

RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

Mandant	Office des Poursuites et Faillites du district de Conthey, par M. Fabrice Rapalli, substitut
Propriétaire	M. Pierre Rossini
Adresse de l'objet	Chemin des Crêtes 41, 1997 Haute-Nendaz
Parcelle et surface	264, de 460 m ²
Part de copropriété	10/76 ^{ème}
Usage actuel	Parking « Les Crêtes du Cerisier »
Valeur de liquidation	20'000 CHF



SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DU MANDAT	3
1	EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE	3
2	ETHIQUE ET DEONTOLOGIE	3
3	OBJET DU MANDAT	3
4	DOCUMENTATION	4
5	DESCRIPTIF GENERAL DE L'OBJET	4
5.1	Situation	4
5.2	Mobilité et environnement.....	5
5.3	Plan cadastral, affectation et zone de dangers	5
5.4	Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon.....	6
5.5	Monuments historiques, inventaire architectural.....	6
5.6	Plans.....	7
5.7	Visite locale.....	8
5.8	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux.....	10
5.9	Droits réels.....	10
6	ESTIMATION	11
6.1	Méthodologie de l'expertise.....	11
6.2	Valeur unitaire	11
6.3	Valeur de rendement	11
7	VALEUR VENALE	13
8	VALEUR DE LIQUIDATION	13
9	VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES	14

1 Description du mandat

Mandat remis par Monsieur Fabrice Rapalli, substitut de l'Office des Poursuites et Faillites de Conthe 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 a été 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 pendant 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. »

1 Exposé préliminaire

M. Pierre Rossini détient la part de 10/76^{ème} du parking « Les Crêtes du Cerisier ». Selon les quotes-parts du cadastre, il devrait y avoir 38 places de parc toutefois, le plan reproduit ci-dessous (voir point 5.6) n'en fait apparaître que 35. A ce jour, le même plan obtenu auprès de l'administrateur avec le nom des propriétaires fait apparaître une répartition de 33 places de parc. Il resterait donc les places no 29 et 32 qui ne sont pas occupées et qu'il nous est expressément demandé de traiter dans la présente expertise. A noter que la place de parc no 32 obstrue le passage au niveau inférieur, voir ci-après, et n'a dès lors, selon nous, aucune valeur.

Remarque : les aspects juridiques entourant ce mandat devraient faire l'objet d'une analyse spécifique par un juriste. Cependant, nous préconisons de redéfinir les quotes-parts selon les places de parc effectives (34).

2 Ethique et déontologie

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

3 Objet du mandat

Commune	Nendaz
Adresse	Chemin des Crêtes 41, 1997 Haute-Nendaz
N° de parcelle de base	246
Part de copropriété	10/76 ^{ème}
Surface de la parcelle	460 m ²
Emprise au sol du bâtiment	460 m ²
Année de construction	Env. 1980
Volume du bâtiment	Inconnu
Valeur d'assurance	575'000 CHF (indice 1053.20), environ 16'900 CHF par place.
Dernières transformations	Nous ne disposons pas d'informations y relatives.



4 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extrait du Registre Foncier	Registre Foncier Sion	Mandant	07.04.2017
Extrait de cadastre	Commune de Nendaz	Mandant	31.03.2017
Plan cadastral	Géoportail	i Consulting SA	30.04.2018
Cadastre des sites pollués	Géoportail	i Consulting SA	30.04.2018
Police d'assurances	La Mobilière	Martignoni gérances	01.04.2016
Plan de répartition	n/a	Martignoni gérances	n/a
Division et constitution servitudes	Me Pierre Délèze	Mandant	05.03.1983
Comptes	Martignoni gérances	Martignoni gérances	2015-2017
Photos	Vision locale	i Consulting SA	01.05.2018
Vision locale effectuée le			01.05.2018

5 Descriptif général de l'objet

Niveaux 3 (terrasse, -1, -2)
 Usage actuel Parking

Charges 8'097.00 CHF en 2016
 6'856.20 CHF en 2017

Remarque : à ce jour la répartition des charges pour le parking est effectuée au prorata du nombre de place, soit 33.

Montant au fonds de rénovation 4'584.85 CHF au 31.12.2017
 Attribution annuelle 2'000.00 CHF

5.1 Situation





5.2 Mobilité et environnement

L'objet se situe au centre de Haute-Nendaz. La commune de situation offre toutes les commodités (poste, banque, commerces, transports publics).

