

RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

Mandant	Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont, par l'entremise de M. Mauro Giannini, substitut
Propriétaires	Mme Marigona Kadriu (copropriété simple 1/2) M. Baskim Kadriu (copropriété simple 1/2)
Adresse de l'objet	Avenue de Fully 25, 1920 Martigny
Parcelle de base	1223, de 2'738 m ²
Feuillets de PPE	3692, correspondant à l'appartement n°87 situé au rez-de-chaussée et à la cave n°67 au sous-sol 3723, correspondant au garage n°7 au sous-sol
Part de copropriété	3723-10, correspondant à la place de parc intérieure lettre K dans le garage n° 7 au sous-sol
Usage actuel	Appartement de 4 pièces avec une place de parc intérieure

Valeur de liquidation 400'000 CHF



SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DU MANDAT	3
2	VOLATILITÉ ACCRUE DU MARCHÉ.....	3
3	CONSIDERATIONS RELATIVES A LA DURABILITE	3
4	ETHIQUE ET DÉONTOLOGIE.....	4
5	OBJET DU MANDAT.....	4
6	DOCUMENTATION.....	4
7	DESCRIPTIF GENERAL DE L'OBJET	5
7.1	Situation	5
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
7.1	Loi sur l'énergie	9
7.2	Monuments historiques, inventaire architectural.....	9
7.3	Possibilités de développement.....	9
7.4	Plan.....	10
7.5	Visite locale	12
7.6	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux.....	15
7.7	Droits réels	16
8	ESTIMATION.....	17
8.1	Méthodologie de l'expertise.....	17
8.2	Valeur par lot.....	17
8.3	Etude comparative	18
8.3.1	Comparaison d'objet en vente	18
9	VALEUR VENALE.....	19
10	VALEUR DE LIQUIDATION.....	19
11	VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES	20
11.1	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. Mauro Giannini, substitut, 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	Martigny
Adresse	Avenue de Fully 25, 1920 Martigny
N° de parcelle de base	1223
Surface de la parcelle de base	2'738 m ²
Emprise au sol du bâtiment	665 m ²
N° de feuillets et millièmes	3692, 28/1000e, droit exclusif sur l'appartement n°87 situé au rez-de-chaussée et la cave n°67 au sous-sol avec servitude de jouissance et d'utilisation exclusive du jardin n° 5 3723, 78/1000e, droit exclusif sur le garage n°7 situé au sous-sol
Part de copropriété	3723-10, 1/26, correspondant à la place de parc intérieure lettre K
Année de construction	1970
Volume du bâtiment	Inconnu
Valeur d'assurance	10'780'000 CHF au 01.01.2023
Dernières transformations	<u>Pour les parties communes :</u> 2023/2024 : Changement de la distribution sanitaire au sous-sol pour CHF 100'000. 2023/2024 : Passage au chauffage à distance pour CHF 45'000. 2020 : Remplacement des portes d'entrée au n°23 et n°25 pour CHF 35'000. <u>Pour la partie privative :</u> Suite à notre visite, nous n'avons constaté aucune transformation notable depuis la construction du bâtiment. De plus, la propriétaire nous a confirmé qu'aucuns travaux n'avaient été effectués depuis leur arrivée il y a 9 ans.

