



Rapport d'évaluation immobilière

Mandant : Office des poursuites des districts de Monthey et St-Maurice, par M. Florent Perrier, Substitut

Immeuble : Parcelle n° 352 – Collombey-Muraz
Chemin du Narzon, 1868 Collombey-Muraz

Type d'objet : Terrain nu en friche avec dépôt

Date de l'évaluation : 12.05.2025



1 Résumé

Type d'objet	Terrain nu en friche avec dépôt	Adresse	Chemin du Narzon, 1868 Collombey-Muraz
Objectif du mandat	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans un contexte de poursuite.		
Valeur de liquidation	Voir sous point 5		
Remarques	<u>Conformément aux explications détaillées sous point 3.3.4, le bien-fonds faisant l'objet du présent mandat est admis comme inconstructible. Sa valorisation est dès lors déterminée sur la base de la possibilité d'un éventuel transfert de densité. Une réserve étant émise à cet égard considérant les incertitudes y relatives.</u>		

Table des matières

1	Résumé	2	3.3.2	Inventaires de protection	10
2	Description du mandat	3	3.3.3	Autres aspects et risques juridiques	10
2.1	Mandat	3	3.3.4	Possibilités de développement	11
2.2	Ethique et déontologie	4	3.4	Aspects et risques techniques	12
2.3	Validité et réserves	4	3.4.1	Descriptif technique et état général	12
2.4	Sources d'informations	5	3.4.2	Risques techniques	12
3	Description de l'objet	6	4	Evaluation	12
3.1	Description générale	6	4.1	Méthodologie	12
3.2	Aspects et risques situationnels	7	4.2	Valeur foncière	13
3.2.1	Situation	7	5	Conclusions	14
3.2.2	Plan cadastral et plan d'affectation	8	6	Annexes	16
3.2.3	Autres enjeux situationnels	8	6.1	Photographies	16
3.3	Aspects et risques juridiques	10	6.2	Extrait du registre foncier	17
3.3.1	Droits réels	10			



2 Description du mandat

2.1 Mandat

Mandant	Office des poursuites des districts de Monthey et St-Maurice, par M. Florent Perrier, Substitut
Propriétaire	M. Beat Horisberger
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)
Objectif	Déterminer la valeur vénale de l'objet.
Contexte	Poursuite.
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	--



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 Poursuites des districts de Monthey et St-Maurice, représenté par M. Florent Perrier, Substitut, 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	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.
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	08.04.2025	Registre foncier informatisé	Extrait non légalisé
Plan cadastral et cartes (dangers, ...)	28.04.2025	Cadastre en ligne	
Plans de situation	28.04.2025	Mapsearch	
Règlement des constructions	05.02.2014	Commune Collombey-Muraz	
Police d'assurance	--	Non remise	
Photos	--	Mandant	
Visite	Non effectuée	Situation connue de l'expert.	



3 Description de l'objet

3.1 Description générale

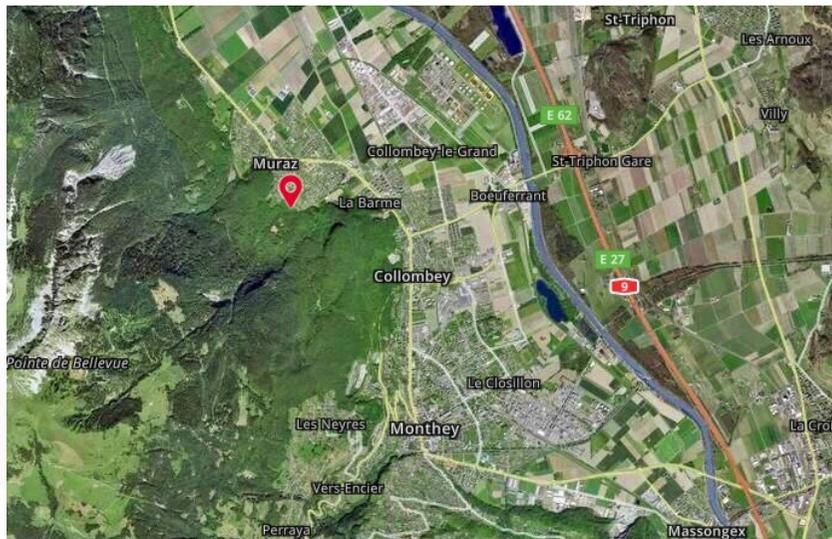
Commune	Collombey-Muraz	Adresse	Chemin du Narzon 1868 Collombey-Muraz
N° de parcelle et surface	352, de 1'182 m ²	Emprise du bâtiment	21 m ² , Dépôt-remise
Volume (SIA 416)	Inconnu	Valeur d'assurance	--
Usage actuel	Terrain nu en friche avec dépôt	Nombre de niveaux	1