Quartier, alentours
Nuisances
Relief
Accès

Immeubles locatifs ou PPE
Pas pertinentes
En pente
Étroit par le chemin des Crêtes ainsi que l'entrée dans le garage

5.3 Plan cadastral, affectation et zone de dangers



Affectation : La parcelle est située en zone H80, habitat collectif.



Zone de dangers : La parcelle est répertoriée en zone de danger géologique potentiel (affaissement/effondrement/doline). S'agissant d'un environnement bâti, nous partons du principe que les dispositions y relatives ont été respectées lors de la construction.

5.4 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 1980, 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.

Radon : Le radon est un gaz radioactif naturel. Les valeurs légales ont été remplacées dès le 01.01.2018 par une valeur de référence unique de 300 Bq/m³, (art. 155 Ordonnance sur la radioprotection ORaP). Toutes les communes de Suisse ont été classées selon leur risque en radon sur la base des bâtiments mesurés. Pour information, nous relevons que la commune dans laquelle se situe l'objet est recensée en niveau léger.

Les bâtiments présentant une concentration élevée de radon ou dans lesquels il y a lieu de suspecter une telle concentration devraient faire l'objet d'une analyse. En cas de dépassement de la valeur limite, le propriétaire doit effectuer les assainissements nécessaires. Dans la majorité des cas, ces travaux seront cependant simples (p. ex. ventilation) et peu impactants pour la valeur du bien-fonds.

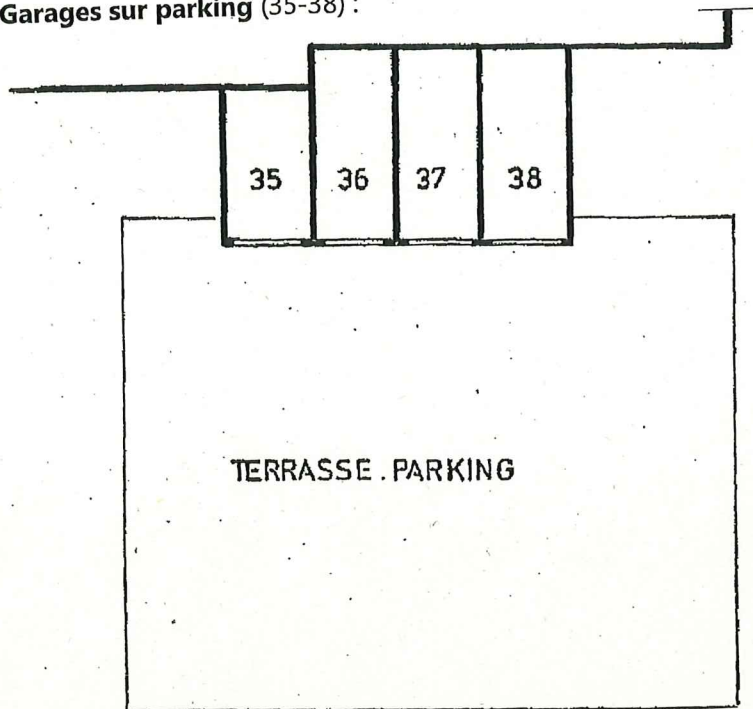
Toutefois, seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer cas échéant les coûts liés à ce risque et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

