

RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

Mandant	Office des poursuites des districts de Sion-Hérens-Conthey, par M Fabrice Rapalli, préposé
Propriétaire	M. Jean-Pierre Nendaz
Adresse de l'objet	Les Jardins du Bassin « A » Avenue de la Gare 23, 1964 Conthey
Parcelle de base	30069, de 2'489 m ²
Feuillet de PPE	51919 correspondant à l'appartement n°47 situé au 1 ^{er} étage ainsi que la cave n°11 au sous-sol
Parts de copropriété	51911 correspondant à la place de parc intérieure n°IV 51919-1, quote-part de ½ de la PPE n° 51919, appartenant à M. Jean-Pierre Nendaz 51911-9-1, quote-part de ½ de la PPE n°51911-9, appartenant à M. Jean-Pierre Nendaz
Usage actuel	Appartement de 3.5 pièces loué

Valeur de liquidation 170'000 CHF (pour une ½ part de copropriété)



SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DU MANDAT	3
2	VOLATILITÉ ACCRUE DU MARCHÉ.....	3
3	CONSIDÉRATIONS RELATIVES À LA DURABILITÉ	3
4	ETHIQUE ET DÉONTOLOGIE.....	4
5	OBJET DU MANDAT	4
6	DOCUMENTATION	5
7	DESCRIPTIF GÉNÉRAL DE L'OBJET	5
7.1	Situation	6
7.2	Mobilité et environnement	6
7.3	Plan cadastral, affectation et zone de dangers.....	7
7.4	Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon	8
7.1	Loi sur l'énergie	9
7.2	Monuments historiques, inventaire architectural.....	9
7.3	Possibilités de développement.....	9
7.4	Plans.....	9
7.4.1	Plan 1er étage – appartement :	9
7.4.2	Plan sous-sol – place de parc IV et cave :	10
7.5	Visite locale	10
7.6	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux.....	14
7.7	Droits réels	14
8	ESTIMATION	15
8.1	Méthodologie de l'expertise.....	15
8.2	Valeur par lot.....	15
8.3	Etude comparative	17
8.3.1	Comparaison d'objet en vente	17
9	VALEUR VÉNALE	18
10	VALEUR DE LIQUIDATION	18
11	VALIDITÉ DE L'ESTIMATION ET RÉSERVES.....	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. Fabrice Rapalli, préposé, avec pour objectif de déterminer la valeur de liquidation d'une part de copropriété (1/2, part de copropriété de M. Jean-Pierre Nendaz) 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	Conthey
Adresse	Avenue de la Gare 23, 1964 Conthey
N° de parcelle de base	30069
Surface de la parcelle de base	2'489 m ²
Emprise au sol du bâtiment	465 m ²
N° de feuillet et millièmes	51919, de 430/10'000, droit exclusif sur l'appartement n° 47 situé au 1 ^{er} étage et la cave n°11 au sous-sol
	<u>Distribution de l'appartement :</u> Hall d'entrée avec armoires encastrées donnant accès à l'espace de vie et aux chambres. Salle à manger/séjour avec cuisine ouverte et accès au balcon. Deux chambres à coucher dont une avec salle de bain attenante, une salle de douche. Vue dégagée depuis le balcon. Orientation ouest.
N° de feuillet et millièmes	51911-9, de 1/30, droit exclusif sur la place de parc n°IV située au sous-sol
Année de construction	2008/2009
Volume du bâtiment	inconnu
Valeur d'assurance	5'885'700 CHF au 01.06.2024
Dernières transformations	<u>Pour les parties communes :</u> <ul style="list-style-type: none">• La construction du bâtiment date de 2008/2009. Aucuns travaux de rénovation n'ont été entrepris. <u>Pour la partie privative :</u> <ul style="list-style-type: none">• 2023 : remise en fonction des prises électriques (CHF 340.85)• 2022 : rafraîchissement des peintures intérieures (CHF 4'901.06)• 2022 : changement du lave-vaisselle (CHF 1'585.50)• 2022 : petites réparations (CHF 323.10) <p>Les travaux réalisés en 2022 ont été initiés en raison d'un changement de locataire.</p>

6 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extraits du Registre Foncier	Registre Foncier de Sion	Mandant	22.01.2024
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	26.08.2024
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	26.08.2024
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	26.08.2024
Plans et coupes du bâtiment	Archidée Atelier d'Architecture SA	Benoît Dorsaz Immobilier	Inconnu
Police d'assurance	Helvetia	Benoît Dorsaz Immobilier	28.02.2024
Acte constitutif de la PPE	Les Jardins du Bassin « A »	Benoît Dorsaz Immobilier	10.09.2008
Règlement de PPE	Les Jardins du Bassin « A »	Benoît Dorsaz Immobilier	10.09.2008
Comptes de la PPE	Les Jardins du Bassin « A »	Benoît Dorsaz Immobilier	2021-2023
Procès-verbaux AG	Les Jardins du Bassin « A »	Benoît Dorsaz Immobilier	2022-2024
Acte de division de parcelle, de constitution de servitudes et d'une propriété par étages	Registre Foncier de Sion	CBRE	07.04.2008
Cession de servitudes	Registre Foncier de Sion	CBRE	29.10.2013
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	26.08.2024
Visite effectuée le 26.08.2024	En compagnie des locataires actuels		

