

RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

Mandant	Office des Poursuites des districts de Martigny et Entremont, par M. Mauro Giannini, substitut
Propriétaire	Mme Teresa Zambaz
Adresse de l'objet	Rue Principale 17, 1932 Bovernier (Les Valettes)
N° de parcelle et surface	377, de 256 m ²
Usage actuel	Maison individuelle désaffectée

Valeur de liquidation 90'000 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.....	7
7.5	Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon.....	8
7.6	Loi sur l’énergie.....	10
7.7	Monuments historiques, inventaire architectural.....	10
7.8	Possibilités de développement	10
7.9	Visite locale.....	10
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
10	VALEUR VENALE.....	18
11	VALEUR DE LIQUIDATION.....	18
12	VALIDITE DE L’ESTIMATION ET RESERVES	19
12.1	Disclaimer légal.....	20

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 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	Bovernier
Adresse	Rue Principale 17, 1932 Bovernier (Les Valettes)
N° de parcelle	377
Surface de la parcelle	256 m ²
Emprise au sol des bâtiments	52 m ² , Annexe 46 m ² , Habitation

Remarque : nous précisons que selon nos constatations effectuées durant la visite ainsi que sur la base d'un relevé l'annexe possède une emprise au sol d'environ 31 m². La surface manquante semble avoir été démolie.