3.2 Aspects et risques situationnels

3.2.1 Situation

Macro-situation



La commune de Collombey-Muraz (392 mètres d'altitude) compte 9'903 habitants (2023), 655 entreprises et 2'903 emplois (2022).

Elle offre toutes les commodités (commerces, poste, banque, école, transports publics).

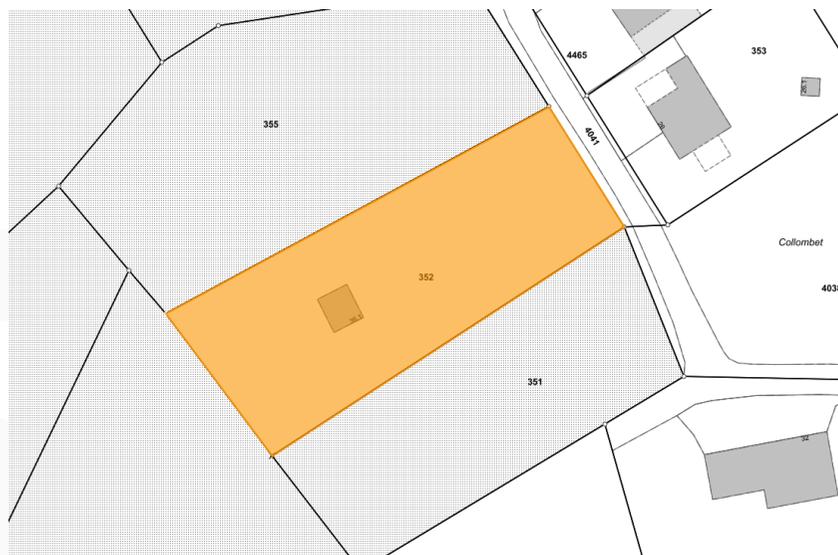
Les centres les plus proches en transports individuels sont Monthey (10 minutes) et Aigle (17 minutes).

Micro-situation



Quartier	Résidentiel, forêt, maisons individuelles.
Vue	Dégagée sur les montagnes environnantes.
Orientation	Nord, Sud, Est, Ouest
Relief	Plat.
Accès	Aisé, goudronné.
Nuisances	Aucune.

3.2.2 Plan cadastral et plan d'affectation



Parcelle de base n° 352



La parcelle est colloquée en « zone habitation faible densité A ».

3.2.3 Autres enjeux situationnels

Cadastre du bruit

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

La parcelle est située dans une zone où aucune valeur de planification n'est définie. En revanche, elle est inscrite dans une zone de sensibilité au bruit de degré DS2.

Sites pollués

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



Radon

Le radon est un gaz noble radioactif se formant dans le sol après désintégration de l'uranium, qui y est présent à l'état naturel. Ce gaz peut s'infiltrer dans les bâtiments et polluer ainsi l'air intérieur. En raison du risque d'irradiation du tissu pulmonaire, l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (ORaP) prévoit que dans tous les cas de dépassement du niveau de référence (300Bq/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.

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

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

Dangers naturels

Dangers hydrologiques	Zone de dangers hydrologiques de niveau résiduel.
Dangers géologiques	Aucun danger recensé.
Dangers d'avalanches	Aucun danger recensé.
Incidence	Compte tenu du degré de dangerosité ainsi que le parti pris relatif à l'inconstructibilité du terrain, nous considérons cela comme sans impact. Réserve : Les caractéristiques/conditions géologiques et hydrogéologiques de la parcelle sont inconnues.



