

RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

Mandant	Office des Poursuites des districts Sion-Hérens-Contthey, par l'entremise de M. Florent Fournier, collaborateur spécialisé
Propriétaire	Feu Mme Florence Catherine Galley
Adresse de l'objet	Chemin du Vieux-Canal 2, 1950 Sion
Parcelle de base Feuillet de PPE	11682, de 1'066 m ² 30199, correspondant à l'appartement n°29 situé au 1 ^{er} étage, la cave n°22 située au rez-de chaussé et le galetas n°41 situé dans les combles
Feuillet de PPE	30198, correspondant au garage box n° 19
Usage actuel	Appartement de 4.5 pièces (inoccupé)

Valeur de liquidation 500'000 CHF



SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DU MANDAT	3
2	VOLATILITÉ ACCRUE DU MARCHÉ.....	3
3	CONSIDERATIONS RELATIVES A LA DURABILITE	3
4	ETHIQUE ET DÉONTOLOGIE.....	4
5	OBJET DU MANDAT.....	4
6	DOCUMENTATION.....	5
7	DESCRIPTIF GENERAL 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.....	10
7.3	Possibilités de développement	10
7.4	Plan.....	10
7.5	Visite locale.....	11
7.6	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux	15
7.7	Droits réels.....	15
8	ESTIMATION.....	16
8.1	Méthodologie de l'expertise	16
8.2	Valeur par lot	16
8.3	Etude comparative	17
8.3.1	Comparaison d'objet en vente	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 de Sion, Hérens et 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	Chemin du Vieux-Canal 2, 1950 Sion
N° de parcelle de base	11682
Surface de la parcelle de base	1'066 m ²
Emprise au sol du bâtiment	350 m ²
N° de feuillet et millièmes	30199, de 110/1'000, droit exclusif sur l'appartement n°29 situé au 1 ^{er} étage, la cave n°22 située au rez-de-chaussée et le galetas n°42 situé dans les combles
	<u>Distribution de l'appartement :</u> L'appartement dispose d'un hall d'entrée donnant accès à une première chambre et une salle de douche. Il comprend également une cuisine équipée avec accès au balcon Nord et à la pelouse commune extérieure. Deux chambres à coucher sont présentes, ainsi qu'une autre salle de bain. Enfin, le salon a un accès au second balcon orienté Sud.
N° de feuillet et millièmes	30198, de 15/1'000, droit exclusif sur le garage box n°19
Année de construction	1967
Volume du bâtiment	Inconnu
Valeur d'assurance	2'897'000 CHF au 29.04.2015
Dernières transformations	<u>Pour les parties communes :</u> Les derniers travaux effectués sur le bâtiment remontent à 1990 et concernent la façade et les stores. En raison de problèmes d'infiltration d'eau, les copropriétaires ont accepté de procéder à la rénovation complète du toit (ferblanterie, couverture et étanchéité) ainsi que le remplacement d'une des colonnes d'eau. Ces travaux sont prévus en 2025 et sont estimés à un montant de 218'031.85 CHF (avant subvention). <u>Pour la partie privative :</u> Nous ne disposons d'aucune information à cet égard. Cependant, lors de la visite, nous avons remarqué que des travaux de rénovation ont été réalisés dans la cuisine, le séjour et la salle de douche. Nous supposons qu'ils ont été faits durant les 20 dernières années. Les fenêtres ont été remplacées pour la dernière fois en 1998.

6 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extraits du Registre Foncier	Registre Foncier de Sion	Mandant	09.07.2024
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	23.08.2024
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	23.08.2024
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	23.08.2024
Police d'assurance	AXA Assurance	Favre Consulting	29.04.2015
Plan de l'appartement	Inconnu	Favre Consulting	Inconnu
Acte constitutif PPE	Chantereine	Favre Consulting	24.09.1966
Règlement de PPE	Chantereine	Favre Consulting	15.12.2023
Comptes de la PPE	Chantereine	Favre Consulting	2020-2023
Procès-verbaux AG	Chantereine	Favre Consulting	2020-2023
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	23.08.2024
Visite effectuée le 23.08.2024	Clé mise à disposition par l'Office des poursuites.		

