

Estimation Immobilière (Actualisation 2023)

Chalet Individuel
Parcelle n° 3600
Route de Prarreyer 28
3961 Ayer

Commune d'Anniviers - Secteur d'Ayer



Propriétaire
REDING Rolphe

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 6	Extrait du registre foncier
Page 7	Zone concernée
Page 7	Description de la parcelle
Page 8	Description de la construction
Page 8	Monuments historiques – inventaire
Page 8	Distribution des pièces
Page 9	Surfaces et volumes
Page 10 - 11	Plans
Page 12	Dangers naturels, pollution
Page 13	Localisation
Page 13	Plan cadastral
Page 14	Valeurs cadastrales
Page 14	Valeur intrinsèque
Page 15	Valeur de rendement
Page 15	Valeur pondérée
Page 16	Valeur vénale
Page 16	Remarques – recommandations
Page 17 – 30	Photos

Mandat :

En date du 11 janvier 2023, l'Office des Poursuites de Sierre, représenté par Mr. Fernand-Guy LOYE a mandaté M. Serge SCHEFER, membre du SVIT et de la Chambre Immobilière Valaisanne, associé gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour établir l'actualisation de la valeur vénale de la parcelle n° 3600 sise sur le territoire de la Commune d'Anniviers, secteur d'Ayer.

Le 07.02.2023, sur la base des instructions reçues du propriétaire par l'intermédiaire de son conseiller, le mandataire a effectué, accompagné de Mr. Raphy MELLY une nouvelle visite de ce bien.

Le 23.10.2017 en présence du propriétaire le mandataire avait effectué la visite complète de la propriété et procédé à l'estimation de la valeur vénale de ce bien immobilier. En date du 24.02.2020, une actualisation, sans visite, avait été établie à la demande de l'Office des Poursuites et Faillites de Sierre.

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 certifient 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.



Eléments du Cadastre et du Registre Foncier

225295



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

Page 1 de 3

Etat des charges

Bien-fonds Anniviers secteur Ayer / 3600

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

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

Etat descriptif provisoire de l'immeuble: (cf Extrait de cadastre pour description)

Commune: 6252.6231 Anniviers secteur Ayer
No immeuble: 3600
E-GRID: CH 76737 76698 02
Parcelle de dépendance:
Adresse*: Le Ferrouc
No plan*: 24
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 341 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: * pré, champ, 277 m2
Bâtiments*: * habitation, No. bât. 1780, 64 m2
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 308'914.-
Taxes bien-fonds*: CHF 7'202.-
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Reding Rolphe, 17.05.1941 de Joseph 25.03.2004 10355

Mentions:

25.03.2004 10354 Charges selon LFAIE v.PJ ID.2021/002419
EREID: CH97740000000252118782

Servitudes:

25.03.2004 10355 (C) **Mitoyenneté v.PJ ID.2021/000562**
EREID: CH97740000000247069993
en faveur de B-F Anniviers secteur Ayer/3009
en faveur de Anniviers, Commune municipale, Anniviers
(ID: CHE-114.852.346)
25.03.2004 10355 (D) **Mitoyenneté v.PJ ID.2021/000562**
EREID: CH97740000000247069993
à charge de B-F Anniviers secteur Ayer/3009
25.03.2004 10355 (D) **Utilisation v.PJ ID.2021/000565**
EREID: CH97740000000247072886
à charge de B-F Anniviers secteur Ayer/3009
25.03.2004 10355 (D) **Droit de vue v.PJ ID.2021/000567**
EREID: CH97740000000247074181
à charge de B-F Anniviers secteur Ayer/3009
25.03.2004 10355 (D) **Empiètement v.PJ ID.2021/000568**
EREID: CH97740000000247075081
à charge de B-F Anniviers secteur Ayer/3009



Etat des charges

Bien-fonds Anniviers secteur Ayer / 3600

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

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

Charges foncières:

Aucune

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

20.06.2022 2022/3929/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 304351**
CHF 2'000'000.00, ID.2022/001079
EREID: CH97740000000273124883
en faveur de Office des poursuites et faillites du district de
Sierre, Sierre

Droits de gages immobiliers:

06.12.2005 10911 **Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur,**
CHF 250'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2021/001298, Droit de
gage individuel.
EREID: CH97740000000252119177
* Porteur : Banque Raiffeisen de Sierre & Région société
coopérative, Sierre (IDE: CHE-105.890.299)
24.02.2020 2020/1075/0 **Rang 2, Hypothèque nominative, CHF 4'732.95, Intérêt**
max. 8%, ID.2021/001300, Hypothèque légale (art. 174 LF
cant.) v.PJ, Droit de gage individuel.
EREID: CH97740000000252121069
* Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale,
Anniviers (IDE: CHE-114.852.346)
Observations: impôt ordinaire 2018 et 2019

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 01 décembre 2022: 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.



