



Rapport d'évaluation immobilière

Mandant(s) : Office des faillites du Valais central, par M. Yves Biselx
Immeuble(s) : Chemin du Clous 27, 1997 Haute-Nendaz
Type(s) d'objet(s) : Chalet en construction
Date de l'évaluation : 05.06.2025



1 Résumé

Type d'objet	Chalet en construction	Adresse	Chemin du Clous 27, 1997 Haute-Nendaz
Objectif du mandat	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans un contexte de faillite.		
Valeur de liquidation	435'000 CHF		
Remarques	Conformément au point 3.2.2, nous attirons l'attention du lecteur concernant le risque que l'immeuble évalué ici ne soit pas maintenu en zone à bâtir dans le cadre de la révision du plan d'affectation des zones (à l'échéance de la zone réservée). Considérant les informations remises, nous retenons ce postulat dans notre rapport et émettons une réserve à cet égard.		

Table des matières

1	Résumé	2	3.3.1	Droits réels.....	12
2	Description du mandat	3	3.3.2	Inventaires de protection	14
2.1	Mandat	3	3.3.3	Autres aspects et risques juridiques	14
2.2	Ethique et déontologie.....	4	3.4	Aspects et risques techniques.....	15
2.3	Validité et réserves.....	5	3.4.1	Risques techniques	15
2.4	Sources d'informations.....	6	4	Evaluation.....	16
3	Description de l'objet	7	4.1	Méthodologie	16
3.1	Description générale	7	4.2	Valeur intrinsèque	16
3.2	Aspects et risques situationnels	8	5	Conclusions	19
3.2.1	Situation.....	8	6	Annexes	21
3.2.2	Plan cadastral et plan d'affectation	9	6.1	Photographies	21
3.2.3	Autres enjeux situationnels.....	10	6.2	Extrait(s) du registre foncier	23
3.3	Aspects et risques juridiques.....	12			



2 Description du mandat

2.1 Mandat

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



Hypothèses spéciales

Conformément au point 3.2.2, nous attirons l'attention du lecteur concernant le risque que l'immeuble évalué ici ne soit pas maintenu en zone à bâtir dans le cadre de la révision du plan d'affectation des zones (à l'échéance de la zone réservée). Considérant les informations remises, nous retenons ce postulat dans notre rapport et émettons une réserve à cet égard.

2.2 Ethique et déontologie

Compétences

L'immeuble a été évalué par des experts qualifiés qui se sont conformés aux meilleures pratiques recommandées et publiées par les associations dont ils sont membres (CEI, SIV, RICS).

Indépendance

Les experts soussignés attestent de leur parfaite neutralité et objectivité dans l'élaboration du présent rapport. Ils confirment n'avoir détecté aucun conflit d'intérêt avec l'/les objet(s).

Confidentialité et publication

Le présent document a été établi exclusivement pour l'Office des faillites du Valais central, représenté par M. Yves Biselx, dans le cadre d'une procédure de vente aux enchères. Il ne peut être ni copié, ni reproduit. Les experts excluent toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient faire du présent document.



2.3 Validité et réserves

Validité	<p>Les conclusions détaillées dans le présent rapport sont valables à la date d'établissement de celui-ci en considérant les conditions qui prévalent à cette date. Toute modification substantielle ou toute évolution économique ou légale importante nécessite d'effectuer une mise à jour de l'évaluation.</p>
Réserves légales	<p>Le présent rapport est basé sur les informations et la documentation remises par le mandant ou par diverses instances privées ou publiques, en partant du principe que ces dernières sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline toute responsabilité pour les erreurs, susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente évaluation, qu'elles pourraient contenir.</p> <p>Sans mention spécifique dans les calculs ou hypothèses, la valeur établie ne prend pas en compte les droits de mutation, l'éventuelle charge fiscale latente (impôts ordinaires, impôts sur les gains immobiliers, TVA), les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (p.ex. couverture d'assurance incendie, contentieux avec des locataires, hypothèque légale, ...), les travaux préparatoires spéciaux et/ou de types de fondations spécifiques en lien avec d'éventuelles problématiques liées à la nature géologique du terrain. Le mandat ne comprend pas d'études techniques spécifiques des bâtiments ou environnementales, ni d'analyses en lien avec les matériaux polluants. Une réserve est ainsi émise concernant l'état des éléments non visibles ou non accessibles, ainsi que tout élément qui présenterait des défauts qui n'auraient pas été signalés à l'expert.</p>
Portée du mandat et réserve	<p>La délimitation du présent mandat restreint le champ de nos investigations et nous précisons que ces dernières ne portent pas sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• Risques juridiques exhaustifs / Possibilités de développement• Descriptif technique détaillé / Risques économiques <p>Ces éléments peuvent avoir un impact sur la valeur et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.</p>
Volatilité des marchés	<p>Les évolutions macro-économiques (inflation, évolution des taux d'intérêts) combinées aux enjeux géopolitiques autour des conflits en cours entraînent une potentielle volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme.</p> <p>Dès lors, les conclusions du présent rapport sont valables à la date d'évaluation et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement doit être pris en considération. Les effets de cette situation sur les différents segments de marché doivent faire l'objet d'un suivi particulier et nous recommandons une mise à jour régulière de l'évaluation.</p>



