



# Rapport d'évaluation immobilière

**Mandant(s) :** Office des faillites du Valais central  
**Immeuble(s) :** Rue du Mont 2, 1971 Champlan  
**Type(s) d'objet(s) :** Appartement 2 pièces  
**Date de l'évaluation :** 22.02.2024



## 1 Résumé

<b>Type d'objet</b>	Appartement en PPE	<b>Adresse</b>	Rue du Mont 2, 1971 Champlan
<b>Objectif du mandat</b>	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans un contexte de faillite.		
<b>Valeur de liquidation</b>	<b>110'000 CHF</b>		
<b>Remarques</b>	-		

### Table des matières

1	Résumé .....	2	3.4.1	Droits réels.....	12
2	Description du mandat .....	3	3.4.2	Inventaires de protection .....	12
2.1	Mandat.....	3	3.4.3	Autres aspects et risques juridiques .....	12
2.2	Ethique et déontologie.....	4	3.5	Aspects et risques techniques.....	13
2.3	Validité et réserves.....	4	3.5.1	Descriptif technique et état général.....	13
2.4	Sources d'informations.....	5	3.5.2	Risques techniques .....	13
3	Description de l'objet .....	6	4	Evaluation.....	16
3.1	Description générale .....	6	4.1	Méthodologie .....	16
3.1	Description lot(s).....	6	4.2	Valeur par lot.....	17
3.2	Plans PPE.....	8	4.3	Valeur de rendement .....	18
3.3	Aspects et risques situationnels .....	9	5	Conclusions .....	20
3.3.1	Situation.....	9	6	Annexes .....	21
3.3.2	Plan cadastral et plan d'affectation .....	10	6.1	Photographies .....	21
3.3.3	Autres enjeux situationnels.....	10	6.2	Extrait(s) du registre foncier .....	23
3.4	Aspects et risques juridiques.....	12			



## 2 Description du mandat

### 2.1 Mandat

<b>Mandant(s)</b>	Office des faillites du Valais central, par Mme Valérie Laurent, substitut
<b>Propriétaire(s)</b>	M. Petrit Gashi
<b>Mandataire</b>	READ conseil immobilier Sàrl Affiliations: <b>USPI</b> (Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier) / <b>SVIT</b> (Association suisse de l'économie immobilière)
<b>Experts</b>	Grégoire Crettaz   Expert breveté Affiliations: <b>CEI</b> (Chambre suisse d'experts en Estimations Immobilières) / <b>SIV</b> (Association suisse des estimateurs immobiliers) / <b>MRICS-Evaluateur certifié</b> (Royal Institution of Chartered Surveyors) / Membre du collège d'experts du <b>Tribunal cantonal</b> valaisan.  Coralie Giroud   Experte en estimations immobilières Affiliations: <b>CEI</b> (Chambre suisse d'experts en Estimations Immobilières) / <b>SIV</b> (Association suisse des estimateurs immobiliers)
<b>Objectif</b>	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans la perspective d'une vente forcée.
<b>Contexte</b>	Faillite.
<b>Définition de la valeur vénale</b>	« La valeur vénale est le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée. » (source : glossaire de la CEI – Chambre suisse d'Experts en estimations Immobilières). Cette valeur peut être assimilée à la notion de valeur de marché (Swiss Valuation Standards).
<b>Définition de la valeur de liquidation (vente forcée)</b>	La valeur de liquidation (vente forcée) se repose sur la définition de la valeur vénale avec l'hypothèse supplémentaire que le temps pour la vente est excessivement court et que les démarches de commercialisation sont inadéquates, en comparaison de la durée et des mesures de promotion nécessaires pour obtenir le meilleur prix dans le marché. Le vendeur peut aussi être contraint ou obligé. (source : glossaire de la CEI – Chambre suisse d'Experts en estimations Immobilières)
<b>Hypothèse(s)</b>	--



## 2.2 Ethique et déontologie

<b>Compétences</b>	L'immeuble a été évalué par des experts qualifiés qui se sont conformés aux meilleures pratiques recommandées et publiées par les associations dont ils sont membres (CEI, SIV, RICS).
<b>Indépendance</b>	Les experts soussignés attestent de leur parfaite neutralité et objectivité dans l'élaboration du présent rapport. Ils confirment n'avoir détecté aucun conflit d'intérêt avec l'/les objet(s).
<b>Confidentialité et publication</b>	Le présent document est destiné à l'usage exclusif du mandant. Il ne peut être ni copié, ni reproduit, ni remis (même partiellement) à des tiers sans l'accord préalable de l'expert. Les experts excluent toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient faire du présent document.

## 2.3 Validité et réserves

<b>Validité</b>	Les conclusions détaillées dans le présent rapport sont valables à la date d'établissement de celui-ci en considérant les conditions qui prévalent à cette date. Toute modification substantielle ou toute évolution économique ou légale importante nécessite d'effectuer une mise à jour de l'évaluation.
<b>Réserves légales</b>	<p>Le présent rapport est basé sur les informations et la documentation remises par le mandant ou par diverses instances privées ou publiques, en partant du principe que ces dernières sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline toute responsabilité pour les erreurs, susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente évaluation, qu'elles pourraient contenir.</p> <p>Sans mention spécifique dans les calculs ou hypothèses, la valeur établie ne prend pas en compte les droits de mutation, l'éventuelle charge fiscale latente (impôts ordinaires, impôts sur les gains immobiliers, TVA), les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (p.ex. couverture d'assurance incendie, contentieux avec des locataires, hypothèque légale, ...), les travaux préparatoires spéciaux et/ou de types de fondations spécifiques en lien avec d'éventuelles problématiques liées à la nature géologique du terrain. Le mandat ne comprend pas d'études techniques spécifiques des bâtiments ou environnementales, ni d'analyses en lien avec les matériaux polluants. Une réserve est ainsi émise concernant l'état des éléments non visibles ou non accessibles, ainsi que tout élément qui présenterait des défauts qui n'auraient pas été signalés à l'expert.</p>
<b>Portée du mandat et réserve</b>	La délimitation du présent mandat restreint le champ de nos investigations et nous précisons que ces dernières ne portent pas sur les éléments suivants :



