

RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

Mandant	Office des Poursuites des districts de Martigny et Entremont, par M. David Moulin, préposé
Propriétaire	Mme Valérie Compondu dit « Mahor Valérie »
Adresse de l'objet	Avenue de Vison 46B, 1906 Charrat
N° de parcelle et surface	36019, de 795 m ²
Usage actuel	Maison individuelle de 5.5 pièces avec couvert à voitures

Valeur de liquidation 810'000 CHF



SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DU MANDAT	3
2	VOLATILITÉ ACCRUE DU MARCHÉ.....	3
3	CONSIDÉRATIONS RELATIVES À LA DURABILITÉ	3
4	ETHIQUE ET DEONTOLOGIE.....	4
5	OBJET DU MANDAT.....	4
6	DOCUMENTATION.....	4
7	DESCRIPTIF GENERAL DE L’OBJET	4
7.1	Distribution.....	5
7.2	Situation.....	5
7.3	Mobilité et environnement.....	6
7.4	Plan cadastral, affectation et zone de dangers.....	6
7.5	Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon.....	8
7.6	Loi sur l’énergie.....	8
7.7	Monuments historiques, inventaire architectural.....	9
7.8	Possibilités de développement	9
7.9	Visite locale.....	9
7.10	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux	14
7.11	Droits réels.....	15
8	ESTIMATION	15
8.1	Méthodologie de l’expertise	15
8.2	Calcul de la vétusté par l’âge économique estimé	15
8.3	Valeur intrinsèque	16
9	ETUDE COMPARATIVE.....	18
9.1	Comparaison d’objets en vente	18
10	VALEUR VENALE.....	19
11	VALEUR DE LIQUIDATION.....	19
12	VALIDITE DE L’ESTIMATION ET RESERVES	20
12.1	Disclaimer légal	21

1 Description du mandat

Mandat remis par l'Office des Poursuites des districts de Martigny et Entremont, par l'entremise de M. David Moulin, Préposé, avec pour objectif de déterminer la valeur de liquidation de l'objet, dans la perspective d'une réalisation forcée.

Dans le cadre d'une vente forcée, le résultat se fonde sur la valeur vénale de laquelle un abattement ad hoc est déduit afin de tenir compte des particularités de ce type de vente. La valeur dite de liquidation diffère de la valeur vénale en ce sens que l'objet à vendre ne peut pas être proposé sur le marché durant une période usuellement admise de 6 à 12 mois d'une part et d'autre part que l'objet doit être vendu « à tout prix ».

Définition de la valeur vénale :

« Prix estimé auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. La valeur de marché est estimée selon des méthodes appropriées au type de bien, en tenant compte des caractéristiques spécifiques de l'objet. »

2 Volatilité accrue du marché

Nous attirons votre attention sur les pressions inflationnistes mondiales actuelles (conduisant à des taux d'intérêt plus élevés) qui ont augmenté le potentiel de mouvements négatifs de la valeur du capital et d'une volatilité accrue des marchés immobiliers à court et moyen terme.

L'expérience a montré que le comportement des consommateurs et des investisseurs peut rapidement changer au cours de périodes de volatilité accrue. Les décisions de prêt ou d'investissement doivent tenir compte de ce niveau accru de volatilité et de la possibilité d'une détérioration des conditions de marché.

Il est important de noter que les conclusions présentées dans ce rapport ne sont valables qu'à la date d'évaluation. Le cas échéant, nous recommandons que l'évaluation soit suivie de près, car nous continuons à observer la façon dont les marchés réagissent à l'évolution des événements.

3 Considérations relatives à la durabilité

La durabilité et les questions environnementales font partie intégrante de l'approche d'évaluation.

Par "durabilité", on entend la prise en compte de sujets tels que l'environnement, les changements climatiques, la santé, le bien-être ainsi que la responsabilité des entreprises. Ces éléments peuvent impacter ou impactent l'évaluation d'un actif.

Dans un contexte d'évaluation, elle englobe un large éventail de facteurs physiques, sociaux, environnementaux et économiques. L'étendue des enjeux comprend les principaux risques environnementaux tels que les inondations, l'efficacité énergétique, le climat, ainsi que les problématiques de conception, de configuration, d'accessibilité, de législation, de gestion et de considérations fiscales, de même que l'utilisation actuelle et passée des terrains.

La durabilité a un impact sur la valeur d'un actif même si elle n'est pas explicitement reconnue. Les évaluateurs observent et restituent les marchés, ils ne les influencent pas. Lorsque nous reconnaissons les impacts de la durabilité sur la valeur, nous reflétons notre compréhension de la manière dont les acteurs du marché tiennent compte des exigences en matière de durabilité dans leurs offres et leurs impacts sur les valeurs de marché.

