

# Estimation Immobilière

Commune de Crans-Montana – Secteur Montana

Appartement de 3 pièces  
+  
Place de parc dans garage  
en PPE

Immeuble « Marie-José »

Route de la Moubra 6  
3963 Crans-Montana



Propriétaire  
TRIACCA Italo Francesco

Répertoire :

Page 3	Mandat -Recommandations
Page 4 - 15	Eléments du registre foncier
Page 16	Zone concernée
Page 17	Description de la parcelle
Page 17	Description du bâtiment
Page 17	Monuments - inventaire
Page 18	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques
Page 19	Description des lots analysés
Page 20	Surfaces et volumes
Page 21	Localisation
Page 21	Plan cadastral
Page 28	Valeur cadastrale
Page 28	Valeur d'assurance
Page 22 - 23	Valeur intrinsèque
Page 24	Valeur de rendement
Page 24	Valeur pondérée
Page 25	Estimations des valeurs vénales
Page 25	Remarques
Page 26 - 29	Photos

### Mandat :

En date du 29 novembre 2024, par courrier recommandé, Mr. Fernand Guy LOYE 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'estimation de la valeur vénale des PPE n° 12202 et 12197 (12197-21) sises sur la parcelle n° 326 de la Commune de Crans-Montana, secteur Montana, au lieu-dit «Prabe»

En date du 18 décembre 2024, selon les instructions du propriétaire, en présence de Mme PAPAIRE Françoise, le mandataire a effectué la visite des lots concernés.

Sur la base de cette visite et des diverses informations collectées, le mandataire a procédé à l'estimation de la valeur vénale de ces lots de PPE 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.

Finstoy Real Estate Sàrl ou son représentant certifie 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 qu'ils auraient obtenues par des tiers.

## Eléments du registre foncier :



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

Page 1 de 3

### Extrait du registre foncier

#### Bien-fonds Crans-Montana secteur Montana / 326

Tense 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: 6253.6243 Crans-Montana secteur Montana  
No immeuble: 326  
E-GRID: CH373001845251

Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: PRABE  
No plan\*: 7  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 2'382 m2, mensuration fédérale  
Mutation\*: 10.02.2017 2017/787/0 Expropriation mut. No 1300  
Genre de culture\*:  
\* autre revêtement dur, 414 m2  
\* jardin, 1'620 m2

Bâtiments\*:  
\* habitation, No. bât. 955, 348 m2

Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*: CHF 2'949'750.-  
Taxes bien-fonds\*: CHF 274'590.-  
Observations\*:  
bâtiment souterrain 460 m2  
couvert indépendant 5 m2

#### Propriété:

PPE Crans-Montana secteur Montana/12197 sur 88/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/12198 sur 2/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/12199 sur 2/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/12200 sur 58/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/12201 sur 62/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/12202 sur 62/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/12203 sur 55/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/12204 sur 37/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/12205 sur 81/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/12206 sur 65/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/12207 sur 58/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/12208 sur 38/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/12209 sur 85/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/12210 sur 68/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE



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

Page 2 de 3

## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Crans-Montana secteur Montana / 326

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

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

#### Propriété:

PPE Crans-Montana secteur Montana/12211 sur 42/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/12212 sur 58/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/12213 sur 139/1000	07.09.1990 17433 Constitution de PPE 03.12.1991 18161 Modification de PPE

#### Mentions:

07.09.1990 17433		<b>Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 CC) v.PJ ID.2013/002458</b> EREID: CH9774000000100599383
07.09.1990 17433		<b>**Constitution d'une PPE avant la construction du bâtiment (art. 33c ORF) v.PJ ID.2013/002459</b> EREID: CH9774000000100586177
22.11.2010 31756	(C)	<b>**Nom de l'administrateur d'une PPE (art. 712q CC) v.PJ ID.2013/002460</b> EREID: CH9774000000100396277 en faveur de Fiduciaire de Crans-Montana (FCM) SA, Montana