6 Documentation

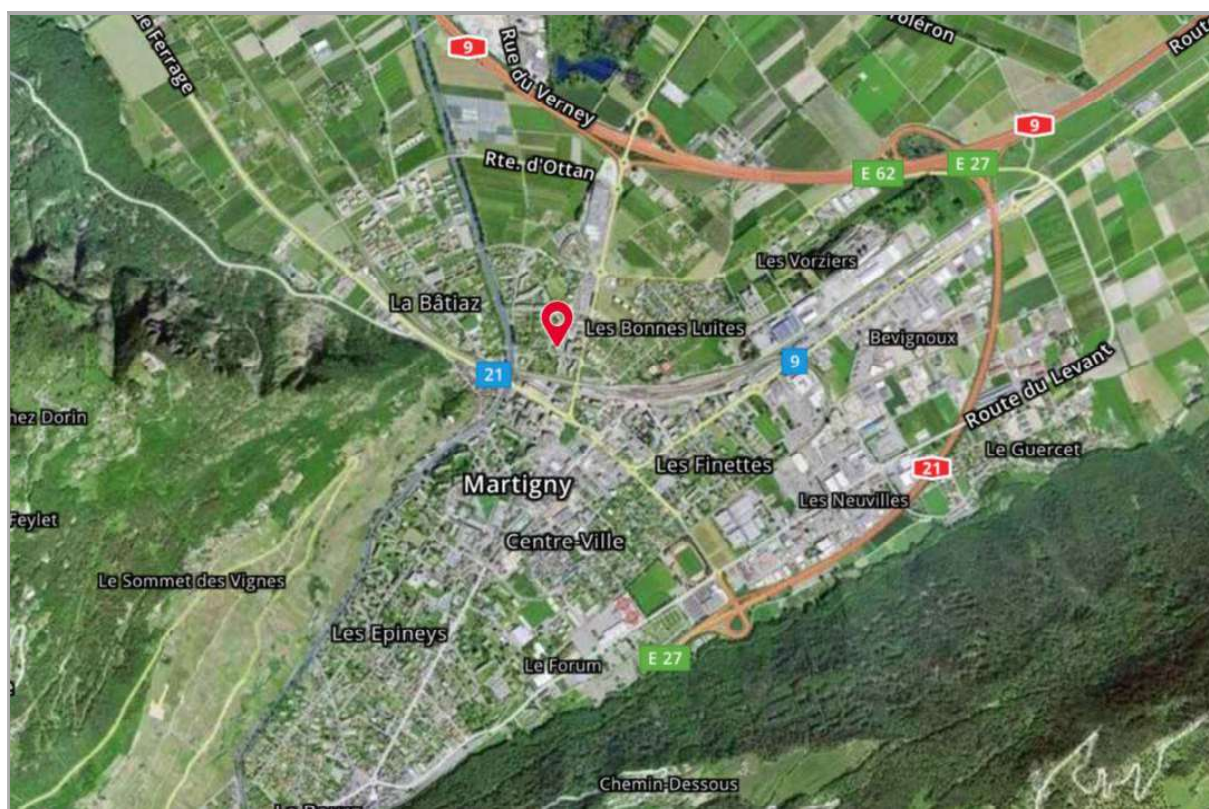
Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extraits du Registre Foncier	Registre foncier Martigny	Mandant	28.05.2024
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	12.07.2024
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	12.07.2024
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	12.07.2024
Police d'assurance	Allianz	Fiduciaire Bender SA	01.01.2023
Règlement des constructions	Commune de Martigny	CBRE	01.01.2018
Plans	Inconnu	Fiduciaire Bender SA	Inconnu
Acte constitutif de la PPE	Etude de Me Ribordy	Fiduciaire Bender SA	27.06.1969
Règlement de PPE	Etude de Me Ribordy	Fiduciaire Bender SA	27.06.1969
Comptes de la PPE	Fiduciaire Bender SA	Fiduciaire Bender SA	2021-2023
PV Assemblées Générales PPE	Fiduciaire Bender SA	Fiduciaire Bender SA	2021-2023
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	11.07.2024
Visite effectuée le 11.07.2024	En compagnie de la propriétaire		

