RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

Mandant	Office des Poursuites des districts Sion-Hérens-Conthey, par M. Armin Garibovic, substitut
Propriétaire	M. Jacob Edel
Adresse de l'objet	Route de la Pèroua, 1997 Haute-Nendaz
N° de parcelles et surfaces	8684 (134), de 984 m^2
Usage actuel	Mazot en résidence secondaire

Valeur de liquidation 385'000 CHF

SOMMAIRE

1 DESCRIPTION DU MANDAT 3

2 VOLATILITÉ ACCRUE DU MARCHÉ 3

3 CONSIDÉRATIONS RELATIVES À LA DURABILITÉ 3

4 ETHIQUE ET DEONTOLOGIE 4

5 OBJET DU MANDAT 4

6 DOCUMENTATION 4

7 DESCRIPTIF GENERAL DE L'OBJET 4

7.1 Distribution 5

7.2 Situation 5

7.3 Mobilité et environnement 6

7.4 Plan cadastral, affectation et zone de dangers 7

7.5 Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon 7

7.6 Loi sur l'énergie 8

7.7 Monuments historiques, inventaire architectural 9

7.8 Possibilités de développement 9

7.9 Visite locale 12

7.10 Qualité de construction, état général et échéancier des travaux 14

7.11 Droits réels 15

8 ESTIMATION 15

8.1 Méthodologie de l'expertise 15

8.2 Calcul de la vétusté par l'âge économique estimé 16

8.3 Valeur intrinsèque 17

9 VALEUR VENALE 18

10 VALEUR DE LIQUIDATION 18

11 VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES 19

11.1 Disclaimer légal 20

1 Description du mandat

Mandat remis par l'Office des Poursuites des districts Sion-Hérens-Conthey, par l'entremise de M. Armin Garibovic, substitut, avec pour objectif de déterminer la valeur de liquidation, dans la perspective d'une réalisation forcée des objets.

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	Route de la Pèroua, 1997 Haute-Nendaz
N° de parcelle	8684 (134)
Surface de la parcelle	984 m^2
Emprise au sol du bâtiment	21 m^2

6 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extrait du Cadastre	Commune de Nendaz	Mandant	04.09.2023
Déclaration des charges	Registre foncier de Sion	Mandant	08.09.2023
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	19.12.2023
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	19.12.2023
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	19.12.2023
Police d'assurance	La Mobilière	Mandant	04.10.2023
Règlement des constructions	Commune de Nendaz	CBRE	01.1983
Plans et coupes	Non remis	--	--
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	14.12.2023
Visite effectuée le 14 décembre 2023	Clés mises à disposition par le mandant.		

7 Descriptif général de l'objet

Année de construction	Env. 1988
Dernières transformations	Selon nos constatations ayant pu être effectuées sur place, nous soulignons que l'ensemble des installations, équipements et aménagements semblent être d'origine. En l'absence de garantie, nous émettons toutefois une réserve d'usage à cet égard.
Volume (SIA 416)	Env. 87 m^3
Valeur d'assurance	550'000 CHF, soit 6'322 CHF/m^3 ***Remarque :*** *nous soulignons que la valeur d'assurance est surévaluée*
Nombre de niveaux	1
Type d'architecture	Construction de type chalet avec toiture à deux sur pilotis surmontés de pierres circulaires.
Usage actuel	Mazot en résidence secondaire
Surface habitable brute	21.00 m^2
Surface habitable nette	17.74 m^2

