

Estimation Immobilière

Commune de Icogne

Maison d'habitation de 7 pièces en PPE
Parcelle n° 392
+
Parcelle annexe
n° 1321

Route du village 44
Lieu-dit «Clos de Place»

1977 Icogne



Propriétaire
KAMERZIN Régis

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 -11	Eléments du registre foncier
Page 12	Zone concernée
Page 13	Description des parcelles
Page 13	Description de la construction
Page 13	Monuments historiques - inventaire
Page 14 - 15	Zone de danger, sites pollués.
Page 16	Description du logement
Page 17	Surfaces et volumes
Page 18 - 21	Plan
Page 22	Localisation
Page 22	Plan cadastral
Page 23	Valeur cadastrale
Page 23	Valeur d'assurance
Page 24	Valeur intrinsèque
Page 24	Valeur de rendement
Page 24	Valeur pondérée
Page 24	Valeur comparative
Page 25	Estimation de la valeur vénale
Page 25	Remarques
Page 26 - 34	Photos

Mandat :

En date du 05.09.2024, 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 des lots de PPE n° 50032 de 600 / 1'000ème et 50033 de 300 / 1'000 sis sur la parcelle n° 392, ainsi que la parcelle n° 1321 sur la Commune de Icogne.

Le 02.10.2024, en présence du mandant et du propriétaire, le mandataire a effectué la visite des lots des PPE et des parcelles concernées.

Sur la base de cette visite et des informations collectées, le mandataire a effectué l'estimation du lot de PPE concerné et a remis 1 exemplaire de son rapport 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 Sàmo

Page 1 de 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Icogne / 392

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: 6238 Icogne
No immeuble: 392
E-GRID: CH773085745262

Parcelle de dépendance:
Adresse*: CLOS DE PLACE
No plan*: 4
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 112 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*:
Bâtiments*: *habitation grange-écurie, 112 m2
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 77'520.-
Taxes bien-fonds*: CHF 0.-
Observations*:

Propriété:

PPE Icogne/50032 sur 600/1000	24.12.1979 1353 Constitution de PPE 28.05.1996 3744 Modification de PPE
PPE Icogne/50033 sur 300/1000	24.12.1979 1353 Constitution de PPE
PPE Icogne/50280 sur 100/1000	28.05.1996 3744 Constitution de PPE

Mentions:

24.12.1979 1353		Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 CC) v.PJ ID.2005/000067 EREID: CH9774000000098833087
28.05.1996 3744	(C)	**Nom de l'administrateur d'une PPE (art. 712q CC) v.PJ ID.2005/000068 EREID: CH9774000000098702183 en faveur de Kamerzin Régis, 12.05.1973 de François

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Icogne / 50032

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:

Communes: 6239 Icogne
No immeuble: 50032
E-GRID: CH381452309760

Immeuble de base: B-F Icogne/392
Valeur de la part: 600/1000
Droit exclusif sur: 1er étage : appartement No 5
Parcelle de dépendance:
No parcelle*: Selon le registre foncier
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*:
Taxes bien-fonds*:
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Kamerzlin Régis, 12.05.1973 de François 25.05.1996 3744 Echange
06.06.2001 4381 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

28.05.1996 3744 Droit de préemption des propriétaires de parts de PPE
(art. 712c al. 1 CC) v.PJ ID.2005/004172
EREID: CH9774000000098569194

23.08.2023 2023/4401/0 (C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 395221 CHF 22'000.00,
ID.2023/002658
EREID: CH97740000000292885292
en faveur de Office des poursuites du district de Sierra,
Sierra

08.01.2024 2024/67/0 (C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 407312-413971
CHF 310'000.00, ID.2024/000107
EREID: CH97740000000300000463
en faveur de Office des poursuites du district de Sierra,
Sierra

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Icogne / 50032

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.

Droits de gages immobiliers:

07.07.2017 2017/3573/0	Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 588'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2017/000688, Droit de gage collectif avec Icogne/1321, Icogne/50033. EREID: CH9774000000176151380	11.08.2019 2019/3131/0 Augmentation de montant
	Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-108.842.854)	23.10.2020 2020/5597/0 Augmentation de montant

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 02 septembre 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 02 septembre 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 02 septembre 2024, 09:29/auada

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



Extrait du registre foncier

Propriété par étages Icoigne / 50033

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: 6239 Icoigne
No immeuble: 50033
E-GRID: CH743052863501

Immeuble de base: B-F Icoigne/392
Valeur de la part: 300/1000
Droit exclusif sur: rez-de-chaussée : écurie No 3
1er étage : grange No 4

Parcelle de dépendance:
No parcelle*: Selon le registre foncier
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*:
Taxes bien-fonds*:
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Kamerzln Régis, 12.05.1973 de François 10.12.2002 4579 Partage successoral

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

28.05.1996 3744 **Droit de préemption des propriétaires de parts de PPE (art. 712c al. 1 CC) v.PJ ID.2005/004172**
EREID: CH97740000000098589194

23.08.2023 2023/4401/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 395221 CHF 22'000.00, ID.2023/002658**
EREID: CH97740000000292885292
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre

08.01.2024 2024/67/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 407312-413971 CHF 310'000.00, ID.2024/000107**
EREID: CH97740000000300000463
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre



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

Page 2 de 2

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Icogne / 50033

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.

