

## RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

<b>Mandant</b>	Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey, par l'entremise de M. Fabrice Rapalli, Préposé
<b>Propriétaire</b>	Mme Odile Vouillamoz
<b>Adresse de l'objet</b>	Rue de la Creuse 22, 1996 Baar
<b>N° de parcelle et surface</b>	20325 (5a), de 323 m <sup>2</sup>
<b>Usage actuel</b>	Maison villageoise désaffectée

---

**Valeur de liquidation 95'000 CHF**

---



# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>DESCRIPTION DU MANDAT .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VOLATILITÉ ACCRUE DU MARCHÉ.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>CONSIDÉRATIONS RELATIVES À LA DURABILITÉ .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>ETHIQUE ET DEONTOLOGIE.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>OBJET DU MANDAT.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>DOCUMENTATION.....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>DESCRIPTIF GENERAL DE L'OBJET .....</b>	<b>4</b>
7.1	Distribution.....	5
7.2	Situation.....	5
7.3	Mobilité et environnement.....	6
7.4	Plan cadastral, affectation et zone de dangers.....	7
7.5	Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon.....	9
7.6	Loi sur l'énergie.....	10
7.7	Monuments historiques, inventaire architectural.....	11
7.8	Possibilités de développement .....	11
7.9	Visite locale.....	11
7.10	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux .....	14
7.11	Droits réels.....	15
<b>8</b>	<b>ESTIMATION .....</b>	<b>15</b>
8.1	Méthodologie de l'expertise .....	15
8.2	Calcul de la vétusté par l'âge économique estimé .....	15
8.3	Valeur intrinsèque .....	16
<b>9</b>	<b>ETUDE COMPARATIVE.....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>VALEUR VENALE.....</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>VALEUR DE LIQUIDATION.....</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES .....</b>	<b>19</b>
12.1	Disclaimer légal.....	20

## 1 Description du mandat

Mandat remis par l'entremise de M. Fabrice Rapalli, Préposé de l'Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey, 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	Nendaz
Adresse	Rue de la Creuse 22, 1996 Baar
N° de parcelle	2032
Surface de la parcelle	323 m <sup>2</sup>
Emprise au sol du bâtiment	93 m <sup>2</sup>

**Remarque :** nous précisons que sur l'extrait de cadastre nous ayant été remis (daté du 15.04.2024), la surface parcellaire se monte à 228 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol à 60 m<sup>2</sup>. Selon échange entrepris avec le service du Cadastre de la commune de Nendaz, il nous a été confirmé que les surfaces retranscrites dans le tableau ci-dessus et ressortant du cadastre en ligne selon relevé de mesures sont à retenir.

## 6 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extrait du Cadastre	Commune de Nendaz	Mandant	15.04.2024
Déclaration des charges	Registre foncier de Sion	Mandant	22.04.2024
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	27.09.2024
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	27.09.2024
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	27.09.2024
Police d'assurances	Non remise	--	--
Plans et coupes	Inexistants	--	--
Règlement des constructions	Commune de Nendaz	CBRE	01.1983
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	25.09.2024
Visite effectuée le 25 septembre 2024	Clé mise à disposition par l'Office des poursuites.		

## 7 Descriptif général de l'objet

Année de construction	Env. 1955
Dernières transformations	Non renseignées
Volume (SIA 416)	Env. 489 m <sup>3</sup> <b>Remarque :</b> à titre informatif le couvert totalise un volume selon la SIA 116 d'env. 170 m <sup>3</sup> .
Valeur d'assurance	Non renseignée
Nombre de niveaux	4 (demi-niveau)
Type d'architecture	Traditionnelle en maçonnerie surmontée d'une toiture à deux pans
Usage actuel	Maison villageoise désaffectée
Surface habitable brute	Env. 69 m <sup>2</sup>
Places de parc extérieures	1
Places de parc couvertes	En suffisance sous le couvert
Garage-box	1 (éventuellement dans l'annexe au Sud)