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

Page 3 de 3

Etat des charges

Bien-fonds Anniviers secteur Ayer / 3600

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

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

3960 Sierre, le 02 décembre 2022, 08:21/sanvui

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



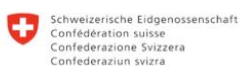
NB : la déclaration concernant les servitudes n'est pas exhaustive, elle est donnée sans aucune garantie.

Situation au : 28.11.2022

Déclaration CHF : 20.-
OP Sierre FG Loyer

Zone :


La parcelle n° 3600 se trouve en zone d'habitations individuelles (0.30) selon les indications contenues sur le site VSGIS pour la Commune d'Anniviers, secteur de Ayer.



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

En vigueur



Légende des objets touchés	Type	Surface	Part
	Zone d'habitations individuelles 0.30 (3)	341 m ²	100 %

Description de la parcelle :

La parcelle forme un polygone irrégulier à base trapézoïdale et est localisée dans la partie Nord du centre du village, en bordure immédiate de la Route de Prarreyer menant à St Luc.

Accès aisé à l'année.

Terrain bâti, équipé et aménagé. Terrain naturel avec une très forte pente en direction de l'Ouest.

Secteur peu densifié. L'environnement bâti est constitué essentiellement de chalets résidentiels individuels.

Situation dominante avec dégagement visuel périphérique, très bon ensoleillement.

Description de la construction :

Chalet de 4.5 pièces, construit semble-t-il en 2004, sur trois niveaux.
Construction traditionnelle en maçonnerie et béton pour le soubassement, partie supérieure en madriers massifs de mélèze. Isolation intérieure.
Toiture à deux pans isolée, charpente bois, couverture en bardeaux, ferblanterie en cuivre.
Chauffage électrique avec distribution par le sol pour la pièce de jour et radiateurs dans les autres pièces. Complément avec poêle à bois dans la pièce de jour.
Production d'eau chaude sanitaire par boiler électrique.
Menuiseries extérieures en bois avec vitrages isolants, volets bois.
Aménagements extérieurs avec place de stationnement, terrasse, couvert, pelouse, enrochement, escaliers et plantations.

La nouvelle visite effectuée le 07.02.2023 a permis au mandat de constater les dégâts causés par un sinistre (dégât d'eau) découvert par Mr. Raphy MELLY en septembre 2022 et dont la cause qui n'a pas été établie avec certitude, semble provenir de la rupture de la conduite d'alimentation d'eau du lavabo de la salle de bain du rez-de-chaussée supérieur.

Monuments historiques, inventaire :

Ce bâtiment ne fait pas partie des objets répertoriés ou protégés.

Distribution des pièces :

(Dossier de plans remis par le propriétaire)

Sous-sol (rez-de-chaussée inférieur)

Entrée principale avec sas, escalier accès étage supérieure

Garage double avec porte électrique

Cave

(Le garage simple, mitoyen à la construction, situé sur la parcelle voisine et ne fait pas partie de cette propriété).

Rez-de-chaussée supérieur :

Cage d'escalier et palier formant couloir de distribution

Salle d'eau avec douche, wc et lavabo

Salle de douche avec wc et lavabo

Chambre Sud-est

Chambre Ouest, Sud-ouest avec placards et accès balcon

Chambre parentale Ouest, Sud-ouest avec placards et accès balcon

Etage et mezzanine

Cage d'escalier

Salle d'eau avec douche, sauna et lavabo

Sanitaire visiteur

Cuisine moderne semi-ouverte, équipée, avec accès terrasse extérieure

Généreux séjour avec coin à manger avec poêle à bois, accès terrasse balcon

Accès mezzanine aménagée par escalier bois

Les surfaces et volumes :

(Selon plans remis)

