

## RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

<b>Mandant</b>	Office des Poursuites et Faillites du district de Sion, par M. Florent Perrier, substitut
<b>Propriétaire</b>	Mme Fung Jok Khan
<b>Adresse de l'objet</b>	Rue des Bochonès 14, 1972 Anzère
<b>Parcelle de base</b>	30, de 5'201 m <sup>2</sup>
<b>Feuillet de PPE</b>	51155 correspondant à l'appartement duplex n° 218 situé au 4 <sup>ème</sup> étage ainsi qu'à la cave n° 69 au sous-sol
<b>Usage actuel</b>	Appartement duplex de 4.5 pièces avec cave et casier à skis

---

**Valeur de liquidation 655'000 CHF**

---



# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>DESCRIPTION DU MANDAT .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VOLATILITÉ ACCRUE DU MARCHÉ.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>CONSIDERATIONS RELATIVES A LA DURABILITE .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>ETHIQUE ET DÉONTOLOGIE.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>OBJET DU MANDAT.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>DOCUMENTATION.....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>DESCRIPTIF GENERAL DE L'OBJET .....</b>	<b>5</b>
7.1	Situation.....	6
7.2	Mobilité et environnement.....	6
7.3	Plan cadastral, affectation et zones de dangers.....	7
7.4	Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon.....	7
7.5	Monuments historiques, inventaire architectural.....	8
7.6	Possibilités de développement .....	9
7.7	Plans.....	9
7.8	Visite locale.....	10
7.9	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux .....	15
7.10	Droits réels.....	15
<b>8</b>	<b>ESTIMATION .....</b>	<b>16</b>
8.1	Méthodologie de l'expertise .....	16
8.2	Valeur par lot .....	16
<b>9</b>	<b>VALEUR VENALE.....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>VALEUR DE LIQUIDATION.....</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>ETUDE COMPARATIVE.....</b>	<b>18</b>
11.1	Comparaison d'objets en vente .....	18
<b>12</b>	<b>VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES .....</b>	<b>19</b>
12.1	Disclaimer légal.....	20

## 1 Description du mandat

Mandat remis par l'Office des Poursuites et Faillites du district de Sion, par l'entremise de M. Florent Perrier, 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 le fait que la combinaison des pressions inflationnistes mondiales (entraînant une hausse des taux d'intérêt) et des récents événements géopolitiques en Ukraine - en plus des effets persistants de la pandémie mondiale de Covid-19, sur certains marchés - a renforcé le potentiel de volatilité accrue des marchés immobiliers à court et moyen terme.

L'expérience passée a montré que le comportement des consommateurs et des investisseurs peut rapidement changer pendant les périodes de volatilité. Nous attirons ainsi votre attention sur le fait que les conclusions présentées dans ce rapport ne sont valables qu'à la date d'évaluation et que toute décision de prêt ou d'investissement doit en tenir compte.

Le cas échéant, nous recommandons que cette évaluation soit étroitement surveillée, dans la mesure où nous continuons à suivre la façon dont les acteurs du marché réagissent aux événements actuels.

## 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

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.

## 5 Objet du mandat

Commune	Ayent
Adresse	Rue des Bochonès 14, 1972 Anzère
N° de parcelle de base	30
N° de feuillet et millièmes	51155, de 31.03‰, droit exclusif sur l'appartement duplex n° 218 situé au 4ème étage ainsi qu'à la cave n° 69 au sous-sol
Surface de la parcelle de base	5'201 m <sup>2</sup>
Emprise au sol du bâtiment	1'133 m <sup>2</sup>
Année de construction	1972
Volume du bâtiment	inconnu
Valeur d'assurance	20'919'000 CHF (indice 1046.3)
Dernières transformations	<b>Parties communes</b> 2021 : <ul style="list-style-type: none"><li>- Révision des cuves à mazout</li></ul> 2018 : <ul style="list-style-type: none"><li>- Isolation de la toiture</li><li>- Tubage des cheminées</li></ul> 2012 : <ul style="list-style-type: none"><li>- Remplacement de la chaudière à mazout</li></ul> <b>Partie privative</b> 1975 : <ul style="list-style-type: none"><li>- Rénovation complète de l'appartement</li></ul>

## 6 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extraits du Cadastre	Cadastre d'Ayent	Mandant	30.09.2021
Déclaration des charges	Registre foncier Sion	Mandant	21.10.2021
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	24.05.2022
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	24.05.2022
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	24.05.2022
Plans	Jean Hentsch & Associés	Mandant	04.04.1972
Règlement des constructions	Commune d'Ayent	CBRE	02.05.2012
Acte constitutif de la PPE	Non remis	--	--
Comptes de la PPE	Imm. Le Topaze	Mandant	2019-2021
Procès-verbaux AG	Imm. Le Topaze	Mandant	2019-2021
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	20.05.2022
Visite effectuée le 20 mai 2022	En compagnie de M. Florent Perrier, substitut et M. Alain Délétröz, responsable chez Anzimob SA.		

