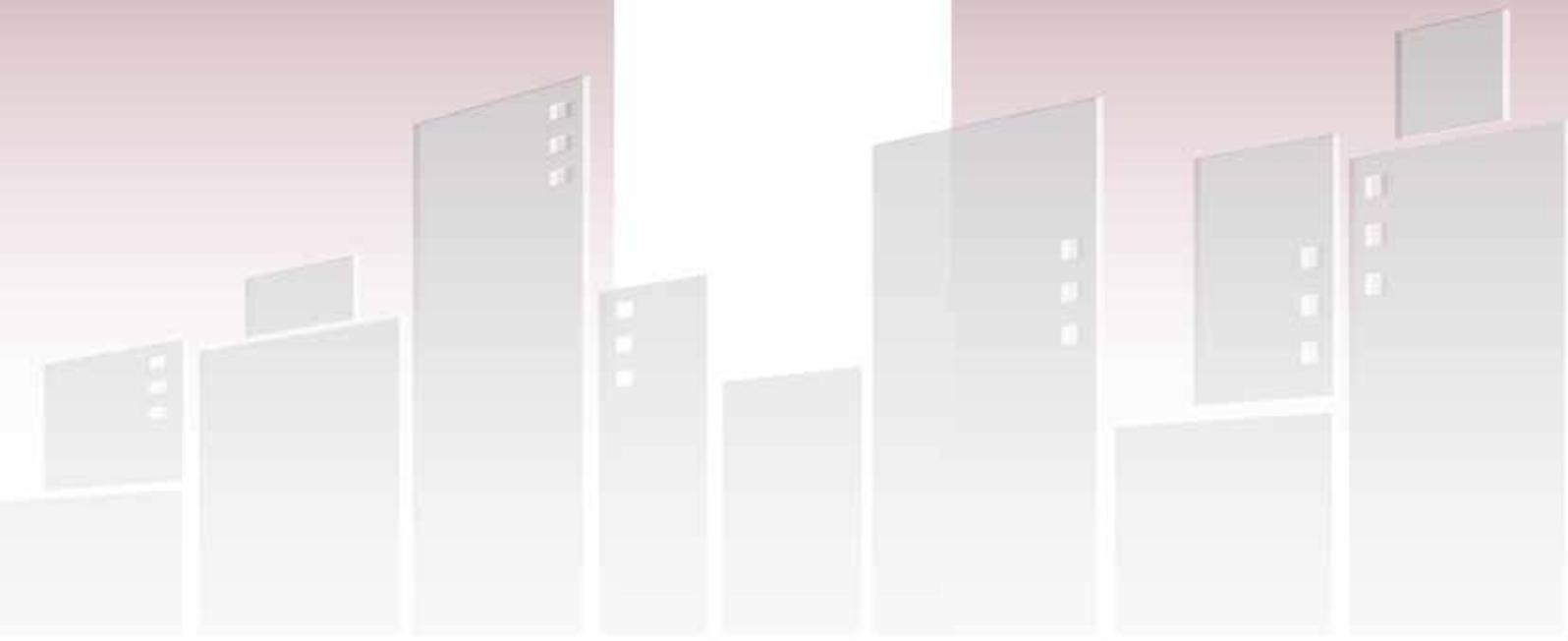




EXPERTOP
Expertises & Conseils





Nos valeurs

Indépendance et éthique

Premier bureau d'expertises et de conseils indépendant du canton de Neuchâtel, **EXPERTOP** a volontairement exclu de ses prestations toutes activités de gérance et de courtage, afin de garantir une indépendance commerciale totale. En toute discrétion, les dossiers sont traités avec éthique et déontologie.

Compétences, expériences, qualités relationnelles

Chacun des associés est actif dans la branche immobilière et plus particulièrement dans le domaine de la détermination de valeurs depuis plus de 20 ans. Par leur qualité d'écoute, ils s'attachent à déterminer avec précision vos besoins afin de répondre à vos demandes. Membres de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI) et membres partenaires du Collège Suisse des Experts Architectes (CSEA), ils suivent régulièrement l'évolution des pratiques en matière d'expertises immobilières.





Qui sommes-nous?



