



BF ARCHITECTURE
& TECHNIQUE DU BÂTIMENT

RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

Mandant	Office des poursuites
Propriétaire	M. Claude Alain Bressoud
Adresse de l'objet	Le Cleuset (entrée B) / 1899 Torgon (Jorette)
Parcelle de base	2121 / 8474m ²
Feuillet de PPE	54873 / 9.3‰ / duplex N°305 et cave N°161 54730-125 / 9.3/909 / parking N° 9 / place de parc BO (91‰ du n°2121)
Usage actuel	Logement

Valeur Vénale	pour une part de	100% Fr	126 000.00
----------------------	-------------------------	----------------	-------------------



L'appartement n'a pas pu être visité et l'estimation est mise à jour en rapport avec le degré de vétusté

Client
Date de la visite
informations

Office des poursuites Monthey
11 janvier 2023
Commune de Vionnaz
Agences immobilières régionales

Situation	Adresse	Le Cleuset (entrée B)	1899 Torgon
	Commune	Vionnaz	
	District	Monthey	
	Canton	Valais	
	Altitude	1100	
	Habitants	2400	
	Ecoles	Primaires à Vionnaz, secondaires à Vouvry	
	Impôts	taux 1.10	indexation 150
	Transports publics	Station desservie par car postal	
	Situation	Appartement duplex 5ème étage d'un immeuble	
	Zone	Zone d'habitat collectif	
	Indice	0.80	
	Particularité / situation	-	

Parcelle	N° 2121	Plan N° 21	Lieu dit "Le Cleuset"	surface totale	8474 m2
				surface bâtie	habitation 1 146
					garage 1 001
				solde	place et bois 6 327

PPE	Feuillet N° 54873	duplex N°305 et cave N°161	Quote-part 9.3%
	Feuillet N° 54730-125	parking N° 9 / place de parc BO (91% du n°2121)	Quote-part 9.3/909

Surfaces et volumes	Surface du lot total (balcon, couvert 1/2 et terrasses 1/3)		62.33 m2	SIA 416
		SUP	51.35 m2	
		SUS	5.50 m2	
		SD	0.00 m2	
		SI	0.00 m2	
		SE	5.48 m2	
		Nombres de pièces		3.5 pces

Surface habitable (nette)	56.82 m2
appartement	51.35 m2
balcon 1/2 - terrasses 1/3	5.48 m2

Vétusté	Année de construction	1978
	Années de transformation et rénovations	2000 Carrelage

Informations générales		année	montant
	Fond de rénovation	30.06.2022	845 000
	Montant des charges appartement	2020/2021	CHF 4 428.-
	Montant des charges place de parc	2020/2021	CHF 150.-
	Location mensuelle	2020	800.- charges comprises

Bâtiment

Aménagements ext.	Accès principal	communal		
	Accès privé	enrobé		
	Place	dallage		
	Terrain	herbe		
	Dénivelé	terrain plat		
	Stabilisation	talus		
	Décoration	arbustes		
Eléments extérieurs	Façades	mixte crépis/bois		
	Ferblanterie	cuivre		
	Couverture	ardoise éternit		
	Avants toits	imprégné		
	Menuiseries	bois		
	Vitrage	double à deux vantaux		
	Fermetures extérieures	stores		
Structure générale	Construction murs	massifs	-	
	Planchers	massifs	-	-
	Toiture	deux pans		
	Isolation façade	intermédiaire avec doublage int		
	Isolation toiture	intermédiaire		
Chauffage	Production	mazout	-	
	Distribution	radiateurs	-	
Sanitaire	Eau potable	réseau		
	Eau chaude	centralisé avec le chauffage	-	
	Eaux usées	égouts et step		
Raccordements	Gaz	non équipé		
	Electricité	équipé		
	Téléphone	équipé		
	Télé-réseau	équipé		
Aisance	places de parc ext	0		
	places de parc int.	1		

Descriptif

Equipements et revêtements

Surface utile principale

Salles d'eau					
SUP (nette) 8 m2					
	surface	haut. moy.	sol	murs	plafond
Cuisine 1	4.68 m2	2.39 m	carrelage	crépis	crépi et solivage
	agencements	agencée	cuisson 1	cuisinière	
	Faces	stratifié	cuisson 2	-	
	plan de travail	inox	plaques	électriques	
	Evier	inox	ventilation	aucune	
	nettoyage	aucun	froid	réfrigérateur intégré	
Salle de bain 1	3.44 m2	2.25 m	carrelage	carrelage	boisé
	cuvette de wc			-	
	baignoire	rideau		-	
	lavabo	miroir		-	