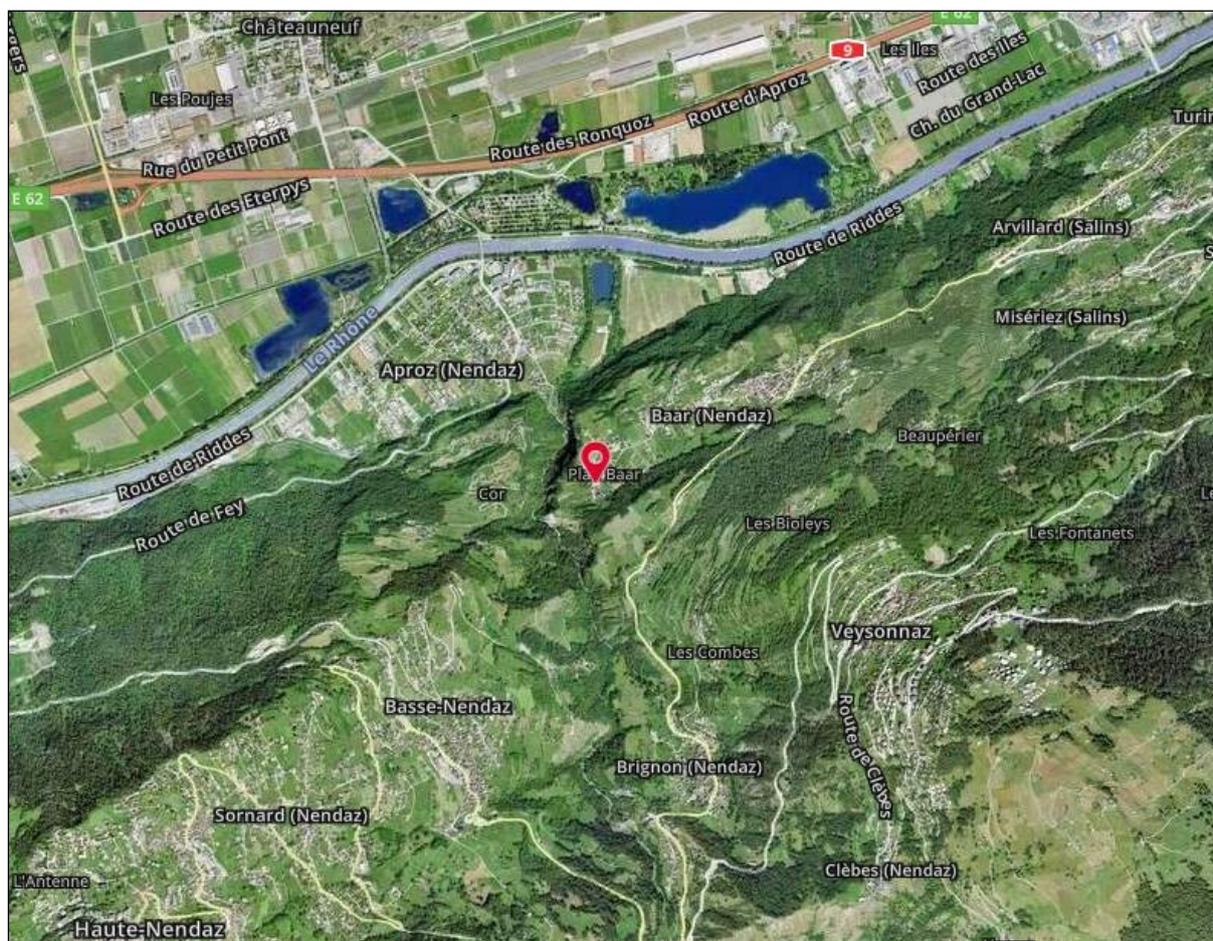
La surface habitable brute indiquée ci-dessus a été sommairement calculé à l'aide d'un relevé de mesures prises sur le cadastre en ligne.

Le volume renseigné dans le tableau a été calculé sur la base d'un relevé de mesures effectués sur place à l'aide d'un télémètre ; ceci en l'absence de plans. Une réserve est ainsi à prendre en considération à cet égard.