EXPERTOP Osler & Picci est une société créée en 2014 par :

Stéphane Picci

Actif dans l'immobilier depuis 1992.
Ancien administrateur et directeur de grandes régies.
Brevet fédéral de gérant d'immeubles
Diplôme fédéral de régisseur et courtier en immobilier

Stéphanie Osler

Active dans l'immobilier depuis 1991,
pratiquant l'estimation depuis plus de 20 ans.
Brevet fédéral de gérante d'immeubles
Brevet fédéral d'experte en estimations immobilières



Agréé FINMA





Nos prestations



- Estimation sommaire
- Expertise complète
- Expertise DCF
- Conseils
- Pilotage
- Gestion de chantier
- Portfolio management
- Analyse





Estimation sommaire

C'est principalement au niveau de la forme du rapport rendu qu'une estimation sommaire se différencie d'une expertise.

Les différentes valeurs sont abordées, telles que la valeur intrinsèque, la valeur de rendement ou la valeur vénale, pour arriver aux conclusions des experts, qui détermineront en finalité par exemple la valeur de marché.

Le descriptif du bien estimé est succinct, et certains aspects juridiques et/ou techniques sont abordés de manière moins approfondie.

Cette approche ne convient pas à tous les types de biens immobiliers, et n'est pas applicable dans tous les cas.

C'est lors de la prise de contact et de la première analyse du mandat que nous vous conseillerons sur l'opportunité ou non de procéder à une estimation sommaire. Dans tous les cas, une visualisation de l'objet est indispensable.