6 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extrait du Registre Foncier	Intercapi (non légalisé)	Mandant	Inconnue
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	12.02.2024
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	12.02.2024
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	12.02.2024
Police d'assurances	Helvetia	Mandant	18.09.2023
Plans et coupes	Raymonde Métral, archi.	Commune de Bovernier	10.04.1954
Règlement des constructions	Commune de Bovernier	CBRE	09.02.2017
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	29.01.2024
Visite effectuée le 29 janvier 2024	En compagnie de Mme Kathya Gaberel, collaboratrice spécialisée.		

7 Descriptif général de l'objet

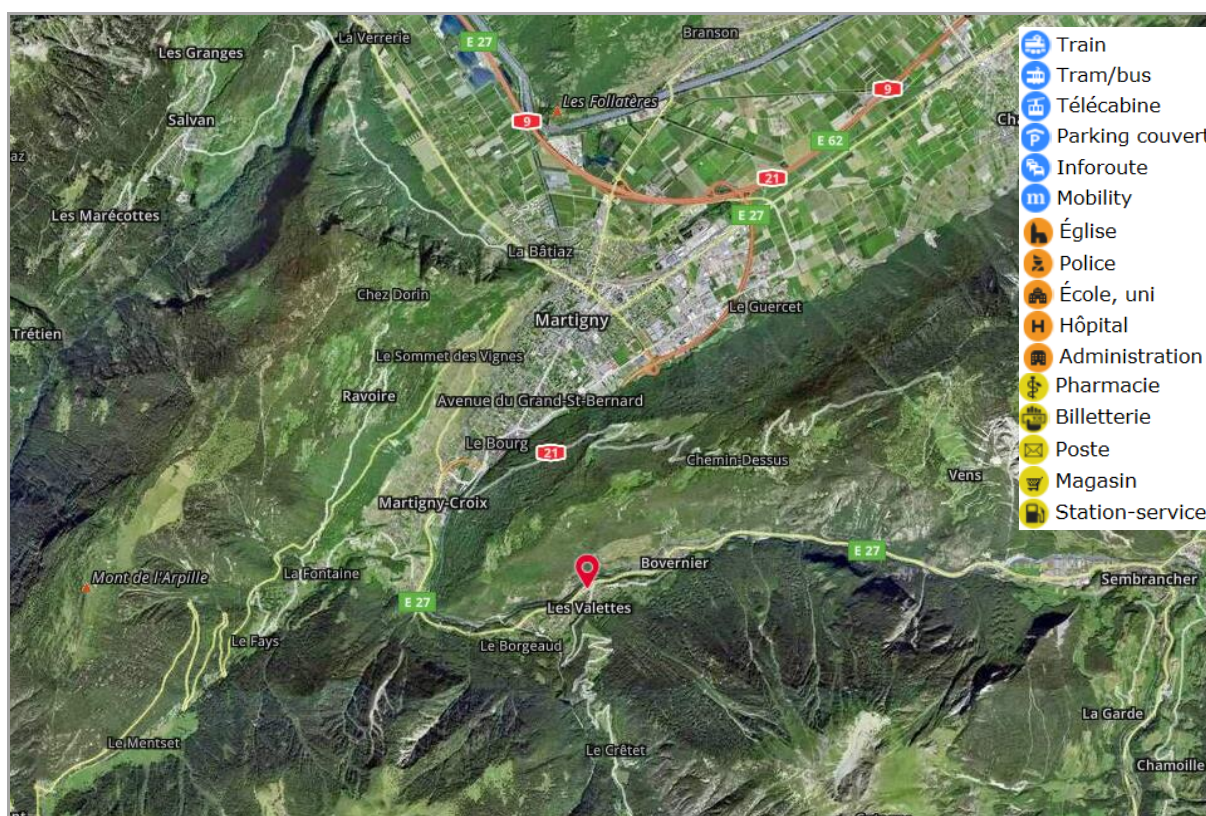
Année de construction	Env. 1954 (transformation)
Dernières transformations	Nous soulignons ne pas être en possession de précisions à cet égard.
Volumes	Env. 374 m ³ , Habitation Env. 164 m ³ , Annexe
Valeur d'assurance	244'900 CHF, soit 455 CHF/m ³ Remarque : la valeur d'assurance est sous-évaluée
Nombre de niveaux	3, Habitation 2, Annexe
Type d'architecture	Habitation : Bâtiment traditionnel de forme rectangulaire surmonté d'une toiture à deux pans Annexe : Construction avec soubassement en maçonnerie et partie supérieure à ossature bois
Usage actuel	Maison individuelle désaffectée
Place de parc	--
Garage-box	--