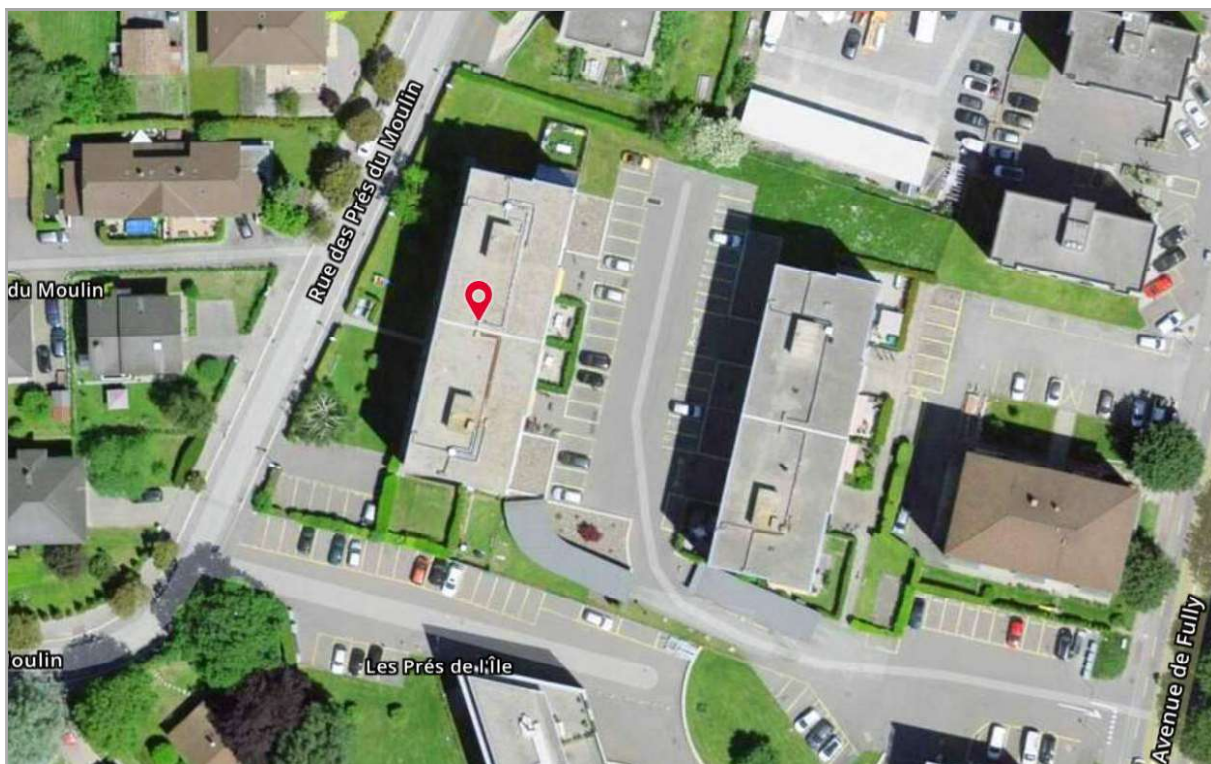
7 Descriptif général de l'objet

Nombre de niveaux	7 incluant le sous-sol
Type d'architecture	Gros-œuvre en béton surmonté d'une toiture plate
Usage actuel	Appartement de 4 pièces avec une place de parc intérieure
Surface habitable nette	Env. 95.40 m ²
Surface habitable brute	Env. 114 m ²
Surface de jardin	Env. 45 m ²
Etage	Rez-de-chaussée
Place de parc intérieure	1
Charges de PPE	2'645 CHF (moyenne des charges des années 2021 à 2023)
Montant au fonds de rénovation	240'594 CHF au 31.06.2023
Attribution annuelle	25'000 CHF

Les surfaces ci-dessus ont été reprises des plans remis. La cave n'est pas prise en considération. Aucune calculation spécifique n'a été réalisée sur place.