2.4 Sources d'informations

Description	Date	Source	Remarque
Extrait du registre foncier	19.12.2024	Registre foncier de Sion	
Plan cadastral et cartes (dangers, ...)	01.04.2025	Cadastre en ligne	
Plans de situation	31.03.2025	Mapsearch	
Police d'assurance		Non remise	
Plans et coupes	23.03.2021 / 09.02.2017	Ingeo SA	
Photos	02.05.2025	Visite	
Visite	02.05.2025	READ	



3 Description de l'objet

3.1 Description générale

Commune	Nendaz	Adresse	Chemin du Clous 27 1997 Haute-Nendaz
N° de parcelle(s) et surface(s)	9668, de 1'087 m ²	Emprise du(des) bâtiment(s)	Sauna : 7 m ² Garage : 52 m ² Habitation : 230 m ²
Année de construction	Travaux débutés après 2010 (non terminés)	Dernières rénovations/transformations	--
Volume (SIA 416) selon projet	Env. 1'640 m ³	Valeur d'assurance	--
Usage actuel	Chalet en construction	Nombre de niveaux	3 avec sous-sol
Surface de plancher totale	460 m ²	Surface brute de plancher utile	Env. 223 m ²
Places de parc extérieures	3 (selon projet)	Places de parc intérieures / Box	3 (selon projet)
Distribution (selon plans autorisés)	Sous-sol	Garage, réduit, rangement, caves, buanderie, local technique.	
	Rez-de-chaussée	Entrée, séjour, salle à manger, cuisine, économat, WC, sauna ou chambre.	
	Etage	Hall, 3 chambres avec salle de bains, chambre parentale avec dressing et salle de bains.	
Définitions	Surface de plancher	se compose des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toutes part (y. c. les murs).	
	Surface brute de plancher utile	se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et au-dessus du sol (y. c. les murs) utilisables pour l'habitation ou le travail.	

Remarques :

Les surfaces et volumes indiqués ci-dessus ont été calculés à l'aide des plans et coupes validés lors de l'autorisation de construire. Aucune mesure spécifique n'a été prise sur place. Une réserve est ainsi à prendre en considération à cet égard.

Emprises des bâtiments :

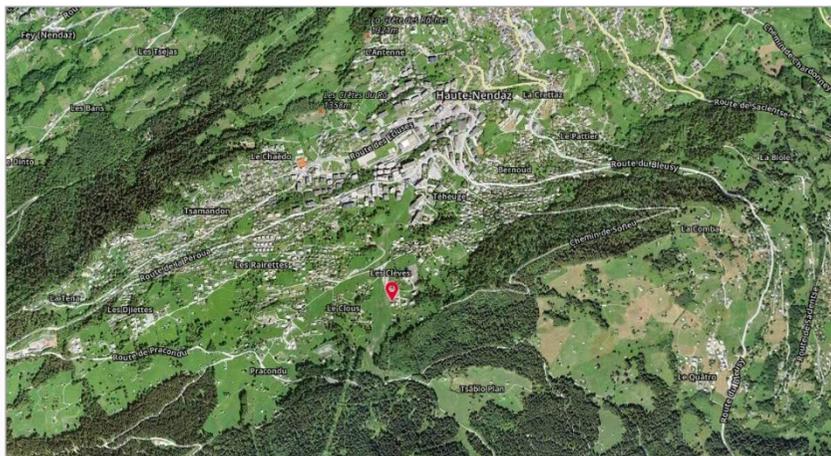
Les emprises du garage et de l'habitation ne sont pas inscrites au registre foncier. Les mesures ci-dessus sont reprises des plans découlant de l'autorisation de construire.