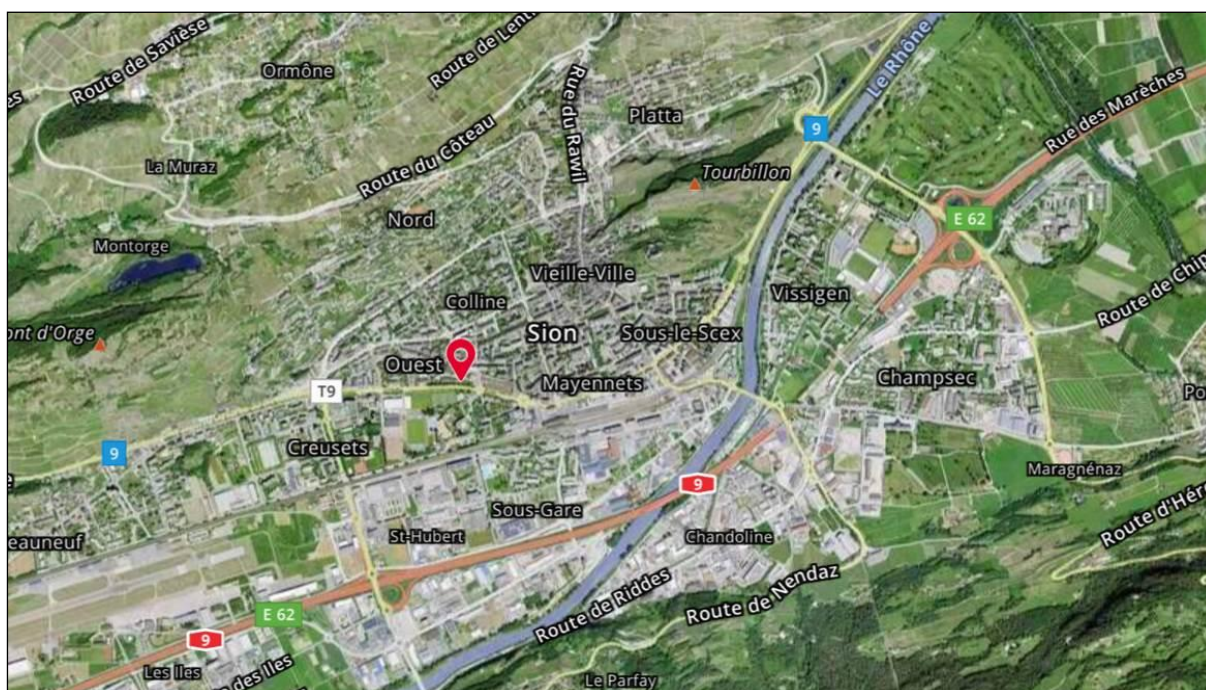
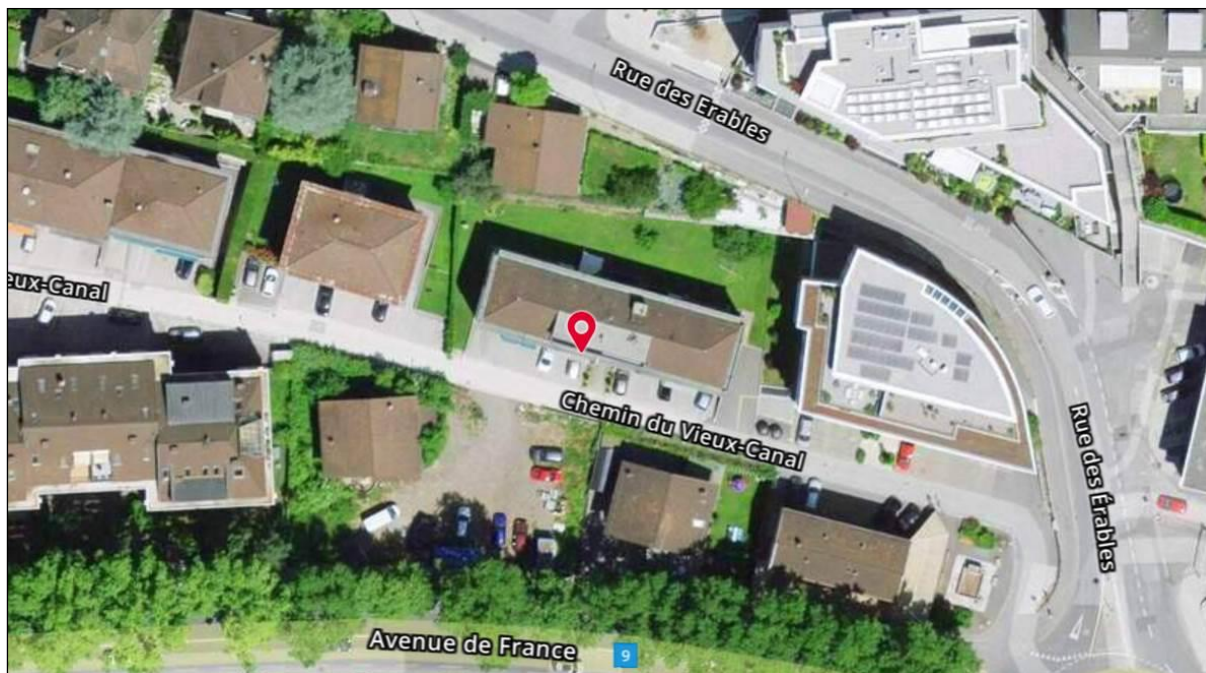
7 Descriptif général de l'objet