7.1 Situation



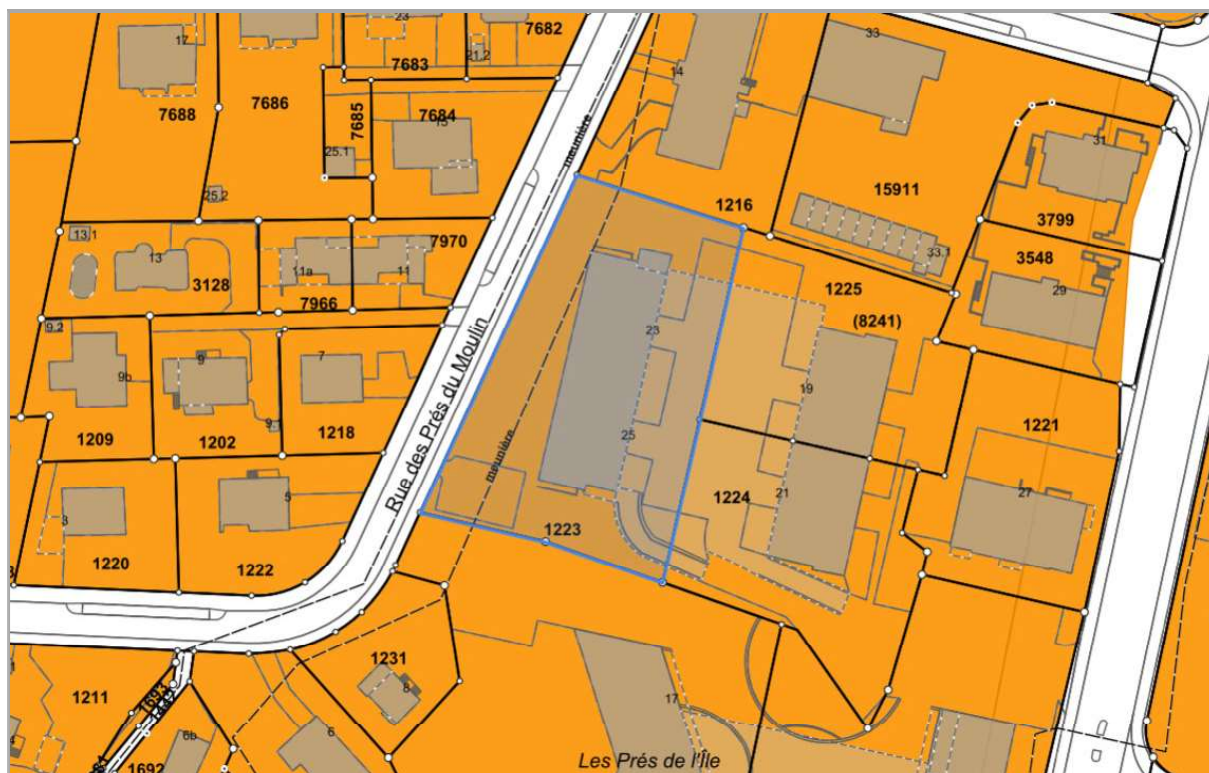


7.2 Mobilité et environnement

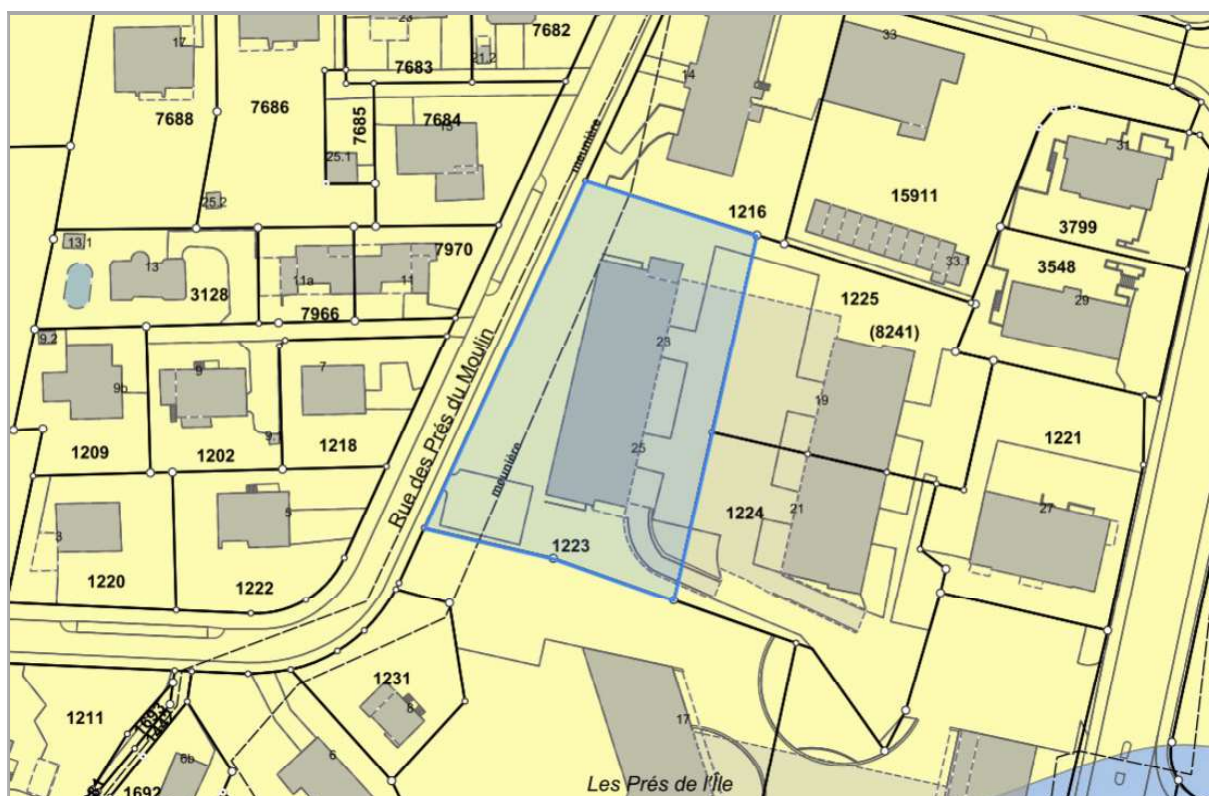
L'objet se situe à 4 minutes en voiture de la gare CFF et de la Place Centrale. La commune de situation offre toutes les commodités (poste, banque, commerces, gare, école primaire et secondaire).

Quartier, alentours	Immeubles résidentiels, commerces, gare CFF
Nuisances	Faibles
Relief	Plat
Accès	Aisé
Vue	Sans dégagement particulier

7.3 Plan cadastral, affectation et zone de dangers



Affectation : La parcelle est située en zone d'habitat collectif B (R3).



Zone de dangers : La parcelle de base est répertoriée en zone de dangers d'inondation de la Dranse, de degré faible. Étant donné que c'est un environnement bâti et compte tenu du niveau de danger signalé, nous considérons que les mesures y relatives ont été prises lors de la construction du bâtiment et que cela n'affecte pas la valeur de la propriété.

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 et il n'y a aucun indice pouvant laisser penser à un quelconque risque écologique.

