

Estimation Immobilière (Actualisation 2024)

Appartement de 3 pièces en PPE
Immeuble «La Printanière B»

Commune de Crans-Montana
Secteur de Montana
Parcelle de base n° 584

Route de la Moubra 31
3963 Crans-Montana



Propriétaire
POLONY Andreas

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 8	Eléments du cadastre et du registre foncier
Page 9	Zone concernée
Page 9	Description de la parcelle
Page 10	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	Plan du logement
Page 13	Localisation
Page 13	Plan cadastral
Page 14	Valeur cadastrale
Page 14	Valeur d'assurance
Page 14	Valeur intrinsèque
Page 15	Valeur de rendement
Page 15	Valeur pondéré
Page 15	Valeur comparative
Page 16	Estimation de la valeur
Page 16	Informations - Remarques
Page 17 - 22	Photos

Mandat :

En date du 16 avril 2024, par courrier électronique, 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'actualisation de l'estimation réalisée en 2022, de la valeur vénale de la PPE n° 584 – 1 « nouvelle numérotation » (anciennement n° 10203) sise sur la parcelle n° 584 de la Commune de Crans-Montana, secteur de Montana, au lieu-dit «Sur Moubra»

Aucun changement significatif ayant été constaté, c'est donc sur la base de l'estimation faite en 2022, des informations obtenues, de l'indexation de l'IPC et des nouveaux documents reçues ou consultés que cette actualisation est réalisée

Le mandataire a remis 1 exemplaires de son rapport d'actualisation au mandant.

Recommandations :

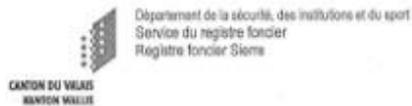
Ce rapport est destiné à l'usage exclusif du mandant. Sa publication ou reproduction même partielle ne peut être faite qu'avec l'autorisation expresse du mandant ou d'un représentant de Finstoy Real Estate Sàrl.

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.



Éléments du cadastre et du registre foncier :



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Crans-Montana secteur Montana / 584

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: 584
E-GRID: CH 97300 82352 64

Parcelle de dépendance:
Adresse*: SUR MOUBRA
No plan*: 8
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 1'147 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: place-jardin, 843 m2
Bâtiments*: *habitation, 304 m2
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 1'213'435.-
Taxes bien-fonds*: CHF 113'805.-
Observations*:

Propriété:

PPE Crans-Montana secteur Montana/584-1 sur 53/1000	12.07.2022 2022/4426/0 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-2 sur 24/1000	12.07.2022 2022/4426/0 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-3 sur 24/1000	12.07.2022 2022/4426/0 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-4 sur 53/1000	12.07.2022 2022/4426/0 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-5 sur 55/1000	12.07.2022 2022/4426/0 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-6 sur 47/1000	12.07.2022 2022/4426/0 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-7 sur 47/1000	12.07.2022 2022/4426/0 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-8 sur 55/1000	12.07.2022 2022/4426/0 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-9 sur 64/1000	12.07.2022 2022/4426/0 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-10 sur 49/1000	12.07.2022 2022/4426/0 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-11 sur 49/1000	12.07.2022 2022/4426/0 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-12 sur 64/1000	12.07.2022 2022/4426/0 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-13 sur 68/1000	12.07.2022 2022/4426/0 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-14 sur 51/1000	12.07.2022 2022/4426/0 Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-15 sur 51/1000	12.07.2022 2022/4426/0 Constitution de PPE

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Crans-Montana secteur Montana / 584

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:

PPE Crans-Montana secteur Montana/584-16 sur 68/1000	12.07.2022	2022/4426/0	Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-17 sur 74/1000	12.07.2022	2022/4426/0	Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-18 sur 100/1000	12.07.2022	2022/4426/0	Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-19 sur 1/1000	12.07.2022	2022/4426/0	Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-20 sur 1/1000	12.07.2022	2022/4426/0	Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-21 sur 1/1000	12.07.2022	2022/4426/0	Constitution de PPE
PPE Crans-Montana secteur Montana/584-22 sur 1/1000	12.07.2022	2022/4426/0	Constitution de PPE

Mentions:

12.07.2022	2022/4426/0		Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 CC) v.PJ ID.2022/001264 EREID: CH9774000000274756996
12.07.2022	2022/4426/0	(C)	Administrateur de la propriété par étages (art. 962a ch. 5 CC) v.PJ ID.2022/001265 EREID: CH9774000000274757189 en faveur de Agence Le Cristal SA, Crans-Montana (IDE: CHE-373.785.077)

Servitudes:

27.06.1968	4877	(D)	Passage de conduites v.PJ / Egout ID.2013/002604 EREID: CH9774000000102240368 à charge de B-F Crans-Montana secteur Montana/794	21.03.2001	Not. 10
04.07.1969	5311	(D)	Restriction au droit de construire v.PJ / Interdiction de bâtir ID.2013/002603 EREID: CH9774000000102286176 à charge de B-F Crans-Montana secteur Montana/680	20.03.2001	Not. 2
12.07.2022	2022/4426/0	(D)	Passage v.PJ / assiette en jaune ID.2022/001263 EREID: CH9774000000274756592 à charge de PPE Crans-Montana secteur Montana/584-18		

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

Droits de gages immobiliers:

Aucun

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Crans-Montana secteur Montana / 584

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.

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 15 avril 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 16 avril 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 16 avril 2024, 08:26/sanvui

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



*OP Sierre
F.G. Loye*

T.F.		-
RAD.	20	-
DECL.	5	-
TOTAL	25	-



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

Page 1 de 2

241465

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Crans-Montana secteur Montana / 584-1

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: 584-1
E-GRID: CH 74667 79619 45

Immeuble de base: B-F Crans-Montana secteur Montana/584
Valeur de la part: 53/1000
Droit exclusif sur: sous-sol ; cave No 16
rez-inférieur : casier à ski No 32 -
appartement No 52

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

Propriété:

Propriété individuelle
Polony Andreas Walter, 26.06.1961 de Peter Artur Richard Porr 13.01.2014 245 Dévolution

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

24.03.2022	2022/1960/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 353265-353266-372269-372746-372744-372745-372747 CHF 82'000.00, ID.2022/000465 EREID: CH9774000000268368291 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre	12.07.2022	2022/4426/0	Report
22.03.2023	2023/1528/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 390651-390653 CHF 49'000.00, ID.2023/000771 EREID: CH9774000000285120276 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre			
03.10.2023	2023/5117/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 388690 CHF 500.00,			



Département de la voirie, des institutions et du sport
Service du registre foncier
Registre foncier Sionne

Page 2 de 2

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Crans-Montana secteur Montana / 584-1

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)

			ID.2023/002953 EREID: CH9774000000294882800 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
20.11.2023	2023/5992/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 393487-393486 CHF 6'200.00, ID.2023/003541 EREID: CH9774000000297284995 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre

Droits de gages immobiliers:

03.01.2024	2024/4/0		Rang 0, Hypothèque, CHF 850.50, Intérêt max. 8%, ID.2024/000187, Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) v.PJ, / en rang privilégié, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000299817904 * Créancier hypothécaire Crans-Montana, Commune municipale, Crans-Montana (IDE: CHE-214.017.686)
Observations: taxation définitive 2021			
11.04.2014	2014/2046/0		Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 415'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2014/000315, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000131659687
			19.10.2017 2017/5583/0 Augmentation de montant
			12.07.2022 2022/4426/0 Report
			19.10.2017 2017/5583/0 Changement de créancier

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 15 avril 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 16 avril 2024: Aucune

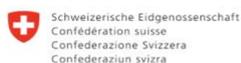
L'introduction informatisée a entraîné une uniformisation des mots clés en ce qui concerne les servitudes, les droits de gage, les mentions et les annotations. Les mots clés modifiés textuellement ne provoquent pas de modification matérielle du contenu des inscriptions. Demeurent réservées les hypothèques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