Le volume de l'habitation indiqué ci-dessus a été calculé sur la base des plans ayant été obtenu auprès du service des constructions de la commune de Bovernier. En ce qui concerne l'annexe, le volume a été calculé sur la base de la surface au sol de l'immeuble ainsi que d'un relevé de mesures effectué sur place à l'aide d'un télémètre ; ceci en l'absence de plans.

7.1 Distribution

Etage	Distribution
	Habitation
Sous-sol	Pas d'accès
Rez-de-chaussée	Entrée, couloir de distribution, cuisine, 2 chambres, salle de bains
Etage	Couloir de distribution 3 chambres
	Annexe
Soubassement	Stockage
Etage	Stockage/accès précaire habitation

7.2 Situation



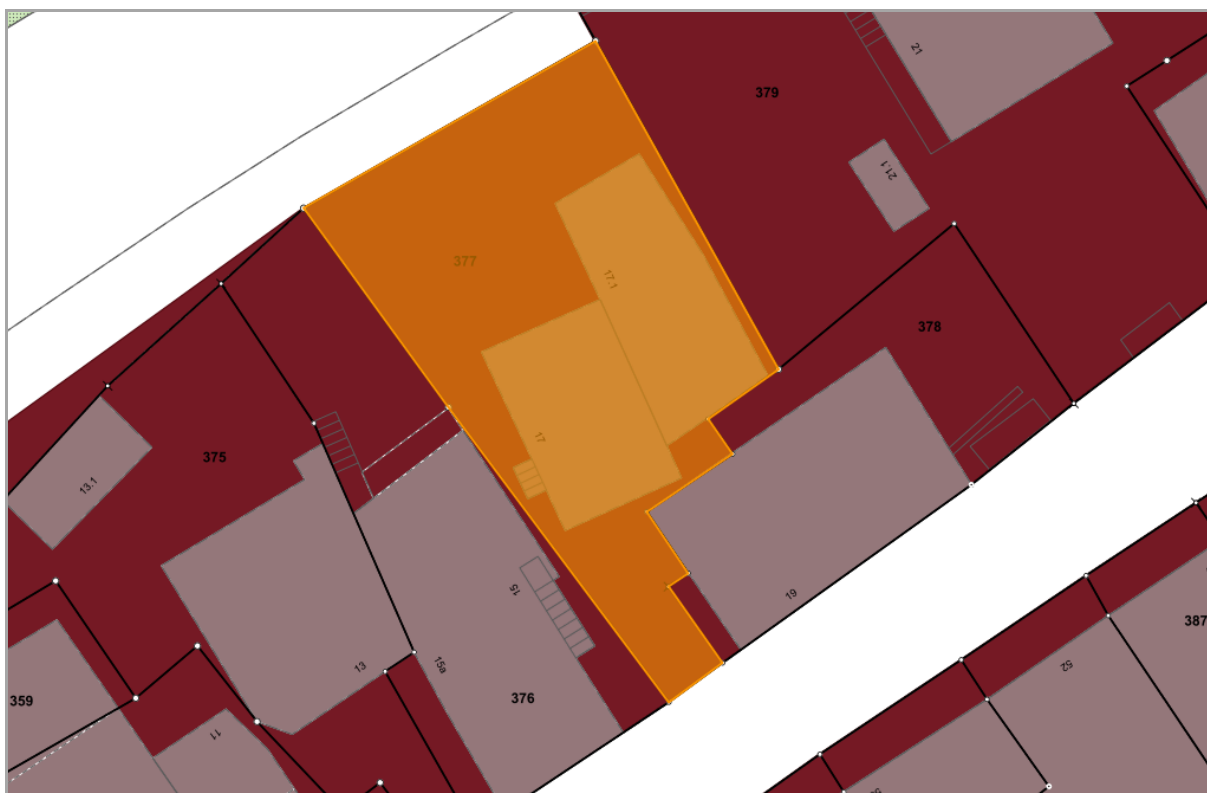


7.3 Mobilité et environnement

L'objet se situe dans le quartier « Les Vallettes » à équidistance de Martigny et Sembrancher, respectivement 7 minutes en voiture. La commune de situation offre quelques commodités (poste, banque, cafés-restaurants, UAPE, école primaire). Pour le surplus, il est nécessaire de rejoindre Martigny ou Sembrancher.

Quartier, alentours	Centre village, habitations, Route du Gd-St-Bernard
Nuisances	Soutenues (sonores : trafic)
Relief	Plat à faiblement pentu
Accès	Aisé par la Rue Principale
	Remarque : nous précisons toutefois qu'actuellement aucune place de parc ne dessert la parcelle, des places de parc publique se situe à quelques 110 mètres de la parcelle. Il serait toutefois possible d'en aménager une le cas échéant au Sud de la parcelle.
Vue	Sans dégagement particulier

7.4 Plan cadastral, affectation et zone de dangers



Affectation : la parcelle est colloquée située en « zone village ».

Art. 62. Zone village et zone extension village

a) Destination :

Cette zone est destinée à maintenir le caractère actuel du village. Sont encouragés la protection, l'entretien et la rénovation des constructions existantes.

b) Affectations admises :

Elle est ouverte au commerce, à l'habitation individuelle et collective et à l'artisanat, s'il ne présente pas de gêne pour le voisinage. Les constructions agricoles existantes sont tolérées.

c) Ordre des constructions : l'ordre est contigu dans la zone village, et dispersé dans la zone extension village.