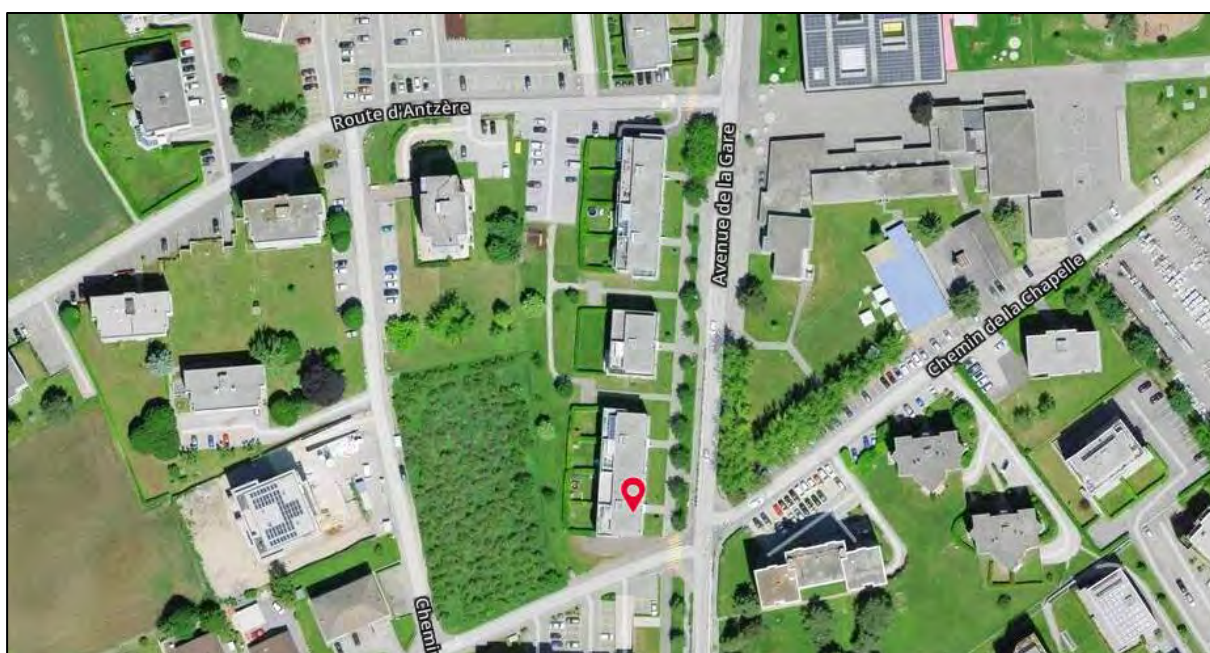
7 Descriptif général de l'objet

Nombre de niveaux	6 (inclus sous-sol)
Type d'architecture	Construction massive avec toiture plate
Usage actuel	Appartement de 3.5 pièces loué
Surface habitable brute	Env. 100 m ²
Surface du balcon	Env. 12 m ²
Surface pondérée	Env. 106 m ²
Etage	1 ^{er} étage
Places de parc extérieures	Selon les informations fournies par les locataires lors de la visite, une place de parking extérieure pourrait être disponible avec le lot. Cependant, les documents en notre possession indiquent que quatre places de parc extérieures sont liées au bien-fonds n°30069 et non à des lots de PPE. Par conséquent, nous ne valorisons pas de place de parc extérieure. Si de nouvelles informations venaient à contredire cela, la valeur mentionnée dans ce rapport devra être révisée.
Place de parc intérieure	1
Garage-box	--
Charges de PPE	4'386 CHF au 31.12.2023
Montant au fonds de rénovation	100'179 CHF au 31.12.2023
Attribution annuelle	10'000 CHF

Les surfaces indiquées ci-dessus ont été calculé sur la base du plan communiqué par Benoît Dorsaz Immobilier et des mesures prises lors de la visite. Conformément à l'usage en Valais, il s'agit d'une surface brute (y.c. les murs).

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.

