

RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

Mandant	Office des poursuites des districts de Sion-Hérens-Conthey, par M. Florent Fournier, collaborateur spécialisé
Propriétaires	Mme Gabrielle Elisabeth Praz M. Jean-François Amara Graïdia
Adresse de l'objet	Rue des Tanneries 13, 1950 Sion
Parcelle de base	282, de 124 m ²
Parts de copropriété	Copropriété simple à ½, appartenant à Mme Gabrielle Elisabeth Praz Copropriété simple à ½, appartenant à M. Jean-François Amara Graïdia
Usage actuel	Maison mitoyenne de 4.5 pièces avec garage

Valeur de liquidation 1'580'000 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.....	6
7.5	Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon.....	7
7.6	Loi sur l’énergie.....	8
7.7	Monuments historiques, inventaire architectural.....	8
7.8	Possibilités de développement	9
7.9	Visite locale.....	9
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	Valeur par comparaison.....	16
8.2.1	Analyse comparative	16
8.2.2	Détermination de la valeur vénale.....	17
9	VALEUR VENALE.....	18
10	VALEUR DE LIQUIDATION.....	18
11	VALIDITE DE L’ESTIMATION ET RESERVES	19
11.1	Disclaimer légal.....	20

1 Description du mandat

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

Dans le cadre d'une vente forcée, le résultat se fonde sur la valeur vénale de laquelle un abattement ad hoc est déduit afin de tenir compte des particularités de ce type de vente. La valeur dite de liquidation diffère de la valeur vénale en ce sens que l'objet à vendre ne peut pas être proposé sur le marché durant une période usuellement admise de 6 à 12 mois d'une part et d'autre part que l'objet doit être vendu « à tout prix ».

Définition de la valeur vénale :

« Prix estimé auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. La valeur de marché est estimée selon des méthodes appropriées au type de bien, en tenant compte des caractéristiques spécifiques de l'objet. »

2 Volatilité accrue du marché

Nous attirons votre attention sur les pressions inflationnistes mondiales actuelles (conduisant à des taux d'intérêt plus élevés) qui ont augmenté le potentiel de mouvements négatifs de la valeur du capital et d'une volatilité accrue des marchés immobiliers à court et moyen terme.

L'expérience a montré que le comportement des consommateurs et des investisseurs peut rapidement changer au cours de périodes de volatilité accrue. Les décisions de prêt ou d'investissement doivent tenir compte de ce niveau accru de volatilité et de la possibilité d'une détérioration des conditions de marché.

Il est important de noter que les conclusions présentées dans ce rapport ne sont valables qu'à la date d'évaluation. Le cas échéant, nous recommandons que l'évaluation soit suivie de près, car nous continuons à observer la façon dont les marchés réagissent à l'évolution des événements.

3 Considérations relatives à la durabilité

La durabilité et les questions environnementales font partie intégrante de l'approche d'évaluation.

Par « durabilité », on entend la prise en compte de sujets tels que l'environnement, les changements climatiques, la santé, le bien-être ainsi que la responsabilité des entreprises. Ces éléments peuvent impacter ou impactent l'évaluation d'un actif.

Dans un contexte d'évaluation, elle englobe un large éventail de facteurs physiques, sociaux, environnementaux et économiques. L'étendue des enjeux comprend les principaux risques environnementaux tels que les inondations, l'efficacité énergétique, le climat, ainsi que les problématiques de conception, de configuration, d'accessibilité, de législation, de gestion et de considérations fiscales, de même que l'utilisation actuelle et passée des terrains.

La durabilité a un impact sur la valeur d'un actif même si elle n'est pas explicitement reconnue. Les évaluateurs observent et restituent les marchés, ils ne les influencent pas. Lorsque nous reconnaissons les impacts de la durabilité sur la valeur, nous reflétons notre compréhension de la manière dont les acteurs du marché tiennent compte des exigences en matière de durabilité dans leurs offres et leurs impacts sur les valeurs de marché.

