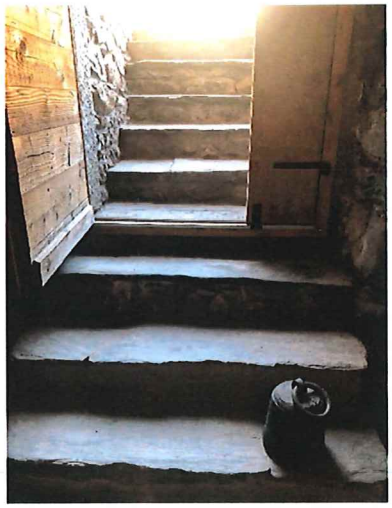
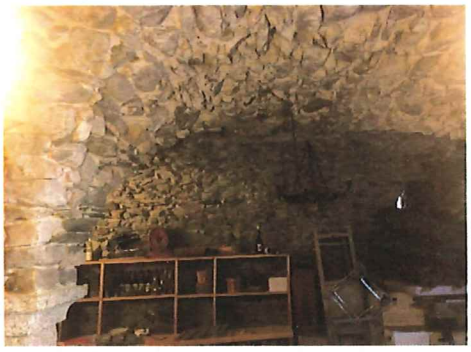
RAPPORT D'ESTIMATION

PPE 51179 / 211/1000 / sur parcelle 1537

Lieu-dit " Châtaignier "





Village de Châtaignier / commune de FULLY

1. INFORMATIONS GENERALES

1.1 Mandat

Objet du mandat :	PPE 51179 / 211/1000	SOUS-SOL	Cave

Date de la remise de l'estimation : **le 27 juillet 2021**

	Détail de propriété	:	Parcelles No	1537	Folio:	6
1537	Surface totale	75 m²	: Habitation	: 55 m²	volume	inconnu
			: Place	: 20 m²		

Mode d'utilisation

- [ ] résidence primaire
- [ ] résidence secondaire
- [ ] Appartements / location
- [ ] Garage(s)
- [x] Cave/dépôt
- [ ] local commercial

Composition de l'immeuble

- [x] appartement(s)
- [ ] Bureau (x)
- [ ] commerce(s)
- [ ] Studio (s)
- [ ] Garage(s)
- [x] Cave

1.2 Propriétaire(s)

Propriétaire(s) : **ISALEX Sàrl, de siège social à Val de Bagnes**

1.3 Localisation

Adresse de l'objet de l'estimation : Lieu-dit " **Châtaignier** "

En bordure de route communale

Commune : **1926 Fully** Altitude : env. **470** m

Canton : **Valais**

Population : env. **9'250** habitants

Ville(s) avoisinante(s) : **Martigny** (6 km), **Sion** (25 km), **Lausanne** (75 km)

2. PARCELLE(S)

2.1 Caractéristique(s) de la(des) parcelle(s)

Parcelle(s) N°	:	**1537**	Folio N° :	6
Zone Selon RCC	:	**Zone village - Secteur de contiguïte**		
Densité	:	autorisée : -----	utilisée :	-----
Accès et desservances	:	**Au Sud par route communale** A 3 minutes de la sortie d'autoroute Saxon-Fully A 7 minutes de la sortie d'autoroute Martigny-Fully		
Servitude(s) significative(s) (ayant une influence sur la valeur de l'immeuble)	:	Si existante(s), voir extraits du registre foncier		

2.2 Equipement de la(des) parcelle(s)

[x] eau	[x] électricité	[ ] téléréseau
[x] eaux usées	[ ] chauffage à distance	[ ] .....
[ ] gaz	[ ] téléphone	[ ] .....

2.3 Estimation qualitative du site

	très bon	bon	moyen	faible	
Lieu d'implantation (ville/village) Notoriété du lieu, vitalité économique de la région,	[ ]	[x]	[ ]	[ ]	Lieu-dit " **Chataignier** " sur commune de Fully
Environnement immédiat Possibilités de loisirs, équipements collectifs, transport, commerces, espaces verts, tranquilité	[ ]	[x]	[ ]	[ ]	Environnement construit, campagne de plaine, vignoble forêt, église, mairie, commerces, banques, etc... Bains-de -Saillon, Stations de skis, musée Gianadda
Orientation, ensoleillement	[ ]	[x]	[ ]	[ ]	Orientation Nord - Sud
Dégagement, vue	[ ]	[x]	[ ]	[ ]	Environnement construit, vignoble, campagne de plaine montagnes alentours
Utilisation de la(des) parcelle(s) Implantation de la construction, respect de la topographie, possibilité d'extension, etc..	[ ]	[x]	[ ]	[ ]	Bonne implantation, bonne intégration au site naturel

