

Estimation Immobilière

Bâtiment mixte
Commercial et Habitation
Parcelle n° 831
Rue de la Rière 4
1958 St-Léonard - VS



Propriétaire
BALET Christian

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 6	Extrait du registre foncier
Page 7	Zone concernée
Page 8	Description de la parcelle
Page 8	Description de la construction
Page 9	Monuments historiques – inventaire
Page 9	Dangers naturels, pollution
Page 10	Description du logement visité
Page 10	Surfaces et volumes
Page 11	Localisation
Page 11	Plan cadastral
Page 12	Valeur cadastrale
Page 12	Valeur d'assurance
Page 12 - 14	Valeur intrinsèque
Page 15 - 16	Valeur de rendement
Page 16	Valeur pondérée
Page 17	Valeur vénale
Page 17	Remarques – recommandations
Page 18 – 30	Photos

Mandat :

En date du 29 septembre 2023, l'Office des Poursuites de Sierre, représenté par Mr. S. MAYORAZ a mandaté M. Serge SCHEFER, membre de la Chambre Immobilière du Valais, associé gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour établir l'estimation de la valeur vénale de la parcelle n° 831 sise sur le territoire de la Commune de St-Léonard - VS, au lieu-dit « Le Village »

La visite de l'objet dans son intégralité s'est déroulée en présence du propriétaire le 20.10.2023.

C'est donc sur la base de cette visite, des éléments connus et des informations collectées de sa part, que l'estimateur a procédé à l'estimation de ladite propriété.

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, obtenues par des tiers.



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

Page 1 de 3

233692

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Saint-Léonard / 831

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: 6246 Saint-Léonard
No immeuble: 831
E-GRID: CH 25935 21430 65

Parcelle de dépendance:
Adresse*: Le Village
No plan*: 9
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 507 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: place, 249 m2
Bâtiments*: *habitation, 72 m2
* annexe, 98 m2
cave, 47 m2
dépôt, 41 m2

Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 528'940.-
Taxes bien-fonds*: CHF 7'470.-
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Balet Christian, 13.11.1961 de Henri Edouard 20.08.1985 4961 Achat

Mentions:

01.03.1977 2592 Accessoires (art. 805 al. 2 CC) v.PJ ID.2010/000127
EREID: CH9774000000099582190
11.02.1993 7236 Accessoires (art. 805 al. 2 CC) v.PJ ID.2010/000128
EREID: CH9774000000099563290
11.02.1993 7237 Accessoires (art. 805 al. 2 CC) v.PJ ID.2010/000129
EREID: CH9774000000099563189
11.02.1993 7238 Accessoires (art. 805 al. 2 CC) v.PJ ID.2010/000130
EREID: CH9774000000099563088
11.02.1993 7239 Accessoires (art. 805 al. 2 CC) v.PJ ID.2010/000131
EREID: CH9774000000099562996
11.02.1993 7240 Accessoires (art. 805 al. 2 CC) v.PJ ID.2010/000132
EREID: CH9774000000099562895
11.02.1993 7241 Accessoires (art. 805 al. 2 CC) v.PJ ID.2010/000133
EREID: CH9774000000099562794
31.10.2019 2019/5877/0 Interdiction de disposer (art. 178 al. 3 CC) v.PJ
ID.2019/003864
EREID: CH97740000000219261481

Servitudes:

02.12.1981 3558 (C) Passage pour tous véhicules v.PJ ID.2010/000134



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Saint-Léonard / 831

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.

Servitudes:

		EREID: CH9774000000101453676 en faveur de B-F Saint-Léonard/827	02.12.1980 Not. 33 03.03.1981 3627 Transfert
		en faveur de B-F Saint-Léonard/829	02.12.1980 Not. 33 03.03.1981 3627 Transfert
02.12.1981 3558	(D)	Passage pour tous véhicules v.PJ ID.2010/000134 EREID: CH9774000000101453676 à charge de B-F Saint-Léonard/826	02.12.1980 Not. 33 03.03.1981 3627 Transfert

Charges foncières:

Aucune

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

04.07.2023 2023/3526/0	(C)	Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ / pte No 364511 CHF 665'000.00, ID.2023/002103 EREID: CH9774000000290601074 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
------------------------	-----	--

Droits de gages immobiliers:

14.01.1977 2552		Rang 1, Hypothèque nominative, CHF 72'000.-, HM, ID.2010/000123, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000120318677 * Créancier : Banque Raiffeisen Sion et Région, Sion
29.01.1981 3599		Rang 2, Hypothèque nominative, CHF 84'000.-, HM, ID.2010/000124, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000120318778 * Créancier : Banque Raiffeisen Sion et Région, Sion
05.09.1985 4985		Rang 3, Hypothèque nominative, CHF 260'000.-, Intérêt max. 8%, ID.2010/000125, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000120318879 * Créancier : Banque Raiffeisen Sion et Région, Sion
05.09.1985 4986		Rang 4, Hypothèque nominative, CHF 60'000.-, HM, ID.2010/000126, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000120318980 * Créancier : Banque Raiffeisen Sion et Région, Sion
19.07.1991 6771		Rang 5, Hypothèque au porteur, CHF 385'000.-, Intérêt max. 10%, ID.2010/000127, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000120319072 * Porteur : Banque Raiffeisen Sion et Région, Sion
19.07.1991 6772		Rang 6, Hypothèque au porteur, CHF 500'000.-, Intérêt max. 10%, ID.2010/000128, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel.

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Saint-Léonard / 831

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:

EREID: CH9774000000120319173
* Porteur : Banque Raiffeisen Sion et Région, Sion

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 05 octobre 2023: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 06 octobre 2023: 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 06 octobre 2023, 09:06/stemou

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



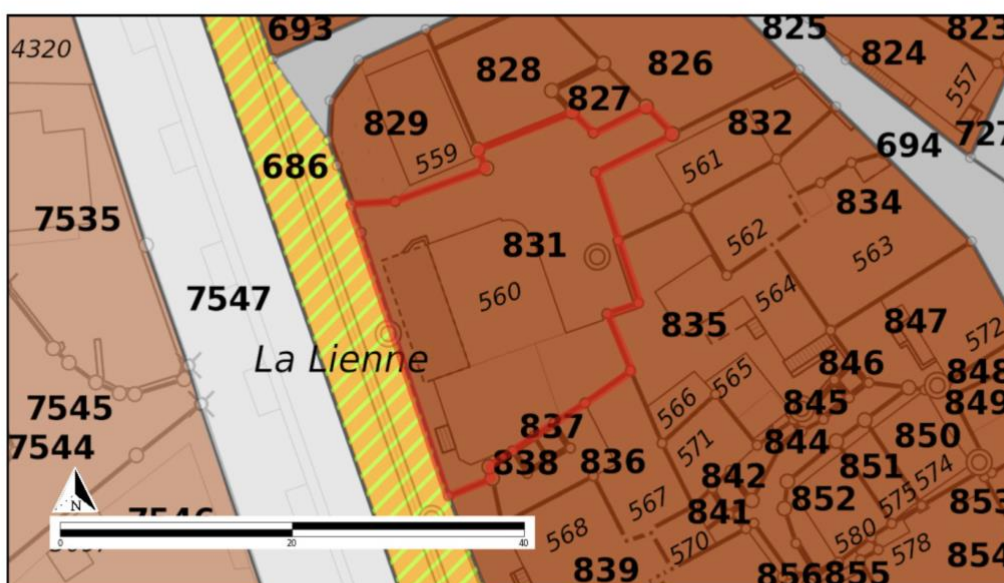
T.F.	
RAD. DECL.	
TOTAL	20






Zone :

La parcelle n° 831 se trouve en zone constructible, zone de village (2), selon les indications contenues sur le site VSGIS pour la Commune de St-Léonard-VS.

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

En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Zone Village (2)	507 m ²	100 %
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Villages-Hameaux (1)		
	 Zone de transport à l'extérieur des zones à bâtir (52)		
	 Zone de transport à l'intérieur des zones à bâtir (51)		
	 Zone des eaux et des rives (93)		

Description de la parcelle :

La parcelle, forme un polygone irrégulier d'une surface de 507 m².
Cette parcelle est bâtie, aménagée et équipée.
Elle est localisée au centre du village de St-Léonard, à une altitude de 508 m/sm.
Sa limite Ouest borde directement la Rue la Rière qui est une route communale.
Le terrain est en pente en direction de l'Est puis plat.
Secteur calme, avec essentiellement des habitations unis ou plurifamiliales.
Nuisances olfactives possibles pouvant provenir d'écuries localisées dans le centre du village.

Description de la construction :

Construction composée d'un premier bâtiment « A » qui occupe la partie Sud de la parcelle, dont l'origine pourrait dater des années 50, rénové en 1989 et d'un second bâtiment « B » mitoyen qui occupe le Nord de la parcelle, bâti en 1992 en agrandissement du bâtiment « A ».