3.2 Aspects et risques situationnels

3.2.1 Situation

Macro-situation

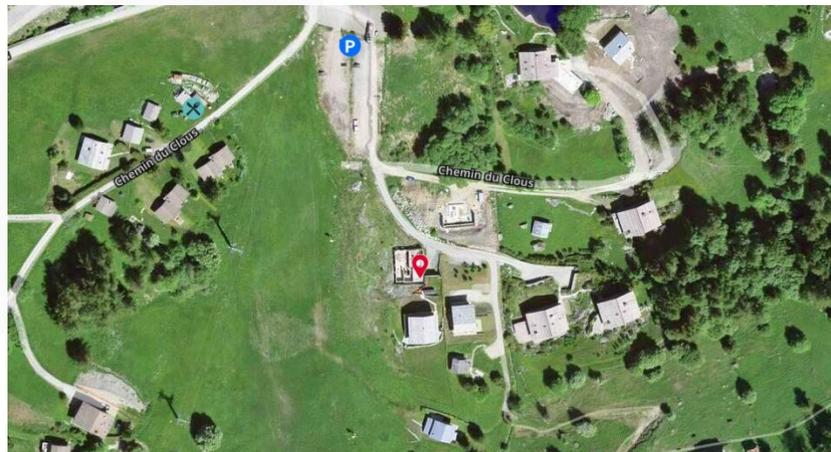


La commune de Nendaz (1'520 mètres d'altitude) compte 7'196 habitants (2023), 536 entreprises et 2'363 emplois (2022).

Elle offre toutes les commodités (commerces, poste, banque, école, transports publics). Il y a également lieu de relever la proximité avec les remontées mécaniques de la station Nendaz, 4 Vallées et le Spa des Bisses.

Les centres les plus proches en transports individuels sont Sion (30 minutes) et Sierre (40 minutes).

Micro-situation



Quartier	Près / pistes de ski, chalets, parking, bar.
Vue	Dégagée sur les montagnes environnantes
Orientation	Nord (Façade principale)
Relief	Légère pente
Accès	Route forestière. Ski in/out.
Nuisances	Aucune Modérées en saison hivernale considérant la proximité avec la piste de ski



3.2.2 Plan cadastral et plan d'affectation



La parcelle est colloquée en zone H10 implantation dirigée.

Elle se situe également dans un périmètre recensé en zone réservée selon décision du conseil communal en date du 26.01.2024 et valable jusqu'au 26.01.2029.

À titre informatif, nous rappelons que la période initiale peut être prolongée de 3 ans et qu'à l'intérieur d'une zone réservée et durant sa mise sous cloche, rien ne sera entrepris qui puisse entraver ou compromettre la réalisation des nouvelles prescriptions en cours d'élaboration, ainsi que le but poursuivi par la zone réservée.

Dans le cas d'espèce et selon échange avec le service ad hoc de la commune de Nendaz, il semblerait, et ce sous toute réserve, que la parcelle concernée puisse faire l'objet d'une mise hors zone à bâtir à l'issue de la révision du plan d'affectation des zones. Nous retenons donc ce postulat dans notre rapport.

3.2.3 Autres enjeux situationnels

<p>Cadastre du bruit</p>	<p>Pour évaluer et limiter la pollution sonore, la législation sur la protection contre le bruit définit des valeurs de planification (VP), des valeurs limites d'immission (VLI) et des valeurs d'alarme (VA) pour différents types de bruit. Ces valeurs sont adaptées au degré de sensibilité de la zone exposée et sont plus basses la nuit que le jour. Les valeurs limites d'exposition sont plus strictes pour les zones d'habitation pure que pour celles où des activités artisanales sont également autorisées (source : Office fédéral de l'environnement).</p> <p>La parcelle est située dans une zone où aucune valeur de planification et aucun degré de sensibilité au bruit n'est défini.</p>	
<p>Sites pollués</p>	<p>La parcelle n'est pas recensée au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton Valais (aucune indication concernant un quelconque risque écologique).</p>	
<p>Radon</p>	<p>Le radon est un gaz noble radioactif se formant dans le sol après désintégration de l'uranium, qui y est présent à l'état naturel. Ce gaz peut s'infiltrer dans les bâtiments et polluer ainsi l'air intérieur. En raison du risque d'irradiation du tissu pulmonaire, l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (ORaP) prévoit que dans tous les cas de dépassement du niveau de référence (300Bq/m³), le propriétaire doit prendre les mesures d'assainissement nécessaires (assainissement imposable par le canton en cas d'inaction du propriétaire). Source : Office fédéral de la santé publique.</p> <p>La probabilité de dépassement du niveau de référence est de 5 % (indice de confiance du pronostic : faible).</p> <p>Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permet de connaître la concentration de radon dans un bâtiment et de chiffrer les coûts liés à ce risque. A défaut de disposer d'informations y relatives, nous ne prenons aucune déduction en compte.</p>	
<p>Dangers naturels</p>	<p>Dangers hydrologiques</p>	<p>Zone de dangers hydrologiques de niveau non exposé à faible.</p>
	<p>Dangers géologiques</p>	<p>Zone de dangers géologiques (glissement permanent) de niveau moyen sur une majeure partie de la parcelle.</p>
	<p>Dangers d'avalanches</p>	<p>Aucun danger recensé.</p>



