</b>
Rénovation logement part pouvant être reportée sur loyers		0	0										
Rénovation commercial part pouvant être reportée sur loyers		0	0										
<b>Rénovation entretien (est payée avec les provisions)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Cash-flow d'exploitation</b>	<b>somme</b>	<b>85 850</b>	<b>1 002</b>	<b>260 073</b>	<b>264 440</b>	<b>264 816</b>	<b>265 193</b>	<b>265 570</b>	<b>265 949</b>	<b>252 060</b>	<b>266 710</b>	<b>267 092</b>	<b>267 474</b>
Facteur d'escompte (mi-numérando)			0.981	0.945	0.910	0.877	0.844	0.813	0.783	0.754	0.726	0.699	0.686
Valeur actuelle du cash-flow d'exploitation	<b>1 938 129</b>		983	245 795	240 689	232 127	223 870	215 907	208 227	190 062	193 679	186 790	183 570
Valeur résiduelle net (NEV) (escomptée prénumérando)	<b>4 785 464</b>												<b>6 972 741</b>
Rendement cash-flow			0.01%	3.87%	3.94%	3.94%	3.95%	3.95%	3.96%	3.75%	3.97%	3.97%	
<b>Valeur vénale (Prix de vente) selon DCF</b>		<b>6 830 000</b>	<b>6 720 000</b>										
<b>Valeur (FORTUNE) prix + provisions</b>		<b>6 990 000</b>	<b>6 960 000</b>										<b>7 460 724</b>

valeur à neuf immeuble sans terrain	3 163 000												
Age économique d'exploitation	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
vétusté selon Ross		14.88%	15.63%	16.38%	17.15%	17.92%	18.71%	19.50%	20.31%	21.12%	21.95%	22.78%	
dépréciation annuelle cumulée 50%	50% mise 50% minir	235 327	247 109	259 050	271 148	283 405	295 820	308 393	321 124	334 013	347 060	360 266	
amortissement annuel 50% de la dépréciation		235 327	11 782	11 940	12 098	12 257	12 415	12 573	27 000	12 889	13 047	13 206	
Rénovation ( part entretien)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Provisions placées au taux de capitalisation net</b>	3.35%	235 327	254 993	275 475	296 802	319 002	342 103	366 137	405 402	431 872	459 387	487 982	