



estimmo sàrl  
Rue d'Italie 31  
1800 Vevey  
021 922 28 83  
info@estimmo.ch

estimmo

www.estimmo.ch

- analyses •
- conseils •
- expertises •
- portfolio •

# RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



## Objets du mandat

Part de copropriété 2915-1 et 2915-2, soit feuillet 2915, lot 8, quote-part de 88/1000 de la parcelle de base 8497.

## Adresse

**Route de l'Arzillère 10, 1822 Chernex.**

## Mandant

Office des poursuites du district de Riviera-Pays-d'Enhaut selon courriel du 13 novembre 2023.

## Propriétaires

Monsieur Ali Marwan Qweider et Madame Ziad Marwan Qweider, copropriétaires.

## Valeur vénale

**CHF 950'000. —.**





## Synthèse générale du rapport

### Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale des parts de copropriété 2915-1 et 2915-2 (feuillet 2915 avec ses parties intégrantes), de la parcelle de base 8497 de la commune de Montreux, conformément à l'article 9, al. 1 de l'ORFI (Ordonnance fédérale sur la réalisation forcée des immeubles) dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.

### Type d'objet

Appartement en PPE avec jouissance d'un balcon et d'une place de parc intérieure.

### Situation

La PPE étudiée se situe au sud-est du village de Chernex, en amont de l'autoroute A9.

### Visite des lieux

Par temps couvert, le 13 décembre 2023, en compagnie de Madame Ophélie Favre, préposée de l'Office, des forces de l'ordre et du concierge.

### Descriptif synthétique de la propriété, analyses et considérants de l'expert

La PPE Résidence « Clos de Chernex » est une habitation collective et résidentielle, entièrement excavée, de douze logements, un local dépôt et, de manière indépendante, un garage collectif et des stationnements extérieurs. Erigées en 1985, les constructions sont anciennes et leur apparence est en adéquation avec l'année d'édification, le tout est démodé et vétuste. En amont immédiat de l'autoroute A9, la résidence subit les nuisances sonores y relatives.

Le lot étudié, soit le numéro 8, est sis à l'extrémité est du complexe au niveau du rez supérieur. Accessible par trois marches d'escalier, il s'agit d'un appartement de 4.5 pièces de 123.5 m<sup>2</sup> (surface PPE) avec balcon sud. Par servitude, il bénéficie d'un stationnement intérieur. Globalement, les parties privatives sont désuètes, elles sont d'origine. Une réfection globale de tous les revêtements et équipements (cuisine, sanitaires) est à prévoir à court terme pour une remise au goût du jour.



### Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, un lot de PPE, la valeur vénale est composée d'un prix au m<sup>2</sup> de la surface pondérée à neuf ou surface habitable, diminuée de la vétusté des parties privatives d'une part, et d'autre part, de celle des parties communes. Pour les garages ou places de parc, par un prix en bloc. La décomposition de la valeur intrinsèque par quote-part n'est pas représentative. Vu la situation de l'objet, nous établissons également une valeur de rendement.

### Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation) : indice déc. 2023 : 106.2 (déc. 2020 = 100 points).  
Taux hypothécaire de référence : 1.75 %.  
Taux fiscal communal (2024) : 65.0 %.



## Table des matière

1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale de la parcelle de base.....	4
1.1.1 Parcelle n° 8497 .....	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 6983 .....	5
1.3 Désignation cadastrale des feuillets .....	5
1.3.1 Feuille 2915.....	5
1.3.2 Feuille 2915-1.....	5
1.3.1 Feuille 2915-2.....	6
2. Localisation et environnement .....	6
3. Descriptions et informations générales sur les bâtiments et l'objet étudié.....	8
3.1 ECA n° 6983a Habitation collective.....	8
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir.....	11
3.2 ECA n° 6983b Garage collectif .....	12
3.3 Aménagements extérieurs .....	12
3.4 Feuilles n° 2915 Lot 8 - logement .....	14
3.5 Cave.....	17
4. Fonctionnement de la PPE et charges de la copropriété.....	17
5. LPPPL / LFAIE / LRS.....	18
5.1 LPPPL – Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif.....	18
5.2 LFAIE – Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger	18
5.3 LRS - Loi fédérale sur les résidences secondaires (LEX Weber) .....	18
6. Infographies et dispositions constructives.....	19
6.1 Infographies .....	19
6.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction ...	20
7. Appréciation générale.....	22
8. Estimation .....	22
8.1 Valeur PPE.....	22
8.2 Valeur de rendement.....	23
8.3 Valeur vénale.....	23
9. Réserves et remarques finales .....	23
Sources d'information et annexes .....	24



## 1. Données générales

### 1.1 Désignation cadastrale de la parcelle de base

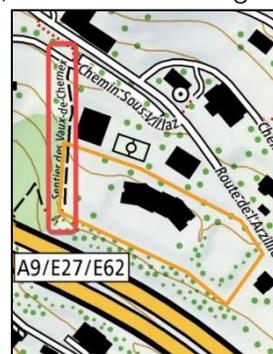
Comme mentionné précédemment, la PPE Résidence "Clos de Chernex" compte treize lots. Les lots nos 1 à 12 sont affectés en logement, le lot 13 en local.

1.1.1 Parcelle n° 8497		6939	m <sup>2</sup>
Bâtiment	: ECA 6983a, habitation	594	m <sup>2</sup>
Garage souterrain	: ECA 6983b	195	m <sup>2</sup>
Place-jardin	:	6150	m <sup>2</sup>
Adresse	: <b>Chemin de l'Arzillière 10.</b>		
Propriété	: PPE Montreux 5886/2908 pour 81/1000		
	PPE Montreux 5886/2909 pour 74/1000		
	PPE Montreux 5886/2910 pour 74/1000		
	PPE Montreux 5886/2911 pour 81/1000		
	PPE Montreux 5886/2912 pour 88/1000		
	PPE Montreux 5886/2913 pour 84/1000		
	PPE Montreux 5886/2914 pour 84/1000		
	<b>PPE Montreux 5886/2915 pour 88/1000 (lot étudié).</b>		
	PPE Montreux 5886/2916 pour 88/1000		
	PPE Montreux 5886/2917 pour 84/1000		
	PPE Montreux 5886/2918 pour 85/1000		
	PPE Montreux 5886/2919 pour 88/1000		
	PPE Montreux 5886/2920 pour 1/1000		

Mentions : Au nombre de deux, elles sont les suivantes : 1) gages sur les parts, 2) administrateur en faveur de D. Bottarel Agence Immobilière à Montreux. Ces mentions sont usuelles dans le cadre d'un bien immobilier constitué en PPE, elles sont sans conséquence sur la valeur du bien.

Servitudes : Vingt-quatre servitudes grèvent cette parcelle, en droit et à charge.

La plus ancienne, inscrite le 28.12.1900, est un passage public pour piétons en faveur de la commune de Montreux. Il s'agit du sentier des Vaux-de-Chernex situé à l'extrémité est de la propriété, figuré par le rectangle rouge dans l'illustration ci-contre. Il est d'usage, lorsqu'une servitude est en faveur d'une collectivité, que celle-ci prenne en charge les frais d'entretien et de rénovation même si le Registre foncier de donne pas d'indication.



Vu ceci, ce droit réel restreint est, à notre sens, sans influence sur la parcelle de base et le lot étudié.

Puis, inscrites en 1901 et 1984, deux servitudes de canalisation d'égoûts, d'eaux claires et d'eaux usées, en faveur de la commune de Montreux et à charge des parcelles 8498 et 12401. Ces servitudes s'inscrivent dans le cadre usuel des droits et contraintes de biens-fonds situés en zone à bâtir. Elles n'influencent pas la valeur de la parcelle.



