

Estimation Immobilière
(Actualisation 2024)
Mayen transformé en habitation

+

Place de parc
Parcelles n° 1031 + 1443

« Les Barzettes »
Commune de Crans-Montana
Secteur de Randogne

Route des Barzettes 13
3963 Crans-Montana



(Photo 2024)

Propriétaire
BARRAS Michel Maurice

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 – 7	Eléments du registre foncier
Page 8 - 11	Zones concernées
Page 11	Description des parcelles
Page 12	Description de la construction
Page 12	Monuments historiques et inventaire
Page 13	Répartition des locaux
Page 14 -15	Zones de dangers, sites pollués etc.
Page 16	Localisation
Page 16	Plan cadastral
Page 17	Valeur cadastrale
Page 17	Valeur d'assurance
Page 17	Valeur intrinsèque
Page 18	Valeur de rendement
Page 18	Valeur pondérée
Page 18	Valeur comparative
Page 19	Estimation de la valeur vénale
Page 19	Remarques
Page 20 - 26	Photos

Mandat :

En date du 31 janvier 2024, par courrier recommandé, Mr. Jean-Charles EMERY – Substitut de l'Office des Poursuites du district de Sierre, a mandaté Mr. Serge SCHEFER, membre de la Chambre Immobilière du Valais, associé gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour procéder à l'actualisation de l'estimation réalisée en 2022, de la valeur vénale des parcelles n° 1031 et 1443, sises sur le territoire de la Commune de Crans-Montana, secteur de Randogne, au lieu-dit «Barzettes»

En date du 2 février 2024, le mandataire a pris contact avec le propriétaire afin d'obtenir des informations sur l'état actuel du bâtiment et des locaux et le 6 février une vision extérieure a également été effectuée. Pour donner suite à cet entretien et cette vision locale, le mandataire a pris note du fait que rien n'a été entrepris tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment depuis sa dernière visite (09.2022) à l'exception semble-t-il de la mise en conformité du tableau électrique.

C'est donc sur la base de l'estimation faite en 2022, des informations obtenues et des nouveaux documents reçus ou consultés que cette actualisation est réalisée.

Le mandataire a remis 1 exemplaires de son rapport d'actualisation au mandant.

Recommandations :

Ce rapport est destiné à l'usage exclusif de la mandante. Sa publication ou reproduction même partielle ne peut être faite qu'avec l'autorisation expresse de la mandante ou d'un représentant de Finstoy Real Estate Sàrl.

Finstoy Real Estate Sàrl ou son représentant certifient n'avoir aucun lien passé ou présent avec l'objet de l'estimation. Ils relèvent que les déclarations et les informations contenues dans ce rapport sont celles dont ils avaient connaissance au moment de son élaboration et que le mandat a été réalisé selon les règles en la matière.

De ce fait, Finstoy Real Estate Sàrl ou son représentant ne pourront pas être tenu responsables des informations fausses ou erronées, obtenues par des tiers.

Eléments du registre Foncier :



Département de la sécurité, des institutions et du sport
Services du registre foncier
Registre foncier Sierre

Page 1 de 2

240314

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Crans-Montana secteur Randogne / 1031

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

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6253.6244 Crans-Montana secteur Randogne
No immeuble: 1031
E-GRID: CH 65195 29330 41

Parcelle de dépendance:
Adresse*: Le Tsaumiau
No plan*: 23
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 255 m2, mensuration fédérale
Mutation*: 23.04.2013 2013/2241/0 Taxes et changement de nature mut n° 3089
09.10.2017 2017/5354/0 Changement de nature mut. No 3358

Genre de culture*: pré, champ, 122 m2
forêt dense, 59 m2

Bâtiments*: *habitation, No. bât. 961, 74 m2

Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 297'880.-
Taxes bien-fonds*: CHF 2'617.-
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Barras Michel Maurice, 05.09.1965 de Maurice 19.01.1999 29541 Avancement d'hoirie

Mentions:

Aucune

Servitudes:

01.11.1976 Not. 68	(D)	Passage à pied v.PJ ID.2011/003482 EREID: CH9774000000101135976 à charge de B-F Crans-Montana secteur Randogne/1574	06.07.1982 14292 Report
02.09.1983 15268	(D)	Passage à pied v.PJ ID.2011/003484 EREID: CH9774000000101135875 à charge de B-F Crans-Montana secteur Randogne/1575	06.07.1982 14292 Report

Charges foncières:

Aucune

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

23.08.2022 2022/5181/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 376324-375161**
CHF 74'000.00, ID.2022/001392
EREID: CH9774000000275685392
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Crans-Montana secteur Randogne / 1443

