

Nyon, le 29. août 2018

RAPPORT D'EXPERTISE

Feuillet 610-1 local commercial sis Route du Port 8b, 1299 Crans-près-Céligny

Propriété de Farah Thierry



Route du Port 8B, 1299 Crans-près-Céligny

Laurent JAGOU
Brevet fédéral d'expert
en estimations immobilières

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Jagou', is written over the printed name and title.

Préambule

Ce rapport d'estimation ne constitue pas un rapport d'expert au sens technique du terme. Les appréciations sont celles de l'expert, professionnel aguerri de l'immobilier, sur la base des informations recueillies ou communiquées. Dans la mesure où le bâtiment présente des signes de vieillissement anormaux ou d'importants travaux de réfection, une expertise d'architecte peut s'avérer judicieuse. Différentes méthodes d'évaluations peuvent être utilisées. Nous avons opté pour la méthode la plus courante, soit celle de la valeur vénale obtenue sur la base de la valeur intrinsèque ou de la valeur de rendement, en apportant tout le soin nécessaire à une bonne analyse des caractéristiques constituant le bien évalué.

Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque d'un bien est constituée d'une part de la valeur du terrain, selon le prix au m² connu et pratiqué pour une parcelle bénéficiant d'une même affectation, jouissant d'une situation et d'un environnement analogue, et d'autre part de la valeur de la construction et de ses annexes qui est déterminée sur la base du coût de réalisation à neuf, diminué d'un taux de vétusté fixé par l'évaluateur.

Valeur de rendement

La valeur de rendement est obtenue en capitalisant le revenu locatif théorique et/ou réel à un taux fixé par l'évaluateur. Elle n'entre par forcément en considération selon l'usage du bien évalué (pas pour les biens de consommation). Pour tous les immeubles de placement ainsi que les usages administratifs ou industriels, c'est la méthode prioritaire.

Valeur vénale

La valeur vénale d'un immeuble équivaut au prix de vente que l'on peut réaliser à la date déterminante dans des conditions normales et non pas dans des conditions inhabituelles ou en fonction de relations personnelles. Par ailleurs, elle peut encore être pondérée, à la hausse ou à la baisse, ceci sur la base de critères spéciaux, comme, par exemple, la rareté ou au contraire, à la baisse, par la présence d'une route à grand trafic.

Feuillet 610-1 local commercial sis Route du Port 8b, 1299 Crans-près-Céligny

Propriété de Farah Thierry

Description du mandat

L'objectif de ce mandat est de déterminer la valeur vénale du lot PPE dans le cadre d'une vente à soi-même, via sa société.

L'expert agit comme expert indépendant et confirme qu'il n'a pas d'intérêts par rapport au mandat reçu. Il garantit une totale confidentialité.

Données cadastrales et techniques prises en compte

Parcelle(s)	n°	610	surface en m ²	1 642
Bâtiment(s)	n°	619	volume en m ³	
			type: ECA	

Surface habitable estimée: **208 m²**
Surface nette, calculée par l'expert selon plan fourni.

Année de construction non mentionnée avec précision (environ 50 ans)

Dernière(s) grande(s) rénovation(s) (annoncé par les propriétaires)

Travaux travaux encore en cours, rénovation complète

Servitude(s) **Nombreuses. Pas d'influence sur la valeur mais une limitation d'exploitation en rapport avec la zone résidentielle.**

Chauffage/diffusion **PAC, distribution par radiateurs (vannes thermostatiques)**

Orientation **est**

Appréciations générales

Une visite du bien a été effectuée le 22 août 2018

Situation Situation excentrée, au sud de la commune, en bordure de route cantonale (route du port). Un arrêt de bus ("Port", dessert Nyon et Coppet, n°811) se trouve à env. 100m à pied. Jonction autoroutière la plus proche: Nyon 4 km.
La parcelle est majoritairement plate sur l'ensemble de sa surface. Arborisation très faible.
Les nuisances sont principalement causées par la proximité de la route. L'adresse se situe en zone rouge (60-65 dB, valeur moyenne/haute) au cadastre du bruit.
L'environnement est résidentiel, principalement constitué de bâtiments à usage de logement.
La forme de la parcelle est régulière et l'accès est facile, en toutes saisons.
Pas d'inscription au registre des sites pollués. Secteur de protection des eaux: notifié Au (eaux souterraines).
La Parcelle est recensée au danger naturel comme sensible au crues résiduelles.

Feuillet 610-1 local commercial sis Route du Port 8b, 1299 Crans-près-Céligny

Construction Il s'agit d'une construction standard érigée en 1989 comme une habitation. Le bâtiment a été transformé au fil du temps pour offrir à ce jour 5 lots PPE dont celui qui nous intéresse. La surface se déploie en duplex (rez et sous-sol) reliée par un escalier et un monte-charge (avec quai de chargement). Elle offre 208 m² de surface nette au total. Description:

Rez (env. 78m²): entrée (avec petite cuisine), hall de distribution, vestiaire/stockage, WC, 1 bureau (8 personnes maximum), une salle de conférence, un local archive, monte-charge. Les revêtements intérieurs sont typique du monde de la bureautique: moquette à poil ras, crépi peint, cloison en plâtre de séparation avec vitrage intégré. Cuisine simple, système d'alarme. câblage RJ 45.

Sous-sol (env. 130 m²): 2 chambres froides, 1 dépôt, local technique, chaufferie, monte-charge.

Les revêtements sont majoritairement bruts, revêtus quelque fois de peinture. L'ensemble semble en bon état.