Les vingt et une autres servitudes sont en lien avec le fonctionnement de la PPE, soit quatre usages de terrasses-jardin, huit places de parc intérieures pour le garage collectif et neuf stationnements extérieurs. L'une d'entre-elles est liée à l'objet étudié (place de parc intérieure n° 6, n° 8 en réalité). Les autres n'influencent pas la valeur du lot étudié.

Annotation : Selon le registre foncier.

Voir extrait du Registre foncier annexé.

A relever que l'état descriptif auquel il est fait référence dans le présent rapport est issu du site internet du Registre foncier et ne jouit pas de la foi publique. Certaines informations ne nous sont pas communiquées (certaines mentions, charges foncières – annotations et le détail des affaires en suspens).

## 1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 6983

- Type de construction Habitation collective.
- Année de construction 1985, selon le registre fédéral des bâtiments.
- Volume ECA 6'945m<sup>3</sup>.
- Valeur assurée CHF 6'172'250.—, indice corrigé 140/2024, ce qui représente un prix moyen au m<sup>3</sup> de CHF 888.—. Cette couverture est en adéquation avec la construction.  
Une couverture complémentaire (côté cour / côté jardin) de CHF 200'000.— a été conclue pour cette propriété.

## 1.3 Désignation cadastrale des feuillets

### 1.3.1 Feuille 2915

Droit exclusif sur : PPE « Résidence Clos de Chernex », route de l'Arzillière 10, rez supérieur, appartement de 4.5 pièces avec balcon. **Lot 8 du plan.**

**Propriété** : COP Montreux 5886/2915-1 pour ½.  
COP Montreux 5886/2915-2 pour ½.

**Quote-part** : 88/1000.

Estimation fiscale : Reporté sur les parts de copropriété.

Mention : Une seule mention est inscrite, il s'agit du règlement de PPE. Cette mention est en lien avec le statut juridique de la résidence, elle n'a pas d'influence.

Servitude : Usage de place de parc intérieure n° 6 à charge de la parcelle de base 8497.

Annotation : Selon Registre foncier.

### 1.3.2 Feuille 2915-1

Valeur de la part : ½ de 2915.

**Propriétaire** : Ali Marwan Qweider.

Estimation fiscale : CHF 290'000.—, RG94.

Mention : Seule une restriction du droit de propriété LFAIE est inscrite sur ce feuillet. Il s'agit d'une inscription fédérale qui a pour but d'attirer l'attention de tout intéressé suite à l'acquisition du lot par un étranger en application de la LFAIE (Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger).

*Cette loi a pour but de limiter l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger ceci afin de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse. Pour certaines communes dites touristiques, ce qui est le cas pour la Commune de Montreux, des ventes sont possibles à certaines conditions.*



*Ainsi, le lot n° 8 pourra être acquis, soit par un résident, soit par un étranger répondant aux critères de la LFAIE et sous réserve de l'obtention de l'autorisation de la Commission Foncière II (autorité désignée par le canton de Vaud).*

Servitude : Aucune.

Annotations : Deux restrictions du droit d'aliéner, procédés LP sont inscrites sur ce feuillet. Elles sont en lien avec la procédure actuelle, elles seront radiées lors du prochain transfert immobilier.

### 1.3.1 Feuillet 2915-2

Valeur de la part : ½ de 2915.

Propriétaire : **Ziad Marwan Qweider.**

Estimation fiscale : CHF 290'000. —, RG94.

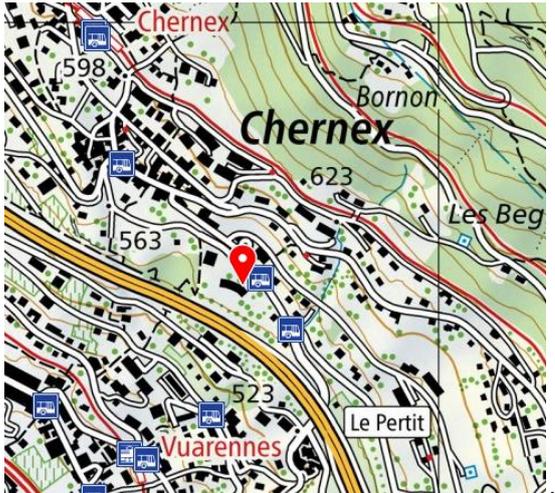
Mention : Identique au feuillet 2915-1.

Servitude : Aucune.

Annotations : Identique au feuillet 2915-1.

Voir extraits du Registre foncier annexés.

## 2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
 <p>Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 5km</p>	
<p>Montreux est une commune de la Riviera vaudoise, elle compte 26081 habitants au 31.12.2022 (chiffre 2023 pas encore publié). Son territoire, de 3341 ha, s'étend des rives du lac Léman (370 mètres) au Rochers-de-Naye (2042 mètres).</p> <p>Montreux, 3<sup>ème</sup> commune du Canton de Vaud, bénéficie de toutes les infrastructures et commodités d'une grande ville.</p>	<p>Quartier résidentiel situé en contre-bas et au sud-est du village de Chernex et en amont de l'A9.</p> <p><b>Altitude : 560 m.</b></p> <p><b>Coordonnées moyennes de la propriété : 559'650 / 143'520.</b></p>



## Environnement

Verdoyant pour les environs immédiats et urbain en limite sud (Route nationale).



## Vue

Magnifiques dégagements sur le lac Léman et les Alpes.



## Nuisances

Relativement importantes et en lien avec la proximité de l'autoroute A9. Nous relevons ici qu'il existe un projet de pose de paroi anti-bruit par l'OFROU, toutefois la date de pose reste inconnue. Voir chapitre « Infographies ».

## Accès

Aisé, par la route de l'Arzillière, axe du domaine public, puis par chemin privé.



## Stationnements

Pour le lot étudié : une place de parc intérieure.

Pour la PPE : deux places visiteurs (extérieur).

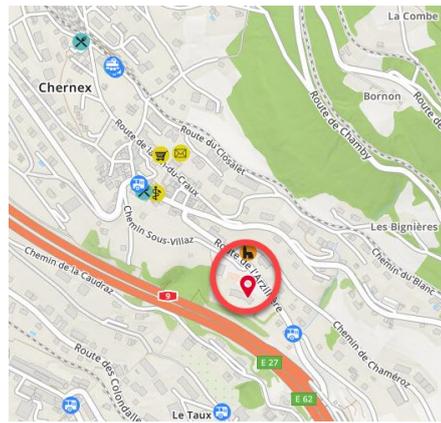


## Commodités

**Commerces** : à 400 m environ : petits commerces d'alimentation et un restaurant. Les autres commodités les plus proches sont à Montreux-centre, avec de nombreuses enseignes.

**Ecoles** : Collège de Chernex (Cycles 1 et 2) à proximité immédiate ; autres bâtiments à Montreux. Plusieurs écoles privées à Montreux et environs.

**Transports publics** : Lignes de bus VMCV n° 205, arrêt Montreux-Taux à 1 km (en contre-bas) et ligne de nuit N291 à proximité immédiate. Gare du MOB – arrêt Chernex - à 650 m. Jonction autoroutière à 3 km (Chailly / Montreux).



- Train
- Tram/bus
- Mobility
- Vélo
- Pharmacie
- Billetterie
- Poste
- Magasin
- Station-service
- Bar
- Café
- Hôtel
- Restaurant
- Église
- Police
- École, uni
- Hôpital
- Administration



Topographie

La parcelle de base de forme quasi rectangulaire avec une déclivité soutenue orientée nord-sud.

