

Estimation de rendement



CHARRAT "Les Alouettes"

Immeubles de 12 logements

Appartement A11 de 2.5 pièces au 3ème étage

Surface du logement		70.49 m2		
Surface de la terrasse/balcon		9.90 m2		
Prix d'achat			fr.	325'000.00
Place de parc couverte			fr.	
Place de parc extérieure			fr.	10'000.00
Prix d'achat total			fr.	<u>335'000.00</u>
Frais d'achat	2.80%		≈ fr.	9'380.00
Fonds propres nécessaires		20.00 %	fr.	67'000.00

Taux bloqué 10 ans

Financement :

1er Rang	fr.	217'750.00	1.50%	fr.	3'266.25
2ème Rang	fr.	50'250.00	1.50%	fr.	753.75
Amortissement 2ème rang sur 15 ans				fr.	3'350.00
Charges PPE estimatives				fr.	2'640.00
Coût annuel				fr.	<u>10'010.00</u>
Coût mensuel				fr.	<u>834.17</u>



7 Location prévisionnelle		Mensuel		Annuel	
Loyer mensuel présumé	fr.	1'310.00	fr.	15'720.00	
Charges/forfait	fr.	180.00	fr.	2'160.00	
Place de parc couverte	fr.	0.00	fr.	0.00	
Place de parc extérieure	fr.	50.00	fr.	600.00	
Total	fr.	<u>1'540.00</u>	fr.	<u>18'480.00</u>	
8 Bénéfice annuel					
1ère année			fr.	11'820.00	
2ème année			fr.	11'870.25	
3ème année			fr.	11'920.50	
4ème année			fr.	11'970.75	
5ème année			fr.	12'021.00	
6ème année			fr.	12'071.25	
7ème année			fr.	12'121.50	
8ème année			fr.	12'171.75	
9ème année			fr.	12'222.00	
10ème année			fr.	12'272.25	
Bénéfice net sur 10 ans			fr.	<u>120'461.25</u>	
9 Rendement sur fonds propres					
1ère année		17.64%			
2ème année		17.72%			
3ème année		17.79%			
4ème année		17.87%			
5ème année		17.94%			
6ème année		18.02%			
7ème année		18.09%			
8ème année		18.17%			
9ème année		18.24%			
10ème année		18.32%			
Rendement moyen sur 10 ans		17.98%	fr.	<u>120'461.25</u>	



Calcul du rendement brut et net

Charrat "Le Grands Praz"

Appartement A11 de 2.5 pièces au 3ème étage

Prix d'achat de l'appartement				fr.	325'000.00
Place de parc couverte				fr.	-
Place de parc extérieure				fr.	10'000.00
Prix de revient total				fr.	335'000.00
Prêt hypothécaire				fr.	268'000.00
Fonds propres injectés				fr.	67'000.00
Etat locatif annuel hors charges				fr.	16'320.00
Etat locatif annuel avec charges				fr.	18'480.00
Rendement brut	fr.	18'480.00	:	fr.	325'000.00
Charges d'exploitation	15%	de l'état locatif		fr.	2'448.00
Bénéfice avant intérêts et impôts = état locatif - charges exploitation				fr.	16'032.00
Intérêts	1.50%	fr.	268'000.00	fr.	4'020.00
Bénéfice avant impôts	fr.	16'032.00	-	fr.	4'020.00
Rendement fonds propres avant impôts	fr.	12'012.00	:	fr.	67'000.00
					17.93%
Impôts	Taux d'imposition marginal de 40%			fr.	4'804.80
Bénéfice net	fr.	12'012.00	-	fr.	4'804.80
				fr.	7'207.20
Rendement net après impôts	fr.	7'207.20	:	fr.	67'000.00
					10.76%