7.1 Situation

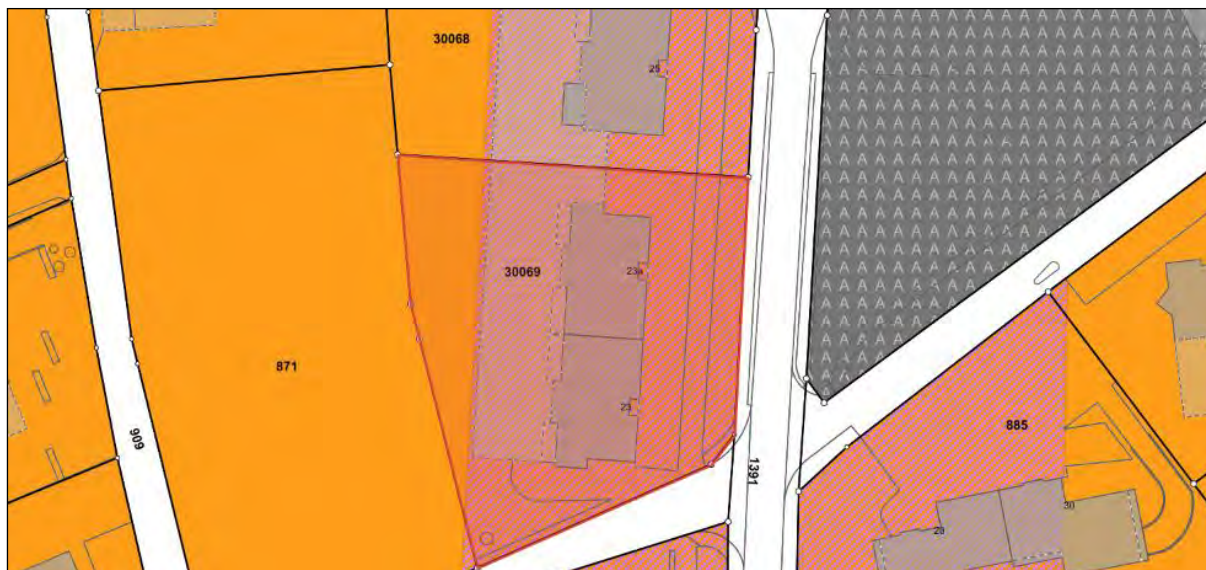


7.2 Mobilité et environnement

L'objet se situe à 1 minutes en voiture de la gare CFF Châteauneuf-Conthey et à 3 minutes en voiture de Conthey Centre. La commune de situation offre toutes les commodités (poste, banque, commerces, gare, école primaire et cycle d'orientation).

Quartier, alentours	Châteauneuf, résidentiel et commercial
Nuisances	Modérée
Relief	Plat
Accès	Aisé par l'avenue de la Gare
Orientation	Ouest
Vue	Dégagée

7.3 Plan cadastral, affectation et zone de dangers



Affectation : La parcelle est située en zone mixte habitat et commerce (1'957 m², 79%) et en zone résidentielle forte densité (532 m², 21%).



Zone de dangers : La parcelle est répertoriée en zone de dangers hydrologique à un degré faible (surface jaune) à moyen (surface bleu). Considérant la prépondérance de degré faible, nous partons du postulat que les mesures y relatives ont été prises lors de la construction et que cela n'a pas d'impact sur la valeur.

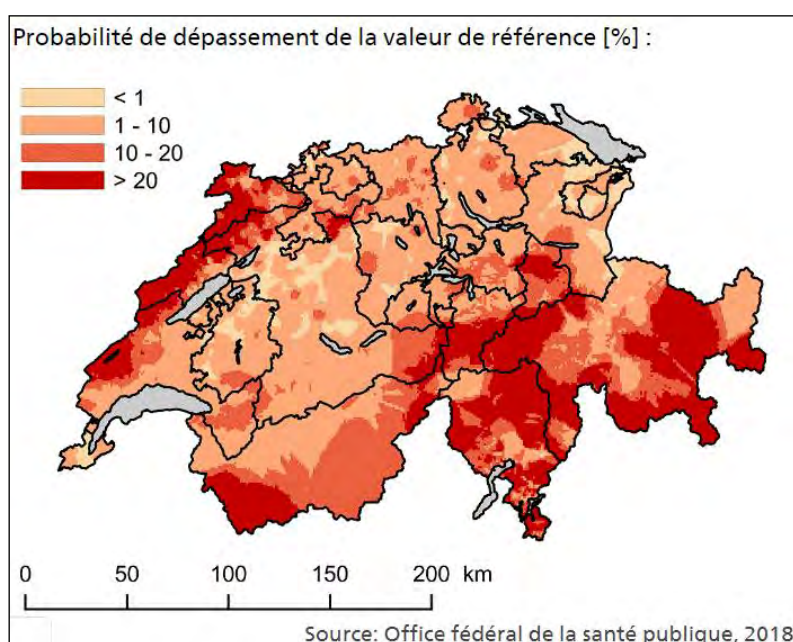
7.4 Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon

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 2008/2009, tout risque y relatif est exclu.

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 ($300\text{Bq}/\text{m}^3$), le propriétaire prend les mesures d'assainissement nécessaires, le canton pouvant imposer l'assainissement en cas d'inaction du propriétaire.

Seule une mesure permet de connaître précisément la concentration de radon dans un bâtiment existant particulier. Par conséquent, seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer les coûts liés à ce risque et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

De plus amples renseignements destinés à évaluer l'urgence d'un assainissement sont développés dans les *Lignes directrices en matière de radon*, publiées par l'OFSP (www.bag.admin.ch).

