

Estimation Immobilière

Appartement de 3 pièces
+
Cave, galetas et garage box en PPE

Commune de Chippis
Parcelle n° 1304

Rue du Parapet n° 3
3965 Chippis



Propriétaire
MABILLARD Jean-Michel

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 7	Eléments du cadastre et du registre foncier
Page 8	Zone concernée
Page 9	Description de la parcelle
Page 9	Description de la construction
Page 10	Monuments - inventaire
Page 10	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques
Page 11	Description du logement
Page 11	Surfaces et volumes
Page 12	Localisation
Page 12	Plan cadastral
Page 13	Valeur cadastrale
Page 13	Valeur d'assurance
Page 13	Valeur intrinsèque
Page 14	Valeur de rendement
Page 14	Valeur pondéré
Page 15	Estimation de la valeur
Page 15	Informations - Remarques
Page 16 - 19	Photos

Mandat :

Par courrier recommandé daté du 17 mars 2023, l'Office des poursuites et faillites de Sierre par l'intermédiaire de Mr. F.-G. LOYE, a mandaté Mr. Serge SCHEFER, membre de la Chambre Immobilière du Valais, associé et gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour procéder à l'estimation de la valeur vénale de la PPE n° 5042, sise sur la parcelle de base n° 1304 de la Commune de Chippis.

En date du 24 avril 2023 en présence des locataires, le mandataire a effectué la visite du lot concerné.

Sur la base de cette visite, des informations collectées auprès de l'administrateur de la copropriété et de l'administration communale, 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 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 pourront pas être tenu responsables des informations fausses ou erronées, obtenues par des tiers.

Eléments du registre foncier :

Extrait du registre foncier

231214

Bien-fonds Chippis / 1304

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.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6235 Chippis
No immeuble: 1304
E-GRID: CH 95055 27530 80

Parcelle de dépendance:
Adresse*: PARAPET
No plan*: 8
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 945 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: place, 573 m2
Bâtiments*: *habitation a), 232 m2
garage b), 140 m2

Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 432'240.-
Taxes bien-fonds*: CHF 34'380.-
Observations*:

Propriété:

PPE Chippis/5041 sur 111/1000	28.02.1968 3151 Constitution de PPE
PPE Chippis/5042 sur 98/1000	28.02.1968 3151 Constitution de PPE
PPE Chippis/5043 sur 111/1000	28.02.1968 3151 Constitution de PPE
PPE Chippis/5044 sur 115/1000	28.02.1968 3151 Constitution de PPE
PPE Chippis/5045 sur 103/1000	28.02.1968 3151 Constitution de PPE
PPE Chippis/5046 sur 115/1000	28.02.1968 3151 Constitution de PPE
PPE Chippis/5047 sur 120/1000	28.02.1968 3151 Constitution de PPE
PPE Chippis/5048 sur 107/1000	28.02.1968 3151 Constitution de PPE
PPE Chippis/5049 sur 120/1000	28.02.1968 3151 Constitution de PPE

Mentions:

28.02.1968 3151 Règlement de copropriété (art. 647 CC) v.PJ
ID.2003/001716
EREID: CH97740000000098476801

Servitudes:

28.02.1968 3151 (D) Passage pour tous véhicules v.PJ ID.2003/002104
EREID: CH97740000000098722690

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Chippis / 1304

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

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

Servitudes:

à charge de B-F Chippis/787

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

Droits de gages immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 24 mars 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 27 mars 2023, 09:09/lauada

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier





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

Page 1 de 2

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Chippis / 5042

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: 6235 Chippis
No immeuble: 5042
E-GRID: CH 39527 59930 61
Immeuble de base: B-F Chippis/1304
Valeur de la part: 98/1000
Droit exclusif sur: rez-de-chaussée : garage No 22 -
appartement No 30
sous-sol : cave No 17
combles : galetas No 48

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

Propriété:

Propriété individuelle
Mabillard Jean Michel, 26.01.1947 de Fridolin 05.06.2013 2013/3121/0 Avancement d'hoirie

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

02.03.2018 2018/1097/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 264921-264410**
CHF 7'000.00, ID.2018/000238
EREID: CH9774000000187105381
en faveur de Chalais, Commune municipale, Chalais
en faveur de Caisse de compensation du canton du Valais,
Sion (IDE: CHE-115.125.042)

22.02.2022 2022/1146/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte Nos 349083-358163**
CHF 19'000.00, ID.2022/000264
EREID: CH97740000000267122783
en faveur de Office des poursuites et faillites du district de
Sierre, Sierre

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Chippis / 5042

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)

10.05.2022	2022/3024/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 364162-368528-357050-356972-364259-361227-369656 CHF 19'000.00, ID.2022/000801 EREID: CH9774000000270563988 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
15.06.2022	2022/3887/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 378407-363831-376948-374702 CHF 19'000.00, ID.2022/001063 EREID: CH9774000000272970992 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
12.01.2023	2023/189/0	(C)	Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORF) v.PJ / pte No 377862 CHF 14'000.00, ID.2023/000058 EREID: CH9774000000281693287 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre

Droits de gages immobiliers:

27.08.2013	2013/4813/0	Rang 1, Cédule hypothécaire de registre nominative, CHF 135'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2013/002137, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000121754783 Créancier hypothécaire Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (IDE: CHE-186.233.400)	07.12.2020 2020/8524/0 Changement de créancier
22.04.2021	2364	Rang 2, Hypothèque nominative, CHF 6'539.10, Intérêt max. 5%, ID.2022/000433, Hyp. légale de la communauté des propriétaires de parts de PPE (art. 712i CC) v.PJ, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000269538800 * Créancier hypothécaire Communauté des propriétaires par étage de l'immeuble "Parapet 3", Chippis	14.04.2022 2022/2483/0 Hypothèque définitive

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 16 janvier 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 16 janvier 2023, 15:48/i-oriwik

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier

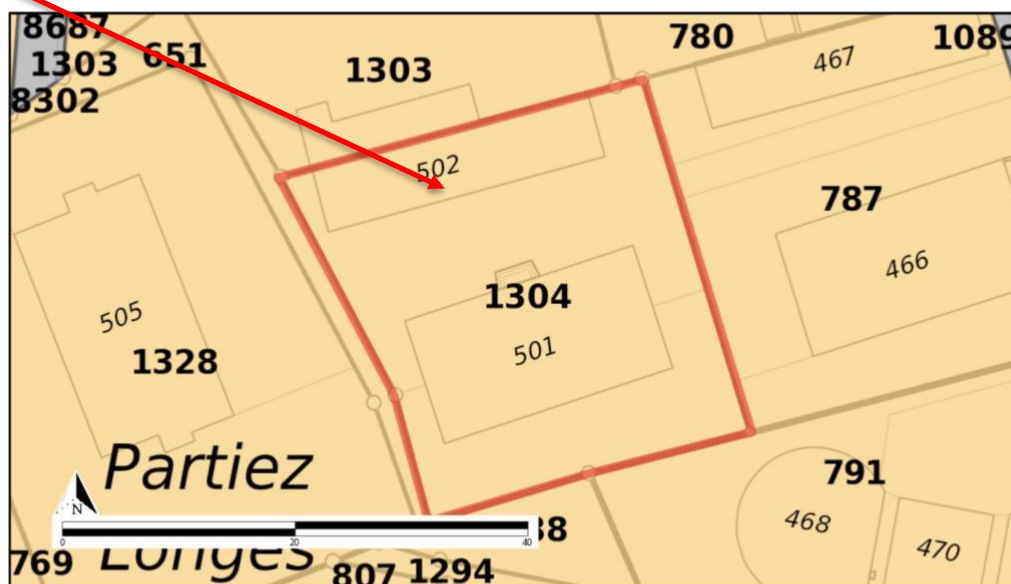





Zone :

La parcelle n° 1304 se trouve en zone constructible, zone résidentielle 3, selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la Commune de Chippis.

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

En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Zone résidentielle (3)	944 m ²	100 %
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Zone de transport à l'intérieur des zones à bâtir (51)		
	 MOYENNE-DENSITE (3)		

Description de la parcelle :

La parcelle d'une surface de 945 m² forme un polygone irrégulier à base trapézoïdale. Elle est bâtie, équipée et aménagée et située à l'Ouest du centre du village qui se trouve à environ 400 mètres.

Terrain naturel plat.

Secteur sans nuisance particulière, ensoleillement déficient en période hivernale.

Arrêt de bus à proximité ainsi que quelques commerces, banque, école primaire.

Description de la construction :

Bâtiment d'habitation collective construit en 1968, érigé sur 5 niveaux et abritant 9 logements en PPE. Construction traditionnelle pour ce type de réalisation, soit en béton et maçonnerie, faible isolation intérieure, toiture (galetas) certainement non isolée à deux pans coupés, charpente bois, couverture en tuiles de terre cuite.

Sous-sol totalement excavé et semi-enterré, abritant les locaux de services et les caves.

Le rez-de-chaussée et les étages 1 et 2 sont destinés à l'habitation. Les combles ne sont pas aménagés.

Accès vertical par une cage d'escalier vitrée, sans ascenseur

Production de chaleur et d'eau chaude par une chaudière à gaz récente.

Distribution de la chaleur assurée par des radiateurs.

Garages (box) et places de parc privatives.

L'immeuble bénéficie d'un entretien général standard, sans plus.

Monuments historiques, inventaire :

Ce bâtiment n'est pas recensé et ne fait pas partie des objets classés.

Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

Zone de danger et sites pollués :

Cette parcelle est située en « zones avérés de pollution des sols » et en limite d'une zone de danger hydrologique.