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



3.3 Aspects et risques juridiques

3.3.1 Droits réels

Servitudes

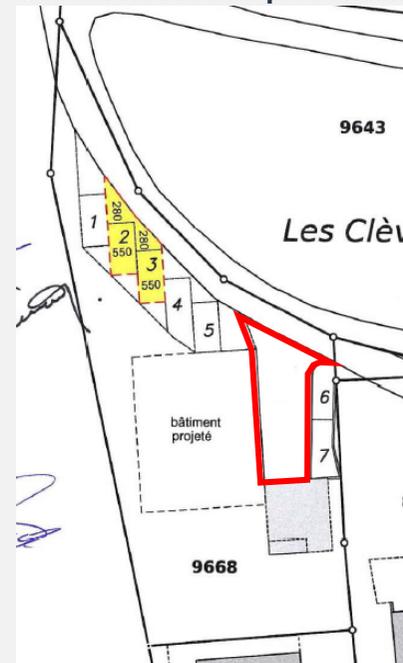
Parcelle 9668

(C/D) Plusieurs passages à pied et pour tous véhicules, à charge et en faveur de diverses parcelles environnantes.

Sans impact sur la valeur, excepté la servitude de passage en faveur de la parcelle n° 9669 se trouvant devant le garage (cf. plan ci-dessous en rouge).

(C) 3 utilisations de place de parc, en faveur des parcelles 9669 et 8631.

Ces servitudes se présentent ainsi :



Selon la pièce justificative, les places n° 2 et 3 sont au bénéfice de la parcelle n° 8631. Toutefois, ces dernières ne sont pas aménagées et la PJ n'indique aucune obligation du propriétaire d'effectuer des travaux pour les rendre accessibles. Nous admettons dès que lors que cette servitude est sans incidence sur la valeur.

		<p>Par ailleurs, la PJ renseigne également sur la place n° 7 au bénéfice de la parcelle n° 9669. Au regard de la servitude d'utilisation du garage (voir ci-dessous), dite servitude est considérée comme sans impact sur la valeur.</p> <p>À titre informatif, les places de parc n° 1, 4, 5 et 6 n'étant pas aménagées, nous ne retenons aucune considération à leur égard.</p> <p>(C) Utilisation / garage, en faveur de la parcelle 9669. La pièce justificative de cette servitude indique que la parcelle n° 9669 bénéficie de l'utilisation complète de ce garage. En revanche, l'utilisation du toit reste en faveur de la parcelle n° 9668. À cet effet, nous précisons qu'un sauna a été érigé sur dite toiture par les propriétaires du bien-fonds n° 9669 et recommandons dès lors de constituer une servitude à cet égard. Nous ne tenons donc pas compte du garage ainsi que du sauna dans nos calculs.</p> <p>(D) 2 restrictions au droit de construire – Dérogation de distance à la limite / Transfert d'indice, à charge de la parcelle 8542. Prises en compte dans nos calculs par le biais du projet autorisé.</p> <p>(C) Restriction au droit de construire – Dérogation de distance à la limite, en faveur de la parcelle 9669 et de la commune de Nendaz. Prise en compte dans nos calculs au travers de l'environnement bâti.</p> <p>Ces servitudes ci-dessus impactent considérablement la valeur de la parcelle de par leurs diverses contraintes majoritairement envers la parcelle 9669 qui est attenante. Cela est capté à travers l'incidence foncière dans nos calculs.</p>
Mentions	Parcelle 9668	Déclaration de faillite. Sans impact sur la valeur considérant le contexte du mandat.
Annotations	Parcelle 9668	Saisies / Séries n° 1, 2, 3, 4. Sans impact sur la valeur considérant le contexte du mandat.
Charges foncières	--	Aucune