7.1 Loi sur l'énergie

En parallèle de la décision du Conseil Fédéral, le Conseil d'Etat valaisan a approuvé le 17 avril 2019 la vision à long terme (2060) d'un approvisionnement 100% renouvelable et indigène avec des objectifs intermédiaires en 2035. Pour ce faire, de nouvelles mesures incitatives, contraignantes et organisationnelles ont d'ores et déjà été mise en place et sont encore attendues (*révision en cours de la Loi sur l'Energie*) afin de permettre l'évolution des bases légales en vigueur nécessaire à la rénovation énergétique du parc bâti valaisan.

Pour les bâtiments à rénover :

- *Eau chaude et chauffage*

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

- *Enveloppe*

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

7.2 Monuments historiques, inventaire architectural

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

7.3 Possibilités de développement

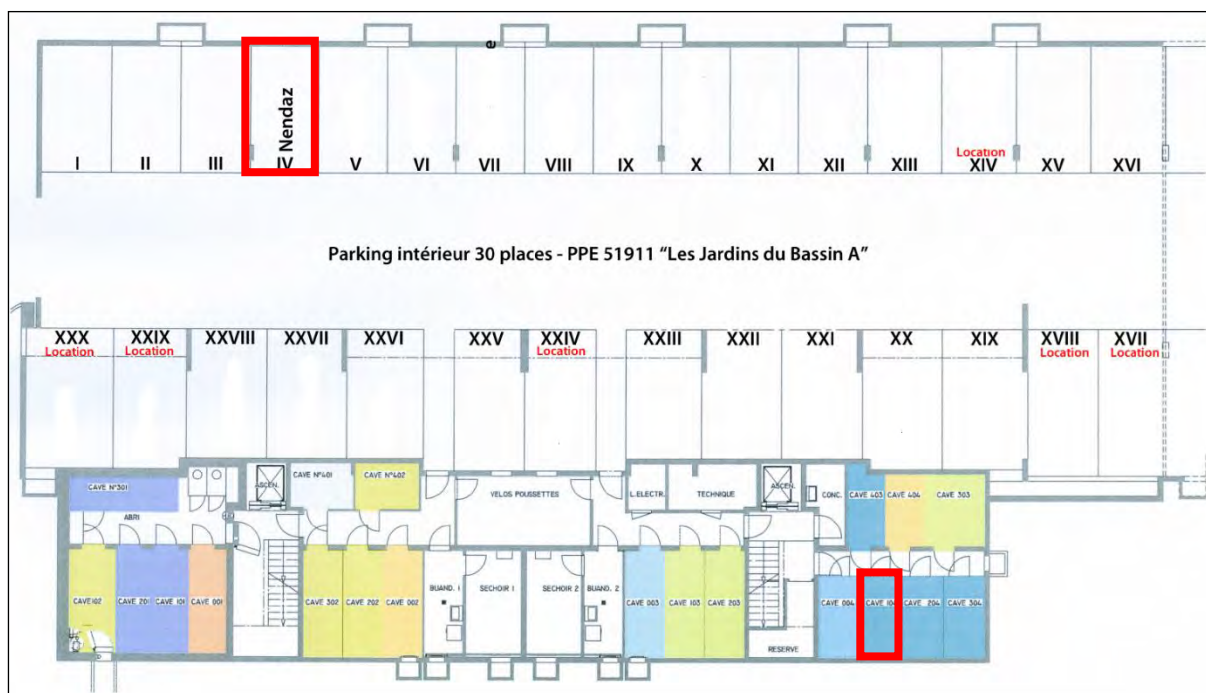
S'agissant d'un lot PPE, l'analyse des éventuelles possibilités de développement ne fait pas partie de notre mandat.