Nombre de niveaux	4
Type d'architecture	Construction massive surmontée d'une toiture à 4 pans
Usage actuel	Appartement de 4.5 pièces (inoccupé)
Surface nette habitable	Env. 105 m ²
Surface habitable brute	Env. 125 m ²
Surface des balcons	Env. 7 m ²
Surface pondérée	Env. 128.50 m²
Etage	1 ^{er} étage
Place de parc extérieure	En enfilade devant le garage Remarque : cette place n'est toutefois pas valorisée compte tenu du fait qu'elle n'est pas rattachée au lot faisant l'objet du présent mandat.
Place de parc intérieure	--
Garage-box	1
Charges de PPE	7'214 CHF (moyenne sur les 3 dernières années)
Montant au fonds de rénovation	118'348 CHF au 30.06.2024
Montant au fonds de buanderie	13'128 CHF
Attribution annuelle	10'000 CHF

Les surfaces indiquées ci-dessus ont été calculé sur la base du plan communiqué par Favre Consulting et des mesures prises lors de la visite.

La surface pondérée est calculée conformément aux recommandations émises par les associations professionnelles, à savoir en additionnant à la surface brute de l'appartement (tel qu'il en est d'usage en Valais) le 50% des surfaces des balcons. La cave et le galetas ne sont pas pris en considération.