Feuillet 610-1 local commercial sis Route du Port 8b, 1299 Crans-près-Céligny

Remarques Compte tenu des caractéristiques du bien (exploitation commerciale, plusieurs baux à loyers existants), l'expert choisi **la valeur de rendement** comme valeur de référence.

Valeur de rendement

L'ensemble des calculs et résultats extrapolés prennent comme base Wüerst & Partners, indicateurs de référence pour les prix de l'immobilier en Suisse.

L'expert prend comme référence le Quantile 30 (segment moyen inférieur / avantageux).

Le bien représente un profil atypique sur le marché. En effet, la situation de la parcelle suppose une utilisation plutôt réservée à l'habitation.

Les surfaces adéquatement proportionnées et l'accès facile ne compense pas la pauvre connection avec les transports publics.

L'emplacement est jugé comme peu attractif, dans un cadre plus tranquille qu'habituellement et en s'accommodant d'une visibilité inexistante.

L'expert retient les surfaces mise à disposition dans leur ensemble. Dans la réalité, le propriétaire multiplie les baux avec des parties définies des locaux (location de palettes d'entreposage dans la surface de chambre froide par exemple) mais le résultat extrapolé depuis l'ensemble des mètres carrés est semblable. La méthode utilisée permet une plus grande flexibilité pour compenser l'attractivité.

A l'heure actuelle, le niveau des loyers est conforme au marché et il n'y a pas vraiment de réserve locative. L'expert retient une valeur de 243.-/m²/an pour les surfaces de bureaux et de 138.-/m²/an pour la surface artisanale.

Compte tenu du bon état des locaux, l'expert prend comme référence un état locatif avec une base à CHF 3074.-/mois et réctifie la valeur finale en la corrigeant avec les travaux non effectués et une perte locative correspondante à la différence entre l'état locatif actuel (CHF 32'040.-) et maximum théorique (CHF 36'888.-) sur 2 ans, le temps de trouver des locataires.

Une actualisation de revenus locatifs supplémentaires (artisanal+logement) étalées sur 5 ans (durée d'un bail commercial typique) pourrait être envisagé car le propriétaire estime que l'état locatif complet serait à hauteur de CHF 3600.-/mois.

Néanmoins, actuellement l'état locatif n'étant pas complet, l'expert renonce à intégrer cela dans ses résultats.

Au vue de la demande actuelle du marché pour les surfaces commerciales et artisanales, l'expert retient un taux de 7.798% pour le vacant, correspondant au taux de l'office de la statistique Vaud pour le district de Nyon.

Feuillet 610-1 local commercial sis Route du Port 8b, 1299 Crans-près-Céligny

Propriété Farah Thierry

descriptif état locatif théorique

Description	m ²	Loyer/mois	Prix/m ²	Loyer	
				actuel	max.
REZ					
bureaux	78	1 579	243	11 040	18 948
SOUS-SOL					
dépôts	130	1 495	138	21 000	17 940
Totaux	208	3 074	177	32 040	36 888

Grand total					36 888
Revenu bureaux				51.37%	18 948
Revenu artisanal				48.63%	17 940

Prix Wuest & Partners, Q 50 =

243	bureaux
138	artisanal

Charges non facturables

L'expert retient un taux communément admis de 20% comprenant l'entretien, l'exploitation, la gestion et les impôts.

Total charges	7 378
Etat locatif net	29 510

Détermination du taux de capitalisation

Il se calcule en fixant un objectif de rendement pour les fonds propres investis. S'agissant de surfaces commerciales et au vu du marché difficile actuellement, le risque est important. L'objectif de rendement est donc élevé. Nous retenons 9% car l'état locatif n'est pas complet et l'emplacement peu attractif.

Le taux des fonds étrangers correspond à la moyenne des taux hypothécaires sur les 25 dernières années.

	commercial		artisanal		
structure de financement usuelle					
Fonds propres	35.00%		50.00%		
Fonds étrangers	65.00%		50.00%		
Répartition selon le type de revenu					
Fonds propres	42%	x	9.00%	=	3.81%
Fonds étrangers	57.70%	x	4.60%	=	2.65%
Coût moyen du capital			total (CMPC)		6.46%
taux de croissance (voir calcul ci-dessous)					-1.13%
taux de capitalisation net					5.34%

Feuillet 610-1 local commercial sis Route du Port 8b, 1299 Crans-près-Céligny

Calcul du taux de croissance

Revenu commercial	18 948	=	51.37%
Revenu artisanal	17 940		48.63%
	36 888	=	100.00%
Charges sans provisions	7 378	=	-20.00%
Revenu net	29 510	=	80.00%

Composants du revenu	%		Indexation	Pondération
commercial	51.37%	x	100.00%	51.37%
artisanal	48.63%	x	100.00%	48.63%
Charges	-20.00%	x	50.00%	-10.00%
taux de pondération de L'ISPC				90.00%
Indice IPC				1.00%
taux de croissance du revenu net ((90%x1%)/80%)				1.13%

Calcul des provisions (pour gros travaux)

L'expert retient une volumétrie calculée de 712 m³.

Avec un prix moyen de 726.-/m³ (indice ZH de la construction, base 2016), cela donne une valeur à neuf de CHF 516'912.-. Néanmoins le bâtiment correspondant plus à de la villa, l'expert rectifie la valeur à CHF 850.-/m³, donc CHF 605'200.-.

