

RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

Mandant	Office des poursuites des districts de Sion-Hérens-Conthey, par M. Fabrice Rapalli, préposé
Propriétaire	Mme Rose-Marie Schaller Locatelli
Adresse de l'objet	Immeuble Les Genets A Chemin des Rairettes 1, 1997 Haute-Nendaz
N° de parcelle et surface Feuillet de PPE	145, de 2'061 m ² 50495, correspondant à l'appartement n° 154 situé au 4 ^{ème} étage ainsi qu'à la cave n° 52. 50458, correspondant à un garage de 36 places (n° 76 à 111) ainsi qu'au passage n° 112
Usage actuel	Appartement de 2.5 pièces (en location)

Valeur de liquidation 390'000 CHF



SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DU MANDAT	3
2	VOLATILITE ACCRUE DU MARCHÉ.....	3
3	CONSIDÉRATIONS RELATIVES À LA DURABILITÉ	3
4	ETHIQUE ET DEONTOLOGIE.....	4
5	OBJET DU MANDAT.....	4
6	DOCUMENTATION.....	5
7	DESCRIPTIF GENERAL DE L'OBJET	5
7.1	Situation.....	6
7.2	Mobilité et environnement.....	6
7.3	Plan cadastral, affectation et zone de dangers.....	7
7.4	Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon.....	8
7.5	Monuments historiques, inventaire architectural.....	9
7.6	Possibilités de développement	9
7.7	Plans.....	10
7.8	Visite locale.....	10
7.9	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux	14
7.10	Droits réels.....	15
8	ESTIMATION	15
8.1	Méthodologie de l'expertise	15
8.2	Valeur par lot	15
9	ANALYSE COMPARATIVE.....	16
9.1	Comparaison d'objets en vente	16
10	VALEUR VENALE.....	17
11	VALEUR DE LIQUIDATION.....	17
12	VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES	18
12.1	Disclaimer légal.....	19

1 Description du mandat

Mandat remis par l'entremise de M. Fabrice Rapalli, préposé de l'Office des Poursuites des districts Sion-Hérens-Conthey, avec pour objectif de déterminer la valeur de liquidation, dans la perspective d'une réalisation forcée de l'objet.

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	Nendaz
Adresse	Chemin des Rairettes 1, 1997 Haute-Nendaz
N° de parcelle de base	145
Surface de la parcelle de base	2'061 m ²
Emprise au sol des bâtiments	921 m ² pour l'immeuble d'habitation 245 m ² pour le bâtiment avec la piscine intérieur
N° de feuillet et millièmes	50495, de 21/1000, droit exclusif sur l'appartement n°154 situé au 4 ^{ème} étage et la cave n°52 au sous-sol. <u>Distribution de l'appartement :</u> Hall d'entrée donnant accès à la chambre, à la salle de bain et au salon, avec cuisine fermée. Appartement traversant avec deux balcons orientés un à l'est, accessible par le salon et l'autre à l'ouest, accessible par la chambre.
N° de feuillet et millièmes	50458, de 36/1000, droit exclusif sur le garage de 36 places au sous-sol (n° 76 à 111) ainsi qu'au passage n° 112
N° de part de copropriété et quote-part	2/72 de la PPE 50458 droit exclusif sur la place de parking n°131
Année de construction	1971
Volume du bâtiment	Inconnu
Valeur d'assurance	11'199'200 CHF
Dernières transformations	<u>Pour les parties communes :</u> <ul style="list-style-type: none">L'isolation de la toiture, l'installation de panneaux solaires ainsi qu'un ravalement des façades et balcons ont été entrepris récemment. FDM Fiduciaire Sàrl, administrateur de cette PPE, ne nous a pas communiqué l'année et les coûts de ces travaux. <u>Pour la partie privative :</u> <ul style="list-style-type: none">Suite à notre visite, nous n'avons pas relevé de transformations particulières depuis la construction du bâtiment. De plus, le locataire nous a confirmé qu'aucuns travaux de rénovation n'ont été entrepris depuis son arrivée dans le logement.

6 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extrait du Cadastre	Commune de Nendaz	Mandant	29.11.2023
Déclarations des charges	Registre foncier de Sion	Mandant	17.01.2024
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	21.01.2024
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	21.01.2024
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	21.01.2024
Police d'assurance bâtiment	La Mobilière	FDM Fiduciaire Sàrl	01.07.2023
Plans et coupes du bâtiment	Atelier 4	FDM Fiduciaire Sàrl	14.12.2018
Acte constitutif PPE	Me Amédée Arlettaz, notaire	FDM Fiduciaire Sàrl	19.02.1971
Règlement de PPE	Immeuble Les Genets	FDM Fiduciaire Sàrl	14.05.1973
Procès-verbaux AG	PPE Les Genets	FDM Fiduciaire Sàrl	2021-2023
Comptes de la PPE	PPE Les Genets	FDM Fiduciaire Sàrl	2020-2022
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	06.02.2024
Visite effectuée le 06.02.2024	En compagnie du locataire		