## 7.1 Distribution

Etage	Distribution
Rez-de-chaussée	2 locaux fermés (pas d'accès), entrée avec cage d'escaliers
Etage	Couloir de distribution, chambre, réduit, WC/douche
Demi-niveau	Chambre, réduit, remise sous combles (brut)
Annexe	Garage/cave/stockage

## 7.2 Situation



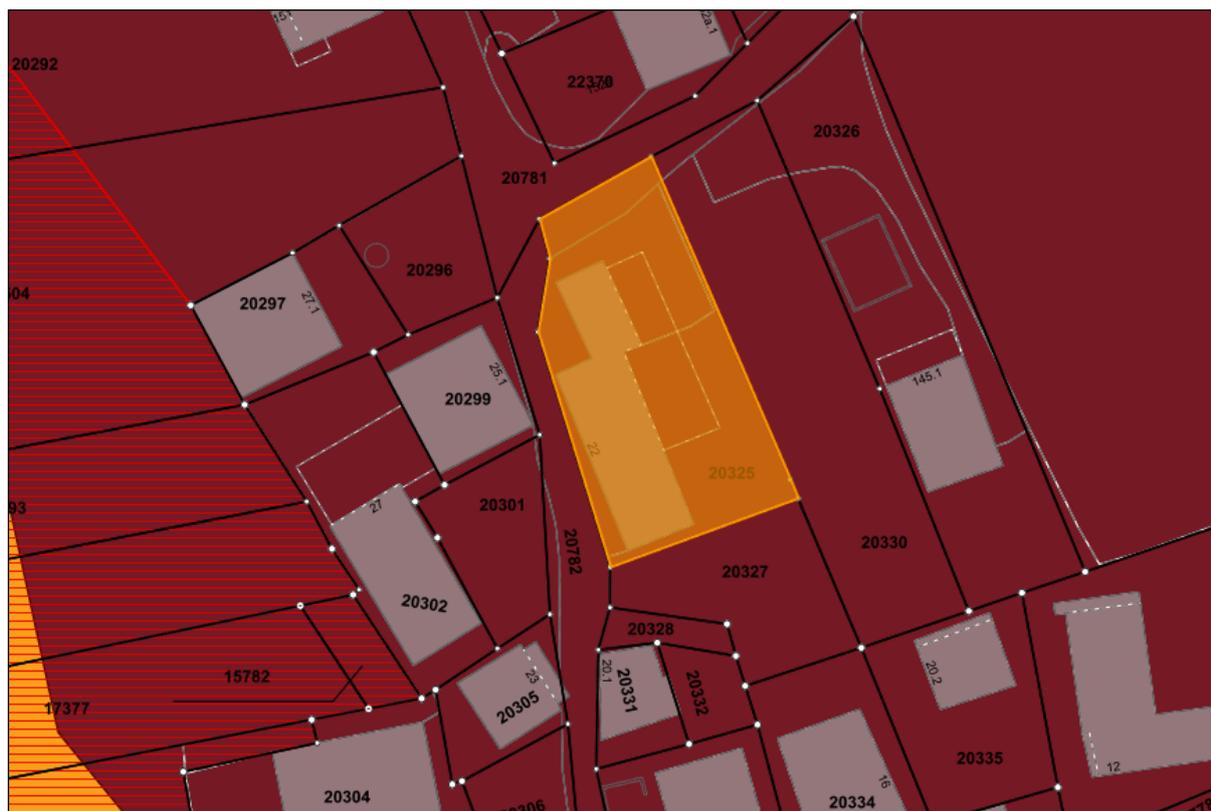


### 7.3 Mobilité et environnement

L'objet se situe dans le hameau de Baar situé à 7.3 km du centre-ville de Sion (14 minutes en voiture) et à 10.80 km de la station de Haute-Nendaz (18 minutes. Baar possède une école primaire ainsi qu'un café/tea-room. Les autres commodités se répartissent entre Sion et Haute-Nendaz.