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

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6253.6244 Crans-Montana secteur Randogne
No immeuble: 1443
E-GRID: CH 97309 22552 78

Parcelle de dépendance:
Adresse*: Les Barzettes
No plan*: 23
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 10 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: pré, champ, 10 m2
Bâtiments*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 0,-
Taxes bien-fonds*: CHF 300,-
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Barras Michel Maurice, 05.09.1965 de Maurice 19.01.1999 29541 Avancement d'hoirie

Mentions:

Aucune

Servitudes:

27.05.1982 14226 (D) **Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ**
ID.2011/003489
EREID: CH9774000000101089075
à charge de B-F Crans-Montana secteur Randogne/1040

Charges foncières:

Aucune

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

23.08.2022 2022/5181/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 376324-375161**
CHF 74'000.00, ID.2022/001392
EREID: CH97740000000275685392
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,
Sierre

07.03.2023 2023/1201/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 388565-386824**
CHF 8'000.00, ID.2023/000548
EREID: CH97740000000284186489
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Crans-Montana secteur Randogne / 1443

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

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

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

Sierre

Droits de gages immobiliers:

02.09.2019 2019/4706/0	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 250'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2011/003534, Droit de gage collectif avec Crans-Montana secteur Randogne/1031, EREID: CH97740000000121406777 * Porteur : Banque Cantonale du Valais - BCVS, Sion (IDE: CHE-105.845.241)	25.08.2011 42639 Extension de gage
02.09.2019 2019/4707/0	Rang 2, Cédule hypothécaire de registre, CHF 250'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2014/000510, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec Crans-Montana secteur Randogne/1031, EREID: CH97740000000132074679 Créancier hypothécaire Banque Cantonale du Valais - BCVS, Sion (IDE: CHE-105.845.241)	24.07.2014 2014/4100/0 01.07.2014 2014/3586/0 Changement de créancier Extension de gage

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 26 janvier 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 26 janvier 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.

3960 Sierre, le 26 janvier 2024, 11:06/sanvui

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier

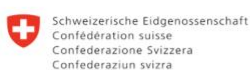


Eléments du registre Fonci

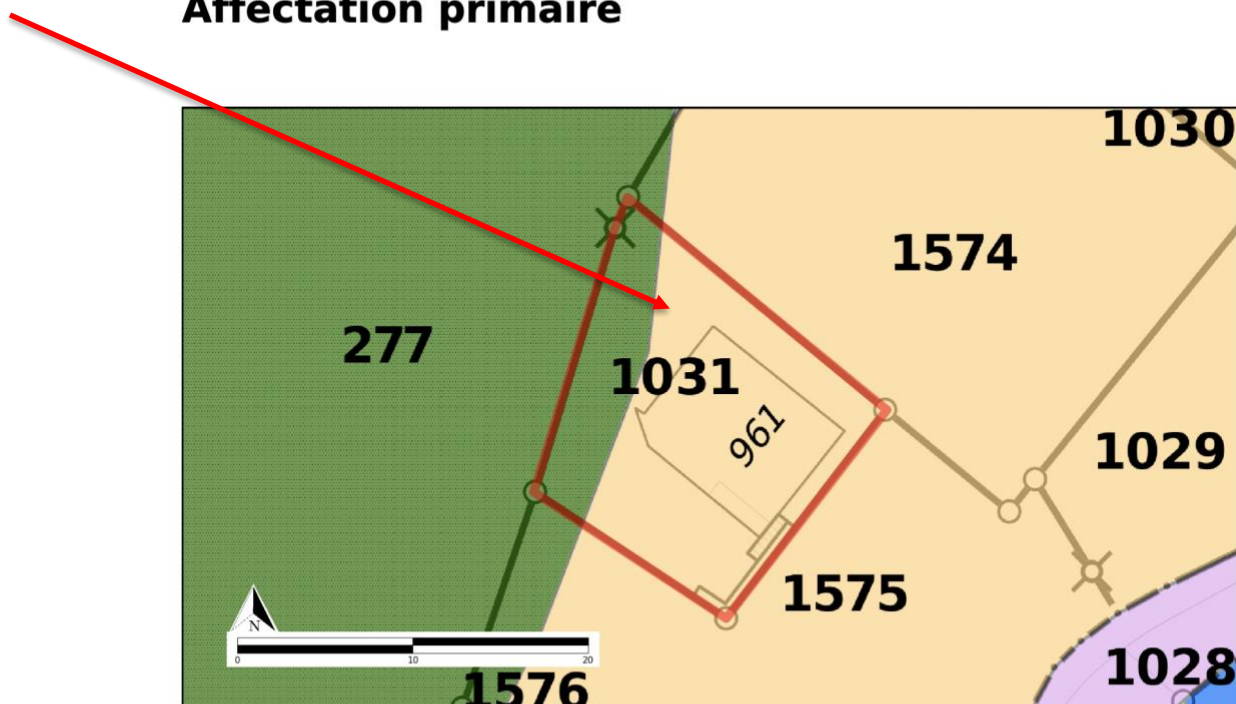
Zone :