3.3 Aspects et risques juridiques

3.3.1 Droits réels

Mentions	B-F 352	Aucune
Servitudes	--	Passage à pied et pour tous véhicules en droit <i>Inscription considérée comme usuelle et sans impact sur la valeur.</i>
Annotations	--	Saisies <i>Admis comme sans impact considérant le contexte du mandat.</i>
Charges foncières	--	Aucune

3.3.2 Inventaires de protection

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 (p.ex. LAT, LFAIE, Lex Weber, ...). Ces éléments peuvent avoir un impact sur la valeur et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.



3.3.4 Possibilités de développement

Les éléments reproduits ci-dessous sont issus de la réglementation communale :

Affectation(s)	Cette zone (d'affectation) est destinée à l'habitation individuelle ou individuelle groupée et aux activités qui n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.		
CUS selon règlement	0.3	Ordre des constructions	Dispersé
IBUS selon LC	0.5	Hauteur maximale	10 m
Distance aux limites	10m. distance principale 4.50m. distance secondaire	Distance à la forêt	10 m.

Glossaire (source : www.densite.ch) :

CUS	Le coefficient d'utilisation du sol est le rapport entre la surface brute du plancher utile (habitable) et la surface constructible de terrain.
IBUS	Cet indice indique le rapport entre des surfaces construites destinées à des affectations déterminées et la surface de terrain ; il peut être utilisé aussi bien pour des zones d'habitation que pour les zones industrielles, artisanales ou commerciales.

Possibilités de développement

Parcelle	<p>Dans le cas d'espèce, nous attirons l'attention sur le fait que la parcelle est bordée de forêt au Nord, au Sud et à l'Ouest. À cet effet, nous précisons que la Loi sur les forêts (LcFo) impose une distance à la forêt de 10 mètres pour toute construction.</p> <p>À noter que des distances inférieures (5 mètres) peuvent être admises dans des cas exceptionnels dûment justifiés. Selon informations ayant été obtenues auprès du Service des forêts, de la nature et du paysage, il s'avère que la parcelle faisant l'objet du présent mandat semble bien inconstructible. En effet, plusieurs dérogations de distances cumulées des différents côtés de la parcelle devraient être nécessaires, ce qui ne paraît pas envisageable. De telles dérogations seraient contraires au but de la loi, car elles ne permettraient pas de garantir les différentes fonctions forestières.</p>
-----------------	--



3.4 Aspects et risques techniques

3.4.1 Descriptif technique et état général

Considérant l'état en friche de la parcelle, aucune visite n'a été possible.

Par conséquent, aucun aspect technique n'est précisé quant à la construction existante (dépôt-remise). Il est toutefois admis que cette construction est secondaire compte tenu de sa taille et son usage.

3.4.2 Risques techniques

Non spécifié conformément au point précédent.

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

La détermination de la valeur d'une parcelle est usuellement basée sur les possibilités constructibles offertes par la zone, respectivement par ce qui est autorisé par le règlement communal.

Dans le cas d'espèce et conformément aux éléments mentionnés sous point 3.3.4, la parcelle est inconstructible.

En revanche, il est admissible que les droits à bâtir de cette dernière puisse faire l'objet d'un transfert de densité. Nous en tenons dès lors compte dans la valorisation.



4.2 Valeur foncière

Conformément au point précédent, nous déterminons ci-après la valeur foncière du terrain.

Pour ce faire, nous basons notre approche selon nos observations ainsi que les informations connues pour des prix de transactions de terrains de même type situé dans le périmètre proche du bien-fonds concerné.

Les prix de vente de ces terrains se négocient actuellement entre 600 et 650 CHF le m² en fonction de leur situation et de leurs caractéristiques. En se basant sur une valeur moyenne de 625 CHF/m² et en considérant les incertitudes liées à une opportunité moindre pour ce type de transaction, nous admettons un abattement.