Ces constructions forment un ensemble et abritent un laboratoire de boulangerie avec ses locaux de services, une sa surface de vente ainsi qu'un espace tea-room et un logement de fonction de 4,5 pièces.

Construction traditionnelle en maçonnerie et béton avec isolation intérieure.
Toiture isolée charpente en bois et couverture en ardoises d'éternit, ferblanterie en tôle peinte pour le bâtiment « A »
Terrasse avec toiture plate et isolée pour le bâtiment « B »
Production de chaleur par chaudière à gaz, distribution par radiateurs.
Circulation verticale par une cage d'escalier intérieure.

Le bâtiment « A » composé de 4 niveaux est constitué d'un sous-sol semi-enterré en raison de la pente du terrain, qui abrite une partie des locaux de production (laboratoire) un dépôt et un local technique (chauffage), d'un rez-de-chaussée « supérieur » occupé par la surface de vente (boulangerie) et la partie « bar – comptoir » du tea-room, l'étage et le comble mansardé abritent un logement en duplex.

Le bâtiment « B » est composé de 3 niveaux soit d'un sous-sol totalement excavé sur la moitié de la surface de la construction (partie Ouest) qui abrite les installations sanitaires, les douche et les vestiaires du personnel ainsi qu'un local technique, d'un entre sol, semi-enterré en raison de la pente du terrain, qui abrite la majeure partie des locaux de production (laboratoire), d'un rez-de-chaussée « supérieur » occupé par la surface du tea-room, un bureau et un économat avec accès extérieure (quai de déchargement).
La toiture plate de ce bâtiment est accessible par l'escalier qui permettant la liaison verticale sur toute la hauteur des bâtiments respectifs.

Les matériaux de finition sont de qualité standard avec principalement des carrelages sur les sols et les murs dans les ateliers de production, la surface de vente et le tea-room.

La partie habitation bénéficie d'un cachet particulier avec des boiserie de qualité, des parquets stratifiés ou en carrelage dans les pièces d'eau et de lambrisage contre les murs.

La couverture de la toiture de bâtiment « A » mériterait une rénovation totale

Tous les locaux destinés à la production nécessitent une opération de nettoyage d'envergure.

La partie habitation se trouve dans un état d'entretien très satisfaisant.

Lors de la visite des locaux de production, les traces d'un dégât d'eau relativement conséquent ont été constatées à l'emplacement de la liaison des bâtiments « A » et « B »

Une fissure importante est visible dans le couloir, le bureau et l'économat du bâtiment « B »

Monuments historiques, inventaire :

Ce bâtiment ne semble pas devoir faire partie des objets répertoriés ou protégés.

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 sur un site pollué ou contaminé.

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 Saint-Léonard, avec un risque de dépassement du seuil admissible de 300Bq/m³ estimé à 5% 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. Sa présence semble probable dans la construction dont il est question dans la présente estimation et en particulier en ce qui concerne les bâtiments « A ».

Dans le cadre d'une rénovation ou d'une 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 visité :

Etage :

Entrée avec dégagement et escalier pour accès au comble
Salle de bain avec baignoire, wc, meuble lavabo
Cuisine agencée et équipée avec accès terrasse extérieure Est
Salle à manger avec accès balcon angle Sud-ouest
Salon orientation Ouest

Comble (mansardé) :

Palier distribuant sur
Buanderie (utilisable en chambre) orientation Est
Chambre 1 orientation Est
Grande chambre parentale orientation Ouest

Ce logement est en parfait état.

Les surfaces et volumes :

En l'absence de plans cotés et fiables, les surfaces sont indicatives.
Les volumes ont été repris des données contenues dans les registres communaux et communiqués avec toutes les réserves d'usage.

