



LAURENT G
IMMOBILIER Sàrl



Evaluation immobilière 'Avis de valeur'

Bien-fonds :

Part de PPE dans immeuble d'habitation
rue du Simplon 42
1920 Martigny

Soit : 1 appartement n° A42 avec balcon au 3ème étage
1 cave n° A17 au sous-sol
1 galetas n° A46 aux combles
1 servitude utilisation de place extérieure n° 11

Martigny, le 13 novembre 2023





LAURENT G

IMMOBILIER^{Sàrl}

- 1 Renseignements généraux
 - 1.1 Mandat
 - 1.2 Bien-fonds (parcelle de base)
 - 1.3 Bâtiment
 - 1.4 Valeur des biens
- 2 Evaluation qualitative sommaire générale
- 3 Evaluation qualitative sommaire de la parcelle
- 4 Evaluation qualitative du bâtiment
- 5 Evaluation qualitative de l'appartement
- 6 Estimation de la valeur vénale des biens
- 7 Annexes



1 Renseignements généraux résumés :

1.1 Mandat

Mandant :	Office des poursuites et faillites des districts de Martigny et Entremont Avenue du Léman 29 1920 Martigny
Propriétaires :	Mr Giuseppe Ansaldo
Type de propriété :	part de propriété par étage - propriété individuelle
Mandataire :	Laurent Guélat, expert en estimations immobilières avec brevet fédéral
Objet du mandat :	Appartement de 3 1/2 pièces au 3ème étage avec cave au sous-sol, galetas aux combles et servitude d'utilisation d'une place de parc extérieure
Motif de l'expertise :	Evaluation de la valeur vénale des biens
Type d'expertise :	Avis de valeur
Date de la visite sur place :	03.11.2023
Date déterminante de l'estimation :	13.11.2023



LAURENT G

IMMOBILIER Sàrl

1.2 Biens-fonds (parcelle de base)

Adresse : rue du Simplon 42
NPA / Localité : 1920 Martigny
N° registre foncier : 2921 folio n° 12
Surface de la parcelle de base : 2063 m²

1.3 Bâtiment

Type de bâtiment : Immeuble d'habitation à plusieurs familles
Type de propriété : propriété par étage
Année de construction : vers 1960
Type de construction : massive
Etat général du bâtiment : moyen

1.4 Appartement et annexes objets de l'estimation

N° PPE 7264
Etat général de l'appartement : moyen
Descriptif : Appartement n° A42 de 3 1/2 pièces au 3ème étage avec cave n° A17 au sous-sol, galetas n° A46 aux combles et servitude d'utilisation d'une place de parc extérieure n° 11

1.5 Estimation des valeurs

1.5.1 Valeur vénale de la part de PPE 7264 : Frs 249 000

1.5.2 Valeur vénale de la servitude d'utilisation de place de parc : Frs 10 000

Valeur vénale totale estimée à : Frs 259 000

./. Réserve pour arriéré de paiement des charges de PPE : Frs -5 620
(au 30 juin 2023)

Martigny, le 13 novembre 2023





LAURENT G

IMMOBILIER Sarl

2 Evaluation qualitative générale

2.1 Situation générale et information sur la commune

Située dans le canton du Valais, apprécié depuis fort longtemps pour son climat exceptionnel et son ensoleillement, Martigny a acquis au fil du temps une réputation de ville d'art et de culture. Rares sont les musées renommés qui n'ont pas un jour ou l'autre prêté une œuvre d'art à la célèbre Fondation Pierre Gianadda.

Peu de villes bénéficient d'une situation géographique aussi privilégiée que Martigny: à 25 km de Verbier, à 50 km de Chamonix (F) à 80 km d'Aoste (I), à 130 km de Genève et Berne... Martigny met également Milan, Turin et la mer Méditerranée à votre portée, Gênes et les Cinque Terre se trouvant à moins de 3 heures de route... Que ce soit en voiture, en train ou en avion (aéroport de Genève, de Sion, de Milan, ou de Turin), vous pourrez rallier vos destinations professionnelles ou de villégiatures dans les meilleurs délais et dans les meilleures conditions. Martigny est une véritable plaque tournante ouverte sur l'Europe ! Martigny compte quelques 17'900 habitants et affiche une démographie croissante.