Quartier, alentours	Granges, maison individuelles, vergers, prés
Nuisances	Sans nuisance particulière
Relief	Plat
Accès	Aisé
Vue	Sans dégagement particulier

## 7.4 Plan cadastral, affectation et zone de dangers



**Affectation :** la parcelle est colloquée en « zone des centres villageois H80 ».

### ZONE 1

#### Zone des centres villageois H 80

##### Art. 85 : Définition

Encouragement d'un développement harmonieux de la région construite. L'aspect de petites propriétés, dû au fort morcellement de la zone et donné par la contiguïté de bâtiments de hauteurs différentes, doit être sauvegardé.

La transformation, l'agrandissement, le changement d'affectation de toute construction existante sont souhaités.

*Avant de se prononcer, le Conseil communal pourra requérir l'avis préalable de la sous-commission pour la protection des sites, en ce qui concerne les bâtiments ou groupes de bâtiments qui figurent dans l'inventaire des bâtisses dignes de sauvegarde.*

##### Art. 86 : Constructions autorisées et interdites

Cette zone groupe les constructions contenues à l'intérieur du périmètre des plans d'inventaires.

Dans cette zone, il est autorisé :

- d'apporter aux bâtiments existants les transformations nécessaires pour les rendre habitables, sans en changer les dimensions et tout en respectant scrupuleusement l'esprit du quartier.
- dans ce cas, il appartient à la C.C.C. de donner des dérogations aux distances. Celles-ci seront octroyées sur la base de plans d'inventaires détaillés.

Dans cette zone, les ateliers provoquant des nuisances sont interdits. Les boutiques feront l'objet d'une demande spéciale qui sera étudiée par la Commune. Les poulaillers, bûchers, enclos à lapins sont tolérés, pour autant qu'ils ne nuisent pas au quartier, ni à l'hygiène. Les dispositions du règlement cantonal sur la police du feu sont réservées.

Pour le surplus, les dérogations prévues dans le plan d'inventaires des villages sont du ressort de la C.C.C. sur préavis du Conseil communal.

##### Art. 87 : Ordre des constructions

Ordre dispersé ou à voir de cas en cas, sur la base des plans d'inventaires des villages.

#### **Art. 88 : Distances**

Distance à la limite : égale au  $\frac{1}{3}$  de la hauteur de chaque façade, mais au minimum de 3,00 m ou selon alignement. Les dérogations prévues dans le plan d'inventaires des villages sont du ressort de la C.C.C. sur préavis du Conseil communal.

Distance entre bâtiments : égale au minimum à l'addition des 2 distances minimales à la limite. Les dérogations prévues dans le plan d'inventaires des villages sont du ressort de la C.C.C. sur préavis du Conseil communal.

#### **Art. 89 : Hauteurs**

Nombre de niveaux max. : 3 (rez-de-chaussée y compris)

Hauteur maximale : 12,00 m

Cependant pour toute transformation ou reconstruction entraînant un changement de gabarits, la hauteur ne sera en aucun cas supérieure à  $\frac{1}{10}$ <sup>ème</sup> à la hauteur des bâtiments voisins. La hauteur maximale demeurant de 12,00 m.

Pour le surplus, les dérogations prévues dans le plan d'inventaires des villages sont du ressort de la C.C.C. sur préavis du Conseil communal.

#### **Art. 90 : Densité**

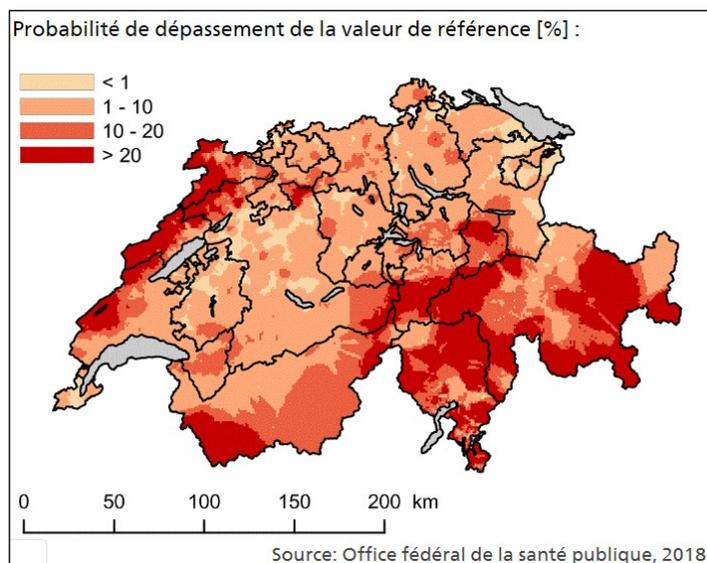
*Dans cette zone, l'indice d'utilisation n'est pas pris en considération.*