### 3. Descriptions et informations générales sur les bâtiments et l'objet étudié

#### 3.1 ECA n° 6983a

#### Habitation collective

Remarque préalable

Matériaux et équipements assez usuels pour un immeuble de cette époque. Seul le lot, objet du présent rapport et ses parties intégrantes ainsi que les locaux techniques ont été visités.

Organisation

Les entrées n° 8 et 10 de la résidence se situent sur la façade nord. Les dégagements et les cages d'escaliers desservent chacune deux logements par niveaux, sans ascenseur.

Rez inférieur : quatre logements de 3.5 pièces avec terrasse, une buanderie-séchoir et un abri PC aménagé en cave par entrée, le lot 13 au n° 8 (local) et la chaufferie au n° 10.

Rez supérieur : quatre logements de 4.5 pièces avec balcon (deux par entrée), accessibles par escaliers.

Combles : quatre logements de 4.5 pièces avec balcon (deux par entrée), accessibles par escaliers.

Hors gabarit et sans liaison, parking souterrain collectif : il totalise 8 places de parc.



Type de construction

**Gros œuvre** : préfabriqué, dalles en béton armé. **Toiture** : à deux pans, isolée. **Couverture** : en tuiles plates y.c. pour la terpine, ferblanterie en cuivre. **Façades compactes** : crépies, avec isolation intérieure. **Fenêtres** : dotées de vitrage double sur châssis en bois, obscurcissement par stores à lamelles, en alu. **Balcons avec bacs à fleur intégrés** : en préfabriqué, avec parapet en béton et en verre, sol en carrelage.

Equipements spécifiques

Seul des interphones ont été visualisés. Selon les comptes, l'immeuble est équipé de compteurs d'eau chaude. D'autres équipements peuvent exister.

Chauffage et eau chaude sanitaire

Central à gaz, chaudière de marque **Wiessmann** 108 kW de 2009 ; diffusion de la chaleur par le sol (d'origine). La production d'eau chaude est assurée par la chaudière et stockée dans un chauffe-eau **Wiessmann** de 500 litres, détartré en 2018.



Installation électrique commune

Aux normes.

Le dernier contrôle OIBT a été réalisé le 18 septembre 2009. L'immeuble est raccordé à la fibre optique.



Eaux usées

Selon **CartoRiviera**, la résidence est raccordée en séparatif au réseau communal d'épuration. Aucune vérification n'a été faite à ce sujet.

Buanderie commune

Chaque entrée profite d'une buanderie commune gratuite équipée d'une machine à laver et d'un séchoir.



Conduites

Elles ont été toutes assainies et pourvues d'une résine il y a quelques années selon le concierge.

Revêtements intérieurs des parties communes

**Sols** : carrelage, moquette.

**Murs** : crépis.

**Plafonds** : lissés au plâtre, peints.





### Amiante et toxiques

- ⊗ Au vu de l'année de construction, il faut s'attendre à la présence d'amiante dans ce bâtiment. En raison de ses qualités isolantes, de sa résistance au feu, à la chaleur et aux produits chimiques, ce minéral à texture fibreuse a largement été utilisé dans divers matériaux de construction de 1904 à 1990 environ, particulièrement dans ceux construits entre 1950 et 1970. Seul un examen spécifique (prélèvements par sondage et analyse en laboratoire) peut renseigner pleinement sur la présence de cette substance. Dans ce contexte, nous précisons ici que le présent rapport ne prend pas en compte le surplus de frais engendrés par des mesures de protection particulière à mettre en place lors de rénovation, d'assainissement, de démolition, etc.

*La loi modifiant celle du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (mai 2010) exige désormais qu'en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur les immeubles construits avant 1991, le requérant joigne à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de sa localisation et de sa forme et d'un programme d'assainissement.*

- ⊗ La présence d'autres toxiques n'a pas fait l'objet d'une étude.

### Expertise technique

- ⊗ Le présent rapport ne peut pas être assimilé à une expertise technique, ce type d'analyse sortant du cadre du présent mandat. La société estimmo sàrl émet ainsi une réserve générale sur l'état des installations techniques (notamment les conduites, etc.) et des éléments de construction cachés ou couverts qui présenteraient des problèmes ou défauts qui n'ont pas été signalés à l'experte.

### CECB - Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments

La révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) a introduit, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'obligation pour les propriétaires de produire un CECB en cas de vente de leur bien immobilier ou en cas de remplacement de l'installation de chauffage. Le certificat indique quelle quantité d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité) consomme un bâtiment d'habitation, administratif ou scolaire. Il permet d'évaluer le potentiel d'amélioration de performances de l'immeuble et d'effectuer des comparaisons, puis de définir d'éventuels investissements futurs.

Le CECB donne au bâtiment une note allant de A (très performant) à G (peu performant), de manière analogue à l'étiquette-énergie d'un appareil électroménager. La première note, de A à G, sert d'indicateur relatif à l'efficacité énergétique de l'enveloppe thermique (toit, planchers, murs, ouvrants), la seconde note permet d'évaluer l'efficacité énergétique du bâtiment en exploitation (enveloppe thermique et systèmes énergétiques). **Sa validité est de 10 ans.**



Le certificat n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique. Le Canton de Vaud a mis en place, dès 2017, un programme de subvention. Il permet aux propriétaires immobiliers d'obtenir des aides représentant jusqu'à 30 % de l'investissement en cas de rénovation globale (le seul remplacement des fenêtres n'est pas subventionné).

Pour la PPE « Clos de Chernex », le CECB a été réalisé le 29.12.2016. Il définit l'efficacité de l'enveloppe en note E<sup>1)</sup> et en note C<sup>2)</sup> l'efficacité énergétique globale.

- 1) L'enveloppe du bâtiment présente une isolation thermique insuffisante. Elle dépasse les exigences actuelles pour les nouvelles constructions de 2 à 2.5 fois.
- 2) L'efficacité énergétique globale est tout juste satisfaisante. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse de 1.5 fois celui des nouvelles constructions.

L'expert du CECB préconise au niveau de l'enveloppe, une isolation des murs extérieurs et de la toiture ainsi que le remplacement des fenêtres et le traitement des caissons. Au niveau des installations techniques, il indique que l'efficacité du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire sont bonne, en revanche, les autres appareils électriques (électroménagers notamment) ne correspondent plus à l'état actuel de la technique.

### 3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir

Au travers des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires des trois dernières années, il nous apparaît que les travaux d'entretien sont entrepris régulièrement. Toutefois, les travaux majeurs de rénovation et d'isolation mentionnés précédemment restent à planifier.

**Enveloppe** L'ensemble est vétuste, aucune rénovation majeure n'est intervenue depuis la construction. Seuls les joints des verres de tous les balcons ont fait l'objet d'une réfection en 2018 et en 2019 le nettoyage à haute pression des balcons et bacs à fleurs a été approuvé par la communauté.

**Etat général** : est admis comme très moyen.

**A prévoir à moyen terme** : assainissement et isolation des façades et de la toiture, remplacement de tous les châssis, vitrages et caissons par tous les copropriétaires.

**Intérieur** Selon les informations récoltées, le chauffage et les installations électriques ont fait l'objet d'un remplacement ou d'une remise aux normes en 2009. La pompe de circulation du chauffage a été remplacée en 2021.