2.2 Situation du bien

Situation :	- bonne situation par rapport aux commodités et transports
Environnement :	- zone d'habitation sans nuisance particulière, quartier populaire
Orientation, ensoleillement, vue :	bâtiment orienté Sud/Est
Accès :	facile en léger retrait de la route cantonale, par un chemin privé étroit
Place de parcs communales :	places de parking communales à proximité
Transports publics :	- bus public à proximité - gare CFF, Martigny-Châtelard-Chamonix et Martigny-Orsières à proximité
Commodités :	- commerces (poste, banques, alimentation, ...) à 6-7 min à pied - gare CFF à 5 min à pied - accès aisé aux axes routiers cantonaux et autoroutiers

3 Evaluation qualitative de la parcelle :

3.1 Descriptif :

Parcelle n° :	2921, plan n° 12, Commune de Martigny	
Lieu-dit :	Les Prés de Croix	
Surface totale :	2063 m ²	
Surface en zone à bâtir	2063 m ²	
Zone selon RCC	zone habitat collectif A	
Constructions autorisées selon RCC	destination: cette zone est affectée à l'habitat collectif. densité U : 0.9 ou 1.2 selon IBUS, ordre dispersé, hauteur max 7 niveaux, max. 24 m de haut. Distance min. à la limite : 3 m ou 1/2 hauteur si hauteur < à 18 m, hauteur - 9m si hauteur > à 18 m	
Servitudes significatives :	droit : passage pour tous véhicules à charge de la parcelle 711	
Annotations ou mentions significatives :	aucune	
Charges foncières :	aucune	
Coordonnées géographiques :	46°10'37.40" N	7°08'13.86" E
Altitude :	466 m	





LAURENT G

IMMOBILIER^{Sàrl}

- 3.2 Aménagements extérieurs : - principalement revêtement en dur (accès et places de parc), peu d'espace vert
- 3.3 Equipement de la parcelle :
- eau - télé-réseau
- eaux usées - téléphone
- électricité
- 3.4 Constructions existantes :
- sur la parcelle sont construits 2 bâtiments distincts, disposant chacun de 2 entrées. Chaque entrée dessert 8 appartements. Au total, la PPE comprend 32 appartements
- le bâtiment 1 comprend les entrées n° 42 et 44, le bâtiment 2 les entrées n° 46 et 48
- une seule comptabilité y/c pour le fonds de rénovation et le chauffage est tenue pour les 2 immeubles

4 Evaluation qualitative du bâtiment :

4.1 Descriptif :

Adresse :	rue du Simplon 42-44, 1920 Martigny
Affectation :	immeuble d'habitation à plusieurs familles avec 2 entrées séparées n° 42 et 44 et comprenant 16 appartements
Date de construction :	estimé vers 1960
Implantation au sol :	env. 340 m ²
Volume selon SIA 416 :	non communiqué
Organisation des surfaces et distribution:	sous-sol : caves, locaux techniques, buanderie rez : appartements étages : appartements combles : galetas avec séparation pour un usage privatif

4.2 Qualité de construction et descriptif des matériaux :

Immeuble du début des années 1960. Construction de qualité moyenne de l'époque, ne correspondant plus aux standards de construction actuels, tant phoniques, thermiques et fonctionnels (absence d'ascenseur). Immeuble en moyen état, bien que régulièrement entretenu.

4.2.1 Gros-œuvre & agencement

Façades	murs extérieurs en plots ciment avec revêtement fibrociment type eternit
Dalles / planchers	béton armé, chape ciment
Toiture	toit à pans, tuiles fibrociment type eternit
Ferblanterie	acier inox
Séparations entre appartements	béton armé ou plots ciment
Menuiserie intérieure	- portes palières en bois à l'origine
Menuiserie extérieure	- fenêtres à double vitrage thermopan, cadres en PVC - porte d'entrée immeuble en bois
Stores :	- stores à rouleaux, entraînement manuel par courroie