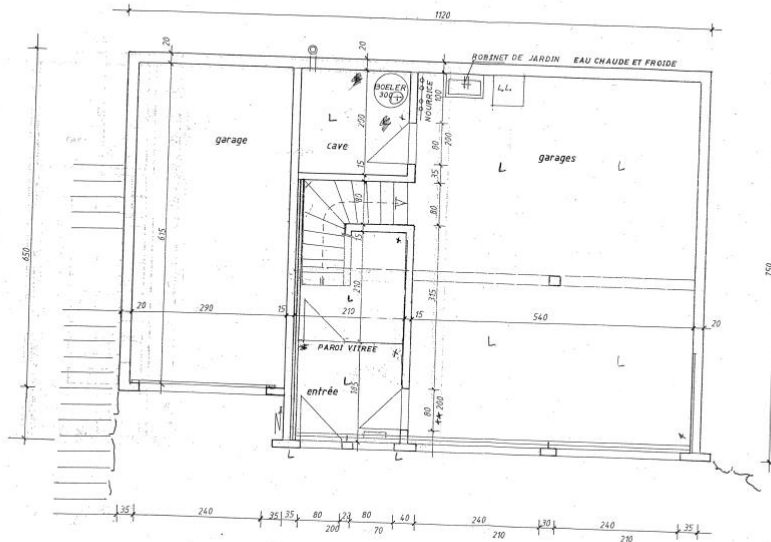
Sous-sol :	
Entrée principale	6.0 m2
Garage	37.8 m2
Cave	4.2 m2
Rez-de-chaussée supérieur :	
Palier	4.3 m2
Salle d'eau	5.4 m2
Salle de douche	3.3 m2
Chambre Sud-est	9.3 m2
Chambre Ouest -Sud-ouest	9.8 m2
Chambre parentale Ouest - Sud	10.5 m2
Etage et mezzanine :	
Salle d'eau	4.9 m2
Sanitaire visiteur	2.4 m2
Cuisine	7.1 m2
Séjour coin à manger	37.0 m2
Mezzanine	16.5 m2
Surface habitable nette estimée	116.5 m2
Volume (selon autorisation de construire)	689 m3

Les plans :

**CONSTRUCTION D'UN CHALET A AYER
POUR M. ROLPHE REDING**

SOUS-SOL 1:50

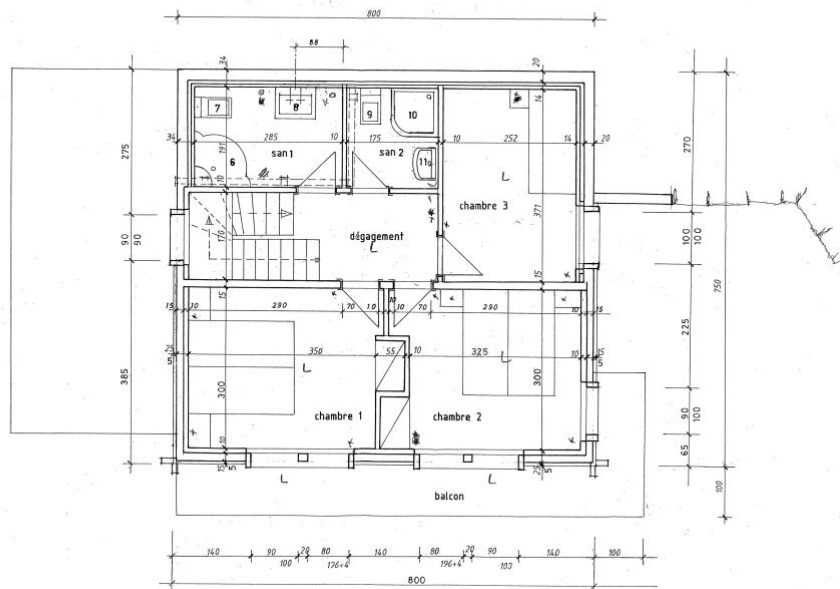
BUREAU TECHNIQUE
BARMAZ & VIANIN
2961 ZENAL
JUN 2003
AGUT 03
SEPT. 03