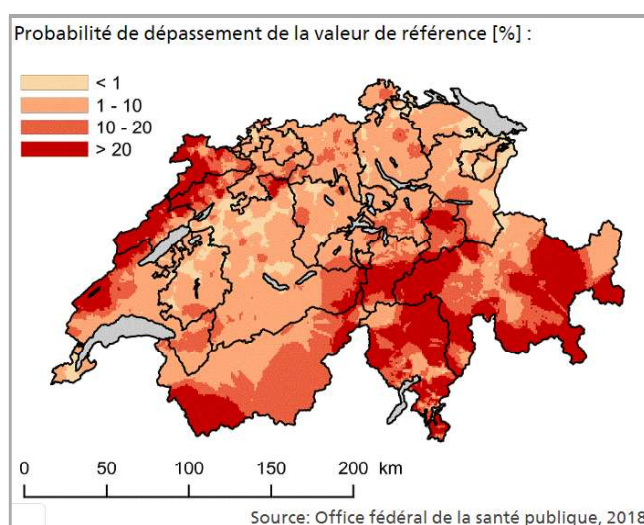
Amiante : Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant de 1970, il n'est pas exclu que certains éléments de construction en contiennent. Ce point ne peut toutefois être confirmé 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 amiante du bâtiment selon l'article 103a "diagnostic amiante" de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), en application dès le 1^{er} mars 2011.

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).

7.1 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.

7.2 Monuments historiques, inventaire architectural

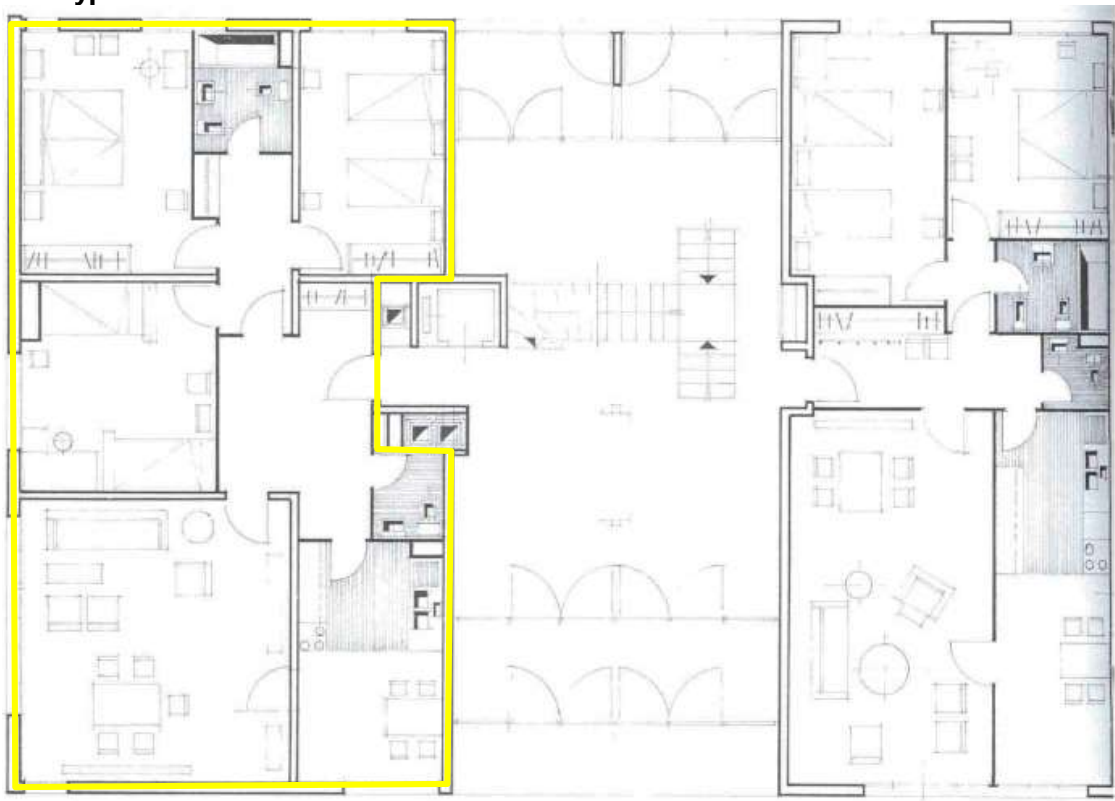
Le bâtiment n'est pas recensé au registre des bâtiments classés.