7.4 Plans

7.4.1 Plan 1er étage – appartement :



7.4.2 Plan sous-sol – place de parc IV et cave :



7.5 Visite locale

Extérieurs et environnement



Vue angle Nord-Est



Vue angle Sud-Est



Vue angle Nord-Ouest



Vue angle Sud-Ouest

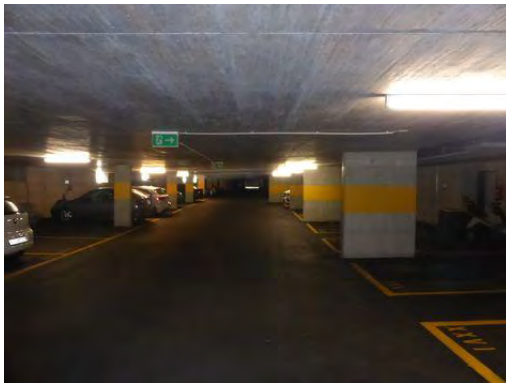


Entrée principale

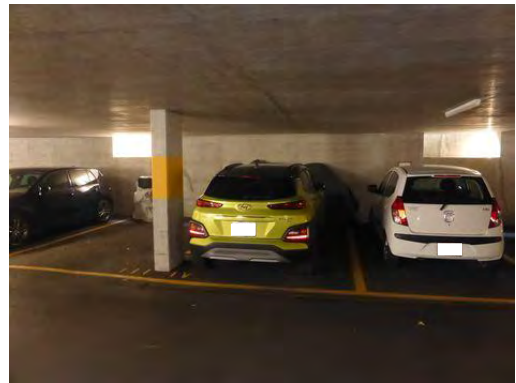


Entrée du garage souterrain

Sous-sol et locaux communs



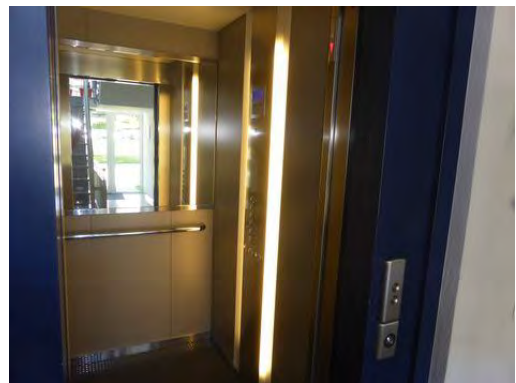
Parking souterrain



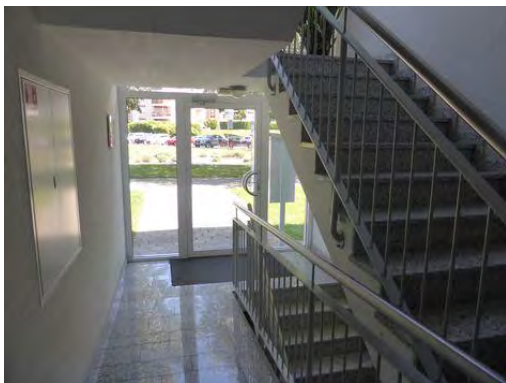
Place de parc « IV »



Buanderie commune



Ascenseur (8 personnes, 630 kg)



Hall d'entrée immeuble et cage d'escaliers



Palier

Appartement (1^{er} étage)



Hall d'entrée



Cuisine équipée



Salle à manger/Séjour



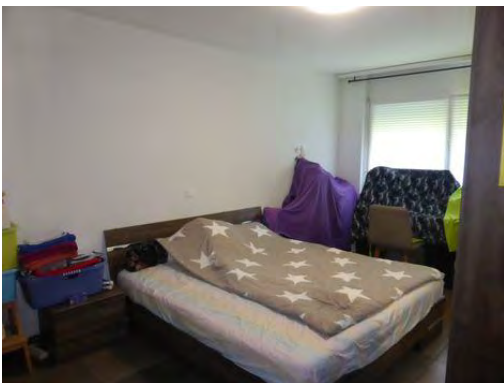
Balcon orientation Ouest



Salle de douche



Chambre #1



Chambre #2



Salle de bains attenante

Éléments techniques



Système VMC

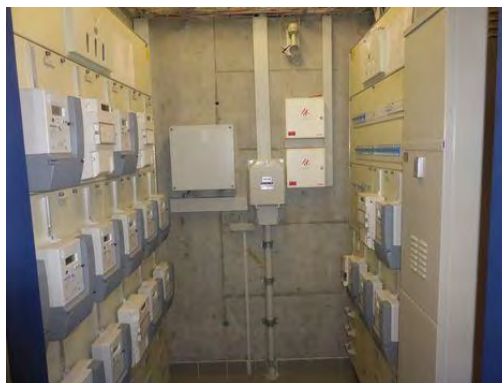
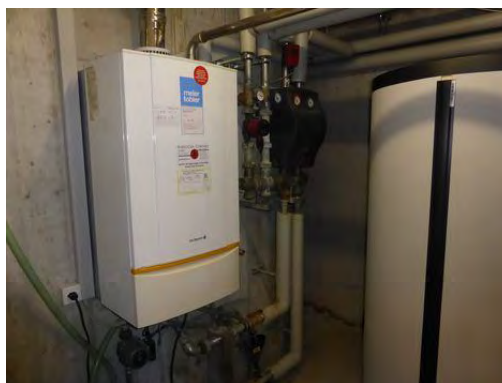


Tableau électrique principal



Boiler



Chaudière à gaz (2009)



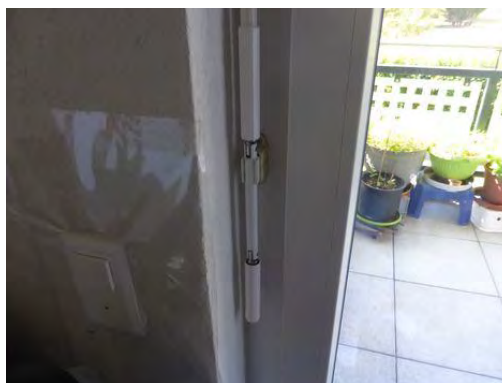
Fenêtre PVC | Double vitrage



Thermostat | chauffage au sol



Store à rouleau en alu



Mécanisme à manivelle de volet roulant

7.6 Qualité de construction, état général et échéancier des travaux

Il ne nous est pas demandé d'établir un descriptif détaillé de l'état du bâtiment. Nous procédons toutefois à un descriptif sommaire des parties communes et privatives.