Les parcelles n° 1031 et 1443 se trouvent essentiellement en zone constructible 1C, zone de l'ordre dispersé, selon les informations contenues sur le site VSGIS de la Commune de Crans-Montana, secteur de Randogne.

La parcelle n° 1031 est également située en zone de réserve.

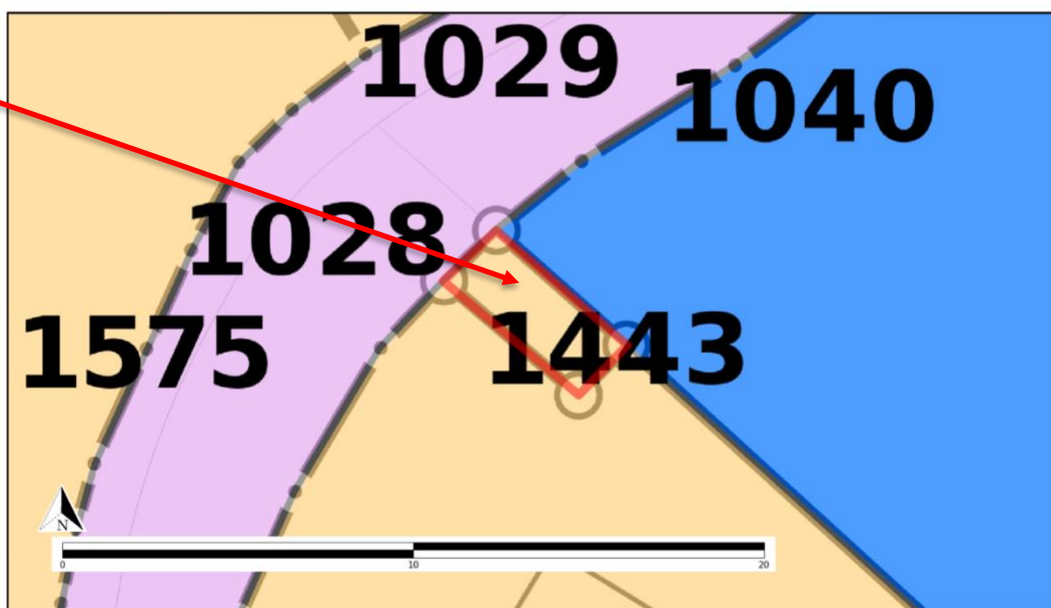



Plans d'affectation (cantonaux / communaux) - Affectation primaire



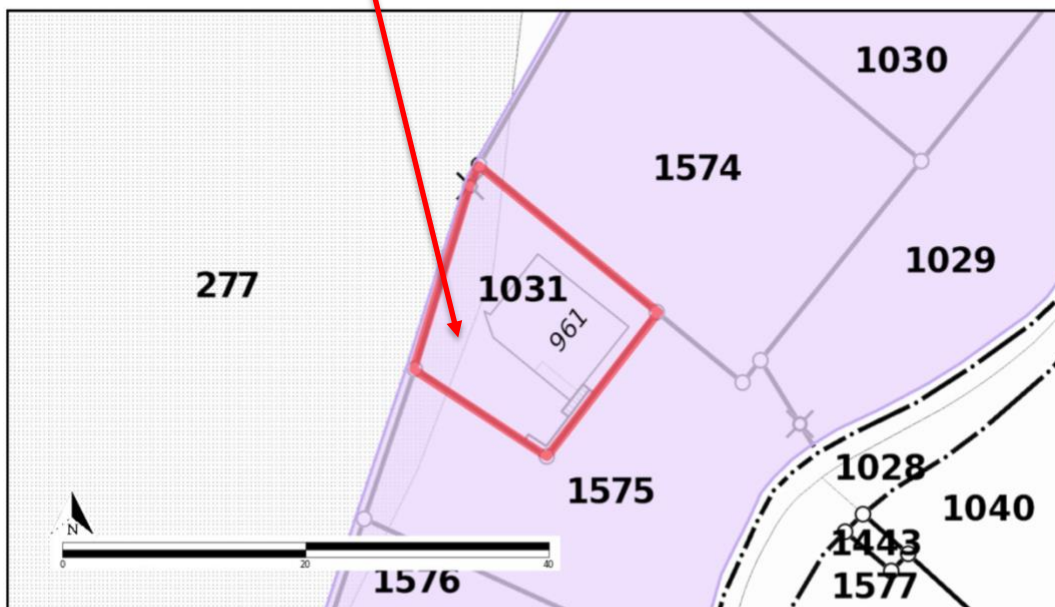
	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Aire forestière	59 m ²	23 %
	 ZONE 1C Zone de l'ordre dispersé densité 0,4	196 m ²	77 %
Autre légende (visible dans le cadre)	 ZONE 12 Zone de constructions et d'installations publiques		
	 Zones des eaux et des rives		