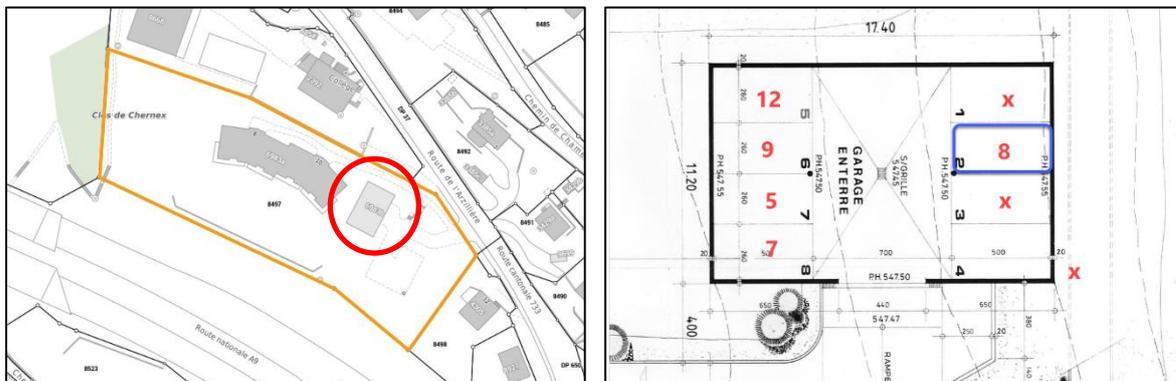
En 2018, les moquettes des cages d'escalier ont été nettoyées et un entretien des canalisations des eaux usées a été entrepris. Des discussions sont en cours pour remplacer la chaudière et poser des panneaux photovoltaïques.



### 3.2 ECA n° 6983b Garage collectif

Entièrement enterré et sans liaison intérieure avec la résidence, il se situe en contre-bas et à l'est du bâtiment principal. Totalisant huit stationnements, sa fermeture est assurée par une porte coulissante motorisée. Nous relevons que la numérotation sur place ne correspond pas à celle du plan déposé au Registre foncier. La numérotation en rouge, sur le plan ci-dessous à droite, correspond à la situation sur place.

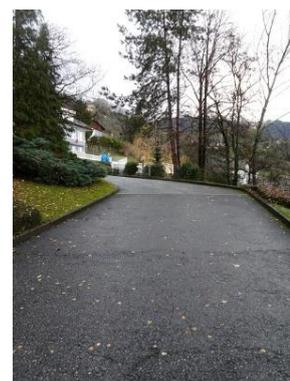
La place n° 8 est attribuée au lot étudié par servitude.



### 3.3 Aménagements extérieurs

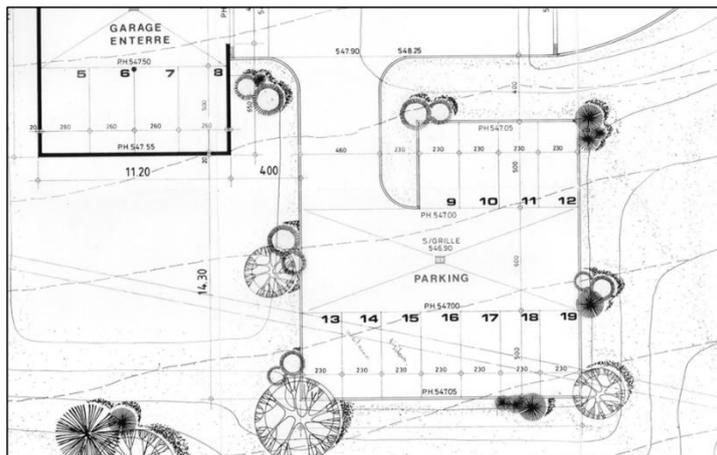
Les parties de la parcelle, non occupées par les cheminements ou les jardins-terrasses des copropriétaires des logements du rez inférieur (plan ci-dessous), sont engazonnées, arborées et agrémentées de plantations ornementales et d'arbres majeurs. Les chemins desservant la résidence ou les stationnements sont dallés, les stationnements extérieurs sont en enrobé. L'ensemble, non clôturé, est bien entretenu.

Ci-contre, vue de l'entrée du site et de la rampe principale reliant le garage et les stationnements extérieurs.





Plan des stationnements extérieurs et vue générale sur ceux-ci.



Ci-contre, le plan des jouissances des jardins.



En 2021, les extérieurs ont bénéficié des travaux suivants :

- réfection de l'escalier extérieur,
- pavage du chemin,
- réfection du talus et
- remplacement des luminaires.

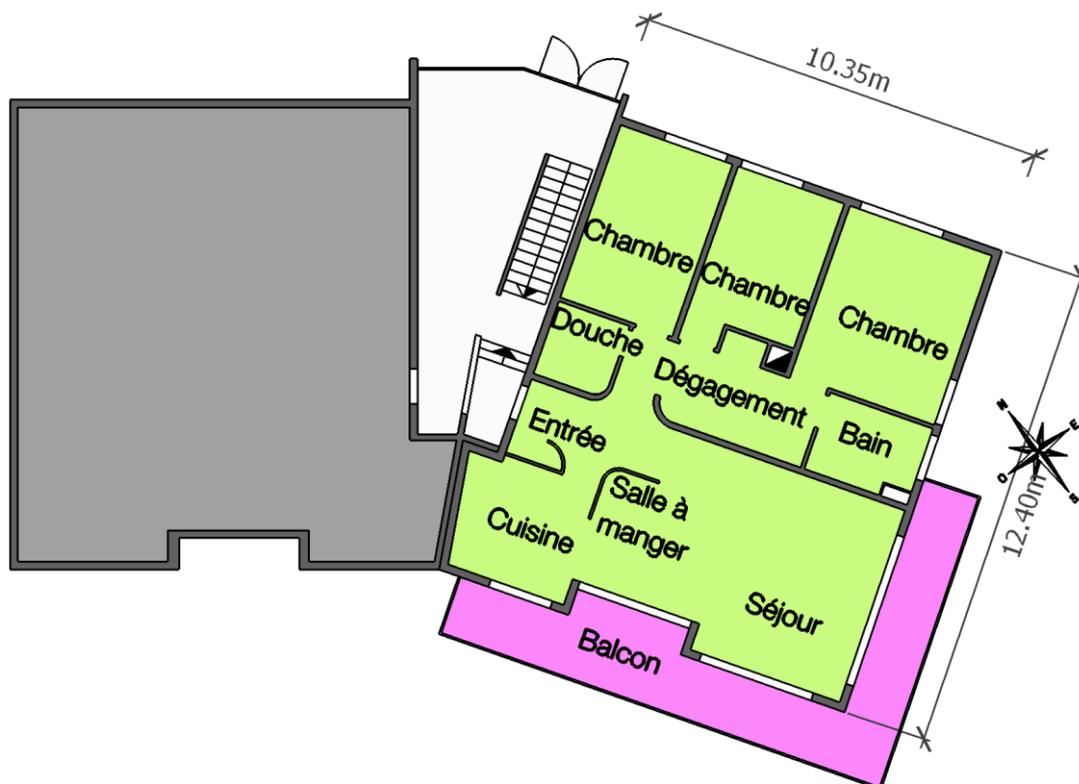


La PPE bénéficie d'un espace barbecue situé dans la partie ouest du terrain communautaire.



### 3.4 Feuillet n° 2915 Lot 8 - logement

Le plan déposé au Registre foncier correspond à la distribution sur place. Pour une meilleure lecture, nous l'avons reproduit ci-dessous.



#### Situation et orientation

L'appartement, lot n° 8, occupe l'angle nord-est et sud-ouest du rez supérieur de l'immeuble. Le balcon de 26 m<sup>2</sup> est orienté est-sud et sud-ouest.