**CONSTRUCTION D'UN CHALET A AYER
POUR M. ROLPHE REDING**

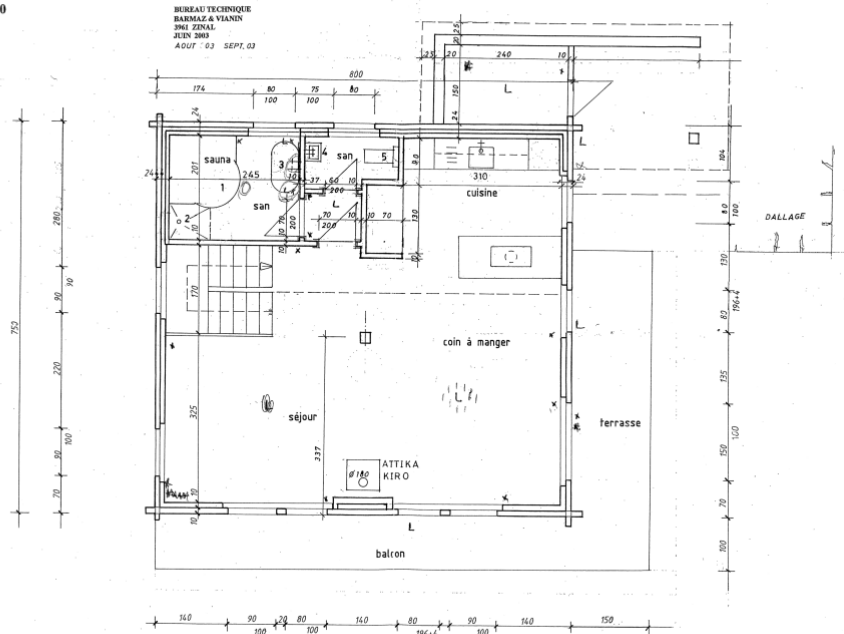
REZ 1:50

BUREAU TECHNIQUE
BARMAZ & VIANIN
2961 ZENAL
JUN 2003
AGUT 03 SEPT. 03



**CONSTRUCTION D'UN CHALET A AYER
POUR M. ROLPHE REDING**

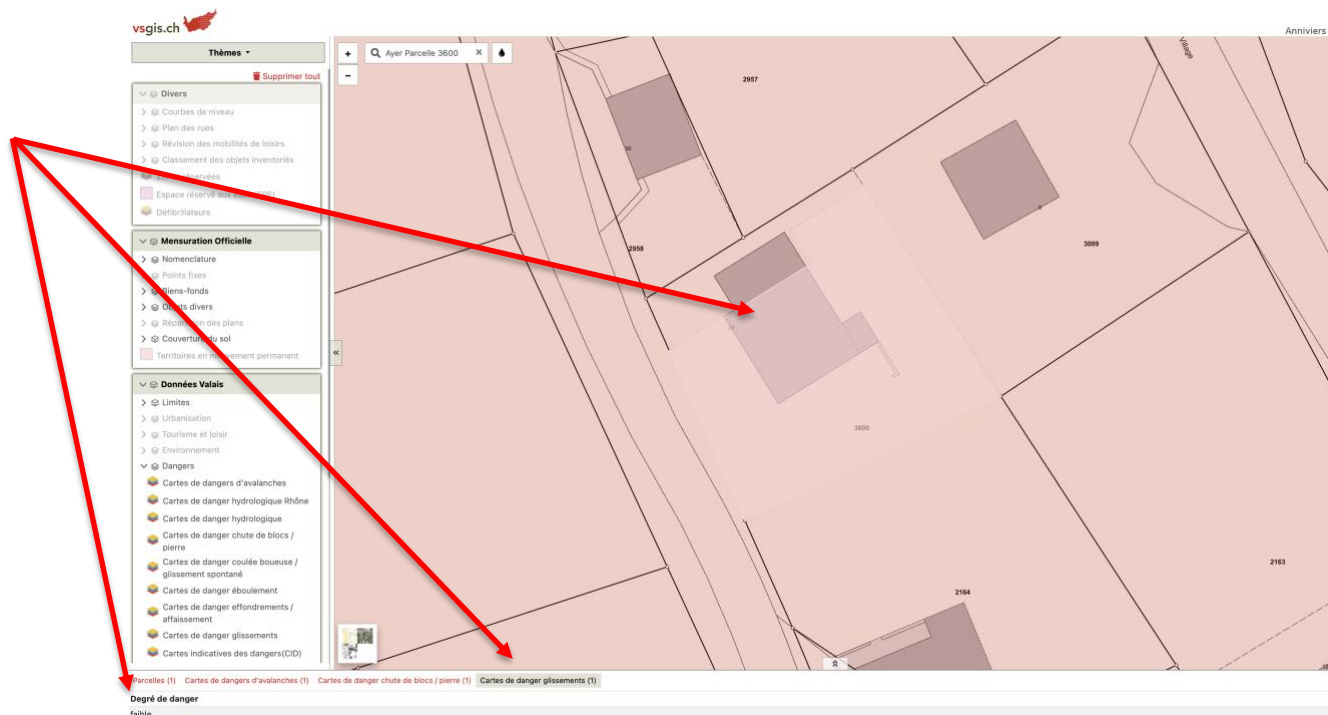
ETAGE 1:50



Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

Zone de danger et sites pollués :

La parcelle est située en zone de danger de glissement avec un degré de danger