Plans d'affectation (cantonaux / communaux) - Affectation primaire



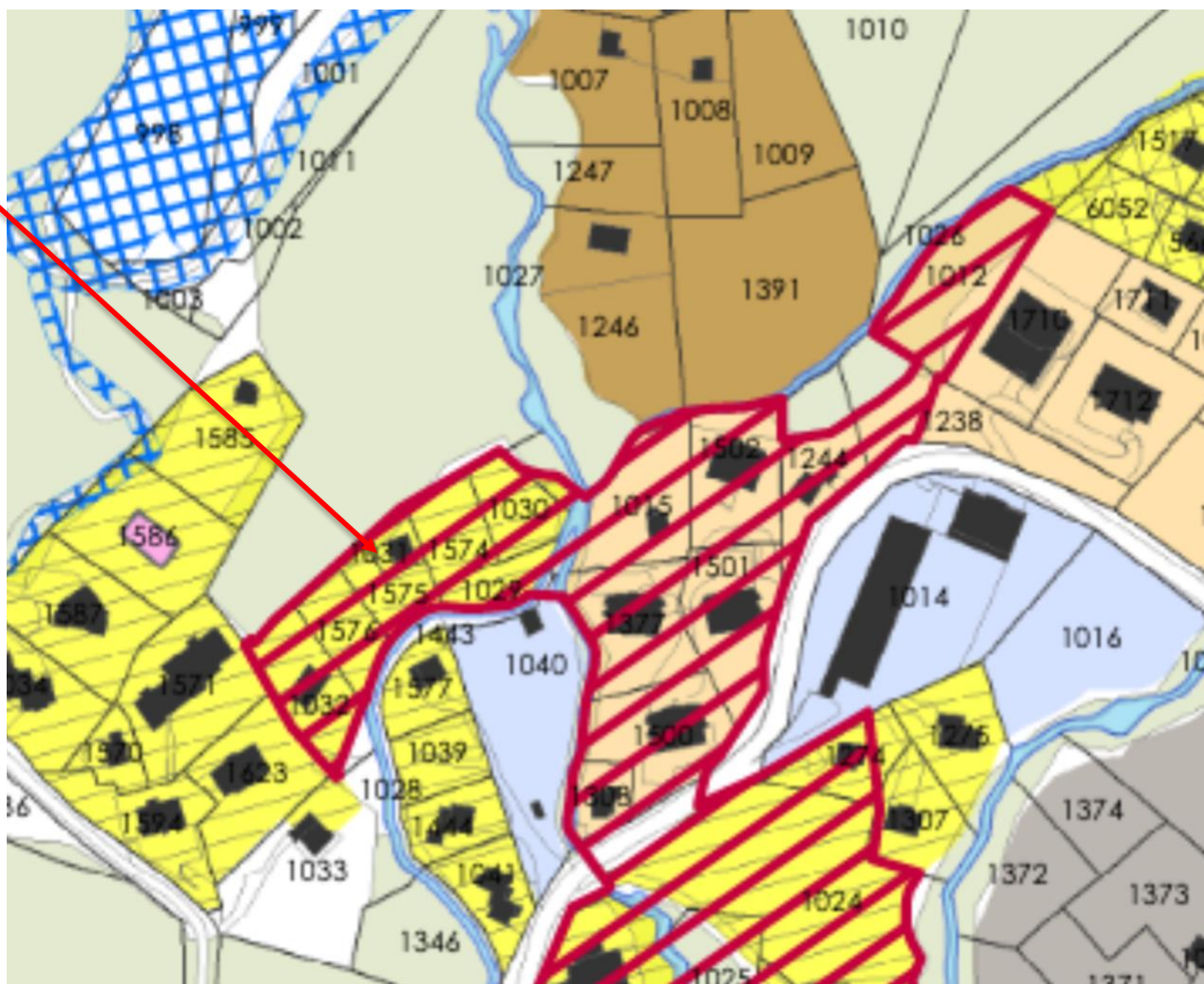
	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 ZONE 1C Zone de l'ordre dispersé densité 0.4	10 m ²	100 %
Autre légende (visible dans le cadre)	 ZONE 12 Zone de constructions et d'installations publiques		
	 Zones des eaux et des rives		