#### Surfaces habitable, de PPE et pondérée

Grâce aux relevés effectués sur place, nous pouvons valider la surface PPE de 123.5 m<sup>2</sup> mentionnée sur le plan, soit y compris les murs non porteur. Sur cette même base, nous avons calculé la surface habitable qui s'élève à environ 117 m<sup>2</sup> de sorte que la surface pondérée se calcule de la manière suivante (voir tableau des lots en annexe du règlement) :

Surface PPE du logement	123.50 m <sup>2</sup>	à 100 % =	123.5 m <sup>2</sup>
Balcon	26.00 m <sup>2</sup>	à 50 % =	<u>13.0 m<sup>2</sup></u>
Surface pondérée			136.5 m <sup>2</sup>

#### Description

Accessible par trois marches d'escalier, le logement se compose de trois chambres de respectivement 14 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> et 17 m<sup>2</sup> dans la partie nord ; d'une douche-WC borgne, d'un bain ajouré, d'un couloir de distribution et du hall d'entrée au centre et pour finir à l'ouest et au sud d'une cuisine semi-ouverte de 10 m<sup>2</sup> avec accès au balcon, d'une salle à manger et d'un séjour de 34 m<sup>2</sup> environ avec accès au balcon.

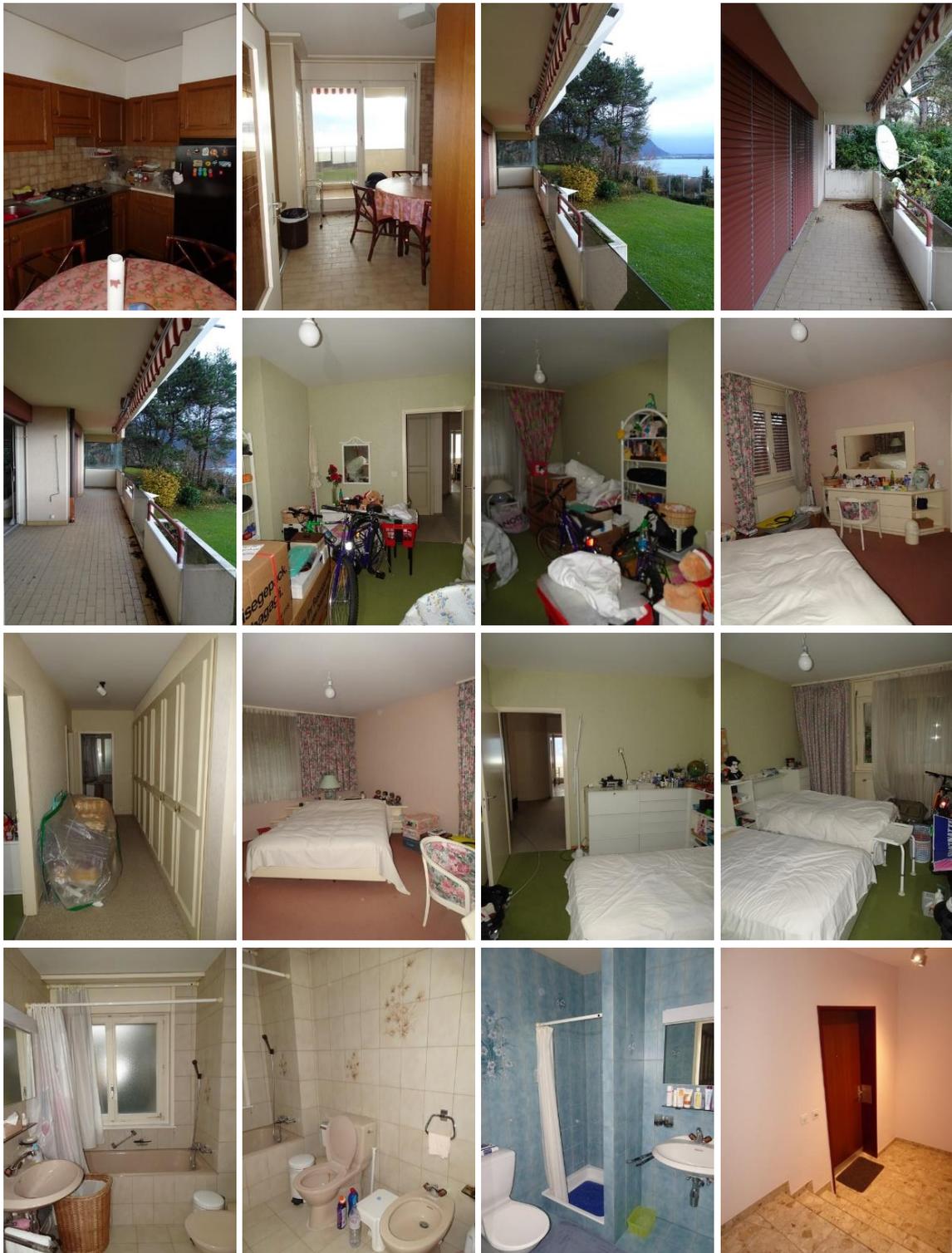
#### Parties privatives

Sols	:	carrelage, moquette.
Murs	:	tapisserie, carrelage.
Plafonds	:	plâtre.
Menuiserie	:	peinte.
Balcon	:	deux toiles de tente solaire.



<b>Agencement de cuisine</b>	<b>Meubles</b> : en bois, désuet. <b>Plan de travail</b> : en inox. <b>Electroménagers</b> : cuisinière à gaz, four, frigo avec freezer et lave-vaisselle de marque Electrolux, hotte.
<b>Sanitaires</b>	Equipements standards, salle de bains ajourée.
<b>Fonctionnalité</b>	<p>Hormis la douche WC qui est borgne, la fonctionnalité est admise comme bonne en ce qui concerne la distribution intérieure. Le séjour, la salle à manger profitent de grands baies vitrées qui offrent une très belle luminosité.</p> <p>La cuisine, actuellement partiellement ouverte sur la salle à manger et le séjour, pourrait même être entièrement ouverte sur l'espace de vie afin de correspondre aux attentes actuelles. Les salles d'eau sont en suffisance.</p> <p>En revanche, l'accessibilité au logement est jugée moins bonne puisqu'il est nécessaire d'emprunter des escaliers et l'accès entre la résidence et le garage comme mauvaise (absence de liaison intérieure et escaliers).</p>
<b>Etat général d'entretien</b>	Le lot, n'ayant fait l'objet d'aucune réfection depuis la construction, est vétuste. Globalement, une rénovation du logement et le remplacement des parties privatives comme les fenêtres, vitrages et stores, sont à prévoir à court terme pour une remise au goût du jour.
<b>Installation électrique</b>	<p>Vraisemblablement, plus aux normes.</p> <p>En vertu du chiffre 3 de l'Annexe à l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension OIBT, les installations électriques soumises au contrôle tous les 10 ou 20 ans doivent en outre être contrôlées après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de plus de cinq ans.</p>
<b>Occupation</b>	<p>Le balcon comprend une prise extérieure.</p> <p>Le logement n'a visiblement plus été utilisé / occupé par ses propriétaires depuis de nombreux mois, il s'agit d'une résidence secondaire.</p>
<b>Amiante et toxiques</b>	Au vu des aménagements intérieurs, d'origine, la présence d'amiante dans le logement est probable. Seul un examen spécifique (prélèvements par sondage et analyse en laboratoire) peut renseigner pleinement sur la présence de cette substance. Dans ce contexte, nous précisons ici que le présent rapport ne prend pas en compte le surplus de frais engendrés par des mesures de protection particulière à mettre en place lors de rénovation du logement. La présence d'autres toxiques n'a pas fait l'objet d'une étude.