3960 Sierre, le 16 avril 2024, 08:26/sanvui

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier

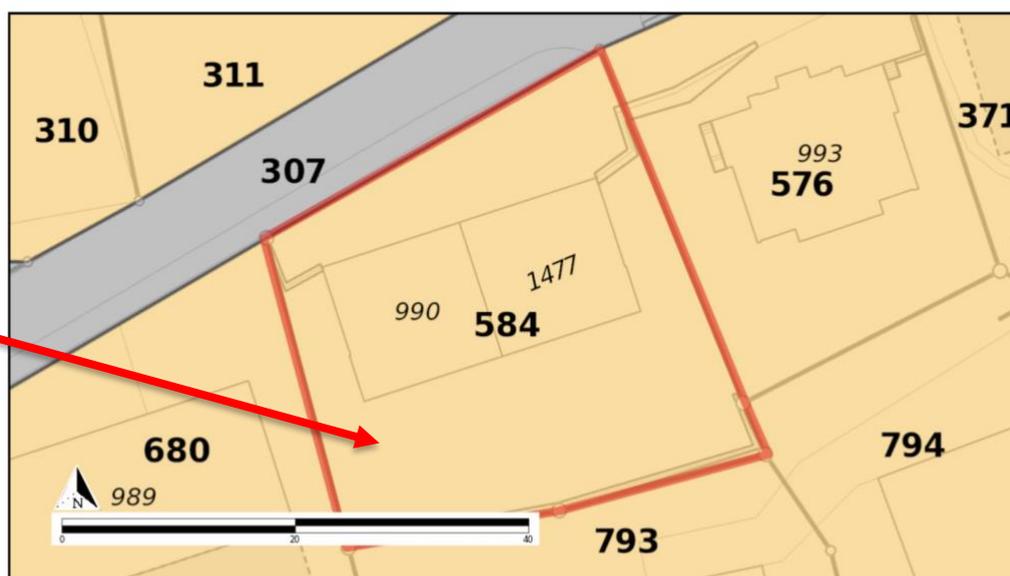
Zone :

La parcelle n° 584 se trouve en zone constructible, zone 4, zone de l'ordre dispersé, densité 0,6 selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la Commune Crans-Montana.



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

En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 ZONE 4 Densité 0.6 (3)	1147 m ²	100 %
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Zone de transport à l'intérieur des zones à bâtir (51)		

Description de la parcelle :

La parcelle d'une surface de 1'147 m² forme un polygone irrégulier à base trapézoïdale. Elle est bâtie, équipée et aménagée et située à une altitude de 1'465 mètres, en bordure immédiate de la Route de la Moubra, à environ dix minutes à pied du centre de la station de Montana et quinze minutes du centre de Crans.

Terrain naturel à forte pente en direction du Sud – Sud-est, cette parcelle bénéficie d'une situation dominante avec un bon dégagement visuel et d'un bon ensoleillement.

L'environnement bâti est constitué essentiellement de bâtiments résidentiels, secteur sans nuisance particulière, arrêt de bus à proximité immédiate.

Description de la construction :

Bâtiment résidentiel construit en 1969, à l'architecture caractéristique des années 70, érigé sur six niveaux et abritant seize logements en PPE
Construction traditionnelle pour ce type de réalisation, soit en béton et maçonnerie, faible isolation, toiture à deux pans couverture en ardoises d'Eternit, ferblanterie en acier peint.
Sous-sol totalement excavé et abritant les locaux de services et les caves.
Les niveaux supérieurs sont destinés à l'habitation.
Accès vertical par deux cages d'escaliers, équipée chacune d'un ascenseur
Façades partiellement recouvertes de bois.
Production de chaleur et d'eau chaude par une chaudière à gaz (2011-2012).
Distribution de la chaleur assurée par des radiateurs équipées de vanes thermostatiques.
Places de parc non privatives devant l'immeuble.
L'immeuble bénéficie d'un entretien général standard et aucun défaut majeur n'a été constaté lors de la visite.
Des investissements sont à envisager à moyen terme pour le remplacement des ascenseurs, la réfection de la toiture et la rénovation des façades.

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 n'est pas inscrite en tant que site pollué et n'est pas située en zone de danger.

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 Crans-Montana, 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 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 (base = visite 2022) :

Le logement analysé se trouve au niveau 2, correspondant au rez-de-jardin.
Il s'agit d'un petit appartement de 3 pièces, positionné à l'angle Sud-ouest de l'immeuble et comprenant :

Entrée, petit dégagement avec placards

Salon-séjour avec cheminée, coin à manger orientation Sud et accès terrasse extérieur.