3.3.2 Inventaires de protection

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

3.3.3 Autres aspects et risques juridiques

Comme indiqué plus haut, la délimitation du présent mandat restreint le champ de nos investigations et nous précisons que ces dernières ne portent pas sur l'analyse exhaustive des risques juridiques. Nous en précisons toutefois les tenants suivants :

LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire)	Une réserve est à prendre en compte jusqu'à la mise en œuvre du nouveau plan d'affectations des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) car le maintien en zone à bâtir n'est pas garanti.
LDFR (Loi sur le droit foncier rural)	Dans le cadre d'un dézonage, la nouvelle zone d'affectation (zone agricole) de la parcelle ne ferait pas entrer cette dernière dans le champ d'application de la LDFR (Loi fédérale sur le droit foncier rural) compte tenu de la surface parcellaire (inférieure à 2'500 m ²). Une réserve est toutefois émise jusqu'à l'homologation du nouveau plan d'affectation des zones.
LRS (Loi sur les résidences secondaires)	La Loi fédérale sur les résidences secondaire (issue de l'initiative Lex Weber accepté en mars 2012) entrée en vigueur début 2016 exclut en principe la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes dont la part de ce type de logement dépasse le quota de 20%. La commune de situation recense plus de 20% de résidences secondaires (61.9%). Au sens de cette loi, est considéré comme ayant été créé selon l'ancien droit, un logement qui a été créé de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012 ou qui était au bénéfice d'une autorisation définitive à cette date (art. 10, LRS). L'objet qui nous occupe remplit cette condition et n'est ainsi pas soumis à la présente loi. Il pourra par conséquent être revendu en tant que résidence secondaire. Cet aspect juridique devrait plutôt avoir un impact positif sur la valeur de l'objet en raison d'un effet de rareté (tension entre une offre limitée et une demande croissante). Il y a toutefois lieu de nuancer cette hypothèse selon les caractéristiques spécifiques de l'objet.



LFAIE (Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger)

La législation en matière d'acquisition d'immeubles contient une série de restrictions à l'acquisition de la propriété immobilière ou à celle de droits assimilés par des personnes domiciliées à l'étranger.

L'acquisition n'est subordonnée à aucune autorisation si l'immeuble est à destination de la résidence principale (domicile légal et effectif) de la personne physique qui l'acquiert.

En ce qui concerne la résidence secondaire, l'acquisition est conditionnée aux critères cumulatifs suivants :

- Le bien doit être situé dans une zone à vocation touristique
- La surface habitable nette ne doit pas excéder 200 m² (exception : 250 m²)
- La surface de terrain ne doit pas excéder 1'000 m² (exception : 1'500 m²)
- Interdiction de louer

Au vu de ce qui précède, l'objet ne répond pas à tous les critères cumulatifs (parcelle supérieure à 1'000 m²) et ne pourrait donc a priori pas être vendu à des personnes domiciliées à l'étranger (sauf exception et dérogation).

3.4 Aspects et risques techniques

3.4.1 Risques techniques

Le descriptif technique, l'état général et les risques techniques liés aux constructions (p.ex. normes AEA, matériaux, législation sur l'énergie) ne sont pas détaillés dans le présent rapport qui porte sur un bâtiment en cours de construction. Nous relevons simplement que la suite de la construction devra respecter les normes actuelles.

Par ailleurs, afin de ne pas impacter à la baisse la valeur foncière du terrain, nous admettons des coûts nécessaires afin de mener à terme les travaux de construction. Dits travaux sont ensuite déduits de la valeur afin de n'impacter que la valeur du terrain. Les coûts retenus tiennent compte d'un degré de finition dit « standard ». **Notre calcul tient compte uniquement d'un montant forfaitaire et nous émettons ainsi une réserve à cet égard sur les éventuels écarts pouvant être constatés cas échéant.** En effet, Les coûts y relatifs peuvent varier notamment en fonction des choix et des solutions techniques qui seront retenus. Seule une planification ad hoc correspondant au choix du propriétaire permettra d'établir un budget précis.



4 Evaluation

4.1 Méthodologie

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

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

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

La méthode de la valeur de rendement n'est pas prise en compte étant donné l'importance secondaire ou nulle du rendement probable. L'approche par comparaison n'est également pas présentée vu la faible qualité et quantité des données comparatives disponibles (données de transactions non publiques). Une analyse comparative est toutefois effectuée par l'expert sur la base de ses observations du marché et d'outils hédonistes.