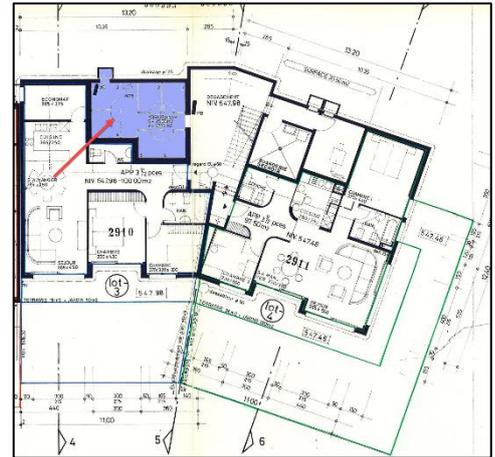
### 3.5 Cave

Selon les informations récoltées lors de la visite, le logement dispose d'une cave située dans l'abri PC, au rez inférieur, de l'entrée n° 10.

Sa surface utile est estimée à 2 m<sup>2</sup>.

Nous précisons qu'il n'y a aucune mention ou disposition pour l'attribution de celle-ci dans le règlement de PPE et qu'elle ne fait pas partie du droit exclusif du lot.

La répartition des caves ne correspond pas à celle indiquée sur le plan.



## 4. Fonctionnement de la PPE et charges de la copropriété

### Remarque préalable

En préambule, nous rappelons que l'administration de la PPE est assumée par la gérance immobilière D. Bottarel à Montreux depuis mars 2005.

**Règlement PPE** Après lecture de ce document, nous pouvons préciser qu'il s'agit d'un règlement standard qui a été complété avec trois articles (47, 48 et 49).

**Gestion** Sur la base des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires des trois dernières années, il nous apparaît que cette copropriété fonctionne de manière tout à fait correcte. Nous renvoyons le lecteur aux procès-verbaux annexés. Nous relevons que deux procédures sont en cours contre des copropriétaires.

**Comptes et charges courantes** Les charges annuelles de la copropriété, basées sur les exercices 2020, 2021 et 2022 se sont élevées, en moyenne, à CHF 82'850.—, dont CHF 30'240.— pour les frais chauffage et d'eau chaude. L'excédent annuel est, généralement, reporté.

Au prorata des parts de copropriété et des volumes, cela représente, pour le lot étudié, environ CHF 4'634.—/an de charges et CHF 2'759.—/an de chauffage, soit CHF 612.—/mois ou CHF 36.—/m<sup>2</sup> pondérés.

Ces charges sont inférieures au ratio usuel, cela s'explique notamment par l'absence d'ascenseurs.

**Budget** Pour les trois derniers exercices, il s'est élevé à CHF 54'620.—/an pour les charges et CHF 32'167.— pour le chauffage et l'eau chaude.

**Fonds de rénovation** Au 31 décembre 2022, le fonds de rénovation s'élevait à CHF 125'741.—. Vu l'attribution annuelle de CHF 10'000.—, il devrait s'élever à CHF 135'741.— au 31.12.2023. La dotation annuelle correspond aux recommandations en la matière, soit 2 % de la valeur ECA.

A notre sens et vu l'âge de la construction et des améliorations énergétiques à venir, cette somme est faible, voire très faible. Elle devrait être de l'ordre de CHF 490'000.—.

Pour rappel et durant l'année 2021, la somme de CHF 25'782.25 a été utilisée pour des travaux d'aménagements extérieurs.

**Stationnements** Dans les comptes, il n'y a pas de répartition spécifique pour le garage, ni pour les places de parc extérieures.



## 5. LPPPL / LFAIE / LRS

### 5.1 LPPPL – Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif

Cette loi, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, remplace la LDTR (loi sur la démolition la transformation et la rénovation de maison d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation) et la LAAL (loi sur l'aliénation d'appartements loués).

En vertu de cette loi, comme la précédente, toute aliénation d'appartement jusqu'alors loué est soumise à autorisation de la Division logement, ceci pour autant que l'objet concerné entre dans le champ d'application. La notion d'aliénation de logements loués, par la Division logement, s'entend sur tout transfert de propriété, à titre onéreux, portant sur un logement qui, dans sa dernière occupation, fait partie de la substance du parc locatif vaudois. Les logements vacants, mais occupés en dernier lieu par un locataire, sont donc également soumis à la loi. Toute opération analogue à une vente, tel qu'un transfert d'actions ou une donation mixte est également soumise à autorisation.

Toutefois, l'article 3, alinéa 1, a exclu du champ d'application six opérations spécifiques. Comme notamment, à la lettre e, l'aliénation d'un logement dans une procédure d'exécution forcée. Ainsi, aucune demande d'autorisation de vente pour le feuillet étudié n'est nécessaire en cas de vente aux enchères. En revanche et vu que le logement entre vraisemblablement dans la catégorie des logements à pénurie, une autorisation de vente devra être requise pour tous transferts immobiliers futurs.

### 5.2 LFAIE – Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

En vertu de cette loi, l'acquisition d'un appartement ou d'un autre objet (villa/chalet) par une personne non domiciliée en Suisse est généralement limitée à une surface habitable maximale de 200 m<sup>2</sup> et à 1'000 m<sup>2</sup> de surface parcellaire.

L'objet étudié a déjà été acquis par une personne étrangère en 1985, il pourrait donc être acquis à nouveau par une personne étrangère sous réserve de l'autorisation nécessaire.

### 5.3 LRS - Loi fédérale sur les résidences secondaires (LEX Weber)

Depuis l'entrée en vigueur de la LRS, le 1er janvier 2016, l'office fédéral du développement territorial publie, fin mars, l'inventaire de tous les logements de Suisse. Il permet de voir, pour chaque commune de Suisse, la proportion entre résidences principales et secondaires.

La LRS, qui distingue les logements existants des nouvelles constructions, déploie ses effets plus particulièrement dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %. En cas de dépassement de cette limite, la construction de nouvelles résidences secondaires est exclue. En revanche, les logements existants ou créés selon l'ancien droit peuvent être affectés librement en résidence principale ou secondaire. De plus et si elles sont occupées comme résidence principale par le propriétaire, la possibilité de vendre le bien, comme résidence secondaire, demeure.

Au 31.12.2022, la commune de Montreux comptait une proportion de 79.3 % de résidences principales contre 20.7 % de résidences secondaires.

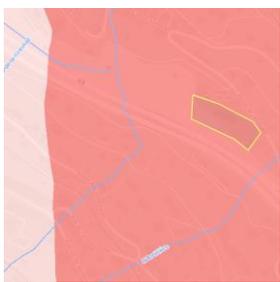
Au vu de ce qui précède et vu que le logement a été créé sous l'ancien droit et acheté par un résident à l'étranger, l'objet étudié peut garder son statut de résidence secondaire.