Places de parc extérieures	2
Places de parc intérieures	--
Garage-box	--

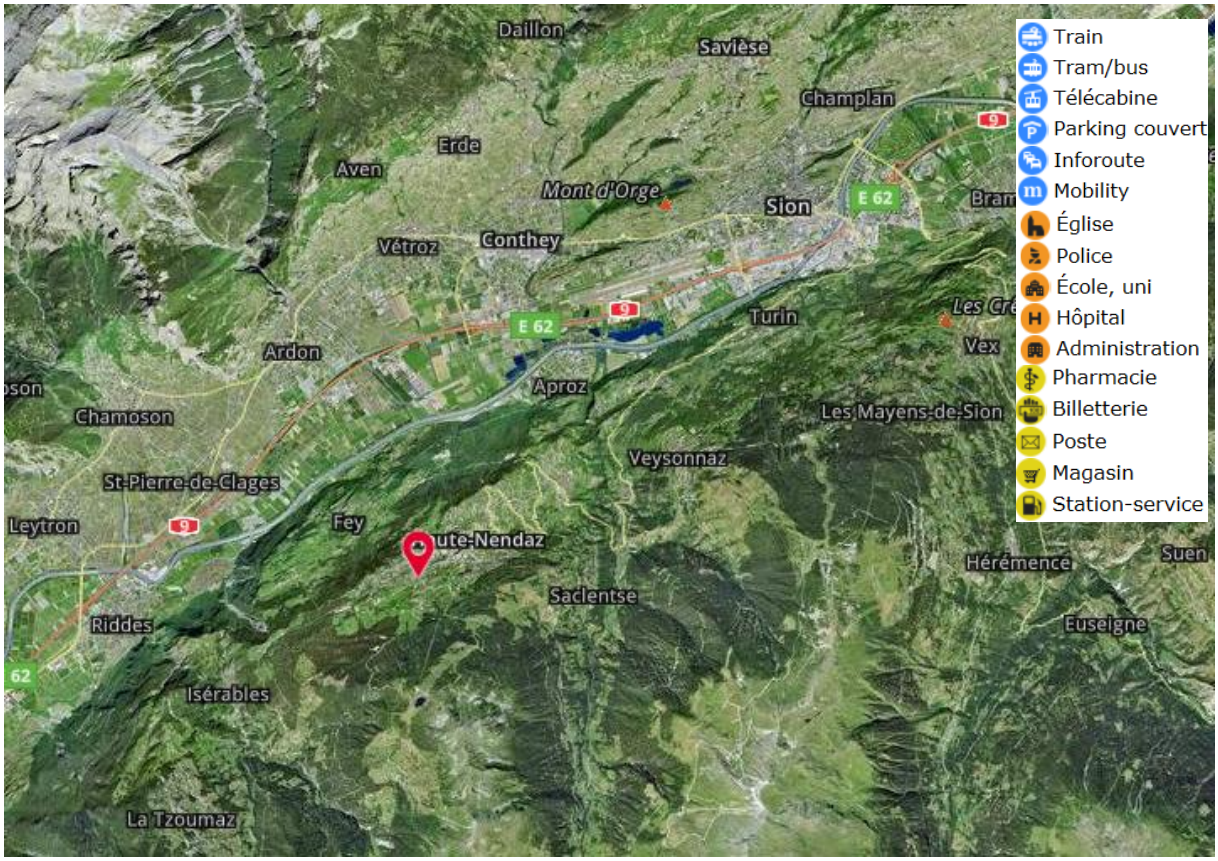
La surface habitable nette et le volume indiqués ci-dessus ont été calculés sur la base de l'emprise au sol de l'immeuble ainsi que d'un relevé de mesures effectué sur place à l'aide d'un télémètre ; ceci en l'absence de plans. Une réserve est ainsi à prendre en considération à cet égard.

Nous précisons que la surface est mentionnée à titre indicatif, la valeur d'un objet de ce type se calculant par le biais du volume.

7.1 Distribution

Etage	Distribution
Rez-de-chaussée	Pièce à vivre avec kitchenette et salle de douches