Valeur à neuf des bâtiment (ECA)	CHF	605 200
Durée de vie du bâtiment	ans	100
Cycle des rénovations	ans	25
Taux de rénovation - 25 ans / 100 ans		25%
Coût de rénovation (25%)	CHF	151 300
CMPC	%	6.46%
Facteur de remboursement		
6.46% / ((1+6.46%) ²⁵ -1)		0.017076
Coût provisions (605200x0.017076)	CHF	2 584

Calcul du montant des travaux différés (non-exécutés)

Une liste d'investissement n'est pas disponible néanmoins l'état du bâtiment et des locaux constaté lors de la visite démontrent clairement que des investissements ont été réalisés. L'expert les estime à 80% de la normale.

Provision pour les travaux / an	CHF	2 584
Période (diminuée de 80%)	an	20
CMPC	%	6.46%
Facteur de remboursement		
((1+6.46%) ²⁰ -1)/6.46%		47.356
Coût des travaux différés (2584*47.356)	CHF	-99 886

Feuillet 610-1 local commercial sis Route du Port 8b, 1299 Crans-près-Céligny

Calcul des perte locatives temporaires

Montant (36888-32040)	CHF	-4 848
Durée	ans	2
CMPC	%	6.46%
Facteur		
$((1+6.46\%)^2-1)/(6.46\%*(1+6.46\%)^2)$		1.822
Valeur actuel (4848*1.822)	CHF	-8 831

Détermination de la valeur de rendement

Etat locatif brut		CHF	36 888
déduction:			
charges		CHF	7 378
provisions pour travaux		CHF	2 584
vacant (7.79%*36888)		CHF	2 877
			<hr/>
			26 927
Taux de capitalisation net			5.34%
Total 1	(26927/5.34%)	CHF	691 307

Correction de la valeur

Valeur actuelle des pertes locatives temporaires		CHF	-8 831
Coût différé des travaux		CHF	-99 886
			<hr/> <hr/>
Valeur de rendement		CHF	582 590

Détermination de la valeur vénale & commentaires

L'immobilier commercial prenant comme base la valeur de rendement, il est probable que la valeur vénale corresponde au résultat calculé. Dès lors l'expert estime le lot PPE 610-1 de la commune de Crans à

CHF 580'000.-

Extrait du registre foncier Propriété par étages Crans / 610-1

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 234 Crans
 Tenue du registre foncier fédérale
 Numéro d'immeuble 610-1
 Forme de registre foncier fédérale
 E-GRID CH 35836 58265 42
 Immeuble de base B-F Crans 234/610
 Quote-part 2'294/10'000
 Droit exclusif Route du Port B
 PPE "Route du Port"

Sous-sol, rez-inférieur, rez-supérieur et combles
 :
 Locaux commerciaux, monte-charge et quai de
 chargement

Constituant le lot E du plan
 ECA 619

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

797'000.00

2012 (25.02.2014)

Propriété

Propriété individuelle

Farah Thierry 02.08.1973,

16.01.2008 012-2008/160/0 Achat

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

20.12.1989 012-240910

Règlement de PPE ID.012-2002/004741

01.10.2012 012-2012/4394/0

Servitudes

01.10.2012 012-2012/4398/0

(D) Usage de place ID.012-2014/000645
 à la charge de B-F Crans 234/610

19.12.2016 012-2016/7256/0

(C) Passage à pied ID.012-2017/000424
 en faveur de PPE Crans 234/722

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

(Droit de profiler des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Mention, Règlement de Selon document scanné ci-annexé.

PPE, ID.012-2002/004741

Servitude, Usage de place, La surface teintée en jaune sur le plan ci-annexé est réservée à l'usage exclusif du feuillet 610-1 de Crans-
 ID.012-2014/000645 près-Céligny (lot E).

Chaque propriétaire aménagera et entretiendra à ses frais la surface à l'usage exclusif de son lot. Ces places peuvent être engazonnées ou en revêtement dur. Elles ne peuvent être clôturées.

Seuls des arbustes peuvent y être plantés. Leur hauteur ne dépassera pas deux mètres.

Toutes constructions ou installations fixes ou mobiles (cabane de jardin par exemple) sont prohibées.

Le stationnement de véhicules légers et/ ou de cycles est autorisé pour autant que les accès communs restent libres. Le stationnement de tout autre type de véhicule, notamment de remorques, de fourgons, de camionnettes, de caravanes, de camping-cars et cetera est prohibé.

Chaque fonds dominant entretient sa place à ses frais. Il veille à ce que ces lieux soient toujours parfaitement propres et libres de tous dépôts pouvant nuire à l'esthétique de l'immeuble ou de ses abords, ou au confort de ses occupants.

En cas de carence, les travaux nécessaires peuvent être commandés par l'administrateur, aux frais du copropriétaire.

