LAURENT G
IMMOBILIER Sàrl

Evaluation immobilière

'Avis de valeur '

Bien-fonds :

Parts de PPE dans Immeuble Les Romarins
Route de Lydésoz 5
1913 Saillon

Martigny, le 2 août 2022

LAURENT G Immobilier Sàrl
CP 136
1926 Fully

+41 79 204 24 28
info@laurent-g.ch
www.laurent-g.ch

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 Chung Kam Ling
Type de propriété :	Propriété par étage
Mandataire :	Laurent Guélat, expert en estimations immobilières avec brevet fédéral
Objet du mandat :	Appartement de 7 pièces et demi au 3ème étage + combles dans immeuble Les Romarins, Bains de Saillon, 1913 Saillon
Motif de l'expertise :	Evaluation de la valeur vénale des biens
Type d'expertise :	Avis de valeur
Date de la visite sur place :	21.07.2022
Date déterminante de l'estimation :	02.08.2022

1.2 Biens-fonds (parcelle de base)

Adresse :	route de Lydesoz 5
NPA / Localité :	1913 Saillon
N° registre foncier :	4451 plan n° 4
Surface de la parcelle de base :	2525 m2

1.3 Bâtiment

Type de bâtiment :	immeuble d'habitation à plusieurs familles
Type de propriété :	propriété par étage
Année de construction :	1994
Type de construction :	massive
Etat général du bâtiment :	bon

1.4 Biens objets de l'estimation de valeur

1.4.1 Unité de PPE n°	5506	appartement n° 132 de 7 pièces et demi au 3ème étage + combles, cave n°72, 73 et 80 sis dans immeuble Les Romarins et représentant 63/1000ème de la parcelle de base 4451

1.5 Estimation des valeurs

1.5.1 Valeur vénale de la part de PPE 5506 (appartement) :	**Frs**	**674 000**

Martigny, le 2 août 2022

Laurent Guélat
Expert en estimations immobilières avec brevet fédéral

LAURENT G
IMMOBILIER Sàrl
info@laurent-g.ch
www.laurent-g.ch

2 Evaluation qualitative générale

2.1 Situation générale et information sur la commune

Situé à mi-distance de Sion et de Martigny est un village médiéval sis sur le coteau de la rive droite du Nord. Avec le temps, les habitations se sont également développées dans la plaine du Rhône. Avec ses bains thermaux, Saillon attire chaque année de nombreux visiteurs et de nouveaux résidents. Sa situation lui permet de rejoindre rapidement les stations de skis d'Ovronnaz, de la Tzoumaz, Sion ou Martigny.

2.2 Situation du bien

Situation :	Très bonne situation, faisant partie du complexe thermal des bains de Saillon
Environnement :	Calme, zone d'habitation sans nuisance particulière. En retrait des axes routiers principaux
Orientation, ensoleillement, vue :	Appartement traversant orienté nord-est (partie jour) et sud-ouest
Accès :	Par une route communale à faible trafic
Place de parcs communales :	Pas de place communale à proximité. Places de parc extérieurs à disposition des résidents de l'immeuble sur la parcelle de base.

3 Evaluation qualitative de la parcelle :

3.1 Descriptif :

Parcelle n° :	4451, plan n° 4, Commune de Saillon
Lieu-dit :	En Lydesoz
Surface totale :	2525 m2
Surface en zone à bâtir	2525 m2
Zone selon RCCZ	Zone du Centre Thermal
Constructions autorisées selon RCC	Cette zone est destinée à l'exploitation thermale et touristique des « Bains de Saillon » et aux constructions résidentielles pour l'habitat et le commerce liés à cette activité. Toute construction contraire à cette destination est interdite. Densité U : 0,6
Servitudes significatives :	Charges : passage à pied en faveur des parcelles voisines Charges : passage d'une ligne électrique et passage pour tous véhicules en faveur des forces motrices valaisannes Droits et charges : utilisation de places de parc avec parcelles voisines Droits et charges : passage à pied et pour tous véhicules depuis/vers différentes parcelles voisines
Annotations significatives :	aucune
Mentions significatives :	aucune
Charges foncières :	aucune
Altitude :	475 m

3.2	Aménagements extérieurs :	Pelouse, places de parc
3.3	Equipement de la parcelle :	- Eau - Téléréseau - Eaux usées - Electricité - Téléphone
3.4	Appréciation générale :	- Très bonne situation. Quartier tranquille.