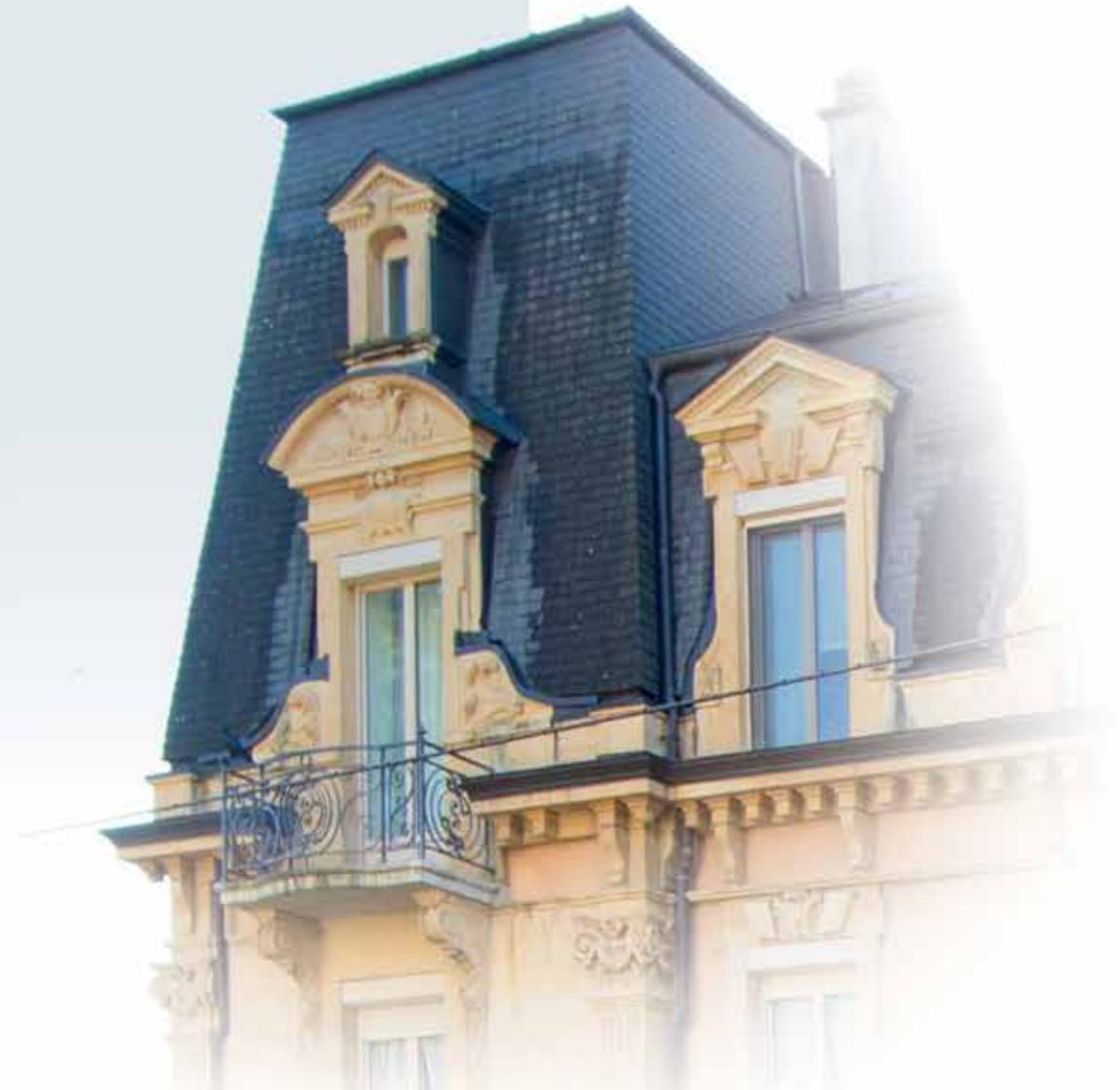


Expertise complète

Un mandat d'expertise consiste à déterminer la valeur d'un bien immobilier. Il s'agit d'une analyse sérieuse prenant en compte les paramètres financiers, techniques, juridiques et géographiques de l'objet.

Une fois le cadre du mandat clairement défini, nous réunissons les documents et informations indispensables à notre analyse. Une visite du bien immobilier puis une analyse pertinente de l'ensemble des informations recueillies sont indispensables.

Le résultat de cette analyse aboutit à la livraison d'un rapport complet, qui répond à la question que vous vous posez. Le document remis comprend le descriptif détaillé du bien immobilier; l'analyse des différents facteurs jouant un rôle sur sa valeur; et le détail de la détermination de sa valeur sous les différentes approches de calculs, à savoir la valeur intrinsèque, la valeur de rendement ou la valeur vénale par exemple.





Expertise DCF

Idéale pour déterminer la valeur d'un bien immobilier de rendement, cette méthode d'évaluation est utilisée pour estimer l'attractivité d'une opportunité d'investissement. Les flux de trésorerie sont projetés et actualisés (Discounted Cash Flows) pour aboutir à une valeur de rendement dite dynamique.

Les revenus (loyers) et charges de l'immeuble sont estimés sur une période donnée.

Les revenus nets ainsi obtenus chaque année sont alors escomptés au moyen d'un taux d'actualisation qui prend en compte les paramètres économiques et immobiliers actuels et futurs.

La méthode DCF permet également la projection et l'analyse de différents scénarios. Rendue obligatoire par la FINMA pour certaines catégories de propriétaires institutionnels, elle est également un instrument d'aide précieux au portfolio management.





Pilotage

Que vous soyez un propriétaire privé, institutionnel ou un service administratif, nous sommes à même d'assurer le suivi de la gestion d'immeubles isolés ou d'un portefeuille de bâtiments, par la mise en place de pilotage ou le pilotage lui-même de régies immobilières.

Nous assumons par exemple le contrôle de l'état d'entretien de vos bâtiments, l'analyse des comptes de gérance et des états locatifs, et vous conseillons dans la détermination de la politique d'entretien la plus adaptée à vos immeubles et à votre situation.

La mise en place d'un système de détermination des honoraires de régies ou la création et le suivi d'indicateurs (benchmarks) définis préalablement selon vos besoins sont des prestations que nous fournissons.



Conseils

Nous mettons notre expérience à votre disposition.

Vous êtes sur le point de vendre, d'acheter, de financer, de refinancer, de rénover, de céder, de donner, de transférer ou de partager un bien immobilier? **EXPERTOP** est là pour vous.

Vous êtes assuré d'avoir à vos côtés des interlocuteurs indépendants et objectifs, en mesure de vous conseiller, vous accompagner ou vous représenter dans tous vos projets. Nous ne pratiquons en effet pas la gérance immobilière et le courtage immobilier.



Gestion de chantier

Nous assurons la représentation du maître de l'ouvrage

dans le suivi et la gestion de chantier de construction ou rénovation d'envergure.

Pour les immeubles locatifs, nous sommes à même de vous conseiller en ce qui concerne l'évolution possible de l'état locatif (analyse des baux, impact sur les loyers).

Nous fournissons également une analyse de la valeur avant et après travaux.





Portfolio management

L'équilibre entre le risque et le rendement dans la gestion de portefeuille doit tenir compte des forces, faiblesses, opportunités et menaces dans le choix d'acquérir, de rénover ou de vendre un bien immobilier. L'endettement et l'évolution des marchés sont également à prendre en compte.

La gestion optimale d'un portefeuille nécessite la maîtrise de l'ensemble des paramètres sur lesquels il est possible d'assurer une contrainte, et une gestion pertinente des risques et opportunités sur les paramètres qu'il n'est pas possible de maîtriser complètement.

Dans ce domaine également, nous mettons à votre service notre expertise en matière de gérance, de droit du bail, de détermination de valeurs ainsi que notre connaissance du marché et nos compétences techniques et juridiques.