## 7 Descriptif général de l'objet

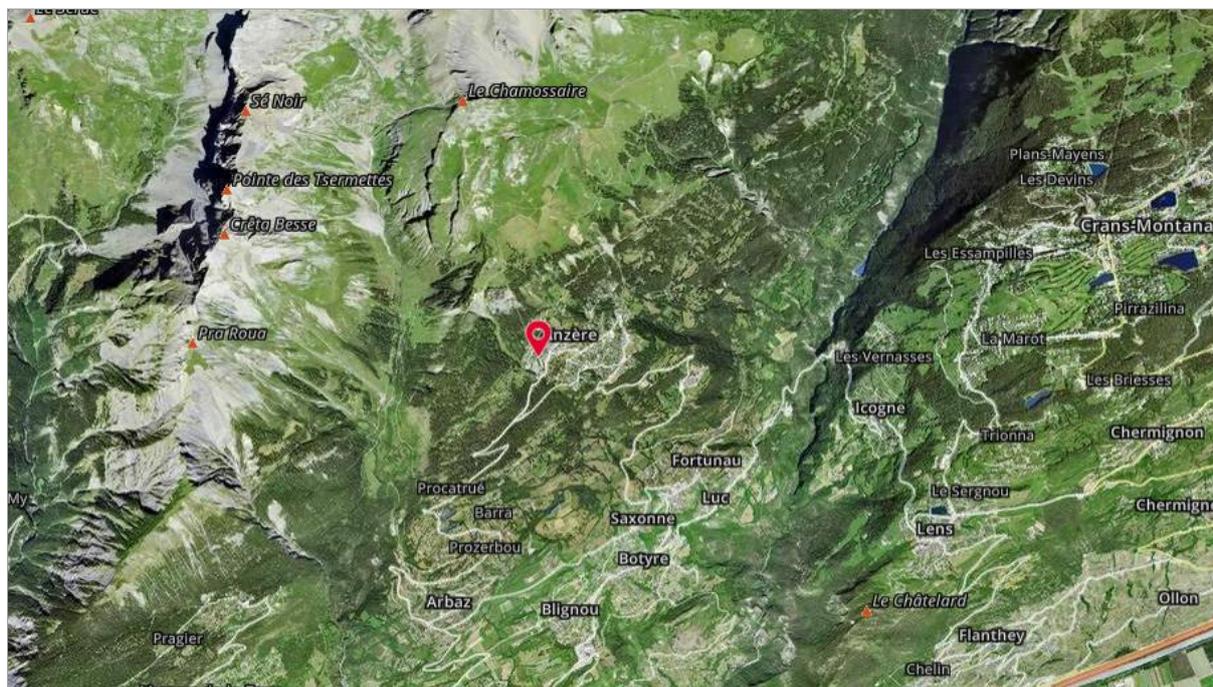
Nombre de niveaux	7
Type d'architecture	Bâtiments mitoyens en béton et maçonnerie, surmontés de toitures à deux pans
Usage actuel	Appartement duplex de 4.5 pièces avec cave et casier à skis
Surface habitable brute	154.30 m <sup>2</sup>
Surface de balcon	22.20 m <sup>2</sup>
Surface pondérée	165.40 m <sup>2</sup>
Etages	4 et 5
Places de parc extérieures	-- <b>Remarque :</b> les copropriétaires se parquent sur les places de stationnement public se trouvant devant l'immeuble ainsi que sur le parking de la télécabine.
Places de parc intérieures	--
Garage-box	--
Charges de PPE	7'998 CHF (moyenne sur les 3 dernières années)
Montant au fonds de rénovation	478'287 CHF au 31.07.2021
Attribution annuelle	50'000 CHF

La surface habitable brute a été calculée sur la base des plans cotés remis. La surface habitable brute prend en compte les murs ainsi que la moitié des murs mitoyens, ceci conformément à l'usage en Valais.

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

**Remarque :** la surface de la mezzanine (étage 5) d'une hauteur sous plafond de moins de 1m80 n'est pas prise en considération conformément aux recommandations.