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 Chippis avec un risque de dépassement du seuil admissible de 300Bq/m³ 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. Sa présence semble très probable 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 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 analysé se trouve au niveau 2, correspondant au rez-de-chaussée.
Il s'agit d'un petit appartement de 3 pièces avec une orientation Sud

Entrée, dégagement, couloir et placard
Salon-séjour orientation Sud
Cuisine agencée et équipée avec accès balcon Sud
Chambre (salle à manger) avec accès balcon Sud
Chambre parentale
Salle d'eau borgne avec baignoire, wc et lavabo

Les menuiseries extérieures (en fin de vie) sont en bois peint et équipées de double vitrage, les volets sont récents et en aluminium.

Les sols sont revêtus de parquet stratifié et de carrelage dans la salle d'eau, les murs sont crépis et peints ou revêtus de carrelages dans la pièce d'eau.

Distribution de chaleur par radiateur (sans vannes thermostatiques)

La cuisine est agencée d'un meuble en bois stratifié de 4 éléments hauts et bas.

Elle est équipée avec une cuisinière électrique vitrocéramique, d'un frigo, d'une hotte de ventilation, d'une plonge avec mitigeur en inox, le plan de travail est en stratifié.

Ce logement mériterait des travaux de rafraîchissement.

Les surfaces et volumes :

(En l'absence de plan, uniquement indicatif)

Entrée, dégagement, couloir	12.2 m2
Salon-séjour	11.5 m2
Cuisine	7.6 m2
Salle à manger	8.2 m2
Chambre parentale	11.6 m2
Salle d'eau	3.7 m2
Balcon	6.0 m2
Surface habitable nette (sans balcon)	54.8 m2
Surface brute estimée (sans balcon)	58 m2
Surface PPE estimée (1/2 balcon inclus) (58 m2 x 1.1) + 3 m2 =	67 m2
Volume admis (arrondi)	268 m3

Localisation :

Commune de Chippis
Rue du Parapet 3
3965 Chippis



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale de lot (extrait du registre foncier du 27.03.2023)

(Pour la part analysée soit 98/1'000)

Bâtiment	CHF	42'360.-
Bien-fonds	CHF	3'370.-
Total valeur cadastrale	CHF	45'730.-

Valeur d'assurance du lot :

(Pour la part analysée soit 98/1'000)

Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances SA Police n° 4.001.254.797	CHF	264'600.-
--	-----	-----------

Valeur intrinsèque* (Vi) :

Construction, valeur à neuf (pour une réalisation similaire) CHF 750.- x 268 m3 =	CHF	201'000.-
--	-----	-----------

Vétusté sur construction :
Année de construction retenue = 1968 soit 55 ans

Vétusté considérée en raison de l'état du logement 50 %

CHF 200'000.- x 50% =	%	CHF	100'000.-
-----------------------	---	-----	-----------

Aménagements extérieurs, taxes et raccordements (10%) (CHF 201'000.- x 0.1) =	CHF	20'000.-
--	-----	----------

Valeur actuelle et en l'état de la part construction (CHF 200'00.- - CHF 100'000.-) + CHF 20'000.- =	CHF	120'000.-*
---	-----	------------

Valeur de la part du terrain CHF 400.- x 945 m2 = CHF 378'000.- CHF 378'000.- x (98/1000) =	CHF	37'000.-*
---	-----	-----------

Garage box	CHF	20'000.-
Cave	CHF	10'000.-

Total valeur intrinsèque	CHF	187'000.-
--------------------------	------------	------------------

Valeur de rendement (Vr) :

Revenu locatif charges comprises (selon contrat de bail) (CHF 1'150.- x 12) =		CHF	13'800.-
Frais accessoires et frais d'exploitation à charge du propriétaire	%	CHF	3'600.-
Revenu locative net estimé		CHF	10'200.-

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 %)	4.8 %
Taux admis pour les FE (hypothèque 1er rang / 10ans)	3.3 %

Taux moyen des frais financiers	3.9 %
---------------------------------	-------

+

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 :	7.9 %
---------------------------------	-------

Soit :

CHF 10'200.- / 7.9 % =	CHF	129'000.-
------------------------	-----	-----------

Travaux à réaliser selon état des lieux et divers (estimation en bloc)	CHF	30'000.-
--	-----	----------

Valeur de rendement nette (arrondie)	CHF	100'000.-
--------------------------------------	------------	------------------

Valeur pondérée (Vp) :

$V_i + V_r / 2 = V_p$ soit :

CHF 187'000.- + 100'000.- / 2 =	CHF	143'500.-
---------------------------------	-----	-----------

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 du logement peut être fixée sur la base de la valeur intrinsèque :

Valeur vénale du lot de PPE n° 5042
CHF 187'000.-

Informations :

L'immeuble est administré par Mme. MOULLET Geneviève à Vevey.
Il semblerait que cet immeuble ne soit pas administré.
Les charges annuelles 2022 pour le lot analysé ont été de CH 2'472.-
L'immeuble ne dispose d'aucun fonds de rénovation.

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. De ce fait, une certaine prudence s'impose en matière d'estimation et il faut accepter certaines tolérances.

Uvrier, le 29.04.2023

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