7.1 Situation

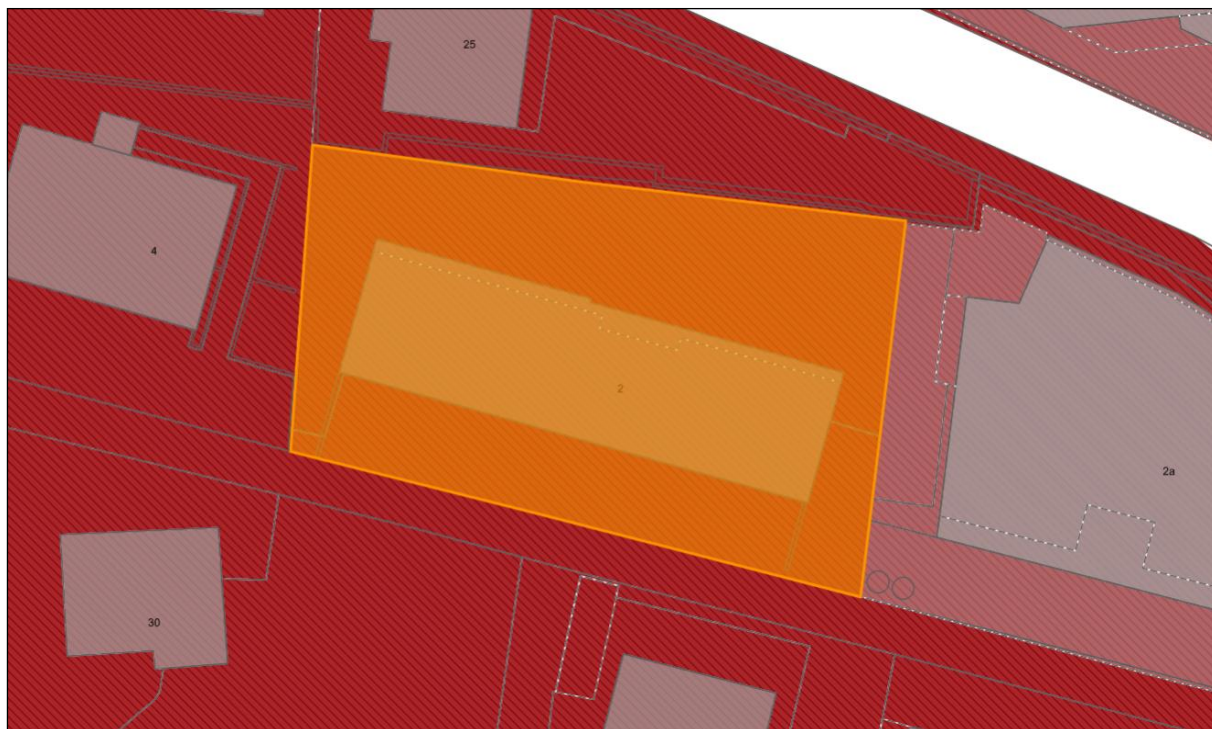


7.2 Mobilité et environnement

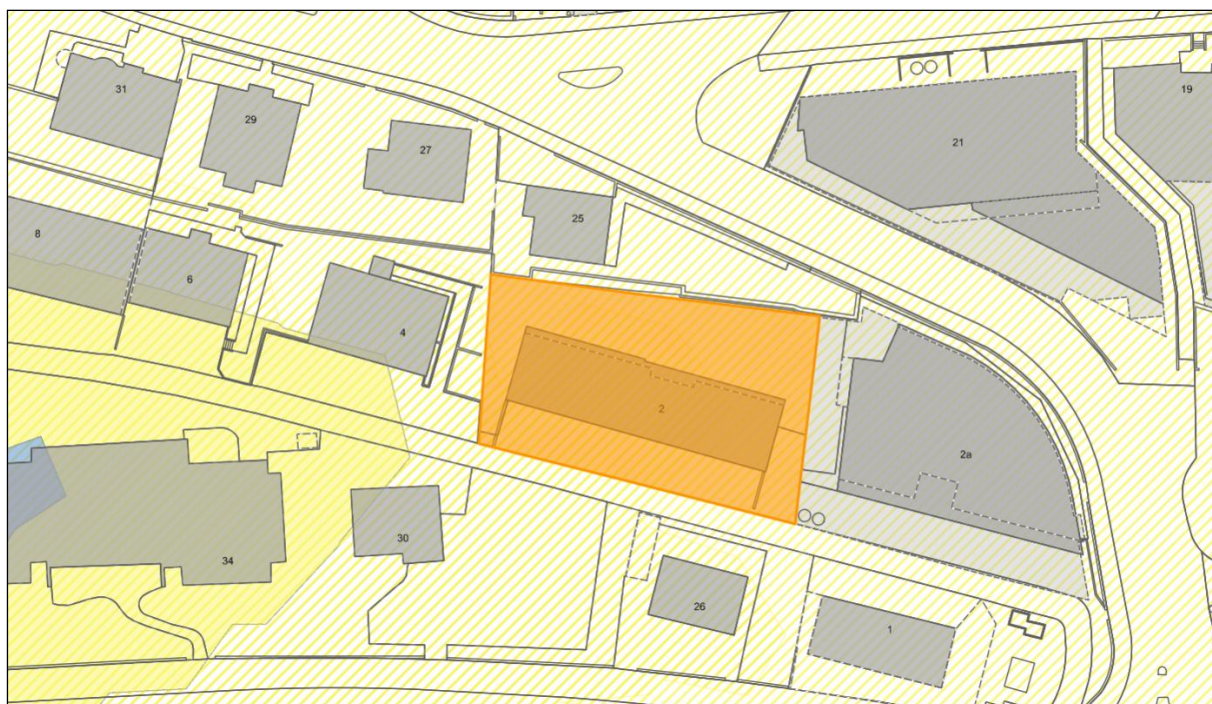
L'objet se situe à 2 minutes à pied de la gare CFF et à 10 minutes du centre-ville de Sion. La commune de situation offre toutes les commodités (poste, banque, commerces, gare, écoles obligatoires et supérieures).

Quartier, alentours	Résidentiel, cafés/restaurants, supermarché, centre sportif
Nuisances	Modérées
Relief	Plat
Accès	Aisé depuis le chemin du Vieux-Canal (sens unique)
Vue	Dégagée au Sud (sous réserve du développement des biens-fonds n° 12471 et 12547.