Un éventuel transfert de densité peut être effectué conformément à l'art. 20 de la Loi sur les constructions (LC). Eu égard à ce qui précède ainsi qu'aux incertitudes liées à une opération de ce type, nous retenons un abattement à hauteur de 75%.

La valeur foncière est dès lors déterminée comme suit :

		Surface	CHF/m2	Valeur	Abattement	CHF/m2 après abattement	Valeur foncière
Bien-fond n° 352	Zone habitation faible densité A	1 182 m2	630	744 660	75.0%	158	186 165
	Total (arrondi)						185 000

Remarque : aucune valeur relative au bâti existant (dépôt) n'a été retenue. D'une part considérant l'absence d'information et l'impossibilité d'accès à ladite construction et d'autre part compte tenu des coûts auxquels il faudrait consentir afin de défricher la parcelle. Nous admettons dès lors que la construction est noyée dans la contrepartie. Une réserve est toutefois émise à cet égard.



5 Conclusions

Objectif du mandat et contexte	Détermination de la valeur vénale dans un contexte de poursuite.
Récapitulatif	Valeur foncière : 185'000 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 foncière, soit :</p> <p>185'000 CHF</p>
Valeurs 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 ainsi que des incertitudes inhérentes, à savoir 25%, soit des valeurs de liquidation arrondies de :</p> <p>140'000 CHF (185'000 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	--
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	12.05.2025



Grégoire Crettaz | Directeur

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

Danick Yerly | Expert Senior

Membre CEI / SIV
Expert breveté en estimations immobilières



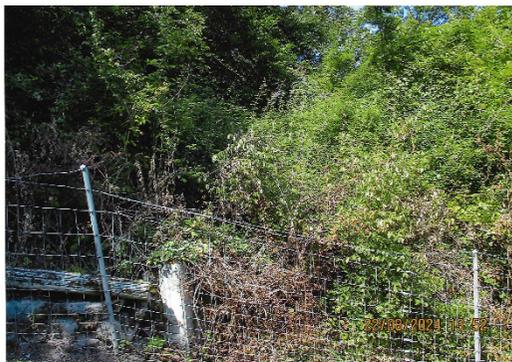
6 Annexes

6.1 Photographies

Extérieur



Vision approximative



Vision approximative



Vision approximative



Vision approximative



Vision approximative

Remarque : les photos retranscrites ci-dessus nous ont été remises par le mandant. Considérant l'état de la parcelle, aucune vision locale n'a été effectuée par nos soins.



6.2 Extrait du registre foncier

Date d'impression: 08.04.2025

Heure: 13.20

Nom Prénom: Perret Florent

Extrait du registre foncier Bien-fonds Collombey-Muraz / 352

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6152 Collombey-Muraz
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	352
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH95276243083
Surface	1'182 m², mensuration fédérale
Mutation	
Numéro(s) plan(s)	8
Part de surface grevée	
Nom local	Collombey
Couverture du sol	Bâtiment(s), 21 m² * pré, champ, 1'161 m²
Bâiments/Constructions	* autre bâtiment, , remise, 21 m²
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	29'790.00
Taxes bien-fonds	20'898.00

Propriété

Propriété individuelle	
Horisberger Beat, 04.07.1957 de Pierre	02.11.2009 6457 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

01.09.1993 19607	(D) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID:2010/002440	
	à charge de B-F Collombey-Muraz/4038	24.01.2002 25700 Report
	à charge de B-F Collombey-Muraz/4041	24.01.2002 25700 Report

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

18.06.2024 2024/2231/6	(C) Saisie (art. 101 LP) v.P.J, Fr.280'000.00 ID:2024/001098 en faveur de Office des poursuites des districts de Monthey et St-Maurice, Monthey
08.01.2025 2025/58/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.P.J / Prtes Nos 5406539- 5406537-5406535-5406534-5406539, série No 2. Fr.78'621.20 ID:2025/000089 en faveur de Office des poursuites des districts de Monthey et St-Maurice, Monthey + intérêts et accessoires légaux

Observation:

Droits de gage immobilier

02.11.2009 2009/6458/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 150'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID:2010/000800, Droit de gage individuel
------------------------	--

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:	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