#### **Art. 91 : Options architecturales**

- a. Forme des toitures : 2 pans, pente comprise entre 40% - 50%, proportion des pans : en général  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$ , maximum admis  $\frac{2}{5}$  -  $\frac{3}{5}$ , les pans inversés étant interdits.
  - Toute ouverture dans le toit, dépassant le gabarit de la toiture est interdite.  
Cependant, ces dernières ouvertures sont autorisées pour autant qu'elles soient parallèles à la ligne de toiture, sans dépasser cette même ligne de plus de 15 cm. La surface maximale des ouvertures de ce type ne sera en aucun cas supérieure aux 2% de la surface construite au sol, chaque ouverture ne pouvant en aucun cas dépasser 1 m<sup>2</sup> de surface. La distance minimale entre les vides de 2 tabatières sera au minimum de 1,00 m.
  - Les avant-toits seront parallèles aux façades.
  - Les ouvertures baignoires dans le toit sont interdites.
- b. Couverture : dalles du pays, ardoises artificielles ou tuiles ciment noires ou grises, bardeaux, tuiles vieilles jusqu'à la cote de 1'000 m, le village le plus haut étant donc Basse-Nendaz.
- c. Orientation : intégrée au village, à voir de cas en cas.
- d. Antennes : une seule antenne extérieure est autorisée par construction ou unité de constructions. L'introduction électrique et téléphonique se fera en souterrain, et ce d'entente avec les SI et les TT, selon les possibilités.
- e. Matériaux et couleurs : intégrés au village, à voir de cas en cas, par l'autorité compétente communale, avec les options minimales suivantes :
  - Maçonnerie : blanc, blanc-gris, gris, à voir de cas en cas.  
Toute peinture de bois de charpente, de menuiserie extérieure, tels que balcons, échelles, escaliers, volets, etc. autre que le vernis et la peinture incolores ou teintés foncé mats est interdite.
  - Toute mise en place des bois ou de la maçonnerie ne souffrira d'aucune ligne biaise, hormis celle de la ligne de toiture des façades pignon.



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<sup>3</sup>), le propriétaire prend les mesures d'assainissement nécessaires, le canton pouvant imposer l'assainissement en cas d'inaction du propriétaire.

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

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

## 7.6 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.

- *Chauffages électriques*

- Le chauffage électrique des bâtiments n'est pas autorisé.
- Dans certaines situations, la pose d'une résistance électrique est autorisée lorsqu'il s'agit d'un dispositif de secours.
- Le remplacement d'un chauffage électrique alimentant un système de distribution de chaleur par eau (chaudière électrique) par un nouveau chauffage électrique n'est pas autorisé.
- Le remplacement d'un chauffage électrique fixe à résistance défectueux est autorisé lorsque le bâtiment ne dispose pas d'un système de distribution de chaleur à eau pour le chauffage.

- *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.

## 7.8 Possibilités de développement

L'analyse des éventuelles possibilités de développement ne fait pas partie de notre mandat. Nous précisons toutefois selon les prescriptions ressortant du RCCZ que la parcelle pourrait être mieux développée. En effet, aucun indice ne s'applique pour la zone d'affectation y relative, le développement est donc soumis aux gabarits et distances.

Dans le cas d'espèce, les prescriptions en la matière permettraient l'édification d'un immeuble d'une emprise au sol d'environ 130 m<sup>2</sup>. Cette option ne permettrait toutefois pas de posséder une surface d'usage extérieure habituellement attendue pour une maison individuelle en revanche la parcelle pourrait faire l'objet du développement d'un projet avec plusieurs logements.