## 7.1 Situation

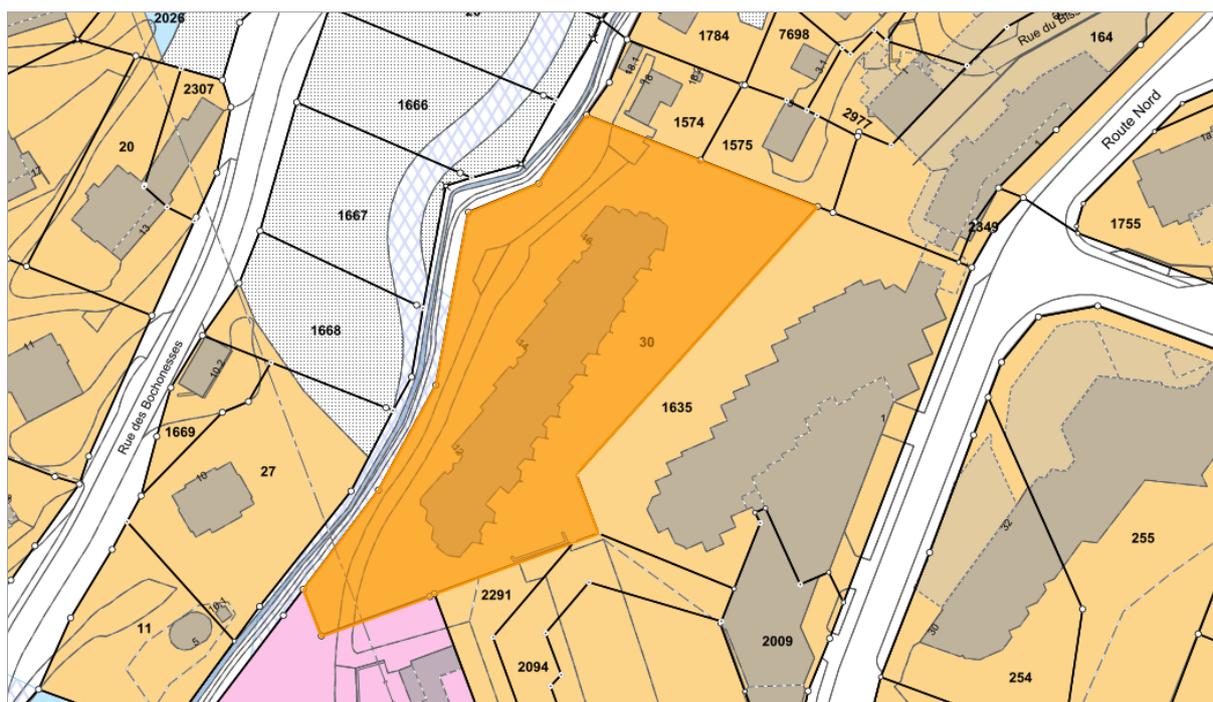


## 7.2 Mobilité et environnement

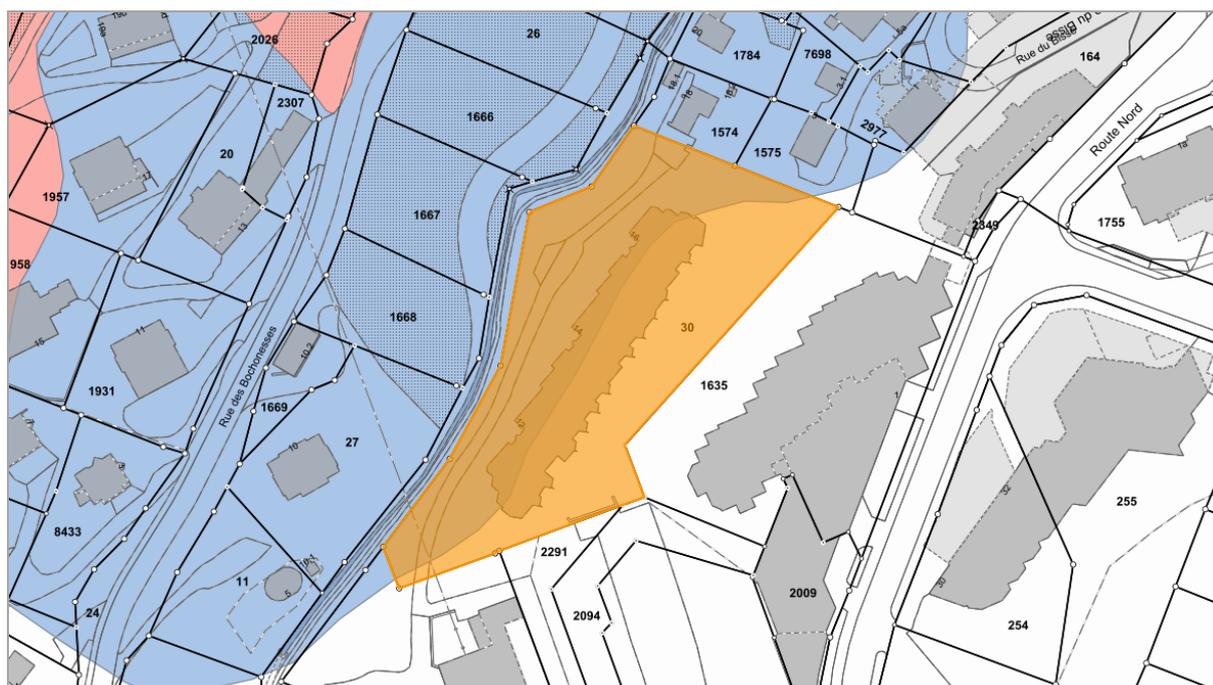
L'objet se situe à 4 minutes à pied du centre de la station d'Anzère. La commune de situation offre toutes les commodités (poste, banque, commerces, remontées mécaniques).

Quartier, alentours	Bâtiments résidentiels, forêts, verdure, télécabine Anzère
Nuisances	Aucune nuisance détectée
Relief	Légèrement pentu
Accès	Aisé
Vue	Panoramique

### 7.3 Plan cadastral, affectation et zones de dangers



**Affectation :** La parcelle est située en zone d'Anzère-village et Télécabine (zone touristique).



**Zone de dangers :** La parcelle est répertoriée en zone de dangers géologiques (glissements) de degré moyen (surface bleue). Compte tenu de l'environnement bâti, nous partons du postulat que les mesures y relatives ont été prises lors de la construction. De plus, étant donné la situation de l'appartement en étage supérieur, nous considérons dès lors cela comme sans 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 et il n'y a aucun indice pouvant laisser penser à un quelconque risque écologique.

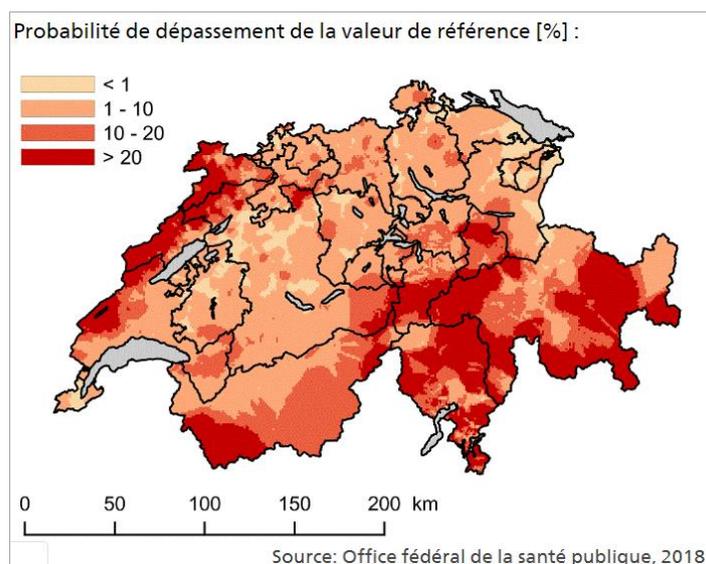
**Amiante :** Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant de 1972, il n'est pas exclu que certains éléments de construction en contiennent. Ce point ne peut toutefois être confirmé 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 ( $300\text{Bq/m}^3$ ), 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](http://www.bag.admin.ch)).