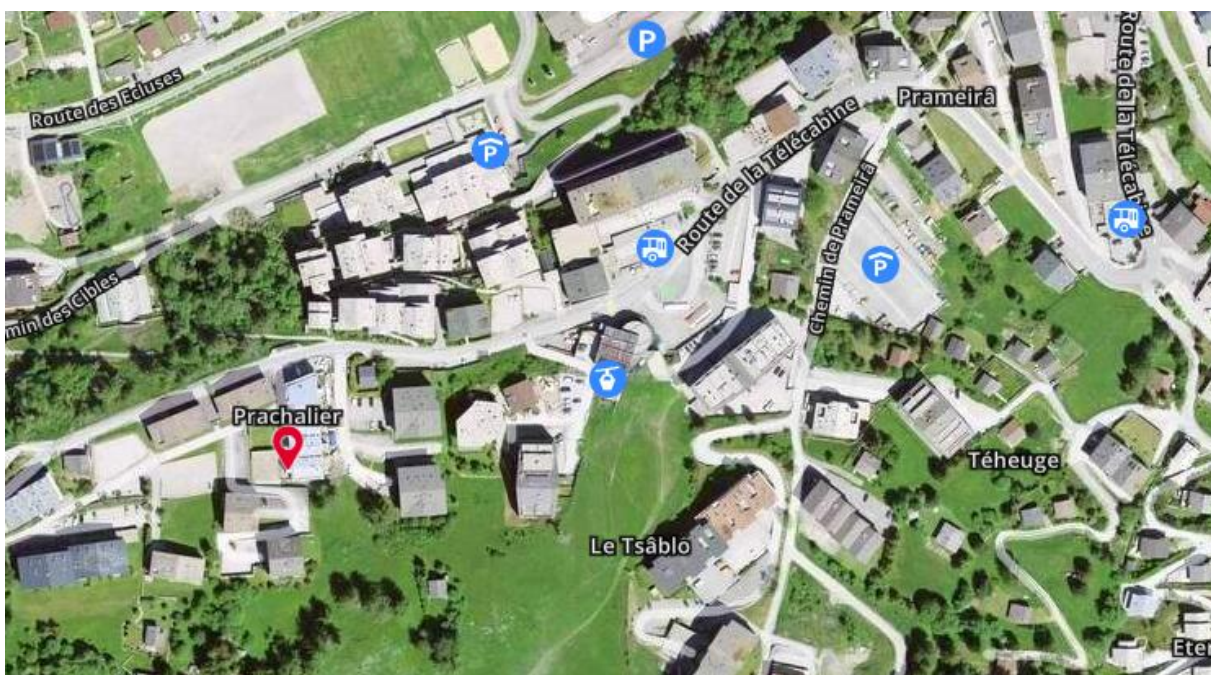
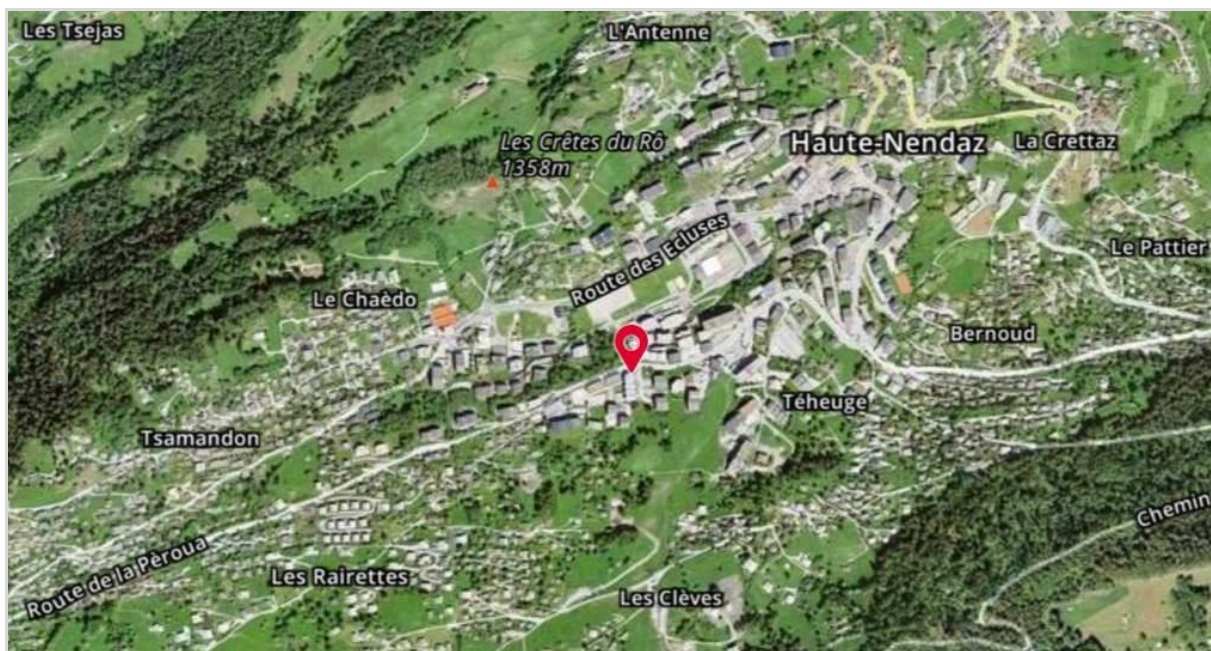
7 Descriptif général de l'objet