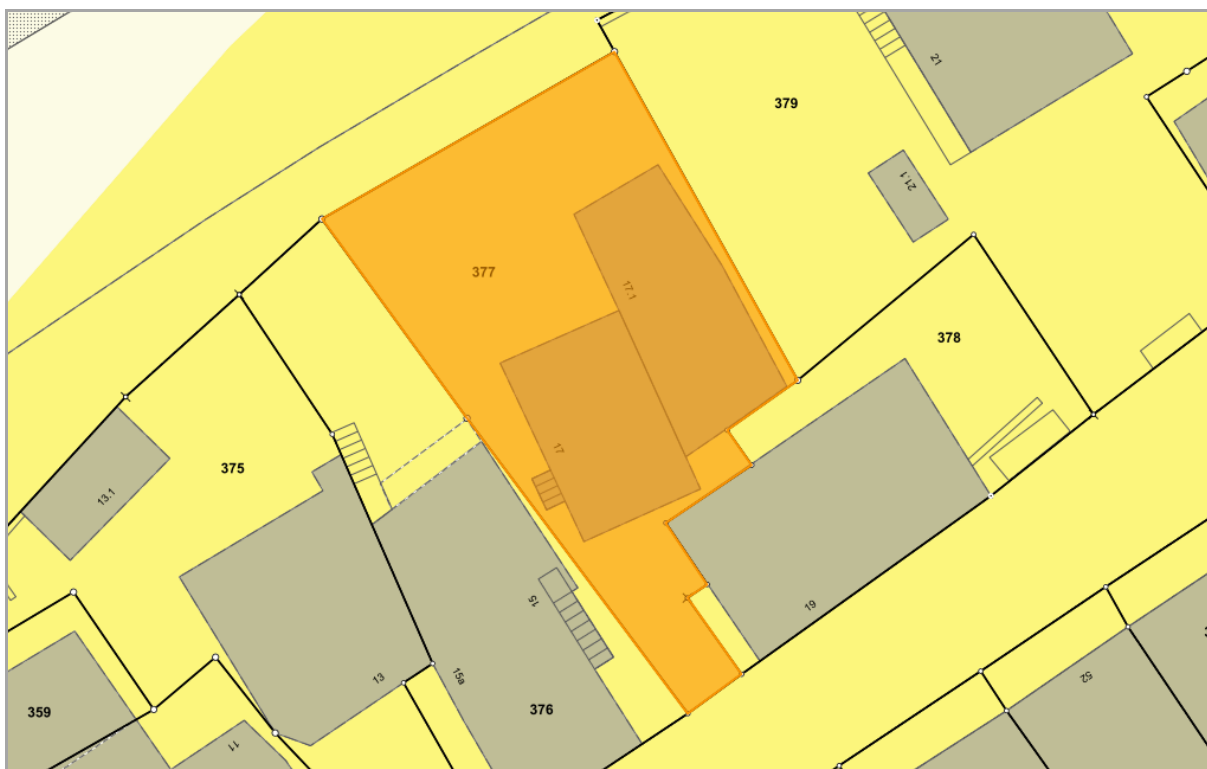
d) Prescriptions diverses :

Les constructions nouvelles, transformations, reconstructions et agrandissements doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions existantes (volumétrie, matériaux, toitures). La commune peut requérir un préavis à la sous-commission cantonale pour la protection des sites ou à des consultants extérieurs.

e) En cas de transformation, rénovation ou changement d'affectation, les distances entre bâtiments doivent tenir compte des distances de sécurité incendie de l'AEAI. En cas de distances insuffisantes, des mesures compensatoires doivent être prises selon directives AEAJ.

Couleur		VE BRUN	EV BRUN QUADRILLE	R1 ORANGE	R2 JAUNE	R3 BLEU-VERT	A VIOLET	MI BLEU
Définition	Dénomination	Village	Extension village	moyenne densité	Faible densité	Chalet	Artisanale	Mixte artisanale commerciale et habitat
Affectation	Habitat Comm./Bureau Artisanat Ruraux	OUI OUI Sous rés. 1) Sous rés. 2)	OUI OUI Sous rés. 1) Sous rés. 2)	OUI OUI NON NON	OUI OUI NON NON	OUI OUI 1) NON NON	Sous rés. 3) OUI OUI OUI	OUI OUI OUI Sous rés. 2)
Densité	Ordre Indice U	Contigu --	Dispersé --	Dispersé 4) 0.5	Dispersé 4) 0.3	Dispersé Var. 9)	Dispersé 0.6	Dispersé 4) 0.5
Hauteur	Niveaux H max.	5) 5)	5) 5)	4 13.5 m	2 9 m	2 9 m 10)	10 m	-- 10 m
Distances	Minimum Normale	--	3 m 1/3 H	3 m 6) 1/3 H	3 m 6) 1/3 H	3 m 6) 10) 1/3 H 10)	3 m 6) 1/3 H	3 m 6) 1/3 H
	Frontale 8)	--	1/3 H	2/3 H	2/3 H	2/3 H 10)	2/3 H	2/3 H
Esthétique	Caractère	5) 5)	5) 5)	--	--	7)	--	--
	Toiture Alignement	Obligatoire	Obligatoire	A pans / Plat --	A pans / Plat --	2 pans.L / 7)	A pans / Plat --	A pans / Plat --
PAS	Surf. min. U max.	-- --	-- --	3'000 0.7	3'000 0.4	-- --	3'000 0.7	3'000 0.7
Degré de sensibilité		III	II	II	II	II	III	III