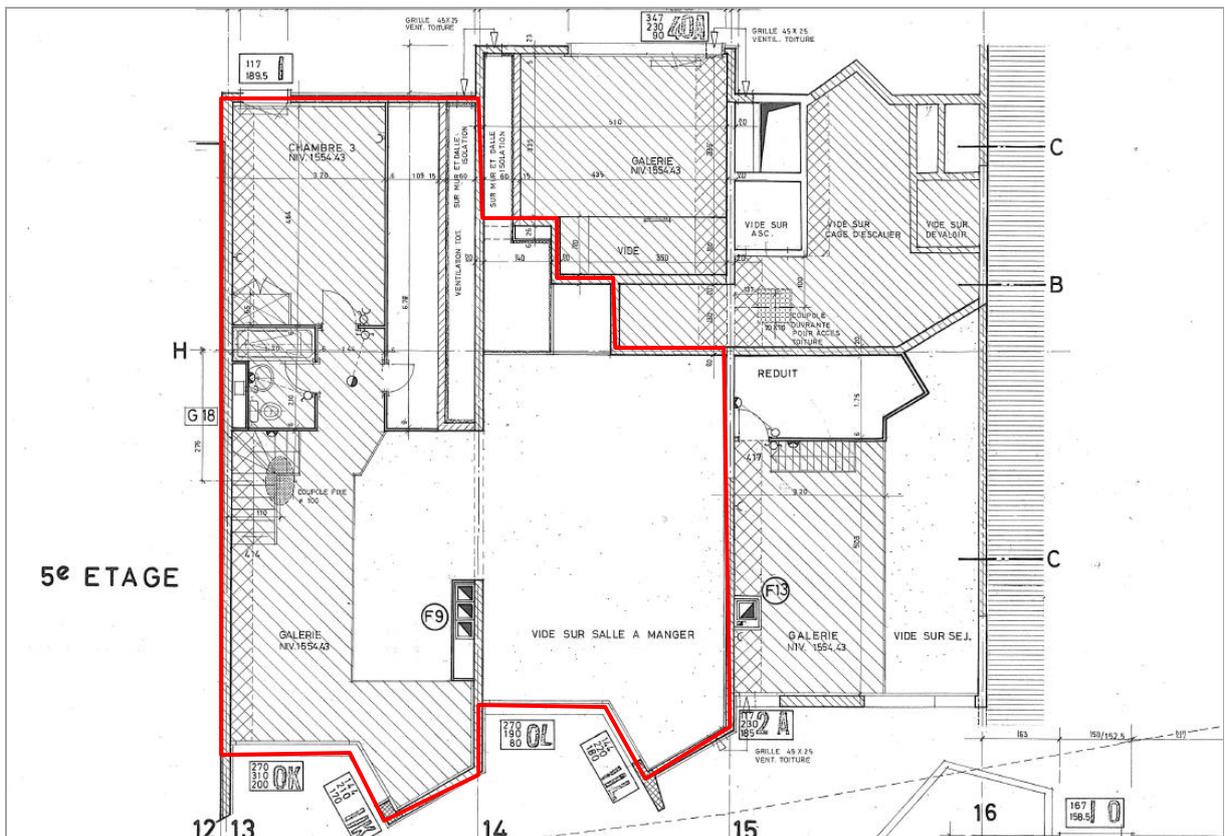
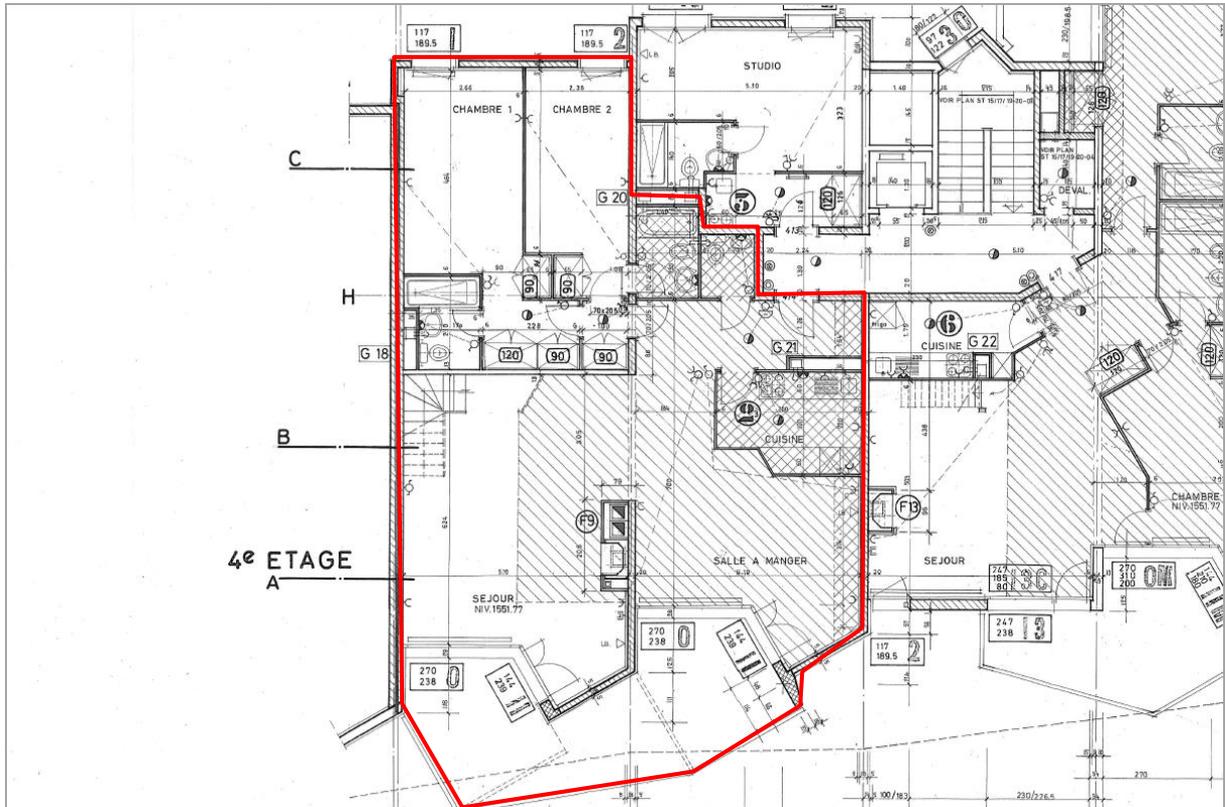
## 7.5 Monuments historiques, inventaire architectural

