

Estimation Immobilière

Commune de Lens
Parcelle n° 1535

Rue des Malons
3963 Crans-Montana



Propriétaire
ARCHIPROMO SA

(Le propriétaire mentionné sur l'extrait du cadastre et du RF n'est pas correct)

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 5	Eléments du cadastre et du registre foncier
Page 6	Zone concernée
Page 7	Description de la parcelle
Page 8	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques
Page 8	Localisation
Page 8	Plan cadastral
Page 9	Valeur cadastrale
Page 9	Valeur « classe de situation »
Page 9	Valeur comparative
Page 10	Estimation de la valeur vénale
Page 10	Remarques

Mandat :

En date du 4 mars 2024, l'Office des Poursuites et Faillites de Sierre, représenté par Mr. Fernand-Guy LOYE, a mandaté M. Serge SCHEFER, membre de la Chambre Immobilière du Valais, associé gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour procéder à l'estimation de la valeur vénale de la parcelle n° 1535 située sur le territoire de la Commune de Lens

En date du 20 mars 2023, le mandataire a effectué la visite des biens concernés.

Sur la base de cette visite et des informations collectées, le mandataire a procédé à l'estimation de la valeur vénale de ce bien immobilier et a remis 3 exemplaires de son rapport d'estimation à la mandante.

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.

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

Finstoy Real Estate Sàrl ou son représentant certifie n'avoir aucun lien passé ou présent avec l'objet de l'estimation. Il relève que les déclarations et les informations contenues dans ce rapport sont celles dont il avait 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 pourra pas être tenu responsable des informations fausses ou erronées, obtenues par des tiers.

Éléments du cadastre et du registre foncier :

(Le propriétaire mentionné sur l'extrait du cadastre et du RF n'est pas correct)

Parcelle N° 1535		Plan N° 17		Nom local: Les Ehrepis		Commune de Lens	
Surface totale m2	Nature des immeubles	Surface par nature m2	Taxes cadastrales		Mutations PJ N°	Propriétaires	Mutations PJ N°
			Cl. fr/m2	Biens-fonds Bâtiments			
532	pré	532	70	37240			499727
	Nouvelle surface totale des nov. 2013: 534 m2 (MN_96)					BAGNOUD-Louis-de-Frenyot et-de-Vielvère-Bagnoud	20366 / 89
						BI-SYNDIMMGB-GRANS-SA	20366 / 89
						PHILIPPOZ-Willy-de-Albert	23178 / 92
						et-de-Meric-Moët	32760 / 01
						DEBONS-Jean-Marc-de-Armand	23178 / 92
						et-de-Germaine-Dubois-(17-11-1662)	32760 / 01
						Société-SG&LP-PROMOFRON-SA	23178 / 92
							34216 / 02
						MURRY-Bernard-Paul-de-Athur	23178 / 82
						et-de-Louise-Lamon-(19-08-1642)	39111 / 06
						DEBONS-Jean-Marc-de-Armand	32760 / 01
						et-de-Germaine-Dubois-(17-11-1662)	34216 / 02
						DEBONS-Jean-Marc-de-Armand	34216 / 02
						et-de-Germaine-Dubois-(17-11-1662)	39111 / 06
						Josias Rywalski, CONSTRUCT INTEGRALES SA	39111 / 06
						à 1500 Sion	

Lens, le 12 Feb 2024



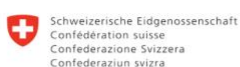
page : 1

Classification : A = agricole

LEGENDE : Etat descriptif et des contenance

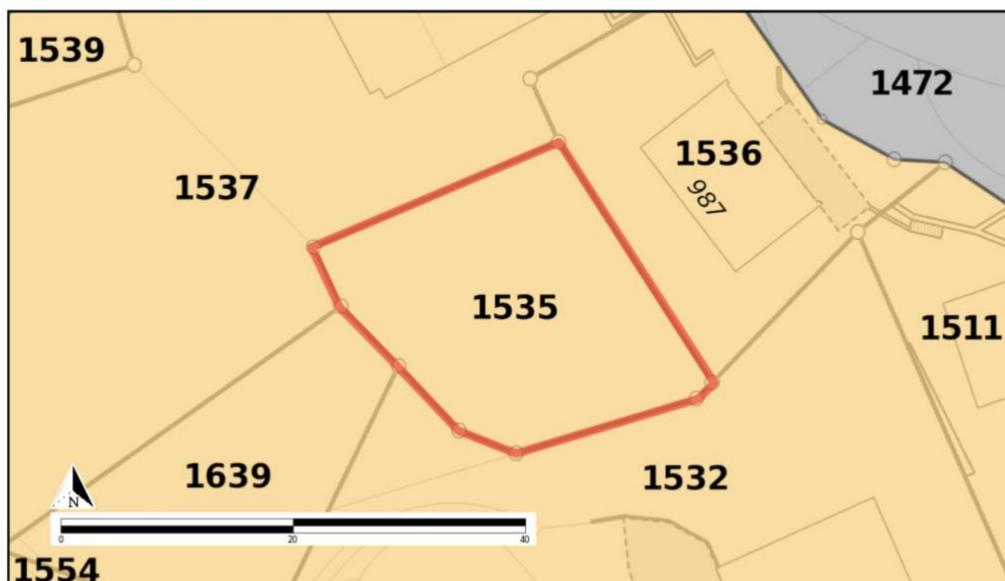
Zone :