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques juridiques exhaustifs / Possibilités de développement</li> <li>• Descriptif technique détaillé / Risques économiques</li> </ul> <p>Ces éléments peuvent avoir un impact sur la valeur et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.</p>
<b>Volatilité des marchés</b>	<p>Les évolutions macro-économiques (inflation, évolution des taux d'intérêts) combinées aux enjeux géopolitiques autour des conflits en cours entraînent une potentielle volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme.</p> <p>Dès lors, les conclusions du présent rapport sont valables à la date d'évaluation et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement doit être pris en considération. Les effets de cette situation sur les différents segments de marché doivent faire l'objet d'un suivi particulier et nous recommandons une mise à jour régulière de l'évaluation.</p>

## 2.4 Sources d'informations

Description	Date	Source	Remarque
<b>Extrait du registre foncier</b>	27.06.2023	Registre foncier de Sion	
<b>Plan cadastral et cartes (dangers, ...)</b>	15.02.2024	Cadastre en ligne	
<b>Plans de situation</b>	15.02.2024	Mapsearch	
<b>Police d'assurance</b>	10.10.2022	Helvetia	
<b>Plans PPE</b>		Non disponible	
<b>Acte constitutif de PPE</b>	18.07.1967	Me Bernard Amord	
<b>Règlement d'administration</b>		PPE Pléiades EST	
<b>Comptes de PPE</b>	2020 à 2023	Zufferey Panigas fiduciaire SA	
<b>PV des assemblées générales</b>	2021 à 2023	Zufferey Panigas fiduciaire SA	
<b>Photos</b>	06.02.2024	Visite	
<b>Visite</b>	06.02.2024	READ	En compagnie de M. Daniel Afonso de l'Office des faillites.



### 3 Description de l'objet

#### 3.1 Description générale

<b>Commune</b>	Grimisuat	<b>Adresse</b>	Rue du Mont 2 1971 Champlan
<b>N° de parcelle(s) et surface(s)</b>	1867, de 720 m <sup>2</sup>	<b>Emprise du(des) bâtiment(s)</b>	248 m <sup>2</sup>
<b>Année de construction</b>	1964	<b>Dernières rénovations/transformation(s)</b>	Parties communes : 2013 : chaudière à mazout 2021: Fenêtres des parties communes
<b>Volume (SIA 416)</b>	Inconnu	<b>Valeur d'assurance</b>	2'344'000 CHF
<b>Montant au fonds de rénovation</b>	143'852 CHF (au 31.12.2023)	<b>Nombre de niveaux</b>	5

#### 3.1 Description lot(s)

<b>N° de PPE et millièmes (total 71/1000)</b>	50349, 58/1000	<b>Droit exclusif sur</b>	Appartement no 29 au 3 <sup>ème</sup>
	50333, 7/1000		Cave no 11 au rez
	50353, 6/1000		Grenier no 33 aux combles
<b>Charges annuelles PPE</b>	2'779 CHF	<b>Dernières rénovations/transformation(s)</b>	Parties privatives : Rénovation complète initiée (travaux stoppés)
<b>Usage actuel</b>	Appartement 2 pièces	<b>Etage</b>	3
<b>Surface habitable brute</b>	52 m <sup>2</sup>	<b>Places de parc extérieures</b>	Selon l'administrateur, celles-ci sont louées par la PPE aux utilisateurs pour un montant de 50 CHF/mois.
<b>Surface de balcon</b>	--	<b>Places de parc intérieures / Box</b>	-
<b>Surface pondérée</b>	<b>52 m<sup>2</sup></b>	<b>Cave</b>	1



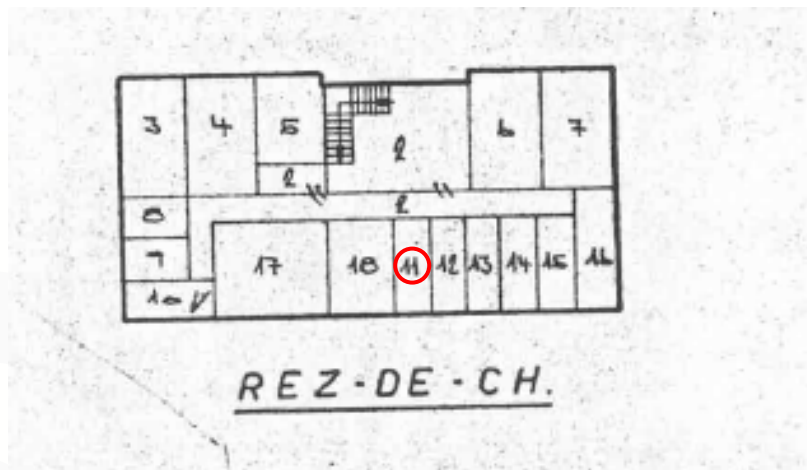
<b>Distribution</b>	Cuisine/coin à manger/séjour, 1 salle d'eau, 1 chambre.			
		<b>Revenus</b>	CHF/an	CHF/m2/an
<b>Surface locative</b>	46 m <sup>2</sup>	<b>Revenus logements</b>	9'500	206
<b>Définitions</b>	Surface habitable brute	se compose de la somme de toutes les surfaces (y. c. les murs ou moitié des murs mitoyens) utilisables pour l'habitation ou le travail.		
	Surface pondérée	est calculée conformément aux recommandations émises par les associations professionnelles, à savoir en additionnant à la surface habitable brute de l'appartement (selon l'usage en Valais) le 50% de la surface des balcons et 33% de la surface de la terrasse. La cave, le galetas ainsi que la mezzanine (hauteur inférieure à 1m80) ne sont pas pris en considération dans la surface.		
	Surface locative	correspond à la surface utile principale selon la norme SIA 416, soit la surface nette (hors murs) affectée au logement ou à l'activité.		