4 Ethique et déontologie

Les soussignés attestent de leur parfaite neutralité et impartialité dans le cadre de la présente expertise.

5 Objet du mandat

Commune	Martigny
Adresse	Avenue de Vison 46B, 1906 Charrat
N° de parcelle	36019
Surface de la parcelle	795 m ²
Emprise au sol du bâtiment	107 m ²

6 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extrait du Registre Foncier	Registre foncier Martigny	Mandant	
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	11.07.2024
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	11.07.2024
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	11.07.2024
Police d'assurances	Vaudoise	Propriétaire	18.05.2017
Plans et coupes	Inexistants	--	--
Règlement des constructions	Commune de Charrat	CBRE	06.06.2007
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	04.06.2024
Visite effectuée le 4 juin 2024	En compagnie de la propriétaire ainsi que de M. Mauro Gianini, substitut.		

7 Descriptif général de l'objet

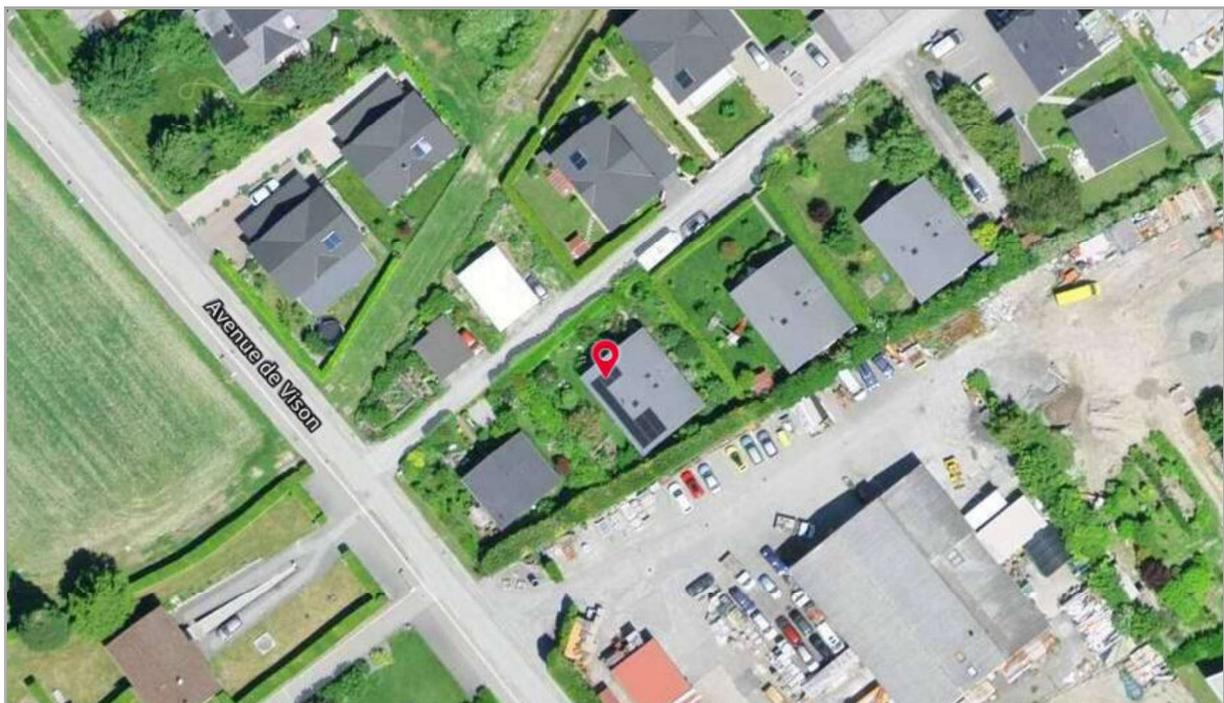
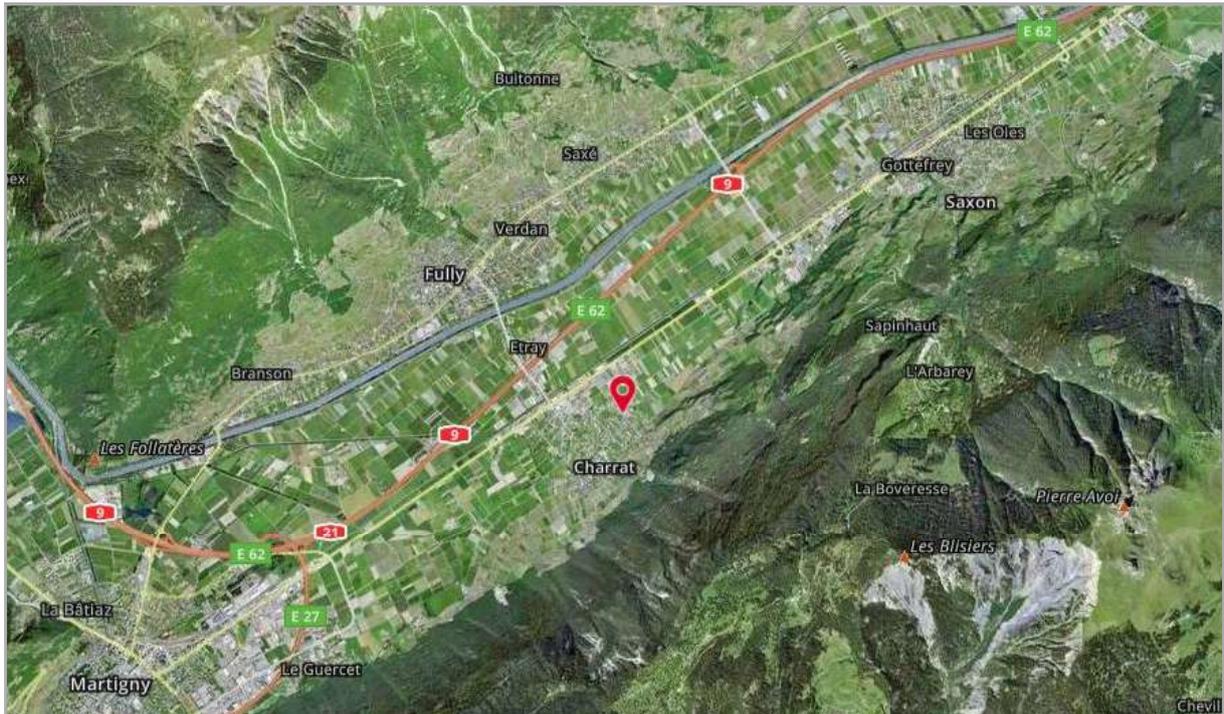
Année de construction	2009
Dernières transformations	2014 : <ul style="list-style-type: none">- Remplacement porte d'entrée et porte fenêtre coulissante 2015 : <ul style="list-style-type: none">- Pose de panneaux photovoltaïques + installation batterie 30'000 CHF
Volume	Env. 522 m ³
Valeur d'assurance (indice 2024)	625'561 CHF, soit 1'198 CHF/m ³
Nombre de niveaux	2
Type d'architecture	Traditionnelle à ossature béton/bois surmontée d'une toiture à deux pans agrémentés de panneaux photovoltaïques
Usage actuel	Maison individuelle de 5.5 pièces avec couvert à voitures
Surface habitable nette	Env. 147.30 m ²
Surface habitable brute	Env. 165.98 m ²
Places de parc couvertes	2
Places de parc extérieures	1 à 2