7.2 Situation

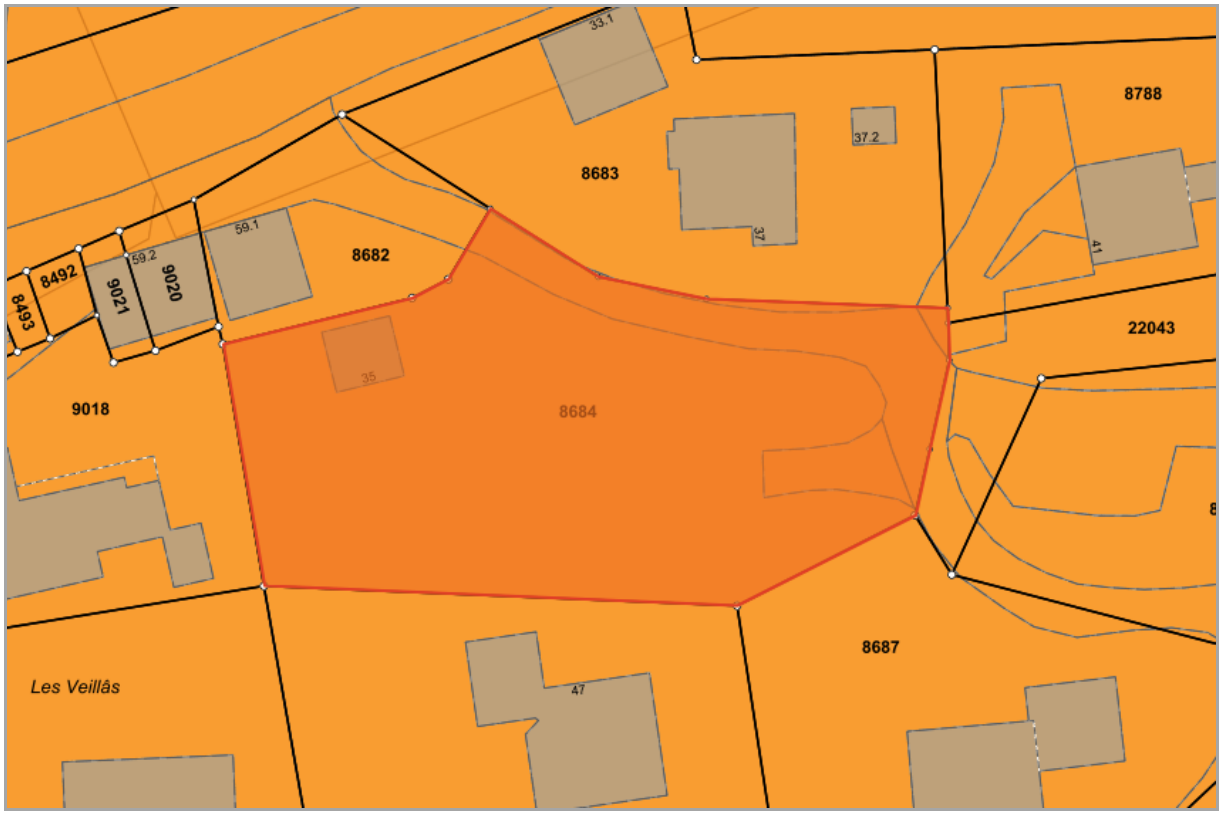


7.3 Mobilité et environnement

L'objet se situe à 10 minutes à pied du centre de la station (760 m. des remontées mécaniques). La commune de situation offre toutes les commodités (poste, banque, commerces, école primaire et cycle d'orientation).

Quartier, alentours	Résidentiel, chalets individuels et immeubles d'habitation, jardins
Nuisances	Aucune nuisance détectée
Topographie	Pentu à fortement pentu
Accès	Aisé par la route d'accès. Nous soulignons toutefois que cette dernière est fortement pentue.
Orientation	Nord
Vue	Panoramique sur les Alpes valaisannes au Nord

7.4 Plan cadastral, affectation et zone de dangers



La parcelle est colloquée en « zone habitation individuelle B H20 différée ».

Zone de dangers : La parcelle n'est pas répertoriée en zone de dangers.

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

Sites pollués : la parcelles 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.

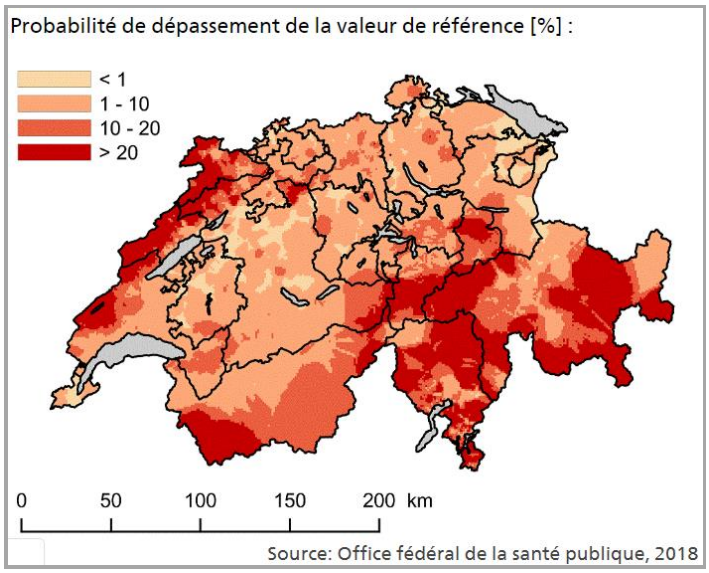
Amiante : Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant d'environ 1988, il n'est pas exclu que certains éléments de construction en contiennent. Ce point ne peut toutefois être confirmé 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/m^3), le propriétaire prend les mesures d'assainissement nécessaires, le canton pouvant imposer l'assainissement en cas d'inaction du propriétaire.

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

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

7.6 Loi sur l'énergie

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

<u>Pour les nouveaux bâtiments :</u>

- *Eau chaude et chauffage*

La législation prévoit que les nouveaux bâtiments 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*

En matière de protection thermique, il faut prévoir, pour les constructions neuves, les ordres de grandeur d'épaisseurs d'isolation minimales suivantes :

  - 16 cm pour un mur de façade avec isolation extérieure (Lambda = 0.034 W/mK) ;
  - 18 cm pour une toiture avec isolation sur chevrons (Lambda = 0.036 W/mK) ;
  - 12 cm au sol contre des locaux non chauffés ou contre le terrain (Lambda = 0.034 W/mK) ;
  - des doubles vitrages avec un coefficient d'isolation U plus petit ou égal à 1.1 W/m2K (verre, cadre et intercalaire compris).

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

Selon les informations en notre possession, le bâtiment n'est pas recensé au registre des bâtiments classés.

7.8 Possibilités de développement

Considérant la faible densité du terrain actuellement développé, respectivement de l'importante réserve constructible du terrain, nous développons ci-après l'analyse des possibilités de développement.

CUS effectif	21 m^2 de surface brute de plancher habitable (SBPh), soit 0.02 (21 m^2 / 984 m^2). *Le CUS (Coefficient d'Utilisation du Sol) correspond au rapport entre la surface brute de plancher habitable (y compris les murs) et la surface de la parcelle.*
CUS selon règlement	0.2, soit 196.80 m^2 (arrondi) de surface brute de plancher habitable (SBPh) | *(984 m^2 x 0.2)*. **Dès le 01.01.2018, les règles légales de la nouvelle loi cantonale sur les constructions s'appliquent directement et priment sur les règlements communaux des constructions. Dès lors, l'indice d'utilisation du sol (IUS) est remplacé par l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS).** L'IBUS (Indice brut d'Utilisation du Sol) correspond au rapport entre la somme des surfaces de plancher (SP) et la surface du terrain déterminante (STd). La somme des surfaces de plancher se compose des surfaces utiles principales et secondaires, de dégagements, de constructions et d'installations. Ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à 1.80 mètres.

[1] Indice d'utilisation x 1.333 (mais 0.5 min) = IBUS

Indice d'utilisation (art. 13 LC et 5 ss OC)	*Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) (art. 18 LC et 13 ss OC)*
≤ 0.35	0.5
0.40	0.53
0.45	0.60
0.50	0.67
0.55	0.73
0.60	0.80
0.65	0.87
0.70	0.93
0.75	1
0.80	1.07
0.85	1.13

Dans le cas qui nous occupe, le CUS de 0.20 est donc remplacé par un IBUS de 0.5, ce qui débouche sur une **surface de plancher (SP) potentielle arrondie de 492 m² *(984 m² x 0.5)*, soit une surface de plancher résiduelle d'environ 472 m² *(492 m² – 20 m²)*.**

Hauteur maximale	7.50 m.
Nombre de niveaux autorisés	2 (rez-de-chaussée compris)
Distance aux limites	4 m. à la limite égale au minimum à l'addition des 2 distances minimales à l a limite pour la distance entre les bâtiments.
Ordre des constructions	constructions jumelées autorisées
Possibilités de développement	Au vu de ce qui précède, plusieurs scénarios pourraient être envisagées. Dans le cas d'espèce (postulat), tenant compte de la micro-situation, de l'environnement bâti et de la qualité d'ensemble ainsi que de manière à pouvoir valoriser le bâti existant, nous optons sur le maintien du mazot existant et admettons la construction d'une villa. Le développement est mesuré et n'utilise pas l'ensemble des droits à bâtir ce qui est par ailleurs constaté dans l'environnement proche. Le projet complémentaire serait réparti sur 2 niveaux d'une hauteur de 3 mètres pour le rez-de-chaussée et d'une hauteur de 2m50 à la sablière, respectivement de 4 mètres à la faitière, soit une hauteur totale de 7 mètres. L'emprise au sol retenue s'élève à 89 m2, soit un volume complémentaire de 556 m³.

ZONE 6
ZONE D'HABITATIONS INDIVIDUELLES « B »
H20/500 м2

Art. 116 : Définition

Zone d'habitations individuelles à caractère touristique.

Sont interdits, les constructions de caractère artisanal et industriel, les écuries, les étables et les porcheries de type industriel (ex. étables communautaires, en consortage, etc.), les ateliers bruyants.

Art. 117 : Ordre des constructions

Non contigu.

Cependant, les constructions jumelées sont admises avec un maximum de 2 unités accolées. Dans le cas de 2 unités accolées, il est exigé un décrochement de 1,50 m au moins, au minimum, la plus grande des dimensions des façades additionnées ne devra en aucun cas dépasser 20,00 m. L'ensemble ainsi réalisé doit présenter un caractère architectural harmonieux.

A part les zones où éventuellement les plans de quartier sont obligés d'être déposés, d'autres peuvent être proposé sur une surface d'au moins 5'000 m².

Art. 118 : Distances

Distance à la limite : la distance à la limite sera au minimum de 4,00 m.

Distance entre bâtiments : égale au minimum à l'addition des 2 distances minimales à la limite.

Art. 119 : Hauteurs

Nombre de niveaux max. : 2 (rez-de-chaussée y compris)

Hauteur maximale : 7,50 m.

Art. 120 : Densité

Indice d'utilisation (u) = 0,20

La surface nécessaire minimale par construction ou unité de construction est de 500 m². *Une construction ou unité de construction en comportera pas plus de trois logements.*

Art. 121 : Options architecturales

a. Formes des toitures : 2 pans, pente comprise entre 40% - 50%, proportion des pans en général $^1/_2$ - $^1/_2$, maximum admis $^2/_5$ - $^3/_5$, 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 m² 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 sont interdites.

b. Couverture : dalles du pays, ardoises artificielles ou similaires d'aspect, tuiles ciment noires ou grises, bardeaux.

c. Orientation : faîte parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux ou, en leur absence, identique aux directions générales.

d. Antennes : une seule antenne extérieure est autorisée par construction ou unité de construction. 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 aux villages à voir par l'autorité compétente communale de cas en cas, avec les options minimales suivantes :

- Le $^1/_3$ de chaque façade latérale et de la façade pignon avale en bois, les surfaces des ouvertures n'entrant pas en considération dans le calcul de cette surface.
- 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.

7.9 Visite locale

Extérieurs et environnement

Vue façade Nord

Vue angle Sud-Ouest

Vue angle Nord-Ouest

Accès entrée

Place de stationnement (extrémité parcelle Est)

Route d'accès

Vue toporgraphie Sud parcelle

Replat (extrémité Sud-Est parcelle)

Habitation

Pièce à vivre

Espace nuit (lit à étage)

Kitchenette

Salle de douches

Eléments techniques

Radiateur électrique

Tableau électrique

Ventilation mécanique (salle d'eau borgne)

Fenêtre bois ¦ Double vitrage (1988)

Volet bois

Pilotis surmonté de pierres circulaires

Ferblanterie en cuivre ¦ Arrêt-neige bois

7.10 Qualité de construction, état général et échéancier des travaux

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

Habitation
Gros-œuvre en bois sur pilotis surmonté de pierres circulaires et soubassement en maçonnerie béton, façades bardées en vieux bois, charpente en bois, couverture en ardoises naturelles, ferblanterie en cuivre, fenêtres en bois avec double vitrage (d'origine), volets bois. Revêtements de sols en stratifié ou PVC ou plâtre peint, plafond en bois. Chauffage par radiateurs électriques. Kitchenette et sanitaires simples.

Hormis quelques ardoises défectueuses, l'état général de l'immeuble peut être qualifié de « bon à moyen ».

Remarques :
- L'enveloppe du bâtiment est d'origine et ne correspond pas aux normes actuelles en matière d'isolation thermique.
- La conception du bâtiment présente des défauts en matière d'isolation phonique.

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

7.11 Droits réels

Type	Description
Parcelle de base n° 8684 (134) :	
Mention	Obligation de séjour/Interdiction de louer à l'année/Interdiction de revente 10 ans.
Servitudes	Passage à pied en droit Passages à pied et véhicules en droit et à charge *Inscriptions considérées comme sans impact sur la valeur.*
Charge foncière et annotation	Aucune.

LFAIE (Loi Fédérale sur l'acquisition d'immeuble par des personnes à l'étranger) :
Résidence principale : l'acquisition n'est subordonnée à aucune autorisation si l'immeuble sert de résidence principale à la personne physique qui l'acquiert, au lieu de son domicile légal et effectif.

Résidence secondaire : l'acquisition est conditionnée aux critières suivants :

- Le bien doit être situé dans une zone à vocation touristique
- La surface habitable ne doit pas excéder 200 m^2
- La surface du terrain ne doit pas excéder 1'000 m^2
- Interdiction de louer

Au vu de ce qui précède, le bien pourrait être vendu à des personnes domiciliées à l'étranger en tant que résidence secondaire.

LRS (Loi Fédérale sur les résidences secondaires) :
Le bien a été délivré avant le 11 mars 2012. Dès lors, l'objet du présent mandat, ayant donc été créé selon l'ancien droit, n'est ainsi pas soumis à la présente loi. Par conséquent, il y a lieu de considérer cela comme un avantage vu que le bien pourrait être revendu en tant que résidence secondaire. L'avantage économique issu de la tension d'une offre limitée représente sur cet objet une valeur refuge qui pourrait contribuer à prendre de la valeur ou à renforcer une position dominante vu que la commune de Nendaz recense plus de 20% de résidences secondaires (63.6%).

Nous précisons cependant que ce qui précède vaut pour un maintien de l'état existant. Si d'aventure ce dernier devait être démoli ou que l'agrandissement devait dépasser les 30% de la surface utile principale (SUP) existante, l'objet perdrait de plein droit sa faculté d'utilisation en résidence secondaire.

Dans le cas d'espèce, nous retenons le postulat d'un agrandissement supérieur afin de valoriser la valeur du foncier qui est actuellement sous développé. L'usage est dès lors restreint en résidence principale.

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 existant 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 4 signifie que ce groupe vieillit 4 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	35	1	35
Gros-œuvre 2	35	2	70
Aménagements	35	3	105
Installations	30	4	120
		10	330
Age économique moyen (total divisé par la pondération)			**33 ans**

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	21.95%	100	0.665%
Mauvais état	33.00%	100	1.000%
La vétusté retenue s'élève à	**28.00%**	soit par année	**0.848%**

8.3 Valeur intrinsèque

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.

Dès lors, nous décomposons ci-après une valeur intrinsèque basée sur les possibilités de développement théoriques retenues déterminées et retenues sous point 7.8 ; ceci afin de notamment ressortir la valeur du foncier.

Les éléments pris en considération sont les suivants :

Terrain	selon incidence foncière admise pour cet emplacement
Volume	selon le 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	984 m^2
Emprise au sol	110 m^2 (développement théorique compris)
Incidence foncière	admise à 25% (arrondie)
Travaux préparatoires	admis à 20'000 CHF
Volume du mazot	87 m^3
Coût de construction	2'200 CHF/m^3
Vétusté	admise à 0.848%/an, soit 28% selon le calcul effectué ci-dessus
Volume du bâtiment	556 m^3
Coût de construction	1'100 CHF/m^3
Aménagements extérieurs	admis à 100 CHF/m^2 sur la partie non bâtie (874 m^2)
Frais secondaires	5% du coût de construction

Le détail du calcul est le suivant :

	m^2/m^3	CHF m2/m3	Coût à neuf	%	Vétusté en %	Vétusté en CHF	Valeur intrinsèque
Terrain	984	320	314 880	24.9%			314 880
Travaux préparatoires	-		20 000	1.6%			20 000
Bâtiment existant (mazot)	87	2 200	191 400	15.1%	28.00%	-53 592	137 808
Bâtiment projeté	556	1 100	611 600	48.3%			611 600
Aménagements extérieurs	874	100	87 400	6.9%			87 400
Frais secondaires			40 150	3.2%			40 150
			1 265 430	**100.0%**		**-53 592**	**1 211 838**
Déduction du coût de construction de la possibilité de développement							-759 150
						Valeur intrinsèque	**452 688**

Soit une valeur intrinsèque (foncier + bâti existant) à ce jour arrondie de **455'000 CHF**.

Remarque : Nous n'avons pas procédé à une étude approfondie afin de pouvoir nous prononcer avec exactitude sur l'étendue des travaux préparatoires ainsi que leurs coûts. Une analyse par des spécialistes est recommandée afin qu'ils établissent les mesures propres auxdits travaux. Notre calcul tient compte uniquement d'une provision forfaitaire et nous émettons ainsi une réserve à cet égard.

9 Valeur vénale

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel.

La valeur retenue correspond donc à la valeur intrinsèque, soit :

455'000 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 15% est pris en considération, ceci compte tenu d'une part du segment dans lequel se trouve ce bien-fonds (habitation) et d'autre part du risque inhérent au développement d'un terrain nu. Le prix arrondi ainsi retenu est de

385'000 CHF

(455'000 CHF - 15%).

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 9 janvier 2024

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

Danick Yerly
Consultant | Expert breveté | Membre Expert CEI

11.1 Disclaimer légal

Le présent rapport d'évaluation (ci-après : le "Rapport") a été préparé par CBRE (Geneva) SA (ci-après : "CBRE") exclusivement pour l'Office des Poursuites des districts Sion-Hérens-Conthey, représenté par M. Armin Garibovic, substitut (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.:	Plan N° / Plan Nr.:	Nom local / Lokalname :		Commune / Gemeinde :
134	141	LES VEILLAS		COMMUNE DE NENDAZ

urface totale m² esamtfläche m²	Nature des immeubles Kulturart	Surface par nature m² Fläche nach Kulturart m²	1) Cl. Kl.	Taxes cadastrales Katasterschatzungen: par m² pro m²	Biens-fonds Grundgüter	Bâtiments Gebäude	Mutations P.J. N° Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P.J. N° Handänderungen Beleg Nr.
984	place	963	100	30.00	28890		70163 4.4.2007 RP No 172	**Edel Jacob** de Jacob et de Starrenburg Trijntje Naissance : 26.06.1930	70163-4.4.2007
	chalet	21	100			23130			

rt. 10785
/9 Haute-Nendaz
.-B. L'exactitude des limites
t des surfaces n'est pas
arantie.
Registre foncier cantonal).

Mensuration officielle
en travail MC 8684

Commune de Nendaz
Le teneur de Cadastre
04 SEP. 2023

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Département des finances et de l'énergie - DFE
Service du registre foncier - SRF
Registre foncier de Sion

Departement für Finanzen und Energie - DFE
Dienststelle für Grundbuchwesen - DGB
Grundbuchamt Sitten

DECLARATION DES CHARGES

Commune de **NENDAZ**

Propriétaire(s)	EDEL Jacob de Jacob	
Parcelle(s)	**134**	**PPE No**

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

- PJ 44028-1993 : Servitude de passage à pied et véhicules **D 134 – CH 208 / D 134 – CH 182 / CH 134 – D 182, 177, 178, 134, 136, 137, 138a2**
  PJ 51555-1997 : confirmation assiette **D 134 – CH 172 / D 134 – CH 177 / D 134 – CH 178 / D 134 – CH 136**
- PJ 44028-1993 : Servitude de passage à pied **D 134 – CH 208.**
- PJ 46457-1994 / 44028-1993 : Servitude de passage à pied et véhicules **CH 134 – D 180, 212.**
- PJ 48765-1996 : Servitude de passage à pied et véhicules **CH 134 – D 214**.
- PJ 66596-2005 de Fr. 200'000.- : Cédule hypothécaire en faveur du Porteur - Fortis Banques (Suisse) SA à Genève en 1er rang.
- PJ 70163-2007 : Obligation de séjour / Interdiction de louer à l'année / Interdiction de revente 10 ans.

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Département des finances et de l'énergie - DFE
Service du registre foncier - SRF
Registre foncier de Sion

Departement für Finanzen und Energie - DFE
Dienststelle für Grundbuchwesen - DGB
Grundbuchamt Sitten

DECLARATION DES CHARGES

- PJ 2017-7915 : Droit d'emption cessible et transmissible (jusqu'au 31.05.2018) CH 134 – D VOILLAT Dominique Jean Marie et SCHALLER Françoise
- PJ 2023-6983 : de Fr. 1'200'000.00 : Saisie / Pte No 80005049977

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 8 septembre 2023
Sion, le 12. septembre 2023
Réf. : md

Registre foncier Bureau de Sion

Déclaration Fr. 20.00