Droits de gages immobiliers:

07.07.2017 2017/3573/0	Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 588'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2017/000688, Droit de gage collectif avec Icogne/1321, Icogne/50032. EREID: CH9774000000176151380	11.06.2019 2019/3131/0 Augmentation de montant
	Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854)	23.10.2020 2020/5597/0 Augmentation de montant

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 02 septembre 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 02 septembre 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 02 septembre 2024, 09:29/auada

La conservatrice / Le conservateur du registre foncier



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Icogne / 1321

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.

Droits de gages immobiliers:

07.07.2017 2017/3573/0	Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 588'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2017/000688, Droit de gage collectif avec Icogne/50032, Icogne/50033. EREID: CH97740000000178151380	11.06.2019 2019/3131/0 Augmentation de montant
	Créancier hypothécaire SIX SiS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854)	23.10.2020 2020/5597/0 Augmentation de montant

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 02 septembre 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 02 septembre 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.

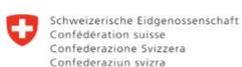
3960 Sierre, le 02 septembre 2024, 09:29/iauada

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



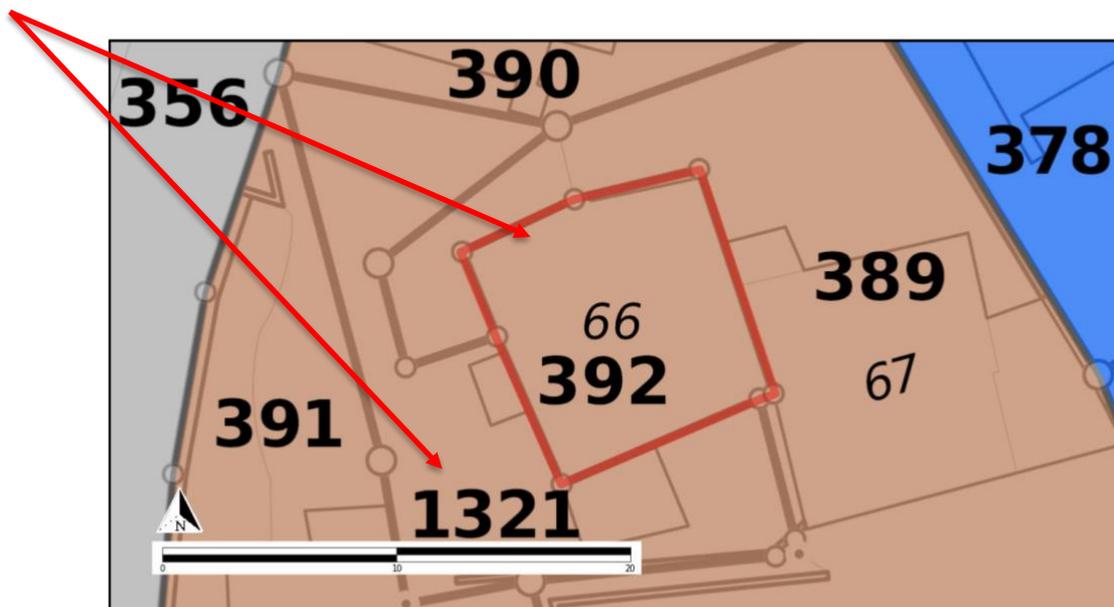
Zone :

Les parcelles n° 392 et 1321 d'une surface respectivement de 112 m² et de 186 m² sont situées en zone constructible, zone du vieux village (1) de la Commune de Icogne.



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

En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 ZONE_VIEUX_VILLAGE (1)	112 m ²	100.0 %
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 ZONE INTERET GENERAL (50)		
	 Zone de transport à l'intérieur des zones à bâtir (51)		

Description des parcelles :

La parcelle n° 392 est située dans la partie Sud du centre du village de Icoigne, à une altitude de 1'025 m./s.m. et consiste en un polygone irrégulier à base trapézoïdale.

Elle est bâtie, équipée et aménagée.

Arrêt de bus, café-restaurant et administration communale à proximité immédiate.