La valeur intrinsèque se compose de la valeur du terrain, du coût de construction à neuf dans le confort actuel du bâtiment, diminuée de la dépréciation (vétusté) et tenant compte de son degré d'entretien, de la valeur des aménagements extérieurs et des frais secondaires.

4.2 Valeur intrinsèque

Terrain (CFC 0)	Surface :	1'087 m ²
	Incidence foncière :	22% (arrondi) <i>Remarque : l'incidence foncière tient compte d'une utilisation en résidence secondaire mais également des difficultés de stationnement.</i>
	La part de la valeur intrinsèque qui correspond au terrain est calculée selon une approche relative basée sur l'incidence foncière. Celle-ci indique la proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur intrinsèque totale à neuf. 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, selon notre appréciation et nos connaissances du marché.	

	<i>Le ratio en CHF/m² ressortant de cette approche dépend donc de la taille et de la qualité du bâti érigé sur la parcelle. Ce ratio ne peut dès lors pas être comparé aux prix des terrains nus actuellement pratiqués dans la région.</i>		
Bâtiment (CFC 2)	Chalet :	Surface de plancher :	230 m ² Nous prenons en compte des m ² pour le bâti existant car ce dernier est composé uniquement des fondations et des murs sans toiture.
		Coût de construction à neuf :	900 CHF/m ² Note: Nous ne disposons pas d'un diagnostic technique du gros-œuvre actuel et afin de prendre en compte l'éventuel risque y relatif, nous considérons un abattement empirique sur cet élément à hauteur de 50% (déduit en fin de calcul).
		Vétusté :	10 %.
Chalet – Travaux de finition	1'640 m ³ à 800 CHF/m ³ afin de mener à terme les travaux de construction.		
	Ce montant, qui sert à capter les possibilités de développement dans la valorisation foncière, est déduit en fin de calcul.		
Aménagements extérieurs (CFC 4)	Coût :	90 CHF/m ²	
Aménagements effectifs (CFC 4)	Admis forfaitairement à 20'000 CHF		
	Vétusté :	10 %	
Frais secondaires (CFC 5)	Admis à 5% du coût du bâti (CFC 2)		
	Vétusté :	10 % Ce taux tient compte que certains éléments ne se déprécient pas car ils n'apparaîtront pas dans le cadre d'une rénovation.	

Le calcul de la valeur intrinsèque se présente comme suit :



	Surface Volume	CHF/m2 CHF/m3	Surface plancher	CHF/m2	Valeur à neuf	Part %	Vétusté %	CHF	Valeur intrinsèque
CFC 0+1 Terrain	1 087 m2	440			478 280	22.0%			478 280
CFC 2 Chalet	-	-	230 m2	900	207 000	9.5%	10%	-20 700	186 300
Chalet - Travaux de finition	1 640 m3	800	-	-	1 312 000	60.5%			1 312 000
CFC 4 Aménagements extérieurs	805 m2	90			72 450	3.3%	0%	-	72 450
Aménagements extérieurs effectifs (forfait)					20 000	0.9%	10%	-2 000	18 000
CFC 5 Frais secondaires	5% du CFC 2				80 573	3.7%	10%	-8 057	72 515
Sous-total					2 170 303	100.0%		-30 757	2 139 545
Déduction coûts possibilités de développement									-1 453 673
Abattement gros-œuvre existant									-103 500
Valeur intrinsèque								Arrondi	582 373
									580 000