#### Servitudes:

09.01.1928 105	(C)	<b>Restriction au droit de construire v.PJ ID.2013/000189</b> EREID: CH9774000000101756581 en faveur de B-F Crans-Montana secteur Montana/325	30.03.2001 Not. 152
09.01.1928 105	(D)	<b>Restriction au droit de construire v.PJ ID.2013/000189</b> EREID: CH9774000000101756581 à charge de B-F Crans-Montana secteur Montana/325	30.03.2001 Not. 152
08.10.1987 15209	(C)	<b>Restriction au droit de construire v.PJ / Interdiction de bâtir ID.2013/002447</b> EREID: CH9774000000102262875 en faveur de B-F Crans-Montana secteur Montana/325	30.03.2001 Not. 152
12.04.1990 17204	(C)	<b>Non modificandi v.PJ ID.2013/002457</b> EREID: CH9774000000102189178 en faveur de Montana, la Commune, Montana	
07.09.1990 17433	(D)	<b>Utilisation v.PJ ID.2012/001588</b> EREID: CH9774000000102043167 à charge de PPE Crans-Montana secteur Montana/12197	30.03.2001 Not. 152
27.05.1993 19416	(C)	<b>Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2013/000188</b> EREID: CH9774000000101733172 en faveur de B-F Crans-Montana secteur Montana/327	

#### Charges foncières:

Aucune

### Extrait du registre foncier

#### Bien-fonds Crans-Montana secteur Montana / 326

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)

Aucune

#### Droits de gages immobiliers:

Aucun

#### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 22 novembre 2024: Aucune  
 Affaires du géomètre jusqu'au 25 novembre 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 25 novembre 2024, 09:22/i-oriwik

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



OP Sierre  
 Fernand Guy Loye

T.F.	
Emol.	20 5. x 3
TOTAL	35

## Extrait du registre foncier

### Propriété par étages Crans-Montana secteur Montana / 12197

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: 6253.6243 Crans-Montana secteur Montana  
No immeuble: 12197  
E-GRID: CH573000925265  
Immeuble de base: B-F Crans-Montana secteur Montana/326  
Valeur de la part: 88/1000  
Droit exclusif sur: sous-sol : garage No 2  
Parcelle de dépendance:  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Mutation\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*: CHF 259'578.-  
Taxes bien-fonds\*: CHF 24'164.-  
Observations\*:

### Propriété:

COP Crans-Montana secteur Montana/12197-1 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-2 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-3 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-4 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-5 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-6 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-7 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-8 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-9 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-10 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-11 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-12 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-13 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-14 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-15 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-16 sur 1/22

## Extrait du registre foncier

### Propriété par étages Crans-Montana secteur Montana / 12197

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.

#### Propriété:

COP Crans-Montana secteur Montana/12197-17 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-18 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-19 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-20 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-21 sur 1/22  
COP Crans-Montana secteur Montana/12197-22 sur 1/22

#### Mentions:

Aucune

#### Servitudes:

07.09.1990 17433	(C)	<p><b>Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ</b> ID.2012/001566 EREID: CH9774000000101707375 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12198 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12199</p>
07.09.1990 17433	(C)	<p><b>Passage à pied v.PJ</b> ID.2012/001567 EREID: CH9774000000102019776 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12198 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12199 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12200 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12201 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12202 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12203 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12204 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12205 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12206 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12207 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12208 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12209 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12210 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12211 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12212 en faveur de PPE Crans-Montana secteur Montana/12213</p>
07.09.1990 17433	(C)	<p><b>Utilisation v.PJ</b> ID.2012/001568 EREID: CH9774000000102043167 en faveur de B-F Crans-Montana secteur Montana/326</p>

#### Charges foncières:

Aucune



## Extrait du registre foncier

Propriété par étages Crans-Montana secteur Montana / 12197

Tenu 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)

Aucune

---

### Droits de gages immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 22 novembre 2024: Aucune  
Affaires du géomètre jusqu'au 25 novembre 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 25 novembre 2024, 09:22/i-oriwik

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

244376

## Extrait du registre foncier

### Part de copropriété Crans-Montana secteur Montana / 12197-21

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: 6253.6243 Crans-Montana secteur Montana  
No immeuble: 12197-21  
E-GRID: CH300130695221  
  
Immeuble de base: PPE Crans-Montana secteur Montana/12197  
Valeur de la part: 1/22  
Parcelle de dépendance:  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Mutation\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*:  
Taxes bien-fonds\*:  
Observations\*:

### Propriété:

Propriété individuelle  
Triacca Italo Francesco, 10.04.1971 de Domizio      24.11.2011 32364 Achat