Le centre de la station de Crans-Montana est à 9 km, la ville de Sierre et à 22 km et celle de Sion est à 29 km.

Parcelle en pente moyenne en direction du S-E, situation dominante, très bon ensoleillement.

L'empiètement et le débordement de la construction sis sur la façade N-E de la façade de la parcelle n° 389 pour la réalisation de la salle d'eau de l'étage n'est pas mentionné au registre foncier.

La parcelle n° 1321 est confins sur l'angle S-E – S-O du bâtiment sis sur la parcelle n° 392.

Elle est bâtie (prolongement de la maison d'habitation sise sur la parcelle n° 392) et forme un polygone irrégulier

L'extrémité N-O de la parcelle touche (point cadastral) la route cantonale reliant le village de Lens à celui de Ayent.

L'annexe « a » qui a été démolie est toujours inscrite au RF.

La configuration des lieux fait que pour accéder avec un véhicule sur la parcelle n° 1321 respectivement n° 392, il faut transiter soit sur la parcelle voisine n° 391 ou n° 390.

Aucune servitude de passage ne figure au registre foncier.

Description de la construction :

Ancienne grange-écurie transformée en habitation abritant un logement de 7 pièces réparties sur 3 niveaux et un garage indépendant (non concerné dans la présente estimation).

Les travaux de rénovation ont débuté en 2018 et sont inachevés à ce jour.

Construction en maçonnerie de pierres naturelles et en béton, isolée intérieurement, certaines parties des façades sont boisées. Les niveaux sont séparés par des dalles en béton et reliés entre eux par des escaliers intérieurs.

Toiture à deux pans, isolé, charpente en bois et couverture en ardoise de type « Eternit » ferblanterie en zinc.

Production d'eau chaude pour le chauffage (distribution par le sol) par chaudière hydraulique à bois, production d'eau chaude sanitaire par boiler électrique alimenté par des panneaux photovoltaïques.

L'empiètement et le débordement de la construction sise sur la façade N-E de la parcelle n° 389 (construction de la salle d'eau de l'étage) ne figure pas au registre foncier.

Il en est de même concernant l'entretien et l'utilisation de la production des panneaux photovoltaïques installés sur le bâtiment sis sur la parcelle n° 389.

Aménagements extérieurs avec cheminements en dalle de béton, murets en béton, pelouse naturelle.

Aucun défaut majeur constaté sur la construction ou annoncé lors de la visite.

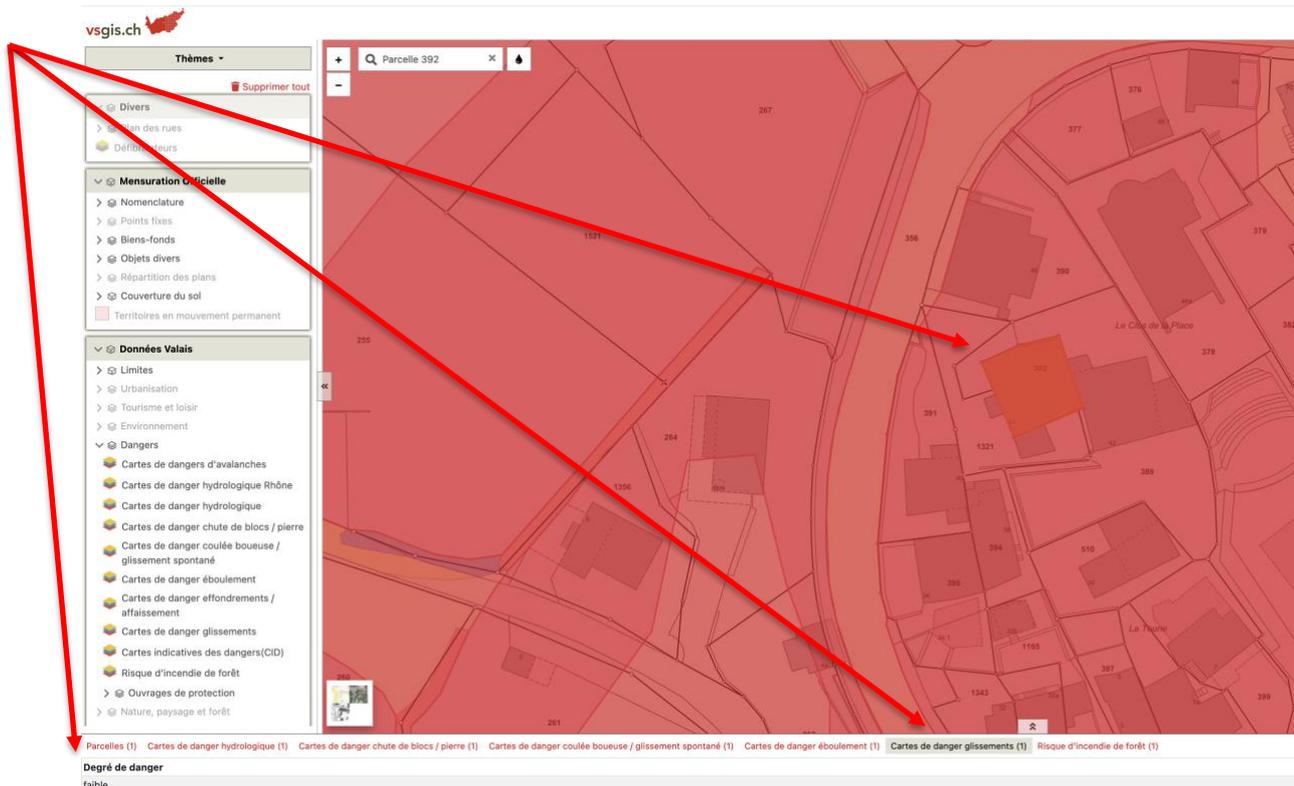
Monuments historiques, inventaire :