## 6. Infographies et dispositions constructives

### 6.1 Infographies

Les guichets cartographiques cantonaux, régionaux ou fédéraux en ligne donnent les informations suivantes, dépourvues de la foi publique :

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Secteur de protection des eaux</b></li></ul> <p>La parcelle est située en secteur de protection des eaux <b>Au, nappes d'eaux souterraines importantes, secteur vulnérable.</b></p> <p>Ce secteur est destiné à protéger les eaux souterraines exploitables.</p> <p>Pour ce secteur, les <b>constructions et les installations sont, en principe, placées en dessus du niveau moyen des nappes d'eau souterraines.</b> Des mesures particulières devront être appliquées lors de certains travaux.</p>	<p><b>Protection des eaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><input checked="" type="checkbox"/> Zones de protection des eaux</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Secteurs de protection des eaux</li><li>S + périmètres</li><li>Au ←</li><li>üB</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Cadastre des sites pollués</b></li></ul> <p>La parcelle étudiée ne figure pas dans le cadastre des sites pollués et il n'y a pas de site pollué dans les environs immédiats.</p> <p>Nous relevons que les bâtiments contenant des substances nocives (amiante, PCB, radon, etc.) pour la santé ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués.</p>		
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Carte des dangers naturels</b></li></ul> <p>La parcelle de base figure dans les dangers d'inondations par les crues, laves torrentielles, glissements de terrain permanents, glissements de terrain spontanés et chute de pierres et blocs à raison de dangers faibles ou nul.</p> <p>Aucun impact sur la valeur.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Danger élevé</li><li>Danger moyen</li><li>Danger moyen de faible intensité</li><li>Danger faible</li><li>Danger imprévisible (résiduel)</li><li>Danger nul</li><li>En révision</li><li>Information manquante</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Carte de l'aléa ruissellement</b></li></ul> <p>Les extrémités est et ouest de la résidence se situent dans une zone de ruissellement. Vu que l'objet étudié est au rez supérieur cela n'a pas d'influence sur la valeur.</p>	<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>0 &lt; h &lt;= 0.1 hauteur d'eau en [m]</li><li>0.1 &lt; h &lt;= 0.25 hauteur d'eau en [m]</li><li>0.25 &lt;= h hauteur d'eau en [m]</li><li>Glacier</li><li>Cours d'eau</li></ul>	



<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>Cadastre du bruit jour routier</b></li></ul>		
<p>Le site est fortement impactée par le bruit routier.</p> <p>Voir descriptif ci-dessous.</p> <p><u>Notion du bruit</u></p> <p>40 à 50 dB : agréable 60 à 70 dB : bruits courants 80 à 80 dB : bruits forts 100 à 110 dB : bruits très fort Dès 120 dB : assourdissant</p> <p><u>Effets :</u></p> <p><b>aucun</b> <b>fatigue</b> <b>inconfort</b> <b>risque</b> <b>danger</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>□ &lt; 45 dB(A)</li><li>■ 45-50 dB(A)</li><li>■ 50-55 dB(A)</li><li>■ 55-60 dB(A)</li><li>■ 60-65 dB(A)</li><li>■ 65-70 dB(A)</li><li>■ 70-75 dB(A)</li><li>■ &gt;75 dB(A)</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>Radon</b></li></ul>		
<p>Le radon est un gaz noble radioactif se formant naturellement dans le sol et la roche. Il peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol. En raison de ses particularités géologiques, la Suisse est particulièrement touchée par cette problématique.</p> <p>L'article 155 de l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP) a fixé, dès le 01.01.2018, une valeur de référence unique de 300 Bq/m<sup>3</sup>. Pour l'objet qui nous occupe, la probabilité de dépasser cette valeur de référence se situe à 7 %. L'indice de confiance est moyen.</p>		

## 6.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction

- **Police des constructions de la commune**

A ce jour, la parcelle de base 8497 est en zone réservée 2.

<b>Extrait du plan des zones réservées issu du site internet de la commune :</b>	
	<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Zone réservée 1</li><li>■ Zone réservée 2</li><li>■ Zone réservée 3</li><li>■ Zone réservée 4</li></ul>
<p><b>ART. 7 ZONE RÉSERVÉE 2</b></p> <p><sup>1</sup> La zone réservée 2 est délimitée par le plan ; elle concerne toutes les zones, au sens de l'article 1 du présent règlement, qui se situent entre le périmètre de centre et l'A9 (RN9), ainsi que les plans de détails suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- (106) PQ « Derrière Fontanivent » - 07.08.1974 - et addenda – 24.11.1978 ;</li><li>- (123) PEP « La Foge » - 18.11.1977 pour partie seulement ;</li><li>- (180) PPA « Clos de la Foire à Brent » - 28.07.2004 pour partie seulement.</li></ul> <p><sup>2</sup> Elle est destinée à empêcher provisoirement toute construction nouvelle sur la/les parcelle(s) concernée(s).</p> <p><sup>3</sup> Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'entretien ;</li><li>- la transformation intérieure ;</li><li>- la transformation extérieure sans augmentation de volume ;</li><li>- la démolition-reconstruction, dans les limites de l'alinéa 4 ci-dessous.</li></ul>	



<sup>4</sup> Les démolitions-reconstructions volontaires et accidentelles des bâtiments existants sont autorisées dans les limites de l'article 80 LATC.

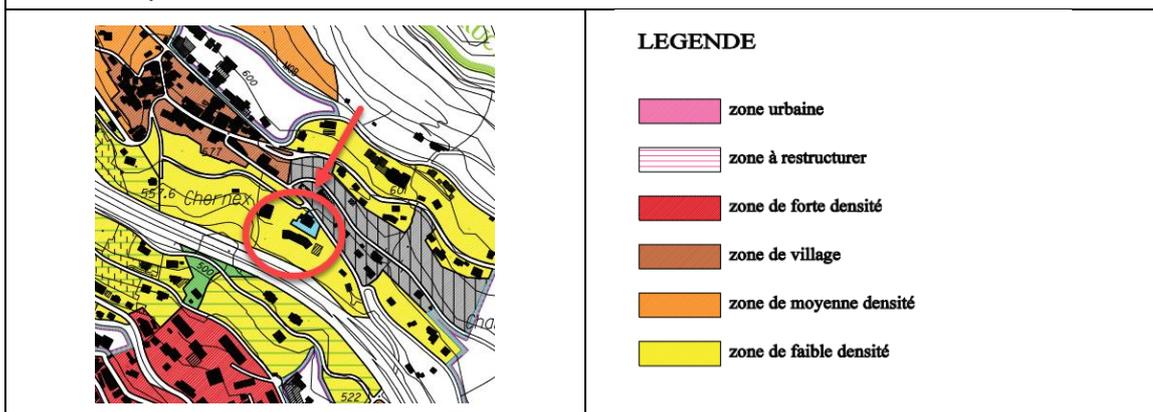
<sup>5</sup> L'occupation à des fins d'habitation ou d'activités de locaux existants actuellement non-habitables, mais situés dans un volume existant, est autorisée, sous réserve des conditions habituelles de salubrité (art. 25 ss. RLATC).

<sup>6</sup> Le changement d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement est interdit.

<sup>7</sup> Aucune surface en nature de vigne ou de pré-champ ne peut faire l'objet d'aménagement.

Précédemment, la parcelle était colloquée en zone d'habitation de faible densité selon le PGA (Plan général d'affectation) de 1972.

Extrait du plan de zones et du PGA de 1972 issu du site internet de la commune :



Le 24.04.2021, l'ensemble du territoire de la commune de Montreux a été inscrit en zone réservée par les autorités communales. Cette procédure a été mise en place à la suite de l'annulation de leur PGA de 2019 par le Tribunal Fédéral. Elle gèle temporairement la constructibilité des biens-fonds ou l'agrandissement des habitations existantes, pour une durée initiale de 5 ans, prolongeable 3 ans ou jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouveau PGA.

Au jour de la rédaction du rapport, la date d'entrée en vigueur du futur PACom de Montreux est inconnue, plusieurs années pourraient être nécessaires pour sa validation. En revanche, il figure dans le programme de la législature en cours. Les recours demeurent toutefois réservés.