Nombre de niveaux	5
Type d'architecture	Bâtiment traditionnel en béton et bardage bois surmonté d'une toiture à deux pans
Usage actuel	Appartement de 2.5 pièces (en location)
Surface habitable brute	Env. 54.58 m ²
Surfaces des balcons	Env. 10.40 m ²
Surface pondérée	Env. 59.78 m ²
Etage	4 ^{ème}
Place de parc intérieure	1
Charges de PPE	5'880 CHF (<i>moyenne sur les 3 dernières années</i>)
Montant au fonds de rénovation	162'145.18 CHF au 31.12.2022
Attribution annuelle	100'000 CHF

Les surfaces indiquées ci-dessus ont été calculées grâce aux mesures prises lors de la visite. Nous nous réservons le droit de revoir la valeur si des différences de surfaces devraient être constatées ultérieurement.

La surface pondérée est calculée conformément aux recommandations émises par les associations professionnelles, à savoir en additionnant la surface brute de l'appartement et le 50% des surfaces des balcons. La cave n'est pas prise en considération.

7.1 Situation



7.2 Mobilité et environnement

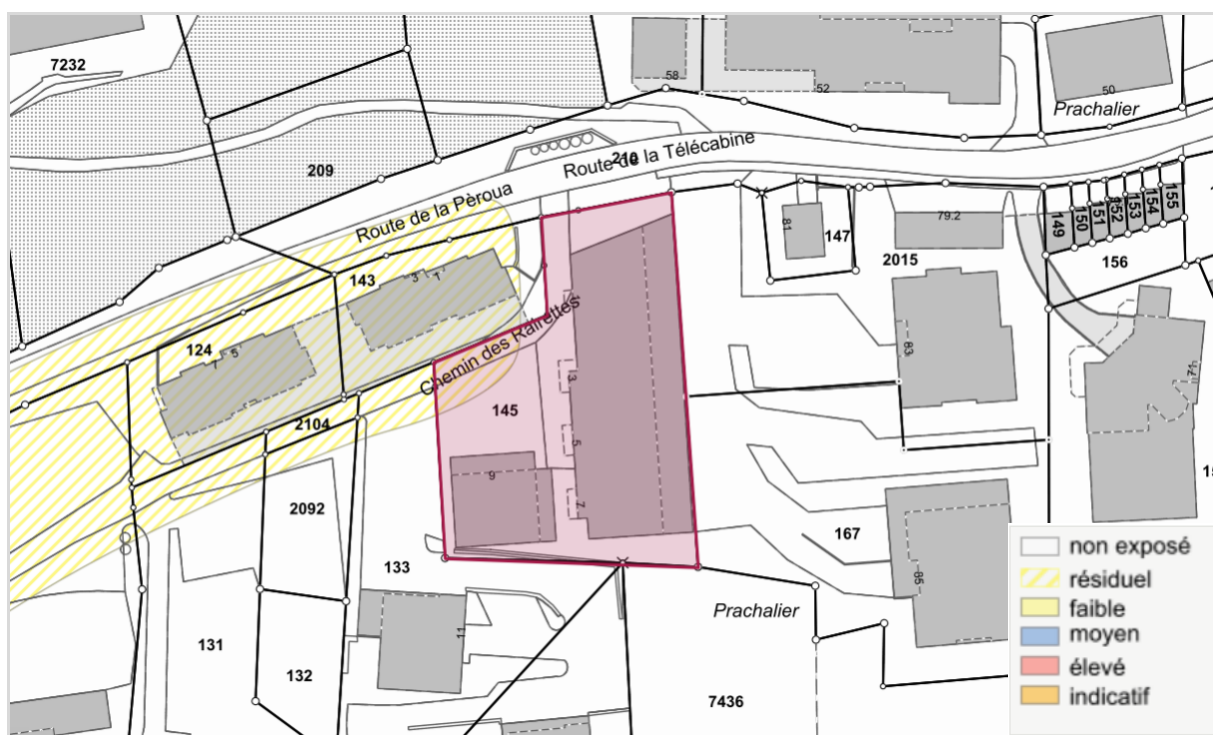
L'objet se situe à 3 minutes à pied de la télécabine Tracouet donnant accès à la station de ski Les 4 Vallées. La commune de situation offre la majorité des commodités (poste, banque, commerces).