Surface utile principale

Locaux					
SUP (nette) 43 m2					
	surface	haut. moy.	sol	murs	plafond
Séjour	12.41 m2	2.97 m	carrelage	crépi et boisé	boisé sous toit
Entrée	2.49 m2	3.00 m	carrelage	crépi et boisé	boisé sous toit
Chambre 1	9.87 m2	2.38 m	carrelage	crépis	boisé sous toit
Mezzanine	17.30 m2	1.78 m	moquette	crépis	boisé sous toit
Escalier	1.18 m2	1.78 m	bois	crépis	boisé sous toit

Surface utile secondaire

sous pente mezzanine

Locaux					
SUS (nette) 6 m2					
	surface	haut. moy.	sol	murs	plafond
galetas	2.34 m2	0.95 m	moquette	crépis	boisé sous toit
cave	3.16 m2	2.42 m	brut	brut	brut

Surface d'installation

chauffage central

Locaux					
SI (nette) 0 m2					
	surface	haut. moy.	sol	murs	plafond

Surface des extérieurs

Locaux					
SE (nette) 11 m2					
	surface	haut. moy.		surface	haut. moy.
balcons	10.95 m2		terrasses		

Surface de dégagement

Locaux					
SD (nette) 0 m2					
	surface	haut. moy.	sol	murs	plafond

Valeur Réelle

Valeur à neuf

A- Habitation surface utile principale	SUP	51.35 m2	à Fr	2 000.00	Fr	102 696.00
B- Habitation surface utile sec. et inst.	SUS+SI	5.50 m2	à Fr	1 000.00	Fr	5 504.00
C-Balcons et terrasses	SEP	10.95 m2	à Fr	1 000.00	Fr	10 950.00
places de parc ext		0.00 m2	à Fr	-	Fr	-
places de parc int.		14.00 m2	à Fr	800.00	Fr	11 200.00
...		0.00 m2	à Fr	-	Fr	-
Alentours et aménagements	1%	68.15 m2	à Fr	50.00	Fr	<u>3 407.52</u>
					Fr	<u>133 757.52</u>

Frais accessoires

Total des bâtiments sans alentours et aménagements		130 350.00 Fr	à	6%	Fr	7 821.00
			Fr	à	Fr	-

Somme des valeurs à neuf, frais acc. inclus					Fr	<u>141 578.52</u>
---	--	--	--	--	----	-------------------

Moins-values (en % de la valeur à neuf y-compris les frais accessoires)

A- Habitation surface utile principale		108 857.76 Fr		31.00%	Fr	33 745.91
B- Habitation surface utile sec. et inst.		5 834.24 Fr		31.00%	Fr	1 808.61
C-Balcons et terrasses		11 607.00 Fr		31.00%	Fr	3 598.17
places de parc ext		0.00 Fr		31.00%	Fr	-
places de parc int.		11 872.00 Fr		31.00%	Fr	3 680.32
...		0.00 Fr		31.00%	Fr	-
Alentours et aménagements		3 407.52 Fr		31.00%	Fr	1 056.33
Somme des déductions de vétusté					Fr	<u>43 889.34</u>

Valeur intrinsèque, frais accessoires inclus					Fr	97 689.18
--	--	--	--	--	----	-----------

Valeurs du terrain

Valeur relative du terrain y-compris les frais de viabilisation, des travaux préparatoires et des aménagements extérieurs grâce auxquels la construction a pu être réalisée:

Valeur relative du terrain selon CS	3.40	21.25 %
Restent en tant que somme des valeurs à neuf		78.75 %

<u>141 578.52</u>	x	<u>21.25</u>	Fr	38 203.73
		78.75		

Valeur réelle					Fr	<u>135 892.91</u>
---------------	--	--	--	--	----	-------------------

Valeur réelle arrondie**Fr 135000.00**

Valeur Locative sur la base d'une location annuelle

A- Habitation surface utile principale	SUP	51.35 m2	à Fr	160.00	Fr	8 215.68
B- Habitation surface utile sec. et inst.	SUS+SI	5.50 m2	à Fr	80.00	Fr	440.32
C-Balcons et terrasses	SEP	10.95 m2	à Fr	-	Fr	-
places de parc ext		0.00 m2	à Fr	-	Fr	-
places de parc int.		14.00 m2	à Fr	80.00	Fr	1 120.00
...		0.00 m2	à Fr	-	Fr	-
						Fr 9 776.00

