

# Estimation Immobilière

Commune de Crans-Montana  
Secteur de Randogne  
Parcelle n° 497

Route de Chermoran  
3975 Bluche



Propriétaire  
REY Jacques René (1/2)

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 7	Eléments du cadastre et du registre foncier
Page 8	Zone concernée
Page 9	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques
Page 10	Description de la parcelle
Page 11	Localisation
Page 11	Plan cadastral
Page 12	Valeur cadastrale
Page 12	Valeur « classe de situation »
Page 12	Valeur comparative
Page 12	Valeur vénale
Page 13	Estimation de la valeur vénale
Page 13	Remarques
Page 14	Photos

### Mandat :

En date du 23 juillet 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 (la demi) de la parcelle n° 497 (497-2) située sur le territoire de la Commune de Crans-Montana, à Randogne (Bluche)

En date du 05 août 2024, le mandataire c'est rendu sur place pour visualiser la parcelle concernée.

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 1 exemplaire 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.

Eléments du registre foncier :



Département de la sécurité, des institutions et du sport  
Service du registre foncier  
Registre foncier SIme

Page 1 de 2

**Extrait du registre foncier**

**Bien-fonds Crans-Montana secteur Randogne / 497**

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: 497  
E-GRID: CH595208253042

Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: Les Bondes  
No plan\*: 10  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 701 m2, mensuration fédérale  
Mutation\*:  
Genre de culture\*: pré, champ, 701 m2  
Bâtiments\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*: CHF 0.-  
Taxes bien-fonds\*: CHF 35'050.-  
Observations\*:

**Propriété:**

COP Crans-Montana secteur Randogne/497-1 sur 1/2  
COP Crans-Montana secteur Randogne/497-2 sur 1/2

**Mentions:**

Aucune

**Servitudes:**

Aucune

**Charges foncières:**

Aucune

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

Aucune

**Droits de gages immobiliers:**

Aucun

**Affaires en suspens:**

Affaires du journal jusqu'au 25 juillet 2024: Aucune  
Affaires du géomètre jusqu'au 25 juillet 2024: Aucune



**FINSTOY**  
REAL ESTATE



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

Page 2 de 2

## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Crans-Montana secteur Randogne / 497

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.*

---

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 25 juillet 2024, 09:39/sanvui

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



## Extrait du registre foncier

### Part de copropriété Crans-Montana secteur Randogne / 497-2

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

Attention: les indications marquées d'un <sup>TM</sup> ne jouissent pas de la foi publique.

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.

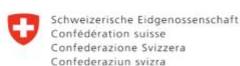
3960 Sierre, le 16 juillet 2024, 16:26/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



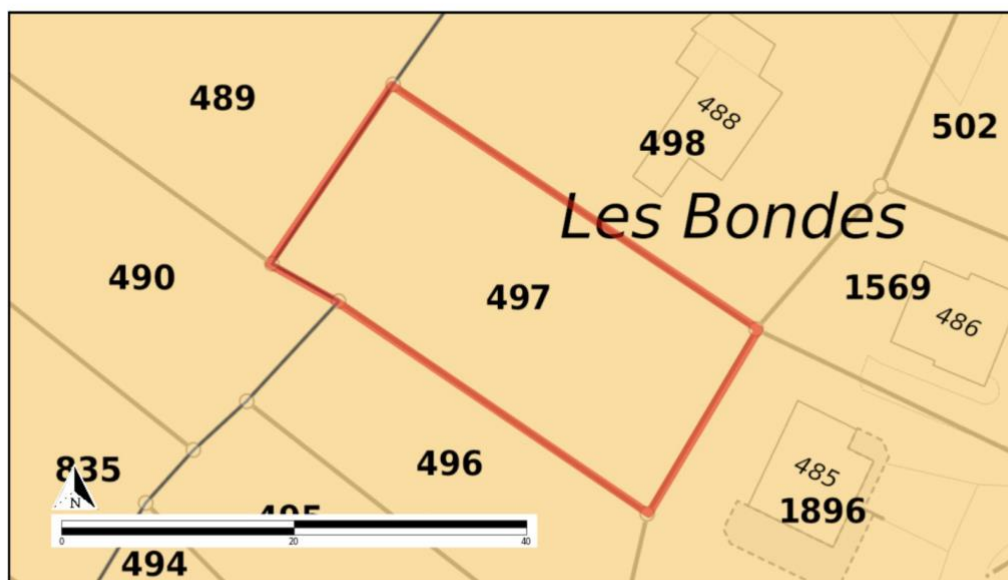
Zone :


Le parcelle n° 497 se trouve en zone constructible, zone de l'ordre dispersé, densité 0.4 selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la commune de Crans-Montana, secteur de Randogne.



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

En vigueur



	Type	Surface	Part
<b>Légende des objets touchés</b>	 ZONE 1C Zone de l'ordre dispersé densité 0.4 (3)	703 m <sup>2</sup>	100 %



## Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

### Zone de danger et sites pollués :

La parcelle est située en zone de danger de glissement avec un degré de danger considéré comme faible. Elle n'est pas située sur un site pollué.



### 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/m<sup>3</sup> 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 (Randogne) avec un risque de dépassement du seuil admissible de 300Bq/m<sup>3</sup> estimé à 3% 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.

### Description de la parcelle :

Parcelle non bâtie, non aménagée et non équipée avec toutefois des infrastructures existantes sur des parcelles proches et voisines.

Cette parcelle forme un polygone irrégulier à base trapézoïdale.