7.3 Possibilités de développement

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

7.4 Plan

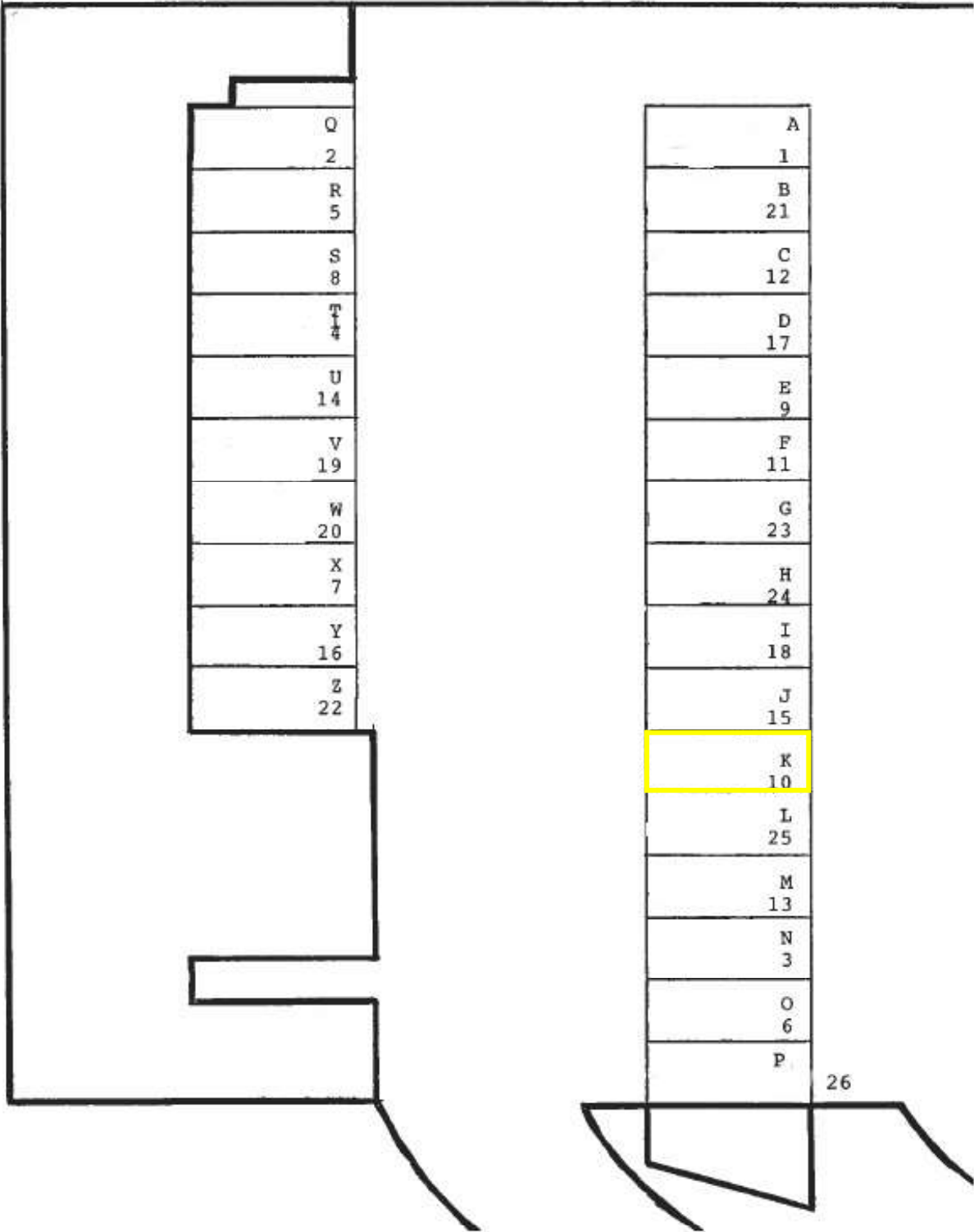
Plan type bâtiment entrée n°25 :



Plan des locaux communs, entrée n°25 :



Plan du garage :



7.5 Visite locale

Extérieurs et environnement



Vue angle Sud-Est



Vue angle Nord-Est



Vue angle Nord-Ouest



Vue façade Sud



Entrée parking souterrain



Places de parking extérieures



Entrée n°25



Boîte aux lettres

Sous-sol et locaux communs



Hall d'entrée



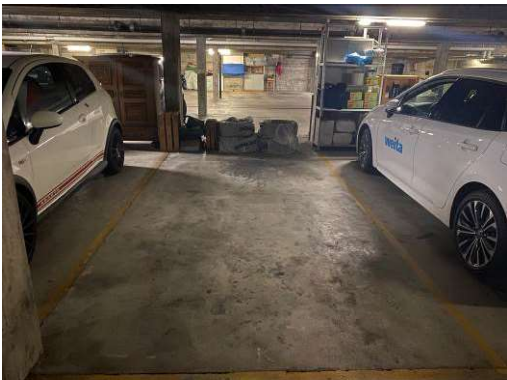
Buanderie



Entrée parking souterrain



Parking souterrain



Place de parking K



Caves

Appartement n°87



Cuisine



Séjour



Couloir de distribution



Chambre #1



Chambre #2



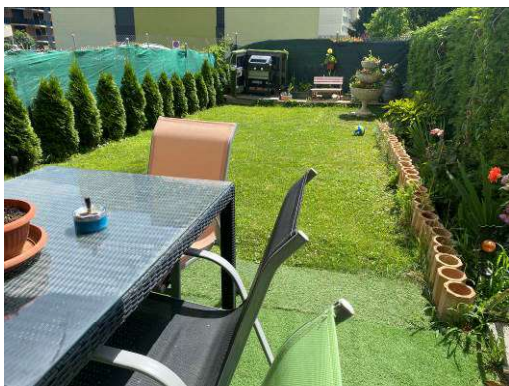
Chambre #3



Salle de bain



WC séparé



Terrasse | Jardin



Terrasse | Jardin | Toile de tente en tissu

Éléments techniques



Fenêtre PVC avec double vitrage



Rafrâichissements de peinture à prévoir

Remarque : Lors de notre visite, nous n'avons pas pu accéder aux locaux techniques du bâtiment. Selon les informations à notre disposition, l'immeuble est alimenté avec un chauffage à distance.