faible. Elle n'est pas située 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 d'Anniviers, avec un risque de dépassement du seuil admissible de 300Bq/m³ estimé à 6% avec un indice de confiance très faible 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 toutefois peu probable dans la 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.

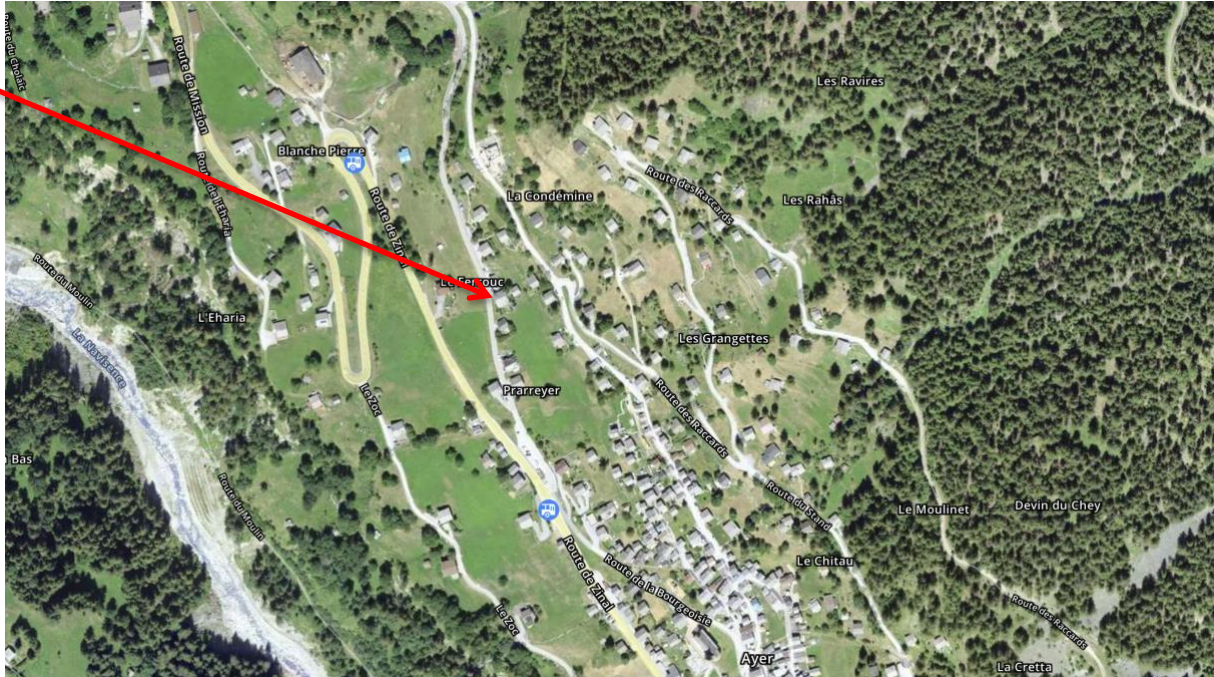
Risque écologique / PCB :

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.