Eloignement (voiture) - (à pied)				
Ecole primaire	: 3 / 20 min.	Arrêt de bus	: --- / 5 min.
Banques	: 3 / 20 min.	Commerces	: 3 / 20 min.
Poste	: 3 / 20 min.	Mairie	: 2 / 20 min.
Terrains de sport	: 3 / 20 min.	Eglise	: 2 / 20 min.

Environnement naturel	campagne de plaine, forêt et vignoble alentours,
Environnement construit	Maisons d'habitation, routes communales
Climat	Très bon ensoleillement, micro-climat particulier

3. CONSTRUCTION(S) ET AMENAGEMENT(S)

3.1 Données générales

Date(s) de construction	:	**Inconnu**
Date(s) de la (des) réfection	:	**Inconnu**
Affectation actuelle	:	Cave/dépôt

	très bon	bon	moyen	faible	
Qualité architecturale (immeuble)			x		Architecture conventionnelle d'époque / toiture 2 pans
Qualité technique Construction, matériaux, durabilité, etc...			x		Murs en pierres
Quallité fonctionnelle Conception du plan, dimensions des pièces, possibilités d'ameublement, orientation des locaux		x			Grande cave avec pilier central
Equipement, standing Equipements techniques (cuisine, inst. Sanitaires matériaux des aménagements intérieurs.					1 sanitaire standard
Entretien Etat général, défauts apparents, réparations nécessaires.		x			Normal
Potentiel de transformation				x	possible
Potentiel d'aménagement des combles					Néant
Place(s) de stationnement		à l'extérieur	Nbre :		Néant (domaine public)
		à l'intérieur	Nbre :		Néant

Autre(s) remarque(s)

3.2 Organisation intérieure des surfaces

SOUS-SOL	Cave, wc séparé
REZ-DE-CHAUSSEE	Appartement, cage escalier
ETAGE	Appartement, cage escalier
ETAGE	Appartement, cage escalier

3.3 Descriptif des matériaux (à titre indicatif)

3.3.1 GROS-ŒUVRE

Façades	:	Murs en pierres
Dalles/planchers de l'habitation	:	Dallage jointoyé au sol / voûte à l'ancienne en pierres apparentes en plafond (cave) Dalles béton (solde de l'immeuble)
Toiture/charpente	:	Charpente en bois (immeuble)
Ferblanterie	:	En acier peint (immeuble)
Couverture	:	Eternit (immeuble)
Parois intérieures	:	Maçonnerie de ciment (immeuble)
Menuiseries extérieures	:	Fenêtres PVC / volets alu thermolaqués (immeuble)
Menuiseries intérieures	:	Cadres et faux-cadres + portes, en bois (immeuble)
Vitrerie	:	Vitrage isolant (immeuble)

3.3.2 ISOLATIONS THERMIQUES ET PHONIQUES

Façades	:	Isolation extérieure (immeuble) / non isolées (cave au sous-sol)
Toiture	:	Etanchée - isolée (immeuble)

3.3.3 INSTALLATIONS TECHNIQUES

Installations électriques	:	Installation simple d'éclairage avec lustrerie (cave)
Installation chauffage	:	Radiateurs muraux (immeuble) / néant (cave au sous-sol)
Source d'énergie	:	Electricité (immeuble)
Installation sanitaire	:	Equipement de la pièce d'eau avec appareils standards (cave)
Installation de ventilation	:	Néant
Installation technique	:	Néant

3.3.4 MATERIAUX DE FINITION

SOUS-SOL

Cave	:	Dalles jointoyées au sol / murs en pierres apparentes en parois / pierres apparentes en plafond (voûte)
Wc séparé (lavabo + wc)	:	Dalles jointoyées au sol / pierres apparentes + lamage bois en parois / lamage bois en plafond
Escalier extérieur	:	Marches en pierres / murs de soutènement en pierres