7.3 Plan cadastral, affectation et zone de dangers

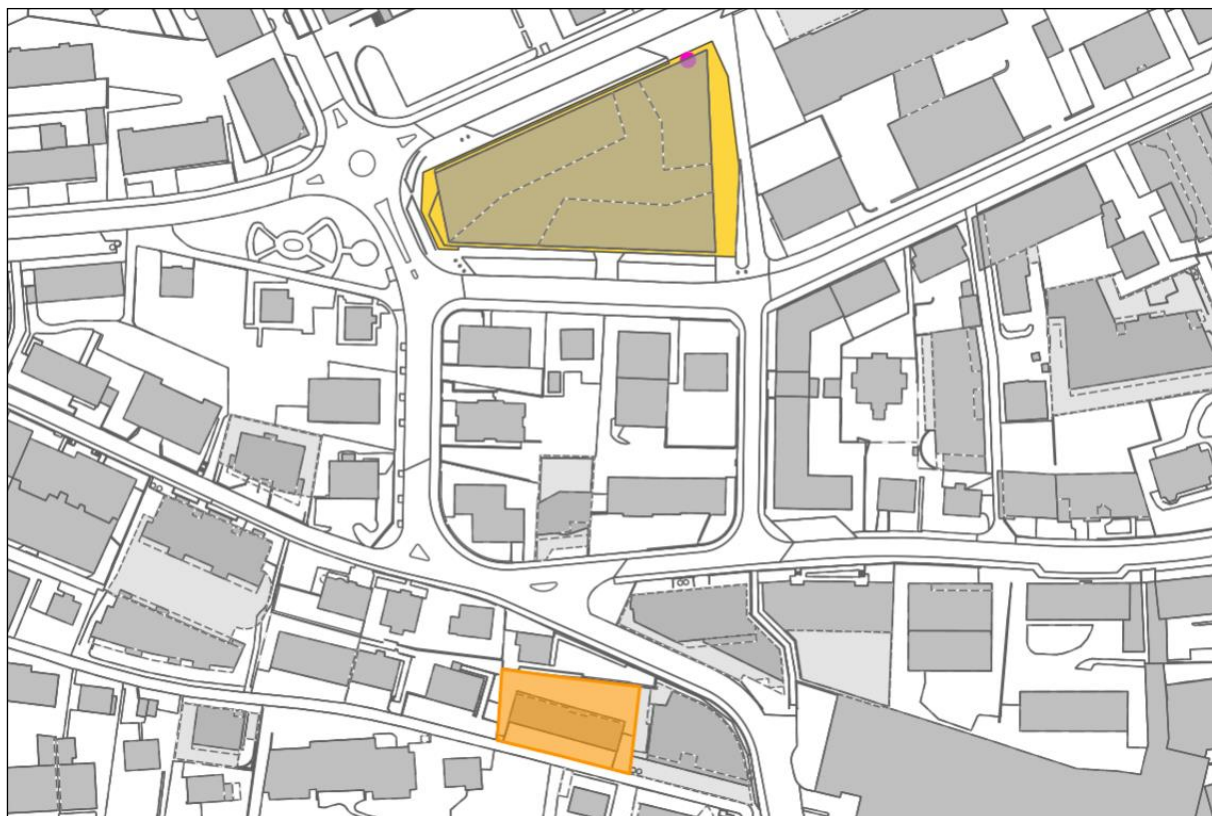


Affectation : La parcelle est située en Centre III, dans une zone archéologique ainsi que dans le périmètre de la zone de sécurité mis à l'enquête publique.



Zone de dangers : La parcelle est répertoriée en zone de dangers hydrologique de degré résiduel. Considérant l'environnement densément bâti ainsi que du faible degré de dangerosité recensé, 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.

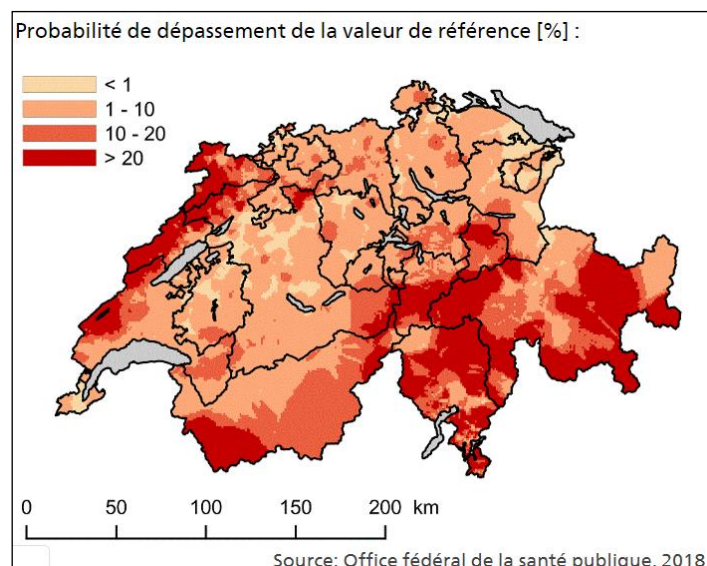
Amiante : Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant de 1966, il n'est pas exclu que certains éléments de construction en contiennent. Ce point ne peut toutefois être confirmé 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 dépassement 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/m³), 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