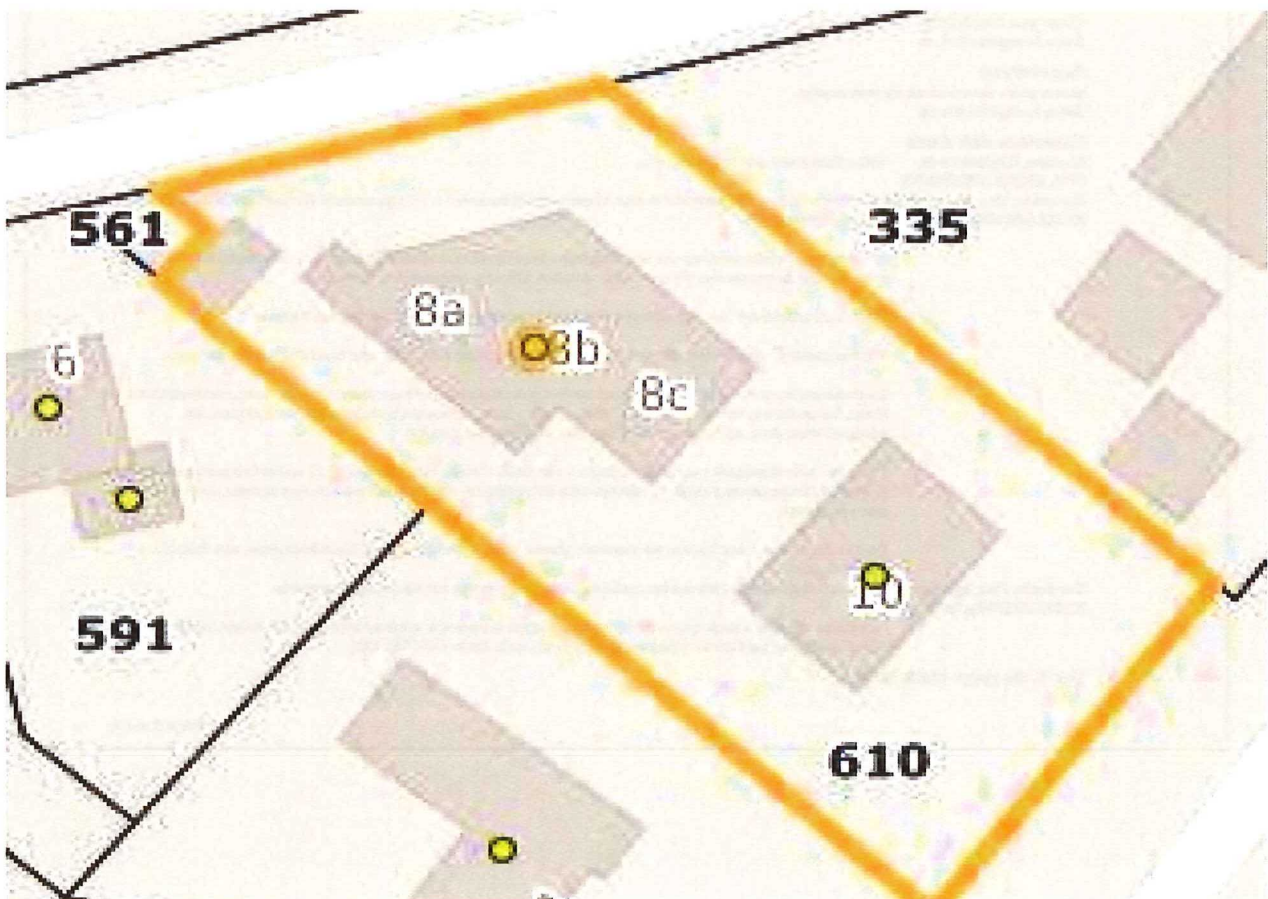
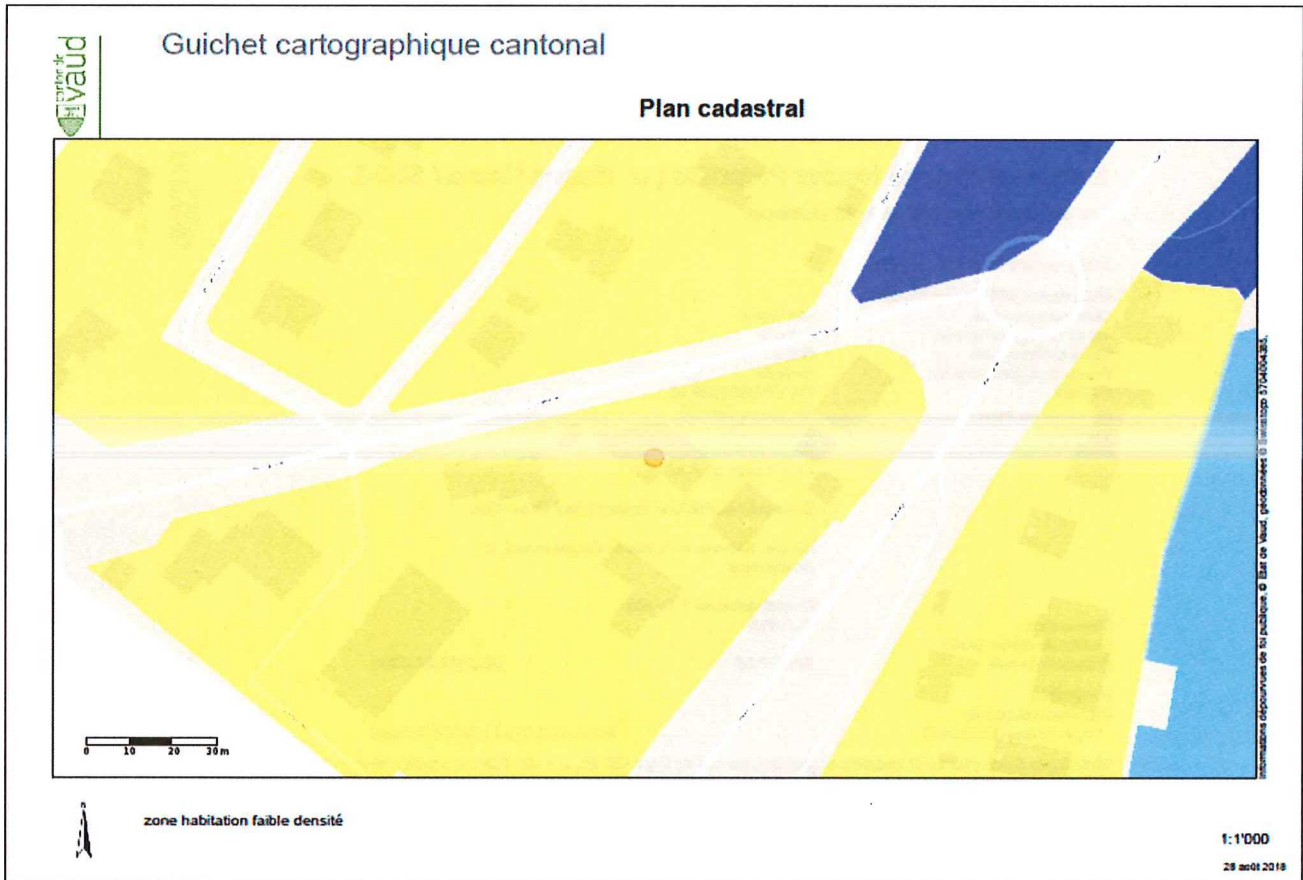
Servitude, Passage à pied, Cette servitude s'exercera sur les surfaces teintées en rouge sur les plans ci-annexés.