PAS = plans d'affectation spéciaux (plans de quartier ou plans d'aménagement détaillé)



Zone de dangers : La parcelle est répertoriée en zone de dangers d'avalanches de degré faible (surface jaune foncé) ainsi qu'en zone de dangers hydrologiques (inondations) de degré faible (surface jaune clair). Compte tenu de l'environnement bâti ainsi que du faible degré de dangerosité, nous admettons que les mesures y relatives ont été prises lors de la construction et considérons dès lors 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.

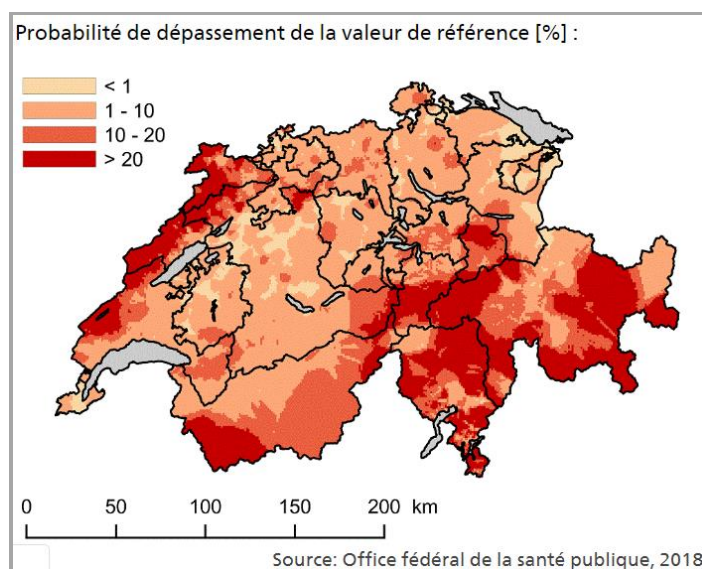
Amiante : Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment ayant été transformé en 1954, il n'est pas exclu que certains éléments de construction en contiennent. Ce point ne peut toutefois 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 30e 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).

7.6 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 de la Loi sur l'énergie) afin de permettre l'évolution des bases légales en vigueur nécessaire à la rénovation énergétique du parc bâti valaisan.

7.7 Monuments historiques, inventaire architectural

La Commune de Bovernier est actuellement en train d'établir l'inventaire de son patrimoine bâti. Selon les informations ayant pu être obtenues auprès du service ad hoc, une fiche d'inventaire a été déposée pour homologation auprès du Service Immobilier et Patrimoine du Canton du Valais.

Le bâtiment fait l'objet d'un classement avec une note provisoire de 4.

Note 4 – Bien intégré (volume)

Objet ancien ou moderne dont la qualité spécifique est d'être bien intégré dans un ensemble construit (rue, bourg, village, hameau, murs, etc.) ou dans le paysage (en accord avec les mouvements de terrain, bosquets, haies, rives d'un cours d'eau, lac etc.) ; l'effet d'ensemble qu'il provoque est plus important que l'objet lui-même et demande le maintien du volume.

Principes généraux de sauvegarde

Réhabilitation-transformation ou démolition-reconstruction envisageables. Réhabilitation transformation compatible avec équipement de confort moderne. Intégration au site et à l'environnement bâti direct. Démolition-reconstruction (non applicable pour des résidences secondaires) dans les gabarits de l'existant. Intégration au site et au tissu bâti par sa volumétrie et son architecture.