Surfaces brutes utiles (estimées) :

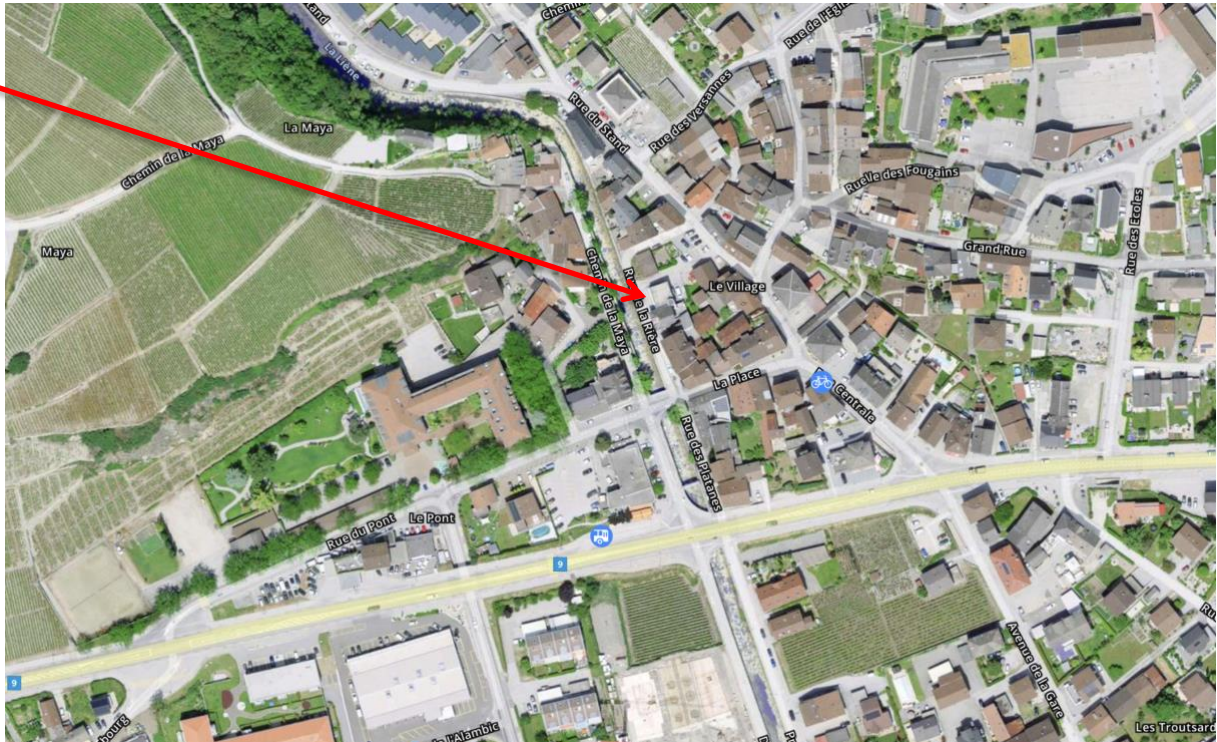
Bâtiment « A »	
Sous-sol	60 m2
Rez-de-chaussée	60 m2
Etage	60 m2
Comble	60 m2
Bâtiment «B»	
Sous-sol	40 m2
Entre-sol	90 m2
Rez-de-chaussée supérieure	90m2

Les volumes considérés :

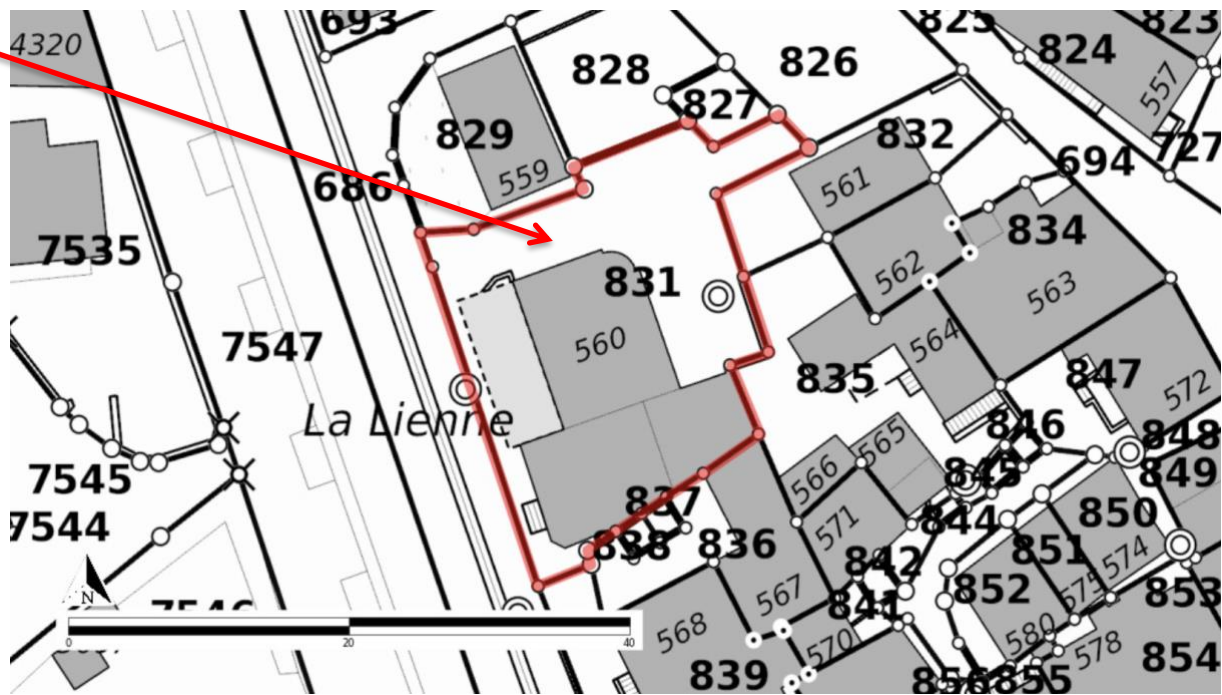
Bâtiment « A »	1'013 m3
Bâtiment « B »	961 m3