Cependant, considérant le cadre du mandat, nous retenons la substance existante dans le cadre de la détermination de la valeur de l'objet. **La valeur découlant de la présente méthodologie devrait, toutefois, refléter la valeur maximale à laquelle un acquéreur serait prêt à consentir pour ce bien.**

## 7.9 Visite locale

### Extérieurs et environnement



Vue angle Sud-Ouest



Vue angle Sud-Ouest



Vue angle Nord-Est



Vue angle Nord-Ouest



Couvert



Couvert

**Annexe**



Cave/stockage (local non accessible/photo par fenêtre)



Bûcher

**Etage**



Entrée | Accès étage



Couloir de distribution



Chambre



WC séparé



Réduit



Accès demi-niveau



Chambre



Réduit



Remise sous combles

**Éléments techniques**



Fenêtre bois | Vitrage simple



Volet bois



Couverture en tuiles terre cuite | Gouttière en acier



Ferblanterie en PVC



Plancher bois | Absence de finition



Salpêtre

## 7.10 Qualité de construction, état général et échancier des travaux

Il ne nous est pas demandé d'établir un descriptif détaillé de l'état du bâtiment. Nous procédons toutefois ci-après à un descriptif sommaire de la qualité et l'état du bâtiment.

Nous précisons, par ailleurs, ne pas avoir eu accès à l'ensemble des locaux dudit bâtiment. Par conséquent, les éléments retranscrits ci-après ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Construction rectangulaire massive en béton et maçonnerie, charpente en bois, couvertures en tuiles terre cuite. Revêtements des sols en carrelage, parquet mosaïque ou planche en bois, murs en plâtre peint, lambris ou brut, plafond en lambris ou planche en bois. Fenêtre bois avec vitrage simple sans isolant, volet bois.

Selon nos constatations et informations en notre possession, il semblerait que le logement n'ait eu pour vocation qu'un habitat d'appoint afin d'accueillir des personnes de manière temporaire ou périodique. En effet, le degré d'installations et d'équipements est très sommaire et ces derniers sont fortement vétustes. De plus, certains éléments de constructions n'ont pas été terminés. Le bâtiment, dans son ensemble, souffre également d'un manque prononcé d'entretien courant.

Finalement, nous attirons également l'attention quant au fait que de l'efflorescence prononcée (salpêtre) a été constatée dans le bâtiment.

### Remarques et observations :

- 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.
- Les défauts techniques sont importants car, faute de procéder aux interventions adéquates, leurs incidences financières vont souvent prendre de l'amplitude dans le temps.
- 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

Type	Description
<b>Parcelle de base n° 20325 :</b>	
Annotations	Séquestre (art. 275ff LP) Saisies (art. 101 LP) / Poursuites <i>Inscriptions sans incidence vu le cadre du mandat.</i>
Mention, servitude et charge foncière	Aucune

## 8 Estimation

### 8.1 Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, c'est la valeur intrinsèque qui est prise en compte pour la détermination de la valeur vénale, la valeur de rendement n'étant pas pertinente.

La vétusté actuelle du bâtiment est déterminée par le biais du calcul de l'âge économique du bâtiment et d'observations issues d'études relatives au vieillissement des immeubles.

### 8.2 Calcul de la vétusté par l'âge économique estimé

Pour déterminer la valeur intrinsèque, nous déterminons le taux de vétusté de l'immeuble sur la base du constat effectué lors de notre visite.

Par âge économique, on entend l'âge moyen de la construction compte tenu de la diminution de sa valeur suite à l'usure, aux dommages dus au vieillissement, à l'obsolescence des aménagements et compte tenu du rajeunissement suite à des rénovations, des assainissements ou des modifications de la construction.

L'âge estimé correspond à l'âge moyen des différents éléments de chaque groupe de construction décrits ci-dessous. L'âge économique moyen du bâtiment est quant à lui calculé en divisant le total des points obtenus par l'addition des facteurs de pondération, qui dépendent et sont ajustés en fonction du type de bâtiment (par exemple, une pondération de 3 signifie que ce groupe vieillit 3 fois plus vite qu'un groupe pondéré à 1).