4 Ethique et déontologie

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

5 Objet du mandat

Commune	Sion
Adresse	Rue des Tanneries 13, 1950 Sion
N° de parcelle	282
Surface de la parcelle	124 m ²
Emprise au sol du bâtiment	107 m ²

6 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extraits du Registre Foncier	Registre foncier de Sion	Mandant	18.01.2024
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	15.02.2024
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	15.02.2024
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	15.02.2024
Police d'assurance bâtiment	Non disponible	--	--
Plans et coupes du bâtiment	Non disponible	--	--
Règlement des constructions	Commune de Sion	CBRE	01.11.2022
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	14.02.2024
Visite effectuée le 14.02.2024	En compagnie de Mme. Gabrielle Praz (habitante et co-proprétaire)		

7 Descriptif général de l'objet

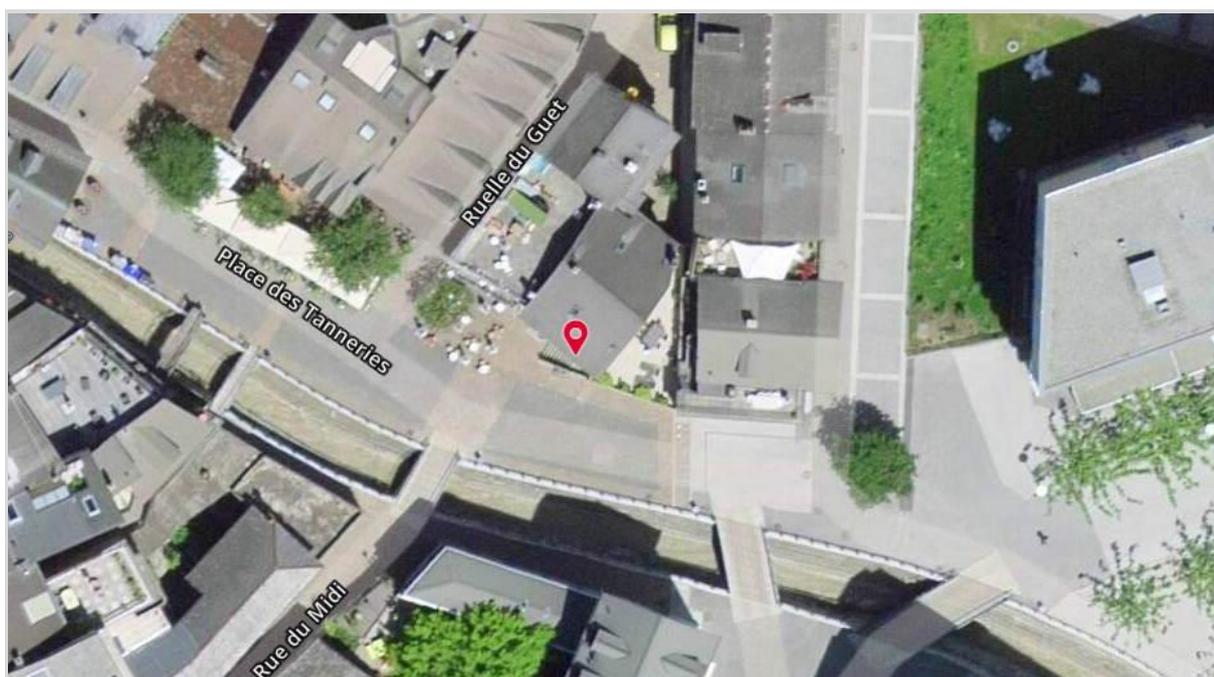
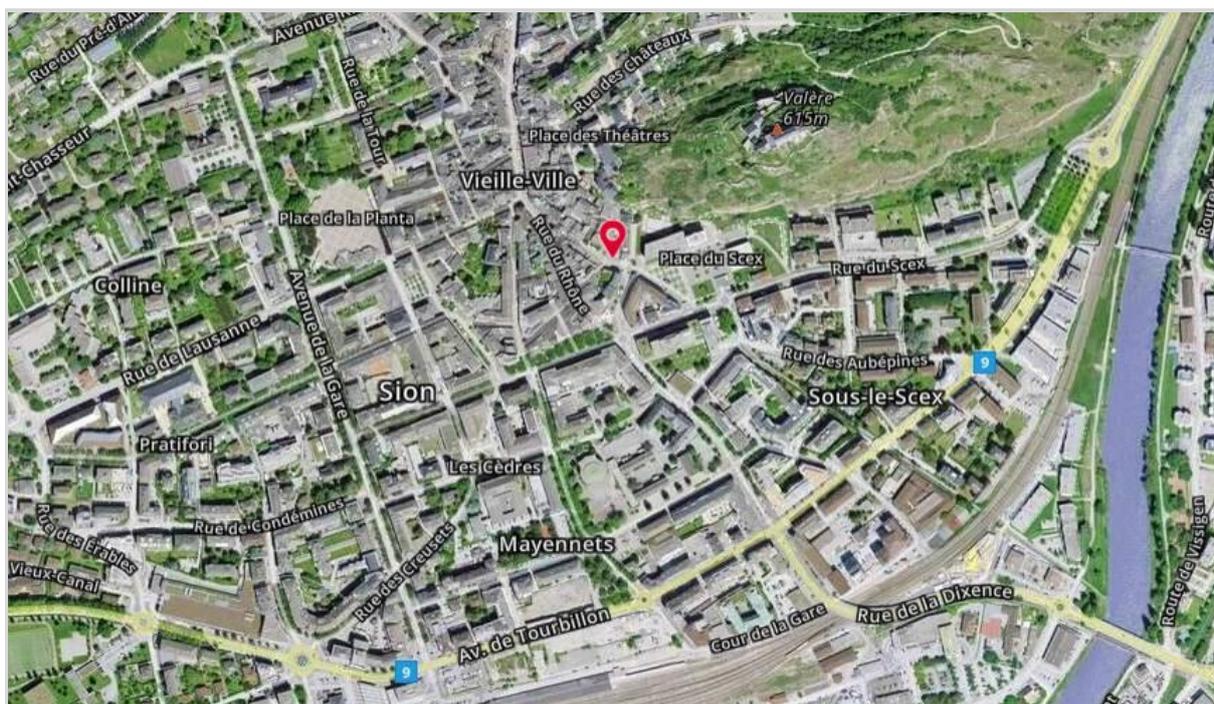
Année de construction	1984
Dernières transformations	2017 : rénovation des revêtements de sol et de mur du 1 ^{er} au 3 ^{ème} étage, rénovation de l'aménagement de la cuisine et des deux salles de bains, remplacement de la cheminée. 2012 : remplacement de la production de chaleur
Volume	Env. 1'097 m ³
Valeur d'assurance	Non disponible
Nombre de niveaux	5 (y compris cave)
Type d'architecture	Maison traditionnelle surmontée d'une toiture à deux pans
Usage actuel	Maison mitoyenne de 4.5 pièces avec garage
Surface brute de plancher	Env. 377 m ²
Surface habitable brute	Env. 246 m ²
Surface de la terrasse	Env. 38.60 m ²
Garage	1 (env. 20.50 m ²)