Le volume et la surface habitable nette indiqués ci-dessus ont été calculées sur la base d'un relevé de mesures effectué sur place à l'aide d'un télémètre ; ceci en l'absence de plans remis. Une réserve est ainsi à prendre en considération à cet égard.

7.1 Distribution

Etage	Distribution
Rez-de-chaussée	Entrée, couloir de distribution, salle de douche, chambre, local technique, réduit sous escaliers, pièce à vivre avec cuisine ouverte sur séjour et salle à manger, économat
Etage	Dégagement, chambre double (deux chambres réunies) avec accès balcon Sud, salle de bain, WC séparé (toilette sèche), réduit, deux chambres avec accès balcon Nord
Annexe	Couvert à voitures avec cabane de jardin

7.2 Situation



7.3 Mobilité et environnement

L'objet se situe à Charrat, à quelques 3 minutes en voiture du centre du village et 7 minutes du centre de Martigny. Le village offre quelques commodités de première nécessité (edelweiss market, cafés/restaurants, école primaire) ainsi qu'une gare CFF située à 1.1 km de l'objet. Charrat est rattaché à la commune de Martigny (fusion en 2021).

Quartier, alentours	Résidentiel, villas individuelles, site artisanale (profaçade SA), près
Nuisances	Moyennes (sonore : activités artisanales au Sud)
Relief	Plat
Accès	Aisé par l'Avenue de Vison
Vue	Dégagée
Orientation	Nord-Ouest

7.4 Plan cadastral, affectation et zone de dangers



Affectation : la parcelle est colloquée en zone de villas (densité : 0.3).

Zone villas

Art. 125

Cette zone est destinée à l'habitat individuel ou groupé; les bâtiments artisanaux, agricoles et commerciaux sont autorisés à condition qu'ils ne créent pas de gêne pour le voisinage.