Le parcelle n° 1535 se trouve en zone constructible, densité 0.5, selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la commune de Lens.



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

En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Zone 3 : Zone de l'ordre dispersé-densité 0.50 (3)	534 m ²	100 %
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Zone de transport à l'intérieur des zones à bâtir (51)		

Description de la parcelle :

La parcelle n° 1535 d'une surface de 534 m² forme un polygone irrégulier à base trapézoïdale. Elle n'est ni bâtie ni aménagée mais les infrastructures techniques se situent à proximité immédiate. Elle est située à une altitude de 1'360 mètres, entre un chemin privé qui prolonge la Rue des Malons et la Route du Golf.

Terrain naturel à très forte pente en direction du Sud.

Secteur calme, destiné à l'habitation, arrêt de bus à proximité.

Le centre de Crans-montana se situe à environ 3km.

La parcelle ne bénéficie d'aucune servitude de passage inscrite en sa faveur.

Situation dominante, excellent ensoleillement.

En plus de sa propre densité, la parcelle dispose des droits à construire qui lui ont été concédés (Pj n° 39113 et 39617 de 2006 à charge de la parcelle n° 1532) mais dont l'usage et l'utilité, par rapport à sa superficie, reste à démontrer et à confirmer en fonction du RCC.

Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

Zone de danger et sites pollués :

La parcelle n'est pas située en zone de danger, ni en zone polluée.

Risque écologique / Radon :

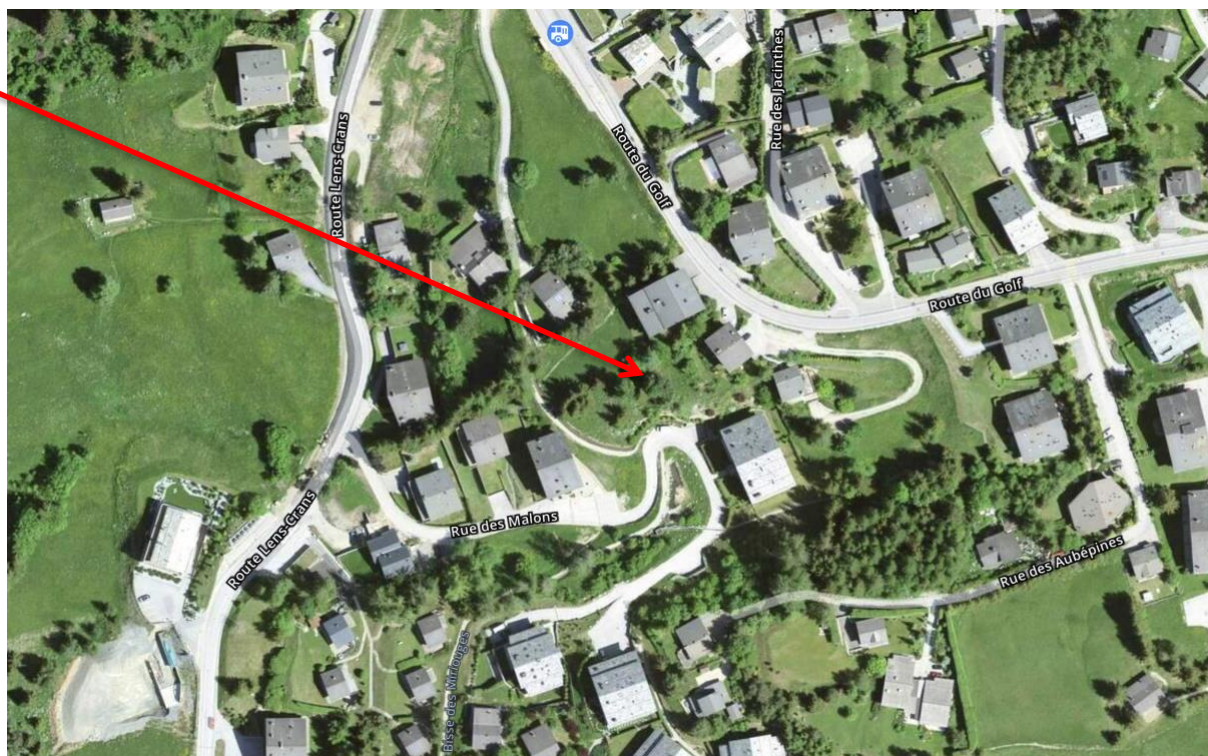
Le radon est un gaz noble radioactif qui se forme naturellement dans le sol et la roche et qui peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol.