ID.012-2017/000424

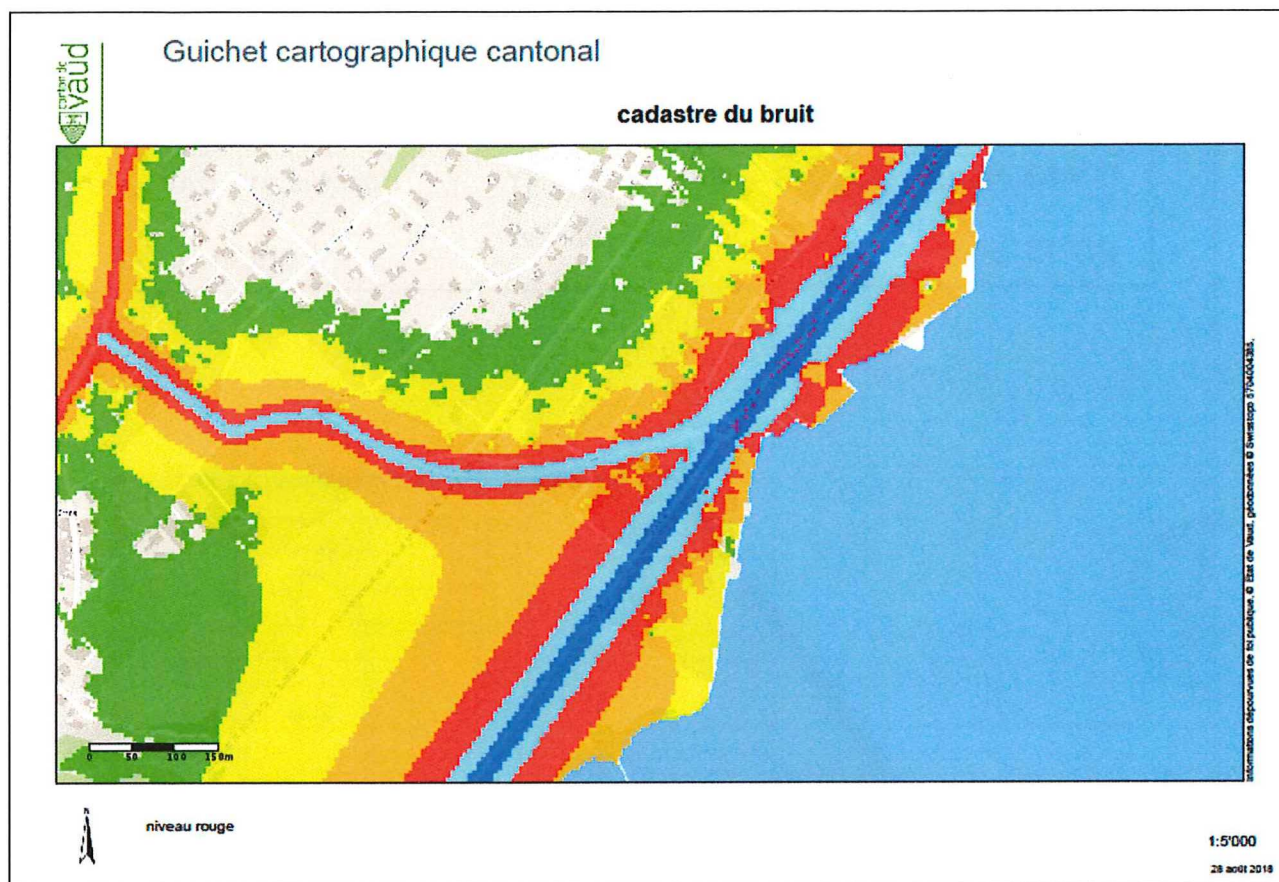
Les frais d'entretien du passage seront supportés par les parties, en proportion de leur intérêt, conformément, aux dispositions de l'article sept cent quarante et un du Code civil (741 CC).