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



## 7.8 Visite locale

### Extérieurs et environnement



Vue façade Sud-Est



Vue façade Nord-Ouest



Entrée à l'Est



Entrée à l'Ouest



Parking public devant l'immeuble



Parking Télécabine

### Sous-sol et locaux communs



Local commun



Local casiers à skis | Casier n° 414



Caves

**Appartement**  
**4<sup>ème</sup> étage**



Entrée | Penderie



Salle à manger | Bar



Chambre avec salle de bains attenante



Chambre avec salle de bains attenante





Cuisine | Bar



Cuisine



Séjour | Accès mezzanine



Séjour | Cheminée



Balcon



Vue Sud

### 5<sup>ème</sup> étage



Mezzanine



Accès chambre | Menuiserie sur mesure



Chambre avec salle de bains attenante



### Éléments techniques



Chaudière à mazout (2012)



Vase d'expansion



Conduites de chauffage



Nourrice d'eau sanitaire



Ascenseur (4 personnes)



Radiateur avec vanne thermostatique



Hotte de ventilation professionnelle



Plaques de cuisson | Inox



Tableau électrique secondaire



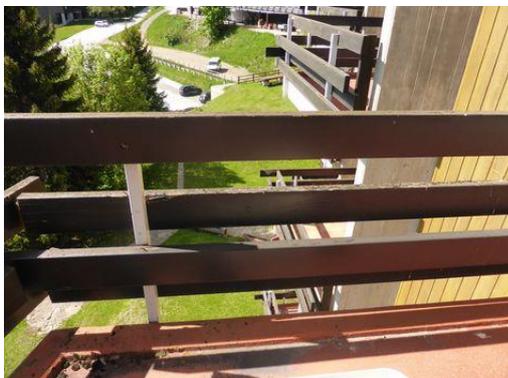
Système haut-parleurs



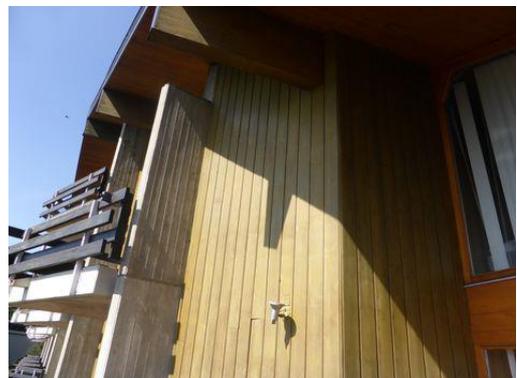
Fenêtre bois | Vitrage isolant (origine)



Stores manuels à rouleaux en PVC



Garde-corps bois



Bardage bois



Bardage charpente



Couverture en ardoises de type « Eternit »

## 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 précisons cependant que l'état général de l'immeuble peut être qualifié de « moyen » car même s'il a été correctement entretenu au fil des années, les revêtements et équipements sont pour la plupart vétustes.

L'état général de l'appartement est également à considérer comme « moyen » car même s'il est parfaitement sain, l'ensemble des équipements, installations et revêtements sont d'origine (1975). Revêtements de sols en moquette ou carrelage, murs intérieurs en tapisserie, liège aggloméré, plâtre peint ou lambris, plafonds en plâtre peint, bois ou PVC. Fenêtres en bois avec vitrage isolant d'origine, stores manuels à rouleaux en PVC avec caisson. Cuisine quasi-professionnelle et salles de bains avec équipements standards et vétustes.

Chauffage à mazout avec distribution par radiateurs avec vanne thermostatique.

### 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.

## 7.10 Droits réels

Type	Description
<b>Parcelle de base n° 30 :</b>	
Mentions	Constitution d'une PPE avant la construction du bâtiment Règlement d'administration et d'utilisation Nom de l'administrateur d'une PPE <i>Inscriptions considérées comme sans impact sur la valeur.</i>
Servitudes	Passage à charge Restriction au droit de construire à charge Restriction de plantations <i>Inscriptions considérées comme sans impact sur la valeur compte tenu de l'expertise d'un lot de PPE déjà bâti.</i>
Charge foncière et annotation	Aucune

---

**Feuillet PPE n° 51155 :**

Mention	Charges selon LFAIE et interdiction de vendre pendant 5 ans <i>Inscription étant sans impact sur la valeur datant de 1975.</i>
Annotations	Séquestres <i>Considérant le contexte du mandat, les séquestres n'ont aucune influence sur la valeur du bien.</i>
Charge foncière et servitude	Aucune

---

**Remarque :** Les extraits de Cadastre et les déclarations des charges du Registre foncier date d'octobre 2021. Nous émettons, dès lors, les réserves d'usage pour le cas où des éléments qui pourraient impacter la valeur auraient été inscrits dans l'intervalle et non portés à notre connaissance.