Les volumes et les surfaces mentionnés ci-dessus ont été calculés sur la base de l'emprise au sol du bâtiment ressortant du registre foncier ainsi que de relevés de mesures effectués sur le cadastre ainsi que sur place à l'aide d'un télémètre. Nous nous réservons le droit de revoir la valeur si des différences de surfaces devraient être constatées ultérieurement.

7.1 Distribution

Etage	Distribution
Sous-sol	Cave
Rez-de-chaussée	Carnotzet, garage, local technique
Etage 1	Hall d'entrée, séjour avec cheminée
Demi-niveau	WC visiteur
Etage 2	Cuisine, salle à manger, une chambre et une salle de bains, terrasse
Demi-niveau	Cagibi
Combles	Deux chambres et une salle de douche

7.2 Situation



7.3 Mobilité et environnement

L'objet se situe en plein centre-ville, à respectivement environ 120 mètres de la Place du Midi et 150 mètres du Grand-Pont. La gare CFF est rejoignable en 5 minutes en voiture. La ville de Sion offre toutes les commodités (poste, banques, commerces, gare, écoles obligatoires, hautes écoles).

Quartier, alentours	Vieille ville, immeubles d'habitations, commerces et restaurants, Place du Scex, La Sionne
Nuisances	Modérées en fonction des événements sur la Place du Scex. Nous précisons par ailleurs que des nuisances peuvent provenir du bar « La Matriochka » situé dans l'immeuble voisin à l'Ouest
Relief	Plat
Accès	Limité aux riverains en véhicules. Nous soulignons notamment que le parking du Scex est situé à quelques 100 mètres
Orientation de la terrasse	Sud
Vue	Dégagée, sans vue particulière

7.4 Plan cadastral, affectation et zone de dangers



Affectation : la parcelle n° 282 est située en zone vieille ville.



Zone de dangers : La parcelle est partiellement répertoriée en zone de dangers hydrologique à un degré élevé (surface rouge). Ce risque est lié à la rivière "La Sionne" qui descend des hauts de Savièse. Les divers épisodes d'inondations ont conduit à sécuriser le lit de la rivière. Toutefois, un risque de débordement subsiste en cas de pluies abondantes continues, de tels cas étant rares. Dans le cas d'espèce, nous ne retenons aucune péjoration sur la valeur du bien mais émettons une réserve sur les éventuels dégâts qui pourraient être causés par une inondation sur la partie inférieure de l'immeuble.

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.

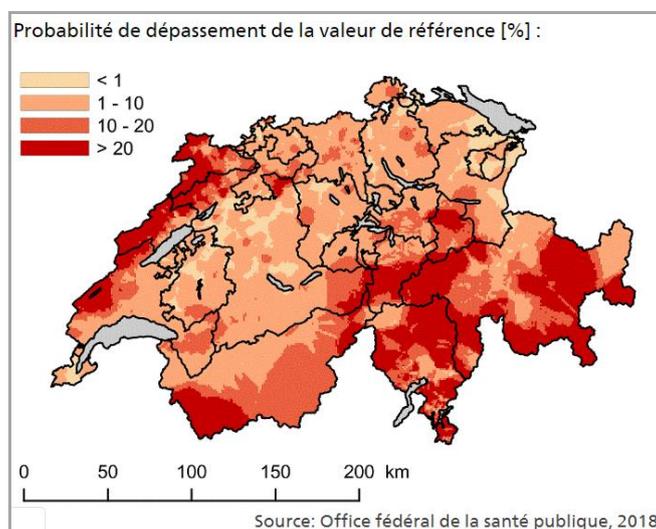
Amiante : Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant de 1984 il n'est pas exclu que certains éléments de construction en contiennent. Ce point ne peut toutefois être confirmé que 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 en cours de la Loi sur l'Energie*) afin de permettre l'évolution des bases légales en vigueur nécessaire à la rénovation énergétique du parc bâti valaisan.

Pour les bâtiments à rénover :