Zones réservées En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Commune	255 m ²	100 %

Autre légende (visible dans le cadre
du plan)



Description des parcelles :

La parcelle n° 1031 constitue un polygone irrégulier à base trapézoïdale, d'une surface totale de 255 m² dont 59 m² se trouvent en zone d'aire forestière et 196 m² en zone constructible, zone 1C de l'ordre dispersé densité 0.4.

La parcelle est bâtie, équipée et aménagée.

Elle est localisée au lieu-dit « Les Barzettes » au Nord-ouest de la route du même nom, à une altitude de 1'565 m. / s.m.

Le terrain naturel est en pente en direction de Sud-est.

Bien que situé en zone de réserve, ceci n'a aucune conséquence négative sur la valeur de la parcelle étant donné que celle-ci est bâtie.

La parcelle n° 1443 constitue un polygone irrégulier à base légèrement trapézoïdale, d'une surface totale de 10m² sise en zone constructible, zone 1C de l'ordre dispersé densité 0.4.

La parcelle n'est pas bâtie.

Bien que située en zone à bâtir mais du fait de sa faible surface, la parcelle n'est pas constructible et elle est utilisée comme place de parc.

Elle est localisée au lieu-dit « Les Barzettes » au Nord-ouest de la route du même nom, en contre bas de la parcelle n° 1031, à une altitude de 1'530 m. / s.m.

Terrain naturel plat.

Description de la construction :

Ancien mayen dont la construction originale pourrait se situer vers 1890, en cours de transformation et dont les travaux de rénovation ont débuté en 2012 et ne sont à ce jour pas encore achevés.

Construction massive sur trois niveaux, réalisée en maçonnerie de pierre et en béton, isolation intérieure, charpente en bois, couverture en ardoise de fibrociment, ferblanterie en cuivre.

Chauffage et production d'eau chaude sanitaire au moyen de capteurs solaires thermiques et d'un fourneau à pellets.

Menuiseries extérieures en PVC, en bois et en aluminium, équipées de vitrages isolants.

Revêtement de sol en parquets bois, carrelages et pierre naturelle, revêtements muraux en bois et en crépis, carrelages ponctuels dans les pièces d'eau.

Belle vue en direction du Sud et bon ensoleillement, toutefois limité en direction de l'Ouest en raison de la forêt proche et dense.

Pas de défaut constaté sur la structure du bâtiment.

Rénovation inachevée donnant pour l'ensemble une impression de « bricolage » hétéroclite.

Aménagements extérieurs avec terrasse et escaliers en pierre naturelle.

Monuments historiques, inventaire :

Cette construction n'est semble-t-il pas classée.

Répartition des locaux :

Etage (mansardé, hauteur = 3.10)
 Accès par escalier ouvert, palier distribuant sur :
 Chambre 1 (angle Sud-est)
 Chambre 2 (angle Sud-ouest)
 Chambre 3 (angle Nord-ouest)
 Salle d'eau avec douche, wc et lavabo et accès extérieur

Rez-de-chaussée supérieur (hauteur = 2.08) :
 Entrée directement dans pièce à vivre avec
 Salon – séjour avec accès terrasse et pergola
 Cuisine ouverte, équipée et aménagée*

Rez-de-chaussée inférieur (hauteur = 2.06)
 Petit dégagement
 Chambre avec accès extérieur et salle d'eau privative avec douche et lavabo
 Toilette visiteurs avec wc et lavabo
 Local technique
 Buanderie sous escalier

Surfaces et volume :

(En l'absence de plan, avec toutes les réserves d'usage)