5.5 Monuments historiques, inventaire architectural

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

5.6 Plans

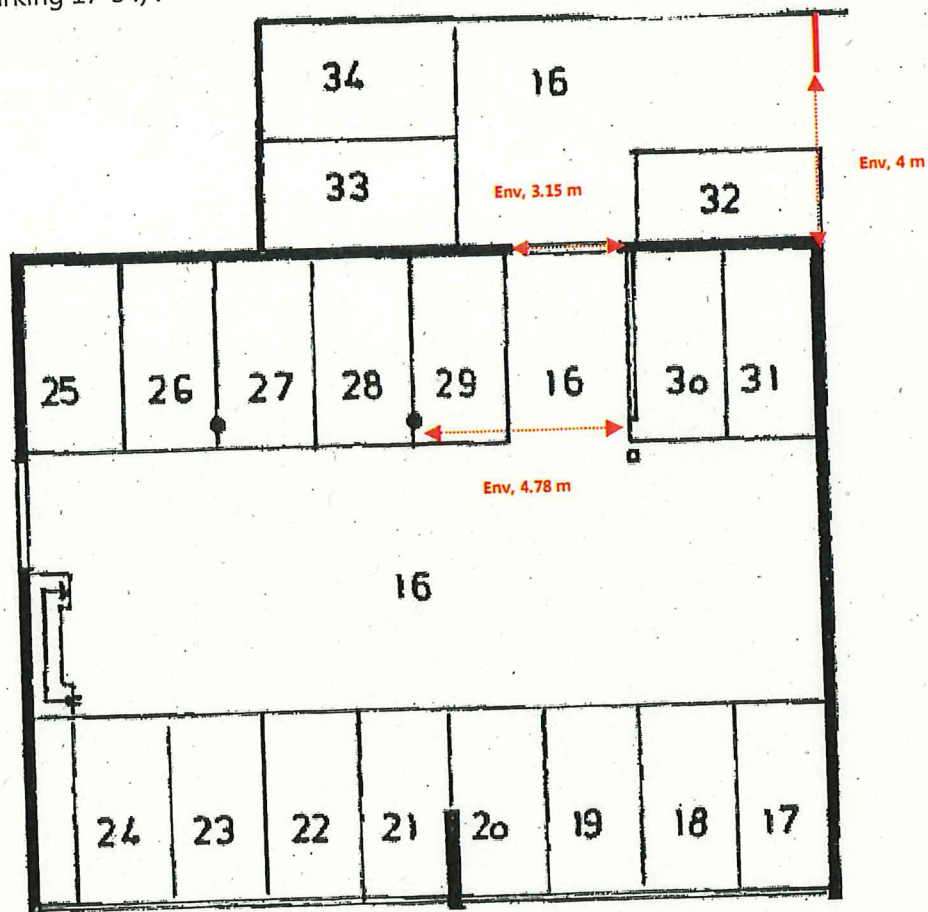
Garages sur parking (35-38) :



PARKING & GARAGES

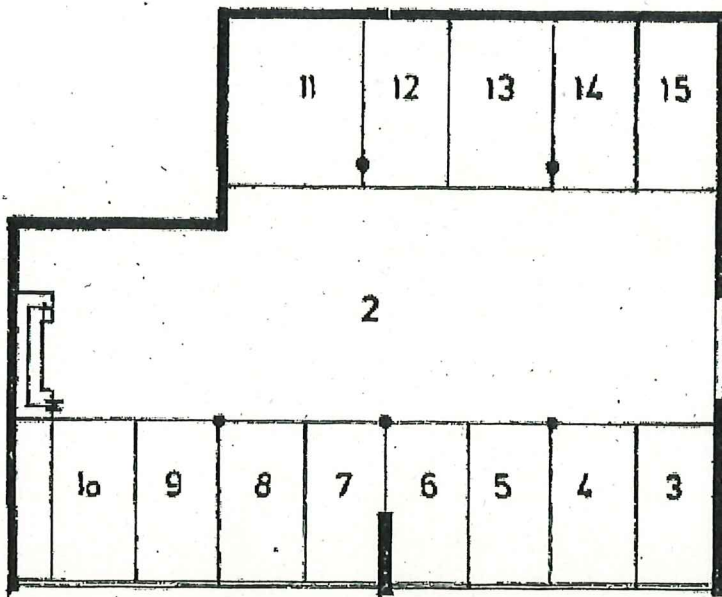
1	PARCELLE DE BASE
2	DEGAGEMENT
3 A15	PLACE DE PARC PARKING
16	DEGAGEMENT PASSAGE
17A34	PLACE DE PARC PARKING
35A38	GARAGES SUR PARKING

-1 (parking 17-34) :



Les surfaces indiquées sur le plan ci-dessus ont été calculées approximativement sur place à l'aide d'un lasermètre. Nous émettons dès lors une réserve à ce sujet. A relever qu'il en ressort que la largeur de la place de parc no 29 serait d'environ 1.65 mètres et que la place no 32 obstrue le passage au niveau -2.

