

Rapport d'estimation

Bien-fond

Type d'objet	Commerce / industrie	Livre cadastre	Sierre
Type d'immeuble / de maison	Individuelle	N° de parcelle	5872-F
Rue	Chemin des Condémines		
NPA, lieu	3960 Sierre		

Propriétaire
Bâtiment

Année de construction	1979	Objet de luxe	-
N° de police (assurance)			
Somme d'assurance			

Détails (Bâtiment)

Volume bâtiment (SIA 116)	1'414.00	m3	Nombre de coins douche-WC	-
Nombre d'étages	2			
Superficie terrasse	0.00	m2	Nbr. garages pour automobiles	0
Nombre d'appartements			Nombre pl. parc automob. intér	0
Nombre ascenseurs	-		Nombre pl. parc automob. extér.	0
Droit de superficie	Non		Echéance	-

Répartition

Étage	Appartements / Unités	Numero	Nombre	Superficie
Étage supérieur/sous-sol	Installations sportives		1	290.00

Spécification des critères qualitatifs

Standard d'aménageable	Confortable
État du bâtiment	bon
Appréciation de la situation de la localité	Bon
Situation dans la commune	Bien

Valeur réelle

N° d'ass.:	Local de judo				
	COIND / Chemin des Condémines				
	Étage: 1414 m3 SIA 116	à	350.00	494'900.00	
Val. nouv. const.				494'900.00	
	Dépréciation		25.000 %	-123'725.00	
Valeur actuelle de construction				<u>371'175.00</u>	371'175.00
Environn./Frais accessoires de construction			12.000 %		44'541.00
Valeur de la construction et du terrain					<u>415'716.00</u>
					<u>415'716.00</u>

Valeur intrinsèque

415'716.00
Classe de placement pondérat

Situation générale	5	Petite ville - centre régional - bonne infrastructure
Situation individuelle	6	Bonne vue - quartier excl. - faibles immissions - bonne situation - édif. isolé
Raccordement trafic	5	Desserte TP moyenne max. 500m - bon accès - parkings proches à pied - autor. 1km
Relations du marché	1	Aucun marché constaté
Classe de placement en résultant	5	

Taux cap. supp./déd. 0.125 %

Valeurs

Estimation externe	Valeur réelle	CHF	
	Valeur de rendement	CHF	410'000.00 02.04.2019



	Valeur marchande	CHF	410'000.00	02.04.2019
Valeurs internes	Valeur réelle	CHF	415'716.00	26.03.2019
	Valeur de rendement	CHF	410'000.00	26.03.2019
	Base de nantissement	CHF	410'000.00	26.03.2019

Valeur vénale

Motif d'estimation	Autres		
Base pour valeur vénale	Valeur vénale ext.		410'000.00
Corrections			
Base de nantissement	Valeur vénale		410'000.00

Remarque

Préambule :

Le bâtiment inscrit au cadastre communal sous le N° 5872-F a été construit en 1978 avec l'autorisation de la commune de Sierre sur les parcelles N° 5872 et 6267 leur appartenant. Il s'agit d'un droit de superficie gratuit et non inscrit au Registre Foncier.

Méthode d'estimation : Valeur de rendement conformément aux directives de l'association suisse des banques. A titre comparatif nous présentons également la valeur intrinsèque.

DESCRIPTIF DE L'OBJET (TYPES DE L'OBJETS)

voire annexe ci-jointe.

DESCRIPTIF DE LA SITUATION

En bordure du Chemin des Condémines, attenant au Parc des Sports de la commune de Sierre (terrain de football et d'athlétisme). Il s'agit d'une situation centrale, en contrebas de la voie ferrée. La gare est à 300 m² et des places de parc sont à disposition le long et au alentours du parc des sports.

DESCRIPTIF DE LA VESUSTE

Compte tenu de l'entretien régulier et des rénovations mentionnées ci-après nous retenons une vétusté de 25% sur une valeur de construction de 350.00/m³.