5 Conclusions

Objectif du mandat et contexte	Détermination de la valeur de liquidation dans un contexte de faillite.
Récapitulatif	Valeur intrinsèque : 580'000 CHF
Valeur vénale	<p>La valeur vénale est le prix auquel un bien pourrait être vendu à la date de l'évaluation (voir définition complète sous point 2.1).</p> <p>La valeur vénale retenue correspond à la valeur intrinsèque, soit :</p> <p>580'000 CHF</p>
Valeur de liquidation	<p>Afin de considérer le contexte de liquidation induite par la procédure de vente forcée (voir définition de la valeur de liquidation sous point 2.1), nous appliquons un abattement à la valeur vénale mentionnée ci-dessus qui tient notamment compte de l'affectation de l'objet et le contexte, à savoir 25%, soit une valeur de liquidation arrondie de :</p> <p>435'000 CHF (580'000 CHF – 25%)</p>
Remarque	Les paramètres qui entourent cette évaluation ont été retenus de manière objective, toutefois, il est admissible que, dans le cadre de négociations, la valeur ci-dessus puisse varier selon les positions des parties (+/- 5%).
Rappel des hypothèses spéciales	Conformément au point 3.2.2, nous attirons l'attention du lecteur concernant le risque que l'immeuble évalué ici ne soit pas maintenu en zone à bâtir dans le cadre de la révision du plan d'affectation des zones (à l'échéance de la zone réservée). Considérant les informations remises, nous retenons ce postulat dans notre rapport et émettons une réserve à cet égard.
Rappel de la portée du mandat	La délimitation du présent mandat restreint le champ de nos investigations et nous précisons que ces dernières ne portent pas sur différents éléments (voir point 2.3) qui peuvent avoir un impact sur la valeur et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.
Rappel des réserves	Voir point 2.3.
Date de l'évaluation	05.06.2025



Grégoire Crettaz | Directeur

Membre CEI / MRICS-Evaluateur certifié
Expert breveté en estimations immobilières
Economiste HES



Charlotte Seppey

Experte junior en estimations immobilières



6 Annexes

6.1 Photographies

Extérieur



Angle Nord-Est



Garage (non utilisable, voir point 3.3.1)



Accès et vue de la parcelle 9668

Intérieur



Sauna (non utilisable, voir point 3.3.1)



Bâti existant



Réduits / caves



Parking



Parking



Façade avec fers à béton apparents



6.2 Extrait(s) du registre foncier

Etat des charges

Bien-fonds Nendaz / 9668

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

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

Etat descriptif provisoire de l'immeuble: (cf Extrait de cadastre pour description)

Commune: 8024 Nendaz
 No immeuble: 9668
 E-GRID: CH181752306777

Parcelle de dépendance:
 Adresse*: Les Clèves
 No plan*: 85
 No parcelle*: Selon le registre foncier
 Surface*: 1'087 m2, mensuration fédérale
 Mutation*: 06.12.2023 2023/0429/0 Taxes et changement de nature Mut. no 202205201
 Genre de culture*: Route, chemin, 104 m2
 Autre surface à revêtement dur, 139 m2
 Champ, pré, pâturage, 837 m2

Bâtiments*:
 Mentions de la mens. officielle*: autre remarque MO: Bâtiment souterrain (nracs)
 Taxes bâtiments*: CHF 111'380.-
 Taxes bien-fonds*: CHF 27'000.-
 Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
 Fournier Nestor Martial, 13.07.1948 de Marcel 07.02.2011 77950 Achat

Mentions:

10.12.2024 2024/9692/0 Déclaration de faillite (art. 176 LP) v.PJ / + voir fiche cadastre Nendaz 2964 (MC20569) ID.2024/006905
 EREID: CH9774000000320565279

Servitudes:

17.12.1998 54432	(C)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2024/005729 EREID: CH97740000000313246782 en faveur de B-F Nendaz/8543	24.11.2011 2011/79401/0 Report 24.11.2011 2011/79401/0 Report
17.12.1998 54432	(D)	en faveur de B-F Nendaz/9643 Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2024/005729 EREID: CH97740000000313246782 à charge de B-F Nendaz/8542	07.02.2011 2011/77950/0 Report
09.06.1999 55194	(C)	à charge de B-F Nendaz/9661 Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2023/006280	

Etat des charges

Bien-fonds Nendaz / 9668

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

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

Servitudes:

		EREID: CH97740000000297667194 en faveur de B-F Nendaz/8544 en faveur de B-F Nendaz/8550 en faveur de B-F Nendaz/8551 en faveur de B-F Nendaz/8553 en faveur de B-F Nendaz/8558 en faveur de B-F Nendaz/8561 en faveur de B-F Nendaz/8562 en faveur de B-F Nendaz/8676 en faveur de B-F Nendaz/9625 en faveur de B-F Nendaz/9626 en faveur de B-F Nendaz/9627 en faveur de B-F Nendaz/9643 en faveur de B-F Nendaz/9644 en faveur de B-F Nendaz/9645 en faveur de B-F Nendaz/9666 en faveur de B-F Nendaz/9669 en faveur de B-F Nendaz/22381 en faveur de B-F Nendaz/22382	
09.06.1999 55194	(D)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2023/006280 EREID: CH97740000000297667194 à charge de B-F Nendaz/8542 à charge de B-F Nendaz/9643 à charge de B-F Nendaz/9661	
02.06.2010 76765	(D)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2024/006706 EREID: CH97740000000314804783 à charge de B-F Nendaz/9661	
07.02.2011 77950	(C)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2024/006708 EREID: CH97740000000314804985 en faveur de B-F Nendaz/8542 en faveur de B-F Nendaz/9669	
07.02.2011 77950	(D)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2024/006708 EREID: CH97740000000314804985 à charge de B-F Nendaz/8542	
07.02.2011 77950	(D)	Restriction au droit de construire - Dérogation de distance à la limite v.PJ ID.2024/006709 EREID: CH97740000000314805592 à charge de B-F Nendaz/8542	24.11.2011 79401 Report
07.02.2011 77950	(D)	Restriction au droit de construire - Transfert d'indice v.PJ ID.2024/006710 EREID: CH97740000000314806583 à charge de B-F Nendaz/8542	24.11.2011 79401 Report
24.11.2011 79401	(C)	Restriction au droit de construire - Dérogation de distance à la limite v.PJ ID.2024/006699 EREID: CH97740000000314803681 en faveur de B-F Nendaz/9669 en faveur de Nendaz, Commune municipale, Basse-Nendaz (IDE: CHE-114.859.733)	



Etat des charges

Bien-fonds Nendaz / 9668

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

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

Servitudes:

24.11.2011 79401	(C)	Utilisation v.PJ / garage ID.2024/006700 EREID: CH97740000000314803883 en faveur de B-F Nendaz/9669
24.11.2011 79401	(C)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2024/006701 EREID: CH97740000000314803984 en faveur de B-F Nendaz/9669
24.11.2011 79401	(C)	Passage à pied v.PJ ID.2024/006702 EREID: CH97740000000314804076 en faveur de B-F Nendaz/9669
19.04.2012 2012/3948/0	(C)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2024/006018 EREID: CH97740000000314064781 en faveur de Nendaz, Commune municipale, Basse-Nendaz (IDE: CHE-114.859.733)
22.08.2012 8564	(C)	Utilisation de place de parc v.PJ ID.2024/006692 EREID: CH97740000000314801376 en faveur de B-F Nendaz/9669
07.08.2018 2018/6370/0	(C)	Utilisation de place de parc v.PJ / No 2 ID.2024/006693 EREID: CH97740000000314801881 en faveur de B-F Nendaz/8631
07.08.2018 2018/6370/0	(C)	Utilisation de place de parc v.PJ / No 3 ID.2024/006694 EREID: CH97740000000314802074 en faveur de B-F Nendaz/8631

Charges foncières:

Aucune

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

13.01.2017 2017/359/0	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Série N° 1 CHF 1'222'000.00, ID.2024/006409 EREID: CH97740000000314540275
28.04.2017 2017/4125/0	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Série N° 2 CHF 266'000.00, ID.2024/006410 EREID: CH97740000000314540477
29.09.2017 2017/9284/0	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Série N° 3 CHF 20'000.00, ID.2024/006412 EREID: CH97740000000314541074
23.02.2018 2018/1535/0	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Série N° 4 CHF 10'000.00, ID.2024/006413 EREID: CH97740000000314541276

Droits de gages immobiliers:

09.06.2011 78630	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 300'000.--, Intérêt max. 12%, ID.2024/004289, Droit de gage individuel. EREID: CH97740000000314371984	09.06.2011 78631 Parité de rang
09.06.2011 78631	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 300'000.--, Intérêt max. 12%, ID.2024/004290, Droit de	09.06.2011 78631 Parité de rang

Etat des charges

Bien-fonds Nendaz / 9668

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

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

Droits de gages immobiliers:

24.11.2011 79402	gage individuel. EREID: CH97740000000314372076 Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 700'000.--, Intérêt max. 12%, ID.2024/004291, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH97740000000314372379 * Porteur : Banque CIC (Suisse) SA, Bâle (IDE: CHE-105.939.095)	12.03.2021 2021/2186/0 Changement de créancier
------------------	--	---

Affaires en suspens:

Affaires du Journal jusqu'au 19 décembre 2024: Aucune
 Affaires du géomètre jusqu'au 19 décembre 2024: Aucune

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

1950 Sion, le 19 décembre 2024, 14:35/matteo

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

NB : la déclaration concernant les servitudes n'est pas exhaustive, elle est donnée sans aucune garantie.