## 8 Estimation

### 8.1 Méthodologie de l'expertise

L'expertise d'un lot de propriété collective se réfère généralement à un prix au m<sup>2</sup>. 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.

S'agissant d'un objet dont les qualités le destinent clairement à un usage propre, la valeur de rendement ne nous paraît pas pertinente. C'est pourquoi elle n'est pas établie dans la présente expertise.

La vétusté des parties communes et des parties privatives sont déterminées sur la base des constatations faites lors de la visite et des informations récupérées en lien avec l'historique des travaux effectués, ainsi que ceux à prévoir dans le but d'une remise à neuf des éléments de construction.

La vétusté des parties communes est retenue au prorata des millièmes, une distinction est dès lors faite avec la vétusté des parties privatives (du lot) répercutée pour son entier.

### 8.2 Valeur par lot

Pour une situation de cette qualité et compte tenu de la qualité de l'ensemble, le prix / m<sup>2</sup> à neuf estimé est de 5'700 CHF/m<sup>2</sup>.

Ce montant tient compte des éléments suivants :

- Surface
- Situation, accès et environnement
- Ascenseur
- Vue et orientation
- Qualité de construction
- Qualité des équipements et des aménagements
- Année de construction/rénovation
- Affectation des locaux et distribution
- Vente en résidence secondaire

Les paramètres suivants ont été pris en compte :

- La surface du balcon est prise en compte conformément aux recommandations en la matière, soit par moitié.
- Absence de place de parc rattachée au lot.
- Le différentiel entre la vétusté constatée sur les parties communes et le montant au fonds rénovation est pris en considération au prorata des millièmes.
- 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 <sup>2</sup> )	Balcon (m <sup>2</sup> )	Terrasse (m <sup>2</sup> )	Surface pondérée
Appartement duplex	31,03	154,30	22,20	-	165,40

#### Vétusté des parties communes

Montant au fonds de rénovation	478 287	Vétusté des parties communes	2 500 000	Différentiel	-2 021 713
--------------------------------	---------	------------------------------	-----------	--------------	------------

#### Valeur PPE

	CHF/m <sup>2</sup> 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 duplex	5 700	<b>942 780</b>			-62 734	-150 000	<b>730 046</b>

Soit une valeur par lot à ce jour arrondie de **730'000 CHF**, soit 4'414 CHF/m<sup>2</sup>.

## 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

**730'000 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

**655'000 CHF**

(730'000 CHF - 10%).

## 11 Etude 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, surface habitable et surface pondérée, correspondants approximativement au bien nous concernant. Nous présentons donc la liste des biens situés dans les environs. Nous ne pouvons garantir la fiabilité des informations communiquées dans ces annonces et nous ne pouvons déterminer la micro-situation de ces objets.

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

### 11.1 Comparaison d'objets en vente



APPARTEMENT  
**5.5 pièces, 145 m<sup>2</sup>, 3e étage**  
«Superbe appartement au dernier étage d'une résidence»  
📍 1972 Anzère

Envoyer une demande

CHF **620'000**

Annonce de 

Bâtiment de 1968, appartement rénové en 2008 | Surface pondérée d'env. 150 m<sup>2</sup>, soit **4'133 CHF/m<sup>2</sup>** | Box privé et 2 places extérieures communes (40'000 CHF) en sus du prix.



APPARTEMENT  
**4.5 pièces, 146 m<sup>2</sup>, RdC**  
«Magnifique 4.5 pièces de standing avec terrasse et jardin»  
📍 1972 Anzère

Envoyer une demande

CHF **915'000**

Annonce de  En ligne depuis un mois

Bâtiment de 2005 | Surface pondérée d'env. 146 m<sup>2</sup>, soit **6'198 CHF/m<sup>2</sup>** | jardin d'environ 100 m<sup>2</sup> admis à 10'000 CHF | 2 places de parc intérieures à 30'000 CHF non comprises dans le prix.



APPARTEMENT  
**4.5 pièces, 153 m<sup>2</sup>, 3e étage**  
«Très bel appartement de 4.5 pièces à Anzère»  
📍 Rue du Wildhorn 3, 1972 Anzère

Envoyer une demande

CHF **980'000**

Annonce de  En ligne depuis un mois

Année de construction : inconnue | Type : Immeuble de standing | Surface pondérée d'env. 153 m<sup>2</sup>, soit **6'209 CHF/m<sup>2</sup>** | 1 place de parc intérieure admise à 30'000 CHF.

## 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 30 mai 2022



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 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.

# Annexes

PPE No.  
S/WF Nr.

**51155**

Quote-part:  
Anteilsquote:

**31.03 / 1000**

Parcelle  
de base No.  
Grund-  
parzelle Nr.

**30**

Plan  
No.  
Plan  
Nr.

**2**

Nom local:  
Lokalname:

**ANZERE**

Commune de:  
Gemeinde:

**AYENT**

**MC**

Situation Lage	Objet du droit exclusif Sonderrecht	1) Cl. KI.	Taxes cadastrales Katasterschätzungen		Mutations P. J. No Mutations Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P. J. No Handänderungen Beleg Nr.
			Biens-fonds Grundgüter	Bâtimnts Gebäude			
4ème étage	appartement duplex cave	100 100	15 120	191 900	762375 ..1975 Const.PPE	FUNG Jok Khan de Poi-Fong et de Yoke-Keng Chung	811375 ..1975
<p>CADASTRE D'AYENT</p> <p>30 SEP. 2021</p> <p><i>Laurence REY</i></p> <p>Laurence REY, subst.</p>							

Parcelle No.  
Parzelle Nr.

**30**

Plan No.:  
Plan Nr.