-2 (parking 3 à 15) :



5.7 Visite locale

Extérieurs et environnement



Vue d'ensemble du garage



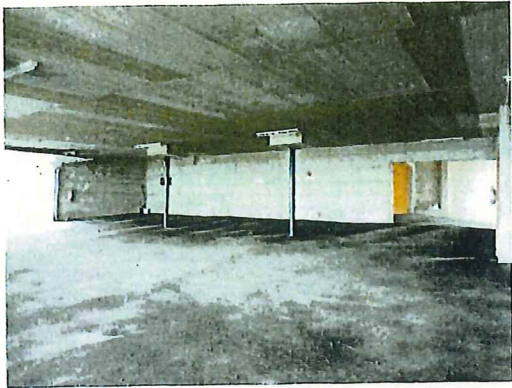
Vue d'ensemble de la terrasse et garages



Vue d'ensemble de la terrasse



Accès garage « Les Crêtes du Cerisier »



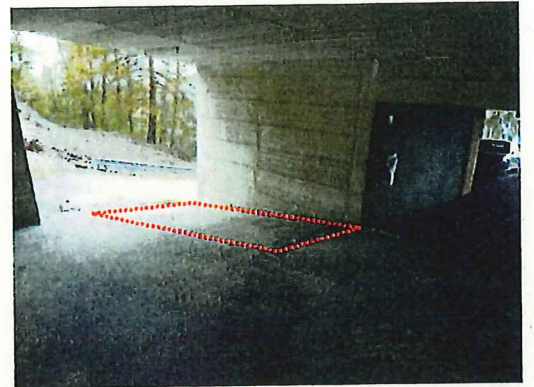
Vue d'ensemble des garages no 25 à 29



Place de parc no 29



Place de parc no 27-28-29



Dégagement/passage entre les niveaux et place de parc no 32



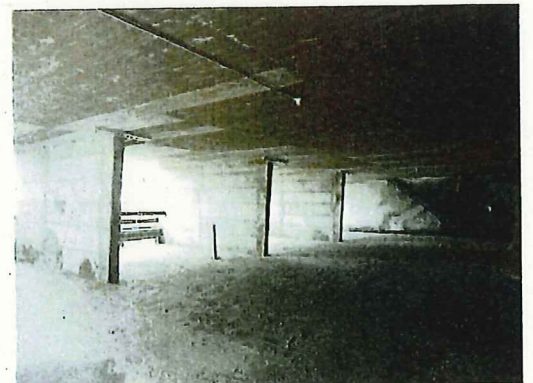
Dégagement/passage



Rampe d'accès au niveau inférieur



2ème sous-sol



2ème sous-sol



Problème de carbonatation (escalier -2)



Carbonatation

5.8 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. De plus, vu le type d'objet, l'échéancier des travaux n'est pas relevant.

Nous précisons cependant que l'état général peut être qualifié de « moyen à mauvais ». Nous relevons des problèmes d'étanchéité et de carbonatation. Le bitume de la terrasse ainsi que celui des accès sont en mauvais état. Porte du garage actuellement en réparation.

5.9 Droits réels

L'extrait du Registre foncier (voir pièce jointe) ne laisse apparaître aucune mention ou servitude significative pour la valeur de l'immeuble.

Il existe une servitude de parking en faveur des copropriétaires de l'immeuble no 263 « Les Rossignols » sur la dalle de la toiture du parking.

Nous relevons qu'aucune servitude de passage n'est inscrite sur la parcelle no 266.

La part détenue représente une part de copropriété pour $\frac{10}{76}$. Voici un article du Code Civile en relation :

Art. 646

C. Propriété de plusieurs sur une chose

I. Copropriété

1. Rapports entre les copropriétaires

¹ Lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires.

² Leurs quotes-parts sont présumées égales.

³ Chacun des copropriétaires a les droits et les charges du propriétaire en raison de sa part, qu'il peut aliéner ou engager et que ses créanciers peuvent saisir.

La part de copropriété est donc considérée comme un immeuble et peut être vendue ou mise en gage.

6 Estimation

6.1 Méthodologie de l'expertise

L'expertise d'une place de parc se réfère généralement à un prix à l'unité.

S'agissant d'un objet dont les qualités le destinent autant à un usage propre, qu'à un objet de rendement, la valeur de rendement sera également déterminée.

La valeur vénale d'un immeuble de rendement est basée sur le revenu net effectif ou 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.

6.2 Valeur unitaire

Pour une situation de cette qualité et tenant compte que la place de parc no 29 est destinée à une voiture de petite taille, le prix / unité est admis à **25'000 CHF** (hors déduction pour travaux).