Localisation :

Commune de Saint-Léonard
Rue de la Rière 4
1958 Saint-Léonard



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeurs cadastrales :

(Extraits du RF 06.10.2023)

Bâtiments	CHF	528'940.-
Bien-fonds	CHF	7'470.-
Total de la valeur cadastrale	CHF	536'410.-

Valeur d'assurance :

Generali Assurances Générales SA (Échéance au 30.09.2022)
Police n° 22579583 (Échue au 30.09.2022)

CHF 1'491'000.-

Valeur intrinsèque (Vi) :

Valeur à neuf (pour une réalisation similaire) :

Bâtiment « A »
1'013 m3 x CHF 800.- = CHF 810'000.-

Bâtiment « B » (réalisation 1950 – rénovation 1989)
961 m3 x CHF 650.- = CHF 624'700.-

Déduction pour vétusté pour le bâtiment « A » :
(Construction 1950 = 73 ans / rénovation 1989 = 34 ans)

Part de l'ensemble « A » considérée pour le gros-œuvre = 45%
dont 85% dans son état d'origine et 15% rénové
soit :

85% de 45% = 38%

15% de 45% = 7%

Part de l'ensemble « A » considérée pour le second-œuvre = 55%
dont 25% dans son état d'origine et 75% rénové
soit :

25% de 55% = 14%

75% de 55% = 41%

CHF 810'000.- x 38% = CHF 307'800.-

CHF 810'000.- x 7% = CHF 56'700.-

CHF 810'000.- x 14% = CHF 113'400.-

CHF 810'000.- x 41% = CHF 332'100.-

Taux de vétusté correspondant :
Détermination du taux (%) selon la méthode de « Ross »

Soit :
Pour le gros-œuvre :
 $(73 / 100) + (73^2 / 100^2) \times 0.5$ soit :
 $(73 / 100) + (5'329 / 10'000) \times 0.5$ soit :
 $(0.73 + 0.5329) \times 0.5 = 0.63145$ soit 63 %

Pour le second-œuvre :
 $(34 / 100) + (34^2 / 100^2) \times 0.5$ soit :
 $(34 / 100) + (1'156 / 10'000) \times 0.5$ soit :
 $(0.34 + 0.1156) \times 0.5 = 0.2278$ soit 23 %

$(CHF\ 307'800.- \times 63\%) + (CHF\ 56'700.- \times 23\%) =$
CHF 193'900.- + CHF 13'000.- = CHF 206'900.-

$(CHF\ 113'400.- \times 63\%) + (CHF\ 332'100.- \times 23\%) =$
CHF 71'400.- + CHF 76'400.- = CHF 147'800.-

Déduction pour vétusté sur bâtiment « A »
CHF 206'900.- + CHF 147'800.- = % CHF 354'700.-

Déduction pour vétusté pour le bâtiment « B » :
(Construction 1992 = 31 ans)

Taux de vétusté correspondant :
Détermination du taux (%) selon la méthode de « Ross »

$(31 / 100) + (31^2 / 100^2) \times 0.5$ soit :
 $(31 / 100) + (961 / 10'000) \times 0.5$ soit :
 $(0.31 + 0.0961) \times 0.5 = 0.20305$ soit 20 %

Déduction pour vétusté sur bâtiment « B »
CHF 624'700.- x 20%. = % CHF 124'900.-

Valeur actuelle du bâti :
 $(CHF\ 810'000.- + 624'700.-) - (CHF\ 354'700.- + 124'900.-) =$
CHF 1'434'700.- - CHF 479'600.- = CHF 955'000.-

Aménagements extérieurs, taxes et raccordements (5%)
 $(CHF\ 1'434'700.- \times 0.05) =$ CHF 71'700.-

Valeur retenue pour la détermination de la valeur de la part terrain
 $(CHF\ 1'434'700.- + CHF\ 71'700.-) =$ CHF 1'506'400.-

La valeur du terrain 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.