**2**

**MC**

Lokalname/Nom local:

**ANZERE**

Dossiers PPE No 355, 526

Commune de:  
Gemeinde:

**AYENT**

"Registre foncier cantonal"

Surface totale m2 Gesamtfläche m2	Nature des immeubles Kulturart	Surface par nature m2 Fläche nach Kulturart m2	1) Cl. Kl.	Taxes cadastrales Katasterschätzungen		Mutations P. J. No Mutations Beleg Nr.	Mutations P. J. No Handänderungen Beleg Nr.
				par m2 pro m2	Biens-fonds Grundgüter		
5201	habitation pré	1133 4068	100 100	120	488 160	6 185 185	7598-1975 ..1975
						7623-1975 ..1975 7784-1975 ..1975 7498-1976 ..1976 8320-1976 ..1976 35259-00 10.5.2000 981-18 2.2.2018 Mod.PPE	7598-1975 ..1975
CADASTRE D'AYENT 30 SEP. 2021  Laurence REY, subst.							

## Etat des charges

### Propriété par étages Ayent / 51155

Tenue du registre foncier: cantonale; procédure d'introduction du registre foncier fédéral en cours  
Mensuration officielle: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "\*" ne jouissent pas de la foi publique.

---

## Etat descriptif provisoire de l'immeuble: (cf Extrait de cadastre pour description)

Commune: 6082 Ayent  
No immeuble: 51155  
E-GRID: CH 26245 23017 66  
Immeuble de base: B-F Ayent/30  
Valeur de la part: 3103/100000  
Droit exclusif sur: 4ème étage : appartement duplex No 218 -  
cave No 69  
Parcelle de dépendance:  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Mutation\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*: CHF 191'900.-  
Taxes bien-fonds\*: CHF 15'120.-  
Observations\*:

---

## Propriété:

Propriété individuelle  
Fung Jok Khan de Poi-Fong 30.10.1975 8113

---

## Mentions:

30.10.1975 8113 Charges selon LFAIE et interdiction de vendre pendant 5  
ans v.PJ ID.2013/005679  
EREID: CH97740000000104510067

---

## Servitudes:

Aucune

---

## Charges foncières:

Aucune

---

## Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

13.11.2020 2020/9094/0 (C) Séquestre (art. 275ff LP) v.PJ No 10048993 CHF 1'225.00,  
ID.2020/005831  
EREID: CH97740000000241902983  
en faveur de Office des poursuites et faillites du district  
d'Hérens, Vex  
22.07.2021 2021/6517/0 (C) Séquestre (art. 275ff LP) v.PJ / Nos 10052097-10052098  
CHF 2'650.00, ID.2021/004031  
EREID: CH97740000000256620986  
en faveur de Office des poursuites et faillites du district  
d'Hérens, Vex

Observations: + accessoires légaux



CANTON DU VALAIS  
KANTON WALLIS

## Etat des charges

### Propriété par étages Ayent / 51155

Tenue du registre foncier: cantonale; procédure d'introduction du registre foncier fédéral en cours  
Mensuration officielle: fédérale

Attention: les indications marquées d'un <sup>\*\*</sup> ne jouissent pas de la foi publique.

---

### Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

01.10.2021 2021/8570/0 (C) **Séquestre (art. 275ff LP) v.PJ Séquestre No 10052996**  
CHF 13'550.00, ID.2021/005399  
EREID: CH9774000000260123272  
en faveur de Office des poursuites et faillites du district  
d'Hérens, Vex

---

### Droits de gages immobiliers:

Aucun

---

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 21 octobre 2021: Aucune

L'introduction informatisée a entraîné une uniformisation des mots clés en ce qui concerne les servitudes, les droits de gage, les mentions et les annotations. Les mots clés modifiés textuellement ne provoquent pas de modification matérielle du contenu des inscriptions. Demeurent réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.

1950 Sion, le 21 octobre 2021, 09:09/jchogi

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier

NB : la déclaration concernant les servitudes n'est pas exhaustive, elle est donnée sans aucune garantie.

Situation au :

Déclaration CHF :

---

## Etat des charges

### Bien-fonds Ayent / 30

Tenue du registre foncier: cantonale; procédure d'introduction du registre foncier fédéral en cours  
Mensuration officielle: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "\*" ne jouissent pas de la foi publique.

---

### Etat descriptif provisoire de l'immeuble: (cf Extrait de cadastre pour description)

Commune: 6082 Ayent  
No immeuble: 30  
E-GRID: CH 68665 23023 83  
Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: Anzere  
No plan\*: 2  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 5'201 m2, mensuration fédérale  
Mutation\*:  
Genre de culture\*: \* pré, champ, 4'068 m2  
Bâtiments\*: \* habitation, 1'133 m2  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*: CHF 6'185'185.-  
Taxes bien-fonds\*: CHF 488'160.-  
Observations\*:

---

### Propriété:

PPE Ayent/51078 sur 574/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51079 sur 742/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51080 sur 945/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51081 sur 877/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51082 sur 1316/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51083 sur 324/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51084 sur 634/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51085 sur 594/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51086 sur 810/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51087 sur 405/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51088 sur 776/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51089 sur 978/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51090 sur 911/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51091 sur 1484/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51092 sur 364/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE

## Etat des charges

### Bien-fonds Ayent / 30

Tenue du registre foncier: cantonale; procédure d'introduction du registre foncier fédéral en cours  
Mensuration officielle: fédérale

Attention: les indications marquées d'un '\*' ne jouissent pas de la foi publique.