### Mentions:

Aucune

### Servitudes:

Aucune

### Charges foncières:

Aucune

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

07.09.1990 17433		<b>Suppression d'un droit de préemption légal (art. 681b CC) v.PJ ID.2012/001564</b> EREID: CH97740000000100135369
07.09.1990 17433		<b>Interdiction de liciter pour une durée de 50 ans (art. 650 CC) v.PJ ID.2012/001565</b> EREID: CH97740000000100591375
19.07.2023 2023/3840/0	(C)	<b>Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pts Nos 398453-398423</b> CHF 9'600.00, ID.2023/002288 EREID: CH97740000000291299694 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
12.10.2023 2023/5314/0	(C)	<b>Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 410937-410936-410942-410925-410924-410930-410935-410926-410931-411318-411320-411326-411337-411340-411038-411039-411043-411040-411041-411042-411344-411358</b>

## Extrait du registre foncier

### Part de copropriété Crans-Montana secteur Montana / 12197-21

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)

			CHF 1'152'000.00, ID.2023/003117 EREID: CH97740000000295306788 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
14.02.2024	2024/747/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 412596 CHF 1'200.00, ID.2024/000437 EREID: CH97740000000302883989 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
14.03.2024	2024/1248/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 422791-422789- 422790-422792 CHF 18'000.00, ID.2024/000838 EREID: CH97740000000304433578 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
05.08.2024	2024/4070/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 432052 CHF 130'000.00, ID.2024/003635 EREID: CH97740000000312226779 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
07.08.2024	2024/4105/0	(C)	Séquestre (art. 275ff LP) v.PJ / séquestre No 433232 CHF 800.00, ID.2024/003670 EREID: CH97740000000312286886 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
10.10.2024	2024/5233/0	(C)	Séquestre (art. 275ff LP) v.PJ / séquestre No 438241 CHF 20'500.00, ID.2024/004403 EREID: CH97740000000315361883 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
30.10.2024	2024/5603/0	(C)	Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ / pte No 421117 CHF 465'000.00, ID.2024/004605 EREID: CH97740000000316250376 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre

#### Droits de gages immobiliers:

24.11.2011	32365		Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 416'000.--, Intérêt max. 12%, ID.2013/002560, Droit de gage collectif avec Crans-Montana secteur Montana/12202. EREID: CH97740000000122810070 * Porteur : Crédit Agricole Financements (Suisse) SA, Genève (IDE: CHE-102.383.391)	10.02.2017	2017/787/0	Radiation partielle
------------	-------	--	---	------------	------------	---------------------

#### Affaires en suspens:

Affaires du journal	Jusqu'au 22 novembre 2024:	Aucune
Affaires du géomètre	Jusqu'au 25 novembre 2024:	Aucune



**FINSTOY**  
REAL ESTATE



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

Page 3 de 3

## Extrait du registre foncier

### Part de copropriété Crans-Montana secteur Montana / 12197-21

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.

3900 Sierre, le 25 novembre 2024, 09:23/i-oriwik

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



## Extrait du registre foncier

Propriété par étages Crans-Montana secteur Montana / 12202

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: 6253.6243 Crans-Montana secteur Montana  
No immeuble: 12202  
E-GRID: CH213076529546

Immeuble de base: B-F Crans-Montana secteur Montana/326  
Valeur de la part: 62/1000  
Droit exclusif sur: sous-sol : cave No 9  
1er étage : appartement No 37

Parcelle de dépendance:  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Mutation\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*: CHF 182'884.-  
Taxes bien-fonds\*: CHF 17'025.-  
Observations\*:

### Propriété:

Propriété individuelle  
Triacca Italo Francesco, 10.04.1971 de Domizio      24.11.2011 32364 Achat

### Mentions:

Aucune

### Servitudes:

07.09.1990 17433      (D) **Passage à pied v.PJ ID.2012/001567**  
EREID: CH9774000000102019776  
à charge de PPE Crans-Montana secteur Montana/12197

### Charges foncières:

Aucune

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

19.07.2023 2023/3840/0      (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pts Nos 398453-398423**  
CHF 9'600.00, ID.2023/002288  
EREID: CH97740000000291299694  
en faveur de Office des poursuites du district de Sierra,  
Sierra