LAURENT G

IMMOBILIER^{Sàrl}

- 4.2.2 Isolation / plâtres
- isolation intérieure à l'origine
 - ajout d'une isolation extérieure il y a plus de 10 ans et d'un revêtement/doublage des façades en éternit
- 4.2.3 Installations techniques
- Ascenseur :
- l'immeuble ne dispose pas d'ascenseur
- Electricité
- équipement standard avec prises radio/TV reliées au télé-réseau et amenée tf dans chaque appartement
- Chauffage et eau chaude
- chauffage à distance, distribution de chaleur par radiateurs muraux
- 4.3 Qualité architecturale :
- immeuble sans prétention architecturale, sans réel attrait esthétique
- 4.4 Dernières rénovations :
- remplacement partiel des conduites eau (arrivées et écoulement, il y a env. 5 ans)
- 4.5 Travaux à prévoir ou prévus :
- pose de vannes thermostatiques sur les radiateurs
 - régler problème d'étanchéité des porches d'entrée
- 4.6 Etat général du bâtiment :
- immeuble en moyen état. Vétuste
- 4.7 Valeur foncière :
- Frs 1'975'600.-- pour la parcelle 2921 (2 bâtiments + bien-fonds)
- 4.9 Charges d'immeubles
- | | | |
|--|------|------------|
| charges d'immeuble annuelles : | env. | 93 200 CHF |
| hors fonds de rénovation (état 30 juin 2023) | | |
- 4.10 Fonds de rénovation
- | | |
|--|------------|
| contribution annuelle au fonds de rénovation : | 20 000 CHF |
| état du fonds de rénovation au 30 juin 2023 | 87 278 CHF |
- > le fonds de rénovation n'est pas suffisamment alimenté
- 4.11 Valeur à neuf d'assurance :
- env. Frs 3'295'000.-- état mars 2017 indice 1053,2
soit env. Frs 3'530'893.-- état mars 2023 indice 1128,6
- 4.12 Autres remarques :
- Amiante : -présence possible d'amiante dans certains matériaux tels que les joints, colles et mastiques de carrelage, sol en linoléum ou éléments en éternit si ceux-ci datent d'avant 1990. Les dangers liés à l'amiante dans les matériaux compactés sont toutefois limités et nécessitent essentiellement des précautions de la part des travailleurs lors des travaux. Le risque augmente si les matériaux sont usés ou cassés.
- l'évaluation de la présence d'amiante et des coûts liés à son assainissement par un expert certifié ne fait pas partie du mandat d'estimation demandé.





LAURENT G

IMMOBILIER^{Sàrl}

5 Evaluation de l'appartement

5.1 Appartement n°A42 au 3ème étage

n° de PPE

7264

5.1.1	Part de PPE en 100000 èmes :	2937 / 100000 èmes	
5.1.2	Distribution et surfaces nettes :		
	hall et dégagement	env.	7,0 m2
	cuisine	env.	9,6 m2
	séjour	env.	14,9 m2
	chambre 1	env.	14,7 m2
	chambre 2	env.	11,6 m2
	salle de bain	env.	3,8 m2
			61,6 m2
	Balcon	env.	4,2 m2
5.1.3	Surface de plancher brute de l'appartement, y/c demi balcon :	env.	76,2 m2
5.1.4	Matériaux et finitions	- sols :	- parquet stratifié dans le séjour et les chambres - carrelage dans la cuisine, le hall et la salle de bain
		- murs :	- crépis dans les chambres, le séjour et le hall - carrelage dans la salle de bain - carrelage, crépis et lamage bois dans la cuisine
		- cuisine :	agencement de + de 25 ans, plaques en fontes, évier inox, plan de travail en panneau bois aggloméré avec revêtement synthétique, frigidaire, sans lave-vaisselle
		- stores :	- à rouleaux à entraînement manuel, par courroie
		- fenêtres :	- double vitrage type thermopan avec cadre en PVC, changées en 1995
			- salle de bain avec baignoire, lavabo et wc
		- buanderie :	- dans l'appartement
5.1.5	Annexe (s) :		- cave au sous-sol et galetas
5.1.6	Réfections / rénovations : (depuis 2009)		- peintures murales - crépis dans le séjour et hall - lamage bois sur un des murs de la cuisine
	Entretien/travaux à prévoir		- aucuns travaux urgents - travaux de finitions au niveau des plinthes
5.1.7	Etat général appartement :		- moyen. Cuisine et salle de bain vétuste
5.1.8	Distribution :		- l'appartement ne dispose que d'une salle de bain et ne dispose pas de wc visiteurs séparés
5.1.9	Valeur foncière appartement	actuellement env. Frs 58'000.--	(selon 100000èmes de PPE)
5.1.10	Charges d'immeubles :	env. 3 335 CHF /an, soit env. 278 CHF par mois	y/c fonds de rénovation, y/c chauffage
5.1.11	Participation au fonds de rénovation:	env. 590 frs/an	
5.1.12	Part du fonds de rénovation selon 100000èmes :	env. 2560 frs	
5.1.13	Retard dans le paiement des charges de PPE :		- selon administrateur, un retard dans le paiement des charges de PPE d'un montant de Frs 5617.-- (état 30 juin 2023) grève la part de PPE 7264
5.1.14	Bail à loyer existant :		- l'appartement est libre de bail, actuellement occupé par le propriétaire
5.1.15	Considération générale :		- l'appartement se situe au 3ème étage d'un immeuble sans ascenseur, ce qui peut être pénalisant lors d'une vente ou un changement de propriétaire/locataire