COULEUR		BRUN	ROUGE	ORANGE	JAUNE	VIOLET
DEFINITION	Dénomination	Village	Collective A	Collective B	Villas	Artisanale et industrielle
	Ordre	contigu 1)	dispersé 2)	Dispersé 2)	dispersé 2)	dispersé 2)
DESTINATION	Habitat	oui	oui	oui	oui	s/réserve 5)
	Ateliers-dépôts	s/réserve 6)	non	non	s/réserve 6)	oui
	Bureaux-commerces	oui	s/réserve 4)	s/réserve 4)	s/réserve 4)	oui
	Agricoles	s/réserve 4)	non	non	s/réserve 4)	oui
DENSITE	Indice u	---	0,5	0,5	0,3	---
HAUTEUR	Niveaux	3	4	3	2	---
	Hauteur maxim.	13,5 m 8)	14,50 m	12,00 m	9,00 m	10,00 m 7)
DISTANCES	Minimum	3.00 m 3)	5,00 m	4,00 m	3,00 m	5,00 m
		1/3 h	1/2 h	1/2 h	1/2 h	---
ESTHETIQUE	Toit	2 pans	2-4 pans	2-4 pans	2-4 pans/plat	2 pans/plat
	Pente	30-60 %	30-60 %	30-60 %	30-60 %	---
	Couverture	ard./tuile vieille	ard./tuile vieille	ard./tuile vieille	ard./tuile vieille	---
	Site	intégration 9)	---	---	---	---
PLAN DE QUARTIER 10)	Surf. minimum	---	10'000 m2	10'000 m2	5'000 m2	---
	Indice maxim.	---	0,6	0,6	0,4	---
	Niv. + h. maxim.	---	4/14,50 m	4/14,50 m	3/12,00 m	---



Zone de dangers : La parcelle est répertoriée en zone de dangers hydrologiques Rhône de degré moyen (surface bleue). Dans le cas d'espèce, nous partons du principe que les mesures y relatives ont été prises lors de la construction de l'ouvrage et considérons cela comme sans impact sur la valeur.

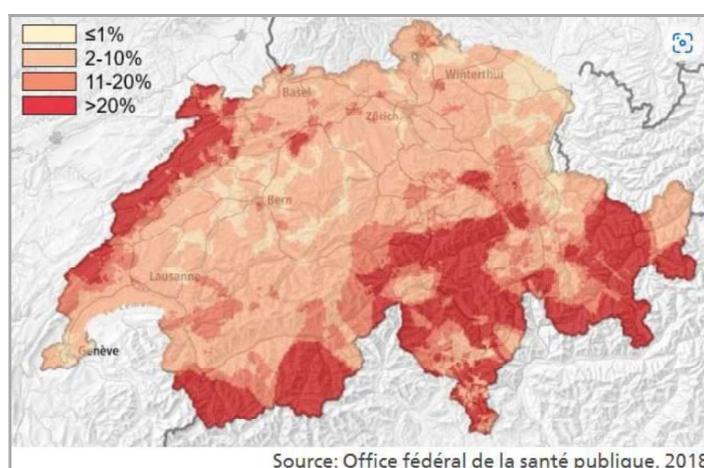
7.5 Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon

Sites pollués : la parcelle n'est pas recensée au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton du Valais et il n'y a aucun indice pouvant laisser penser à un quelconque risque écologique.

Amiante : Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant de 2009, tout risque y relatif est exclu.

Radon : Présent partout dans le sol, le radon est un gaz radioactif invisible, inodore et insipide. Il est issu de la désintégration de l'uranium, un métal lourd radioactif, présent à l'état naturel dans le sol et la roche. Le radon mélangé à l'air contenu dans le terrain, ou sous forme dissoute dans l'eau, peut se propager facilement vers la surface et s'infiltrer dans l'air ambiant des bâtiments.

La carte statique représentant la probabilité de dépassement de la valeur de dépassement est reproduite ci-dessous.



L'Ordonnance sur la radioprotection (ORaP) prévoit que dans tous les cas de dépassement du niveau de référence visé à l'art. 155, al. 2 ($300\text{Bq}/\text{m}^3$), le propriétaire prend les mesures d'assainissement nécessaires, le canton pouvant imposer l'assainissement en cas d'inaction du propriétaire.

Seule une mesure permet de connaître précisément la concentration de radon dans un bâtiment existant particulier. Par conséquent, seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer les coûts liés à ce risque et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

De plus amples renseignements destinés à évaluer l'urgence d'un assainissement sont développés dans les *Lignes directrices en matière de radon*, publiées par l'OFSP (www.bag.admin.ch).

7.6 Loi sur l'énergie

En parallèle de la décision du Conseil Fédéral, le Conseil d'Etat valaisan a approuvé le 17 avril 2019 la vision à long terme (2060) d'un approvisionnement 100% renouvelable et indigène avec des objectifs intermédiaires en 2035. Pour ce faire, de nouvelles mesures incitatives, contraignantes et organisationnelles ont d'ores et déjà été mise en place et sont encore attendues (*révision en cours de la Loi sur l'Energie*) afin de permettre l'évolution des bases légales en vigueur nécessaire à la rénovation énergétique du parc bâti valaisan.