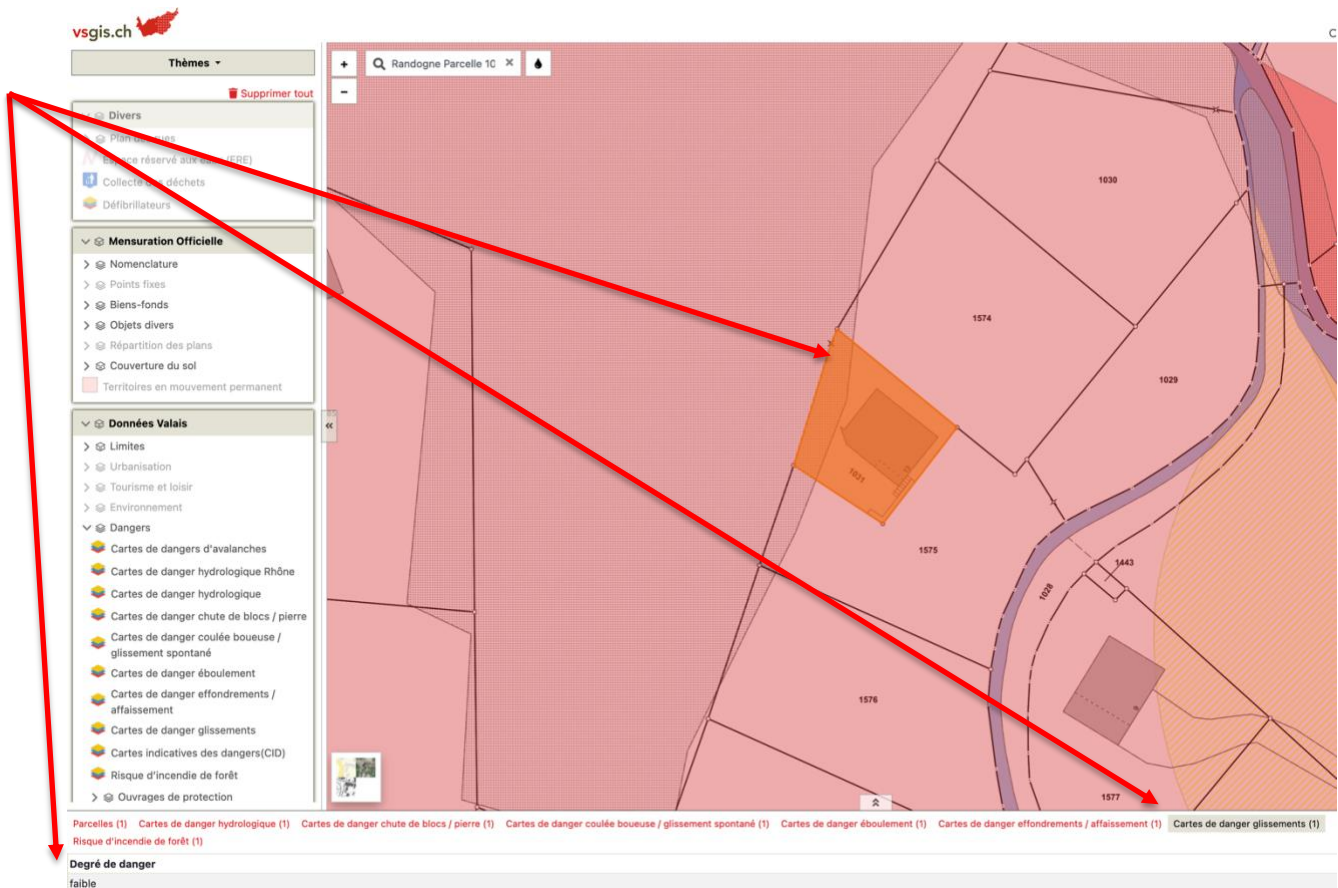
Etage :	
Palier	2.0 m ²
Chambre 1	10.4 m ²
Chambre 2	11.8 m ²
Chambre 3	10.8 m ²
Salle d'eau	6.8 m ²
Rez-de-chaussée supérieur :	
Salon – séjour, cuisine	47.5 m ²
Rez-de-chaussée inférieur	
Dégagement	2.5 m ²
Chambre	11.3 m ²
Salle d'eau	2.8 m ²
Toilette visiteurs	1.1 m ²
Local technique	4.2 m ²
Surface utile nette estimée	107 m ²
Volume estimé :	600 m ³

*La cuisine est agencée « type américaine » d'un meuble de 5 éléments complété d'un îlot central et équipée avec une table de cuisson à induction, une hotte de ventilation, un lave-vaisselle, un four en hauteur, une plonge inox avec un plan de travail en pierre naturelle.

Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

Zone de danger et sites pollués :

La parcelle est située en zone de danger de glissements avec un degré de danger faible.