3.4 Aménagements extérieurs

	très bon	bon	moyen	faible	
Accès, circulation		x			Accès direct sur domaine public (route communale)
Parking véhicule(s)					Néant
Zones(s) verte(s)					Néant
Aménagement et équipement(s)		x			Place et accès goudronnés
Entretien		x			Normal

4. EXTRAIT DE CADASTRE

4.1 Plan de base parcelle **1537**

extrait sans échelle

COMMUNE DE FULLY

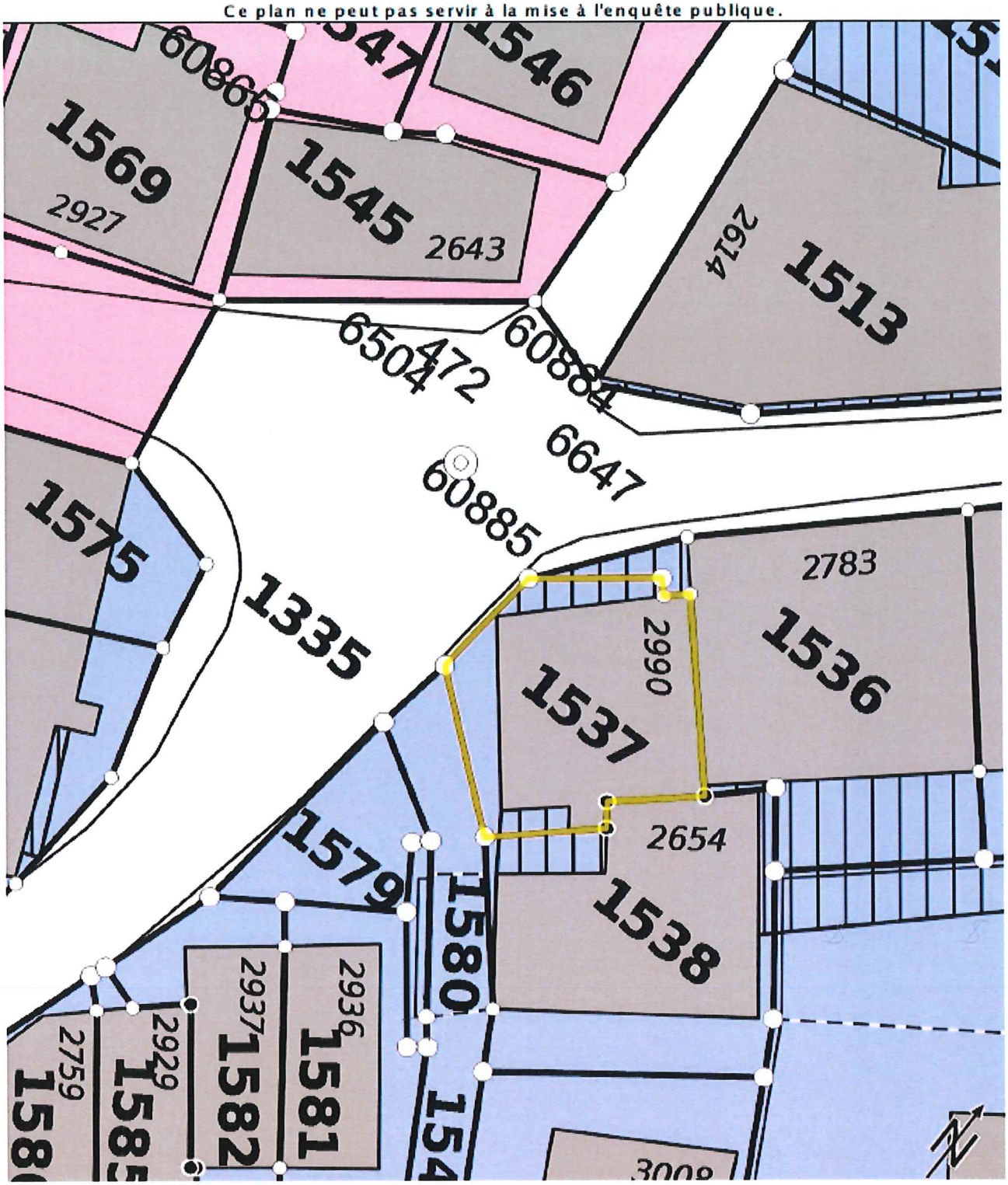
Commune de Fully

G 2 R

18.04.2017

Les données présentées ont seulement un caractère informatif. Les données et leur représentation ne peuvent pas donner droit à des revendications. Pour tous renseignements officiels, merci de contacter les autorités compétentes. Pour l'usage de données à but commercial et pour toutes publications, une autorisation est nécessaire.