- *Eau chaude et chauffage*

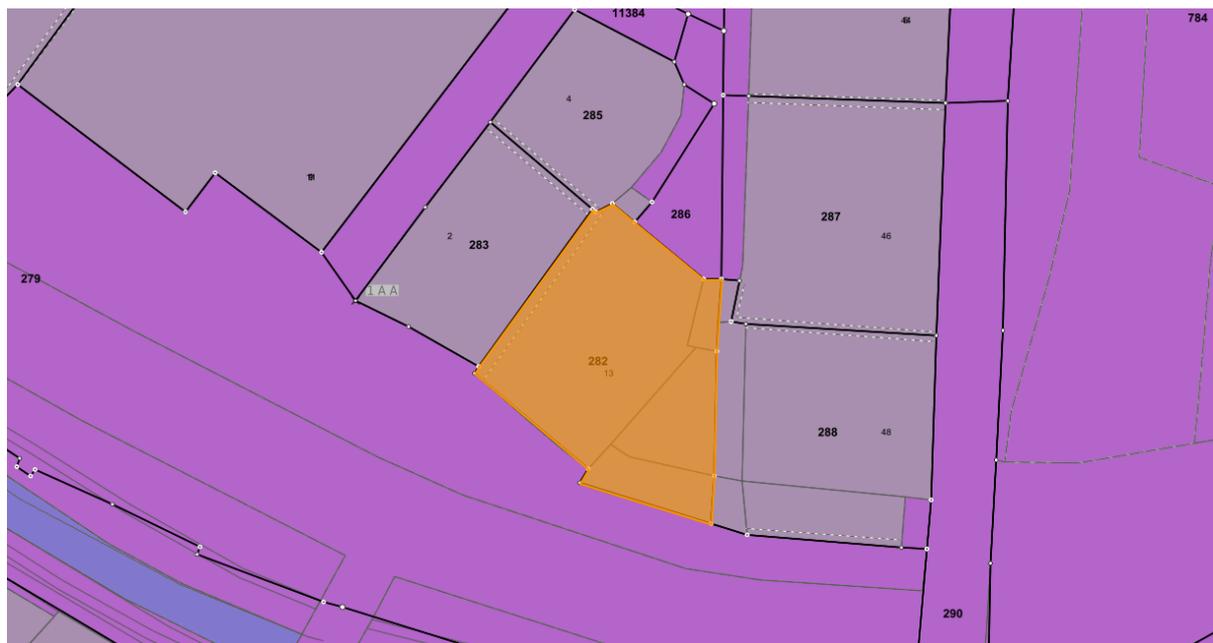
La législation prévoit que les extensions de bâtiments existants (surélévations, annexes, etc.) doivent être construits et équipés de sorte que les énergies non renouvelables ne couvrent pas plus du 80% des besoins de chaleur admissibles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

- *Enveloppe*

Dès lors qu'un élément de l'enveloppe du bâtiment fait l'objet d'une rénovation, des exigences d'isolation s'appliquent en matière d'épaisseur et de qualité de l'isolant.

7.7 Monuments historiques, inventaire architectural

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



Toutefois, la parcelle faisant l'objet de la présente estimation se situe dans le périmètre ISOS (inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse) ayant un objectif de sauvegarde A.

L'objectif de sauvegarde « A » préconise la sauvegarde de la substance. Conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres ; suppression des interventions parasites.

Finalement, l'affectation en zone de vieille ville donne de facto de plein droit des mesures de protection prévues par l'article 96 du RCCZ (Règlement communal des constructions et des zones).

7.8 Possibilités de développement

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

D'après le règlement communal de construction et de zones (RCCZ), article 96, la zone de la vieille ville est destinée à la conservation de l'image d'ensemble, ainsi qu'à celle de ses proportions, de sa structure et de sa substance historique.

L'al. f) de l'art. 96 stipule qu'avant toute demande de construire, tout projet visé par la présente disposition doit faire l'objet d'une demande préalable d'expertise « annonce d'intention » qui sera soumise pour préavis à une commission consultative d'experts désignée par le conseil municipal.

Dans le cas d'espèce, n'étant en possession d'un projet et tenant compte des éléments ressortant du point précédent, nous ne pouvons dès lors pas nous prononcer à ce sujet et déterminons ainsi une valeur vénale de l'objet en l'état.