Travaux d'entretien effectués les 15 dernières années (hors entretien courant annuel) :

Année	montant	genre
2006	CHF 6'414.05	fenêtre en PVC, 1ère partie
2007	CHF 41'178.50	changement de la toiture
2010	CHF 7'313.55	réparation douches
2014	CHF 3'254.05	brûleur
2014	CHF 4'190.85	citerne y.c. évacuation de l'ancienne
2014	CHF 4'844.25	isolation anti-feu local de chauffage
2014	CHF 1'097.00	contrôle OIBT
2016	CHF 2'100.60	chasse d'eau et nourrice de distribution
2016	CHF 14'706.10	fenêtre en PVC, 2ème partie
2017	CHF 8'778.00	nouveaux tatamis
Total	CHF 93'876.95	

DESCRIPTIF DU REVENU LOCATIF / DE LA VALEUR DE RENDEMENT

Le local est actuellement utilisé 4 jours par semaines par le Judo Club Sierre et loué un soir par semaine depuis 1989 par le Karaté Club Okinawa Sierre. Le revenu locatif actuel provenant du Karaté Club est de CHF 400.00 par mois (inchangé depuis 1989). Le carnotzet est également loué pour des samedis soir ou dimanche à CHF 100.00 par soirée.

La demande de location par des sociétés sportives et autres société associatives étant régulière, nous nous basons sur le revenu locatif réalisable suivant :

CHF 24'000.00	dojo (5 soirs par semaines à 100.00/par soir)
CHF 3'600.00	carnotzet (3 utilisations en moyenne par mois à CHF 100.00)
CHF 27'600.00	REVENU ANNUEL BRUT
CHF - 1'500.00	rente de superficie théorique
CHF - 2'500.00	charges d'immeuble
CHF 23'600.00	REVENU ANNUEL NET

Cela correspond à CHF 100.00 par an/m² pour une surface utile nette de 242 m² (installations sportives, hors carnotzet). Ce prix au m² est raisonnable pour un bâtiment totalement aménagé et des locaux chauffés situés proche du centre ville. (salle de sport, vestiaires WC-douches bureau).

A titre de comparaison nous trouvons à Sierre actuellement les prix de location suivants sur le site de Comparis.ch

CHF 109.00 m²/p.a. Atelier de 400 m² dans halle industrielle aux Iles Falcon

CHF 120.00 m²/p.a. Ancien garage de 124 m² aux Iles Falcon

CHF 133.00 m²/ p.a. Local commercial dans bâtiment artisanal, Route de la Gemmi, Sierre

Taux de capitalisation :

5.25 % Taux de base pour le type d'objet

0.875 % Vétusté

-0.375% Travaux d'assainissement/ d'entretien durant les 12 dernières années

5.75 % Taux de capitalisation

Valeur de rendement : CHF 23'600.00 à 5.75% = CHF 410'000.00.

Estimation

saisi par Jean-Louis Hugon

libéré par Jean-Louis Hugon le 06.06.2019

Lausanne, 06.06.2019 / Pseudouser Jobdeamon

Photos



Titre

gradins.JPG (141.874KB)

Date de l'enregistrement

05.04.2019

Remarques



Titre
Date de l'enregistrement
Remarques

dojo tapis.JPG (192.279KB)
05.04.2019



Titre
Date de l'enregistrement
Remarques

1 Côté nord avec entrée
03.04.2019



Titre
Date de l'enregistrement
Remarques

2 Façades sud et ouest
03.04.2019



Titre

Etage inférieur, carnotzet3

Date de l'enregistrement
Remarques

03.04.2019



Titre
Date de l'enregistrement
Remarques

Etage inférieur, carnotzet
03.04.2019



Titre
Date de l'enregistrement
Remarques

3 Façades sud et est
03.04.2019



Titre

Vestiaires hommes

Date de l'enregistrement
Remarques

03.04.2019