Quartier, alentours	Prachalier, immeubles et chalets d'habitations, remontée mécanique
Nuisances	Faible
Relief	Légèrement en pente
Accès	Aisé depuis la route de la Péroua ou le chemin des Rairettes
Orientation de l'appartement	Est-Ouest (traversant)
Vue	Partiellement obstruée par des bâtiments

7.3 Plan cadastral, affectation et zone de dangers



Affectation : la parcelle est située en zone d'habitation.



Zone de dangers : La parcelle est partiellement répertoriée en zone de danger hydrologique de degré résiduel. Considérant l'environnement densément bâti ainsi que la faible partie répertoriée en danger résiduel, nous partons du postulat que les mesures y relatives ont été prises lors de la construction et que cela n'a pas d'impact sur la valeur.

7.4 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.

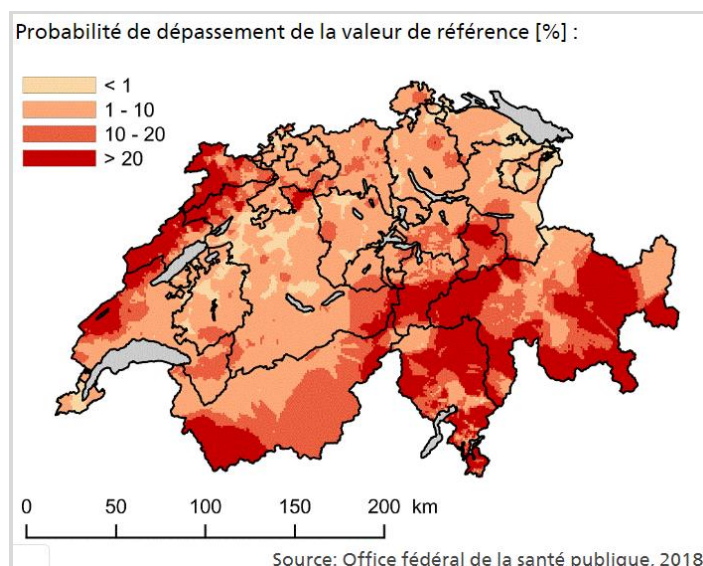
Amiante : Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant de 1971, il n'est pas exclu que certains éléments de construction en contiennent. Ce point ne peut toutefois être confirmé que par un spécialiste en la matière, par le biais de sondages.

Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer cas échéant les coûts liés à ces risques et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

Pour les immeubles construits avant 1991, tout propriétaire qui entreprend des travaux de transformation ou démolition soumis à autorisation doit procéder à un diagnostic de présence d'amiante, accompagné le cas échéant d'un programme d'assainissement en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, selon l'article 30^e de l'Ordonnance sur les constructions (OC) du canton du Valais, datée du 22.03.2017.

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 référence 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 (300Bq/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).

7.5 Monuments historiques, inventaire architectural

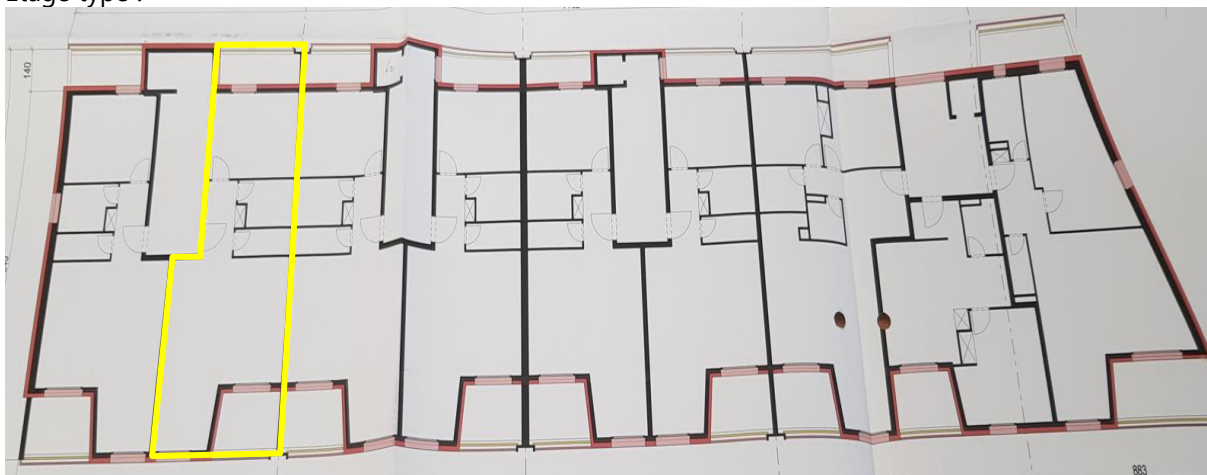
Le bâtiment n'est pas recensé au registre des bâtiments classés.