12.10.2023 2023/5314/0      (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 410937-410936-  
410942-410925-410924-410930-410935-410926-410931-  
411318-411320-411326-411337-411340-411038-411039-  
411043-411040-411041-411042-411344-411358**  
CHF 1'152'000.00, ID.2023/003117  
EREID: CH97740000000295306788



## Extrait du registre foncier

Propriété par étages Crans-Montana secteur Montana / 12202

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)

14.02.2024	2024/747/0	(C)	en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre <b>Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 412596</b> CHF 1'200.00, ID.2024/000437 EREID: CH9774000000302883989
14.03.2024	2024/1248/0	(C)	en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre <b>Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 422791-422789-422790-422792</b> CHF 18'000.00, ID.2024/000836 EREID: CH9774000000304433578
05.08.2024	2024/4070/0	(C)	en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre <b>Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 432052</b> CHF 130'000.00, ID.2024/003635 EREID: CH97740000000312226779
07.08.2024	2024/4105/0	(C)	en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre <b>Séquestre (art. 275ff LP) v.PJ / séquestre No 433232</b> CHF 800.00, ID.2024/003670 EREID: CH97740000000312286886
10.10.2024	2024/5233/0	(C)	en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre <b>Séquestre (art. 275ff LP) v.PJ / séquestre No 438241</b> CHF 20'500.00, ID.2024/004403 EREID: CH97740000000315361883
30.10.2024	2024/5603/0	(C)	en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre <b>Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ / pte No 421117</b> CHF 465'000.00, ID.2024/004605 EREID: CH97740000000316250376

### Droits de gages immobiliers:

24.11.2011	32365	<b>Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 416'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2013/002560, Droit de gage collectif avec Crans-Montana secteur Montana/12197-21.</b> EREID: CH97740000000122810070 * Porteur : Crédit Agricole Financements (Suisse) SA, Genève (IDE: CHE-102.383.391)	10.02.2017	2017/787/0	Radiation partielle
18.03.2019	2019/1407/0	<b>Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 250'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2019/000444, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel.</b> EREID: CH97740000000207396083 * Porteur : Fert Didier Marie Rosario Jean, 15.10.1968 de Bernard			

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 22 novembre 2024: Aucune



## Extrait du registre foncier

### Propriété par étages Crans-Montana secteur Montana / 12202

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

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

---

Affaires du géomètre jusqu'au 25 novembre 2024: Aucune

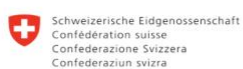
L'introduction informatisée a entraîné une uniformisation des mots clés en ce qui concerne les servitudes, les droits de gage, les mentions et les annotations. Les mots clés modifiés textuellement ne provoquent pas de modification matérielle du contenu des inscriptions. Demeurent réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.

3960 Sierre, le 25 novembre 2024, 09:23/i-oriwik

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

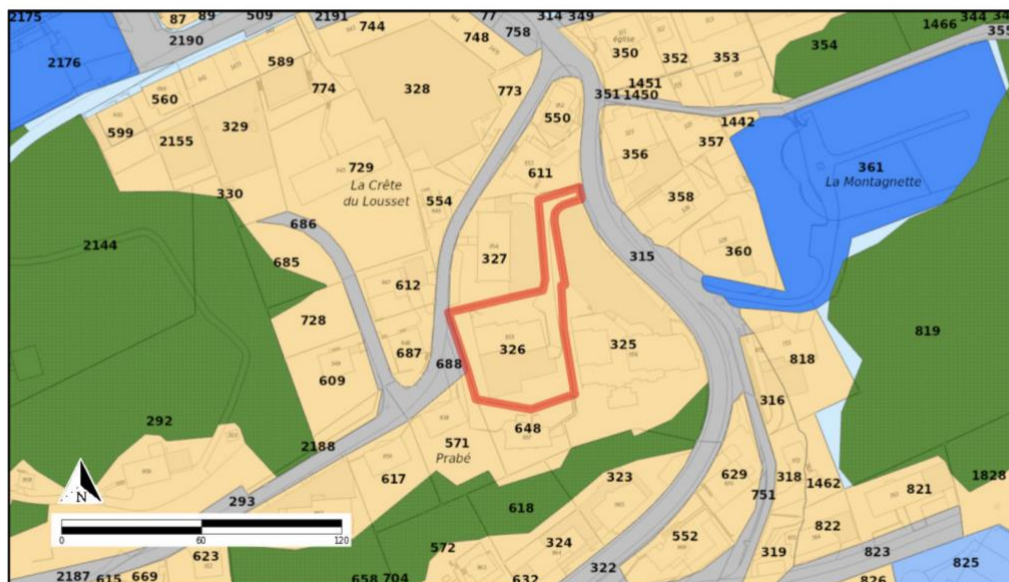
Zone :


La parcelle n° 326 se trouve en zone constructible, zone 4, densité 0.6, selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la Commune de Crans-Montana, secteur de Montana.