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

Situation	4.0
Affectation	6.5
Situation commerciale	3.0
Accessibilité	2.0
Situation du marché	2.0

La note moyenne ainsi obtenue est de 3.5 correspondants à un taux de 28%
(cf. pg 403 de l'ouvrage mentionné ci-dessus)

soit:

CHF 1'506'400.- x 28% = CHF 422'000.-*

*Correspondant à un prix du m2 à CHF 832.-

Valeur du terrain retenue en fonction du marché (terrain bâti) :
CHF 500.- x 507 m2 = CHF 253'500.-

Total de la valeur intrinsèque :
CHF 955'500.- + CHF 71'700. + CHF 253'500.- = **CHF 1'280'700.-**

Valeur de rendement (Vr) :

Valeur de rendement (Vr) :

Revenu locatif envisageable (sans les charges) pour le logement

CHF 200.- x 120 m2 =		CHF	24'000.-
2 places de parc extérieures CHF 180.- x 12 =		CHF	2'160.-
Total revenu locatif (sans les charges)		CHF	26'160.-
Frais d'exploitation à charge du propriétaire (20%)	%	CHF	5'230.-
Revenu locatif net estimé		CHF	20'930.-
Elaboration du taux de capitalisation :			
Part des fonds propres (FP)			40 %
Part des fonds étrangers (FE)			60 %
Rendement souhaité sur le FP (taux hypothèque 1er rang + 1.5 %)			4.2 %
Taux admis pour les FE (hypothèque 1er rang / 10ans)			2.7 %
Taux moyen des frais financiers			3.3 %
+			
Frais d'exploitation (moyens)			0.3 %
Frais d'entretien (moyens)			0.5 %
Frais de gestion (moyens)			0.2 %
Risque locatif (élevés)			2.0 %
Réservé pour rénovations cycliques (élevé)			1.0 %
Taux de capitalisation retenu :			7.3 %
Soit :			
CHF 20'930.- / 7.3 % = CHF 286'700.-			

Revenu locatif envisageable (sans les charges) pour la partie commerciale

CHF 90.- x 150 m2 =		CHF	13'500.-
CHF 130.- x 150 m2 =		CHF	19'500.-
5 places de parc extérieures CHF 450.- x 12 =		CHF	5'400.-
Total revenu locatif (sans les charges)		CHF	38'400.-
Frais d'exploitation à charge du propriétaire (20%)	%	CHF	7'680.-
Revenu locatif net estimé		CHF	30'720.-
Elaboration du taux de capitalisation :			
Part des fonds propres (FP)			40 %
Part des fonds étrangers (FE)			60 %
Rendement souhaité sur le FP (taux hypothèque 1er rang + 1.5 %)			4.7 %
Taux admis pour les FE (hypothèque 1er rang / 10ans)			3.7 %
Taux moyen des frais financiers			4.1 %
+			
Frais d'exploitation (moyens)			0.3 %
Frais d'entretien (moyens)			0.5 %
Frais de gestion (moyens)			0.2 %
Risque locatif (élevés)			2.0 %
Réservé pour rénovations cycliques (élevé)			1.0 %
Taux de capitalisation retenu :			8.1 %
Soit :			
CHF 30'720.- / 8.1 % = CHF 379'300.-			

Valeur de rendement nette envisageable pour l'ensemble :
CHF 286'700.- + 379'300.- =

CHF 666'000.-

Valeur pondérée (Vp) :

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

$(3 \times \text{CHF } 1'280'700.-) + \text{CHF } 666'000.- =$
 $(\text{CHF } 3'842'000.- + \text{CHF } 666'000.-) / 4 =$

CHF 1'130'000.-

Estimation de la valeur vénale :

Sur la base des informations collectées et de la vision locale, je considère que la valeur vénale de cet objet peut être fixée sur la base de la valeur pondérée et arrêtée à :

Parcelle n° 831
CHF 1'100'000.-

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 02.11.2023.

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







