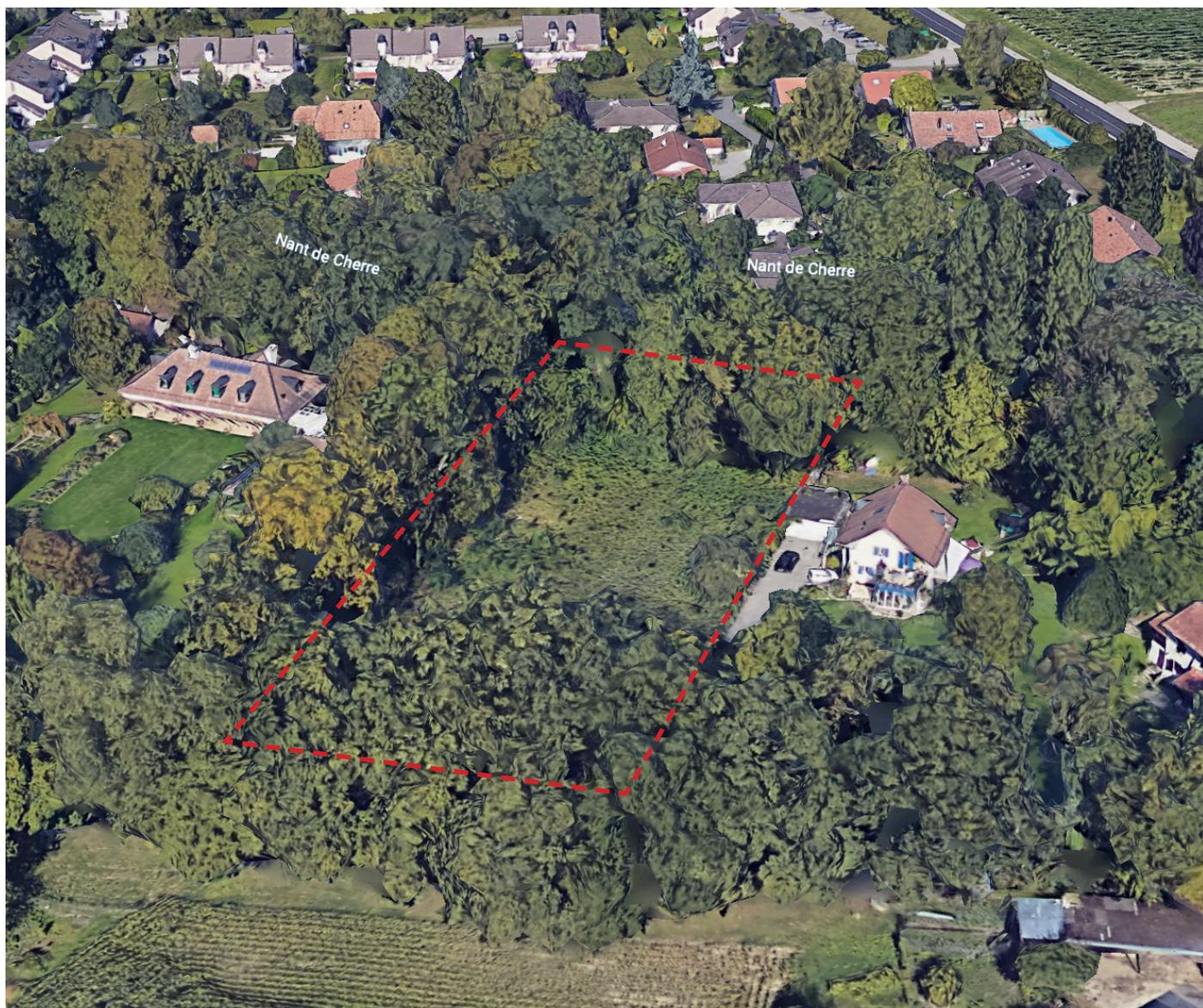


GABIULE 14

Vente d'un terrain à Collonge Bellerive



wave art

Parcelles : 9571 & 9572

Surface : 2947m² (dont 2531m² en zone 5)