Analyse

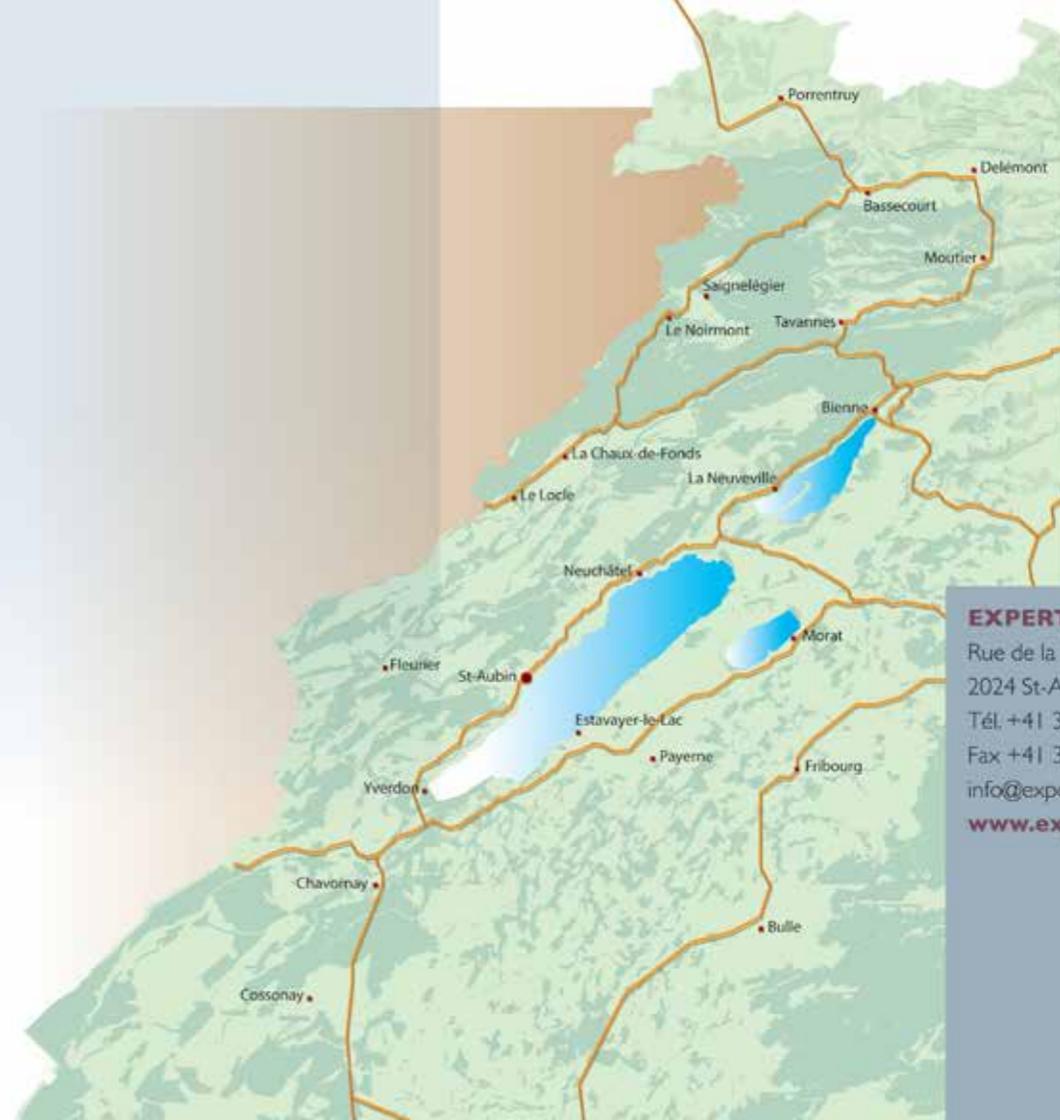
Vous avez besoin ...

- d'un audit de votre service immobilier ?
- d'une seconde ou une troisième opinion sur une expertise ?
- d'un avis professionnel sur une acquisition coup de cœur ?
- de l'analyse d'un état locatif ?
- d'un conseil pour préparer votre succession au niveau immobilier ?
- d'un accompagnement pour optimiser votre situation hypothécaire ?

Nous sommes là pour répondre à vos questions.



Notre périmètre d'activité



EXPERTOP Osler & Picci

Rue de la Gare 18

2024 St-Aubin

Tél. +41 32 838 10 10

Fax +41 32 838 10 12

info@expertop.ch

www.expertop.ch

EXPERTOP Osler & Picci

www.expertop.ch