Afin de tenir compte de la nécessité de refaire l'étanchéité, l'accès et le traitement du béton, nous prenons en compte une péjoration de la valeur calculée ci-dessus. Nous procédons ainsi à un abattement de 3'000 CHF, soit une valeur à ce jour arrondie de **22'000 CHF**.

6.3 Valeur de rendement

Etat locatif

L'état locatif annuel net est supputé comme suit :

Parking	Etage	Nbre de pièces	Surface ou nbre de places	Loyer/m2 ou par place supputé	Loyer mensuel supputé	Loyer annuel supputé
Places de parc int.			1	100	100	1'200

Risque de vacance : vu le type d'objet, nous admettons un risque de 1,5% du revenu locatif.

CALCUL DU REVENU NET

Les éléments suivants doivent être portés en déduction de l'état locatif annuel ci-dessus afin de déterminer le revenu net qui sera ensuite capitalisé :

Charges d'exploitation et frais d'entretien : sur la base des comptes à disposition, nous admettons un forfait de 200 CHF par année.

Honoraires de gestion : sont inclus dans les charges d'exploitation.

CALCUL DE LA VALEUR DE RENDEMENT

Le revenu net est capitalisé à l'aide du coût moyen pondéré du capital (CMPC) dont le taux est déterminé sur la base des frais financiers.



Frais financiers : sont structurés sur une base de fonds étrangers/propres standard correspondant aux exigences actuelles des établissements prêteurs, ceci compte tenu du risque lié à la typologie et à l'affectation des surfaces, soit respectivement une répartition 70/30.

Le taux de rendement ici admis pour les fonds propres, prenant en considération la typologie de l'objet, sa situation et le risque pris sur le capital investi, correspond aux attentes actuelles de la plupart des investisseurs. A noter toutefois, que certains d'entre eux peuvent avoir différentes appréciations du risque, ceci en regard de leurs stratégies de placement ou de défauts temporaires du marché comme les taux négatifs.

Pour les fonds étrangers le taux retenu est basé sur un taux de base de 2,50% additionné de 0,50% afin de prendre en compte le risque de taux à l'échéance vu les faibles taux actuels, ainsi que d'un éventuel supplément pour tenir compte de l'affectation.

Le taux des frais financiers est corrigé afin de tenir compte du mécanisme de transfert de valeur entre fonds étrangers et fonds propres consécutif à l'amortissement de la dette sur un horizon de 10 ans.

TAUX DE CAPITALISATION FINAL

Le taux de capitalisation indiqué en fin de calcul est le rapport entre l'état locatif annuel net et la valeur de rendement.

Valeur de rendement sur revenu durable :

		Revenu locatif (CHF)	Part de l'état locatif (%)	Répercussion des travaux à plus-value (%)
Parking				
Revenu locatif places de parc		1'200	100.00%	
Revenu locatif total		1'200		
Taux de vacance et réduction du revenu locatif	1.5%	-18		
Totaux et moyennes		1'182	100.00%	55.00%
Calcul du revenu net				
Revenu locatif annuel net admis			%	CHF 1'182
Charges d'exploitation et frais			16.92%	-200
Totaux et revenu net				982
Calcul de la valeur de rendement				
Frais financiers		Taux	Quotité	%
Fonds étrangers		3.250%	70%	2.275%
Rendement des fonds propres		7.000%	30%	2.100%
Variation suite à l'amortissement annuel de la dette de	1.0%	0.251%		0.251%
			Frais financiers	4.626%
Valeur de rendement avant impact de la vétusté		982	/	4.626%
				21'228

Soit une valeur de rendement arrondie de **21'000 CHF**.

Afin de tenir compte de la nécessité de refaire l'étanchéité, l'accès et le traitement du béton, nous prenons en compte une péjoration de la valeur calculée ci-dessus. Nous procédons ainsi à un abattement de 3'000 CHF, soit une valeur à ce jour arrondie de **18'000 CHF**.



7 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 unitaire (déduction faite d'un abattement), la valeur de rendement n'est pas retenue au vu de la situation, soit :

22'000 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.

8 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. La valeur de liquidation arrondie ainsi retenue est de :

20'000 CHF

(22'000 CHF - 10%).

9 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 22 mai 2018

i Consulting SA


Yvan Schmidt
Administrateur


Coralie Giroud
Experte en estimations immobilières