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.

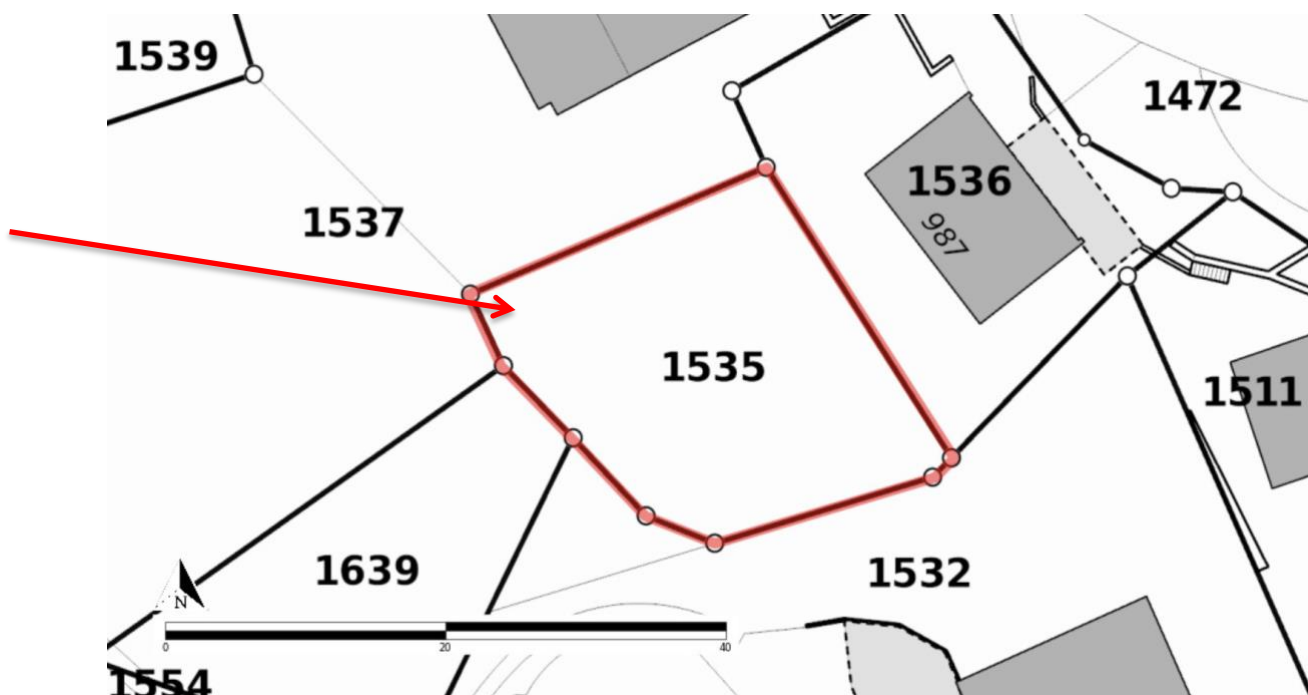
Le risque de présence de radon dans le sol est considéré par l'OFSP comme léger pour la commune de Lens avec un risque de dépassement du seuil admissible de 300Bq/m³ estimé à 5% avec un indice de confiance moyen.

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

Localisation :
Rue des Malons
3973 Crans-Montana



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale (extrait cadastral du 12.02.2024)

Biens-Fonds

CHF 37'240.-

Valeur selon la « classe de situation » :

La valeur d'un terrain constructible mais non bâti peut être appréhendée est calculée selon la méthode dite des "classes de situation" (cf. Le manuel Suisse de l'Estimateur de l'USECE + CSE / SVIT éd. 2019 pg. 403 et 406)

Dans le cas présent et en l'absence d'un projet voire d'un avant-projet, il n'est pas possible d'estimer la valeur de cette parcelle par le biais de cette méthode.

Valeur comparative :

Récemment, une parcelle située dans le secteur amont de la route reliant Lens à Crans, était proposée récemment à CHF 775.- /m2.

Sur cette base et partant du principe que la parcelle concernée ne dispose pas d'une superficie suffisante pour y réaliser une construction, seul l'utilisation de son indice doit être pris en considération soit :

CHF 775.- x 50 % = CHF 390.-
CHF 390.- x 532 m2 =

CHF 207'000.-

Estimation de la valeur :

Parcelle n° 1535
CHF 200'000.-

Remarques :

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 vénale d'un objet.

Uvrier, le 06.04.2024

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