Droits de gage immobilier

Plan de situation et cadastral, zone très faible densité



Cadastre du bruit



Plan (sous-sol)

240909

PROPRIETE PAR ETAGE

(16/ 7255)

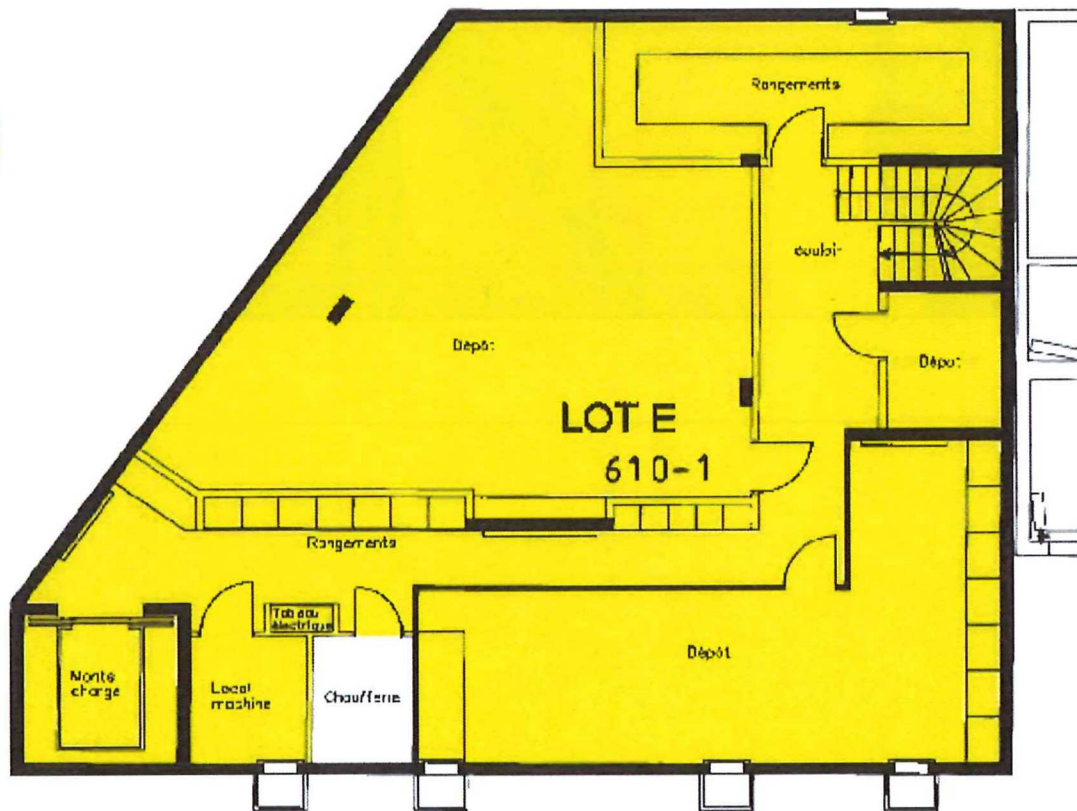
COMMUNE DE CRANS-PRES-CEIGNY

Parcelle n° 610

SOUS-SOL

"Route du Port"

Echelle 1:100



Nyon, le 6 août 2016

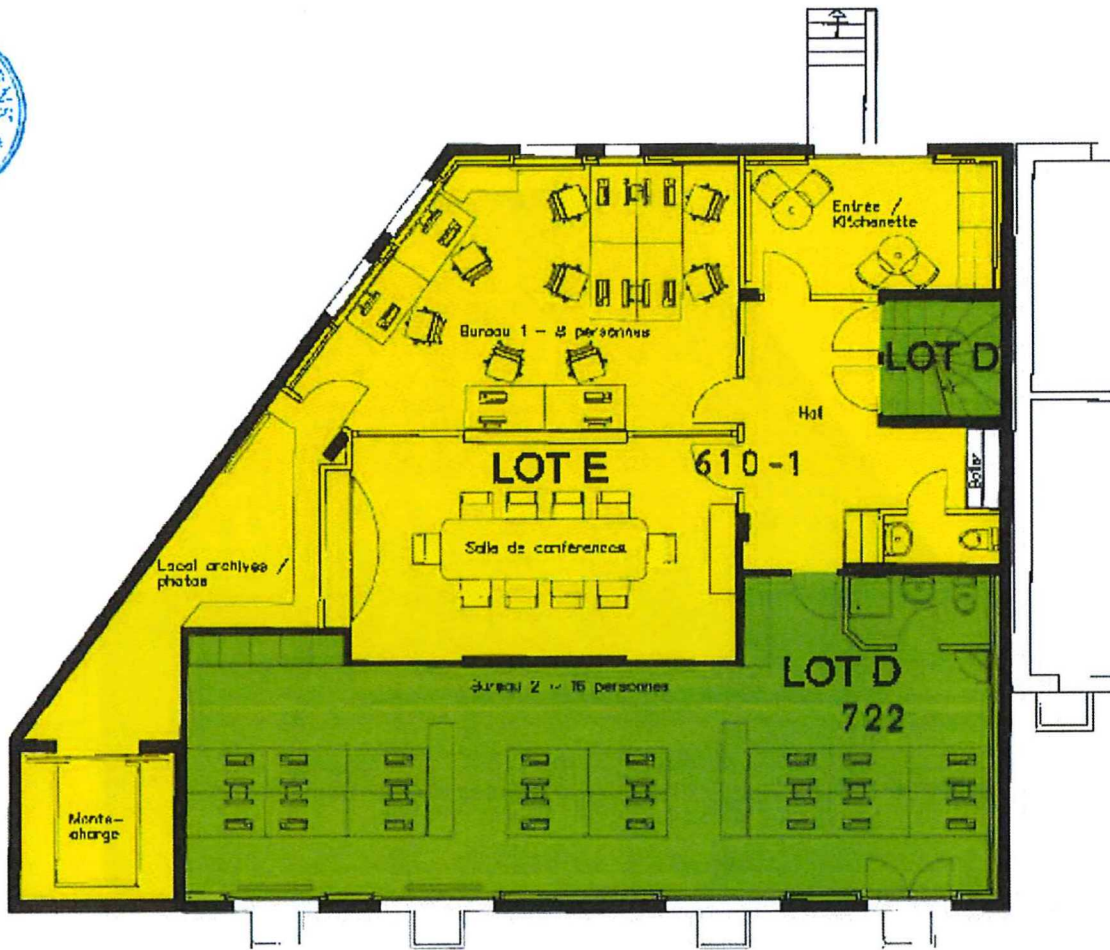
Plan (rez inférieur)