Comme reporté ci-dessus, la zone réservée ne permet pas, à l'heure actuelle, un accroissement du volume actuel, soit par une éventuelle extension du bâtiment ou une surélévation.

Dans tous les cas et en cas de potentiel à bâtir supplémentaire, entre l'état existant et les futurs dispositions du règlement communal, celui-ci ne pourrait être utilisé ou réalisé qu'après l'adhésion de tous les copropriétaires (unanimité). Cette opération peut s'avérer parfois difficile et longue dans une propriété par étages, voir même non réalisable. A la lumière de ces éléments, nous admettons qu'il n'y a, pour l'heure, pas de potentiel constructible.



## 7. Appréciation générale

- Points forts**
- Région attractive et marché local.
  - Objet potentiellement de rendement.
  - Logement occupant un angle de l'immeuble.
  - Fonctionnalité, à certains égards.
  - Vue.
  - Potentiel de mise en valeur (ouverture de la cuisine).
  - Grand balcon accessible depuis la cuisine, la salle à manger et le séjour.
  - Place de parc intérieure privative.
  - Places de parc visiteurs pour la PPE.
  - Proximité d'un collège.
- Points faibles**
- Nuisances sonores en lien avec la proximité d'une voie de circulation d'importances (en bordure de l'A9).
  - Age de la construction de base, vétusté, obsolescence et travaux d'entretien à prévoir.
  - Objet démodé et travaux à entreprendre.
  - Logement inaccessible aux personnes à mobilité réduite (marches d'escaliers).
  - Absence d'ascenseur.
  - Absence de liaison intérieure entre le logement (l'immeuble) et le parking souterrain.
  - Fonds de rénovation insuffisant.

## 8. Estimation

### 8.1 Valeur PPE

*Définition : la valeur PPE est définie par un prix au m<sup>2</sup> de surface habitable, cette dernière étant définie selon des principes établis. Cette valeur sera adaptée en fonction d'éventuels éléments annexes apportant une plus-value (exemple : disposition de places de stationnement, jouissance d'un jardin, etc.) ou, au contraire, constituant une moins-value pour le bien. La valeur PPE découle essentiellement des conditions du marché valables à un moment précis pour un objet précis.*

En regard des prix observés dans la localité et de la situation, des avantages et inconvénients du bien, de l'état de l'immeuble, nous retenons les valeurs suivantes :

Surface PPE, valeur à neuf	123.50 m <sup>2</sup> à	CHF 9'000.—	CHF 1'111'500.—
Plus-value pour espace extérieur (balcon)	en bloc		CHF 50'000.—
Provision pour rénovation appartement	retenu et en bloc		CHF -140'000.—
Provision pour remplacement parties privatives	retenu et en bloc		<u>CHF -50'000.—</u>
	Sous-total		CHF 971'500.—
Provision pour alimentation fonds de rénovation			<u>CHF -30'000.—</u>
	Sous-total		CHF 941'500.—
Stationnement intérieur	1 unité à	CHF 35'000.—	<u>CHF 35'000.—</u>
<b>Valeur PPE</b>	<b>arrondi</b>		<b>CHF 977'000.—</b>



## 8.2 Valeur de rendement

*Définition : valeur obtenue par la capitalisation des revenus (bruts ou nets) ou estimés par l'expert selon le marché ou selon la loi, au moyen d'un taux de capitalisation à justifier. Le taux de capitalisation est déterminé en fonction des conditions régnant sur le marché des capitaux, sur les baux à loyer, de la nature et de la destination de l'objet et en tenant compte des charges financières, des charges d'entretien et d'exploitation, d'une prime d'illiquidité et d'une éventuelle prime de risque.*

Dans la pratique et en cas de location, seule la surface habitable est prise en considération. Ainsi, nous calculons le revenu locatif de la manière suivante :

Logement	117 m <sup>2</sup> à CHF 270.—	arrondi	= CHF	31'800.—
Stationnement	CHF 250.—	par mois	= CHF	3'000.—
		Total	= CHF	34'800.—

Taux de rentabilité retenu : 3.75 %.

**CHF 928'000.—**

## 8.3 Valeur vénale

*Définition commune de l'IVSC, de TEGoVA, le RICS et SVS : la valeur de marché ou valeur vénale est le prix auquel un actif ou un passif doit pouvoir s'échanger, à la date de l'évaluation, entre un vendeur et un acheteur consentants, après des actions de commercialisation appropriées, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, et où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte. Source : Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.*

Eu égard aux différents développements précités, la valeur vénale admise du feuillet n° 2915 avec ses parties intégrantes, se situe à un montant arrondi de l'ordre de :

**CHF 950'000.—**

La présente évaluation a une validité d'environ **6 (six) mois**, sous réserve d'éventuelles offres d'amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges ou impayés. Elle ne tient pas compte des éventuels frais de procédure pour une action en déguerpissement en vertu de l'article 76 LVLP (Loi fédérale sur les poursuites pour dettes et faillite auprès de la Justice).

## 9. Réserves et remarques finales

- ⊗ Depuis le début de l'année 2023 le marché hypothécaire connaît une hausse des taux. Ainsi, la valeur vénale retenue revêt un caractère moins certain et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement pris en considération.
- ⊗ Tout changement des données (location, état locatif ou tout autre document) survenu après la visite des lieux et l'établissement de la présente évaluation qui n'aurait pas été porté à la connaissance de l'experte et étant de nature à influencer la valeur exprimée devrait générer une nouvelle estimation.
- ⊗ Les informations présentées sont censées refléter la réalité et sont exprimées sur la base de la bonne foi. Tout élément qui aurait été caché volontairement ou non à l'experte demeure réservé.
- ⊗ Le présent rapport ne peut pas être assimilé à un dossier technique, ce travail n'étant pas de notre compétence et, par ailleurs, sortirait du cadre de ce mandat. En revanche, il est établi en toute indépendance, neutralité et impartialité, les buts de la société interdisant toutes autres activités que l'expertise, le conseil et l'analyse immobilière. Il ne peut dès lors être source de conflit d'intérêts.



- Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant. Toutes les informations en mains de l'experte ont été reportées dans le présent document, dès lors, aucune autres données ne pourra être communiquées par téléphone. Il ne peut en aucun cas servir de base ou source de renseignements à des fins autres que celles pour laquelle notre société a été mandatée. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'experte.
- L'énumération des sources de renseignements figurant sur la page ci-après fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 29 janvier 2024.

  
estimmo sàrl  
Daniela Perale, experte brevetée



## Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plan de situation de la parcelle de base n°8497 issu du site internet CartoRiviera, le 14.11.2023.	x
Extrait de la parcelle 8497 issu de la plateforme Intercapi, le 14.11.2023 et extraits des feuillets 2915, 2915-1 et 2915-2 remis par l'Office des Poursuites le 27.10.2023.	x
Exercice et assiette des servitudes grevant les parcelles 8497.	x
Règlement de copropriété PPE Clos de Chemex issu du site internet du Registre Foncier.	x
Plans des lots.	x
Police ECA 6883, Certificat CECB et rapports OIBT.	x
Procès-verbaux des assemblées générales 2019, 2022, 2023 et extrait de comptes 2020, 2021 et 2022.	x

Autres informations	
Sites internet de la commune de Montreux et de la Confédération.	<input checked="" type="checkbox"/>
Guichet cartographique du Canton de Vaud ou Cartoriviera.ch.	<input checked="" type="checkbox"/>
Divers sites internet (Etat de Vaud - Google Maps - Search).	<input checked="" type="checkbox"/>

Glossaire	
SVS (Swiss Valuation Standards).	
IVSC (International Valuation Standards Council).	