

Estimation Immobilière

Commune de Lens
Parcelle n° 1556

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 intrinsèque
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° 1556, 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.

240715

REGISTRE FONCIER
DE SIERRE

DECLARATION DES CHARGES

Commune de : LENS

Propriétaire (s) :

Josias Rywalski Constructions intégrales SA, à Sion
(CHE-103.368.282)

Parcelle(s) No(s) :

1556

Il n'existe aucune hypothèque ni saisie sur le(s) immeuble(s) décrit(s) ci-devant, SAUF :

(Légende : D = droit / CH = à charge / RG = répartition du gage / GC = gage collectif)

N.B.

N.B.

PJ-2023/3299 Saisie de Frs 10'000.- en faveur de l'OP Sierre, poursuite No 404076 s/tout
PJ 2023/4613 Saisie de Frs 5'500.- en faveur de l'OP Sierre, poursuite No 407974 s/tout

N.B. : La déclaration concernant les servitudes n'est pas exhaustive, elle est donnée sans aucune garantie

Demeurent réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.
Les hypothèques légales indirectes prennent rang par leur date d'inscription au Registre foncier.



Sierre, au 19 février 2024

Le Conservateur :

OP Sierre

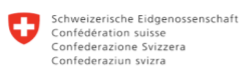
Emoluments	Fr. s.	20.00
TOTAL :	Fr. s.	20.00



FINSTOY
REAL ESTATE

Zone :

Le parcelle n° 1556 se trouve pour 871 m² essentiellement en zone constructible, densité 0.5, en zone d'aire forestière pour 122 m² et en zone de friches, pierriers et inculte pour 19 m², pour selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la commune de Lens.



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

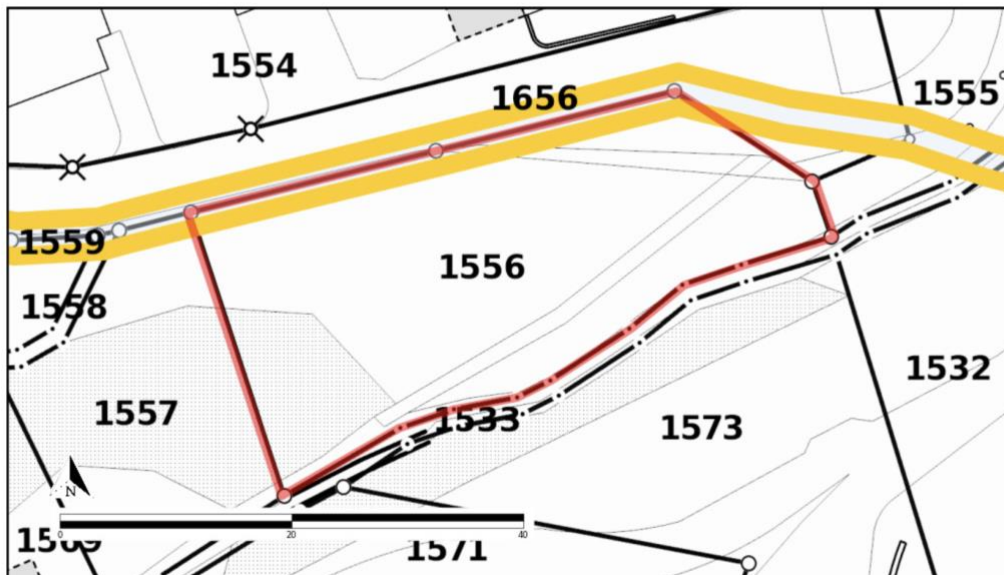
En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	Zone d'aire forestière (83)	122 m ²	12 %
	Friches, pierriers, incultes (92)	19 m ²	2 %
	Zone 3 : Zone de l'ordre dispersé-densité 0.50 (3)	871 m ²	86 %
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Zone de transport à l'intérieur des zones à bâtir (51)		
	Zones des eaux et des rives (93)		
	Zone 2A : Zone de l'ordre dispersé-densité 0.40 (3)		

Espace réservé aux eaux

En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Espace réservé aux eaux	64 m ²	6 %

Description de la parcelle :

La parcelle n° 1556 d'une surface de 1'014 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 dans une cuvette naturelle, en bordure du bisse de Lens et de la Rue des Malons, à une altitude de 1'350 mètres. Terrain naturel en pente moyenne en direction du Nord. Secteur calme, destiné à l'habitation, arrêt de bus à proximité. Le centre de Crans-montana se situe à environ 3km. Cette parcelle pourrait éventuellement être viabilisée pour y recevoir des places de stationnement.