Taux de capitalisationTaux d'intérêt de base

Capital étranger	80 %	à	6.0%	4.80 %
Capital propre	20 %	à	1.0%	0.20 %
				5.00 %

Majoration des frais

A- Frais d'exploitation (impôts fonciers et taxes)	faible	0.10 %
B- Frais d'entretien (primes d'ass. frais de maintien en état)	moyen	1.00 %
C- Risques locatifs (Qualité de construction, l'usure)	moyen	0.30 %
D- Frais de gérance (propre ou externe)	externe	0.30 %
E- Réserves pour rénovations cycliques	selon % DVT	0.75 %

Facteurs de corrections

A- Compensation part du terrain	En rapport avec classe de situation	-	0.34 %	
B- Prévision d'une augmentation de la valeur	Tendance positive du marché	-	0.34 %	
C- Risque de dépréciation	Tendance négative du marché	-	0.00 %	
				1.77 %

Taux de capitalisation**6.77 %****Valeur de rendement**

Valeur locative totale (estimée)	Fr	9 776.00
Taux de capitalisation		6.77 %
Valeur de rendement (valeur locative en Fr. : taux de capitalisation en %)	Fr	144 447.49

Valeur de rendement arrondie**Fr 144000.00**

Valeur Locative sur la base d'une location hebdomadaire

A- Habitation surface utile principale	SUP	51.35 m2	à Fr	180.00	Fr	9242.64
B- Habitation surface utile sec. et inst.	SUS+SI	5.50 m2	à Fr	80.00	Fr	440.32
C-Balcons et terrasses	SEP	10.95 m2	à Fr	-	Fr	-
places de parc ext		0.00 m2	à Fr	-	Fr	-
places de parc int.		14.00 m2	à Fr	80.00	Fr	1120.00
...		0.00 m2	à Fr	-	Fr	-

Valeur locative Totale (annuelle) **Fr 10802.96**

Taux de capitalisation**Taux d'intérêt de base**

Capital étranger	80 %	à	6.0%	4.80 %
Capital propre	20 %	à	1.0%	0.20 %
				5.00 %

Majoration des frais

A- Frais d'exploitation (impôts fonciers et taxes)	faible	0.10 %
B- Frais d'entretien (primes d'ass. frais de maintien en état)	moyen	1.00 %
C- Risques locatifs (Qualité de construction, l'usure)	moyen	0.30 %
D- Frais de gérance (propre ou externe)	externe	0.30 %
E- Réserves pour rénovations cycliques	selon % DVT	0.75 %

Facteurs de corrections

A- Compensation part du terrain	En rapport avec classe de situation	-	0.34 %
B- Prévision d'une augmentation de la valeur	Tendance positive du marché	-	0.34 %
C- Risque de dépréciation	Tendance négative du marché		0.00 %
			1.77 %

Taux de capitalisation**6.77 %****Valeur de rendement**

Valeur locative totale (estimée)	Fr	10802.96
Taux de capitalisation		6.77 %
Valeur de rendement (valeur locative en Fr. : taux de capitalisation en %)	Fr	159621.57

Valeur de rendement arrondie**Fr 159000.00**

Valeur vénale ou marchande

La valeur vénale est pour sa part étroitement liée :

- A- Aux types de bâtiments
- B- Aux possibilités d'utilisation
- C- Aux fluctuations du marché immobilier

Sur la base des éléments précédents la valeur vénale en tant que valeur pondérée sera plus proche de la valeur réelle que de la valeur de rendement, pour se situer approximativement à:

Valeur réelle	4 x	135 000.00	Fr	540 000.00
Valeur de rendement (Location annuelle)	1 x	144 000.00	Fr	144 000.00
Valeur de rendement (Location hebdomadaire)	1 x	159 000.00	Fr	159 000.00
			Fr	843 000.00
	: 6		Fr	140 500.00

Déductions

Pour vente forcée en rapport avec la situation de l'immeuble	10%	-Fr	14 050.00
		Fr	126 450.00

Diminution de valeur

néant	0%	Fr	-
		Fr	126 450.00

Valeur vénale

100% **Fr 126 000.00**

Observations:

Le présent rapport est établi selon la théorie d'estimation de l'AEC avec toutes les réserves usuelles et les soussignés certifient qu'ils n'ont omis aucune information connue d'eux pouvant influencer la valeur de l'objet.