7.6 Possibilités de développement

L'analyse des éventuelles possibilités de développement ne fait pas partie de notre mandat.

7.7 Plans

Etage type :



L'appartement expertisé (en jaune) se situe dans le bâtiment A de la résidence les Genets au 4^{ème} étage et est traversant avec une orientation Est et Ouest.

7.8 Visite locale

Sous-sol et locaux communs



Buanderie



Buanderie



Accès locaux technique



Accès Cave



Garage



Garage



Place de parking n° 131

Extérieurs et environnement



Vue façade Est



Vue façade Nord



Vue façade Ouest



Vue façade Sud



Accès entrée A



Entrée A

Rez



Hall d'entrée et boîte au lettre



Escalier et ascenseur

4^{ème} étage



Pallier du 4^{ème}



Porte d'entrée de l'appartement n°154

Appartement



Hall d'entrée



Salon



Cuisine



Balcon orienté Est



Chambre



Balcon orienté Ouest



Salle de bains sans fenêtre

Éléments techniques



Fenêtre en bois avec vitrage double sans isolant



Radiateur avec vanne



Convecteur électrique

7.9 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 un descriptif sommaire des parties communes et privatives.

Parties communes :

Gros-œuvre en béton et bardage en bois, toiture à deux pans (non inspectée).

Revêtements des sols des parties communes en carrelage dans les étages et béton au sous-sol, crépis ou brut pour les murs et plafonds.

Production de chaleur par chaudière à gaz avec distribution par radiateur ou convecteur électrique.

Nous précisons que l'état général de l'immeuble peut être qualifié de « bon ».

Partie privative :

Revêtements des sols en carrelage ou parquet, mur en crépi, carrelage ou tapisserie et plafonds en plâtre peint.

Fenêtre en bois double vitrage sans isolant et avec volet roulant.

Sanitaires et cuisines avec équipements simples et d'origine.

Nous précisons que l'état général de l'appartement peut être qualifié de « très moyen » car même s'il est habitable, l'appartement est vétuste.

Remarque :

- FDM Fiduciaire Sàrl nous a informé que d'importants travaux ont été entrepris sur les façades et balcons, ainsi que pour l'isolation de la toiture et l'installation de panneaux photovoltaïques. Nous soulignons que l'enveloppe du bâtiment ne correspond que partiellement aux normes actuelles en matière d'isolation thermique. Cela est notamment dû au fait que les fenêtres n'ont pas été remplacées.
- La conception du bâtiment présente des défauts en matière d'isolation phonique.

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.

7.10 Droits réels

Type	Description
Parcelle de base n° 145 :	
Mention	Administrateur de la PPE : FDM Fiduciaire Sàrl
Servitude	Restriction au droit de construire à charge de B-F Nendaz Passage public à pied et pour tous véhicules en faveur de la commune municipale de Nendaz <i>Inscriptions considérées comme sans impact sur la valeur.</i>
Charge foncière et annotation	Aucune

8 Estimation

8.1 Méthodologie de l'expertise

L'expertise d'un lot de propriété collective se réfère généralement à un prix au m². La valeur intrinsèque n'est pas décomposée par le biais du calcul de l'ensemble de l'ouvrage.

Elle est usuellement directement fixée en rapport à la surface de plancher disponible. Elle comprend ainsi la quote-part de terrain, de construction, d'aménagements extérieurs et enfin de la marge de profits et risques de l'entrepreneur.

Nous précisons que l'objet analysé dans le présent rapport est actuellement loué. Toutefois, considérant la micro-situation ainsi que sa faculté d'utilisation en résidence secondaire (LRS) et de vente aux étrangers (LFAIE), ce bien pourrait parfaitement être destiné à un usage propre. Par ailleurs, afin de ne pas biaiser la valeur dudit bien et compte tenu du fait que les objets de ce type sont usuellement commercialisés sur la base d'une valeur PPE, la valeur de rendement ne nous paraît pas pertinente et n'est dès lors pas établie dans la présente expertise.

8.2 Valeur par lot

Pour une situation de cette qualité et compte tenu de la qualité de l'ensemble, le prix / m² à neuf estimé est de 8'300 CHF/m².

Ce montant tient compte des éléments suivants :

- Surface
- Situation, accès et environnement
- Ascenseur
- Vue et orientation
- Qualité de construction
- Année de construction/rénovation
- Affectation et distribution des locaux

Les paramètres suivants ont été pris en compte :

- Les surfaces des balcons sont pris en compte conformément aux recommandations en la matière, soit par moitié.
- La place de parc intérieure a été admise à 40'000 CHF.
- La vétusté du lot retenue dans nos calculs se base sur les constatations faites lors de la visite et correspond aux besoins actuels (minimum) en travaux pour la remise en état (rénovation sans amélioration du standard de qualité).
- Le différentiel entre la vétusté constatée sur les parties communes et le montant au fonds rénovation est pris en considération au prorata des millièmes. L'état du fond de rénovation au 31.12.2022 de 162'145.18 CHF est corrigé de 108'333 CHF (attributions 2023 et 2024 au fonds de rénovation au prorata temporis).