240909

PROPRIETE PAR ETAGE (16/ 7255)

COMMUNE DE CRANS-PRES-CEIGNY Parcelle n° 610

REZ INFERIEUR "Route du Port" Echelle 1:100



Nyon, le 6 août 2016

Plan (rez supérieur)

240909

PROPRIETE PAR ETAGE

(13/ 3692)

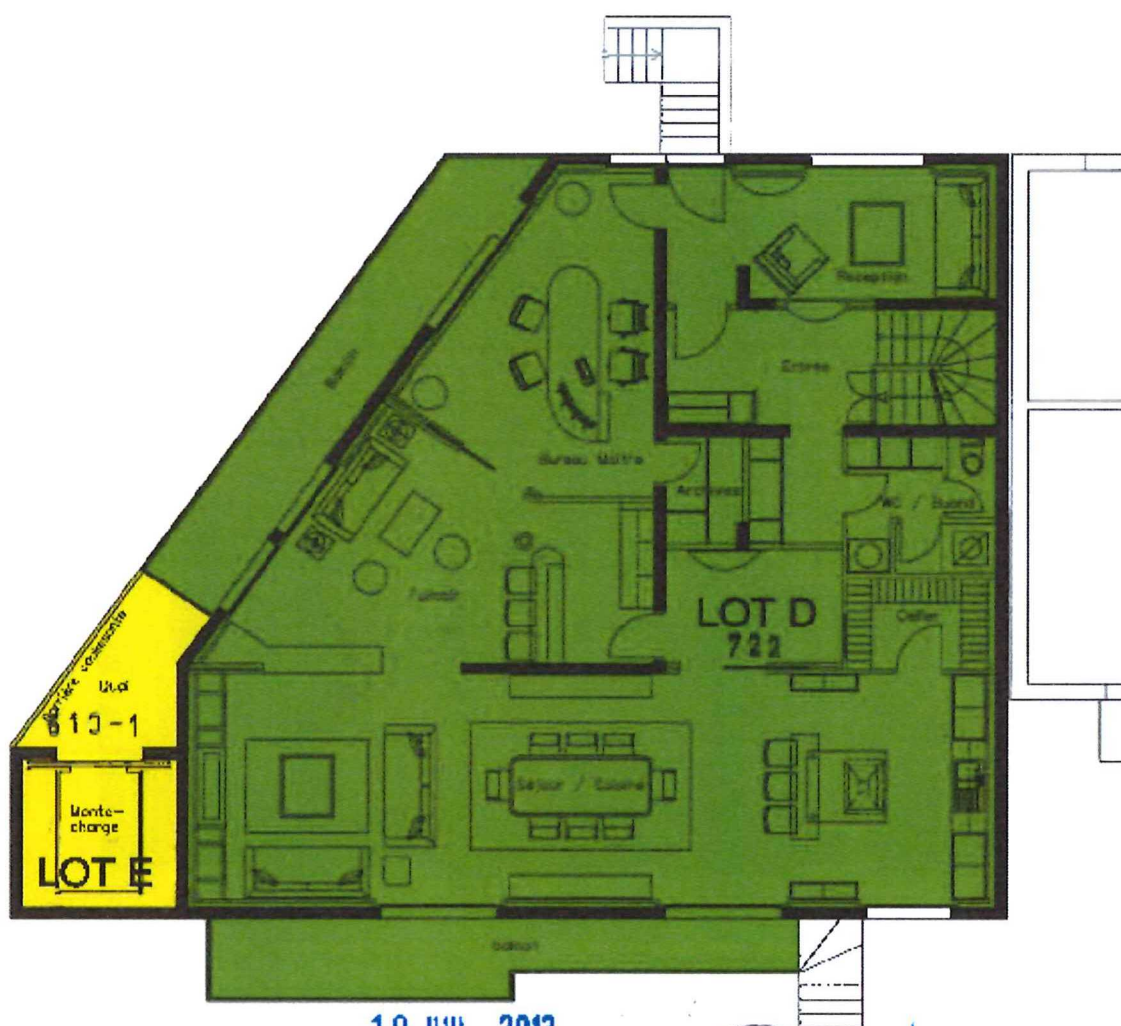
COMMUNE DE CRANS

Parcelle n° 610

'Route du Port'