Vionnaz
3 mars 2023

François Bressoud
Architecte Dipl. EAAL / HES-SO



Surface de terrain ST m2		8 474.00 m2		rapport	0.93%
Surface bâtie SB		1 146.00 m2			
Surface des abords SA		7 328.00 m2			
Surface des abords aménagés		7 328.00 m2		rapport	0.93%
Surface des abords non aménagés		0.00 m2			
Surface de plancher SP		67.37 m2			100.00%
Surface nette SN		56.85 m2			84.39%
Surface utile SU		56.85 m2			84.39%
Surface utile principale SUP		51.35 m2	76.22%		
Surface utile secondaire SUS		5.50 m2	8.17%		
Surface de dégagement SD		0.00 m2			0.00%
Surface d'installation SI		0.00 m2			0.00%
Surface de construction SC		10.52 m2	estimation		15.61%
Surface de construction porteuse SCP		3.70 m2			
Surface de construction non porteuse SCN		6.82 m2			
Surface externe de plancher SEP		10.95 m2			16.25%
balcons		10.95 m2			
terrasses		0.00 m2			
	SP+SEP		SN-SEP		
Surface brute	72.84 m2	Surface nette	62.33 m2	SEP (balcon, couvert ½ et terrasses ⅓)	
Aisance			14.00 m2		
places de parc ext	0		0.00 m2		
places de parc int.	1		14.00 m2		

année de construction 1978
 âge 45

		Admis	Age	moy.	Fact.	Total	Age en % DVT	
Gros œuvre 1		4	180	45.0	1	45	180%	45%
Construction en sous œuvre	150+ sans pression d'eau	1	150	45			30%	
Canalisations	150+ intérieure	1	150	45			30%	
	50+ extérieure	1	50	45			90%	
Gros œuvre 1 (Construction porteuse)	150+	1	150	45			30%	
Structure portante en acier	100+ protégée		150				0%	
Joint	10/20 exposé		20				0%	
Gros œuvre 2		4	180	45.0	2	90	340%	85%
Couverture de toit	40/60 incliné	1	60	45			75%	
	20/40 plat		40				0%	
Revêtement de façade	30/50 bois exposé	1	50	45			90%	
	40/60 protégé	1	60	45			75%	
Menuiserie extérieure	20/40 selon situation	1	40	45			100%	
Installations		7	315	45.0	4	180	680%	97%
installation électrique	30/50 selon prescriptions	1	50	45			90%	
Parties électromécaniques	10/20		20				0%	
Conduites sanitaire et chauffage	20/40 galvanisée eau normale	1	40	45			100%	
Chaudière centrale poêle	15/30	1	30	45			100%	
Brûleurs	10/20	1	20	45			100%	
Appareils sanitaires	30/50 céramique	1	50	45			90%	
Appareils électriques app. de cuisine	10/20 selon qualité	1	20	45			100%	
Equipements, cuisine	25/40 selon matériel	1	40	45			100%	
Aménagements		5	136	27.2	3	82	360%	72%
Revêtements de sol	30/80 parquet - planchers		80				0%	
	20/30 parquet synthétique	1	30	12			40%	
	20/30 linoléum		30				0%	
	15/25 pvc, novilon		25				0%	
	30/50 carrelage	1	50	45			90%	
Revêtements de parois	10/15 textiles		15				0%	
	40/60 céramique	1	60	24			40%	
	30/50 boiseries	1	50	45			90%	
	10 papier peint		10				0%	
	10 peinture	1	10	10			100%	
TOTAL						397	299%	
MOYENNE						40	75%	
Déduction de vétusté							31.00%	

A- Qualité de la localité	CS	3
B- Qualité d'exploitation	CS	5
C- Qualité de situation	CS	3
D- Infrastructures	CS	3
E- Condition du marché	CS	3

Moyenne	CS	3.40
----------------	-----------	-------------

Notation

A-D-E = 1 à 10

B = 1 à 8

C = 1 à 9

A : de lieu isolé (hameau, métairie) à centre ville commercial (grande cité suisse) et stations de vacances