L'âge économique des différents groupes a été établi suite à notre visite et selon notre appréciation de l'âge moyen des différents groupes.

Groupe	Age moyen du groupe (en années)	Pondération (vitesse de vieillissement)	Total (âge moyen x pondération)
Gros-œuvre 1	74	1	74
Gros-œuvre 2	74	2	148
Aménagements	65	3	195
Installations	65	3	195
		9	612
Age économique moyen ( total divisé par la pondération )			<b>68 ans</b>

**Remarque :** les installations sont admises avec une pondération de 3 en place de 4, considérant le faible degré d'installations.

Définition des groupes de construction :

Gros-œuvre 1	Structure de base et structure porteuse, façades, parois, dalles et constructions dans le toit, escaliers, éléments en pierre naturelle ou artificielle.
Gros-œuvre 2	Fenêtres, portes extérieures, portails, parois de verre, ferblanterie, couverture, isolations (thermique et phonique, étanchéité, protection contre le feu).
Aménagements	Plâtrerie, menuiserie, revêtements de sol, parois et plafonds, carrelage, peinture.
Installations	Installations électriques, installations de chauffage, de ventilation et de climatisation, installations et appareils sanitaires, agencements de cuisine, installations de transport.

Ci-dessous sont présentés les taux de vétusté calculés selon les courbes de Ross (bon état, mauvais état). Ces différentes appréciations dépendant de la durée de vie théorique de la construction, de la qualité des matériaux observés et de la vitesse de vieillissement qui peut y être associée.

Courbe de dévalorisation	Vétusté (%)	Durée de vie (ans)	Vétusté annuelle
Bon état	57.12%	100	0.840%
Mauvais état	68.00%	100	1.000%
La vétusté retenue s'élève à	<b>68.00%</b>	soit par année	<b>1.000%</b>

### 8.3 Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque est prise en compte pour la détermination de la valeur vénale. Elle est également établie en vue de déterminer la vétusté théorique et les travaux de rénovation qui devraient en découler.

La part de la valeur intrinsèque qui correspond au terrain est calculée sur la base d'une incidence foncière. Elle indique la proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur intrinsèque totale. Elle est déterminée et admise en fonction de la micro-situation de la parcelle et de la typologie de bâtiment (villa, immeuble de rendement, halle commerciale, etc.) qui y est (ou qui peut y être) construit.

Les éléments pris en considération sont les suivants :

Terrain	selon incidence foncière admise pour cet emplacement
Volume	selon calcul de l'expert
Coût de construction	valeur à neuf en regard de la typologie, de la qualité et du volume
Vétusté	selon point 8.2
Aménagements extérieurs	aménagements effectués sur la surface non-bâtie, déduits de leur vétusté
Frais secondaires	en % du coût de construction

Les volumes et les coûts de construction se répartissent de la manière suivante :

Surface terrain	323 m <sup>2</sup>
Emprise au sol	93 m <sup>2</sup>
Incidence foncière	admise à 19% (arrondie)
Volume du bâtiment	489 m <sup>3</sup>
Coût de construction	620 CHF/m <sup>3</sup>
	<b>Remarque :</b> le ratio susmentionné prend en considération le degré d'équipement et d'aménagement du bâti existant ainsi que la volumétrie.
Vétusté	admise à 1.000%/an, soit 68% selon le calcul effectué ci-dessus

Aménagements extérieurs	admis à 110 CHF/m <sup>2</sup> sur la partie non bâtie (230 m <sup>2</sup> )
Vétusté	admise à 65%
Aménagements forfaitaires	admis à 10'000 CHF en l'état pour le couvert
Frais secondaires	5% du coût de construction
Travaux urgents	admis forfaitairement afin de prendre en compte d'une part les installations nécessaires à un usage traditionnel dans un logement (cuisine équipée, installation de chauffage) et d'autre part une provision relative aux démarches nécessaires afin de pallier la problématique propre à l'efflorescence.