---

### Propriété:

PPE Ayent/51094 sur 621/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE 20.01.1976 8320 Modification de PPE
PPE Ayent/51095 sur 290/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51096 sur 506/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51097 sur 810/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51098 sur 391/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51099 sur 391/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51100 sur 297/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51101 sur 331/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51102 sur 290/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51103 sur 290/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE 23.09.1975 8021 Modification de PPE
PPE Ayent/51104 sur 540/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51105 sur 762/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51106 sur 1518/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51107 sur 358/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51108 sur 1012/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51109 sur 978/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51110 sur 1687/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51111 sur 1174/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51112 sur 978/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51113 sur 945/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51114 sur 999/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51115 sur 1532/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51116 sur 358/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51117 sur 978/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51118 sur 945/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE

## Etat des charges

### Bien-fonds Ayent / 30

Tenue du registre foncier: cantonale; procédure d'introduction du registre foncier fédéral en cours  
Mensuration officielle: fédérale

Attention: les indications marquées d'un \*\* ne jouissent pas de la foi publique.

---

### Propriété:

PPE Ayent/51119 sur 1417/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51120 sur 1606/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51121 sur 364/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51122 sur 1046/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51124 sur 1012/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE 12.05.1975 7784 Modification de PPE 10.05.2000 35259 Modification de PPE
PPE Ayent/51126 sur 1849/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51127 sur 337/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51128 sur 1012/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51129 sur 978/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51130 sur 1484/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51131 sur 1599/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51132 sur 364/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51133 sur 1012/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51134 sur 978/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51135 sur 1484/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51136 sur 391/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51137 sur 1667/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51138 sur 371/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51139 sur 1080/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51140 sur 1046/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51141 sur 2085/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE 11.08.1975 7948 Modification de PPE
PPE Ayent/51143 sur 1916/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51144 sur 344/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51145 sur 1046/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51146 sur 1012/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE



## Etat des charges

### Bien-fonds Ayent / 30

Tenue du registre foncier: cantonale; procédure d'introduction du registre foncier fédéral en cours  
Mensuration officielle: fédérale

*Attention: les indications marquées d'un '\*' ne jouissent pas de la foi publique.*

---

### Propriété:

PPE Ayent/51147 sur 1552/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51148 sur 391/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51149 sur 1667/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51150 sur 371/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51151 sur 1046/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51152 sur 1012/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51153 sur 1552/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51154 sur 425/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51155 sur 3103/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51156 sur 499/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51157 sur 2348/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51158 sur 2867/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51159 sur 351/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51160 sur 1080/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51161 sur 1046/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51162 sur 1619/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51163 sur 425/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51164 sur 2227/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51165 sur 378/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51166 sur 1855/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51167 sur 1046/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51168 sur 1619/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51169 sur 3063/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51170 sur 2227/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51171 sur 1080/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51172 sur 1687/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE

## Etat des charges

### Bien-fonds Ayent / 30

Tenue du registre foncier: cantonale; procédure d'introduction du registre foncier fédéral en cours  
Mensuration officielle: fédérale

Attention: les indications marquées d'un **\*\*** ne jouissent pas de la foi publique.

---

### Propriété:

PPE Ayent/51173 sur 3063/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/51174 sur 27/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE
PPE Ayent/52866 sur 1754/100000	24.02.1975 7623 Constitution de PPE 10.05.2000 35259 Modification de PPE 02.02.2018 2018/981/0 Modification de PPE
PPE Ayent/53556 sur 405/100000	02.02.2018 2018/981/0 Modification de PPE

---

### Mentions:

24.02.1975 7623		<b>**Constitution d'une PPE avant la construction du bâtiment (art. 33c ORF) v.PJ ID.2013/001434</b> EREID: CH97740000000104382579
24.02.1975 7623		<b>Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 CC) v.PJ ID.2013/001435</b> EREID: CH97740000000104376986
19.11.1979 11780	(C)	<b>**Nom de l'administrateur d'une PPE (art. 712q CC) v.PJ ID.2013/001436</b> EREID: CH97740000000104404271 en faveur de Schmutz Otto, 02.07.1924 de Hermann

---

### Servitudes:

29.05.1964 4526	(C)	<b>Passage v.PJ / Télécabine ID.2013/001424</b> EREID: CH97740000000103592177 en faveur de Télé Anzère. Société Anonyme des Remontées Mécaniques du Wildhorn 1972 Anzère, Ayent (IDE: CHE-106.993.832)	21.06.1996 Not. 91
29.05.1964 4526	(C)	<b>Restriction au droit de construire v.PJ / Interdiction de bâtir ID.2013/001425</b> EREID: CH97740000000103612473 en faveur de Télé Anzère. Société Anonyme des Remontées Mécaniques du Wildhorn 1972 Anzère, Ayent (IDE: CHE-106.993.832)	21.06.1996 Not. 91
29.05.1964 4526	(C)	<b>Restriction de plantations v.PJ ID.2013/001426</b> EREID: CH97740000000103613474 en faveur de Télé Anzère. Société Anonyme des Remontées Mécaniques du Wildhorn 1972 Anzère, Ayent (IDE: CHE-106.993.832)	21.06.1996 Not. 91

---

### Charges foncières:

Aucune

---

### Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Aucune



CANTON DU VALAIS  
KANTON VALAIS

## Etat des charges

### Bien-fonds Ayent / 30

Tenue du registre foncier: cantonale; procédure d'introduction du registre foncier fédéral en cours  
Mensuration officielle: fédérale

*Attention: les indications marquées d'un '\*' ne jouissent pas de la foi publique.*

---

### Droits de gages immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 21 octobre 2021: Aucune

L'introduction informatisée a entraîné une uniformisation des mots clés en ce qui concerne les servitudes, les droits de gage, les mentions et les annotations. Les mots clés modifiés textuellement ne provoquent pas de modification matérielle du contenu des inscriptions. Demeurent réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.

1950 Sion, le 21 octobre 2021, 09:09/jchogi

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier

NB : la déclaration concernant les servitudes n'est pas exhaustive, elle est donnée sans aucune garantie.

Situation au :

Déclaration CHF :