Ce bâtiment n'est semble-t-il pas recensé et ne fait pas partie des objets classés

Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

Zone de danger et sites pollués :

Les parcelles sont situées en zone de danger, zone de glissement, avec un degré de danger faible.
Elles ne sont pas situées 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/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 Icoigne, avec un risque de dépassement du seuil admissible de 300Bq/m³ estimé à 4% avec un indice de confiance moyen pour le secteur concerné.

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.

En raison des travaux de rénovation réalisés, sa présence semble peu probable dans le type de construction dont il est question dans la présente estimation.

Toutefois, en cas de rénovation ou de déconstruction, un diagnostic amiante pourrait être 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.

Description du logement :

Le logement, objet de la présente estimation, occupe la moitié Sud de la surface du rez-de-chaussée du bâtiment et la totalité de l'étage (mansardé) et du comble (mezzanine mansardée).

Il s'agit d'un appartement de 7 pièces avec la distribution suivants :

Rez-de-chaussée :

Entrée avec dégagement vestiaire
Cage d'escalier pour accès à l'étage
Local technique
Cave - Réduit
Buanderie - dépôt
Salle d'eau avec douche, wc et lavabo
Sauna
Salle de jeu - bureau

Etage :

Palier
Séjour d'angle orientation S-O – N-O avec cheminée
Escalier pour accès mezzanine
Chambre orientation N-O
Salle d'eau avec douche, wc et lavabo
2 Chambres orientation S-E
Cuisine ouverte avec coin à manger et accès sur terrasse toiture S-E

Mezzanine :

Bureau traversant S-E – N-O
Chambre orientation N-O
Rangement

*La cuisine est agencée d'un meuble en bois post-formé composé de 5 éléments hauts et bas, équipé avec frigo, congélateur, lave-vaisselle, plonge et égouttoir en inox avec mitigeur, table de cuisson vitrocéramique, hotte de ventilation, four, le plan de travail béton ciré, entre meuble en bois, une crédence formant bar complète cet équipement.

Les matériaux de finitions sont standard avec pour les sols essentiellement des béton cirés ou lissés ou du parquet, les pièces d'eau sont intégralement revêtues de carrelage, les murs des autres pièces sont boisés ou crépis et peints.

Les menuiseries extérieures sont en bois verni équipées de vitrages isolants.

La construction d'une partie de la salle de d'eau sise à l'étage, empiète sur la parcelle voisine n° 392 sans pour autant disposer d'une servitude idoine.

Un droit de préemption des propriétaires de parts de PPE est annoté au registre foncier (Pj n° 3744 du 28.05.1996).

Les surfaces et volumes :

(Selon plans déposés en autorisation de construire, le permis d'habiter n'étant pas délivré)

Rez-de-chaussée :

Entrée, vestiaire	14.5 m2
Cage d'escalier	4.0 m2
Local technique + cave-réduit + buanderie-dépôt	17.2 m2
Salle d'eau	5.8 m2
Sauna	5.0 m2
Salle de jeu - bureau - chambre	12.3 m2

Etage :

Séjour	17.0 m2
Escalier	1.8 m2
Chambre orientation Nord-ouest	10.7 m2
Salle d'eau	4.5 m2
Chambres orientation Sud-est (8.5 m2 + 8.8 m2)	17.3 m2
Cuisine – coin à manger	19.9 m2

Mezzanine :

Bureau traversant Nord-ouest – Sud-est	22.1 m2*
Chambre orientation Nord-ouest	10.7 m2
Rangement	5.3 m2