Parties communes :

Gros-œuvre en béton, toiture plate (non inspectée).

Revêtements des parties communes en carrelage ou brut pour les sols, crépis ou brut pour les murs et brut ou plâtre peint pour les plafonds.

Production de chaleur par chaudière à gaz avec distribution au sol.

Nous précisons que l'état général de l'immeuble peut être qualifié de « bon ».

Partie privative :

Revêtements des sols en carrelage, mur en crépi ou carrelage et plafonds en plâtre peint.

Fenêtres en PVC avec volets roulants manuels.

Sanitaires et cuisines avec équipements standards et d'origine.

Nous précisons que l'état général de l'appartement peut être qualifié de « bon ».

Observation :

- En cas de vente un contrôle OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension) devra être effectué pour autant que le dernier contrôle ait été effectué il y a plus de 5 ans.

7.7 Droits réels

Type	Description
Parcelle de base n° 30069 :	
Mentions	Règlement d'administration et d'utilisation Constitution d'une PPE avant la construction du bâtiment Administrateur de la PPE : Benoît Dorsaz Immobilier Sàrl
Servitudes	Divers passages à pied, véhicules et conduites Diverses utilisations de places de parc à charge de B-F Conthey/872 <i>Inscriptions considérées comme sans impact sur la valeur.</i>
Charge foncière et annotation	Aucune
Feuillet PPE n° 51919 :	
Servitude, mention, charge foncière et annotation	Aucune
Part de copropriété n°51919-1 :	
Annotations	Saisie en faveur de l'Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey <i>Sans incidence considérant le cadre du mandat.</i>
Mention, servitude et charge foncière	Aucune

Feuillet PPE n° 51911-9 :

Annotations	Suppression d'un droit de préemption légal Interdiction de liciter pour une durée de 30 ans <i>Inscriptions considérées comme sans impact sur la valeur</i>
Mention, servitude et charge foncière	Aucune

Part de copropriété n°51911-9-1 :

Annotations	Saisie en faveur de l'Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey <i>Sans incidence considérant le cadre du mandat.</i>
Mention, servitude et charge foncière	Aucune

8 Estimation

8.1 Méthodologie de l'expertise

L'expertise d'un lot de propriété collective se réfère généralement à un prix au m². La valeur intrinsèque n'est pas décomposée par le biais du calcul de l'ensemble de l'ouvrage.

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.

Bien que l'objet soit actuellement loué, il présente toutes les caractéristiques nécessaires à un usage propre. C'est pourquoi nous avons évalué la valeur du bien en utilisant une valeur par lot, et non une valeur de rendement. Par conséquent, elle n'est pas établie dans la présente expertise.

8.2 Valeur par lot

Pour une situation de cette qualité et compte tenu de la qualité de l'ensemble, le prix / m² à neuf estimé est de 5'300 CHF/m².

Ce montant tient compte des éléments suivants :

- Surface
- Situation accès, et environnement
- Ascenseur
- 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 du balcon est prise en compte conformément aux recommandations en la matière, soit par moitié.
- La place de parc intérieure a été admise à 25'000 CHF.
- Le différentiel entre la vétusté constatée sur les parties communes et le montant au fonds rénovation est pris en considération au prorata des millièmes.
- 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 (m2)	Balcon (m2)	Terrasse (m2)	Surface pondérée (m2)
Appartement	43.00	100.00	12.00	-	106.00
Place de parc intérieure	3.00				-
Totaux	46.00	100.00	12.00	-	106.00

Vétusté des parties communes

Montant au fonds de rénovation	100,179	Vétusté des parties communes	500,000	Différentiel	-399,821
--------------------------------	---------	------------------------------	---------	--------------	----------

Valeur PPE

	CHF/m2 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	5,300	561,800			-18,392	-25,000	518,408
Place de parc intérieure				25,000			25,000
Totaux	5,300	561,800		25,000	-18,392	-25,000	543,408

Soit une valeur par lot à ce jour arrondie de **540'000 CHF**, soit 4'858 CHF/m² (hors parking)
La part faisant l'objet du présent mandat s'élève à ½ de dite valeur, soit 270'000 CHF.

8.3 Etude comparative

Le marché de la propriété par étage est un marché fortement sollicité et variable en fonction de la micro-situation de l'objet, de très importantes disparités peuvent y être observées en fonction. Il est par conséquent essentiel de mettre au cœur de l'analyse comparative des objets situés dans un périmètre immédiat afin de mettre en exergue la compatibilité des comparables.

Les annonces de vente ont ainsi été recherchées en fonction des critères : micro-situation, typologie et surface habitable, correspondants approximativement au bien nous concernant.

Nous ne pouvons garantir la fiabilité des informations communiquées dans ces annonces.