Ce plan ne peut pas servir à la mise à l'enquête publique.

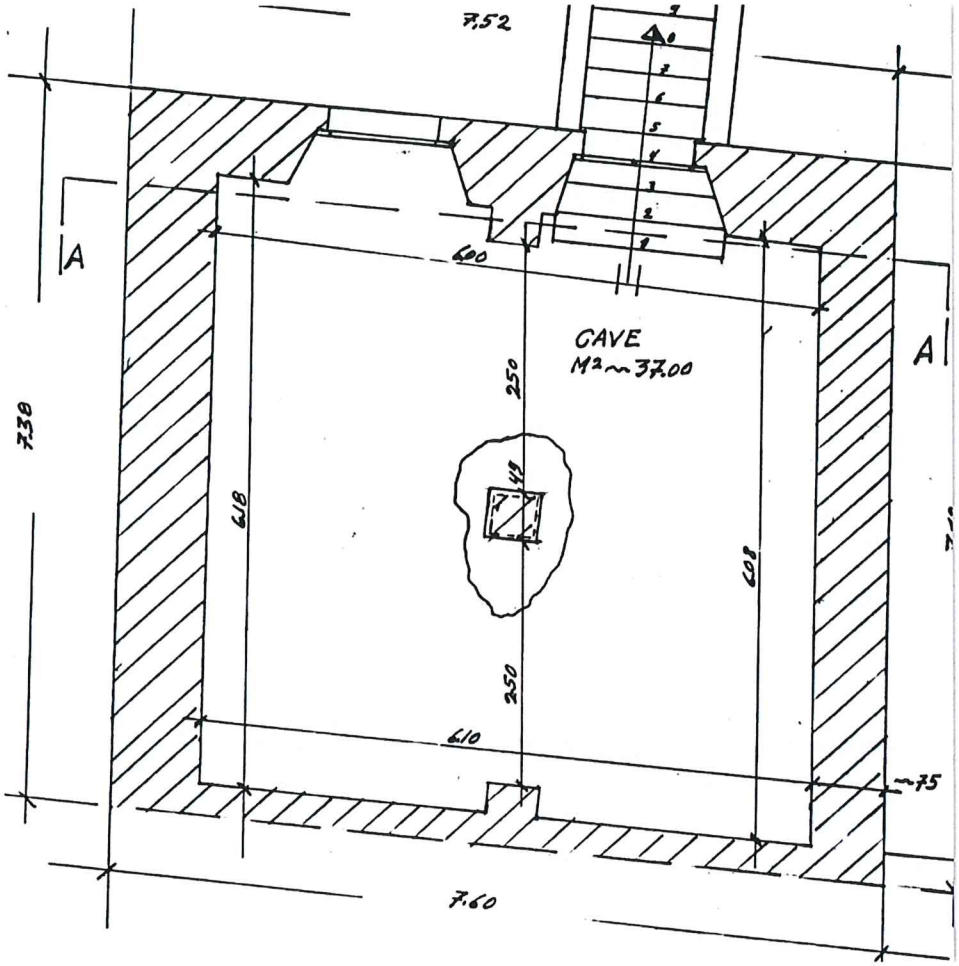


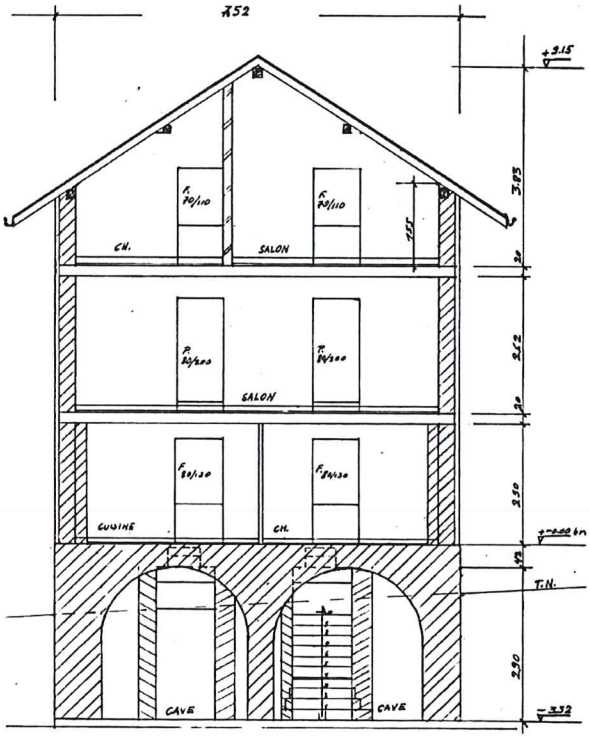
5. PLAN PPE

extrait sans échelle

5.1 Extrait plan PPE 51179

	Cave au sous-sol (PPE 51179)





6. DONNEES FINANCIERES (VALEUR DE CONSTRUCTION)

6.1 Valeur de l'immeuble (PPE 51179)

Y compris quote -part de la parcelle de base, parties communes et taxes de bases

Valeur globale PPE 51179	**55** m^2	x	2 000	Sfr/m^2	=	110 000,00
Estimation de la vétusté	110 000,00	x	15 %		=	16 500,00
Valeur intrinsèque PPE 51179	110 000,00	-	16 500,00		=	93 500,00
Estimation globale de la PPE 51179						**SFr. 93 500,00**

6.2 Fond de rénovation

Montant disponible au 27.07.2021

Fond de rénovation	0,00 / 1000	x	211	=	**SFr. 0,00**

6.3 Valeur vénale de la PPE 51179

Valeur vénale de la PPE 51179	93 500,00	+	0,00	=	**SFr. 93 500,00**

7. DONNEES FINANCIERES (VALEUR DE RENDEMENT)

7.1 Valeur de l'immeuble (PPE 51179)

Valeur locative estimée appartement	:	**12 mois**	x	**200,00 / mois**	=	**2 400,00**
Capitalisation de base				4,00 %		
Risque locatif				1,00 %		
Amortissement				1,00 %		
Capitalisation totale				**6,00 %**		

7.2 Valeur de rendement brut

Valeur de rendement brut	**2 400,00**	à	**6,00 %**	=	**SFr. 40 000,00**

8. DONNEES FINANCIERES (VALEUR VENALE)

Pondération: 2 x valeur de rendement / 1 x valeur de construction

6.3	Valeur de construction	:	**93 500,00**	x	**1**	=	**93 500,00**
7.2	Valeur de rendement	:	**40 000,00**	x	**2**	=	**80 000,00**

8.1 Valeur vénale PPE 51179