Pour les bâtiments à rénover :

- *Eau chaude et chauffage*

La législation prévoit que les extensions de bâtiments existants (surélévations, annexes, etc.) doivent être construits et équipés de sorte que les énergies non renouvelables ne couvrent pas plus du 80% des besoins de chaleur admissibles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

- *Enveloppe*

Dès lors qu'un élément de l'enveloppe du bâtiment fait l'objet d'une rénovation, des exigences d'isolation s'appliquent en matière d'épaisseur et de qualité de l'isolant.

7.7 Monuments historiques, inventaire architectural

Le bâtiment n'est pas recensé au registre des bâtiments classés.

7.8 Possibilités de développement

L'analyse des éventuelles possibilités de développement ne fait pas partie de notre mandat. Nous précisons toutefois toutefois que sur la base du règlement communal, une réserve à bâtir subsiste sur le bien-fonds. En effet, la parcelle n'est également développée qu'à hauteur d'environ 0.21 (IUS) alors que la densité maximale autorisée serait de 0.3

7.9 Visite locale

Extérieurs et environnement



Vue angle Nord-Est



Vue angle Nord-Ouest



Vue partielle façade Ouest



Vue partielle angle Sud-Est



Terrasse orientée Nord



Echantillon jardin



Vue angle Sud-Est | Couvert à voitures



Vue angle Nord-Est | Cabane de jardin



Couvert à voitures



Ruelle d'accès

Rez-de-chaussée



Entrée principale



Salle de douche



Espace penderie



Bureau



Cuisine | Coin à manger



Séjour



Economat



Accès étage

Etage



Hall de distribution



Salle de bains (borgne)



Chambre double (ouverte)



Balcon orienté Sud



WC séparé (toilette sèche)



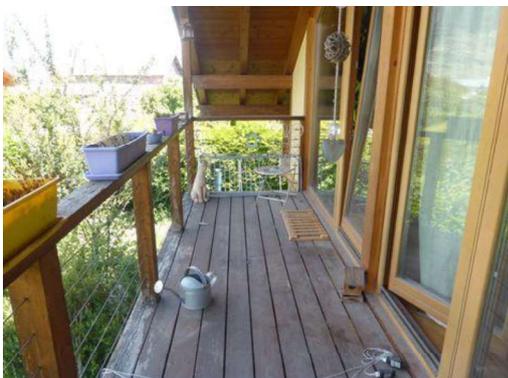
Réduit



Chambre



Chambre



Balcon orienté Nord



Vue dégagée

Éléments techniques



PAC



Tableau électrique



Installation panneaux photovoltaïques



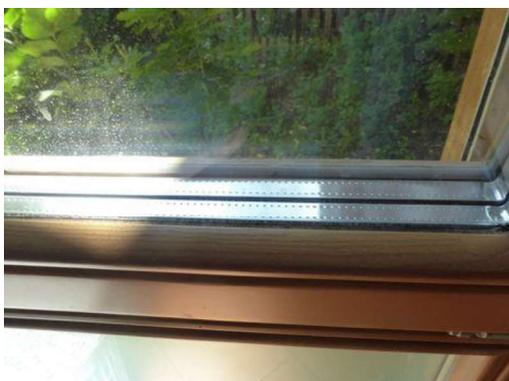
Batterie



Poêle à bois



Sèche-serviette



Fenêtre bois | Triple vitrage



Porte-fenêtre coulissante à translation



Store à lamelles en aluminium thermolaqué



Couverture en tuiles mécaniques
Panneaux photovoltaïques



Couverture en taule | Couvert/Cabane de jardin



Fenêtre bois | Vitrage isolant | Cabane

7.10 Qualité de construction, état général et échéancier des travaux

Il ne nous est pas demandé d'établir un descriptif détaillé de l'état du bâtiment. Nous procédons toutefois à la description sommaire du bâtiment et précisons, en premier lieu, que l'état général de l'immeuble peut être qualifié de « bon ». Le bâtiment a bénéficié d'un très bon entretien depuis sa construction ainsi que de récents travaux à plus-value.

Gros-œuvre en béton et bois, charpente à deux pans en sapin, couverture en tuiles mécaniques surmontée de panneaux photovoltaïques, ferblanterie en cuivre.

Revêtements de sols en parquet ou carrelage, revêtements des parois en crépi ou faïence, plafonds en bois lamé et poutre apparente. Fenêtres bois avec triple vitrage, stores automatiques à lamelles en aluminium thermolaqué. Cuisine et sanitaires de qualité standard. Batterie de stockage

Production de chaleur par pompe à chaleur avec distribution au sol et poêle à bois en appoint.