6 Valeur de l'appartement n° A42

année taxation

2023

année construction :

vers 1960

a) Valeur à neuf

a.1) Appartement no A42 :

SBP de l'appartement :

env. 76,2 m² au prix à neuf de Frs 4 200 = Frs 320 040

remarque : la valeur estimée au m² tient compte du terrain, des matériaux utilisés lors de la construction et les rénovations ainsi que de la situation

a.2) plus-value pour galetas en plus de la cave (cave comprise dans le prix de l'appartement) Frs 2 000

a.3) servitude utilisation place de parc extérieure au prix du marché Frs 10 000

a.4) Valeur à neuf de l'appartement, y/c annexes et servitude place de parc : Frs 332 040

b) Vétusté

La vétusté calculée sur un objet d'un âge économique moyen d'env. 36 ans en moyen état est d'environ 29,0% selon USECE, et se monte à : Frs -93 392

remarque : La vétusté calculée tient compte de l'âge économique moyen du bien, de son état d'entretien et de sa durée de vie estimée. Elle se calcule sur l'appartement et l'immeuble, sans la place de parc au prix du marché

c) Valeur intrinsèque de l'appartement estimée à: Frs 238 648

d) Valeur de rendement de l'appartement :

Loyer mensuel estimé, charges comprises PPE Frs 1 250
comprises, sans place de parc extérieure, si loué en l'état :

Revenu locatif annuel brut de: Frs 15 000

./. Charges de PPE pour l'appartement par année (y/c fds rénov) : env. Frs -3 350

Rendement net annuel en francs Frs 11 650

rendement net estimé pour ce type de bien dans le marché actuel : 4,5%

Valeur de rendement estimée à: Frs 258 889

e) Valeur pondérée entre valeur intrinsèque et valeur de rendement : Frs 252 142

Compte tenu de l'âge de l'immeuble, de la typologie de l'appartement, plus attrayante pour du rendement, le coefficient de pondération '2' sur la valeur de rendement a été retenu

f) ./. Réserve pour fonds de rénovation insuffisant Frs -3000

g) Valeur vénale de l'appartement n° A42 y/c annexes : Frs 249 142

h) Valeur vénale de l'appartement n° A42 y/c annexes arrondie à : Frs 249 000

i) Valeur de la servitude de place de parc n° 11 au prix du marché : Frs 10 000





LAURENT G

IMMOBILIER Sàrl

7 Annexes :

- 7.1 Extrait de registre foncier
 - parcelle de base 2921
 - part de PPE 7264
 - plan d'attribution des places de parc extérieures
- 7.2 Plans
 - plan cadastral
 - croquis de l'appartement
- 7.3 Photos
 - photos immeuble et appartement
- 7.4 Comptes PPE 2021/2022 et PV assemblée
- 7.5 Police d'assurances bâtiment