7.8 Possibilités de développement

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

7.9 Visite locale

En préambule, nous soulignons ne pas avoir eu accès au sous-sol du bâtiment d'habitation

Extérieurs et environnement



Vue façade Sud



Vue angle Nord-Ouest



Vue accès entrée



Vue approximative jardin Nord



Vue partie ancien bâtiment agricole



Rue principale

Bâtiment agricole



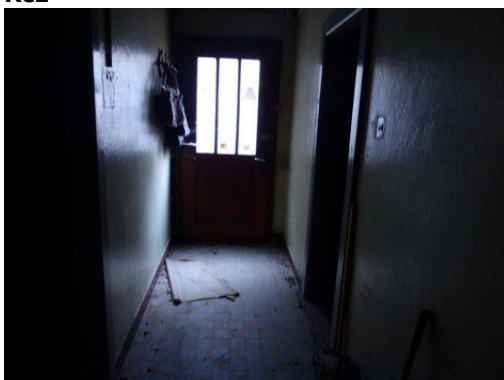
Soubassement bâtiment agricole



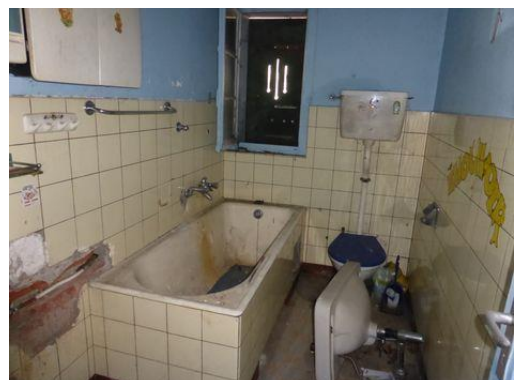
Echantillon niveau sup. bâtiment agricole

Bâtiment d'habitation

Rez



Entrée | Couloir de distribution



Salle de bains



Cuisine



Chambre

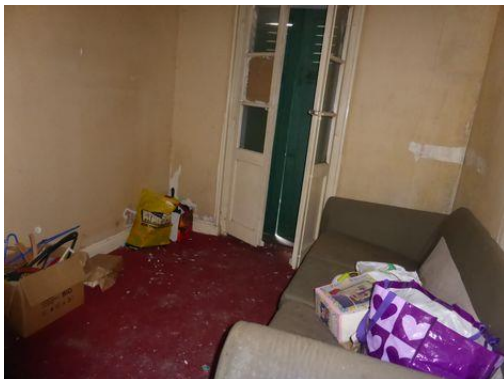
Etage



Couloir de distribution



Chambre



Chambre



Chambre

Combles



Combles

Eléments techniques



Tableau électrique principal



Poêle



Fenêtre PVC | Double vitrage (



Volets bois



Affaissement plafond combles



Moisissures



Dalle balcon fissures



Carbonatation dalle



Fissure murale | Façade Ouest



Toiture endommagée

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 développons toutefois ci-après un récapitulatif sommaire sur la qualité de construction et l'état général du bien.

Nous rappelons par ailleurs, ne pas avoir eu accès au sous-sol de l'habitation.

Habitation

Bâtiment en béton et maçonnerie (briques ciment et terre cuite) sans isolation, charpente à deux pans en bois et couverture en tuiles mécaniques (terre cuite), ferblanterie en acier. Sols en béton, carrelage ou moquettes. Murs en plâtre peint, faïence ou brut. Plafonds en plâtre lissé ou bois. Fenêtres en bois avec double vitrage isolant ou vitre simple, volets en bois.

Production et distribution de chaleur inconnue. Poêle à bois en appoint

Nous attirons l'attention sur le fait que l'état général de l'immeuble peut être qualifié de « très mauvais ». En effet, le bâtiment est inhabité (depuis 10 ans) et inhabitable, de très nombreux dégâts et défauts ont été constatés durant notre visite. L'habitation semble avoir été notamment saccagée, une partie des revêtements de sols et muraux ont été arrachés, des installations sanitaires retirés, sans compter l'importante carence d'entretien. Le courant électrique a, par ailleurs, été coupé et le compteur retiré.