4 Evaluation qualitative du bâtiment :

4.1 Descriptif :

Adresse :	route de Lydesoz 5, 1913 Saillon
Affectation :	Immeuble d'habitation à plusieurs familles avec sous-sol
Date de construction :	1994
Organisation des surfaces et distribution:	L'immeuble comprend 3 niveaux sur rez et combles aménagés

4.2 Qualité de construction et descriptif des matériaux : Bonne qualité de construction. Matériaux standards

4.2.1 Gros-œuvre

Façades	Murs extérieurs en béton armé, ou plots béton
Dalles / planchers	béton armé, chape ciment
Toiture	à 2 pans
Parois intérieures	- séparation des pièces en briques terre cuite et / ou plaques
Menuiserie intérieure	- Portes palières en bois
Menuiserie extérieure	- à l'origine, fenêtres avec verres doubles thermopan, cadres bois
Stores/volets :	- stores à rouleaux, entraînement manuel par manivelle ou volets bois

4.2.2 Isolation : - doublage périphérique intérieure en placoplâtre ou briques terre cuite. Probable isolation laine de verre entre murs extérieurs et intérieurs

4.2.3 Installations techniques

Ascenseur :	- 1 ascenseur pour chaque entrée d'immeuble
Electricité	- pas d'information sur dernier contrôle de l'installation OIBT
Chauffage et eau chaude	- Pompe à chaleur - distribution de chaleur par serpentin à eau, au sol

4.3 Qualité architecturale : - architecture agréable faisant partie de la 2ème étape du développement des Bains de Saillon

4.4 Etat général du bâtiment : - état général bon

4.5 Travaux effectués :
2015 : remplacement conduite arrivée d'eau
2015 : doublage des vire-vent de la toiture
2014 : rinçage des conduites de chauffage et pose d'un système anti-corrosion
2012: installation nouvelle pompe à chaleur
2011 : réfection des parties boisées des façades
2010 : remplacement de la pompe à chaleur n° 2

4.6 Travaux prévus à court terme : - Immeuble très bien entretenu, de façon de régulière, aucun travaux urgents prévus.

4.7 Charges d'immeubles
- charges d'immeuble annuelles 2020 : env. 120'500 frs (*)
- charges d'immeuble annuelles 2021 : env. 114'000 frs (*)
- charges d'immeuble budgétée 2022 : env. 124'000 frs (*)
(*) y/c chauffage, y/c participation aux fonds de rénovation immeuble

4.8 Fonds de rénovation
- contribution annuelle au fonds de rénovation d'immeuble : 20'000 frs/an

- état du fonds de rénovation 'immeuble' Frs 155'427.-- au 31.12.2021
- état du fonds de rénovation 'buanderie' Frs 9'695.-- au 31.12.2021

4.9 Valeur à neuf d'assurance : Frs 9'305'000.--, état 2022

4.10 Autres remarques : amiante : - la construction datant d'après 1990, la présence d'amiante dans les matériaux de construction peut en principe être exclue

5 Evaluation de l'appartement :

5.1 Appartement n° 132, 7 1/2 pièces au 3ème étage + combles PPE n° 5506

(appartement n° 660, selon numérotation interne)

5.1.1 Part de PPE en 1000 èmes : 63 / 1000 èmes

5.1.2 Locataire : appartement libre de bail, occupé par les propriétaires

5.1.3 Vente aux étrangers selon LFAIE : autorisée

Vente en résidence secondaire selon Lex Weber: autorisée

5.1.4 Distribution et surfaces :

3ème étage :
séjour
cuisine/coin à manger
chambre 1
salle de bain 1
hall entrée/dégagement/escalier