**Remarques :**

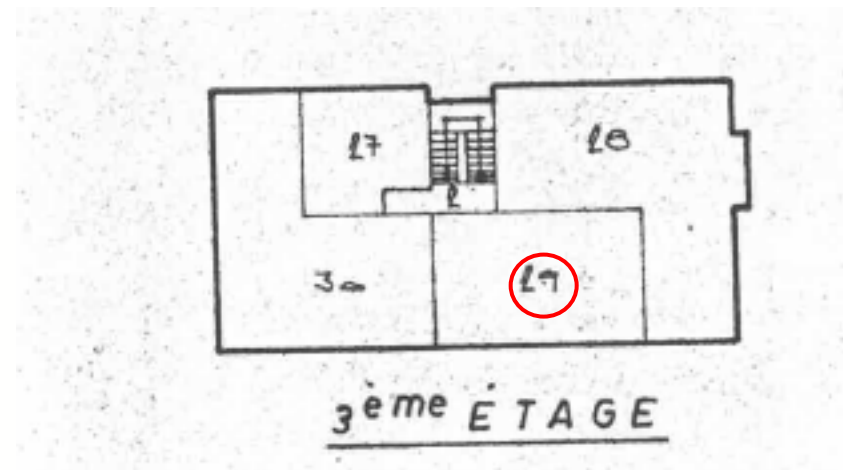
La surface brute indiquée ci-dessus a été calculée sur la base de la surface nette majorée d'environ 13% (moyenne entre 10 et 15%) afin de prendre en considération les murs. La surface habitable nette a été calculée sur la base de mesures sommaires prises sur place. Nous ne disposons pas des plans cotés et une réserve est ainsi à prendre en considération à cet égard.



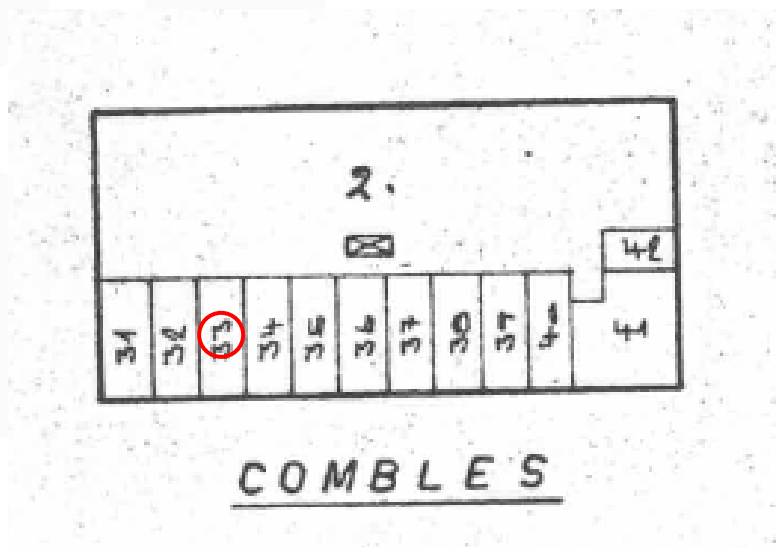
### 3.2 Plans PPE



Cave



Appartement



Grenier

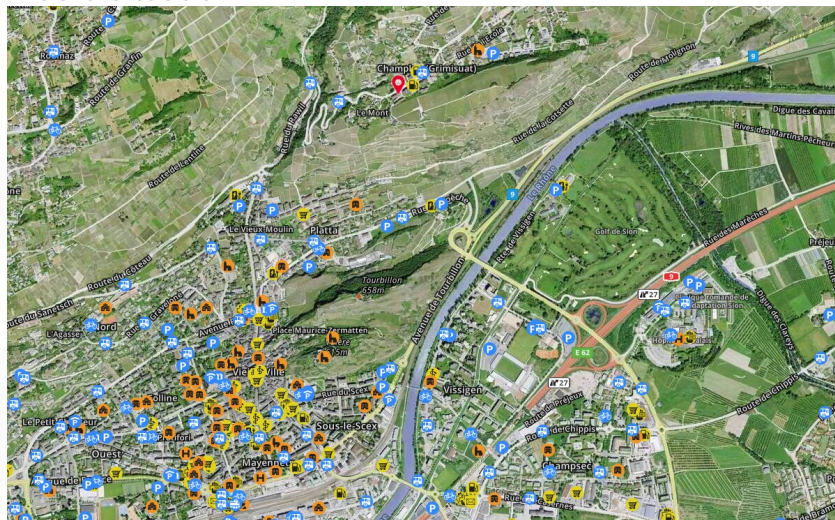




### 3.3 Aspects et risques situationnels

#### 3.3.1 Situation

##### Macro-situation



La commune de Grimisuat (702 mètres d'altitude) compte 3'694 habitants (2021), 231 entreprises et 849 emplois (2020).