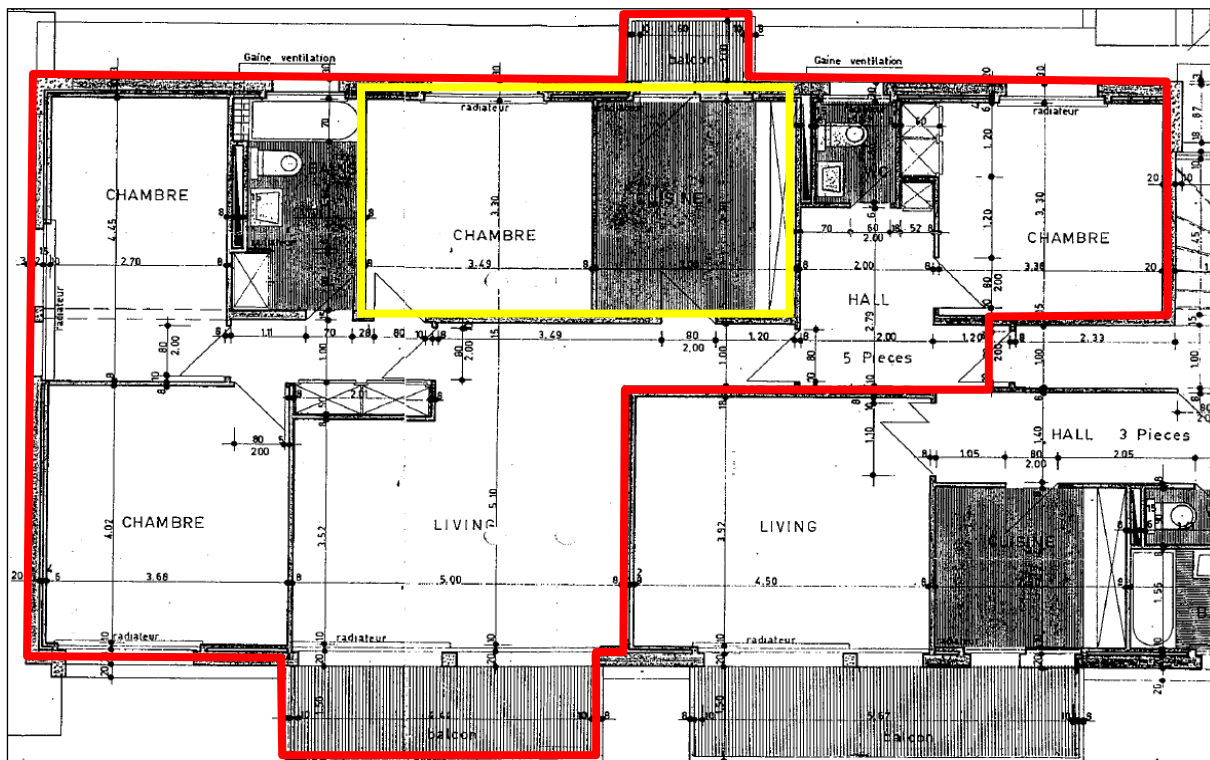


Le bâtiment n'est pas recensé au registre des bâtiments classés. Nous précisons toutefois que dite parcelle se situe dans le périmètre ISOS (inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse) ayant un objectif de sauvegarde C (Caractère spécifique d'origine).

7.3 Possibilités de développement

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

7.4 Plan



Remarque : La cuisine et la chambre (encadré jaune) ont été fusionnées, pour faire une grande cuisine, lors des travaux de rénovation supposés faits au courant des 20 dernières années.

7.5 Visite locale

Extérieurs et environnement



Vue angle Sud-Ouest



Vue angle Sud-Est



Vue angle Nord-Ouest



Vue angle Nord-Est



Entrée principale

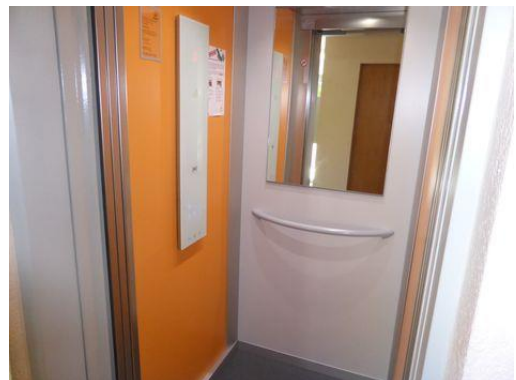


Garage box | Place en enfilade

Locaux communs



Hall d'entrée avec escalier et ascenseur



Ascenseur (4 personnes, 400 kg)



Buanderie commune



Buanderie commune

Appartement



Hall d'entrée



Chambre #1



Salle de douche



Cuisine équipée



Balcon | Accès pelouse



Chambre #2



Chambre #3



Salle de bain



Séjour



Balcon

Éléments techniques



Store à rouleau en aluminium (manuel)



Radiateur avec vanne thermostatique



Fenêtre en PVC | Double vitrage (1998)



Store banne en tissu



Tableau électrique



Vase d'expansion



Chauffe-eau



Chaudière à gaz (1987)

Dégâts constatés :



Peinture qui s'écaille



Parquet manquant et usure



Plafond à rafraîchir



Porte abimée et décrochée du rail

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 et maçonnerie, fenêtres en PVC avec double vitrage (d'origine), stores à rouleaux manuels. Toiture à 4 pans (non inspectée), ferblanterie en cuivre.

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 et distribution par radiateurs avec vanne thermostatique.

Nous précisons que l'état général de l'immeuble peut être qualifié de « moyen à mauvais ». Malgré un entretien régulier, l'administrateur nous a informés de problèmes d'infiltration d'eau et d'inondation, principalement causés par un toit présentant des signes de moins bonne étanchéité et une colonne d'eau montrant des signes avancés d'usure.

Partie privative :

Revêtements des sols en carrelage (cuisine et salles d'eau) ou parquet (chambres et séjour). Revêtements des murs en plâtre peint ou crépis (cuisine, chambre et séjour) ou faïence (salle d'eau).