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.

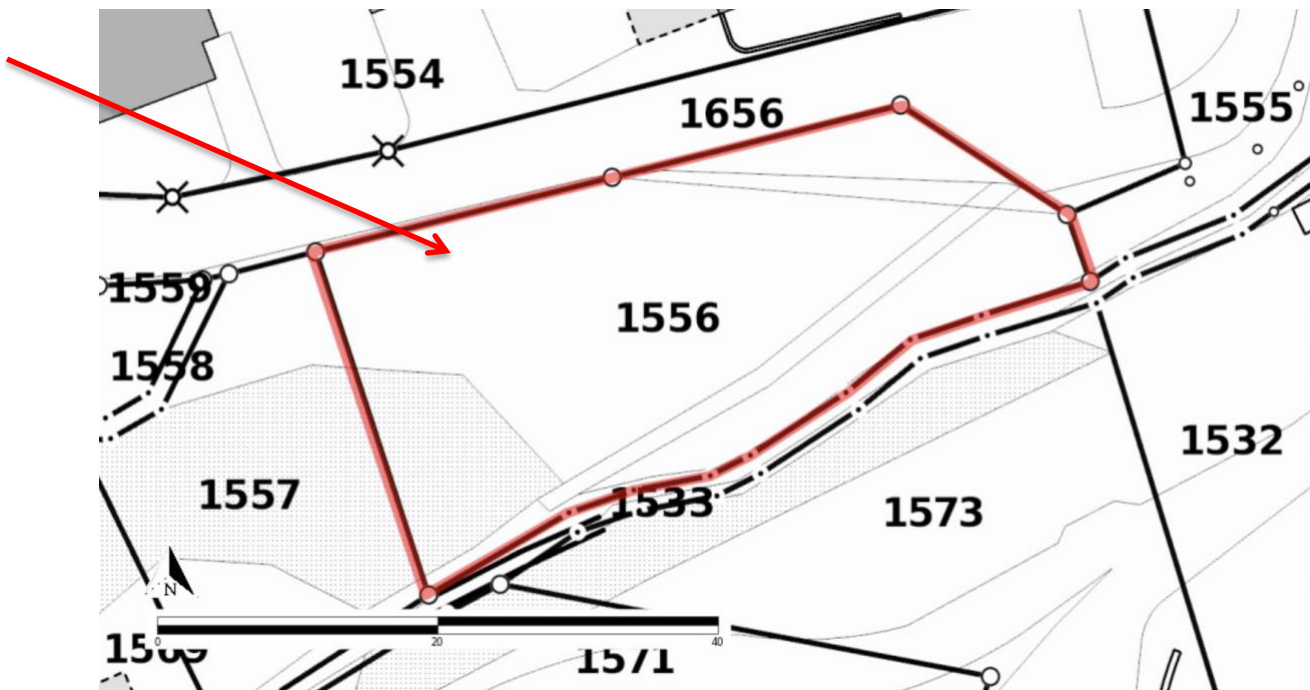
Risque écologique / Radon :

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 :		
Pré	CHF	25'950.-
Forêt	CHF	745.-
Total valeur cadastrale :	CHF	26'495.-

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 intrinsèque :

En partant du principe que, moyennant son aménagement, la parcelle pourrait recevoir une quinzaine de places de parc, la détermination de la valeur intrinsèque pourrait être fixée comme suit :

15 places de parc à CHF 20'000.- = 300'000.-
Part du terrain = 70%

Valeur intrinsèque pour l'usage envisagé
CHF 300'000.- x 70% = **CHF 210'000.-**

Estimation de la valeur vénale :

Parcelle n° 1556
CHF 210'000.-

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 08.04.2024

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