Au surplus, nous précisons encore que le bâtiment comporte de nombreuses moisissures et présence d'humidité. La dalle extérieure de l'entrée est fissurée et de la carbonatation est visible. La toiture et couverture ont été endommagées au Nord-Ouest, consécutivement à cela une partie de la ferblanterie est manquante. En effet, cette dernière a dû être retirée par la Commune sous risque de chute. De plus, la façade Ouest présente une fissure apparente qui n'a pas été inspectée plus en détail.

Finalement, L'enveloppe du bâtiment est d'origine et ne correspond pas aux normes actuelles en matière d'isolation thermique. Ce dernier présente par conséquent un déficit énergétique conséquent.

Annexe

Gros-œuvre en maçonnerie de moellons et partie supérieure à ossature bois. Le bâtiment semble avoir été en partie démolie, nous ne possédons toutefois pas plus d'informations à cet égard. L'état général de l'immeuble peut être qualifié de « mauvais ».

Remarques :

- Les défauts techniques sont importants car, faute de procéder aux interventions adéquates, leurs incidences financières vont souvent prendre de l'amplitude dans le temps. Nous soulignons que les dégâts constatés sont de forte importance et ne permettent pas d'accueillir d'occupants en l'état. Des travaux considérables sont à entreprendre et compte tenu de l'étendu de ces derniers, les méthodes traditionnelles de détermination de la vétusté ne peuvent pleinement capter ces dégâts et défauts.

Par conséquent, en plus de la vétusté usuelle déterminée sous point 8.2 et repris dans la valeur intrinsèque en point 8.3, nous retenons une provision complémentaire afin de pallier l'ensemble des problématiques précitées et d'assainir les bâtiments.

7.11 Droits réels

Type	Description
Mention	Aucune
Servitude	Passage à pied en droit et à charge (B-F n° 376) <i>Inscription considérée comme usuelle et sans impact sur la valeur.</i>
Charge foncière	Aucune
Annotation	Aucune

Remarque : l'extrait du Registre foncier informatisé nous ayant été remis ne comporte pas de date. Nous partons du principe que ledit extrait est récent (3-4 mois). Si tel n'est pas le cas, nous émettons une réserve d'usage dans le cas où des inscriptions auraient entretemps été modifiées et non portées à notre connaissance.

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	70	1	70
Gros-œuvre 2	60	2	120
Aménagements	60	3	180
Installations	60	4	240
		10	610
Age économique moyen (total divisé par la pondération)			61 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	49.11%	100	0.805%
Mauvais état	61.00%	100	1.000%
La vétusté retenue s'élève à	61.00%	soit par année	1.000%

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 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	256 m ²
Emprise au sol	77 m ² (voir remarque sous point 5)
Incidence foncière	admise à 17% 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 pris des terrains nus actuellement pratiqués dans la région.
Volume de l'habitation	374 m ³
Coût de construction	975 CHF/m ³ Remarque : ce ratio tient compte de la faible volumétrie du bâtiment.
Vétusté	admise à 1.00%/an, soit 61% selon le calcul effectué ci-dessus Remarque : nous soulignons que le montant découlant de la vétusté susmentionnée s'élève à 209'889 CHF. Ce montant ne nous paraît toutefois pas cohérent eu égard à l'importance des travaux à entreprendre. Comme renseigné sous point 7.10, compte tenu des spécificités ainsi que des impératifs techniques, les besoins en travaux de rénovation seront sensiblement plus élevés qu'une construction similaire à neuf. Dans le cas d'espèce, les méthodes traditionnelles de détermination de la vétusté ne permettent pas de capter l'ensemble des travaux à entreprendre. <u>Par conséquent, nous retenons une provision complémentaire à hauteur de 160'000 CHF.</u>
Volume de l'annexe	164 m ³
Coût de construction	480 CHF/m ³
Vétusté	admise à 70%
Aménagements extérieurs	admis à 40 CHF/m ² en l'état sur la partie Nord (env. 40 m ²) Remarque : considérant l'état desdits aménagements au Sud, nous ne retenons aucune valorisation à cet égard. À contrario, <u>une provision pour travaux urgents est retenue à hauteur de 10'000 CHF afin de permettre l'évacuation et la mise à niveau de la surface au Sud.</u>
Frais secondaires	5% du coût de construction
Vétusté	admise à 50% Remarque : vétusté admise considérant que certains éléments devront à nouveau être supportés dans le cadre d'une rénovation.
Travaux urgents	admis à 170'000 CHF conformément aux rubriques relatives à la vétusté de l'habitation ainsi qu'aux aménagements extérieurs.