Elle offre plusieurs commodités (commerces, poste, école, transports publics).

Les centres les plus proches en transport individuels sont Sion (5 minutes) et Siere (20 minutes).

##### Micro-situation



<b>Quartier</b>	Immeubles mixtes, maisons, prés
<b>Vue</b>	Partiellement dégagée sur les montagnes environnantes
<b>Orientation</b>	Sud
<b>Relief</b>	Plat
<b>Accès</b>	Aisé, goudronné.
<b>Nuisances</b>	Moyennes à élevées (sonores : trafic)

### 3.3.2 Plan cadastral et plan d'affectation



La parcelle est colloquée en zone d'habitat collectif H60.

### 3.3.3 Autres enjeux situationnels

#### Cadastre du bruit

Pour évaluer et limiter la pollution sonore, la législation sur la protection contre le bruit définit des valeurs de planification (VP), des valeurs limites d'immission (VLI) et des valeurs d'alarme (VA) pour différents types de bruit. Ces valeurs sont adaptées au degré de sensibilité de la zone exposée et sont plus basses la nuit que le jour. Les valeurs limites d'exposition sont plus strictes pour les zones d'habitation pure que pour celles où des activités artisanales sont également autorisées (source : Office fédéral de l'environnement).

La parcelle est située dans une zone de sensibilité au bruit de degré DS2 où la VLI est dépassée de jour comme de nuit.

#### Sites pollués

La parcelle n'est pas recensée au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton Valais (aucune indication concernant un quelconque risque écologique).

#### Radon

Le radon est un gaz noble radioactif se formant dans le sol après désintégration de l'uranium, qui y est présent à l'état naturel. Ce gaz peut s'infiltrer dans les bâtiments et polluer ainsi l'air intérieur. En raison



du risque d'irradiation du tissu pulmonaire, l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (ORaP) prévoit que dans tous les cas de dépassement du niveau de référence (300Bq/m<sup>3</sup>), le propriétaire doit prendre les mesures d'assainissement nécessaires (assainissement imposable par le canton en cas d'inaction du propriétaire). Source : Office fédéral de la santé publique.

La probabilité de dépassement du niveau de référence est de 6 % (indice de confiance du pronostic : moyen).

Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permet de connaître la concentration de radon dans un bâtiment et de chiffrer les coûts liés à ce risque. **A défaut de disposer d'informations y relatives, nous ne prenons aucune déduction en compte.**

## Dangers naturels

<b>Dangers hydrologiques</b>	Aucun danger recensé.
<b>Dangers géologiques</b>	Aucun danger recensé.
<b>Dangers d'avalanches</b>	Aucun danger recensé.
<b>Risque sismique</b>	Le Valais est le canton suisse le plus exposé à un séisme. Nous ne considérons pas d'impact spécifique de cet élément sur la valeur, toutefois, des travaux futurs importants (p.ex. transformation) pourraient induire des surcoûts significatifs en cas de non-conformité aux normes parasismiques.
<b>Incidence</b>	S'agissant d'un environnement bâti, nous partons du principe que les mesures y relatives ont été prises lors de la construction et que cela n'a pas d'impact sur la valeur des objets.  <b>Réserve :</b> Les caractéristiques/conditions géologiques et hydrogéologiques de la parcelle sont inconnues. Une réserve est émise en lien avec les éventuelles plus-values résultant de travaux préparatoires spéciaux et des fondations des bâtiments à bâtir en cas de potentiel de développement.



### 3.4 Aspects et risques juridiques

#### 3.4.1 Droits réels

<b>Servitudes</b>	Biens-Fonds 1867	(C) Passages à pied pour tous véhicules en faveur de B-F/1866 et mitoyenneté en faveur de B-F/1866. (D) Mitoyenneté à charge de B-F/1866. Ces inscriptions sont prises en compte au regard du bâti existant.
	PPE 50349/50333/50353	Aucune
<b>Mentions</b>	Biens-Fonds 1867	Usuelles en lien avec la PPE.
<b>Annotations</b>	--	Aucune
<b>Charges foncières</b>	--	Aucune

#### 3.4.2 Inventaires de protection

<b>Monuments historiques et recensement architectural</b>	Le bâtiment n'est pas recensé à l'inventaire architectural cantonal. Nous ne disposons pas d'information en lien avec un éventuel classement communal et émettons dès lors une réserve à cet égard.
<b>Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS)</b>	Cet inventaire évalue les sites construits selon des critères uniformes pour l'ensemble de la Suisse et détermine les agglomérations qui méritent une planification importante afin d'assurer un développement de qualité de l'environnement bâti. Le périmètre concerné n'est pas recensé à l'ISOS.

#### 3.4.3 Autres aspects et risques juridiques

Comme indiqué plus haut, la délimitation du présent mandat restreint le champ de nos investigations et nous précisons que ces dernières ne portent pas sur l'analyse exhaustive des risques juridiques (p.ex. LAT, LFAIE, Lex Weber, ...). Ces éléments peuvent avoir un impact sur la valeur et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.



### 3.5 Aspects et risques techniques

#### 3.5.1 Descriptif technique et état général

La description technique détaillée ne fait pas partie du mandat, toutefois, nous précisons que l'état général de l'objet peut être qualifié de « mauvais ».