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

En vigueur



	Type	Surface	Part
<b>Légende des objets touchés</b>	 ZONE 4 Densité 0.6 (3)	2382 m <sup>2</sup>	100.0 %



### Description des parcelles :

La parcelle forme un polygone irrégulier, située dans le centre de Crans-Montana à une altitude de 1'490 mètres.

Elle est bâtie, équipée et aménagée et est située en seconde ligne Ouest de la route communale de la Moubra et bénéficie d'un accès privatif depuis celle-ci.

Terrain naturel en pente moyenne en direction de l'Est.

Secteur densifié avec essentiellement des bâtiments résidentiels plurifamiliaux.

Situation légèrement dominante avec dégagement visuel pouvant être limité en raison des constructions environnantes.

Toutes les commodités sont à proximité immédiate.

### Description du bâtiment :

Bâtiment de type chalet résidentiel construit au début des années 1990 sur six niveaux et abritant 13 logements.

Construction traditionnelle en maçonnerie, isolation intérieure, toiture à deux fois deux pans, charpente en bois, couverture en tuile et ferblanterie en cuivre.

Chauffage et production de chaleur par chaudière fonctionnant au gaz.

L'immeuble est totalement excavé et abrite en sous-sol un parking, les caves et les locaux de services.

Le rez-de-chaussée et les étages sont destinés à l'habitation.

Circulation verticale à l'intérieure du bâtiment par une cage d'escalier et un ascenseur

Les aménagements extérieurs sont constitués de parties goudronnées pour les accès et les places de parc extérieures, murs de soutènement, escaliers cheminements en dalles de béton, bordures, barrières, pelouse, plantations.

L'immeuble est parfaitement bien entretenu.

Pas de défaut majeur constaté ou signalé sur l'immeuble lors de la visite.

### Monuments historiques, inventaire :

Cette construction n'est pas recensée et ne fait pas partie des objets classés.

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

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

#### 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. Dès lors, sa présence éventuelle pourrait être envisagée dans le type de construction dont il est question dans la présente estimation.

Dans le cadre d'une rénovation ou d'une déconstruction, un diagnostic amiante serait très 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.

## Description des lots analysés :

### Logement (PPE n° 12202) :

Appartement (portant sur place le n° 4) de 3 pièces, traversant et d'angle, sis au niveau 3 correspondant au 1<sup>er</sup> étage et comprenant :

Entrée directement dans salon-séjour avec cheminée, accès balcon Sud, coin à manger et cuisine moderne, ouverte, aménagée et équipée.

Couloir avec placards distribuant sur :

Chambre 1 avec placards et accès balcon Nord

Salle d'eau 1 avec douche, wc et lavabo

Salle d'eau 2 avec Baignoire, wc et lavabo

Chambre 2 avec placards et accès balcon Nord

Ce logement a bénéficié récemment de travaux de rénovation et est parfaitement bien entretenu. Les matériaux de finitions sont de bonne qualité avec pour les sols des carrelages ou des parquets, les murs sont crépis, ceux des salles d'eau sont revêtus de carrelages.

Chauffage par radiateurs avec vannes thermostatiques.

Menuiseries intérieures en bois vernis.

Menuiseries extérieures en bois vernis avec vitrages isolants, stores à rouleaux en alu à commande électrique.

Bon ensoleillement principalement en matinée, dégagement visuel en direction de l'Est et du Nord. Secteur calme et sans nuisance particulière.

Ce logement dispose également au sous-sol de l'immeuble d'une cave et d'une armoire à ski.