Revêtements aux plafonds en plâtre peint ou crépis. Sanitaires et cuisines vétustes avec équipements standards.

Nous précisons que l'état général de l'appartement peut être qualifié de « moyen ». En effet, même si des travaux de rénovation ont été entrepris dans les 20 dernières années, l'objet présente un déficit d'entretien et de nombreux défauts/dégâts ont été constatés. La vétusté retenue pour le lot tient compte de ce qui précède.

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.
- Des travaux de rénovation de la toiture et du changement d'une colonne d'eau sont prévus en 2025.

Observations :

- 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
B-F n°11682 :	
Servitude, annotation, mention et charge foncière	Étant donné que nous n'avons pas reçu l'extrait du registre foncier pour le bien-fonds, nous présumons qu'il ne comporte aucune servitude, annotation, mention ou charge foncière susceptible d'avoir un impact sur la valeur de l'objet.
PPE n° 30198 & 30199 :	
Mentions	Interdiction changement d'affectation, droits d'emption et de préemption en faveur de l'Office cantonal pour le développement régional et le logement.
Annotations	Divers saisie et poursuites en faveur de l'Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey. <i>Inscription sans incidence considérant le cadre du mandat.</i>
Servitudes et charges foncières	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.

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.

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 5'500 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 :

- Les surfaces des balcons sont prises en compte conformément aux recommandations en la matière, soit la moitié.
- Nous retenons le garage box de manière forfaitaire. Le prix du garage box est fixé à 35'000 CHF afin de tenir compte de la difficulté de manœuvre due à sa position en bordure du muret.
- 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).
- En 2025, les travaux de rénovation prévus représentent un coût total estimé à 218'031.85 CHF. Pour financer ces travaux, une partie de la somme, soit environ 50'000 CHF, sera prélevée sur le fonds de rénovation. En parallèle, une demande de subvention d'environ 21'000 CHF sera soumise dans le but de réduire la charge financière. Il est cependant important de noter que le solde restant devra être assumé par les copropriétaires en fonction de leur quote-part respective.

Compte tenu de ce qui précède, le calcul est le suivant :

Quote-parts et surfaces

	Quote-part 1,000	Surface brute (m ²)	Balcon (m ²)	Terrasse (m ²)	Surface pondérée (m ²)
Appartement	110.00	125.00	7.00	-	128.50
Garage Box	15.00				-
Totaux	125.00	125.00	7.00	-	128.50

Vétusté des parties communes

Montant au fonds de rénovation	118,348	Vétusté des parties communes	700,000	Différentiel	-581,652
--------------------------------	---------	------------------------------	---------	--------------	----------

Valeur PPE

	CHF/m ² 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	5,500	706,750			-72,707	-110,000	524,043
Garage Box				35,000			35,000
Totaux	5,500	706,750		35,000	-72,707	-110,000	559,043

Soit une valeur par lot à ce jour arrondie de **560'000 CHF**, soit 4'086 CHF/m² (hors garage-box)

8.3 Etude comparative

Le marché sédunois 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
5.5 pièces, 2e étage
«SION - BEL APPARTEMENT 5.5 PIECES POUR INVESTISSEUR - GARAGE ET PARC»
📍 1950 Sion
❤️ Ajouter aux favoris

CHF 545'000
Prix de vente

Soit 3'893 CHF/m² | Construction : 1967 | Surface pondérée : 140 m² | Situation : Chemin du Vieux-Canal 6 | Etage : 2^{ème} | Garage box et place de parc extérieure en sus (35'000.- CHF) | Pas d'ascenseur



3.5 pièces, 106m², CHF 465'000.-

📍 Avenue de France 36, 1950 Sion

"Sion, appartement de 3.5 pièces traversant de 106 m2 avec balcon et loggia"
Cet appartement avec grand potentiel de 3,5 pièces se situe au 3ième étage de l'immeuble « La Pinède », construit en 1983 à l'avenue de France 36 à Sion. La situation de l'immeuble est idéale : proche des commerces, centres médicaux, zones d'activités sportives, école...



Soit 4'391 CHF/m² | Construction : 1983 | Surface pondérée : 105.90 m² | Situation : Avenue de France 36 | Etage : 3^{ème} | Place de parc en sus

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 :

560'000 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 :

500'000 CHF

(560'000 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 25.09.2024



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 de Sion, Hérens et 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 Propriété par étages Sion secteur Sion / 30198

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	30198
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH195215093066
Immeuble de base	B-F Sion secteur Sion/11682
Quote-part	15/1'000
Droit exclusif	rez-de-chaussée : garage No 19
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	12'266.00
Taxes bien-fonds	2'824.00

Propriété

Propriété individuelle
Galley Florence Catherine, 09.04.1968 de François, 22.08.2006 110906 Achat