<b>Gros-œuvre</b>	Maçonnerie	<b>Charpente</b>	Bois
<b>Façades</b>	Crépi	<b>Couverture</b>	Tuiles mécaniques
<b>Fenêtres</b>	Bois / double	<b>Ferblanterie</b>	Cuivre
<b>Sols</b>	Parquet et carrelage	<b>Murs</b>	Crépi
<b>Cuisine(s)</b>	-	<b>Sanitaires</b>	-
<b>Chauffage</b>	Mazout (2013)	<b>Distribution de chauffage</b>	Par radiateurs

#### Remarques :

Travaux urgents :

- L'appartement n'est pas habitable en l'état car celui-ci est en cours de transformation. Ces éléments sont pris en compte par le biais de la vétusté du lot.

Le bâtiment présente un niveau d'isolation thermique inférieur aux normes actuelles (enveloppe d'origine) et des défauts en matière d'isolation phonique (type de conception).

#### 3.5.2 Risques techniques

<b>Amiante</b>	<p>Des matériaux contenant de l'amiante ont été utilisés entre 1900 et 1990, principalement durant les années 1950 à 1980.</p> <p>Considérant la période de construction du bâtiment, il n'est pas exclu que certains matériaux de construction en contiennent.</p>
----------------	---



	<p>Seul un diagnostic réalisé par une entreprise spécialisée permettrait d'en confirmer la présence et de chiffrer cas échéant les coûts y relatifs. <b>Faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.</b></p> <p>A noter également qu'en cas de travaux de démolition ou transformation portant sur des immeubles construits avant 1991, il est obligatoire de joindre à la demande de permis un diagnostic de présence d'amiante pour la partie du bâtiment concernée par les travaux, accompagné le cas échéant d'un programme d'assainissement en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme (Ordonnance fédérale sur les travaux de construction).</p>
<b>Autres polluants du bâtiment</b>	<p>Selon la période de construction du bâtiment, des matériaux contenant d'autres polluants peuvent avoir été utilisés, comme par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les métaux lourds (peinture, éclairage, plomberie, ...),</li> <li>• les PCB (joints, colle, ...),</li> <li>• les HAP (bitume, colle, ...),</li> <li>• les PCP (produits de préservation du bois),</li> <li>• les FMA (fibres minérales artificielles).</li> </ul> <p>Considérant la période de construction du bâtiment, il n'est pas exclu que certains matériaux de construction en contiennent.</p> <p>Seul un diagnostic réalisé par une entreprise spécialisée permettrait de confirmer la présence de polluants et de chiffrer cas échéant les coûts y relatifs et <b>faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.</b></p>
<b>Insectes nuisibles et xylophages, champignons lignivores</b>	<p>Lors de la visite, nous n'avons pas détecté de signe de présence d'insectes qui se nourrissent de bois, ni de nuisibles ou encore de champignons lignivores (mérule), toutefois, notre mandat ne comprend pas de diagnostic spécifique visant à identifier ce risque et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.</p>
<b>Installations électriques - OIBT</b>	<p>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 (annexe à l'OIBT, art. 3). <b>Nous ne disposons pas d'informations à ce sujet et émettons donc une réserve à cet égard.</b></p>
<b>Législation sur l'énergie</b>	<p>La politique énergétique est matérialisée au travers de différentes dispositions légales fédérales et cantonales. Les exigences énergétiques pour les bâtiments concernent notamment (source : Service cantonal de l'énergie des forces hydrauliques) :</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'enveloppe du bâtiment</li> <li>• la part maximale d'énergies non renouvelables pour la production de chaleur</li> <li>• les installations techniques (chauffage, eau chaude, ventilation, climatisation, éclairage)</li> <li>• les piscines</li> </ul> <p>A relever que la Loi cantonale valaisanne sur l'énergie est en cours de révision.</p>
<p><b>Efficacité énergétique – CECB</b></p>	<p>Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®), identique pour toute la Suisse, évalue l'efficacité énergétique de l'enveloppe d'un bâtiment et la quantité d'énergie que ce bâtiment consomme dans le cadre d'un usage standard. Le CECBPlus® ajoute à cette évaluation un rapport de conseil en vue d'une rénovation énergétique. (source : <a href="http://www.cecb.ch">www.cecb.ch</a>)</p> <p>L'établissement d'un CECB® n'est actuellement pas obligatoire dans tous les cantons.</p> <p>Il ne l'est pas en Valais, toutefois la Loi cantonale sur l'énergie est en cours de révision. A noter que le Canton du Valais incite les propriétaires à établir un CECB® de manière volontaire. De plus, l'établissement d'un CECB® peut être requis sous certaines conditions dans le cadre de l'octroi de subventions pour l'installation de panneaux solaires thermiques, le remplacement du système de chauffage à base d'énergie fossile ou le chauffage au bois.</p>
<p><b>Normes incendie - AEAI</b></p>	<p>Les prescriptions de protection incendie de AEAI en vigueur dans toute la Suisse constituent la base légale pour l'exécution de la protection incendie dans les bâtiments. (source : Norme de protection incendie, 2015, Association des établissements cantonaux d'assurance incendie AEAI)</p> <p>Les prescriptions suisses de protection incendie (Norme et directives AEAI) s'appliquent aux bâtiments et autres ouvrages à construire, mais également aux bâtiments et autres ouvrages existants. Le principe veut que les bâtiments existants soient rendus conformes aux prescriptions de protection incendie suivant un principe de proportionnalité. L'appréciation est faite par les autorités communales et cantonales compétentes, qui statuent au cas par cas.</p> <p>La mise en conformité peut être exigée dans les deux cas suivants (conditions alternatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de transformation, d'agrandissement ou de changement d'affectation importants de la construction ou de l'exploitation (le plus souvent, lors d'une mise à l'enquête) ;</li> <li>• Lorsque le danger est particulièrement important pour les personnes.</li> </ul>



## 4 Evaluation

### 4.1 Méthodologie

L'évaluation d'un immeuble peut résulter de différentes approches :

- Approche par comparaison
- Approche par le rendement
- Approche par les coûts

Considérant la typologie de l'objet, l'approche retenue est basée sur la méthode de la valeur par lot (approche par les coûts).