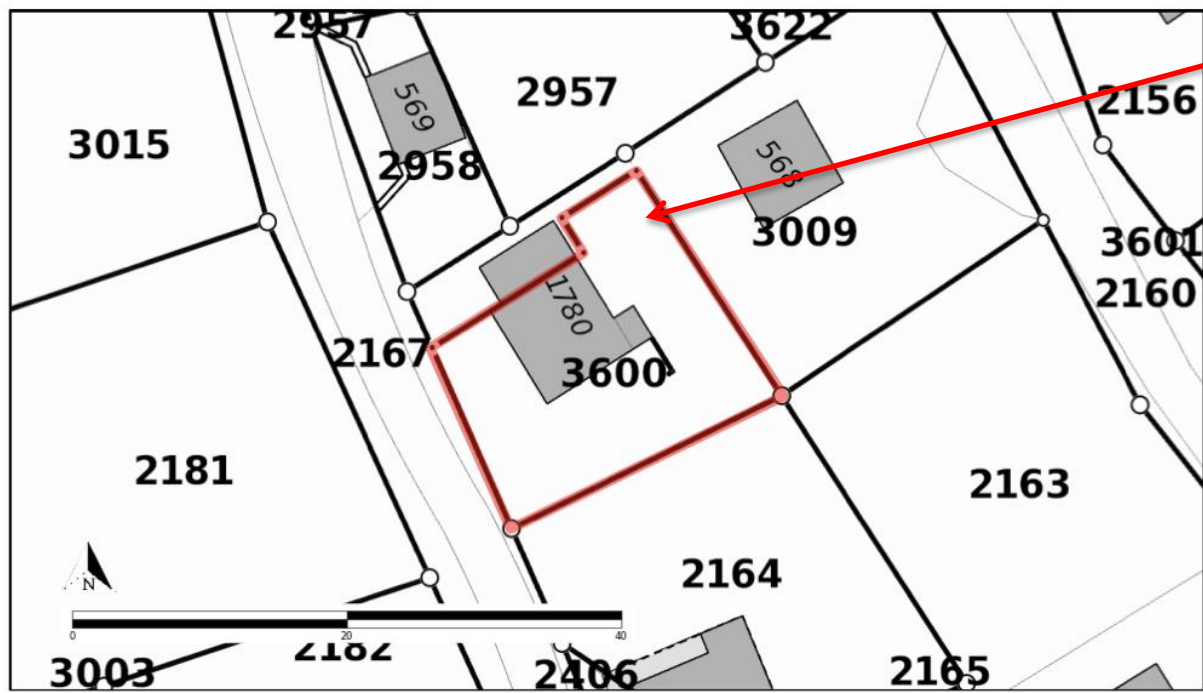
La présence de PCB dans la construction ne peut être établie sans une analyse détaillée par un expert en la matière, mais certainement très peu probable dans le cas présent.

Localisation :

Commune d'Anniviers - Secteur Ayer
Route de Prarreyer 28
3961 Ayer



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeurs cadastrales :

(Extraits du RF 02.12.2022)

Bâtiment	CHF	308'914.-
Bien-fonds	CHF	7'202.-
Total de la valeur cadastrale	CHF	316'116.-

Valeur d'assurance (2017) :

Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances SA
Police n° 4.000.227.719

CHF 841'000.-

Valeur intrinsèque (Vi) :

(Indexation 2017 – 2023 = 13.7%)

Part terrain

CHF 150.- x 1.137 = CHF 170.- / m2

CHF 170.- x 341 m2 =

CHF 57'900.-

Valeur à neuf de la construction

CHF 900.- x 1.137 = CHF 1'025.-

CHF 1'025.- x 698 m3 =

CHF 715'450.-

Vétusté admise sur la construction selon formule de « Ross »

Détermination du taux (%) de vétusté :

Base = Année retenue = 2004 soit 19 ans

Soit :

$(19 / 100) + (19^2 / 100^2) \times 0.5$ soit :

$(19 / 100) + (361 / 10'000) \times 0.5$ soit :

$(0.19 + 0.0361) \times 0.5 = 11.3 \%$ et arrêté à

12 %

Vétusté admise :

CHF 715'450.- x 12 % =

- CHF 80'850.-

A déduire, remis en état à la suite du dégât d'eau (en bloc)

(Sous réserve de la prise en charge par assurance)

- CHF 20'000.-

Valeur actuelle du bâti

CHF 605'600.-

Aménagements extérieurs (8%)

(CHF 715'450.- x 0.08) =

CHF 57'200.-

Taxes et raccordements (5%)

(CHF 715'450.- + CHF 57'200.-) x 0.05 =

CHF 38'600.-

Total valeur intrinsèque

CHF 769'300.-

Valeur de rendement (Vr) :