Aucuns travaux à prévoir à court ou moyen terme hormis l'entretien usuel.

Observation :

- En cas de vente un contrôle OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension) devra être effectué pour autant que le dernier contrôle ait été effectué il y a plus de 5 ans.

Remarque : nous précisons, à toutes fins utiles, qu'à l'étage dans le WC séparé, une toilette sèche a été installée. Cependant, tous les raccordements sont présents, initialement une toilette dite « traditionnelle » était présente.

7.11 Droits réels

Type	Description
Mention	Restriction au droit d'aliéner (art. 30° al. 2 LPP)
Servitude	Passage à pied et pour tous véhicules en droit et à charge <i>Inscription considérée comme usuelle et sans impact sur la valeur.</i>
Charge foncière	Aucune
Annotation	Restriction au droit d'aliéner (art. 960 al. 1 ch. 1 CC) <i>Inscription considérée comme sans impact sur la valeur considérant le cadre du mandat.</i>

8 Estimation

8.1 Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, c'est la valeur intrinsèque qui est prise en compte pour la détermination de la valeur vénale, la valeur de rendement n'étant pas pertinente.

La vétusté actuelle du bâtiment est déterminée par le biais du calcul de l'âge économique du bâtiment et d'observations issues d'études relatives au vieillissement des immeubles.

8.2 Calcul de la vétusté par l'âge économique estimé

Pour déterminer la valeur intrinsèque, nous déterminons le taux de vétusté de l'immeuble sur la base du constat effectué lors de notre visite.

Par âge économique, on entend l'âge moyen de la construction compte tenu de la diminution de sa valeur suite à l'usure, aux dommages dus au vieillissement, à l'obsolescence des aménagements et compte tenu du rajeunissement suite à des rénovations, des assainissements ou des modifications de la construction.

L'âge estimé correspond à l'âge moyen des différents éléments de chaque groupe de construction décrits ci-dessous. L'âge économique moyen du bâtiment est quant à lui calculé en divisant le total des points obtenus par l'addition des facteurs de pondération, qui dépendent et sont ajustés en fonction du type de bâtiment (par exemple, une pondération de 4 signifie que ce groupe vieillit 4 fois plus vite qu'un groupe pondéré à 1).

L'âge économique des différents groupes a été établi suite à notre visite et selon notre appréciation de l'âge moyen des différents groupes.

Groupe	Age moyen du groupe (en années)	Pondération (vitesse de vieillissement)	Total (âge moyen x pondération)
Gros-œuvre 1	15	1	15
Gros-œuvre 2	15	2	30
Aménagements	15	3	45
Installations	15	4	60
		10	150
Age économique moyen (total divisé par la pondération)			15 ans

Définition des groupes de construction :

Gros-œuvre 1	Structure de base et structure porteuse, façades, parois, dalles et constructions dans le toit, escaliers, éléments en pierre naturelle ou artificielle.
Gros-œuvre 2	Fenêtres, portes extérieures, portails, parois de verre, ferblanterie, couverture, isolations (thermique et phonique, étanchéité, protection contre le feu).
Aménagements	Plâtrerie, menuiserie, revêtements de sol, parois et plafonds, carrelage, peinture.
Installations	Installations électriques, installations de chauffage, de ventilation et de climatisation, installations et appareils sanitaires, agencements de cuisine, installations de transport.

Ci-dessous sont présentés les taux de vétusté calculés selon les courbes de Ross (bon état, mauvais état). Ces différentes appréciations dépendant de la durée de vie théorique de la construction, de la qualité des matériaux observés et de la vitesse de vieillissement qui peut y être associée.

Courbe de dévalorisation	Vétusté (%)	Durée de vie (ans)	Vétusté annuelle
Bon état	8.63%	100	0.575%
Mauvais état	15.00%	100	1.000%
La vétusté retenue s'élève à	10.00%	soit par année	0.667%

8.3 Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque est prise en compte pour la détermination de la valeur vénale. Elle est également établie en vue de déterminer la vétusté théorique et les travaux de rénovation qui devraient en découler.

La part de la valeur intrinsèque qui correspond au terrain est calculée sur la base d'une incidence foncière. Elle indique la proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur intrinsèque totale. Elle est déterminée et admise en fonction de la micro-situation de la parcelle et de la typologie de bâtiment (villa, immeuble de rendement, halle commerciale, etc.) qui y est (ou qui peut y être) construit.