7.9 Visite locale

Extérieurs et environnement



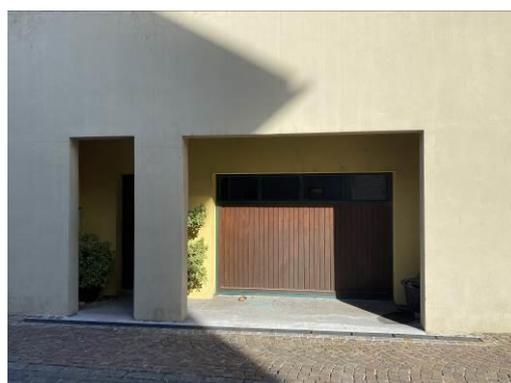
Vue façade Sud



Vue angle Sud-Est



Vue façade Nord



Entrée garage

Sous-sol



Cave



Cave, accès par un escalier

Rez



Carnotzet



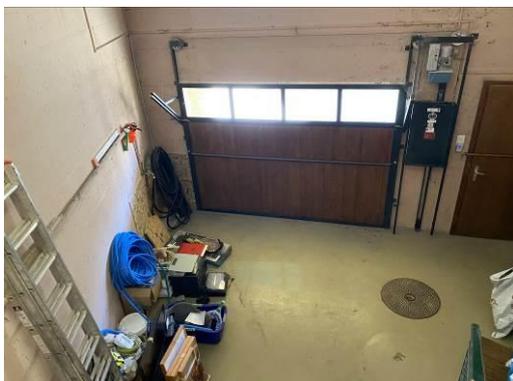
Carnotzet



Intérieur carnotzet



Escalier reliant le rez au 1^{er} étage



Garage



Accès habitation et local technique

1^{er} étage



Hall d'entrée, salon



Salon, accès aux étages

Demi-niveau



WC visiteur

2^{ème} étage



Cuisine



Coin à manger



Chambre



Salle de bain



Terrasse



Terrasse



Terrasse, poêle ancien



Vue Ouest

Demi-niveau



Cagibi

Combles



Chambre



Chambre



Dressing



Salle de douche



Douche à l'italienne

Éléments techniques



Tableau électrique



Boiler (2012)



Chaudière à gaz (2012)



Porte de garage en bois/métal automatisée



Fenêtre en bois avec double vitrage (d'origine)



Radiateur avec vanne thermostatique



Ferblanterie en cuivre



Volet en bois abîmé



Effritement du mur de l'escalier externe

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 précisons cependant que l'état général de la maison peut être qualifié de « bon à moyen » car même si l'objet a bénéficié de nombreux travaux de rénovation, l'enveloppe (isolation, fenêtres) fait défaut en matière d'isolation thermique et phonique

L'intérieur, rénové en 2017, est en bon état. Les revêtements de sol sont en parquet chêne massif ou en carrelage effet bois vieilli. Les murs intérieurs sont recouverts de crépis, à l'exception des salles de bain qui sont carrelées. Le plafond du salon est orné de poutres décoratives, soit en peinture, soit en bois. Le chauffage est assuré par un système à gaz avec des radiateurs équipés de vannes thermostatiques. Le carnotzet et la cave d'origine sont bien entretenus, mais ne sont pas des espaces habitables en raison du manque de luminosité naturelle et de chauffage.

Gros-œuvre en béton et maçonnerie, charpente en bois à deux pans, ferblanterie en cuivre, fenêtres en bois avec double vitrage d'origine et volets en bois. Lors de la visite, nous avons remarqué des craquements du revêtement sur les façades extérieures ainsi que sur l'escalier menant au premier étage. Les fenêtres et la toiture (non inspectée) sont d'origine et présentent des signes d'usure qui affectent l'isolation du bâtiment. L'aménagement extérieur est en béton devant le garage et menant au carnotzet.

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.

7.11 Droits réels

Les extraits du Registre foncier (voir pièces jointes) ne laissent apparaître aucune mention, servitude, charge foncière ou annotation significative pour la valeur du bien.

En raison de la non-réception des extraits du registre foncier concernant les parts de copropriété, nous émettons une réserve quant à d'éventuelles informations pouvant apporter des modifications à notre estimation.

Remarque : selon nos observations du plan cadastral et lors de la visite, nous constatons que l'escalier extérieur menant au premier étage de la maison ainsi que l'escalier menant au carnotzet, ne sont pas implantés sur la parcelle de base n° 282 mais sur la parcelle n° 279 qui appartient à la commune de Sion.