L'évaluation d'un lot de propriété collective se réfère usuellement à un prix au m<sup>2</sup>. Ce ratio est directement fixé en rapport à la surface de vente (surface pondérée) et comprend ainsi la quote-part de terrain, de construction et frais secondaires, d'aménagements extérieurs et enfin de la marge de profits et risques de l'entrepreneur. Cette valeur n'est pas décomposée par élément, ni par le biais du calcul de l'ensemble de l'ouvrage.

Vu la typologie de cet objet, celui-ci peut également être approché par le rendement (micro-investisseur) et nous détaillons donc également ici une valeur de rendement.





## 4.2 Valeur par lot

Pour une situation de cette qualité et compte tenu des caractéristiques de l'ensemble, le prix / m<sup>2</sup> à neuf moyen estimé est de 3'900 CHF/m<sup>2</sup>.

<b>Eléments pris en compte dans le ratio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation, accès et environnement</li> <li>• Vue et orientation</li> <li>• Qualité de construction</li> <li>• Année de construction/rénovation</li> <li>• Taille et typologie</li> <li>• Affectation des locaux et distribution</li> <li>• Parties communes</li> <li>• Absence d'ascenseur</li> <li>• Absence de balcon/terrasse</li> <li>• Possibilité de louer une place de parc par le biais de la PPE</li> </ul>
<b>Paramètres pris en compte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le différentiel entre la vétusté constatée sur les parties communes et le montant au fonds rénovation est pris en considération au prorata des millièmes.</li> <li>• La vétusté du(des) lot(s) retenue dans nos calculs se base sur les constatations faites lors de la visite et sur la documentation remise, et correspond aux besoins actuels (minimum) en travaux pour la remise en état (rénovation sans amélioration du standard de qualité).</li> </ul>

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

Valeur par lot				Surface brute (m <sup>2</sup> )	Surface balcon (m <sup>2</sup> )	Surface terrasse (m <sup>2</sup> )	Surface pondérée (m <sup>2</sup> )	Ratio CHF/m <sup>2</sup> ou CHF/unité	Valeur par lot à neuf (CHF)	Jardin forfaitaire (CHF)	Places de parc (CHF)	Diff. vétusté commun / fds rénov. Prorata o/oo (CHF)	Vétusté du lot (CHF)	Valeur par lot à ce jour arrondie (CHF)
Lot	Typ.	Etage	Quote-part (1/1000)											
PPE n° 50349														
Appartement n° 29 + cave + grenier	2.0	3	71 o/oo	52.00	-	-	52.0	3 900	202 800	-		-18 187	-60 000	120 000
<b>Vétusté des parties communes</b>												-400 000		
<b>./. Montant au fond de rénovation</b>												143 852		
<b>Différentiel à répercuter (si négatif)</b>												<b>-256 148</b>		
<b>Total (arrondi)</b>														<b>120 000</b>

### 4.3 Valeur de rendement

Les éléments retenus présentés ci-après reposent sur des hypothèses basées sur la documentation remise et sur notre appréciation du marché et des conditions qui prévalent à la date de l'expertise.

<b>Revenu locatif</b>	Au vu de la micro-situation de l'immeuble, de la surface du(des) lot(s) et de la qualité de l'ensemble, nous retenons comme loyer durable 790 CHF/mois, soit un ratio de 206 CHF/m <sup>2</sup> /an.							
<b>Taux de vacance</b>	Le taux de vacance est considéré spécifiquement selon les affectations.							
<b>Charges d'exploitation et frais d'entretien</b>	Les comptes remis sont globalement représentatifs, toutefois, considérant les spécificités liées à la détention à travers une PPE (attribution au fond de rénovation), nous retenons des ratios usuels afin de mieux répartir les charges entre l'exploitation et l'entretien.							
<b>Provisions de rénovation et vétusté</b>	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(des) lot(s) retenue dans nos calculs se base sur les constatations faites lors de la visite et sur la documentation remise, et correspond aux besoins actuels (minimum) en travaux pour la remise en état (rénovation sans amélioration du standard de qualité). Considérant le loyer après travaux, nous estimons que 0% des travaux peuvent être répercutés sur le loyer. Nous considérons également une provision de rénovation (selon ratios usuels en fonction de l'affectation), permettant ainsi de capter la vétusté à venir.							
	<b>Vacance, exploitation, entretien et provision</b>	<b>Vacance %</b>	<b>Charges d'exploitation</b> CHF/m <sup>2</sup> /an    CHF/an		<b>Frais d'entretien</b> CHF/m <sup>2</sup> /an    CHF/an		<b>Provision</b> CHF/m <sup>2</sup> /an    CHF/an	
	Logement	1.00%	5.00	-230	20.00	-920	25.00	-1 150
<b>Taux d'actualisation</b>	Le taux utilisé pour l'actualisation des revenus nets correspond au coût moyen pondéré du capital (CMPC) ou WACC (Weighted Average Cost of Capital). Celui-ci est construit sur une base de répartition de fonds propres et fonds étrangers en fonction de la typologie de l'objet et conformément aux exigences actuelles des établissements financiers. Les taux de rendement admis pour les fonds propres, prennent en considération la typologie de l'objet, sa situation et l'appréciation du risque pris par l'investisseur. A noter toutefois, que ces derniers peuvent avoir une appréciation nuancée du risque, ceci en regard de leurs stratégies de placement ou d'un contexte particulier (p.ex. taux négatifs).							