Surface terrasse toiture 17.1 m2

Surface habitable nette (estimée) 140 m2

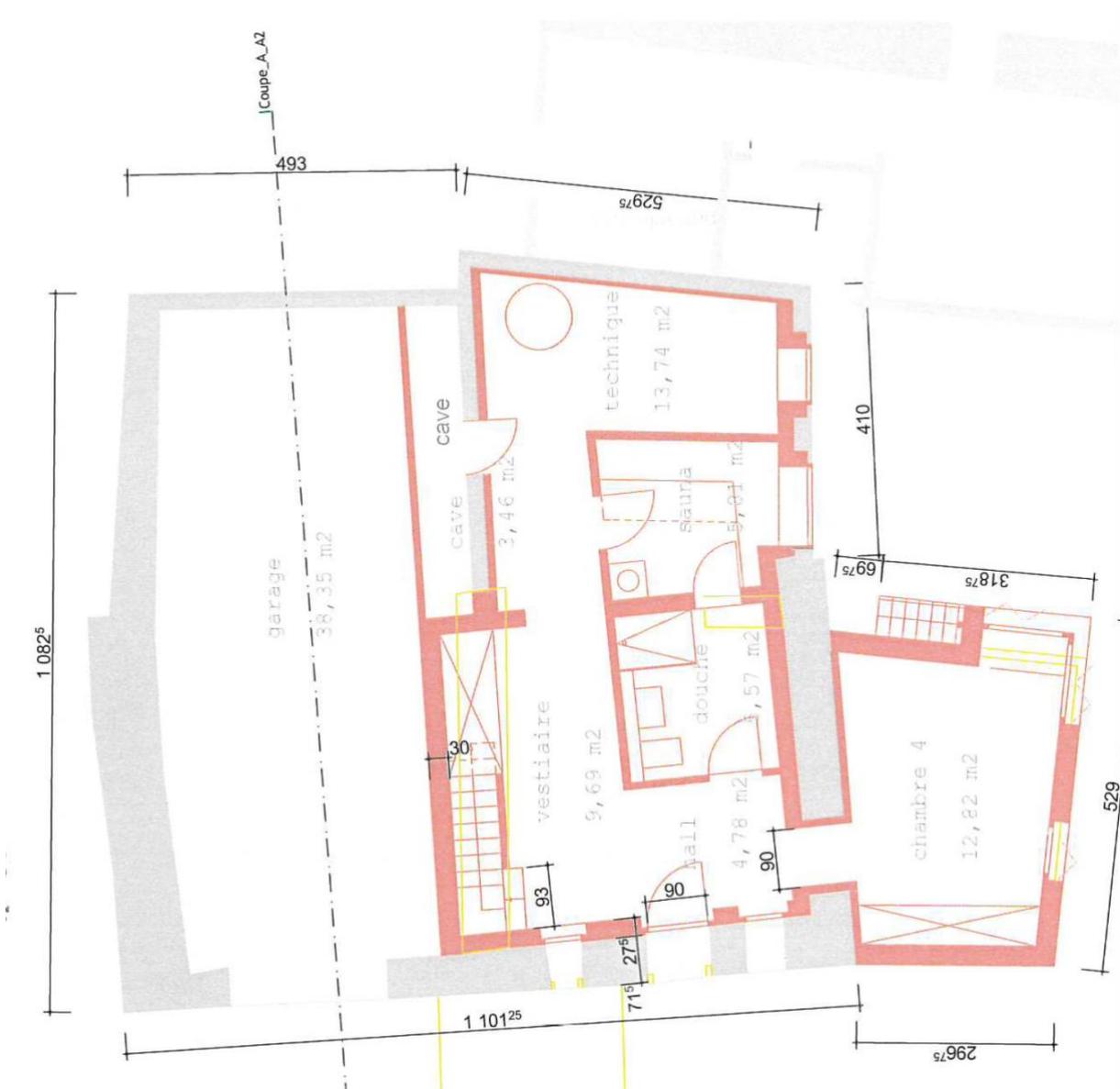
Volume (selon autorités communales) 480 m3

*Considéré à 50% pour la détermination de la surface habitable

Plans :

(Plans déposés en autorisation de construire, le permis d'habiter n'étant pas délivré)