À cet effet, nous recommandons vivement d'entreprendre les démarches y relatives afin de rattacher cet accès au bien-fonds n° 282 par le biais de la constitution d'une servitude soit d'empiètement soit d'usage. Au-delà de l'aspect d'utilisation et de passage, il convient de définir à proprement dit les aspects techniques relatifs à l'entretien et à la responsabilité des coûts.

8 Estimation

8.1 Méthodologie de l'expertise

Dans le cas d'espèce, compte tenu de la spécificité de l'objet, respectivement de sa forte densification eu égard à la faible surface parcellaire ainsi qu'à l'absence quasi-totale d'aménagement extérieur l'établissement de la valeur vénale par le biais de la valeur intrinsèque ne paraît pas pertinent. En effet, il y aurait lieu d'extrapoler certains paramètres afin d'obtenir une valeur dite cohérente. Au surplus, nous précisons encore que la valeur de rendement n'est ici pas retenue.

Par conséquent, nous déterminons la valeur de l'objet par comparables en nous basant sur sa surface brute habitable additionnée du tiers de la surface de la terrasse, soit au même titre que la méthodologie retenue pour un lot de PPE. Le ratio retenu tiendra toutefois compte des qualités intrinsèques propres de l'objet.

8.2 Valeur par comparaison

8.2.1 Analyse comparative

Le marché sédunois de la vielle-ville est majoritairement composé d'appartements, l'analyse comparative de maison est très limitée. Ce segment de marché est très opaque, les ventes se déroulant essentiellement de gré à gré en dehors du marché traditionnel. Dans le cas présent, nous tenons compte des caractéristiques de la maison qui peuvent être assimilées à d'appartements en propriétés par étage, ce qui nous permet de faire une comparaison entre ces deux types de biens. Afin de déterminer un prix au mètre carré qui reflète au mieux la valeur de l'objet expertisé, nous avons appliqué différentes pondérations spécifiques à chaque bien comparable.

Nous avons donc sélectionné des biens se rapprochant au plus proche de l'objet expertisé. Les annonces de vente ont été recherchées en fonction des critères suivants : micro-localisation, surface habitable, correspondants approximativement au bien nous concernant ainsi qu'à des caractéristiques similaires tels que propriété sur plusieurs niveaux (duplex), accès à un carnotzet, et présence d'une terrasse.

Nous présentons donc la liste des biens situés dans les environs ainsi que les pondérations émises. Nous ne pouvons garantir la fiabilité des informations communiquées dans ces annonces.

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

(sources : www.comparis.ch et www.immoscout24.ch)

Avenue de Conthey 17, Sion



Surface habitable	225
Prix	1,290,000
Prix / m²	5,733
Macro Localisation	Comparable
Ajustement	0.0%
Micro Localisation	Comparable
Ajustement	0.0%
Vue	Plus attractif
Ajustement	-5.0%
Privacit�	Moins attractif
Ajustement	5.0%
Type d'objet	Moins attractif
Ajustement	5.0%
Age/�tat	Moins attractif
Ajustement	15.0%
Extérieur	Moins attractif
Ajustement	5.0%
Forme de propriété	PPE
Ajustement	10.0%
Valeur ajuster / m²	7,740
Valeur moyenne (CHF/m²)	7,718

Rue du Grand-Pont 16, Sion



Surface habitable	145
Prix	930,000
Prix / m²	6,414
Macro Localisation	Comparable
Ajustement	0.0%
Micro Localisation	Comparable
Ajustement	0.0%
Vue	Plus attractif
Adjustment	-5.0%
Privacit�	Moins attractif
Ajustement	5.0%
Type d'objet	Moins attractif
Ajustement	5.0%
Age/�tat	Comparable
Ajustement	0.0%
Extérieur	Moins attractif
Ajustement	5.0%
Forme de propriété	PPE
Ajustement	10.0%
Valeur ajuster / m²	7,697
Valeur moyenne (CHF/m²)	7,718

8.2.2 Détermination de la valeur vénale

Pour une situation de cette qualité et compte tenu de la qualité de l'ensemble, le prix / m² à neuf estimé est à 7'718 CHF/m² pour la surface habitable.