	Taux d'actualisation		Logement		
			Quotité	Taux	%
	Fonds étrangers		75%	2.85%	2.14%
	Fonds propres		25%	5.50%	1.38%
<b>Taux d'actualisation</b>				<b>3.51%</b>	

Valeur de rendement		Lot		Revenu locatif net	Vacance	Frais de gérance	Charges exploit.	Frais entretien	Provision rénov.	Revenu annuel net	Taux actualis.	Valeur de rendement avant corr.	Vétusté (CHF) retenue à 100%	Corrections	Valeur de rendement arrondie
Aff.	Typ.	Surf. nette (m2)	Revenu locatif net (CHF/an)	(CHF)	(CHF/an)	(CHF/an)	(CHF/an)	(CHF/an)	(CHF/an)	(CHF/an)	(%)	(CHF)	(CHF)	(CHF)	(CHF)
PPE n° 50349															
Appartement n° 29 + cave + grenier	Log.	2.0	46	9 500	-95	-380	-230	-920	-1 150	6 725	3.51%	191 459	-78 187	-	110 000



## 5 Conclusions

<b>Objectif du mandat et contexte</b>	Détermination de la valeur vénale dans un contexte de faillite.
<b>Récapitulatif</b>	Valeur par lot (PPE) : 120'000 CHF Valeur de rendement : 110'000 CHF
<b>Valeur vénale</b>	La valeur vénale est le prix auquel un bien pourrait être vendu à la date de l'évaluation (voir définition complète sous point 2.1).  La valeur vénale retenue correspond à la valeur par lot, soit :  <b>120'000 CHF</b>
<b>Valeur de liquidation</b>	Afin de considérer le contexte de liquidation induite par la procédure de vente forcée (voir définition de la valeur de liquidation sous point 2.1), nous appliquons un abattement à la valeur vénale mentionnée ci-dessus qui tient notamment compte de l'affectation de l'objet, à savoir 10%, soit une valeur de liquidation arrondie de :  <b>110'000 CHF</b> (120'000 CHF – 10%)
<b>Remarque</b>	Les paramètres qui entourent cette évaluation ont été retenus de manière objective, toutefois, il est admissible que, dans le cadre de négociations, la valeur ci-dessus puisse varier selon les positions des parties (+/- 5%).
<b>Rappel des hypothèses</b>	--
<b>Rappel de la portée du mandat</b>	La délimitation du présent mandat restreint le champ de nos investigations et nous précisons que ces dernières ne portent pas sur différents éléments (voir point 2.3) qui peuvent avoir un impact sur la valeur et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.
<b>Rappel des réserves</b>	Voir point 2.3.
<b>Date de l'évaluation</b>	22.02.2024

**Grégoire Crettaz | Directeur**  
Membre CEI / MRICS-Evaluateur certifié  
Expert breveté en estimations immobilières  
Economiste HES

**Coralie Giroud | Experte en estimations immobilières**  
Membre CEI / SIV

## 6 Annexes

### 6.1 Photographies

#### Extérieur



Angle Nord-Est



Façade Sud



Vue Sud-Est depuis le logement

#### Intérieur



Séjour/cuisine



Salle d'eau



Chambre



Séjour



Grenier



Cave

### Éléments techniques



Chaudière à mazout



Tableau électrique | compteurs



Couverture tuiles / ferblanterie cuivre



## 6.2 Extrait(s) du registre foncier

REÇU le  
29 JUN 2023

### Extrait du registre foncier

Propriété par étages Grimisuat / 50349

Tenue du registre foncier: fédérale      Forme de registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

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

#### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6263 Grimisuat  
No immeuble: 50349  
E-GRID: CH 60803 05552 59

Immeuble de base: B-F Grimisuat/1867  
Valeur de la part: 58/1000  
Droit exclusif sur: 3ème étage : appartement No 29  
Parcelle de dépendance:  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Mutation\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*:  
Taxes bien-fonds\*:  
Observations\*:

#### Propriété:

Propriété individuelle  
Gashi Petrit, 15.02.1992 de Hasani      29.03.2022 2022/2758/0 Achat

#### Mentions:

Aucune

#### Servitudes:

Aucune

#### Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

#### Droits de gages immobiliers:

29.03.2022 2022/2759/0      Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 200'000.-,  
Intérêt max. 12%, ID.2022/001555, Droit de gage collectif  
avec Grimisuat/50333, Grimisuat/50353.  
EREID: CH9774000000269373389  
Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten  
(IDE: CHE-106.842.854)

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 27 juin 2023:      Aucune

### Extrait du registre foncier

Propriété par étages Grimisuat / 50349

Tenue du registre foncier: fédérale      Forme de registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

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

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

1950 Sion, le 28 juin 2023, 09:17/marcom

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



REÇU le  
29 JUN 2023

### Extrait du registre foncier

Propriété par étages Grimisuat / 50333

Tenue du registre foncier: fédérale      Forme de registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

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

#### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6263 Grimisuat  
No immeuble: 50333  
E-GRID: CH 50803 05552 93

Immeuble de base: B-F Grimisuat/1867  
Valeur de la part: 7/1000  
Droit exclusif sur: Rez : cave No 11  
Parcelle de dépendance:  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Mutation\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*:  
Taxes bien-fonds\*:  
Observations\*:

#### Propriété:

Propriété individuelle  
Gashi Petrit, 15.02.1992 de Hasani      29.03.2022 2022/2758/0 Achat