Terrain non construit à 500 m du lac

Possibilité de réaliser une promotion de 3 à 5 villas sur la base d'une densité de 0,30 en thpe



Scenario d'une promotion de 4 villas jumelées aux caractéristiques de maisons individuelles :

Situation en pignon

Orientation opposée pour un maximum d'intimité (pas de vis à vis)

Entrée sur jardin

Surfaces habitables :

Surface utile : _____ 305m²

SBP : _____ 190m²

Veranda : _____ 20m²

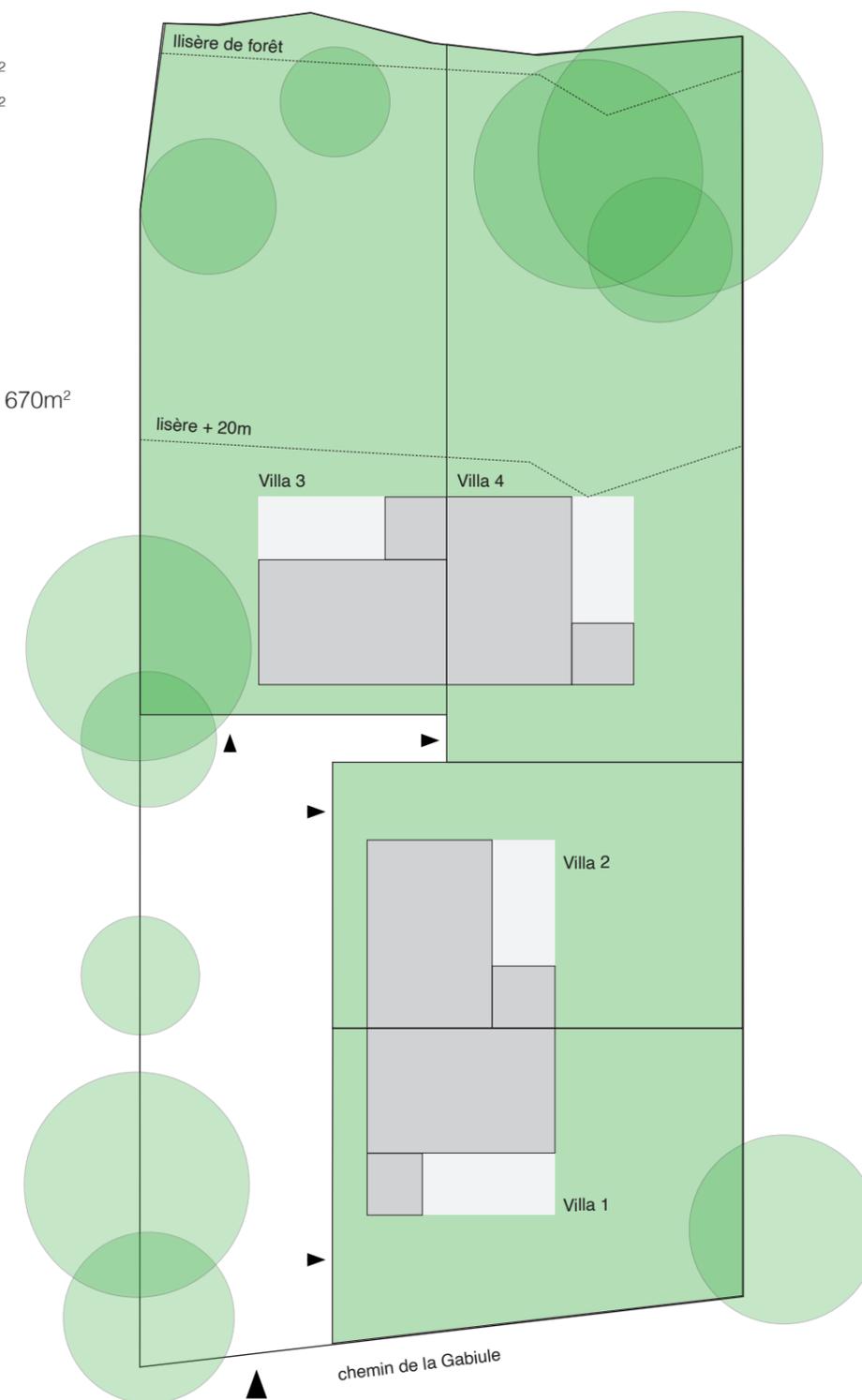
Sous-sols habitable avec
lumière naturelle : _____ 95m²