Le détail du calcul est le suivant :

	m ² /m ³	CHF m2/m3	Coût à neuf	%	Vétusté en %	Vétusté en CHF	Valeur intrinsèque
Terrain	256	375	96 000	17.0%			96 000
Habitation	374	975	364 650	64.8%	61.00%	-222 437	142 214
Annexe	164	480	78 720	14.0%	70.00%	-55 104	23 616
Aménagements extérieurs	40	40	1 600	0.3%			1 600
Frais secondaires			22 169	3.9%	50.00%	-11 084	11 084
			563 139	100.0%		-288 625	274 514
			Provision pour travaux urgents				-170 000
						Valeur intrinsèque	104 514

Soit une valeur intrinsèque à ce jour de **105'000 CHF**.

9 Etude comparative

Compte tenu du marché local de Bovernier apparaissant comme peu liquide, nous sommes dans l'incapacité de présenter une étude comparative.

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 :

105'000 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 20% est pris en considération, ceci d'une part compte tenu du segment dans lequel se trouve ce bien-fonds (habitation) et d'autre part afin de capter les risques inhérents à des travaux de rénovation de cette ampleur.

Le prix arrondi ainsi retenu est de :

90'000 CHF
(105'000 CHF - 15%).

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 20 février 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.

Annexes

Extrait du registre foncier Bien-fonds Bovernier / 377

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6131 Bovernier
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	377
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 29527 26630 27
Surface	256 m ² , mensuration fédérale
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	4
Part de surface grevée	
Nom local	Les Valettes
Couverture du sol	Bâtiment(s), 98 m ² Jardin, 158 m ²
Bâtiments/Constructions	* bâtiment agricole, No. bâtiment: 509, 52 m ² * habitation, No. bâtiment: 508, 46 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	57'465.00
Taxes bien-fonds	2'415.00

Propriété

Propriété individuelle	
Fernandes Teresa Maria, 03.05.1965 de Amedeu,	25.01.2002 2002/584/0 Achat 08.08.2007 2007/6505/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

01.02.1978 Not 30	(C) Passage à pied v.PJ ID.2011/000054 en faveur de B-F Bovernier/376
01.02.1978 Not 30	(D) Passage à pied v.PJ ID.2011/000054 à charge de B-F Bovernier/376

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

10.11.2023 2023/6358/0	(C) Restriction du droit d'aliéner (art. 960 al. 1 ch. 1 CC) v.P.J, Fr.118'000.00 ID.2023/003078 en faveur de Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont, Martigny
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Droits de gage immobilier

22.02.2002 2002/1225/0	Hypothèque au porteur, Fr. 88'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2011/000305, Droit de gage individuel Porteur : Banque Raiffeisen Entremont société coopérative, Val de Bagnes (IDE: CHE-107.005.453)	08.08.2007 2007/6505/0 Reprise de dettes
22.02.2002 2002/1226/0	Hypothèque au porteur, Fr. 20'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2011/000306, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Porteur : Banque Raiffeisen Entremont société coopérative, Val de Bagnes (IDE: CHE-107.005.453)	08.08.2007 2007/6505/0 Reprise de dettes
31.08.2012 2012/6507/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 25'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2012/001294, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Porteur : Bovernier, Commune municipale, Bovernier (IDE: CHE- 114.858.544)	
22.05.2013 2013/3549/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 30'000.00, 4ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2013/001201, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Porteur : Martigny, Commune municipale, Martigny (IDE: CHE- 115.486.592)	

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit