

RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

Mandant	Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont, par l'entremise de M. David Moulin, préposé
Propriétaires	Mme Natalia Pinho da Conceição (copropriété simple 1/2) M. Antonio Pinho da Conceição (copropriété simple 1/2)
Adresse de l'objet	Route de Lydésoz 15, 1913 Saillon
Parcelles de base	512, de 3'039 m ² 2572, de 873 m ²
Feuillet de PPE	4748 correspondants au studio n° 139 situé au 2 ^{ème} étage et à la cave n° 56 au rez-de-chaussée
Usage actuel	Studio occupé par les propriétaires

Valeur de liquidation 190'000 CHF



SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DU MANDAT	3
2	VOLATILITÉ ACCRUE DU MARCHÉ.....	3
3	CONSIDÉRATIONS RELATIVES À LA DURABILITÉ	3
4	ETHIQUE ET DÉONTOLOGIE.....	4
5	OBJET DU MANDAT.....	4
6	DOCUMENTATION.....	5
7	DESCRIPTIF GÉNÉRAL DE L'OBJET	5
7.1	Situation.....	6
7.2	Mobilité et environnement.....	6
7.3	Plan cadastral, affectation et zone de dangers.....	7
7.4	Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon.....	8
7.5	Loi sur l'énergie.....	9
7.6	Monuments historiques, inventaire architectural.....	9
7.7	Possibilités de développement	9
7.8	Plans.....	9
7.9	Visite locale.....	10
7.10	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux	15
7.11	Droits réels.....	16
8	ESTIMATION.....	16
8.1	Méthodologie de l'expertise	16
8.2	Valeur par lot	17
8.3	Valeur de rendement	17
8.4	Etude comparative.....	19
9	VALEUR VÉNALE.....	20
10	VALEUR DE LIQUIDATION.....	20
11	VALIDITÉ DE L'ESTIMATION ET RÉSERVES	21
11.1	Disclaimer légal.....	22

1 Description du mandat

Mandat remis par l'Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont, par l'entremise de M. David Moulin, préposé, 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	Saillon
Adresse	Route de Lydésoz 15, 1913 Saillon
N° de parcelle de base	512
Surface de la parcelle de base	3'039 m ²
Emprise au sol du bâtiment	989 m ²
N° de parcelle de base	2572
Surface de la parcelle de base	873 m ²
N° de feuillet et millièmes	4748, 10/1000e, droit exclusif sur le studio n° 139 situé au 2 ^{ème} étage et la cave n° 56 au rez-de-chaussée
	<i>Remarque : Nous relevons que le studio et la cave portent le numéro 60 contrairement à ce qui est indiqué dans l'extrait du registre foncier.</i>
Année de construction	1986
Volume du bâtiment	Inconnu
Valeur d'assurance	10'910'000 CHF au 01.07.2023
Dernières transformations	<u>Pour les parties communes :</u> 2021 : Rénovation des 4 façades 2020 : Travaux de rénovation des balcons 2017 : Remplacement des boîtes aux lettres 2015 : Rénovation des ascenseurs et installation d'une pompe de relevage 2012 : Nettoyage des canaux de ventilation, échange des robinets de colonnes dans le vide sanitaire et remplacement pompe à chaleur
	<u>Pour la partie privative :</u> Aucuns travaux n'ont été entrepris par les propriétaires depuis l'achat du studio en 2019. De plus, aucune information n'a pu être obtenue quant aux éventuels travaux effectués avant 2019. Cependant, compte tenu de l'état vétuste des sanitaires et de la kitchenette, nous supposons que seuls des travaux d'entretien courants ont été réalisés.

Remarque :

La parcelle de base n° 2572 est dépendante de la parcelle n° 512. Conformément à l'art. 655a du CCS Un immeuble peut être rattaché à un autre immeuble de telle manière que le propriétaire de l'immeuble principal soit également propriétaire de l'immeuble qui lui est lié. L'immeuble dépendant partage le sort de l'immeuble principal et ne peut être ni aliéné, ni mis en gage, ni grevé d'un autre droit réel séparément.

6 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extraits du Registre Foncier	RF Martigny	Mandant	05.02.2024
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	19.03.2024
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	19.03.2024
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	19.03.2024
Police d'assurances	Helvetia	Agence Immobilière Martin Bagnoud SA	12.05.2023
Règlement des constructions	Commune de Saillon	CBRE	16.11.2016
Plans	Inconnue	Agence Immobilière Martin Bagnoud SA	30.11.2018 / inconnue
Comptes de la PPE	Agence Immobilière Martin Bagnoud SA	Agence Immobilière Martin Bagnoud SA	2021-2022- 2023
PV Assemblées Générales PPE	Agence Immobilière Martin Bagnoud SA	Agence Immobilière Martin Bagnoud SA	2021-2022- 2023
Acte constitutif de la PPE	Paul Dorsaz, notaire	Agence Immobilière Martin Bagnoud SA	25.03.1981
Règlement de la PPE	Résidence Les Tilleuls	Agence Immobilière Martin Bagnoud SA	Inconnue
Liste des investissements depuis 2012	Agence Immobilière Martin Bagnoud SA	Agence Immobilière Martin Bagnoud SA	Inconnue
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	20.03.2024
Visite effectuée le 20.03.2024 en compagnie de Mme Natalia Pinho da Conceição (propriétaire)			

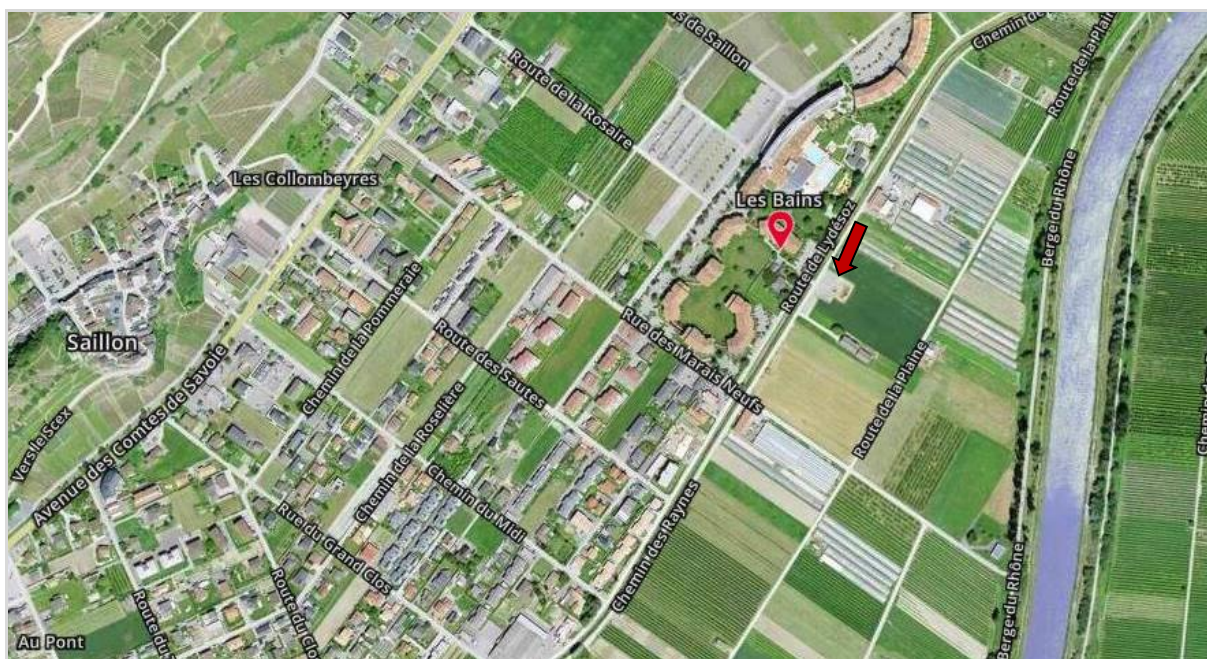
7 Descriptif général de l'objet

Nombre de niveaux	4
Type d'architecture	Traditionnelle surmontée d'une toiture à pans
Usage actuel	Studio occupé par les propriétaires
Surface habitable brute	Env. 31.08 m ²
Surface de balcon	Env. 6.20 m ²
Surface pondérée	Env. 34.18 m²
Etage	2 ^{ème}
Places de parc extérieures	Utilisation libre d'une place de parking (voir remarques point 7.11)
Charges de PPE	1'967 CHF (moyenne des années 2021-2022-2023)
Montant au fonds de rénovation	161'162 CHF au 31.12.2023
Attribution annuelle	38'000 CHF

Les surfaces indiquées ci-dessus nous ont été transmises par l'administrateur de la PPE. Nous les avons plausibilisées à l'aide du plan du studio qui nous a été remis.

La surface pondérée est calculée conformément aux recommandations émises par les associations professionnelles, à savoir en additionnant à la surface brute de l'appartement, comme il en est d'usage en Valais, le 50% de la surface de balcon. La cave n'est pas prise en considération.

7.1 Situation



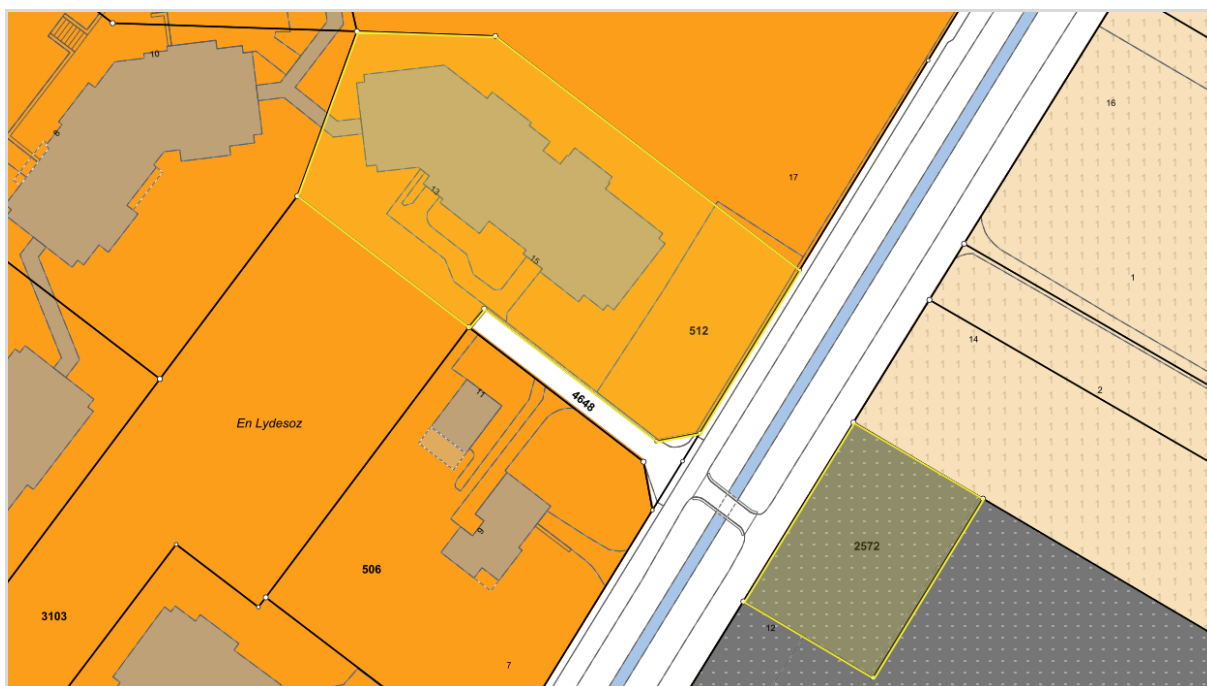
La parcelle 2572, indiquée par la flèche rouge, est utilisée comme espace de stationnement.

7.2 Mobilité et environnement

L'objet se situe dans le complexe immobilier des Bains de Saillon (accessible par des tunnels de liaison) et à quelques minutes en voiture du centre du village. La commune de situation offre toutes les commodités (poste, banque, commerces).

Quartier, alentours	Immeubles résidentiels ou mixtes, centre thermal avec hôtel et restaurant, prés/champs, serres arboricoles
Nuisances	Aucune nuisance détectée
Relief	Plat
Accès	Aisé
Vue	Dégagée sur la cour intérieure des résidences et les montagnes

7.3 Plan cadastral, affectation et zone de dangers



Affectations : La parcelle n°512 est située en zone du centre thermal (densité : indice d'utilisation de base de 0.60, soit un IBUS de 0.80) et la parcelle n°2572 est située en zone d'intérêt général.



Zone de dangers : La parcelle n° 512 est répertoriée en zone de dangers d'inondation du Rhône de degrés faible (surface jaune) à moyen (surface bleue). S'agissant d'un environnement bâti, nous admettons que les mesures y relatives ont été prises lors de la construction du bâtiment et que cela n'a pas d'impact sur la valeur du bien.

La parcelle n° 2572 est également répertoriées en zone de dangers moyen (surface bleue). Cependant, étant donné que la parcelle est actuellement aménagée en tant que parking, nous supposons que les dommages potentiels en cas d'inondation seraient moindres et donc n'admettons aucune péjoration sur la valeur. En cas de développement de la parcelle, il conviendrait de se référer aux prescriptions pour les zones de dangers naturels stipulées dans le règlement communal des constructions pour la commune de Saillon.

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

Sites pollués : La parcelle n'est pas recensée au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton du Valais et il n'y a aucun indice pouvant laisser penser à un quelconque risque écologique.

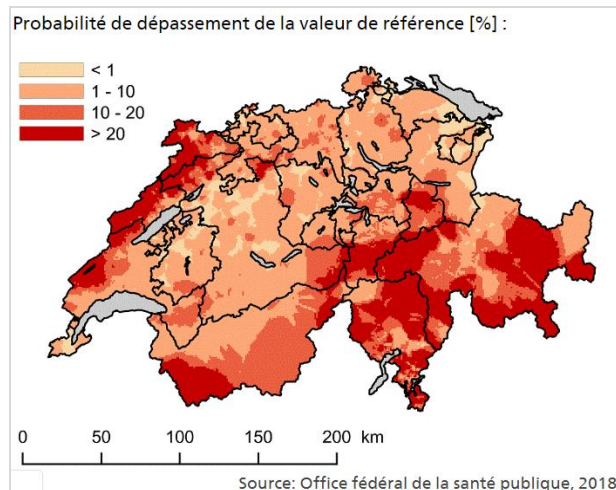
Amiante : Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant de 1986 il n'est pas exclu que certains éléments de construction en contiennent. Ce point ne peut toutefois être confirmé que 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 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^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).

7.5 Loi sur l'énergie

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

Pour les bâtiments à rénover :

- *Eau chaude et chauffage*

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

- *Enveloppe*

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

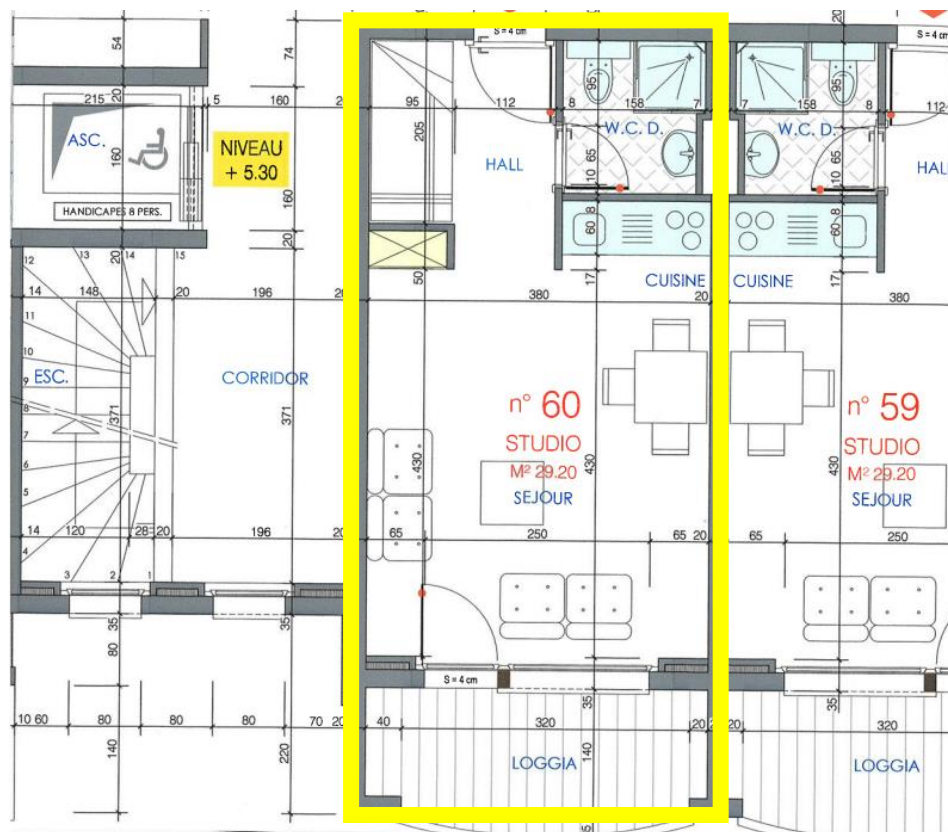
7.6 Monuments historiques, inventaire architectural

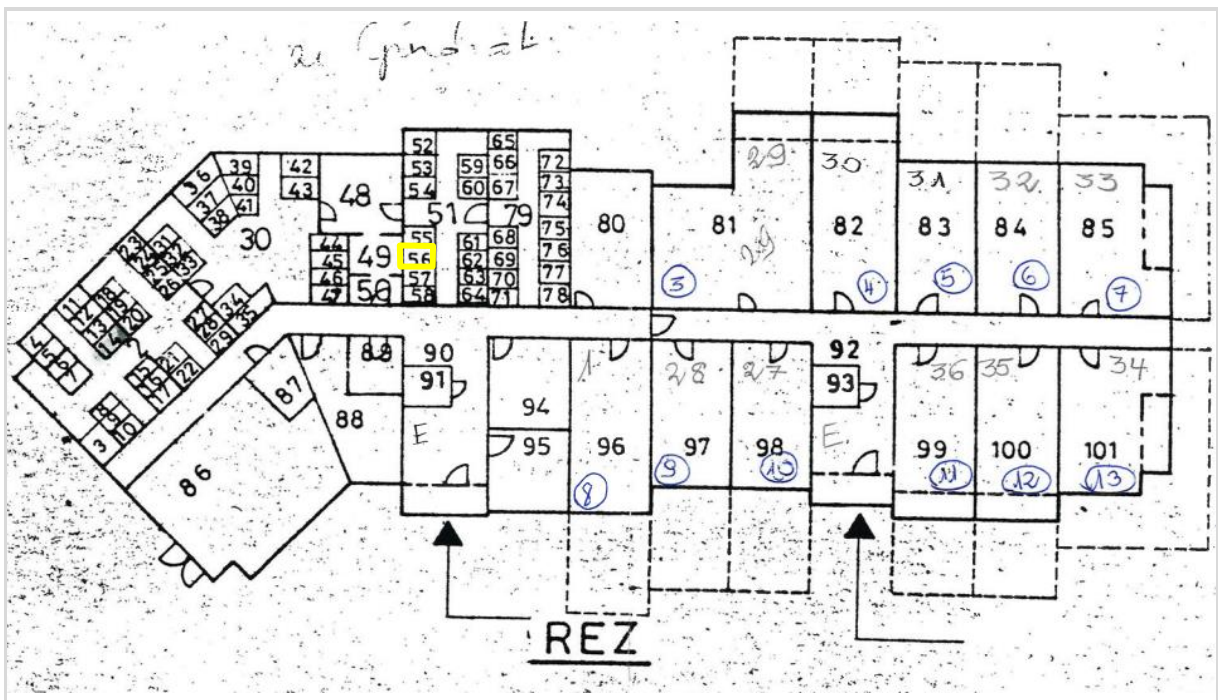
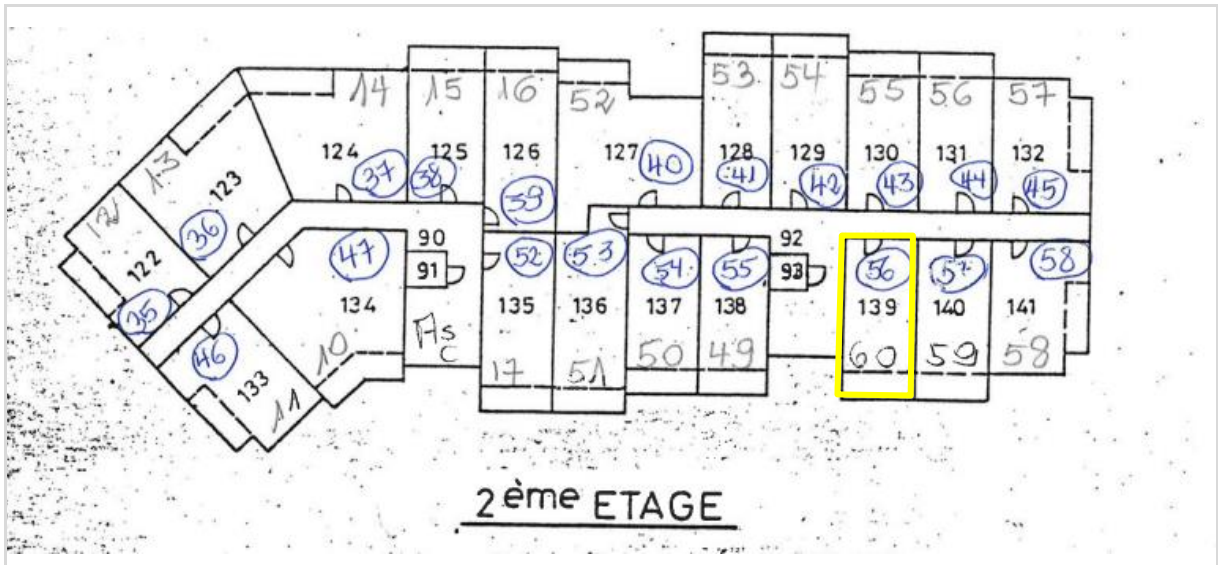
Le bâtiment n'est pas recensé au registre des bâtiments classés.

7.7 Possibilités de développement

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

7.8 Plans





7.9 Visite locale

Extérieurs et environnement



Vue angle Sud-Ouest



Vue façade Ouest



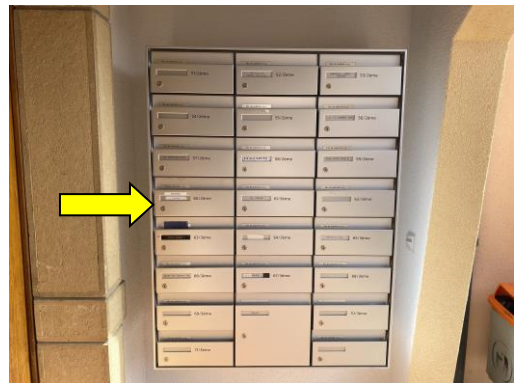
Vue façade Est



Accès à l'entrée (n°15)



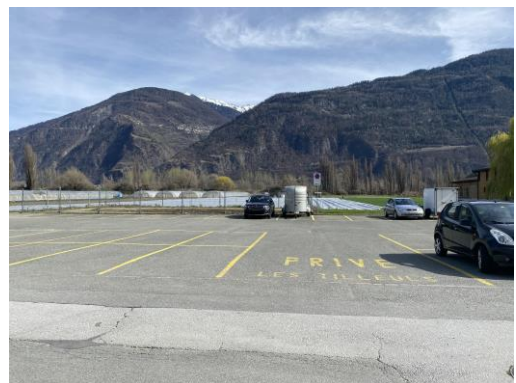
Entrée principale



Boîtes aux lettres



Parking principal (parcelle 512)



Parking secondaire (parcelle 2572)

Rez-de-chaussée et locaux communs



Hall d'entrée et ascenseur



Cage d'escalier



Ascenseur



Buanderie commune

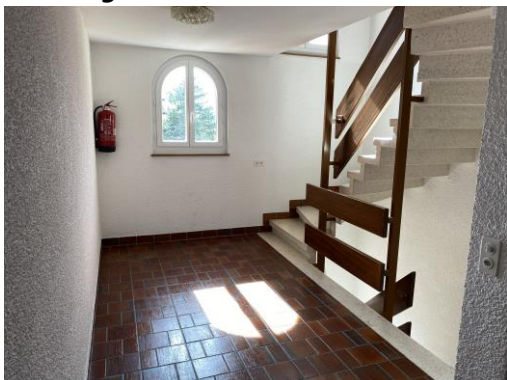


Local à vélos et poussettes



Caves

2^{ème} étage



Cage d'escalier



Couloir d'accès aux appartements



Palier studio n°60

2^{ème} étage | Studio n°60



Hall d'entrée



Salle de douche (borgne)



Pièce à vivre | kitchenette



Pièce à vivre | séjour/chambre



Balcon



Vue depuis le balcon

Éléments techniques - studio



Pièce à vivre | carrelage et chauffage au sol



Tableau électrique secondaire



Fenêtre en bois avec double vitrage isolant



Volet roulant manuel



Vannes de chauffage



Store abîmé

Éléments techniques – immeuble



Couverture en tuiles mécaniques



Ferblanterie en cuivre



Local électrique – rez-de-chaussée



Tableau électrique – 2^{ème} étage



Distribution du chauffage



Pompe à chaleur changée en 2012

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 un descriptif sommaire du bâti et des parties privatives.

Nous précisons que l'état général de l'immeuble peut être qualifié de « bon à moyen ». Les façades extérieures et les balcons ont été rénovés respectivement en 2021 et 2020. L'aménagement intérieur des parties communes a été correctement entretenu, mais reste vétuste. Le gros-œuvre est en béton et maçonnerie, les façades sont en crépis, la charpente est en bois, la toiture est couverte de tuiles mécaniques et la ferblanterie est en cuivre. Le chauffage du bâtiment est assuré par deux pompes à chaleur remplacées en 2012, avec une distribution au sol dans les appartements.

L'état général du studio est à considérer comme « moyen ». Le logement est actuellement occupé et entretenu, mais aucuns travaux de rafraîchissement n'ont été effectués depuis l'achat par les propriétaires actuels en 2019. Pour rappel, aucune information n'a pu être obtenue quant aux travaux effectués avant 2019. Cependant, compte tenu de l'état d'usage des sanitaires et de la kitchenette, nous supposons que seuls des travaux d'entretien courant ont été réalisés. Le revêtement au sol du studio est constitué de carrelage sur l'ensemble de sa surface, tandis que les murs et le plafond sont recouverts de crépis. La kitchenette est semi équipée.

Remarques :

- L'agence immobilière Martin Bagnoud SA nous a informés que des travaux de rénovation ont été entrepris sur les façades et les balcons. Toutefois, nous soulignons que l'enveloppe du bâtiment 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

Les extraits du registre foncier (voir pièces jointes) laissent apparaître des mentions, et des servitudes qui ne sont pas significatives pour la valeur du lot faisant l'objet de la présente estimation.

Dans le cas d'espèce, les extraits spécifiques pour les parts de copropriété n'ont pas été établis. Toutes les informations y relatives sont inscrites sur le feuillet de la PPE n° 4748.

9.1 Parking

Les propriétaires de chaque part de PPE bénéficieront librement d'une place de parking pour une voiture automobile conformément à la servitude réelle et réciproque de parking qui a été constituée à charge et en faveur des parcelles de base no 512 et celle au-delà du canal numéro 2572.

Extrait du règlement de la PPE

Etant donné que les stationnements ne sont pas rattachés aux lots de PPE mais directement aux parcelles de base par la constitution de cette servitude réelle et réciproque, nous ne tenons pas spécifiquement compte de la valeur d'une place de parc dans notre calcul. Ce droit d'utilisation est toutefois pris en considération par le biais du CHF/m² retenu.

8 Estimation

8.1 Méthodologie de l'expertise

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

La valeur est usuellement directement fixée en rapport à la surface de plancher disponible. Elle comprend ainsi la quote-part de terrain, de construction, d'aménagements extérieurs et enfin de la marge de profits et risques de l'entrepreneur.

S'agissant d'un objet dont les qualités le destinent tant à un usage propre qu'à un placement pour un rendement, nous avons également établi le calcul de la valeur de rendement dans la présente estimation. Cette dernière se base sur le revenu net théorique capitalisé par un taux qui comprend les frais financiers (coût des fonds étrangers et rémunération des fonds propres) ainsi que des primes de risques et postes de charges afférentes à l'objet, qui dépendent de sa situation, de son niveau d'entretien et du niveau des loyers pratiqués.

8.2 Valeur par lot

Pour une situation de cette qualité et compte tenu de la qualité de l'ensemble, le prix / m² à neuf estimé est de 7'200 CHF/m².

Ce montant tient compte des éléments suivants :

- Surface
- Situation, accès et environnement
- Vue et orientation
- Qualité de construction
- Année de construction/rénovation
- Affectation des locaux et distribution
- Ascenseur

Les paramètres suivants ont été pris en compte :

- Utilisation libre d'une place de parking (voir explications au point 7.11)
- La surface du balcon est prise en compte conformément aux recommandations en la matière, soit à la moitié de sa surface.
- Le différentiel entre la vétusté constatée sur les parties communes et le montant au fonds rénovation est pris en considération au prorata des millièmes.

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

Quote-parts et surfaces

	Quote-part 1'000	Surface brute (m2)	Balcon (m2)	Terrasse (m2)	Surface pondérée (m2)
Studio n°139	10.00	31.08	6.20	-	34.18

Vétusté des parties communes

Montant au fonds de rénovation	161'162	Vétusté des parties communes	500'000	Différentiel	-338'838
--------------------------------	---------	------------------------------	---------	--------------	----------

Valeur PPE

	CHF/m2 à neuf	Valeur par lot à neuf	Jardin forfaitaire	Places de parc	Diff. vétusté commune / fds	Vétusté du lot	Valeur par lot à ce jour
Studio n°139	7'200	246'096			-3'388	-30'000	212'708

Soit une valeur par lot à ce jour arrondie de **210'000 CHF**, soit 6'144 CHF/m².

8.3 Valeur de rendement

Au vu de la micro-situation de l'immeuble, de la surface du lot et de la qualité de l'ensemble, nous retenons comme loyer durable un prix arrondi de 315 CHF/m²/an, soit un loyer mensuel net de 730 CHF.

TAUX DE CAPITALISATION

La structuration du taux comprend la prise en compte de toutes les charges financières et rémunération des fonds propres, ainsi que les charges d'exploitation et d'entretien. Ces charges sont fondées sur une moyenne des dernières années, lorsque ces informations sont disponibles. Elles sont corrigées à la hausse s'il est considéré que leur niveau est trop faible au regard des ratios usuels.

Les autres composantes incluent la vétusté et le besoin de rénovations, tout en prenant en compte la part qui peut être répercutée sur l'état locatif. Une péjoration pour vacance n'est retenue que sur un marché présentant une offre excédentaire ou des logements ayant des défauts qui empêchent leur location car la vacance structurelle (changement de locataires - travaux) est prise en compte dans le coût des travaux pouvant être répercutés en termes de hausse de loyer. Dans le cas d'espèce, un risque de vacance s'applique.

Les éléments retenus dans l'évaluation de cet immeuble sont les suivants :

Frais financiers : sont structurés sur une base de fonds étrangers/propres correspondant aux exigences actuelles des établissements prêteurs, ceci compte tenu du risque lié à la typologie et à l'affectation des surfaces, soit respectivement une répartition 75/25.

Le taux de rendement ici admis pour les fonds propres, prenant en considération la typologie de l'objet, sa situation et le risque pris sur le capital investi, correspond aux attentes actuelles de la plupart des investisseurs. A noter toutefois, que certains d'entre eux peuvent avoir différentes appréciations du risque, ceci en regard de leurs stratégies de placement ou de défauts temporaires du marché comme les taux négatifs.

Pour les fonds étrangers le taux retenu est basé sur un taux de base de 3.00% additionné d'un supplément afin de prendre en compte le risque de taux à l'échéance ainsi que d'un éventuel supplément pour tenir compte de l'affectation.

Le taux des frais financiers est corrigé afin de tenir compte du mécanisme de transfert de valeur entre fonds étrangers et fonds propres consécutif à l'amortissement de la dette sur un horizon de 10 ans.

Charges d'exploitation à charge du propriétaire sont admises à forfait à 645 CHF/an. Elles comprennent les charges PPE non imputables au locataire dont l'attribution au fonds de rénovation et les honoraires d'administration de la PPE. Dites charges englobent également l'impôt foncier, l'assurance bâtiment et les frais de gérance.

Frais d'entretien de la partie privative sont retenus à hauteur de 525 CHF/an, soit un ratio usuel d'environ 20 CHF/m²/an.

Honoraires de gestion : sont inclus dans les charges d'exploitation.

Risque de vacance : admis à 2.00% (taux de logements vacants sur la commune de Saillon en 2022 de 3.95%, soit fortement supérieur à la moyenne nationale de 1.15%).

Vétusté : un taux de répercussion de 40% des travaux est admis. La part non répercutable est déduite de la valeur, soit la vétusté du lot (30'000 CHF) additionnée du différentiel de vétusté des parties communes attribuable au lot (3'388 CHF) ; le tout diminué de 40% pour tenir compte du taux de répercussion des travaux.

Valeur de rendement :

Revenu locatif et frais d'entretien de la partie privative

	Surface nette (m2)	Loyer (CHF/m2/an)	Places de parc int./an	Places de parc ext./an	Revenu locatif annuel net	Entr. partie privative / an	Charges copro. /an
Studio n°139	29.20	325			9'490	-525	-645
Taux de répercussion de la vétusté sur les loyers			40%				

Calcul de la valeur de rendement

Frais financiers	Taux	Quotité	%
Fonds étrangers	3.000%	75%	2.250%
Rendement des fonds propres	4.750%	25%	1.188%
Variation suite amortissement	0.125%		0.125%
Taux de capitalisation avant frais et primes de risques		100%	3.563%

Charges et primes de risque	% du revenu	CHF	%
Charges de copro. y compris honoraires et attribution au fonds	6.80%	645	0.283%
Frais d'entretien annuels de la partie privative	5.53%	525	0.230%
Risques vacants	2.00%	190	0.083%
Total primes de risques			0.596%

Valeur de rendement avant corrections	4.159%	228'184
Impact de la vétusté accumulée pour la part non répercutable sur le revenu locatif		-20'033
Valeur de rendement		208'151

Soit une valeur de rendement arrondie de **210'000 CHF**, soit 6'144 CHF/m².

8.4 Etude comparative

Nous présentons ci-après une étude comparative basée sur des annonces de vente et de location (prix et loyers offerts).

Les annonces ont été recherchées en fonction des critères : commune, standard de qualité, typologie, et surface habitable, correspondants approximativement au bien nous concernant. Nous présentons donc une liste des biens situés dans les environs. Nous ne pouvons garantir la fiabilité des informations communiquées dans ces annonces.

À toutes fins utiles, il est important d'apprécier que plus la surface tend à être faible, plus le ratio CHF/m² sera élevé.

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

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

8.4.1 Comparaison d'objet en vente



1.5 pièces, 25m², CHF 215'000.–

1913 Saillon

"Joli studio meublé à 2 pas des bains.?"

UNE EXCLUSIVITE BERRA IMMOBILIER Joli studio de 25 m2 habitables avec balcon, place de parc, local de rangement et cave indépendante à 2 pas des bains de Saillon.?? Avec ses 25 m2 habitables il est composé de la manière suivante :-? - Grandes armoires de rangement personnelles sur la palier - Lumineux espace jour et nuit avec accès au balcon - Belle cuisine équipée avec four, vitrocéram, frigo, lave-vaisselle, etc.? - Salle d'eau avec douche, WC et lavabo- Balcon-véranda orienté ouest et offrant une vue imprenable sur le...

Soit 7'167 CHF/m² | Construction : 2007 | Surface pondérée de 30 m² | Situation : Route des Sautes 7 | Etage : 1^{er} | Place de parc extérieur en sus (CHF 10'000) | Cave en sus (CHF 10'000).



2.5 pièces, 58m², CHF 420'000.–

Route de Lydésoz 3, 1913 Saillon

"Saillon, charmant 2.5 pièces dans le complexe des bains thermaux"

ADM Immobilier Sàrl vous propose ce charmant appartement 2.5 pièces situé dans le complexe des bains thermaux. Il dispose d'une...

Soit 6'720 CHF/m² | Construction : 2000 (rénové 2022) | Surface pondérée de 62.50 m² | Situation : Route de Lydésoz 3 | Etage : 2^{ème} | Place de parc extérieur non nominative

8.4.2 Comparaison d'objet en location

Il n'existe actuellement aucun logement similaire à louer dans la commune de Saillon. Par conséquent, nous sommes dans l'incapacité de produire une étude comparative sur des objets valablement comparables.

9 Valeur vénale

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. La valeur retenue correspond à une pondération 1 : 1 entre la valeur par lot et la valeur de rendement, soit arrondi :

210'000 CHF

Il est toutefois admissible que la valeur retenue puisse faire l'objet de négociations à hauteur de +/- 5% selon que l'on soit en position de vendeur ou d'acheteur.

10 Valeur de liquidation

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. Dans le cas d'espèce, s'agissant d'une vente forcée, il est admis qu'un abattement dit de liquidation soit pris en compte afin de déterminer la valeur cible pertinente pour le jour des enchères. Un abattement de 10% est pris en considération, ceci compte tenu du segment dans lequel se trouve ce bien-fonds (habitation). Le prix arrondi ainsi retenu est de :

190'000 CHF

(210'000 CHF - 10%).

11 Validité de l'estimation et réserves

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

Martigny, le 04.04.2024



Laurence Corminboeuf
Senior Consultant | Experte brevetée | Membre CEI



Marina Burgener
Junior Consultant | Valuation and Advisory

11.1 Disclaimer légal

Le présent rapport d'évaluation (ci-après : le "Rapport") a été préparé par CBRE (Geneva) SA (ci-après : "CBRE") exclusivement pour l'Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont, représenté par M. David Moulin, préposé (le "Client"). Le Rapport est confidentiel. CBRE a fourni ce Rapport étant entendu qu'il ne sera vu et utilisé que par le Client et qu'aucune autre personne n'a le droit de s'y fier, à moins que CBRE n'y ait expressément consenti par écrit. Lorsque CBRE a expressément convenu qu'une personne autre que le Client peut se fier au Rapport, CBRE n'a pas plus de responsabilité envers toute partie se référant à ce Rapport qu'elle n'en aurait eu si cette partie avait été désignée comme client conjoint en vertu des termes d'engagement.

La responsabilité globale maximale de CBRE envers toutes les parties, quelle qu'en soit la cause, qu'elle soit contractuelle, délictuelle, par négligence ou autre, ne doit pas dépasser le montant le plus faible entre :

20 % de la valeur du bien visé par l'instruction à la date d'évaluation ; ou
CHF 2 millions ; et

CBRE n'est pas responsable des pertes ou dommages indirects, spécifiques ou consécutifs, quelle qu'en soit la cause, qu'ils soient contractuels, délictuels, par négligence ou autres, découlant du présent Rapport ou en rapport avec celui-ci. Rien dans le présent Rapport n'exclut la responsabilité qui ne peut être exclue par la loi.

Expert	La propriété a été évaluée par des experts qualifiés qui ont respecté le Manuel d'Expertise et d'Evaluation, publié par l'Institution Royale des Chartered Surveyors (RICS-Red Book).
Indépendance	Les frais totaux, y compris les frais pour cette mission, reçus par CBRE (Geneva) SA (ou d'autres sociétés faisant partie du même groupe de sociétés en Suisse) par le destinataire (ou d'autres sociétés faisant partie du même groupe de sociétés) représentent moins de 5,0% du total des recettes suisses.
Disclosure	Le principal signataire de ce Rapport n'a pas été de manière permanente signataire pour des évaluations réalisées pour le même Client, et dans le même but que le présent Rapport. CBRE (Geneva) SA ne réalise pas de manière permanente d'évaluations pour le destinataire de ce Rapport.
Conflits d'intérêt	Nous confirmons que nous n'avons aucun lien avec la propriété et que les copies de nos vérifications portant sur les conflits d'intérêt sont disponibles dans nos documents de travail.
Confidentialité	Ce Rapport est destiné à l'usage exclusif du Client. Par conséquent aucune responsabilité envers des tiers ne sera acceptée pour la totalité ou une partie du contenu.
Publication	Le présent Rapport, en totalité ou en partie, ne doit être ni copié, ni reproduit, ni distribué ou rendu accessible à des tiers à quelque moment que ce soit sans l'accord écrit préalable de CBRE (Geneva) SA.

Annexes

Extrait du registre foncier Bien-fonds Saillon / 512

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6140 Saillon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	512
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 99522 82430 20
Surface	3'039 m ² , mensuration fédérale
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	4
Part de surface grevée	
Nom local	Au Fond des Grands Proz
Couverture du sol	Bâtiment(s), 989 m ² place, 2'050 m ² *habitation, a), 970 m ² tunnel, b), 19 m ²
Bâtiments/Constructions	
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	4'513'740.00
Taxes bien-fonds	210'505.00

Propriété

PPE Saillon/4700 à 19/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4701 à 11/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4702 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4703 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4704 à 11/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4705 à 12/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4706 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4707 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4708 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4709 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4710 à 11/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4711 à 11/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4712 à 16/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4713 à 16/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4714 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4715 à 12/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4716 à 18/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4717 à 11/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4718 à 11/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4719 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4720 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4721 à 11/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4722 à 11/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4723 à 18/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4724 à 11/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4725 à 12/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4726 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4727 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4728 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4729 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4730 à 11/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4731 à 11/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4732 à 16/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4733 à 16/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4734 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4735 à 12/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4736 à 18/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4737 à 11/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4738 à 11/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4739 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4740 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4741 à 18/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4742 à 11/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4743 à 18/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4744 à 11/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4745 à 12/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4746 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4747 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4748 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE
PPE Saillon/4749 à 10/1'000	01.04.1981 14586 Constitution de PPE

PPE Saillon/4750 à 18/1'000
PPE Saillon/4751 à 20/1'000
PPE Saillon/4752 à 25/1'000
PPE Saillon/4753 à 25/1'000
PPE Saillon/4754 à 20/1'000
PPE Saillon/4755 à 20/1'000
PPE Saillon/4756 à 18/1'000
PPE Saillon/4757 à 13/1'000
PPE Saillon/4758 à 19/1'000
PPE Saillon/4759 à 22/1'000
PPE Saillon/4760 à 18/1'000
PPE Saillon/4761 à 18/1'000
PPE Saillon/4762 à 20/1'000
PPE Saillon/4763 à 18/1'000
PPE Saillon/4764 à 18/1'000
PPE Saillon/4765 à 20/1'000
PPE Saillon/4766 à 20/1'000
PPE Saillon/4767 à 17/1'000
PPE Saillon/4768 à 17/1'000
PPE Saillon/4769 à 19/1'000
PPE Saillon/4770 à 17/1'000

01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE
01.04.1981 14586 Constitution de PPE

Mentions

29.08.2018 2018/5099/0

05.09.2022 2022/5852/0

Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 05.09.2022 2022/5852/0 Modification 3 CC) v.PJ ID.2018/004652
(C) Administrateur de la propriété par étages (art. 962a ch. 5 CC) v.PJ ID.2022/003372
en faveur de Agence Immobilière Martin Bagnoud, successeur Hoirie Jean-Jacques Bagnoud SA, Sierre (IDE: CHE-100.024.426)

Servitudes

19.06.1981 14658

(C) Passage à pied v.PJ ID.1999/002047

en faveur de B-F Saillon/472
en faveur de B-F Saillon/536
en faveur de B-F Saillon/3101
en faveur de B-F Saillon/3102
en faveur de B-F Saillon/3103
en faveur de B-F Saillon/4357
en faveur de B-F Saillon/4358
en faveur de B-F Saillon/4404
en faveur de B-F Saillon/4451
en faveur de B-F Saillon/6057

04.03.2008 2008/1608/0 Report

17.10.1996 19362 Modification
22.10.1985 16116 Modification
22.10.1985 16116 Modification
17.08.1989 17429 Modification
27.07.1993 18508 Modification
17.10.1996 19362 Modification

19.06.1981 14658

(D) Passage à pied v.PJ ID.1999/002047

à charge de B-F Saillon/472
à charge de B-F Saillon/536
à charge de B-F Saillon/3101
à charge de B-F Saillon/3102
à charge de B-F Saillon/3103
à charge de B-F Saillon/4357
à charge de B-F Saillon/4358
à charge de B-F Saillon/4404
à charge de B-F Saillon/4451
à charge de B-F Saillon/6057

04.03.2008 2008/1608/0 Report

27.07.1993 18508 Modification
17.10.1996 19362 Modification

19.06.1981 14658

(C) Passage à pied v.PJ ID.1999/002048

en faveur de B-F Saillon/555
en faveur de B-F Saillon/584
en faveur de B-F Saillon/592
en faveur de B-F Saillon/593
en faveur de B-F Saillon/597
en faveur de B-F Saillon/598
en faveur de DDP Saillon/6132

24.06.2003 2003/4637/0 Report

02.02.1984 15566

(C) Passage d'une ligne électrique v.PJ ID.2002/000019

en faveur de FMV SA, Sion (IDE: CHE-105.920.635)

02.02.1984 15566

(C) Droit de superficie v.PJ ID.2002/000020

en faveur de FMV SA, Sion (IDE: CHE-105.920.635)

02.02.1984 15566

(C) Passage public pour tous véhicules v.PJ ID.2004/003118

en faveur de FMV SA, Sion (IDE: CHE-105.920.635)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Extrait du registre foncier Bien-fonds Saillon / 2572

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6140 Saillon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2572
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 17301 95452 47
Surface	873 m ² , mensuration fédérale
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	5
Part de surface grevée	
Nom local	Aux Marais Neufs
Couverture du sol	place parc, 873 m ²
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	0.00
Taxes bien-fonds	43'650.00

Propriété

(Fonds dominant) Saillon/4700 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4701 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4702 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4703 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4704 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4705 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4706 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4707 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4708 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4709 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4710 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4711 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4712 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4713 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4714 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4715 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4716 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4717 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4718 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4719 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4720 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4721 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4722 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4723 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4724 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4725 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4726 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4727 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4728 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4729 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4730 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4731 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4732 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4733 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4734 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4735 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4736 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4737 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4738 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4739 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4740 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4741 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4742 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4743 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4744 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4745 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4746 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4747 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4748 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4749 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4750 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
(Fonds dominant) Saillon/4751 à 0/0	01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant

(Fonds dominant) Saillon/4752 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4753 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4754 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4755 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4756 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4757 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4758 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4759 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4760 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4761 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4762 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4763 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4764 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4765 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4766 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4767 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4768 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4769 à 0/0
(Fonds dominant) Saillon/4770 à 0/0

01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant
01.04.1981 14587 Constitution de fonds dépendant

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Extrait du registre foncier Propriété par étages Saillon / 4748

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6140 Saillon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	4748
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 90283 07452 43
Immeuble de base	B-F Saillon/512
Quote-part	10/1'000
Droit exclusif	Deuxième étage : studio No 139, cave No 56
Observations RF	
Immeubles dépendants	Saillon/2572 à 0/0
Taxes bâtiments	
Taxes bien-fonds	

Propriété

Copropriété simple à 1/2	
Pinho da Conceição António, 14.12.1973 de Arlindo,	14.05.2019 2019/2934/0 Achat
Copropriété simple à 1/2	
Pinho da Conceição Natalia, 06.02.1977 de Nikolay,	14.05.2019 2019/2934/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

13.11.2023 2023/6396/0	(C) Restriction du droit d'aliéner (art. 960 al. 1 ch. 1 CC) v.PJ, Fr.126'000.00 ID.2023/003149 en faveur de Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont, Martigny
------------------------	---

Droits de gage immobilier

14.05.2019 2019/2935/0	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 110'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.2019/000584, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire UBS Switzerland AG, Zürich (IDE: CHE-412.669.376)	06.02.2023 2023/676/0 Changement de créancier
22.11.2022 2022/7679/0	Hypothèque nominative, Fr. 6'613.50, 2ème rang, Intérêt max. 5%, Hyp. légale de la communauté des propriétaires de parts de PPE (art. 712i CC) v.PJ, ID.2024/000181, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Communauté des copropriétaires d'étages de l'immeuble "Les Tilleuls", Saillon	26.02.2024 2024/1083/0 Inscription définitive

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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