#### Mentions:

Aucune

#### Servitudes:

Aucune

#### Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

#### Droits de gages immobiliers:

29.03.2022 2022/2759/0      Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 200'000.–,  
Intérêt max. 12%, ID.2022/001555, Droit de gage collectif  
avec Grimisuat/50349, Grimisuat/50353,  
EREID: CH9774000000269373389  
Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten  
(IDE: CHE-106.842.854)

#### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 27 juin 2023:      Aucune

### Extrait du registre foncier

Propriété par étages Grimisuat / 50333

Tenue du registre foncier: fédérale      Forme de registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

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

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

1950 Sion, le 28 juin 2023, 09:17/marcom

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier





### Extrait du registre foncier

Propriété par étages Grimisuat / 50353

Tenue du registre foncier: fédérale      Forme de registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

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

### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6263 Grimisuat  
No immeuble: 50353  
E-GRID: CH 35645 28230 28

Immeuble de base: B-F Grimisuat/1867  
Valeur de la part: 6/1000  
Droit exclusif sur: Combles : grenier No 33  
Parcelle de dépendance:  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Mutation\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*:  
Taxes bien-fonds\*:  
Observations\*:

### Propriété:

Propriété individuelle  
Gashi Petrit, 15.02.1992 de Hasani      29.03.2022 2022/2758/0 Achat

### Mentions:

Aucune

### Servitudes:

Aucune

### Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

### Droits de gages immobiliers:

29.03.2022 2022/2758/0      Rang 1. Cédule hypothécaire de registre, CHF 200'000.--,  
Intérêt max. 12%, ID.2022/001656, Droit de gage collectif  
avec Grimisuat/50333, Grimisuat/50349.  
EREID: CH9774000000269373389  
Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten  
(IDE: CHE-106.842.854)

### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 27 juin 2023:      Aucune

### Extrait du registre foncier

Propriété par étages Grimisuat / 50353

Tenue du registre foncier: fédérale      Forme de registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

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

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

1950 Sion, le 28 juin 2023, 09:17/marcom

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



232944



REÇU le  
29 JUIN 2023

## Extrait du registre foncier

Bien-fonds Grimisuat / 1867

Tenue du registre foncier: fédérale      Forme de registre foncier: fédérale  
 Mensuration officielle: fédérale

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

### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6263 Grimisuat  
 No immeuble: 1867  
 E-GRID: CH 51307 15283 01

#### Parcelle de dépendance:

Adresse\*: Le Mont  
 No plan\*: 16  
 No parcelle\*: Selon le registre foncier  
 Surface\*: 720 m2, mensuration fédérale  
 Mutation\*:  
 Genre de culture\*: autre revêtement dur, 330 m2  
 jardin, 142 m2  
 Bâtiments\*: \*habitation, No. bât. 467, 248 m2  
 Mentions de la mens. officielle\*:  
 Taxes bâtiments\*: CHF 652'492.-  
 Taxes bien-fonds\*: CHF 21'238.-  
 Observations\*:

### Propriété:

PPE Grimisuat/50325 sur 17/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50326 sur 17/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50327 sur 14/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50328 sur 17/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50329 sur 17/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50330 sur 7/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50331 sur 7/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50332 sur 7/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50333 sur 7/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50334 sur 7/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50335 sur 7/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50336 sur 7/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50337 sur 7/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50338 sur 7/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE

## Extrait du registre foncier

Bien-fonds Grimisuat / 1867

Tenue du registre foncier: fédérale      Forme de registre foncier: fédérale  
 Mensuration officielle: fédérale

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

### Propriété:

PPE Grimisuat/50339 sur 32/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50340 sur 88/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50341 sur 58/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50342 sur 83/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50343 sur 32/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50344 sur 88/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50345 sur 08/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50346 sur 83/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50347 sur 32/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50348 sur 88/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50349 sur 58/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50350 sur 83/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50351 sur 6/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50352 sur 6/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50353 sur 6/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50354 sur 6/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50355 sur 6/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50356 sur 6/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50357 sur 6/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50358 sur 6/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50359 sur 6/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50360 sur 6/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50361 sur 6/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE
PPE Grimisuat/50362 sur 6/1000	07.08.1967 3809 Constitution de PPE

### Mentions:

10.08.1987 7506      Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3  
 CC) v.PJ ID.2007/000513



## Extrait du registre foncier

Bien-fonds Grimisuat / 1867

Tenue du registre foncier: fédérale      Forme de registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

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

### Mentions:

16.05.2002 13170 (C) EREID: CH9774000000103828482  
\*\*Nom de l'administrateur d'une PPE (art. 712q CC) v.PJ  
ID.2007/000512  
EREID: CH9774000000103693078  
en faveur de AGS Immobilier Sàrl, Sion      13.02.2013 2013/1742/0  
Modification

### Servitudes:

05.12.1995 10802 (C) **Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ**  
ID.2007/001414  
EREID: CH9774000000102037170  
en faveur de B-F Grimisuat/1866

29.08.2005 Not. 25 (C) **Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ**  
ID.2007/001415  
EREID: CH9774000000102037069  
en faveur de B-F Grimisuat/1866

30.08.2005 Not. 31 (C) **Mitoyenneté v.PJ** ID.2007/001416  
EREID: CH9774000000101919481  
en faveur de B-F Grimisuat/1866

30.08.2005 Not. 31 (D) **Mitoyenneté v.PJ** ID.2007/001416  
EREID: CH9774000000101919481  
à charge de B-F Grimisuat/1866

### Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

### Droits de gages immobiliers:

Aucun

### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 27 juin 2023:      Aucune

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

1950 Sion, le 28 juin 2023, 09:17/marcom

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier