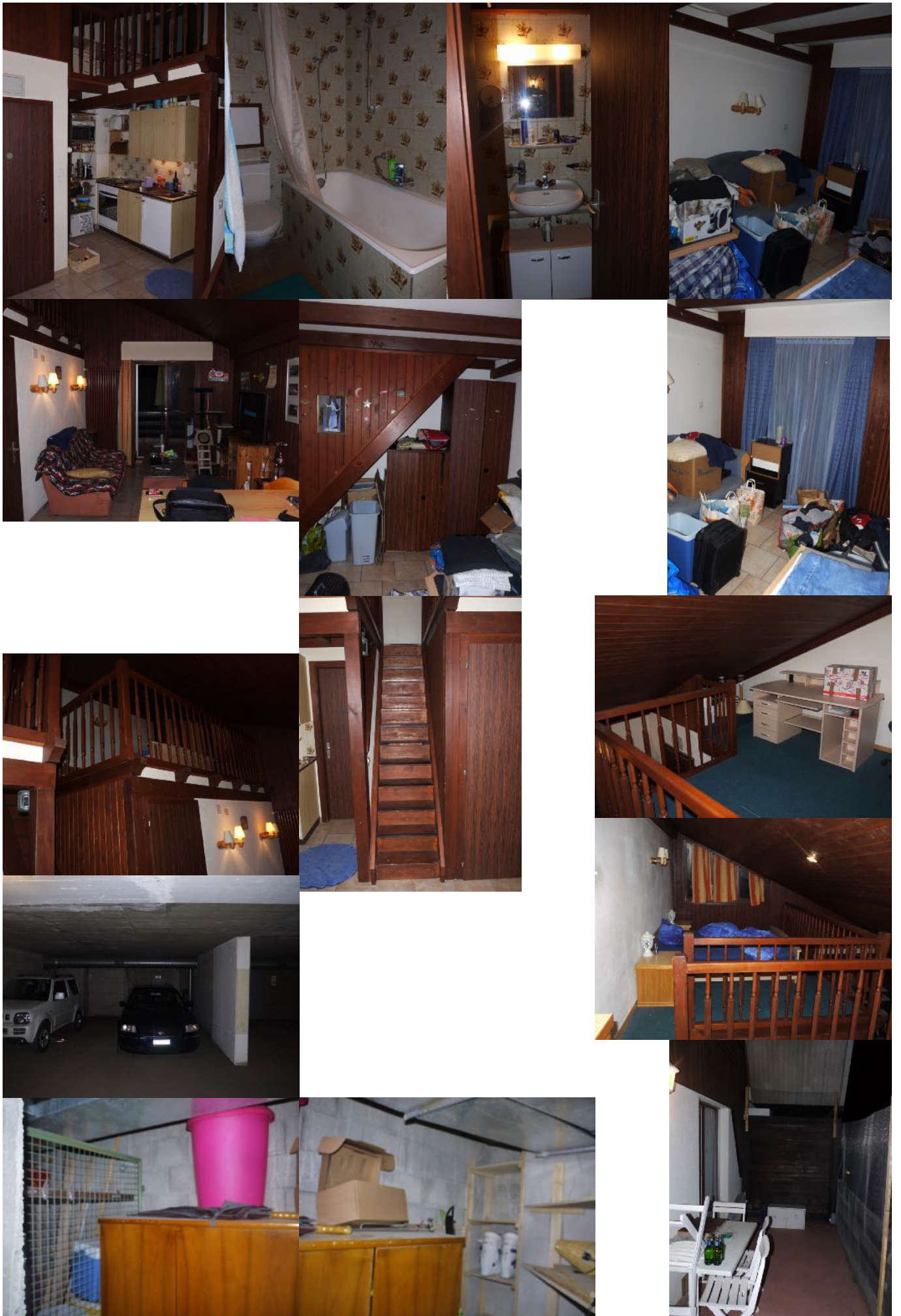
B : hors zone, (CUS bas) à zone noyau, (CUS élevé)