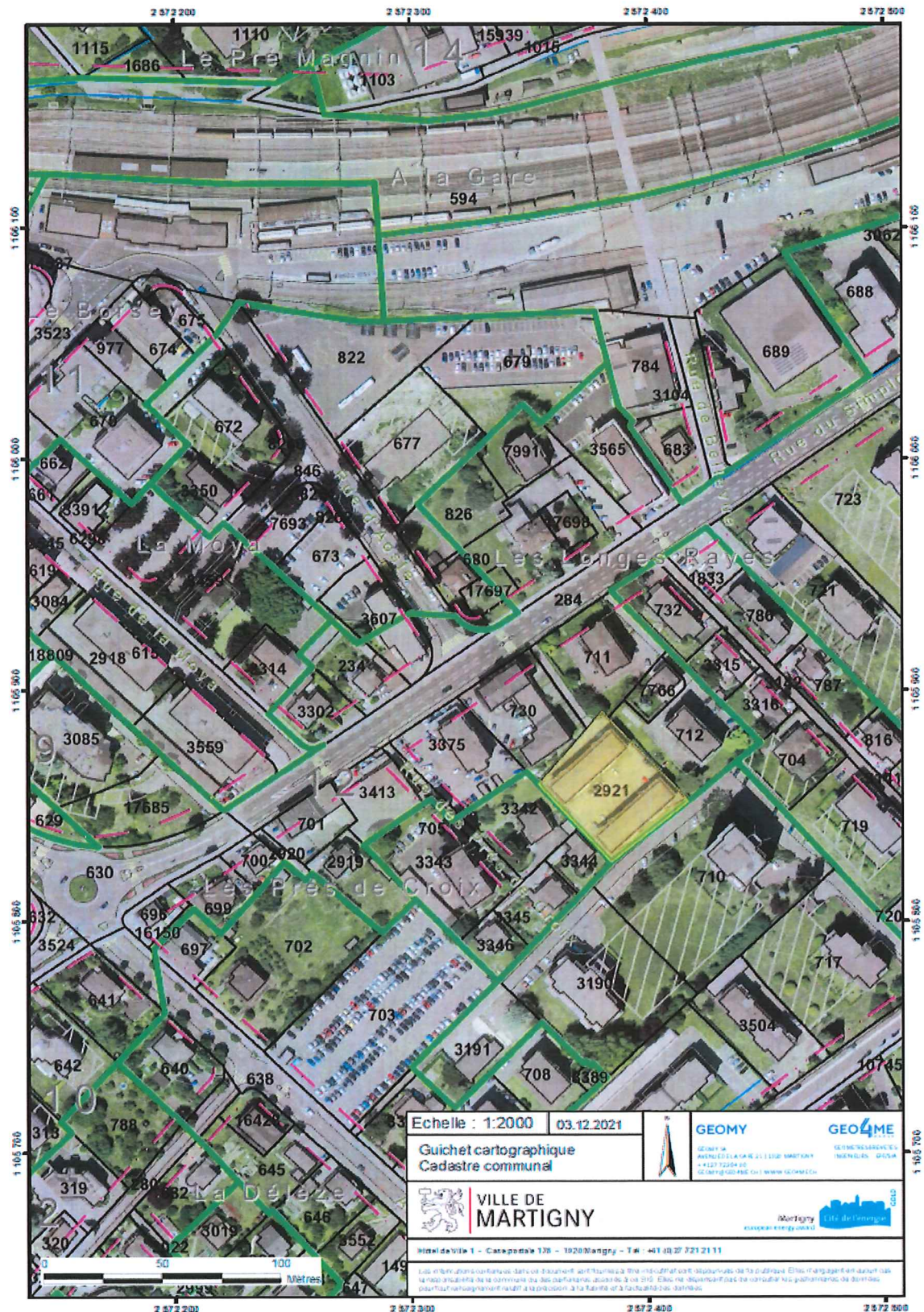




LAURENT G

IMMOBILIER Sarl

Plan cadastral





LAURENT G
IMMOBILIER^{Sàrl}





LAURENT G

IMMOBILIER Sàrl
Plan zone



Type	Surface	Part
Zone d'habitat collectif A	2059 m ²	100 %

Légende des objets touchés





règlement construction zone habitat collectif A

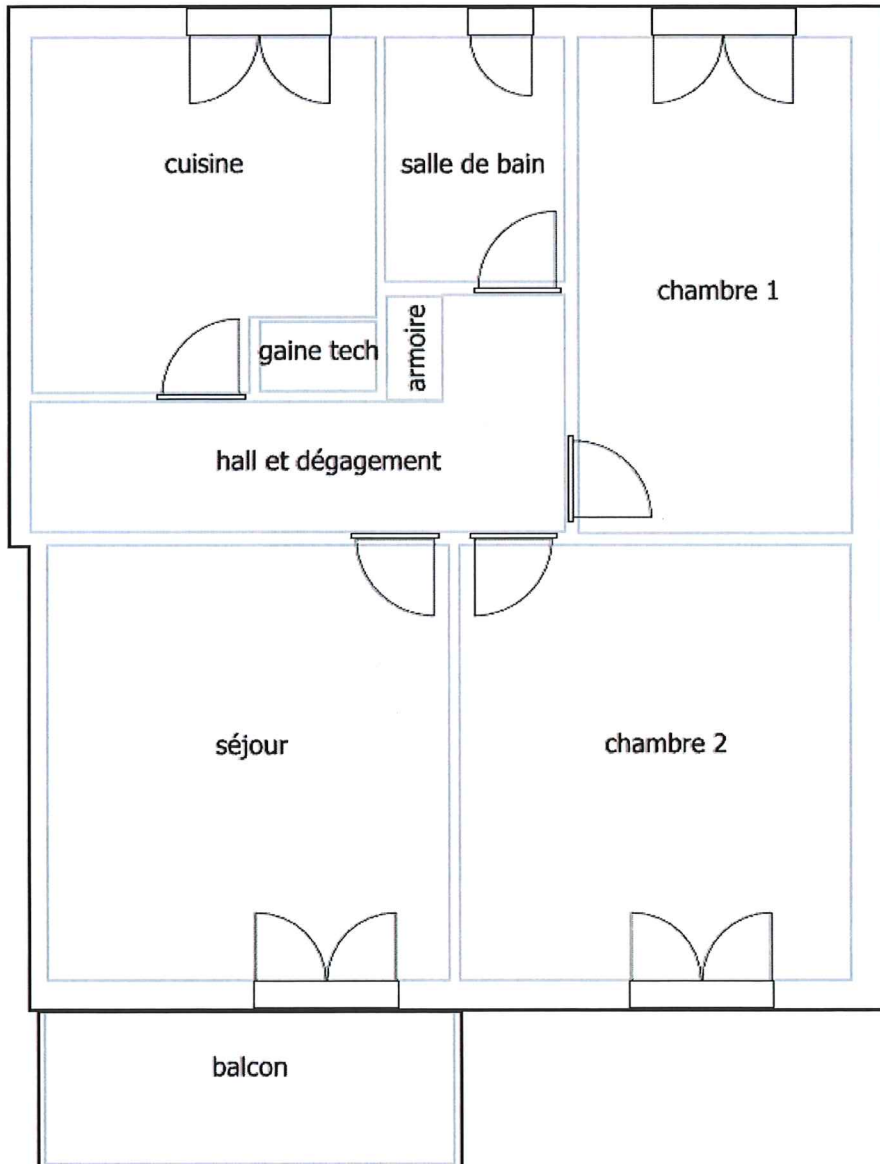
Couleur		rouge	
N°		R4	
Définition	Nom	habitat coll. A	
	Ordre	dispersé (2)	
Destination	Habitat (art. 78 RCCZ)	collectif	
	Bureaux/hôtels	oui (6a)	
	Commerces	oui (6a)	
	Artisanat	non	
	Industrie	non	
Agricole		non	
	Densité (10)	Indice	0.9
	Emprise sol	—	
Avec PAS	1.1 (18)		
Alignements urbains (Art. 104 RCCZ)	1.1		
Hauteur	Niveaux	7	
	H. max.	24 m	
Distance	Minimum	3m	
	D	$h < 18m = \frac{1}{2} h$	
		$h > 18m = h - 9m$	
Gabarit	Prof. contiguïté	—	
Esthétique	Intégration	—	
	Caractère	—	
	Arborisation	—	
Sensibilité au bruit (OPB)		II (17)	