### Place de parc (PPE n° 12197) part de copropriété n° 12197-21 :

Cette place de parc sise au sous-sol de l'immeuble porte sur place le n° 4

Cette part de copropriété fait entre-autres l'objet auprès du registre foncier de Sierre d'une inscription de suppression d'un droit de préemption légal et d'une interdiction de liciter pour une durée de 50 ans (Pj n° 17433 de 1990)

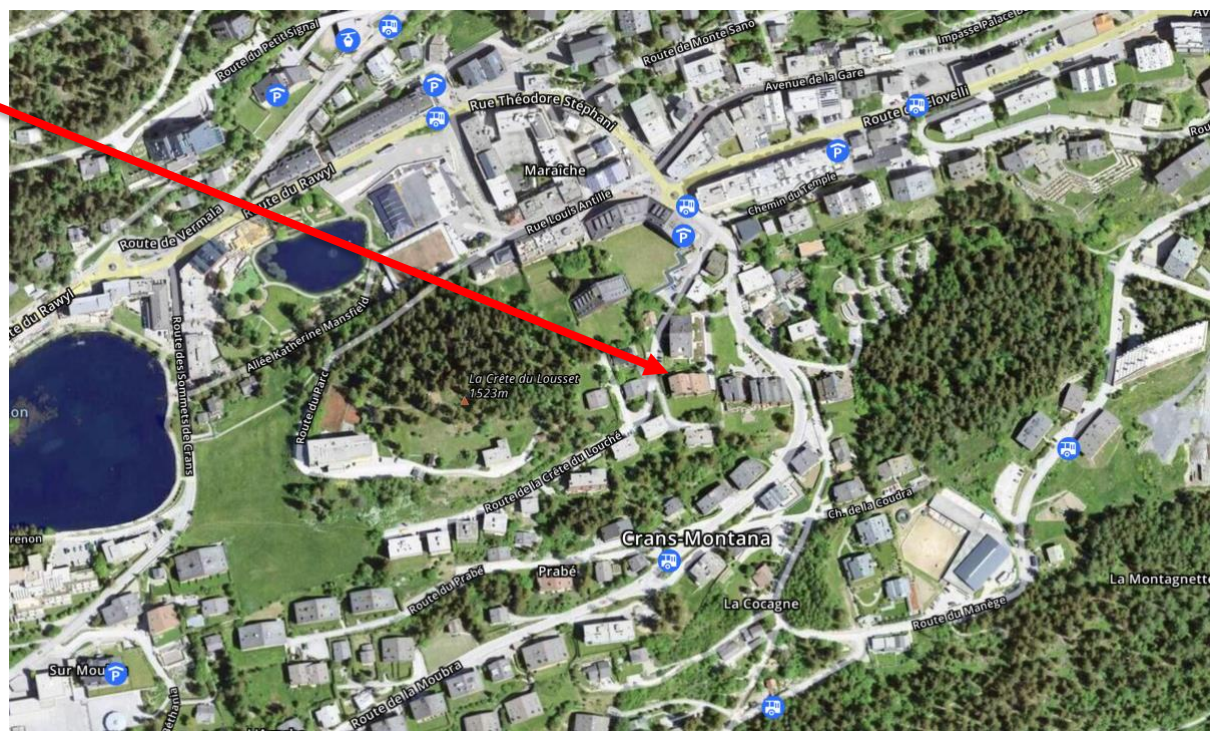
Les surfaces et volumes :

(Sur la base du plan remis)