Le détail du calcul est le suivant :

	m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	CHF m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	Coût à neuf	%	Vétusté en %	Vétusté en CHF	Valeur intrinsèque
Terrain	323	260	83 980	19.2%			83 980
Bâtiment	488	620	302 560	69.2%	68.00%	-205 741	96 819
Aménagements extérieurs	230	110	25 300	5.8%	60.00%	-15 180	10 120
Aménagements forfaitaires			10 000	2.3%			10 000
Frais secondaires			15 128	3.5%			15 128
			<b>436 968</b>	<b>100.0%</b>		<b>-220 921</b>	<b>216 047</b>
			Travaux urgents de	100 000			-100 000
						<b>Valeur intrinsèque</b>	<b>116 047</b>

Soit une valeur intrinsèque à ce jour arrondie de **115'000 CHF**.

## 9 Etude comparative

Compte tenu du type d'objet ainsi que du marché local de Baar restreint et peu liquide, nous considérons qu'il n'est pas pertinent de présenter une étude comparative.

## **10 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, soit :

**115'000 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.**

## **11 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). Un supplément de 5% est admis considérant la spécificité et les caractéristiques propres de l'objet. Le prix arrondi ainsi retenu est de :

**95'000 CHF**

(115'000 CHF - 15%).

## 12 Validité de l'estimation et réserves

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

Martigny, le 1<sup>er</sup> octobre 2024



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



Danick Yerly  
Senior Consultant | Expert breveté | Expert CEI

## 12.1 Disclaimer légal

Le présent rapport d'évaluation (ci-après : le "Rapport") a été préparé par CBRE (Geneva) SA (ci-après : "CBRE") exclusivement pour l'Office des Poursuites des districts de Sion, Hérens et 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

Parcelle N° / Parzelle Nr.: **5 a**      Plan N° / Plan Nr.: **4**      Nom local / Lokalname : **L'ABERIEU**      Commune / Gemeinde : **COMMUNE DE NENDAZ**

Surface totale m² Gesamtfläche m²	Nature des immeubles Kulturart	Surface par nature m² Fläche nach Kulturart m²		1) Cl. Kl.		Taxes cadastrales Katasterschätzungen		Mutations P.J. N° Mutationen Beleg Nr.	Mutations P.J. N° Handänderungen Beleg Nr.
		par m² pro m²	pro m²	par m²	pro m²	Biens-fonds Grundgüter	Bâlements Gebäude		
228	place grange	168	60	15	15	5880	32720		4551-12.6.2023

Art. 15753  
47/3 Baar

N.-B. L'exactitude des limites  
et des surfaces n'est pas  
garantie.  
(Registre foncier cantonal). **Mc 20325**

Mensuration officielle  
en travail

**Commune de Nendaz**  
Le teneur de cadastre  
*Dumina*  
**15 AVR. 2024**

# DECLARATION DES CHARGES

Commune de **NENDAZ**

Propriétaire(s)	VUILLAMOZ Odile Chantal,
-----------------	--------------------------

Parcelle(s)	102, 103, 104, 5a	PPE No
-------------	-------------------	--------

**Il n'existe aucune hypothèque ni saisie sur les immeubles décrits ci-dessus**  
(RG = Répartition du Gage / GC = Gage Collectif / D = Droit / CH = Charge)

- PJ 2021/11078 de Fr. 8'000.-- : Séquestre No 10/21 et 11/21 s/102, 103, 104
- PJ 2022/6280 de Fr. 10'000.-- : Saisie Ptes 5179897, 5179898 Série no 1 s/102, 103, 104
- PJ 2023/7211 de Fr. 18'000.-- : Séquestre Ptes 441214-441215-441216 s/102, 103, 104
- PJ 2022/3201 de Fr. 21'000.-- : Saisie Ptes 447890-447891-447892, Série no 2 s/tout

Demeurent réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.  
Les hypothèques légales indirectes prennent rang par leur date d'inscription au Registre Foncier.  
N.B. : La déclaration concernant les servitudes n'est pas exhaustive. Elle est donnée sans aucune garantie.

Situation au 22 avril 2024  
Sion, le 25 avril 2024  
Réf. : md

Déclaration Fr. 20.00