Mentions

29.09.2006 111185 (C) Interdiction changement d'affectation, droits d'emption et de préemption (art. 46 et 50 LCAP) WEG ID.2013/003853 en faveur de Office cantonal pour le développement régional et le logement, Sion

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

23.11.2021 2021/10134/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ Ptes Nos 364531-364601 Série No 1, Fr.3'500.00 ID.2021/006888 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
02.03.2023 2023/1711/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Poursuites nos 377439 - 377462 - 413323 - Série no 2, Fr.7'500.00 ID.2023/000907 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
02.06.2023 2023/4255/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Ptes Nos 382633-383358 / Série No 3, Fr.7'000.00 ID.2023/002986 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
04.03.2024 2024/1829/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Poursuites nos 413923-415347-448819 - Série No 4, Fr.1'500.00 ID.2024/001842 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
04.06.2024 2024/4471/0	(C) Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ / Pte No 386669, Fr.350'000.00 ID.2024/004027 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
17.06.2024 2024/4935/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / série no 5, Fr.2'500.00 ID.2024/004437 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey

Droits de gage immobilier

13.10.2006 111350	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 300'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2014/006089, Droit de gage collectif, avec Sion secteur Sion/30198	16.12.2016 2016/13518/0 Augmentation de montant
22.07.2022 2022/6502/0	Hypothèque nominative, Fr. 416.05, 2ème rang, Intérêt max. 5%, Hyp. légale de la communauté des propriétaires de parts de PPE (art. 712i CC) v.PJ, ID.2023/000054, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Communauté des copropriétaires par étages de l'immeuble "Chantereine", Sion	18.01.2023 2023/434/0 Hypothèque définitive
26.09.2023 2023/7405/0	Hypothèque nominative, Fr. 7'197.50, 3ème rang, Intérêt max. 5%, Hyp. légale de la communauté des propriétaires de parts de PPE (art. 712i CC) v.PJ, ID.2023/001576, Droit de gage collectif et réparti, Montant réparti CHF 853.60, avec Sion secteur Sion/30198 Créancier hypothécaire Communauté des copropriétaires par étages de	

l'immeuble "Chanteraine", Sion

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 Sion secteur Sion / 30199

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	30199
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH473012935285
Immeuble de base	B-F Sion secteur Sion/11682
Quote-part	110/1'000
Droit exclusif	rez-de-chaussée : cave No 22 1er étage : appartement No 29 combles : galetas No 42

Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	89'953.00
Taxes bien-fonds	20'708.00

Propriété

Propriété individuelle	
Galley Florence Catherine, 09.04.1968 de François,	22.08.2006 110906 Achat

Mentions

29.09.2006 111185	(C) Interdiction changement d'affectation, droits d'emption et de préemption (art. 46 et 50 LCAP) WEG ID.2013/003853 en faveur de Office cantonal pour le développement régional et le logement, Sion
-------------------	---

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

23.11.2021 2021/10134/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ Ptes Nos 364531-364601 Série No 1, Fr.3'500.00 ID.2021/006888 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
02.03.2023 2023/1711/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Poursuites nos 377439 - 377462 - 413323 - Série no 2, Fr.7'500.00 ID.2023/000907 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
02.06.2023 2023/4255/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Ptes Nos 382633-383358 / Série No 3, Fr.7'000.00 ID.2023/002986 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
04.03.2024 2024/1829/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Poursuites nos 413923-415347-448819 - Série No 4, Fr.1'500.00 ID.2024/001842 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
04.06.2024 2024/4471/0	(C) Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ / Pte No 386669, Fr.350'000.00 ID.2024/004027 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
17.06.2024 2024/4935/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / série no 5, Fr.2'500.00 ID.2024/004437 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey

Droits de gage immobilier

13.10.2006 111350	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 300'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2014/006089, Droit de gage collectif, avec Sion secteur Sion/30198	16.12.2016 2016/13518/0 Augmentation de montant
22.07.2022 2022/6502/0	Hypothèque nominative, Fr. 3'050.90, 2ème rang, Intérêt max. 5%, Hyp. légale de la communauté des propriétaires de parts de PPE (art. 712i CC) v.PJ, ID.2023/000055, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Communauté des copropriétaires par étages de l'immeuble "Chanteraine", Sion	18.01.2023 2023/434/0 Hypothèque définitive
26.09.2023 2023/7405/0	Hypothèque nominative, Fr. 7'197.50, 3ème rang, Intérêt max. 5%, Hyp. légale de la communauté des propriétaires de parts de PPE (art. 712i CC) v.PJ, ID.2023/001576, Droit de gage collectif et réparti, Montant	

réparti CHF 6'343.90, avec Sion secteur Sion/30198
Créancier hypothécaire Communauté des copropriétaires par étages de
l'immeuble "Chanteraine", Sion

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