Risque écologique / Radon :

Le radon est un gaz noble radioactif qui se forme naturellement dans le sol et la roche et qui peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol.

En cas de dépassement de la limite fixée à 300Bq/m³ par l'OFSP, des dispositions constructives d'assainissement doivent être entreprises par les propriétaires.

Le risque de présence de radon dans le sol est considéré par l'OFSP comme léger pour la commune de Crans-Montana, secteur de Chermignon, avec un risque de dépassement du seuil admissible de 300Bq/m³ estimé à 4% avec un indice de confiance moyen.

Des mesures plus précises sur site sont réalisables à l'initiative des propriétaires ou selon les cas, par les autorités.

Risque écologique / Amiante :

L'amiante a été introduite dans plusieurs types de produits utilisés dans la construction de 1904 jusqu'à 1990 et mis en œuvre principalement entre 1950 et 1970. Sa présence semble peu probable dans le type de constructions dont il est question dans la présente estimation.

Dans le cadre d'une rénovation ou d'une déconstruction, un diagnostic amiante sera certainement requis de la part des autorités.

Risque écologique / PCB :

Les polychlorobiphényles appelés aussi biphényles polychlorés, sont des substances difficilement dégradables. Largement utilisés dans la construction (joints, étanchéités etc.) ils ont été interdits en 1986 en raison de leurs propriétés nocives.

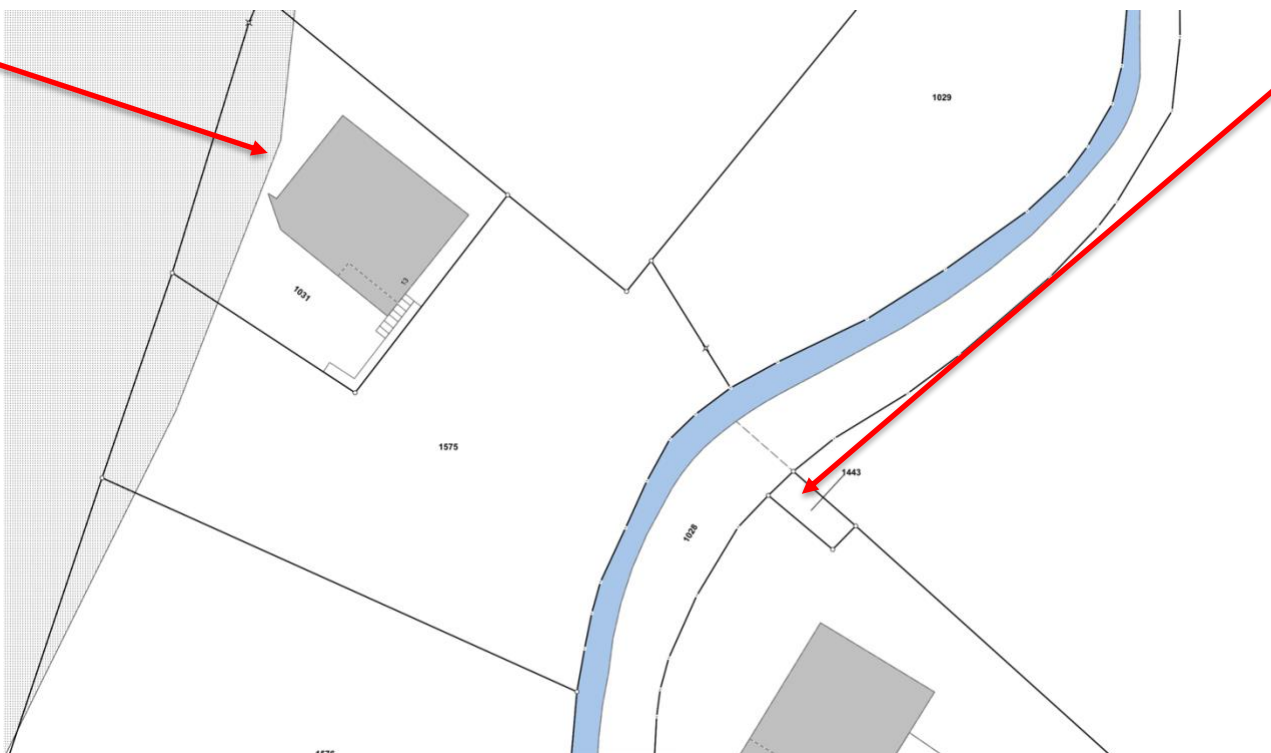
La présence de PCB dans la construction ne peut être établie sans une analyse détaillée par un expert en la matière, mais certainement très peu probable dans le cas présent.