7.6 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 du bâtiment.

Nous précisons, en premier lieu, que l'état général de l'immeuble peut être qualifié de « moyen ». Basé sur les informations obtenues, nous notons qu'aucuns travaux de rénovation n'a été entrepris sur la façade ou la toiture du bâtiment depuis sa construction en 1970. L'aménagement intérieur des parties communes a été correctement entretenu, mais reste vétuste. Gros-œuvre en béton, toiture plate (non-inspectée), façades crépies, chauffage à distance (selon les informations à notre disposition) avec distribution par radiateur. Nous n'avons pas eu accès au local technique lors de la visite et émettons une réserve à cet égard.

L'état général de l'appartement est à considérer comme « moyen à mauvais ». Des légers dommages aux murs et aux encadrements des portes ainsi que de la moisissure dans la salle de bain et autour des fenêtres sont présents. Aucuns travaux de rafraîchissement n'ont été effectués depuis l'achat par les propriétaires actuels en 2015 et un manque d'entretien continu est à noter. Aucune information n'a pu être obtenue quant aux travaux effectués avant 2015. Cependant, compte tenu de l'état d'usage de la cuisine et des sanitaires, nous supposons que seuls des travaux d'entretien courant ont été réalisés. Le revêtement des sols est en carrelage ou parquet, les murs intérieurs sont en crépi ou faïence et les plafonds sont en crépi. L'appartement est équipé de fenêtres en PVC avec double vitrage et de stores à rouleau. Il y a une toile de tente manuelle en tissu dans le jardin. Les équipements de la cuisine et des sanitaires sont de qualité standard.

Un rafraîchissement des revêtements de sols, murs et plafonds ainsi que le remplacement de certains appareils de cuisine ou équipements sanitaires s'avèreraient nécessaire le cas échéant.

Remarques :

- L'enveloppe du bâtiment est d'origine et ne correspond pas aux normes actuelles en matière d'isolation thermique.
- 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.

7.7 Droits réels

Type	Description
<u>Parcelle de base n° 1223 :</u>	
Mentions	Règlement d'administration et d'utilisation Administrateur de la PPE : Fiduciaire Bender SA
Servitudes	Servitude de jouissance exclusive du jardin n° 5 en faveur de la PPE/3690/3691/3692 Utilisation exclusive du jardin n°5 en faveur de la PPE/3690/3691/3692
Charge foncière et annotation	Passage à pied et pour tous véhicule en faveur et à charge des B-F Martigny/1224/1225/3637/8241 et DDP 8241 Aucune
<u>Feuillet PPE n° 3692 :</u>	
Servitude	Servitude de jouissance exclusive du jardin n°5 à charge de B-F 1223
Annotation	Restriction du droit d'aliéner en faveur de l'office des poursuites des districts de Martigny et Entremont
Mention, charge foncière	Aucune
<u>Feuillet PPE n° 3723 :</u>	
Annotations	Suppression d'un droit de préemption légal Interdiction de liciter pour une durée de 30 ans, jusqu'au 14.01.2001
Mention, servitude, charge foncière	Aucune
<u>Feuillet PPE n° 3723-10 :</u>	
Annotation	Restriction du droit d'aliéner en faveur de l'office des poursuites des districts de Martigny et Entremont
Mention, servitude, charge foncière	Aucune

Remarque : Nous tenons à souligner que la place de parking attribuée au lot est indiquée comme étant la place K selon les informations obtenues lors de la visite et confirmée par l'administrateur. Cependant, nous ne disposons pas de la pièce justificative nécessaire pour confirmer ce lettrage. Par conséquent, nous émettons une réserve à cet égard.

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.

La valeur 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.

S'agissant d'un objet dont les qualités le destinent tant à un usage propre qu'à un placement pour un rendement, nous établissons également une valeur de rendement dans la présente estimation. Cette dernière se base sur le revenu net théorique capitalisé par un taux qui comprend les frais financiers (coût des fonds étrangers et rémunération des fonds propres) ainsi que des primes de risques et postes de charges afférentes à l'objet, qui dépendent de sa situation, de son niveau d'entretien et du niveau des loyers pratiqués.

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 5'000 CHF/m².