Chambre orientation Sud avec placard et lavabo, accès sur terrasse extérieure

Cuisine (rénovée) agencée et équipée* avec accès terrasse extérieure

Salle d'eau (rénovée) avec douche, baignoire wc et lavabo

Chambre orientation Ouest avec deux placards et lavabo, accès sur terrasse extérieure.

Les menuiseries intérieures sont en bois peint.

Les menuiseries extérieures sont en PVC et équipées de double vitrage avec des stores à commandes manuelles ou électriques.

Les sols sont en carrelage ou en tapis tendus, les murs sont crépis ou revêtus de carrelages dans la pièce d'eau.

Distribution de chaleur par radiateurs équipés de vannes thermostatiques.

*La cuisine est récente et agencée de meubles en bois. Elle est équipée avec une cuisinière électrique vitrocéramique, d'un frigo, d'un lave-vaisselle, d'une hotte de ventilation, d'une plonge avec mitigeur en inox.

Une cave et un casier à skis font parties de ce lot de PPE.

Les surfaces et volumes :

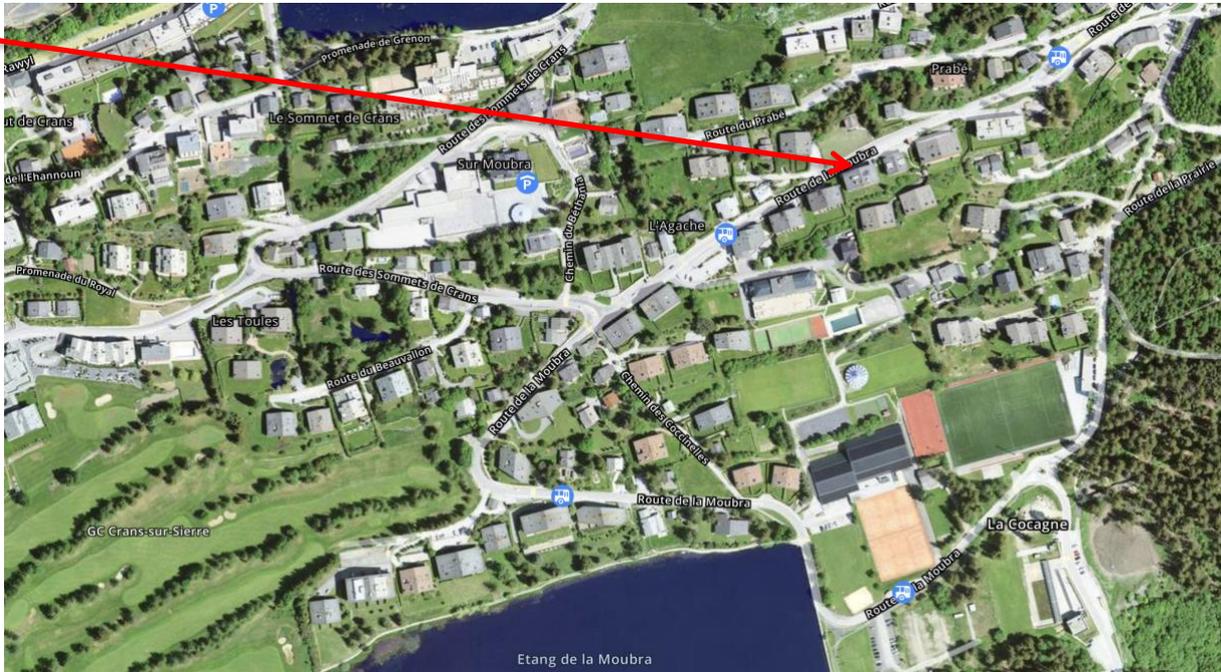
Données à titre indicatif uniquement, les surfaces sont reprises du plan remis (cf. pg.12)

Entrée, dégagement.	5.4 m2
Salon-séjour, coin à manger	21.0 m2
Chambre Sud	9.9 m2
Cuisine	5.9 m2
Salle d'eau	3.5 m2
Chambre orientation Ouest	13.3 m2
Terrasse (admis)	22 m2
Surface habitable nette	59 m2*
Surface brute estimée	65 m2
Surface PPE (1/2 terrasse)	83 m2
Volume considéré	283 m3

*Voir remarque pg 12 (Plan du logement)