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

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

8.3.1 Comparaison d'objet en vente



Appartement
3.5 pièces, 108 m², 1er étage
«Superbe et lumineux appartement 3,5 pièces avec balcon-terrasse en ...»
📍 1964 Conthey

📧 Demande | ❤️ Ajouter aux favoris

CHF 572'400
Prix de vente

Soit 5'296 CHF/m² | Construction : en cours (2025) | Surface pondérée de 108 m² | Situation : Route d'Antzère 28 | Etage : 1^{er} | Place couverte avec réduit en sus (CHF 35'000.-) ; Place de parc couverte en sus (CHF 25'000.-) ; Place de parc extérieure en sus (CHF 10'000.-).



4.5 pièces, 100m², CHF 445'000.- 

📍 Rue des Primevères, 1964 Conthey

"Proche de la gare et du bus avec possible reprise hypothèque 1,4 %"
Ce bel appartement de 4,5 pièces a l'avantage d'être situé au 4^{ème} étage d'un immeuble bien entretenu, offrant une très jolie vue sur...

2 / 11

Soit 4'450 CHF/m² | Construction : inconnu | Situation : Rue des Primevères | Etage : 4^{ème} | Place de parc extérieure en sus (CHF 15'000.-)

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 déterminée sous point 8.2.

A cette valeur, nous déduisons encore un abattement de 30% afin de tenir compte des inconvénients pour un acheteur potentiel d'acquérir uniquement la moitié du bien, soit une valeur pour une demi-part de copropriété arrondie à ce jour de :

190'000 CHF

((540'000 CHF / 2) – 30%)

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

170'000 CHF

(190'000 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 02.10.2024



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. Fabrice Rapalli, préposé (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 Conthey / 30069

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6023 Conthey
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	30069
Forme de registre foncier	Introduction RFF en cours
E-GRID	CH 25465 28830 45
Surface	2'489 m ² , mensuration fédérale
Mutation	05.05.2014 2014/4291/0 Taxes 11.08.2014 2014/7605/0 Taxes et changement de nature
Numéro(s) plan(s):	8
Part de surface grevée	
Nom local	Bassin
Couverture du sol	Bâtiment(s), 465 m ² Trottoir, 9 m ² Autre surface à revêtement dur, 313 m ² Jardin, 1'702 m ²
Bâtiments/Constructions	* habitation, No. bâtiment: 5213, 233 m ² * habitation, No. bâtiment: 4155, 232 m ²
Observations MO	autre remarque MO, EOGebäude: Bâtiment souterrain (nracs) autre remarque MO, EOGebäude: Annexe bâtiment souterrain 577 m ²
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	4'521'048.00
Taxes bien-fonds	101'200.00

Propriété

PPE Conthey/51911 à 900/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51912 à 445/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51913 à 520/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51914 à 520/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51915 à 445/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51916 à 430/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51917 à 505/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51918 à 505/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51919 à 430/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51920 à 445/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51921 à 520/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51922 à 520/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51923 à 445/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51924 à 460/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51925 à 535/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51926 à 535/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51927 à 460/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51928 à 345/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51929 à 345/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51930 à 345/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE
PPE Conthey/51931 à 345/10'000	12.01.2009 46528 Constitution de PPE

Mentions

12.01.2009 45628	Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 CC) v.PJ ID.2010/000023
12.01.2009 45628	**Constitution d'une PPE avant la construction du bâtiment (art. 33c ORF) v.PJ ID.2010/000024
24.03.2022 2022/2587/0	(C) Administrateur de la propriété par étages (art. 962a ch. 5 CC) v.PJ ID.2022/001987 en faveur de Benoît Dorsaz immobilier Sàrl, Sion (IDE: CHE-112.112.540)

Servitudes

18.04.2008 45675	(C) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2010/000018 en faveur de B-F Conthey/872 en faveur de B-F Conthey/30068
18.04.2008 45675	(D) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2010/000018 à charge de B-F Conthey/872 à charge de B-F Conthey/30068
18.04.2008 45675	(C) Passage à pied v.PJ ID.2010/000019 en faveur de B-F Conthey/872 en faveur de B-F Conthey/30068

18.04.2008 45675	(D) Passage à pied v.PJ ID.2010/000019 à charge de B-F Conthey/872 à charge de B-F Conthey/30068	
18.04.2008 45675	(C) Passage de conduites v.PJ ID.2010/000020 en faveur de B-F Conthey/872 en faveur de B-F Conthey/30068	
18.04.2008 45675	(D) Passage de conduites v.PJ ID.2010/000020 à charge de B-F Conthey/872 à charge de B-F Conthey/30068	
18.04.2008 45675	(C) Utilisation v.PJ ID.2010/000021 en faveur de B-F Conthey/872 en faveur de B-F Conthey/30068	
18.04.2008 45675	(D) Utilisation v.PJ ID.2010/000021 à charge de B-F Conthey/872 à charge de B-F Conthey/30068	
18.04.2008 45675	(D) Utilisation de place de parc v.PJ / place de parc No 8 ID.2010/003806 à charge de B-F Conthey/872	13.11.2013 2013/11707/0 Transformation
18.04.2008 45675	(D) Utilisation de place de parc v.PJ / place de parc No 9 ID.2010/003807 à charge de B-F Conthey/872	13.11.2013 2013/11707/0 Transformation
18.04.2008 45675	(D) Utilisation de place de parc v.PJ / place de parc No 16 ID.2010/003814 à charge de B-F Conthey/872	13.11.2013 2013/11707/0 Transformation
18.04.2008 45675	(D) Utilisation de place de parc v.PJ / place de parc No 19 ID.2010/003817 à charge de B-F Conthey/872	13.11.2013 2013/11707/0 Transformation