Surfaces extérieures :

Terrasse : _____ 50m²

Jardin : _____ 325 à 670m²

Places de parc _____ 2



Hypothèses du plan financier :

Maitrise foncière : _____ Achat immédiat du terrain

Commercialisation : _____ Vente en quote-part terrain des villas

Coût terrain : _____ 7'500'000 chf

Coût de construction des maisons : _____ 1'300 chf/m³ * (800 chf/m³ pour le sous-sol)
Soit 1'150'000 chf * par maison

Prix de vente au m² de surface pondérée** : _____ 10'700 chf/m²
Soit 3'400'000 à 3'800'000 chf par maison

Honoraires de pilotage & frais de courtage : _____ Non intégrés

* : hors aménagements extérieurs, frais secondaires & financiers

** : calcul de pondération : véranda = 100% ; sous-sol habitable = 50% ; terrasse = 50% ; jardin = 10%

PLAN FINANCIER	qté	u	PU	total HT	% C
CFC 0 - TERRAIN				7 765 236 CHF	61%
Terrain	2 947	m2	2 545	7 500 000 CHF	59%
Droits de mutation & frais de timbre RF & notaire	4%			265 236 CHF	2%
Sondage géotechnique		déjà réalisé			
Etude géotechnique		déjà réalisé			
A CFC 1 + 2 + 4 (hors honoraires)				3 589 835 CHF	28%
CFC 1 - TRAVAUX PREPARATOIRES				150 000 CHF	1%
Ratio global	4%	de CFC 1 à 4		150 000 CHF	1%
CFC 2 - BATIMENT	759	m2 SBP	4 256	3 231 235 CHF	26%
Super	759	m2	3 100	2 353 830 CHF	19%
Infra	380	m2	1 700	645 405 CHF	5%
Veranda	80	m2	2 900	232 000 CHF	2%
CFC 4 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS				208 600 CHF	2%
Aménagements extérieurs	2 086	m2	100	208 600 CHF	2%
CFC 5 - FRAIS SECONDAIRES				137 000 CHF	1%
Taxes & raccordements	3,5%	de CFC2		118 000 CHF	1%
Reproduction	0,2%	de CFC 1 à 7		9 500 CHF	0%
Assurance RC TC	0,2%	de CFC 1 à 7		9 500 CHF	0%
CFC 6 - HONORAIRES				717 967 CHF	6%
Honoraires mandataires - ratio global	20%	de CFC 1 à 4		717 967 CHF	6%
CFC 7 - FRAIS FINANCIERS				118 800 CHF	1%
Interêts sur terrain	1,6%			118 800 CHF	1%
B PRIX DE REVIENT - CONSTRUCTION - CFC 1 à 7 - HT	759	SBP	6010	4 563 602 CHF	36%
TVA			7,7%	331 701 CHF	3%
PRIX DE REVIENT - CONSTRUCTION - CFC 1 à 7 - TTC				4 895 303 CHF	39%
C PRIX DE REVIENT - OPERATION - CFC 0 à 7 - TTC				12 660 539 CHF	100%

MARGE DE PROMOTION				2 059 461 CHF	16%
PRIX DE VENTE DE L'OPERATION				14 720 000 CHF	116%

PLAN DE VENTE	SBP	Sous-sol	Terrasse	Jardin	Parking	Surf. pondérée			14 720 000 CHF	
Villa 1	210	95	50	325		317	m2	10 716	3 400 000 CHF	
Villa 2	210	95	50	325		317	m2	10 716	3 400 000 CHF	
Villa 3	210	95	50	661		356	m2	10 681	3 800 000 CHF	
Villa 4	210	95	50	661		356	m2	10 681	3 800 000 CHF	
Parkings extérieurs non couverts					8			40 000	320 000 CHF	

TOTAL REVENU 2 059 461 CHF

RENTABILITE BRUTE 16%