Ce montant tient compte des éléments suivants :

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

Les paramètres suivants ont été pris en compte :

- La surface de la terrasse est prise en compte conformément aux recommandations en la matière, soit au tiers du prix de la surface habitable.
- Le garage a été admis à 80'000 CHF.
- Le carnotzet a été admis à 40'000 CHF en l'état.
- La vétusté 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 :

	Surface brute (m ²)	Prix / m ²	Prix
Villa (surface habitable)	246	7,718	1,898,628
Carnotzet			40,000
Garage			80,000
Terrasse	38.6	2,573	99,305
Vetusté (17%)			-360,049
Valeur vénale			1,757,884

Soit une valeur par lot à ce jour arrondie de **1'760'000 CHF**.

9 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, corroborer par l'étude comparative, soit :

1'760'000 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. Dans le cas présent, compte tenu de la rareté de l'objet un abattement de 10% est pris en considération, ceci compte tenu du segment dans lequel se trouve ce bien-fonds. Le prix arrondi ainsi retenu est de

1'580'000 CHF

(1'760'000 CHF - 10%).

11 Validité de l'estimation et réserves

- La valeur correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation et en considération des conditions qui prévalent à cet instant.
- La validité de cette expertise est de 12 mois, ceci sous réserve d'évolutions économiques ou légales majeures.
- La présente expertise ne prend pas en considération les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (p.ex. suspension de la couverture d'assurance incendie due au non-paiement de la prime, contentieux avec des locataires, ...).
- La valeur est établie hors déduction des droits de mutation.
- La valeur est établie hors prise en compte d'une éventuelle charge fiscale latente (impôts ordinaires, impôts sur les gains immobiliers, TVA).
- La valeur est établie hors prise en compte de travaux préparatoires spéciaux et/ou de types de fondations spécifiques en lien avec d'éventuelles problématiques liées à la nature géologique du terrain.
- La présente estimation a été élaborée à partir des documents et informations tels que communiqués par le mandant et/ou à partir des éléments tels que recueillis auprès de diverses instances privées ou officielles.
- L'expert présume que toutes ces données sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline partant toute responsabilité pour les erreurs, susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente estimation qu'elles pourraient contenir.
- Les auteurs de cette estimation immobilière excluent par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.
- Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant ci-dessus désigné. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'expert.

Martigny, le 13.03.2024



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



Marina Burgener
Junior Consultant | Valuation and Advisory

11.1 Disclaimer légal

Le présent rapport d'évaluation (ci-après : le "Rapport") a été préparé par CBRE (Geneva) SA (ci-après : "CBRE") exclusivement pour l'Office des Poursuites des districts Sion-Hérens-Conthey, représenté par M. Florent Fournier, collaborateur spécialisé (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 Sion secteur Sion / 282

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6266.6266 Sion secteur Sion
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	282
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 13521 23058 03
Surface	124 m ² , mensuration fédérale
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	3
Part de surface grevée	
Nom local	En Ville
Couverture du sol	Bâtiment(s), 107 m ² place, 17 m ² *habitation, 107 m ²
Bâtiments/Constructions	
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	343'300.00
Taxes bien-fonds	8'500.00

Propriété

Copropriété simple à 1/2		
Graïdia Jean-François Amara, 15.02.1966 de Paul,		12.07.2017 2017/6780/0 Achat
Copropriété simple à 1/2		
Praz Gabrielle Elisabeth, 14.03.1965 de Dionys épse de Graïdia		12.07.2017 2017/6780/0 Achat
Jean-François Amara,		

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

12.07.2017 2017/6781/0	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 810'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2017/001919, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854)
------------------------	---

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

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:
Numéro de radiation:
Structure détaillée de la propriété:
ID des autres droits:
ID des gages immobiliers:
Tous les titres de droit:
Extrait détaillé des autres droits:
Extrait détaillé des gages immobiliers:

Non affiché
Non affiché
Non affiché
Affiché
Affiché
Affiché
Affiché
Affiché