Surface nettes estimées 3ème étage	env.	85,9 m2
Surfaces brute 3ème étage	env.	96,5 m2

Combles
chambre 2
chambre 3
chambre 4 avec salle de bain privative 3
salle de bain 2
dégagement

Surfaces nettes estimées combles	env.	82,5 m2
Surfaces brutes combles	env.	93,0 m2
balcon nord-est (côté séjour)	env.	9,3 m2
balcon sud-ouest (côté chambre 1)	env.	4,5 m2

5.1.5 Suface nette de plancher de l'appartement	env.	168,4 m
Surface de plancher brute de l'appartement	env.	189,5 m2
Surface de plancher brute y compris 1/2 surface des balcons	env.	196,4 m2

5.1.6 Qualité architecturale :

- l'appartement regroupe 3 lots de PPE initialement prévus par la promotion. Selon extrait de RF, l'appartement est considéré comme un appartement de 7 pièces et demi, mais il ne compte que 4 chambres
- appartement en duplex
- appartement traversant , distribution agréable
- 1 chambre sur le niveau principal (3ème étage)
- absence de fenêtres dans les 3 chambres aux combles. Des Velux en toiture permettent l'apport de lumière et l'aération
- grandes pièces
- cuisine agencée, plan de travail en granit, vitroceram, four, micro-onde, lave-vaisselle, frigidaire, espace de rangement en suffisance
- 3 salles de bain (2 aux combles et 1 au 3ème étage)
- 1 cheminée d'angle dans le séjour
- armoires fixes dans le séjour, les chambres et les dégagements
- aux combles, un espace supplémentaire a été aménagé sous la toiture dans la partie 'dégagement'. Cet espace n'a pas été considéré dans l'évaluation, compte tenu de sa faible hauteur

5.1.7 Orientation

- l'appartement dispose de balcons orienté Nord/Est pour la partie jour et Sud/Ouest pour la chambre au 3ème étage

5.1.8 Matériaux et finitions

- appartement n'ayant fait l'objet que de peu de rénovation et d'entretien courant

> nombreux éléments d'origine : salle de bains, cuisine, sols,

- matériaux de gamme moyenne lors de la construction

sols : - carrelage dans la cuisine et les salle de bains
- parquet massif au 3ème étage (séjour, chambre, dégagement)
- parquet stratifié aux combles
- escalier en bois avec revêtement en moquette

murs : - crépis. Carrelage dans les salles de bain

menuiserie :
- portes et cadres des fenêtres en bois,
- vélux avec cadre en bois, à ouverture manuelle
- stores à lamelles au 3ème étage, à rouleaux aux combles, manuels

5.1.9 Annexe (s) :

- 3 caves (n° 72-73-80) au sous-sol

5.1.10 Etat général appartement :

- moyen. L'appartement manque d'entretien. Nettoyage à prévoir

5.2 Charges d'immeubles

- charges PPE annuelles pour l'appartement : env. 6'614 frs (état 2021) y/c chauffage, fonds de rénovation et taxe épuration

5.3 Participation aux fonds de rénovation: env. 1'260 frs pour l'année 2021

5.4 Valeur de l'appartement n° 132 année taxation 2022

a) Valeur à neuf

Appartement no 132 :

SBP de l'appartement y/c demi-balcon :
196,4 m2 au prix à neuf de Frs 4 600 =

Valeur à neuf de l'appartement	Frs	903 440

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 dans un complexe de bains thermaux ainsi que de la distribution en duplex, sans fenêtres dans les chambres aux combles (uniquement vélux)

b) Vétusté

La vétusté calculée sur un objet d'un âge économique moyen d'env. 28 ans en moyen état est d'environ 22% selon USECE, et se monte à :	Frs	-198 757