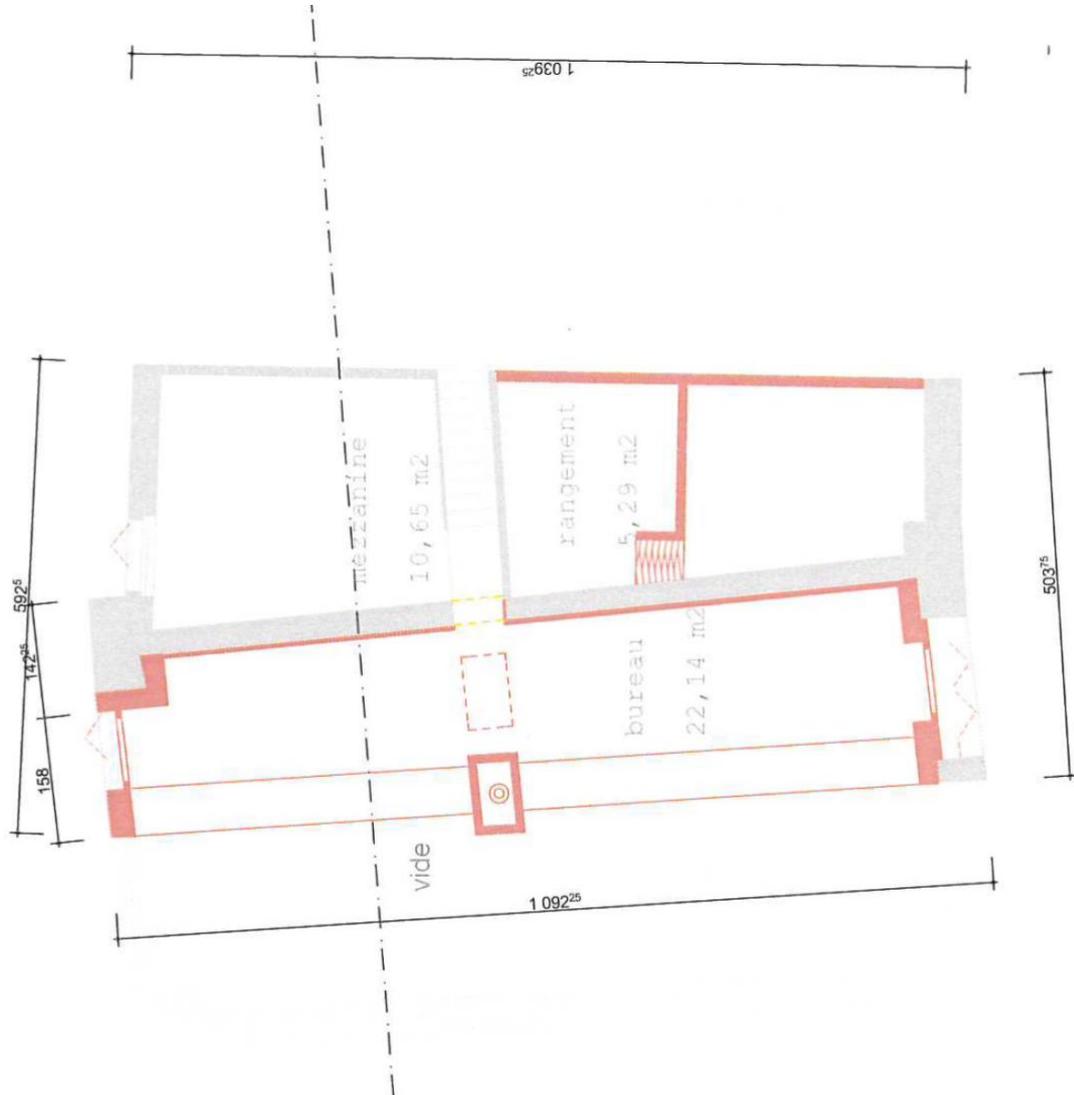
Rez-de-chaussée



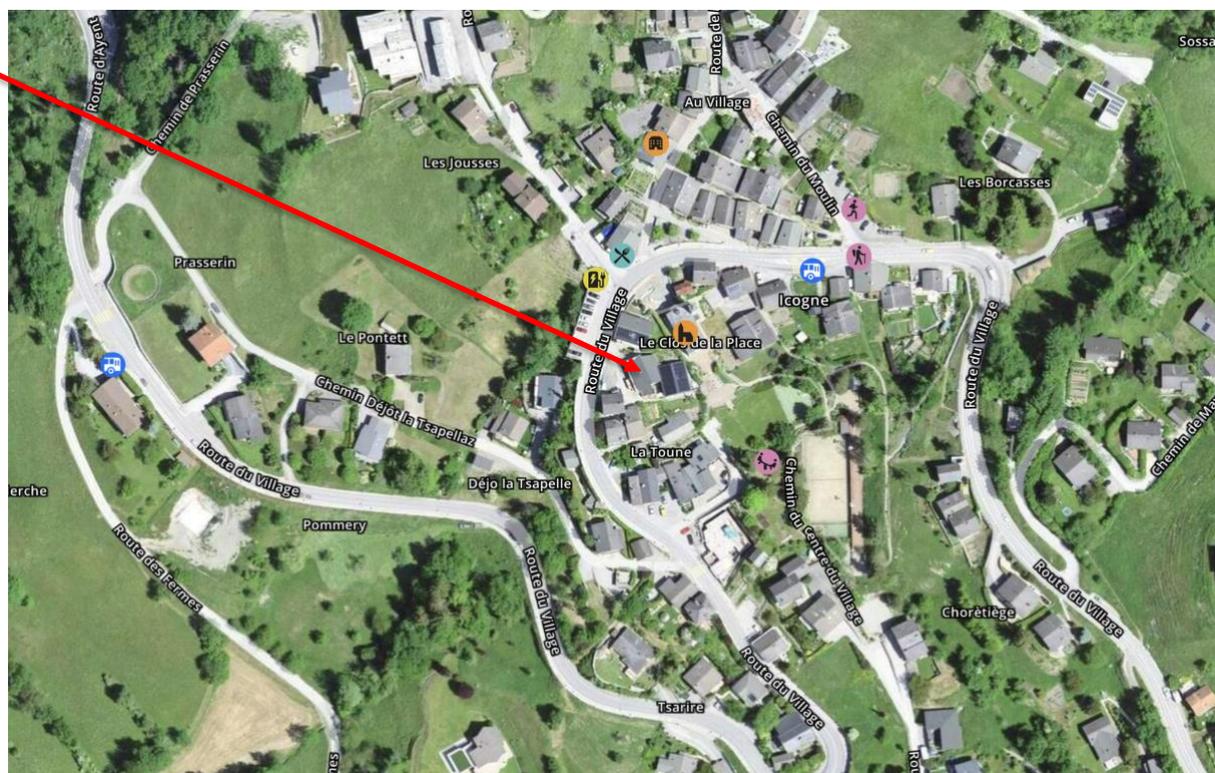