Compte tenu de ce qui précède, le calcul est le suivant :

Quote-parts et surfaces

	Quote-part 1,000	Surface brute (m2)	Balcon (m2)	Terrasse (m2)	Surface pondérée (m2)
Appartement	21.00	54.58	10.40	-	59.78

Vétusté des parties communes

Montant au fonds de rénovation	270,478	Vétusté des parties communes	1,500,000	Différentiel	-1,229,522
--------------------------------	---------	------------------------------	-----------	--------------	------------

Valeur PPE

	CHF/m2 à neuf	Valeur par lot à neuf	Jardin forfaitaire	Places de parc	Diff. vétusté commune / fds	Vétusté du lot	Valeur par lot à ce jour
Appartement	8,300	496,174		40,000	-25,820	-80,000	430,354

Soit une valeur par lot à ce jour arrondie de **430'000 CHF**, soit 6'524 CHF/m² (hors place de parking).

9 Analyse comparative

Nous 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, typologie, et surface habitable, correspondants approximativement au bien nous concernant.

Nous ne pouvons garantir la fiabilité des informations communiquées dans ces annonces.

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

(sources : ImmoScout24 / Comparis.ch)

9.1 Comparaison d'objets en vente



Appartement
3.5 pièces, 60 m², 3e étage
 «Pracondu 3.5 Zimmerwohnung 50 m von der Gondelbahn entfernt, Ski-in»
 1997 Haute-Nendaz
 CHF 435'000
 Prix de vente

Soit **7'250 CHF/m²** | Construction : inconnue | Surface pondérée de 60 m² | Situation : Route de la Péroua | Etage : 3^{ème} | Place de parc intérieure en sus (40'000 CHF).



2.5 pièces, 50m², CHF 459'000.-

Route de la télécabine, 1997 Haute-Nendaz

"Au pied de la piste, avec place de parking couverte"

Appartement avec un grand balcon ensoleillé toute l'année, situé en face du départ de la télécabine de Nendaz. Cet appartement est situé au 9^{ème} et dernier étage du bâtiment Christiania. Il se compose d'un espace de vie très lumineux avec une cuisine ouverte...



Soit 7'550 CHF/m² | Construction : 1976 | Surface pondérée de 55.5 m² | Situation : Route de la télécabine | Etage : 9^{ème} | Place de parc intérieure en sus (admise à 40'000 CHF).



3.5 pièces, 55m², CHF 420'000.-

1997 Haute-Nendaz

"SKI IN - SKI OUT"

Haute-Nendaz, station dynamique et réputée, permet d'accéder au domaine des 4 Vallées. Ce charmant appartement est vendu meublé et en très bon état. L'appartement a été récemment relooké dans un style contemporain et cosy. Son balcon lui offre une vue dégagée...

Soit 7'636 CHF/m² | Construction : 2006 | Surface pondérée de 55 m² | Situation : Route de la Télécabine 85 | Etage : 4^{ème} | Place de parc intérieure en sus (35'000 CHF).

10 Valeur vénale

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. Elle est ainsi basée sur la valeur par lot arrondie, soit

430'000 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

390'000 CHF
(430'000 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 21 février 2024



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



Marina Burgener
Junior Consultant

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 Sion-Hérens-Conthey, représenté par M. Fabrice Rapalli, préposé (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.

Annexes

2061	bâtiment a)	920	
	piscine b)	246	
	place	754	37700
	chemin	141	7050

PPE Propriétaires :

50458
36/1000

50459	11/1000
50460	11/1000
50461	11/1000
50462	11/1000
50463	11/1000
50464	11/1000
50465	15/1000
50466	10/1000
50467	15/1000
50468	13/1000
50469	13/1000
50470	13/1000
50471	13/1000
50472	13/1000
50473	19/1000
50474	30/1000
50475	17/1000
50476	17/1000
50477	17/1000
50478	17/1000
50479	17/1000
50480	17/1000
50481	17/1000
50482	22/1000
50483	13/1000
50484	22/1000
50485	19/1000
50486	19/1000
50487	19/1000
50488	19/1000
50489	19/1000
50490	19/1000
50491	25/1000
50492	15/1000
50493	25/1000
50494	21/1000
50495	21/1000
50496	21/1000
50497	21/1000
50498	21/1000
50499	21/1000
50500	27/1000
50501	44/1000
50502	23/1000
50503	26/1000
50504	23/1000
50505	26/1000
50506	49/1000
50508	30/1000
50509	19/1000

3233-1971
Const. PPE

47107-3.2.1995
Mod. PPE

Commune de Nendaz
Le teneur de cadastre
29 NOV. 2023

Dossier No 2
"LES GENEYS"

"Registre foncier cantonal"