Ce montant tient compte des éléments suivants :

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

Les paramètres suivants ont été pris en compte :

- Une valeur forfaitaire de 10'000 CHF est admise pour le jardin.
- La place de parking intérieure est admise à 20'000 CHF.
- Le différentiel entre la vétusté constatée sur les parties communes et le montant au fonds rénovation est pris en considération au prorata des millièmes. Nous précisons que nous avons ajouté un montant de 25'000 CHF au fonds de rénovation afin de tenir compte de son approvisionnement pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024.
- 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).

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

Quote-parts et surfaces

	Quote-part 1,000	Surface brute (m ²)	Balcon (m ²)	Terrasse (m ²)	Surface pondérée (m ²)
Appartement n°87	28.00	114.00	-	-	114.00

Vétusté des parties communes

Montant au fonds de rénovation	265,594	Vétusté des parties communes	1,500,000	Différentiel	-1,234,406
--------------------------------	---------	------------------------------	-----------	--------------	------------

Valeur PPE

	CHF/m ² 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 n°87	5,000	570,000	10,000	20,000	-34,563	-120,000	445,437

Soit une valeur par lot à ce jour arrondie de **445'000 CHF**, soit 3'728 CHF/m² (hors place de parking).

8.3 Etude comparative

Nous présentons ci-après une étude comparative basée sur des annonces de vente et de location (prix offerts).

Les annonces ont été recherchées en fonction des critères : commune, standard de qualité, typologie, et surface habitable, correspondants approximativement au bien nous concernant. Nous présentons donc une liste des biens situés dans les environs. Nous ne pouvons garantir la fiabilité des informations communiquées dans ces annonces.

Par ailleurs, en ce qui concerne la vente, s'agissant de prix affichés, une différence substantielle pourrait être constatée avec le prix de transaction.

(sources : www.comparis.ch, www.immoscount24.ch)

8.3.1 Comparaison d'objet en vente



4 pièces, 118m², CHF 470'000.-

📍 1920 Martigny

"Superbe appartement traversant 4.5 pces de 118 m2 au centre Martigny !"

* MARTIGNY * Spacieux appartement de 4.5 pièces avec double balcon, au centre de Martigny ! Cet appartement traversant, d'une surface habitable d'environ 118 m², situé au 4^{ème} étage d'un immeuble avec ascenseur, offre un cadre de vie idéal pour un couple ou...

Soit 3'659 CHF/m² | Construction : 1973 | Surface pondérée de 123 m² | Situation : Centre de Martigny | Etage : 4^{ème} | Places de parc intérieure inclus dans le prix (CHF 20'000)



4.5 pièces, 108m², CHF 493'000.-

📍 Rue des Follaterres 14, 1920 Martigny

"OPPORTUNITE - 4.5 pièces au 2^{ème} étage"

Opportunité exceptionnelle : magnifiques appartements à Martigny Niché dans un emplacement privilégié, juste derrière la gare de...

Soit 4'565 CHF/m² | Construction : 2007 (rénové 2015) | Surface pondérée de 108 m² | Situation : Rue des Follaterres 14 | Etage : R.D.C. | 2 place de parc extérieur (CHF 15'000/place) en sus



4.5 pièces, 124m², CHF 490'000.–

1920 Martigny

"Magnifique appartement 4.5 pces de plus de 124 m² à Martigny !"

* MARTIGNY * Spacieux appartement de 4.5 pièces avec balcon (fermé), proche du centre de Martigny. Cet appartement traversant, d'une surface habitable d'environ 120 m² (surface de vente : 124.8 m²), situé au 3^{ème} étage d'un immeuble avec ascenseur, offre un...



Soit 4'565 CHF/m² | Construction : 1970 | Surface pondérée de 142 m² | Situation : Avenue de Fully | Etage : 3^{ème} | Place de parking dans garage souterrain (CHF 20'000) en sus



4.5 pièces, 109m², CHF 457'000.–

1920 Martigny

"Dernier étage avec vue panoramique"

UNE EXCLUSIVITÉ BERRA IMMOBILIER Disponible de suite ! Appartement de 4.5 pièces en très bon état situé au 5^{ème} et dernier étage d'un immeuble construit en 1973 à la Route de Fully à Martigny. D'une surface habitable de 109m² et avec un balcon orienté Sud de 11m² il se compose de la manière suivante : - Entrée avec penderie - WC visiteur avec lavabo - Cuisine dinatoire équipée et séparée avec accès balcon Sud - Séjour avec accès balcon - Espace nuit bien délimité avec de nombreuses armoires murales - 3 chambres...



Soit 3'991 CHF/m² | Construction : 1973 | Surface pondérée de 114.5 m² | Situation : Avenue de Fully | Etage : 5^{ème} | Garage box fermé (CHF 38'000) en sus

9 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

445'000 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.

10 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

400'000 CHF

(445'000 CHF - 10%).

11 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 16.07.2024



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



Marina Burgener
Junior Consultant | Valuation and Advisory

11.1 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 vu et 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.