LAURENT G
IMMOBILIER^{SARL}

Croquis appartement



le croquis est communiqué à titre informatif sans garantie

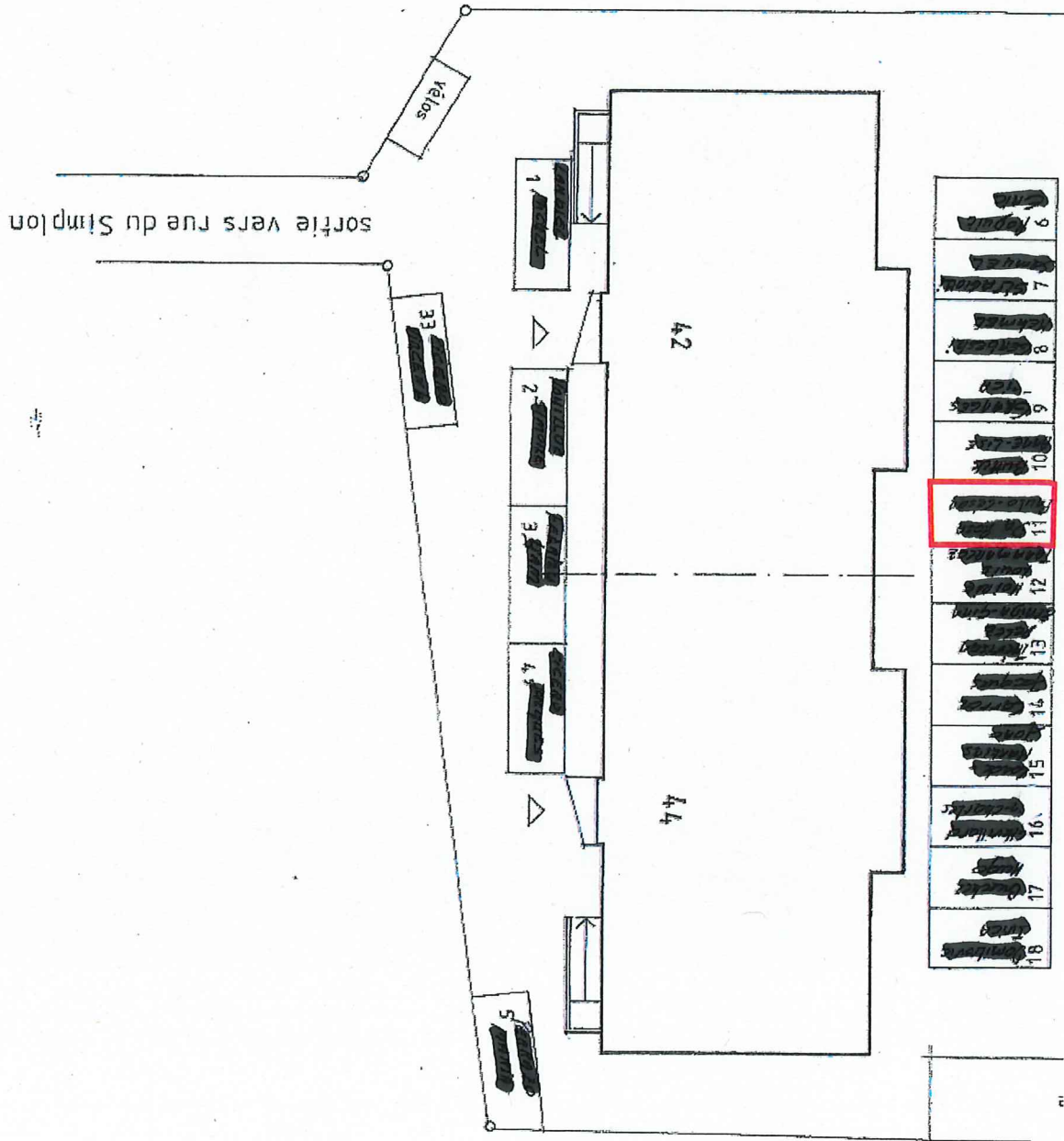




LAURENT G

IMMOBILIER Sàrl

ATELIER D'ARCHITECTURE
MICHEL PERRAUDIN
RUE DU LEMAN 33
CH-1920 MARTIGNY





LAURENT G
IMMOBILIER Sàrl



cuisine



cuisine



séjour



chambre 1



chambre 2



salle de bain

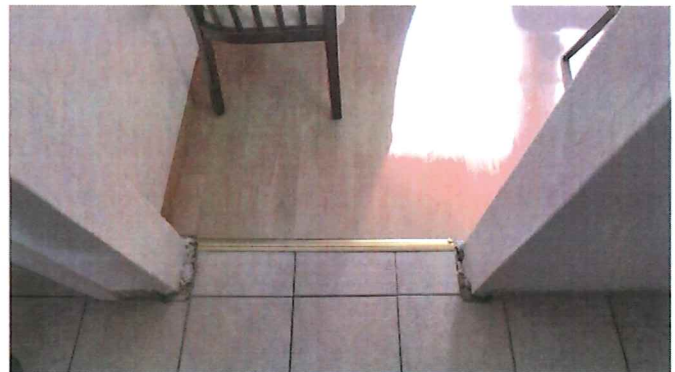




LAURENT G
IMMOBILIER Sàrl



hall



sols et plinthes manquantes



balcon



galetas



vue depuis le balcon