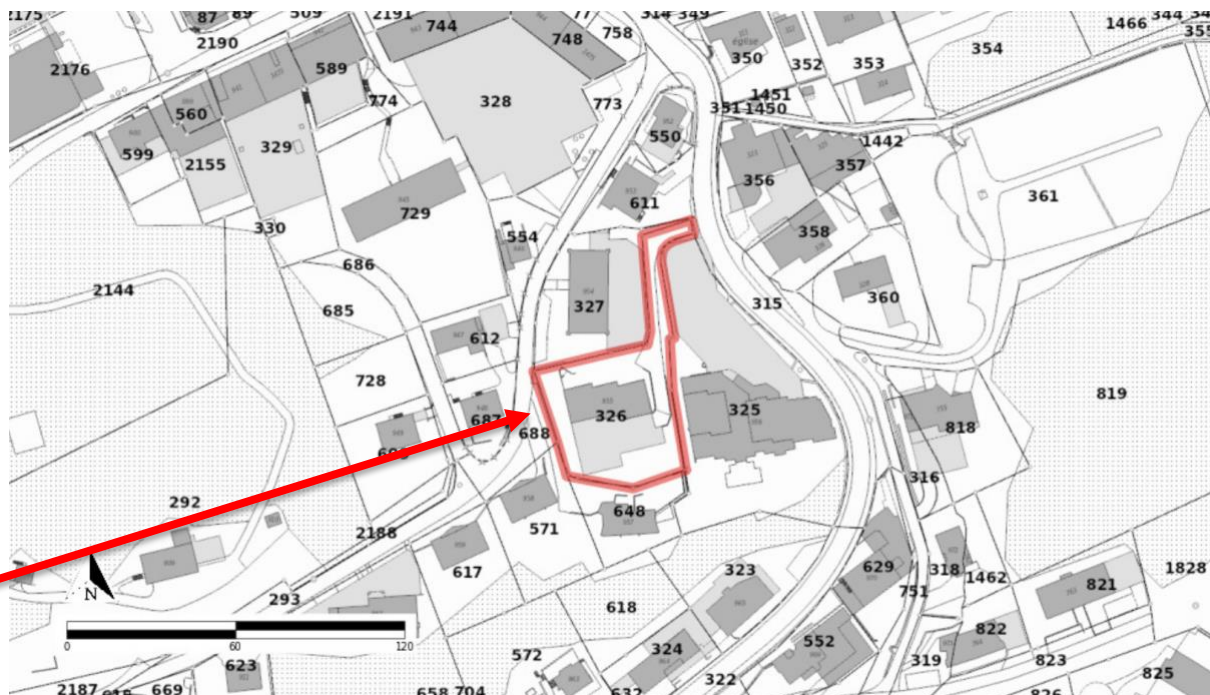
Salon-séjour, coin à manger, cuisine	31.3 m2
Couloir	5.0 m2
Chambre 1	9.9 m2
Salle d'eau 1	3.0 m2
Salle d'eau 2	3.7 m2
Chambre 2	9.7 m2
Balcon Sud	8.7 m2
Balcon Nord	10.3 m2
Surface habitable nette (sans balcon)	62.6 m2
Surface habitable brute estimée (sans balcon)	69.5 m2
Surface PPE estimée (1/2 balcon) (69.5 m2 x 1.1) + 9.5 m2 =	86 m2
Volume admis (69.5 m2 x 1.1) x 3.5 + (19 x 1.0) =	290 m3

**Localisation :**

Commune de Crans-Montana – Secteur Montana  
 Route de la Moubra 6  
 3963 Crans-Montana



**Plan cadastral :**



Les valeurs :

**Taxes cadastrales (extraits du registre foncier du 25.11.2024)**

Pour le logement		
Bâtiments	CHF	188'884.-
Bien-fonds	CHF	17'025.-
Pour la place de parc		
Bâtiments	CHF	11'799.-
Bien-fonds	CHF	1'098.-
<b>Total taxes cadastrales</b>	<b>CHF</b>	<b>218'806.-</b>

**Valeur d'assurance (pour 66/1'000) :**

Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances SA  
Police n° 4.001.045.157 (CHF 6'807'700.- / 2020)

<b>Valeur d'assurance</b>	<b>CHF</b>	<b>449'308.-</b>
---------------------------	------------	------------------

**Valeur intrinsèque (Vi) :**

Construction, valeur à neuf CHF 850.- x 290 m3 =	CHF	246'500.-
---	-----	-----------

Vétusté et obsolescence (selon la formule de «Ross») :

Détermination du taux (%) de vétusté  
Base = Années retenue = 1990 soit 34 ans  
Soit :  
 $(34 / 100) + (34^2 / 100^2) \times 0.5$  soit :  
 $(34 / 100) + (1'156 / 10'000) \times 0.5$  soit :  
 $(0.34 + 0.1156) \times 0.5 = 0.2278$  soit = 23 %

Vétusté du bâtiment CHF 246'500.- x 23 % =	%	CHF	56'700.-
---	---	-----	----------

Aménagements extérieurs (10 %) CHF 246'500.- x 10% =		CHF	24'700.-
---	--	-----	----------

Taxes et raccordements (5%) (CHF 246'500.- + CHF 24'700.-) x 5 % =		CHF	13'600.-
---	--	-----	----------