Etage :



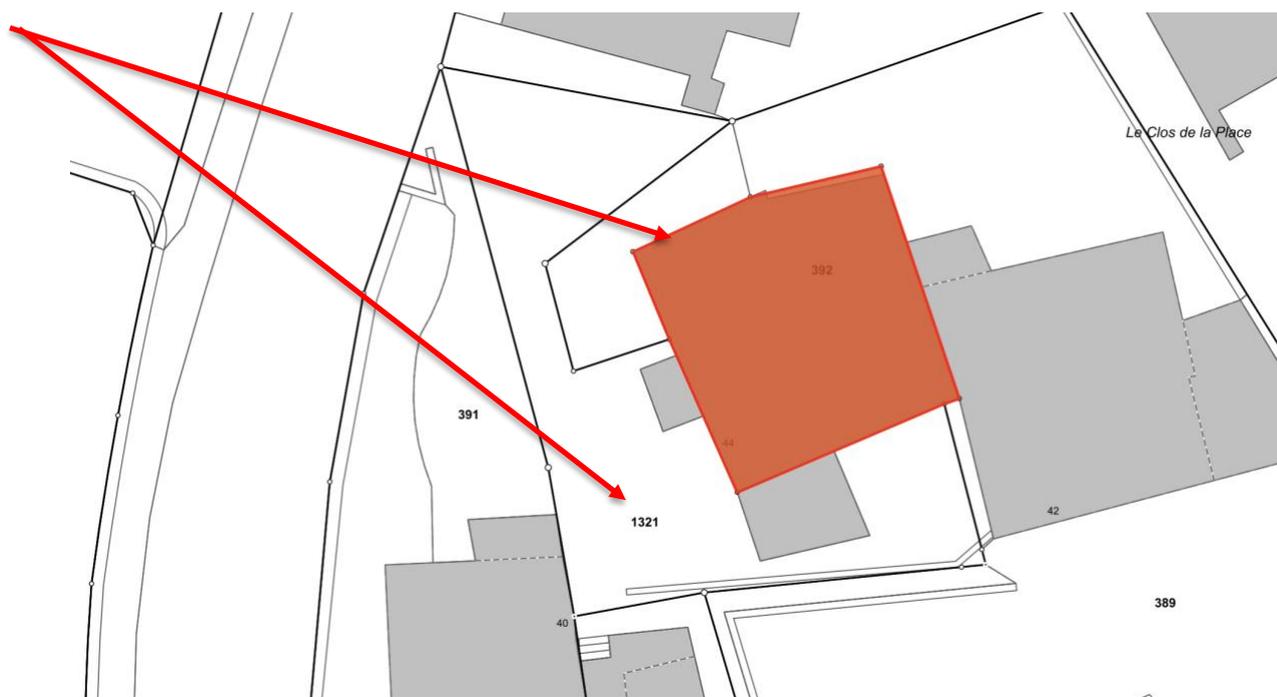
Mezzanine :