Remarque : La vétusté calculée tient compte de l'âge économique moyen du bien, des travaux de rénovation effectués, de son état d'entretien et de sa durée de vie estimée

Valeur intrinsèque de l'objet estimée à:	**Frs**	**704 683**

c) Valeur de rendement estimée de l'appartement après travaux de nettoyage et remise en état :

Loyer mensuel estimé, charges comprises :	Frs 2 300		
Revenu locatif annuel de:		Frs	27 600
./. Charge de PPE pour l'appartement par année :		env. Frs	-6 400
Rendement net annuel en francs		Frs	21 200

Taux de rendement net estimé pour un bien d'un âge moyen de 28 ans, en moyen état, dans le marché actuel: 4,1%

Valeur de rendement estimée à:	**Frs**	**517 073**

d) Valeur pondérée entre valeur intrinsèque et valeur de rendement :	Frs	673 415

La pondération tient compte de l'âge de l'immeuble, de sa conception et de son utilisation générale et de l'intérêt qu'il peut avoir soit pour y habiter, soit dans un but de rendement. L'objet étant principalement destiné à être occupé par ses propriétaires, un pondération privilégiant la valeur intrinsèque a été appliquée

Valeur vénale de la part de PPE n° 5506	**arrondie à**	**Frs**	**674 000**

6 Remarques et annexes :

Remarques : > en l'absence de plans d'architecte après regroupement de 3 lots de PPE en un seul appartement, les surfaces sont communiquées à titre informatif et sans garantie