REZ SUPERIEUR

Echelle 1:100



10 JUL. 2013



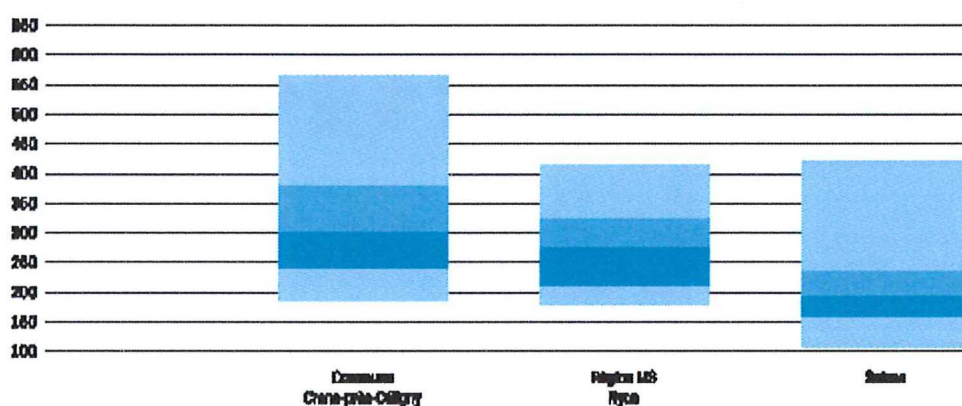
Nyan, le 22 mai 2012

Thème 13: Prix immobiliers Surfaces commerciales

13.1 Spectre des prix par surface

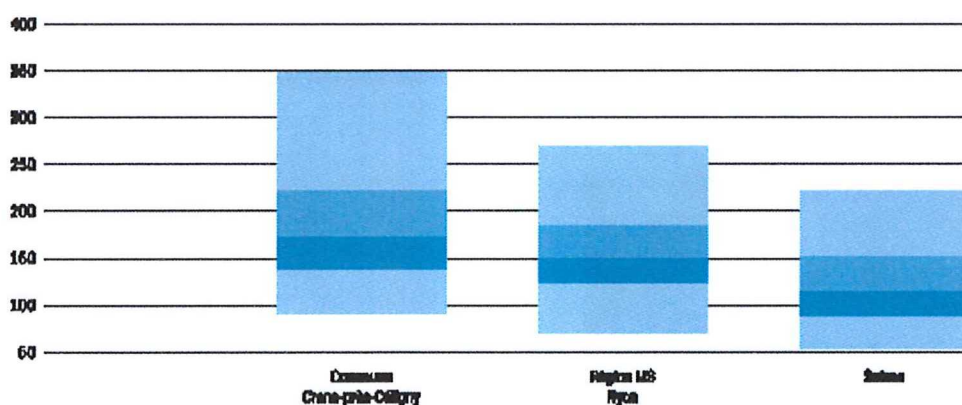
Spectre des prix pour les surfaces de bureau (CHF par m² et année)

Quantile	Commune	Région MS	Suisse
	Crans-près-Céligny	Nyon	
90% Quantile	565	415	420
70% Quantile	383	325	239
50% Quantile	304	277	195
30% Quantile	243	213	160
10% Quantile	186	180	108



Spectre des prix pour les surfaces artisanales (CHF par m² et année)

Quantile	Commune	Région MS	Suisse
	Crans-près-Céligny	Nyon	
90% Quantile	348	270	222
70% Quantile	223	187	153
50% Quantile	173	151	115
30% Quantile	138	125	90
10% Quantile	91	71	53



Taux de vacant

Surface des locaux industriels et commerciaux vacants (en m²) par district, Vaud, au 1er juin, 1990-2018

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Vaud	173 795	165 846	86 706	127 352	153 726	172 367	184 069	186 676	158 698
Aigle	5 165	16 522	15 284	4 308	28 381	14 502	16 628	20 576	27 356
Braye-Vully	2 150	1 591	2 327	18 445	3 143	14 599	14 610	9 786	5 591
Gros-de-Vaud	2 724	6 819	936	8 604	9 967	9 530	5 031	9 828	3 872
Jura-Nord vaudois	17 480	66 847	7 800	7 973	9 114	12 592	13 761	13 610	23 532
<i>dont La Vallée</i>	1 946	120	25	432	475	0	1 000	890	3 379
Lausanne	39 196	17 022	10 351	15 290	29 712	29 280	25 451	23 368	22 368
Lavaux-Oron	2 076	2 656	1 410	2 580	1 308	7 176	10 884	4 877	3 289
Morges	17 346	7 741	4 636	25 072	22 352	37 413	43 032	28 192	23 998
Nyon	9 487	7 540	9 013	5 892	8 398	14 374	16 206	16 195	12 376
Ouest lausannois	72 077	35 460	22 261	32 232	39 165	27 639	30 262	50 520	27 661
Riviera-Pays-d'Enhaut	6 094	3 648	3 688	6 956	2 186	5 172	8 204	9 724	8 655
<i>dont Pays-d'Enhaut</i>	1 212	128	470	2 894	530	260	520	60	0

Source: STATVD, statistique cantonale annuelle des locaux vacants

Reportage photo

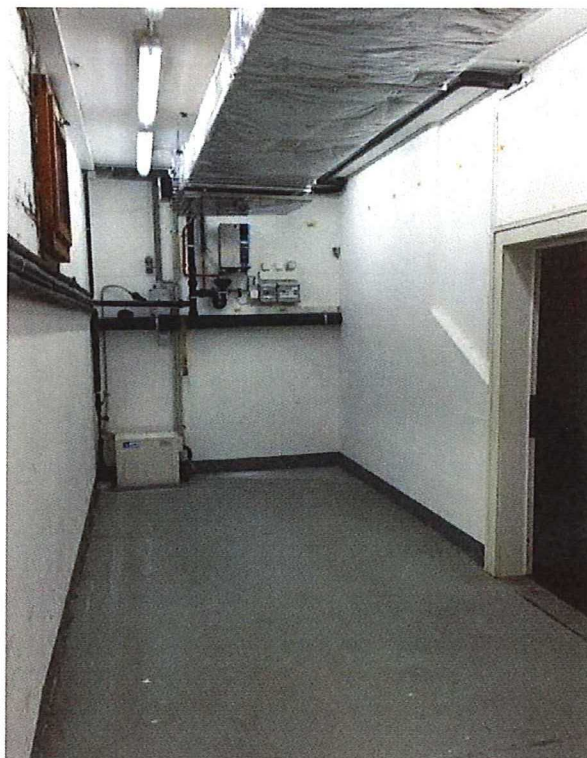
Accès



Cuisine / hall d'entrée



Chambre froide (sous-sol)



Monte-Charge



Dépôt (sous-sol)