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

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

Extrait du registre foncier Propriété par étages Conthey / 51919

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6023 Conthey
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	51919
Forme de registre foncier	Introduction RFF en cours
E-GRID	CH 94305 28827 32
Immeuble de base	B-F Conthey/30069
Quote-part	430/10'000
Droit exclusif	Sous-sol : cave No 11 1er étage : appartement No 47

Observations RF
Immeubles dépendants

Aucun(e)

Taxes bâtiments
Taxes bien-fonds

Propriété

COP Conthey/51919-1 à 1/2
COP Conthey/51919-2 à 1/2

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

Aucun(e)

Explications :

- 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.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Extrait du registre foncier Part de copropriété Conthey / 51919-1

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6023 Conthey
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	51919-1
Forme de registre foncier	Introduction RFF en cours
E-GRID	CH 95757 79266 12
Immeuble de base	PPE Conthey/51919
Quote-part	1/2
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	
Taxes bien-fonds	

Propriété

Propriété individuelle
Nendaz Jean-Pierre, 10.08.1957 de Alphonse, 29.07.2009 47219

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

06.12.2022 2022/10491/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Ptes Nos 365722-366667-366673-366690 - Série 1, Fr.3'000.00 ID.2022/005329 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
31.07.2023 2023/5941/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Poursuites nos 385279-398827-372738 - Série no 2, Fr.3'000.00 ID.2023/004081 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
28.08.2023 2023/6593/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 417554-378001-367375-410200-367340-367356-409537-367333-377926 / Série No 2, Fr.30'000.00 ID.2023/004788 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
04.12.2023 2023/9321/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Poursuites nos 412530-397227-374398, série no 3 ID.2023/006292 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey

Droits de gage immobilier

12.01.2009 46546	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 240'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2010/003243, Droit de gage collectif, avec Conthey/51919-2 Porteur : Banque Cantonale du Valais, Sion (IDE: CHE-105.845.241)	14.10.2009 47491 Changement de créancier
08.09.2009 47373	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 20'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2010/003244, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Conthey/51911-9-1 Conthey/51911-9-2 Conthey/51919-2 Porteur : Banque Cantonale du Valais, Sion (IDE: CHE-105.845.241)	

Explications :

- 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.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Extrait du registre foncier Part de copropriété Conthey / 51911-9

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6023 Conthey
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	51911-9
Forme de registre foncier	Introduction RFF en cours
E-GRID	CH 48935 23088 36
Immeuble de base	PPE Conthey/51911
Quote-part	1/30
Observations RF	place de parc chiffre romain No 4
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	
Taxes bien-fonds	

Propriété

COP Conthey/51911-9-1 à 1/2

COP Conthey/51911-9-2 à 1/2

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

12.01.2009 46528

Suppression d'un droit de préemption légal (art. 681b CC) v.PJ ID.2010/000025

12.01.2009 46528

Interdiction de liciter pour une durée de 30 ans (art. 650 CC) v.PJ ID.2010/000026

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Explications :

- 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.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Extrait du registre foncier Part de copropriété Conthey / 51911-9-1

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6023 Conthey
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	51911-9-1
Forme de registre foncier	Introduction RFF en cours
E-GRID	CH 93779 26675 54
Immeuble de base	COP Conthey/51911-9
Quête-part	1/2
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	
Taxes bien-fonds	

Propriété

Propriété individuelle	
Nendaz Jean-Pierre, 10.08.1957 de Alphonse,	29.07.2009 47219

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

06.12.2022 2022/10491/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Ptes Nos 365722-366667-366673-366690 - Série 1, Fr.3'000.00 ID.2022/005329 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
31.07.2023 2023/5941/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Poursuites nos 385279-398827-372732 - Série no 2, Fr.3'000.00 ID.2023/004081 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
28.08.2023 2023/6593/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 417554-378001-367375-410200-367340-367356-409537-367333-377926 / Série No 2, Fr.30'000.00 ID.2023/004788 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
04.12.2023 2023/9321/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Poursuites nos 412530-397227-374398, série no 3 ID.2023/006292 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey

Droits de gage immobilier

08.09.2009 47373	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 20'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2010/003244, Droit de gage collectif, avec Conthey/51911-9-2 Conthey/51919-1 Conthey/51919-2 Porteur : Banque Cantonale du Valais, Sion (IDE: CHE-105.845.241)
------------------	--

Explications :

- 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.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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