Les éléments pris en considération sont les suivants :

Terrain	selon incidence foncière admise pour cet emplacement
Volume	selon le calcul de l'expert
Coût de construction	valeur à neuf en regard de la typologie, de la qualité et du volume
Vétusté	selon point 8.2
Aménagements extérieurs	aménagements effectués sur la surface non-bâtie, déduits de leur vétusté
Frais secondaires	en % du coût de construction

Les volumes et les coûts de construction se répartissent de la manière suivante :

Surface terrain	795 m ²
Emprise au sol	107 m ²
Incidence foncière	admise à 22% (arrondie) Remarque : à noter que le ratio CHF/m ² découlant de l'approche par l'incidence foncière dépend de la taille de la parcelle, de la densification ainsi de la qualité du bâti. Par conséquent, ce ratio ne peut être comparé aux prix des terrains nus actuellement pratiqués dans la région.
Volume du bâtiment	522 m ³

Coût de construction	1'180 CHF/m ³ <i>Remarque : nous précisons que la valorisation des panneaux photovoltaïques, respectivement la rentabilité qui en découle a été prise en considération au travers du coût de construction retenu ci-dessus.</i>
Vétusté	admise à 10.00%/an, soit 0.667% selon le calcul effectué ci-dessus
Aménagements extérieurs	admis à 70 CHF/m ² sur la partie non bâtie
Vétusté	admise à 20%
Frais secondaires	5% du coût de construction

Le détail du calcul est le suivant :

	m ² /m ³	CHF m ² /m ³	Coût à neuf	%	Vétusté en %	Vétusté en CHF	Valeur intrinsèque
Terrain	795	270	214 650	22.1%			214 650
Bâtiment	522	1 200	626 400	64.5%	10.00%	-62 640	563 760
Aménagements extérieurs	688	70	48 160	5.0%	20.00%	-9 632	38 528
Aménagements forfaitaires			50 000	5.2%			50 000
Frais secondaires			31 320	3.2%			31 320
			970 530	100.0%		-72 272	898 258
						Valeur intrinsèque	898 258

Soit une valeur intrinsèque à ce jour arrondie de **900'000 CHF**, soit 5'422 CHF/m².

9 Etude comparative

En préambule, nous précisons que le marché local de Charrat ne présente que peu d'objets valablement comparables. Par conséquent, nous avons étendu nos recherches à Saxon et présentons ci-après une étude comparative basée sur des annonces de vente (prix de vente offerts).

Les annonces de vente ont été recherchées en fonction des critères : commune, surface de terrain et surface habitable, correspondants approximativement au bien nous concernant. Nous présentons donc la liste des biens situés dans les environs. À cet effet, nous soulignons que nous ne pouvons garantir la fiabilité des informations communiquées dans ces annonces et ne pouvons pas toujours déterminer la micro-situation de ces objets.

Par ailleurs, s'agissant de prix affichés, une différence substantielle pourrait être constatée avec le prix de transaction.

(www.comparis.ch)

9.1 Comparaison d'objets en vente



Maison
6.5 pièces, 189 m²
«Belle villa familiale avec jardin et vue dégagée»
📍 1907 Saxon Rue de l'Autoroute 54 A

♥ Ajouter aux favoris

CHF 895'000
Prix de vente

Soit 4'735 CHF/m² | Année de construction : 2008 | Surface habitable brute : 189 m² | Surface de terrain : 603 m² | Villa sur 2 niveaux, sans sous-sol | Couvert pour 2 voitures, chauffage par PAC | Situation : Saxon – Rue de l'Autoroute 54A



Maison
5.5 pièces, 204 m²
«Maisons à vendre 5.5 pièces à Saxon»
📍 1907 Saxon

✉ Envoyer demande

♥ Ajouter aux favoris

CHF 966'500
Prix de vente

Soit 4'738 CHF/m² | Année de construction : 2007 | Surface habitable brute : 204 m² | Surface de terrain : 624 m² | Villa sur 2 niveaux, sans sous-sol | Extérieur avec jardin, terrasse aménagée, couvert pour 2 voitures, panneaux solaires et chauffage par PAC | Situation : Saxon (adresse inconnue)



Villa
5.5 pièces, 178 m²
«Superbe villa individuelle avec vue extraordinaire sur le coteau de...»
📍 1907 Saxon

✉ Envoyer demande

♥ Ajouter aux favoris

CHF 1'050'000
Prix de vente

Soit 5'899 CHF/m² | Année de construction : 2008 | Rénovation : 2023 | Surface habitable brute : 178 m² + sous-sol de 120 m² | Surface de terrain : 659 m² | Extérieur avec jardin, terrasse aménagée, potager, couvert à voiture, chauffage par PAC | Situation : Saxon – Chemin des Carros 18

10 Valeur vénale

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel.

La valeur retenue correspond donc à la valeur intrinsèque, soit :

900'000 CHF

Il est toutefois admissible que la valeur retenue puisse faire l'objet de négociations à hauteur de +/- 5% selon que l'on soit en position de vendeur ou d'acheteur.