Form N° 1 f/d 1976

LEGENDE : Etat descriptif et des contenances
LEGENDE : Beschreibung und Inhalt

1) Classification : A = agricole - Eventuellement : %
Klassifizierung : L = Landwirtschaft - Eventuell : %

Edition :
Aufgabe :

PPE N° / StWE Nr.: 50495		Quote-part / Anteilsquote : 21/1000		Parcelle de base N° / Grund-parzelle Nr. : 145		Plan N° / Plan Nr.: 3		Nom local / Lokalname : PRACHALIER		Commune / Gemeinde : COMMUNE DE NENDAZ	
Situation Lage	Objet du droit exclusif Sonderrecht	1) Cl. KI.	appartement No 154 cave No 52	Taxes cadastrales		Mutations P. J. N° Mutations Beleg Nr.	Propriétaires Eigenümer	Mutations P. J. N° Handänderungen Beleg Nr.			
				Biens-fonds Grundgüter	Bâtiments Gebäude						
		100 100		940	75350	3233 1971 Const. PPE					

"LES GENETS"

Commune de Nendaz
Le teneur de cadastre
Ossini
29 NOV. 2023

PPE N° / StWE Nr. : 50458		Quote-part /Anteilsquote : 36/1000		Parcelle de base N° / Grund-parzelle Nr. : 145	Plan N° /Plan Nr. : 3	Nom local /Lokalname : PRACHALIER	Commune / Gemeinde : COMMUNE DE NENDAZ		Mutations P.J. N° Handänderungen Beleg Nr.
Situation Lage	Objet du droit exclusif Sonderrecht	1) Cl. Kl.	Taxes cadastrales Katasterschätzungen		Mutations P.J. N° Mutations Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	108/3888	63571-16.3.2004 63570-16.3.2004 7695-25.9.2018	Mutations P.J. N° Handänderungen Beleg Nr.
			Biens-fonds Grundgüter	Bâtiments Gebäude					
						Jaton Nicole de Marcel et de Jean-Mairet Nadine Naissance : 16.01.1961	54/3888	63592-18.3.2004 74357-27.3.2009 7695-25.9.2018	63571-16.3.2004 63570-16.3.2004 7695-25.9.2018
						Guentensperger Armin de Armin et de Speich Irma Naissance : 30.03.1953	54/3888	63592-18.3.2004 74357-27.3.2009 7695-25.9.2018	63592-18.3.2004 74357-27.3.2009 7695-25.9.2018
						Eichenberger Lilli de Arthur et de Ruckstuhl Mathilde Epouse de Guentensperger Armin Naissance : 26.07.1953	1/72	64102-9.6.2004	64102-9.6.2004
						Urben Jacky de Ulrich et de Berney Janine Pierrette Naissance : 30.09.1974	1/72	64102-9.6.2004	64102-9.6.2004
						Theintz Larissa de Norbert et de Mermoud Françoise Elise Epouse de Urben Jacky Naissance : 30.09.1974	2/72	67648-2.3.2006	67648-2.3.2006
						Gossauer Isabelle Anne de Pierre et de Meier Zili Epouse de Ducret Christian Naissance : 23.11.1965	54/3888	67873-7.4.2006 67873-7.4.2006	67873-7.4.2006 67873-7.4.2006
						Sansum Nigel Paul de Terence John et de Page Irene Anne Naissance : 23.04.1964	54/3888	7695-25.9.2018	7695-25.9.2018
						Parry Kathryn Emma de Peter et de Birt Maureen Ann Epouse de Sansum Nigel Paul Naissance : 10.03.1964	2/72	70261-23.4.2007	70261-23.4.2007
						De Peic Sibyl, Patricia de Stevan et de Born Maria Naissance : 27.02.1951	108/3888	73225-2.9.2008 73225-2.9.2008 7695-25.9.2018 6835-23.8.2019	73225-2.9.2008 73225-2.9.2008 7695-25.9.2018 6835-23.8.2019
						Marano Claudio de Orlando et de Maturano Carmela Naissance : 05.10.1968	1/72	73469-17.10.2008	73469-17.10.2008
						Gaignage Alain de Georges et de Comps Françoise Naissance : 20.12.1971	1/72	73469-17.10.2008	73469-17.10.2008
						Lanteri Caterina de Arnaldo et de Donini Marzia Epouse de Gaignage Alain Naissance : 20.12.1975	1/72	73469-17.10.2008	73469-17.10.2008

1) Classification : A = agricole - Eventuellement : %
Klassifizierung : L = Landwirtschaft - Eventuell : %