Terrain naturel à forte pente direction du Sud-est, localisé en seconde ligne et en amont de la route cantonale (Route de Chermoran).

Quartier résidentiel, peu densifié avec de probables nuisances sonores en fonction des périodes de la journée, générées par le trafic routier assez conséquent sur la route cantonale proche, reliant Montana-village à Bluche.

Situation dominante avec vue sur la Vallée du Rhône en direction de Haut-Valais et sur les Alpes Valaisannes, très bon ensoleillement.

Cette parcelle bien que constructible, ne bénéficie d'aucun droit de passage inscrit en sa faveur au Registre Foncier de Sierre et en l'état.

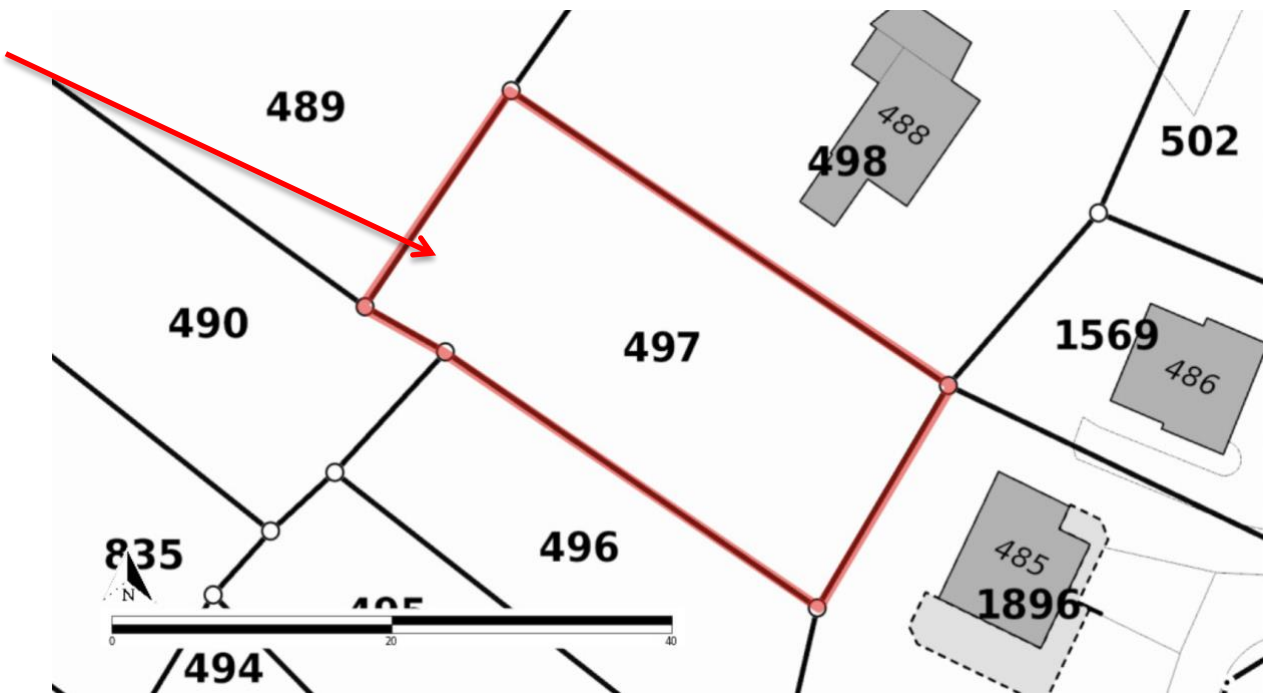
Il est peu probable que les propriétaires des parcelles situées en bordure de route cantonale, accordent un droit de passage, sauf bien évidemment, s'ils sont intéressés à acquérir la parcelle concernée et s'impliquer dans une opération immobilière incluant également d'autres parcelles voisines

Localisation :

Route de Chermoran  
3975 Randogne (Bluche)



Plan cadastral :



## Les valeurs :

### Valeur cadastrale (extrait du RF du 25.07.2024)

Biens-Fonds	CHF	35'050.-
Total valeur cadastrale :	<b>CHF</b>	<b>35'050.-</b>

### 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 d'un avant-projet et d'un droit de passage, il n'est pas possible d'estimer la valeur de cette parcelle par le biais de cette méthode.

### Valeur comparative :

Quelques parcelles aux caractéristiques plus ou moins similaires ont été relevés sur les sites internet. Toutefois dans le cas présent, en l'absence d'infrastructure et de droit de passage dûment mentionné au Registre Foncier, il est difficile d'établir une valeur comparative.

### Valeur vénale :

En prenant en considération les éléments mentionnés ci-dessus, je considère que la valeur vénale peut être appréhendée en tenant compte des indications données par le marché (consultation de sites internet), sous déduction de l'estimation des coûts de réalisation des infrastructures et de ceux liés à l'obtention éventuelle d'un droit de passage soit :

Valeur du marché admise :  
701 m<sup>2</sup> x CHF 500.- = CHF 350'000.-

A déduire :  
Travaux de viabilisation.  
701 m<sup>2</sup> x CHF 150.- = CHF 105'000.-  
Coûts présumés pour le droit de passage :  
En bloc CHF 100'000.-

Valeur estimée de la parcelle en l'état :  
CHF 350'000.- - CHF 205'000.- = **CHF 145'000.-**

Estimation de la valeur vénale :

**Parcelle n° 497 (497-2) soit 1/2  
CHF 70'000**

**La Commune de Crans-Montana est assujettie à la Lex Weber.**

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 08.08.2024

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