11 Valeur de liquidation

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. Dans le cas d'espèce, s'agissant d'une vente forcée, il est admis qu'un abattement dit de liquidation soit pris en compte afin de déterminer la valeur cible pertinente pour le jour des enchères. Un abattement de 10% est pris en considération, ceci compte tenu du segment dans lequel se trouve ce bien-fonds (habitation). Le prix arrondi ainsi retenu est de

810'000 CHF

(900'000 CHF - 10%).

12 Validité de l'estimation et réserves

- La valeur correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation et en considération des conditions qui prévalent à cet instant.
- La validité de cette expertise est de 12 mois, ceci sous réserve d'évolutions économiques ou légales majeures.
- La présente expertise ne prend pas en considération les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (p.ex. suspension de la couverture d'assurance incendie due au non-paiement de la prime, contentieux avec des locataires, ...).
- La valeur est établie hors déduction des droits de mutation.
- La valeur est établie hors prise en compte d'une éventuelle charge fiscale latente (impôts ordinaires, impôts sur les gains immobiliers, TVA).
- La valeur est établie hors prise en compte de travaux préparatoires spéciaux et/ou de types de fondations spécifiques en lien avec d'éventuelles problématiques liées à la nature géologique du terrain.
- La présente estimation a été élaborée à partir des documents et informations tels que communiqués par le mandant et/ou à partir des éléments tels que recueillis auprès de diverses instances privées ou officielles.
- L'expert présume que toutes ces données sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline partant toute responsabilité pour les erreurs, susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente estimation qu'elles pourraient contenir.
- Les auteurs de cette estimation immobilière excluent par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.
- Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant ci-dessus désigné. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'expert.

Martigny, le 15 juillet 2024



Yves Cachemaille | RICS Registered Valuer
Senior Director | Head of Valuation and Advisory



Danick Yerly
Consultant | Expert breveté | Membre Expert CEI

12.1 Disclaimer légal

Le présent rapport d'évaluation (ci-après : le "Rapport") a été préparé par CBRE (Geneva) SA (ci-après : "CBRE") exclusivement pour l'Office des Poursuites des districts de Martigny et Entremont, représenté par M. Mauro Giannini, Substitut (le "Client"). Le Rapport est confidentiel. CBRE a fourni ce Rapport étant entendu qu'il ne sera utilisé que par le Client et qu'aucune autre personne n'a le droit de s'y fier, à moins que CBRE n'y ait expressément consenti par écrit. Lorsque CBRE a expressément convenu qu'une personne autre que le Client peut se fier au Rapport, CBRE n'a pas plus de responsabilité envers toute partie se référant à ce Rapport qu'elle n'en aurait eu si cette partie avait été désignée comme client conjoint en vertu des termes d'engagement.

La responsabilité globale maximale de CBRE envers toutes les parties, quelle qu'en soit la cause, qu'elle soit contractuelle, délictuelle, par négligence ou autre, ne doit pas dépasser le montant le plus faible entre :

20 % de la valeur du bien visé par l'instruction à la date d'évaluation ; ou
CHF 2 millions ; et

CBRE n'est pas responsable des pertes ou dommages indirects, spécifiques ou consécutifs, quelle qu'en soit la cause, qu'ils soient contractuels, délictuels, par négligence ou autres, découlant du présent Rapport ou en rapport avec celui-ci. Rien dans le présent Rapport n'exclut la responsabilité qui ne peut être exclue par la loi.

Expert	La propriété a été évaluée par des experts qualifiés qui ont respecté le Manuel d'Expertise et d'Evaluation, publié par l'Institution Royale des Chartered Surveyors (RICS-Red Book).
Indépendance	Les frais totaux, y compris les frais pour cette mission, reçus par CBRE (Geneva) SA (ou d'autres sociétés faisant partie du même groupe de sociétés en Suisse) par le destinataire (ou d'autres sociétés faisant partie du même groupe de sociétés) représentent moins de 5,0% du total des recettes suisses.
Disclosure	Le principal signataire de ce Rapport n'a pas été de manière permanente signataire pour des évaluations réalisées pour le même Client, et dans le même but que le présent Rapport. CBRE (Geneva) SA ne réalise pas de manière permanente d'évaluations pour le destinataire de ce Rapport.
Conflits d'intérêt	Nous confirmons que nous n'avons aucun lien avec la propriété et que les copies de nos vérifications portant sur les conflits d'intérêt sont disponibles dans nos documents de travail.
Confidentialité	Ce Rapport est destiné à l'usage exclusif du Client. Par conséquent aucune responsabilité envers des tiers ne sera acceptée pour la totalité ou une partie du contenu.
Publication	Le présent Rapport, en totalité ou en partie, ne doit être ni copié, ni reproduit, ni distribué ou rendu accessible à des tiers à quelque moment que ce soit sans l'accord écrit préalable de CBRE (Geneva) SA.