6.1 Extrait de registre foncier
- parcelle de base 4451
- part de PPE 5506

6.2 Plans
- plan cadastral
- plan zone
- croquis de l'appartement (à titre informatif uniquement)

6.3 Photos
- photos immeuble et appartement

plan cadastral

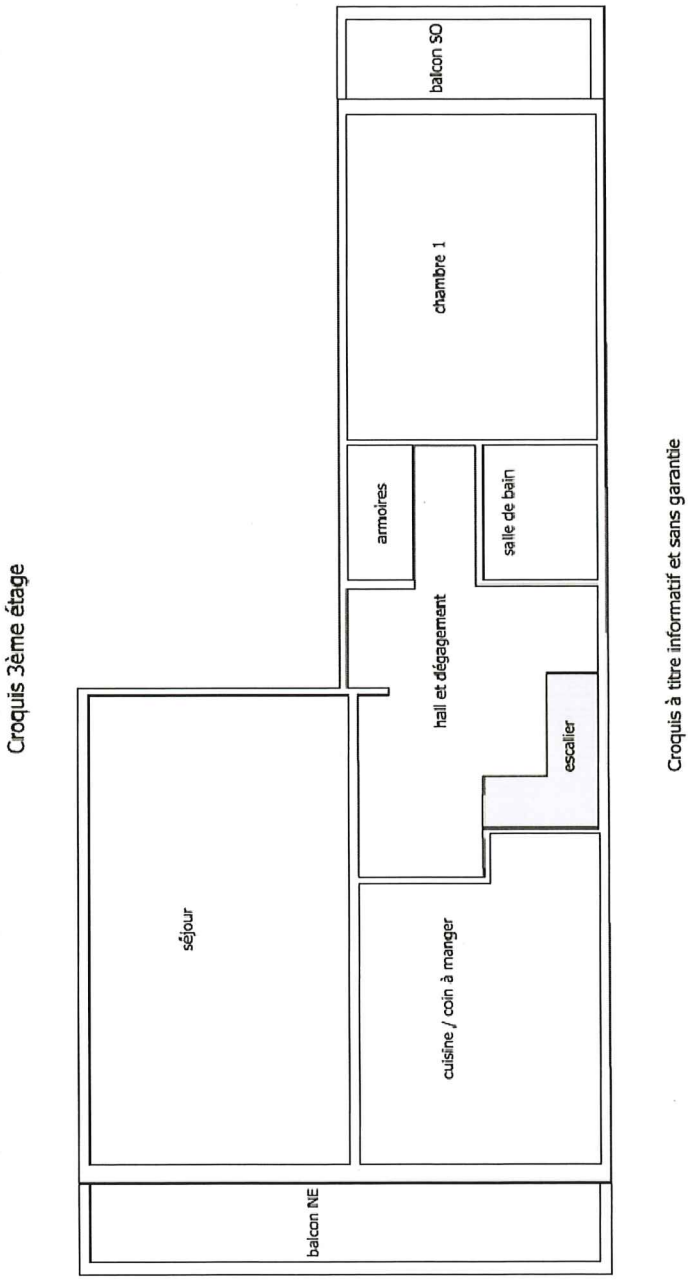
Légende des objets touchés

Type	Surface	Part
Zone du centre thermal	2514 m²	100 %

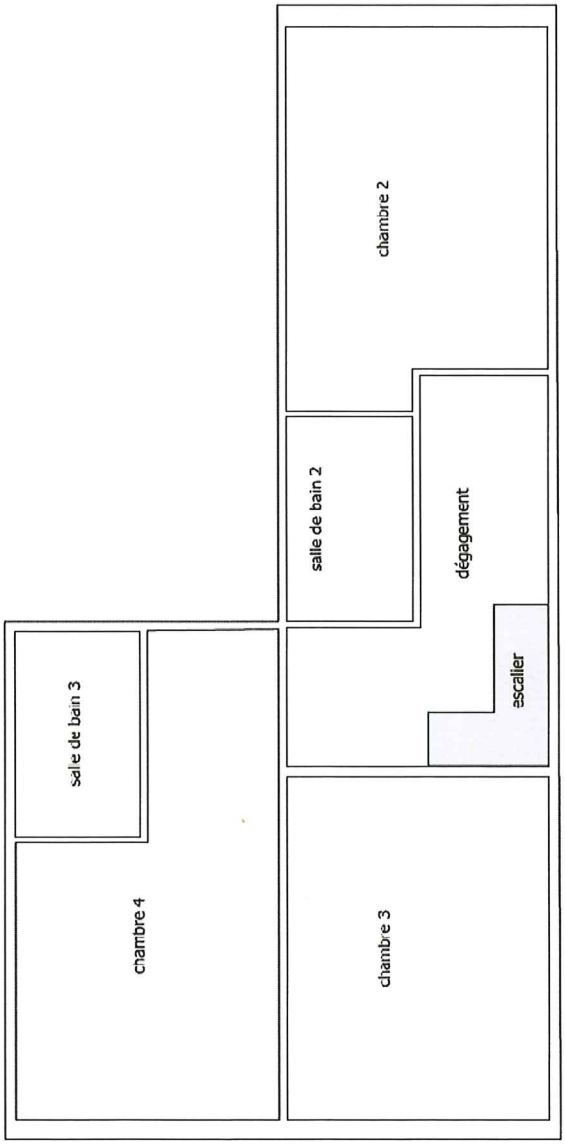
plan zone

LAURENT G
IMMOBILIER Sàrl

Croquis appartement



Croquis combles



Croquis à titre informatif et sans garantie

cuisine