LEGENDE : Propriété par étages
LEGENDE : Stockwerk

PPE N° / StWE Nr.: 50458		Quote-part / Anteilsquote : 36/1000		Parcelle de base N° / Grund-parzelle Nr. : 145		Plan N° / Plan Nr. : 3		Nom local / Lokalname : PRACHALIER		Commune / Gemeinde : COMMUNE DE NENDAZ	
Situation Lage	Objet du droit exclusif Sonderrecht	1) Cl. KI.	Taxes cadastrales Katasterschätzungen		Mutations P. J. N° Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P. J. N° Handänderungen Beleg Nr.				
			Biens-fonds Grundgüter	Bâtiments Gebäude							
						Risse Xavier Auguste de Paul et de Gendre Régine Naissance : 07.06.1975	54/3888 8784-11.8.2016 7695-25.9.2018				
						Berset Valérie de Michel et de Wiedmer Brigitte Epouse de Risse Xavier Auguste Naissance : 11.10.1976	54/3888 8784-11.8.2016 7695-25.9.2018				
						Rychter Nadine, Carola de Berner et de Mischler Erika Epouse de Göritz Jan Naissance : 26.07.1979	2/72 9343-30.8.2016				
						Piot Enguerrand, Claude de Jacques et de Kovinger Catherine Naissance : 10.07.1980	108/3888 7695-25.9.2018				
						de Carvalho Vilela Simeao de Simeao Veiga Vilela et de Monteiro de Carvalho Maria Célia Naissance : 12.10.1975	1/2 de 2/72 5207-26.6.2019				
						Fialho Véronique de Francisco José Espadinha et de Custodia Jorge Viana Epouse de de Carvalho Vilela Simeao Naissance : 13.04.1981	1/2 de 2/72 5207-26.6.2019				
						Sevaljevic Milan de Jovan et de Banderet Chantal Naissance : 22.09.1970	108/3888 8385-20.10.2020				
						Ferrini Walter de Lorenzo et de Malerba Maria Naissance : 01.12.1974	1/2 de 2/72 4699-28.5.2021				
						Gayet Mathieu, Frédéric Laurent de Michel et de Martinon Anne Naissance : 02.07.1977	1/2 de 2/72 4699-28.5.2021				
						Carrard Raphaël de Ami Ulysse et de Maillard Eveline Elisabeth Naissance : 05.02.1974	1/2 de 2/72 5107-10.6.2021				
						Favey Sandra Barbara de André Samuel et de Seewer Anna Barbara Epouse de Carrard Raphaël Naissance : 12.10.1973	1/2 de 2/72 5107-10.6.2021				
						Bornet Méry de Michel et de Gillioz Josette Naissance : 20.06.1979	2/72 9290-27.10.2021				
						Amacker Amédée	1/2 de 108/3888 6705-28.7.2022				

1) Classification : A = agricole - Eventuellement : %
Klassifizierung : L = Landwirtschaft - Eventuell : %

PPE N° / SWE Nr.: 50458		Quote-part / Anteilsquote : 36/1000		Parcelle de base N° / Grund-parzelle Nr. : 145		Plan N° / Plan Nr. : 3		Nom local / Lokalname : PRACHALLER		Commune / Gemeinde : COMMUNE DE NENDAZ	
Situation Lage	Objet du droit exclusif Sonderrecht	1) Cl. Kl.	Taxes cadastrales Katasterschätzungen		Mutations P.J. N° Mutationen Beleg Nr.		Propriétaires Eigentümer		Mutations P.J. N° Handänderungen Beleg Nr.		
			Biens-fonds Grundgüter	Bâtimnts Gebäude							
<p>de Meinrad et de Elsig Elisabeth Naissance : 18.02.1964</p> <p>Schenk Regina de Gottfried et de Liniger Elisabeth Epouse de Amacker Amédée Naissance : 28.02.1967</p> <p>Haftbaradaran Jaleh de Hossein et de Mani Aghdas Naissance : 15.11.1964</p> <p>Targheta Sabrina, Marlène de Romolo et de Blanchard Marlène Naissance : 07.11.1970</p>											

"LES GENETS"

Commune de Nendaz
Le teneur de cadastre
Buchmann
29 NOV. 2022

DECLARATION DES CHARGES

Commune de **NENDAZ**

Propriétaire(s)	SCHALLER Rose-Marie
Parcelle(s)	50495, 2/72 de 50458

Il n'existe aucune hypothèque ni saisie sur les immeubles décrits ci-dessus
(RG = Répartition du Gage / GC = Gage Collectif / D = Droit / CH = Charge)

- PJ 62600-2003 de Fr. 150'000.-- : Cédule hypothécaire en faveur du Porteur en 1^{er} rang. s/tout
- PJ-2023-9417 : de Fr. 78'500.-- : Restriction du droit d'aliéner (réalisation du gage) en faveur de l'OP Sion Hérens Conthey. s/tout

Demeurent réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.
Les hypothèques légales indirectes prennent rang par leur date d'inscription au Registre Foncier.
N.B. : La déclaration concernant les servitudes n'est pas exhaustive. Elle est donnée sans aucune garantie.

Situation au 6 décembre 2023
Sion, le 7. décembre 2023
Réf. : md



Déclaration Fr. 20.00