Localisation :

Commune de Crans-Montana – Secteur de Randogne
Route des Barzettes 13
3963 Crans-Montana



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeurs cadastrales :

Bâtiment	CHF	297'880.-
Biens-fonds :		
Parcelle n° 1031	CHF	2'617.-
Parcelle n° 1443	CHF	300.-
Total valeurs cadastrales	CHF	300'797.-

Valeur d'assurance (2022) :

La Bâloise Assurances, police n° 70/1.560392	CHF	550'000.-
--	-----	-----------

Valeur intrinsèque (Vi) :

Valeur du terrain :

Parcelle n° 1031

CHF 1.- x 59 m² = CHF 59.-

CHF 500 x 196 m² = CHF 98'000.-

Total parcelle n° 1031 = CHF 98'059.-

Parcelle n° 1443 (pour l'usage) = CHF 15'000.-

Total valeur du terrain (arrondi)	CHF	113'000.-
-----------------------------------	-----	-----------

Valeur à neuf de la construction (réalisation similaire et achevée) :

CHF 1'200.- x 600 m ³ =	CHF	720'000.-
------------------------------------	-----	-----------

Aménagements extérieurs (en bloc) :	CHF	10'000.-
-------------------------------------	-----	----------

Taxes et raccordements (en bloc) :	CHF	10'000.-
------------------------------------	-----	----------

Total valeur à neuf (sans terrain) :	CHF	740'000.-
--------------------------------------	-----	-----------

Déduction pour travaux à réaliser, divers et imprévus (estimés 15%)	%	CHF	108'000.-
---	---	-----	-----------

Total valeur intrinsèque	CHF	745'000.-
--------------------------	-----	-----------

Valeur de rendement (Vr) :

Revenu locatif estimé sans charges CHF 3'000.- x 12 =	CHF	36'000.-
% Frais d'exploitation à charge du propriétaire CHF 36'000.- x 20% = CHF 7'200.-		
Revenu locative net estimé CHF 36'000.- - CHF 7'200.- =	CHF	28'800.-
Elaboration du taux de capitalisation :		
Part des fonds propres (FP)		40 %
Part des fonds étrangers (FE)		60 %
Rendement souhaité sur le FP (taux hypothèque 1er rang + 1.5 %)		4,0 %
Taux admis pour les FE (hypothèque 1er rang / 10ans)		2.5 %
Taux moyen des frais financiers		3.1 %
+		
Frais d'exploitation (moyens)		0.3 %
Frais d'entretien (moyens)		0.5 %
Frais de gestion (moyens)		0.2 %
Risque locatif (élevés)		1.0 %
Réservé pour rénovations cycliques (moyen)		0.5%
Taux de capitalisation retenu :		5.6 %
Soit :		
CHF 28'800.- / 5.6 % =	CHF	514'300.-
A déduire travaux à réaliser pour mise en location	%	CHF 108'000.-
Valeur de rendement estimée	CHF	406'300.-

Valeur pondérée (Vp) :

(1 x Vr + 3 x Vi) / 4 soit :		
(CHF 406'300.- + CHF 2'235'000.-) / 4 =	CHF	660'300.-

Valeur comparative :

Aucun objet similaire n'étant actuellement proposé sur le marché, aucune valeur comparative ne peut donc être établie.

Estimation de la valeur vénale :

Sur la base des éléments connus au jour de l'estimation, en prenant en considération les paramètres macro et micro économiques, le marché local, la typologie et la topographie de la parcelle, je considère que la valeur vénale de cet objet doit être fixée sur la base de la valeur intrinsèque soit :

Parcelles n° 1031 et 1443
CHF 745'000.-

Remarque :

Pour rappel, la valeur vénale est celle qu'indiquerait une transaction libre entre un vendeur désireux mais non obligé de vendre et un acheteur désireux mais non obligé d'acheter, dans le climat économique prévalant à la date de l'estimation et au lieu de situation de l'immeuble.

D'autre part, il faut pour cela qu'un certain nombre d'acteurs (acheteurs et vendeurs) agissent sur le marché en même temps.

Par conséquent, seule une transaction permet de déterminer avec exactitude la valeur réelle d'un objet. De ce fait, une certaine prudence s'impose en matière d'estimation et il faut accepter certaines tolérances.

Actualisé à Uvrier : le 07.02.2024

Pour :
Finstoy Real Estate Sàrl
L'Estimateur :
Serge Schefer

(Photos 2022)