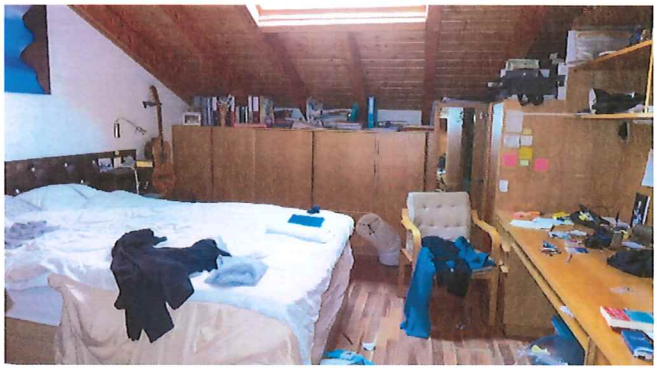
séjour

chambre 1

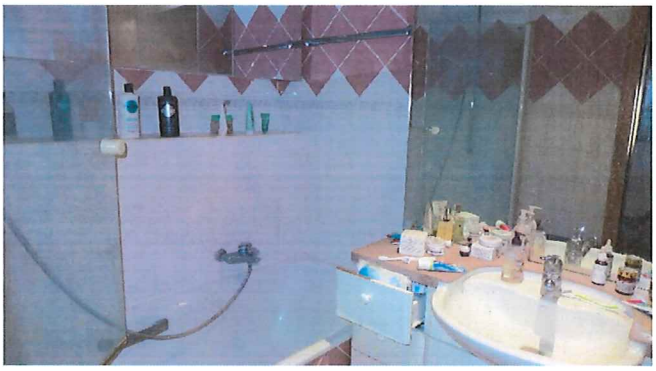
dégagement 3ème étage

salle de bain 1 au 3ème étage

chambre 2, combles



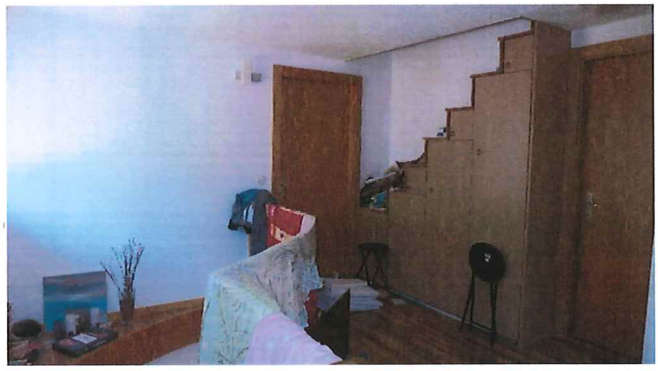
chambre 3, combles



salle de bain 2, combles

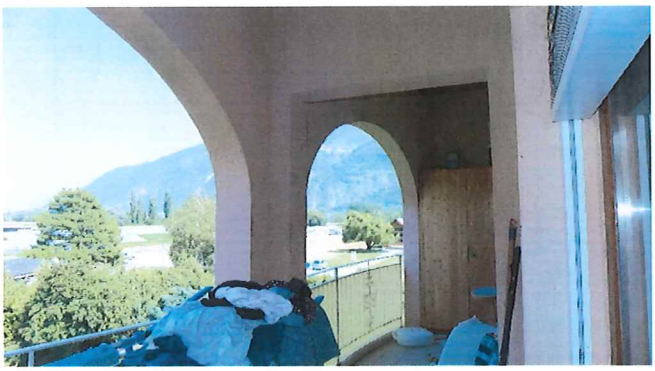
chambre 4, combles

salle de bain 3, combles



dégagement, combles

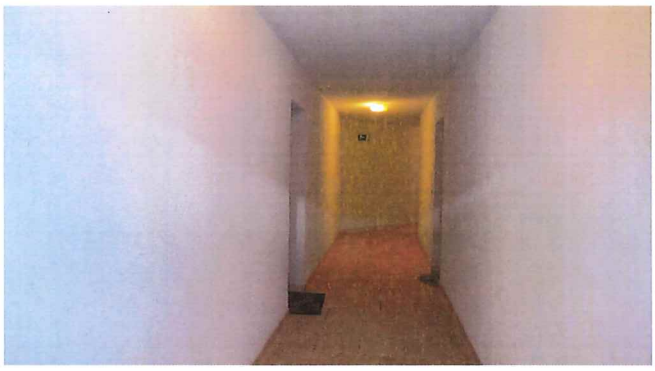
galetas aménagé



balcon Nord/Est

vélux

parquet stratifié, combles



dégagement commun immeuble

entrée principale immeuble

vue depuis balcon Nord/Est