Localisation :
 Commune de Icogne
 Route du Village 44
 1977 Icogne



Plan cadastral (parc. n° 392 et 1321) :



Les valeurs :

Valeurs cadastrales :

(Extraits du registre foncier du 02.09.2024)

Parc. n° 392 (pour 900 / 1'000)

Bâtiments :	CHF	69'768.-
Bien-fonds :	CHF	0.-

Parc. n° 1321

Bâtiments :	CHF	6'000.-
Bien-fonds :	CHF	4'980.-

Total des valeur cadastrales	CHF	80'748.-
-------------------------------------	------------	-----------------

Valeur d'assurance :	n.c.
-----------------------------	-------------

Valeur intrinsèque (Vi) :

Construction, valeur à neuf CHF 1'000.- x 480 m3 =	CHF	480'000.-
---	-----	-----------

Aménagements, taxes et raccordements (5 %) CHF 480'000.- x 5 % =	CHF	24'000.-
---	-----	----------

Total valeur à neuf CHF 480'000.- + CHF 24'000.- =	CHF	504'000.-
---	-----	-----------

Déduction pour travaux encore à réaliser (10%)	%	CHF	48'000.-
--	---	-----	----------

Valeur actuelle de la part construction CHF 504'000.- - CHF 48'000.- =	CHF	456'000.-
---	-----	-----------

Détermination de la valeur du terrain :

Prix moyen constaté : Sur la base des offres publiées et le marché local (parcelles à bâtir)	CHF	330.- /m2
---	-----	-----------

Parcelle n° 392 (parcelle bâtie) Pour la part concernée soit 900 / 1'000 CHF 330.- x 0.85 CHF 280.- / m2 CHF 280.- x 112 m2 = CHF 31'360.- CHF 31'360.- / 1'000) x 900 = CHF	CHF	28'200.-
--	-----	----------

Parcelle n° 1321 Cette parcelle est une entité économique de la parcelle n° 392 Étant donné sa topologie, elle n'est pas constructible (densité) CHF 330.- x 50% = CHF 165.- CHF 165.- x 186 m2 =	CHF	30'700.-
---	-----	----------

Total valeur intrinsèque :

CHF 456'000.- + CHF 28'200.- + CHF 30'700.- =	CHF	514'900.-
--	------------	------------------

Valeur de rendement (Vr) :

Revenu locatif net annuel envisageable :			
CHF 180.- x 140 m ² =	CHF	25'200.-	
Frais accessoires :			
Payés par le propriétaire et estimés à 15%	%	CHF	3'800.-
Revenu locatif net envisageable			21'400.-
Elaboration du taux de capitalisation :			
Elaboration du taux de capitalisation :			
Part des fonds propres (FP)			20 %
Part des fonds étrangers (FE)			80 %
Taux admis pour les FE (hypothèque 1er rang / 10ans)			2.0%
Rendement souhaité sur le FP (taux hypothèque 1er rang + 1.0 %)			3.0 %
Taux moyen des frais financiers			2.8 %
+			
Risque locatif			0.5 %
Taux de capitalisation retenu :			3.3 %
Valeur de rendement nette (avant travaux pour mise en location)			
CHF 21'400.- / 3.3 % = CHF	CHF	648'500.-	
Travaux pour mise en location	CHF	48'000.-	
Valeur de rendement nette estimée			
CHF 648'500.- - CHF 48'000	CHF	600'500.-	

Valeur pondérée (VP) :

$(3 \times Vi + Vr) / 4$ soit :

$(CHF 3 \times 514'900.-) + CHF 600'500.- / 3 =$	CHF	536'300.-
--	-----	-----------

Valeur comparative :

L'analyse des offres publiées démontre qu'il est difficile d'établir une valeur comparative probante. Dès lors il est renoncé à établir ce type de valeur.

Estimation de la valeur :

Sur la base de la visite effectuée, en prenant en considération les éléments mentionnés ci-dessus ainsi que les paramètres macro et micro économiques, le marché local, je considère que la valeur vénale peut être fixée sur la base de la valeur intrinsèque, en tenant compte des éléments financiers non quantifiables en l'état et des incertitudes liées aux aspects juridiques (droits réels) devant encore être régularisés.

Valeur vénale
Parcelle n° 392 (PPE n° 50032 et 50033)
+
Parcelle 1321
CHF 500'000.-

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 réelle d'un objet.

Uvrier, le 25.10.2024.

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