Total valeur à neuf (CHF 246'500.- + CHF 24'700.- + CHF 13'600.-) =		CHF	284'800.-
--	--	-----	-----------

Valeur actuelle de la part construction (avant rénovation logement) CHF 284'800.- - CHF 56'700.- =		CHF	228'100.-
---	--	-----	-----------

Plus-values estimées pour rénovation		CHF	40'000.-
--------------------------------------	--	-----	----------

Valeur actuelle de la part construction		CHF	268'000.-
---	--	-----	-----------

Détermination de la valeur du terrain :

Détermination de la valeur du terrain :

En l'absence de référence de prix du marché, la détermination de la valeur du terrain est établie 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)

Cette méthode permet de fixer la part de la valeur du terrain admissible en fonction de la valeur à neuf de l'ouvrage considéré ou pouvant y être réalisé, dans un environnement donné (incidence foncière).

Sur la base des 5 critères retenus et des notes obtenues à savoir :

Situation	7.5
Affectation	5.0
Situation d'habitation	7.5
Accessibilité	6.0
Situation du marché	6.0

La note moyenne obtenue est de 6.4 et correspondant à un taux de 66.7 % (cf. pg 403 de l'ouvrage mentionné ci-dessus)

soit:

Valeur de la part du terrain :		
CHF 284'800.- x 67 % =	CHF	190'300.-
Valeur intrinsèque (arrondie) :		
CHF 268'000.- + CHF 190'300.- =	CHF	458'300.-
Place parc intérieure :	CHF	40'000.-
<b>Total valeur intrinsèque :</b>	<b>CHF</b>	<b>498'300.-</b>

**Valeur de rendement (Vr) :**

Revenu locatif annuel net envisageable* :			
CHF 300.- x 63 m2 =	CHF		18'900.-
+ place de parc	CHF		1'800.-
Total revenu locatif envisageable	CHF		20'700.-

\*Il est admis que les frais accessoires sont à la charge du locataire.

Frais d'exploitation (à charge du propriétaire) estimés à 20%			
CHF 20'700.- x 20% =	%	CHF	4'140.-

Revenu locatif net estimé			16'560.-
---------------------------	--	--	----------

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			1.0 %

Taux de capitalisation retenu :			3.8 %
---------------------------------	--	--	-------

Valeur de rendement nette			
CHF 16'560.- / 3.8 % = CHF		CHF	435'800.-

**Valeur pondérée sur la base d'une utilisation pour propre usage (VP) :**

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

$(3 \times \text{CHF } 508'300.-) + \text{CHF } 435'800.- = \text{CHF } 1'960'700.-$			
$\text{CHF } 1'960'700.- / 4 =$		CHF	490'200.-

**Valeur comparative :**

Afin de pouvoir établir une valeur comparative probante, les critères déterminants ont été la localisation et la surface habitable\*

Dès lors, deux objets (nouvelle promotion) ont été retenus et le prix moyen constaté pour la typologie concernée est de CHF 13'225.- / m2 soit respectivement CHF 10'200.- si l'on tient compte de la vétuste appliquée sur l'objet analysé (23%)

Sur cette base, la valeur comparative obtenue est de CHF 642'000.- pour le logement concerné.

Valeur comparative retenue :		CHF	640'000.-
------------------------------	--	-----	-----------

**\*(Avec les réserves d'usage sur les surfaces indiquées par les annonceurs).**



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 comparative pour le logement et sur la base de la valeur de marché pour la place de parc dans le garage soit :

**Valeur vénale du logement  
Parcelle n° 326 (PPE n° 12202)  
CHF 640'000.-**

**Valeur vénale de la place de parc  
Parcelle n° 326 (PPE n° 12197)  
Part de copropriété n° 12197-21  
CHF 40'000.-**

L'immeuble est administré par la Fiduciaire de Crans-Montana SA à Crans-Montana.  
Le charges de PPE (01.07.2023 – 30.06.2024) pour les lots concernés se sont élevés à CHF 6328.-  
Le budget pour l'exercice (01.07.2024 – 06.2025) prévoit des charges de PPE de CHF 6'736.- pour les lots concernés.  
Le fonds de rénovation au 30.06.2024 disposant d'un capital de CHF 59'027.-

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.

Fait à Uvrier, le 07.01.2025

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