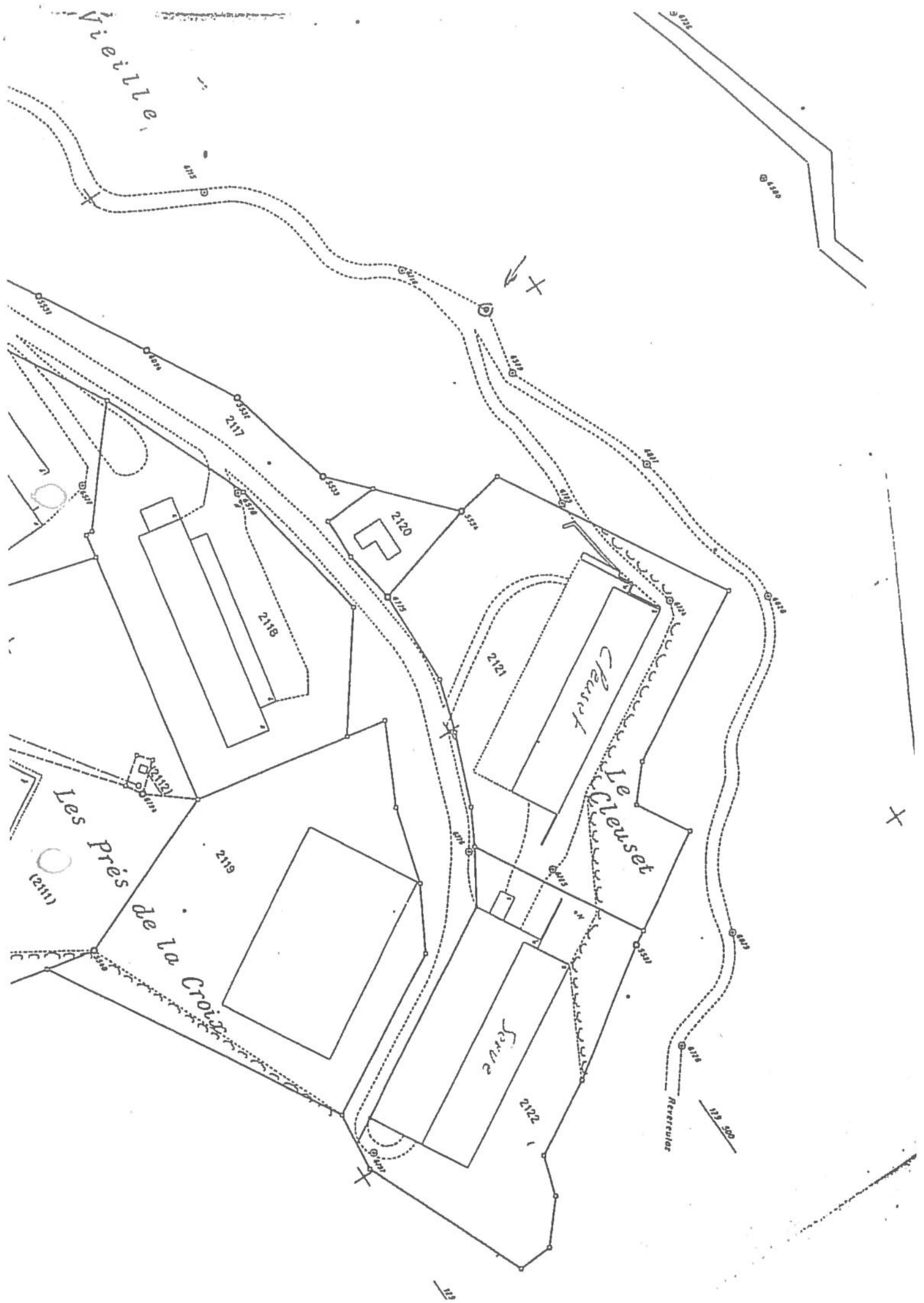
C : mal approprié à situation hautement exclusive, excellente vue , ensoleillement

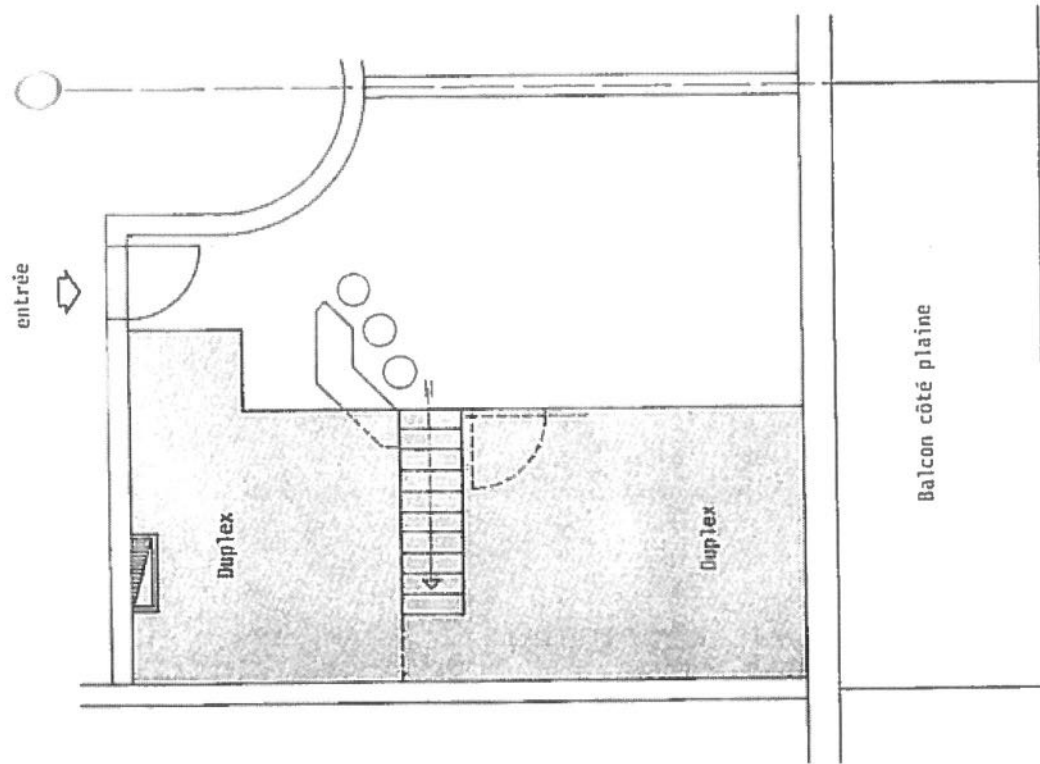
D : pas de communication, écoles et commerces éloignés à excellente situation lieu très fréquenté en ville