Valeur vénale PPE 51179	93 500,00 / 3	+	80 000,00	=	**SFr. 57 833,35**

9. REMARQUES

9.1

Habitation

- Lieu d'implantation de l'immeuble (rapport avec les commodités: mairie, commerces, banques, etc..)
- Disposition ainsi que dimensions des pièces intérieures
- Qualité des matériaux du gros-œuvre ainsi que des surfaces finies visibles.
- Qualité des différentes isolations (parois - vitrage - toiture)
- Etat général du système de chauffage
- Les aménagements extérieurs de nature à donner une valeur ajoutée à l'immeuble

Parcelle

- La situation de la parcelle sur le plan de zone de la commune
- Les accès et places de parc.
- La facilité d'accès à la parcelle
- Les équipements déjà réalisés sur la parcelle

Am. Ext.

- Les accès et places goudronnés

9.2 Surfaces / cube SIA

9.2.1 Base de calculs

Le cube SIA de la construction a été calculé sur la base des documents qui nous ont été transmis par les services du cadastre de la commune de fully.

Calcul du cube de la cave	55 m^2 x 3m32	182,6 m^3	**Arrondi à 182,5 m^3**

Fully, le 27 juillet 2021

Experts mandatés

Carron Pierre-Joe

Robert Tornay

RAPPORT D'ESTIMATION

Propriété de: **ISALEX Sàrl, de siège social à Val de Bagnes**

Terrains/bâtiments

Folio	Parcelle	Nom local	Etage	Nature	Surface	Volume	Evaluation		Observation
N°	N°				m^2	m^3	par $m^{2/3}$	total	
6	**1537**	**Châtaignier**		**Cave**				**57 833,35**	voir feuilles annexes

Total général **SFr. 57 833,35**

Experts mandatés

Fully, le 27 juillet 2021

Carron Pierre-Joe **Tornay Robert**