Localisation :

Commune de Crans-Montana, secteur de Montana
Route de la Moubra 31
3963 Crans-Montana



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale du lot (extrait du registre foncier du 16.04.2024)

(Pour la quote-part analysée 53/1000)

Bâtiment	CHF	64'312.-
Bien-fonds	CHF	6'032.-
Total valeur cadastrale	CHF	70'344.-

Valeur d'assurance du lot :

(Pour la quote-part analysée 53/1000)

Baloise Assurances, police n° 70/3.304.992-9

CHF 226'575.-

Valeur intrinsèque (Vi) :

Part terrain :

(Correspondant à une incidence foncière de 50% de la valeur assurée de l'immeuble)

CHF 1900.- x 1'147 m² x (53/1'000) CHF 115'500.-

Construction, valeur à neuf (pour une réalisation similaire)

CHF 885.- x 283 m³ = CHF 250'500.-

Vétusté sur construction selon formule de « Ross » :

Base = Année retenue = 1969 soit 55 ans

$(55 / 100) + (55^2 / 100^2) \times 0.5$ soit :

$0.55 + (3'025 / 10'000) \times 0.5$ soit :

$(0.55 + 0.3025) \times 0.5 = 0.42625$ soit 43 %

Vétusté retenue en prenant en considération les investissements 30%

CHF 250'500.- x 30% = % CHF 75'150.-

Aménagements extérieurs, taxes et raccordements (15%)

(CHF 250'500.- x 0.15) = CHF 37'600.-

Valeur actuelle et en l'état de la part construction CHF 213'000.-

Total valeur intrinsèque CHF 328'500.-

Valeur de rendement (Vr):

Revenu locatif annuel estimé (sans les charges)	CHF	18'600.-
% Frais d'exploitation à charge du propriétaire CHF 18'600.- x 15% = CHF 2'800.-		
Revenu locative net estimé CHF 18'600.- - CHF 2'800.- =	CHF	15'800.-
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 %)		3.9 %
Taux admis pour les FE (hypothèque 1er rang / 10ans)		2.4 %
Taux moyen des frais financiers		3.0 %
+		
Frais d'exploitation (moyens)		0.3 %
Frais d'entretien (moyens)		0.5 %
Frais de gestion (moyens)		0.2 %
Risque locatif (élevés)		1.0 %
Réservé pour rénovations cycliques (élevé)		1.0 %
Taux de capitalisation retenu :		6.0 %
Soit :		
CHF 15'800.- / 6.0 % =	CHF	263'300.-

Valeur pondérée (Vp) :

$(3 \times V_i + V_r) / 4 = V_p$ soit :

$(3 \times \text{CHF } 328'500.-) + \text{CHF } 263'300.- / 4$	=	CHF	312'200.-
--	---	-----	-----------

Valeur comparative :

En prenant comme référence un panel de cinq objets plus ou moins similaires à l'objet analysé mis en vente et publiés sur un site internet spécialisé, le prix moyen du m2/habitable* correspondrait à CHF 9'000.-/ m2.

Sur cette base, le prix de commercialisation de l'objet analysé devrait se situer à CHF 530'000.-

A relever toutefois qu'actuellement de nombreux objets, hétérogènes, sont proposés à la vente, avec de ce fait certainement une pression sur le prix publiés.

***(Avec les réserves d'usage sur les surfaces indiquées par les annonceurs et en retenant également que les prix publiés ne sont pas des prix réalisés).**

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 actuel, je considère que la valeur vénale du logement peut être fixée sur la base de la valeur de marché, toutefois pondéré avec la valeur intrinsèque (3 x VP + 1 x VI / 4)

**Valeur vénale de l'appartement (PPE n° 584-1)
CHF 475'000.-**

Informations :

Le mandat d'administrateur de la copropriété est assuré par l'agence immobilière « Le Cristal SA » à Crans-Montana.

Les charges PPE pour l'exercice 2023 – 2024 annoncées par l'agence pour le lot concerné ont été d'environ de CHF 5'300 / an.

Le fond de rénovation de l'immeuble disposait au 30.04.2023 d'un capital de CHF 560'000.-

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

Uvrier, actualisé le 26.04.2024

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

(Photos 2022)