E : Aucune demande à demande très importante

Photos



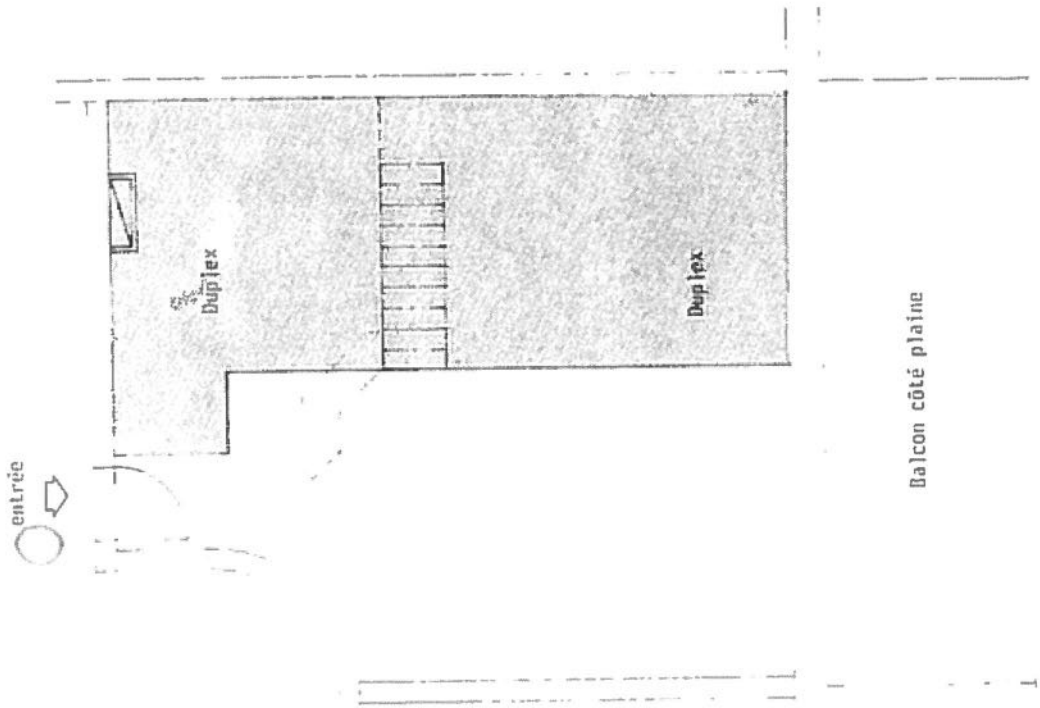




APPARTEMENT TYPE "B" DUPLEX

- CAGE A - 3ÈME ÉTAGE
- CAGE B - 5ÈME ÉTAGE
- CAGE C - 7ÈME ÉTAGE

SURFACE APPARTEMENT : 37,86 m²
 DUPLEX : 18,46 m²
 BALCON : 11,70 m²



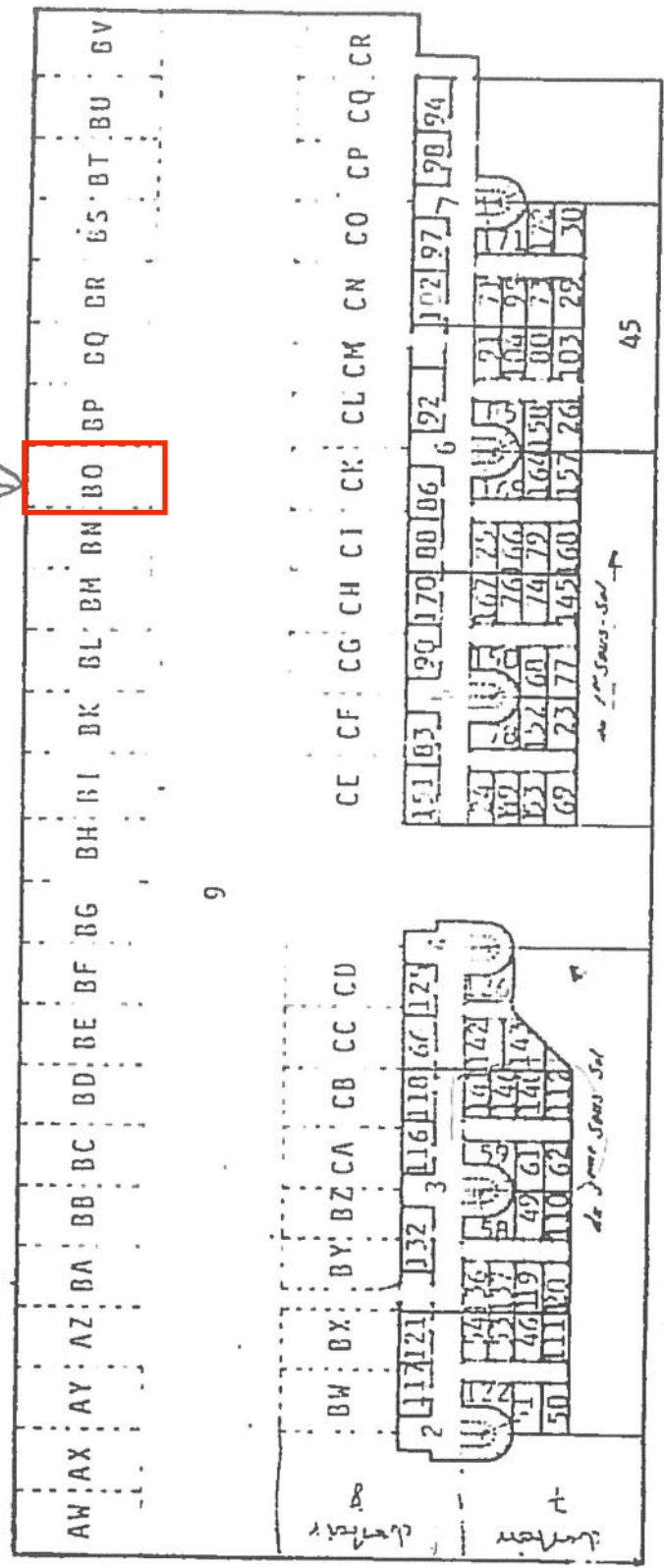
APPARTEMENT TYPE "B" DUPLEX

- CAGE F - 3ÈME ÉTAGE
- CAGE E - 5ÈME ÉTAGE
- CAGE D - 7ÈME ÉTAGE

SURFACE APPARTEMENT : 37,86 m²
 DUPLEX : 18,46 m²
 BALCON : 11,70 m²

2^{ème} SOUS - SOL

LE CLEUSET



LEGENDE

- 2 à 7. Cage d'escaliers, ascenseurs et couloirs.
- 9. Parking
- 45. Local

- 23. 102.
- 24. 103.
- 25. 104.
- 26. 110.
- 29. 111.
- 30. 112.
- 46. 116.
- 49. 117.
- 50. 118.
- 51. 119.
- 53. 120.
- 54. 121.
- 58. 122.
- 59. 125.
- 61. 126.
- 62. 132.
- 66. 136.
- 68. 137.
- 69. 140.
- 71. 141.
- 73. 142.
- 74. 143.
- 76. 145.
- 77. 146.
- 78. 149.
- 79. 150.
- 80. 151.
- 83. 152.
- 85. 153.
- 86. 157.
- 88. 158.
- 90. 164.
- 91. 166.
- 92. 167.
- 94. 168.
- 95. 169.
- 97. 170.
- 98. 171.
- 172.

Cavea