Revenu locatif net envisageable
(Sur la base d'une location annuelle)
CHF 2'300.- x 12

CHF 27'600.-

Taux de capitalisation retenu :

6.2%

Soit :
CHF 27'600.- / 6.2% =

CHF 445'200.-

A déduire travaux dégât d'eau

CHF 20'000.-

Valeur de rendement estimée

CHF 425'200.-

Valeur pondérée :

$1 \times Vr + 3 \times Vi / 4$ soit :
CHF 425'200.- + (3 x CHF 769'300.-) / 4 =

CHF 683'300.-

Estimation de la valeur vénale :

Sur la base des informations collectées et de la vision locale, en prenant en considération les éléments mentionnés ci-dessus ainsi que les paramètres macro et micro économiques, le marché local, la typologie de l'objet, je considère que la valeur vénale de cet objet peut être fixée sur la base de la valeur intrinsèque et arrêtée à :

Parcelle n° 3600
CHF 770'000.-

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.

Actualisée à Uvrier le 10.02.2023

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

(Photo 2017)



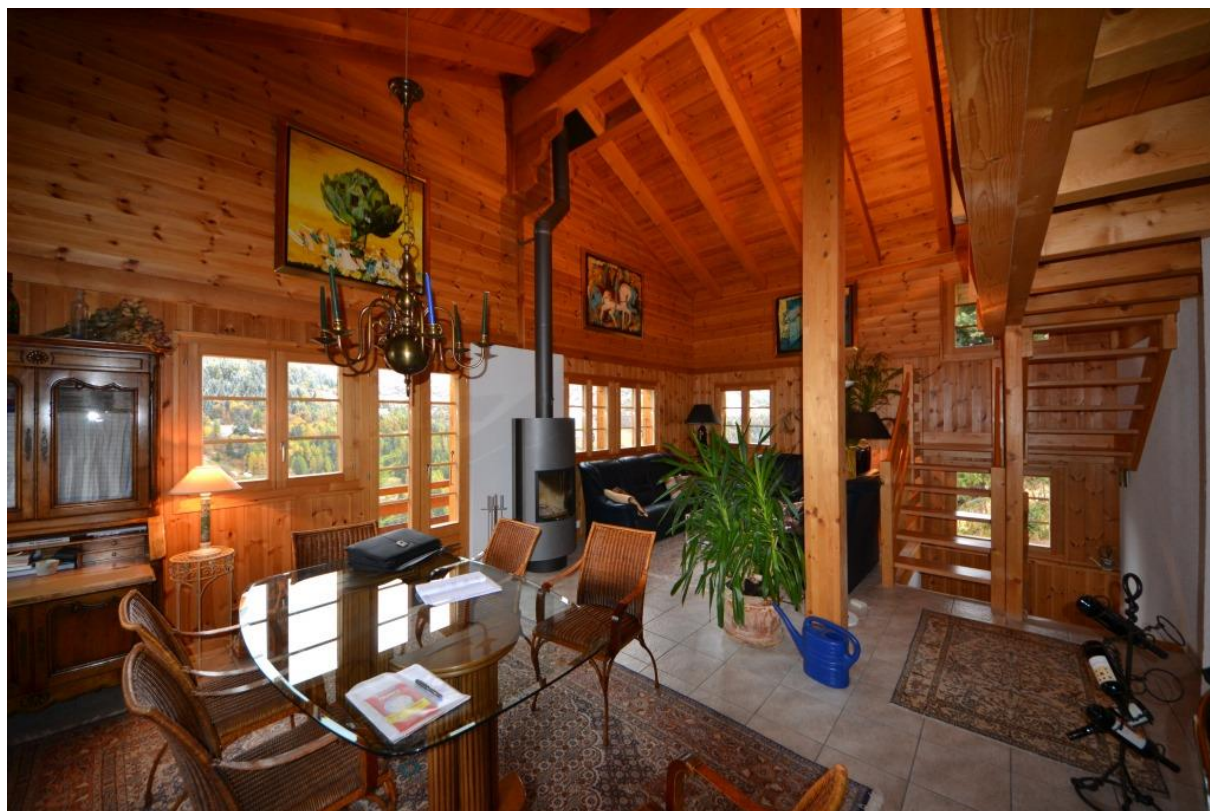


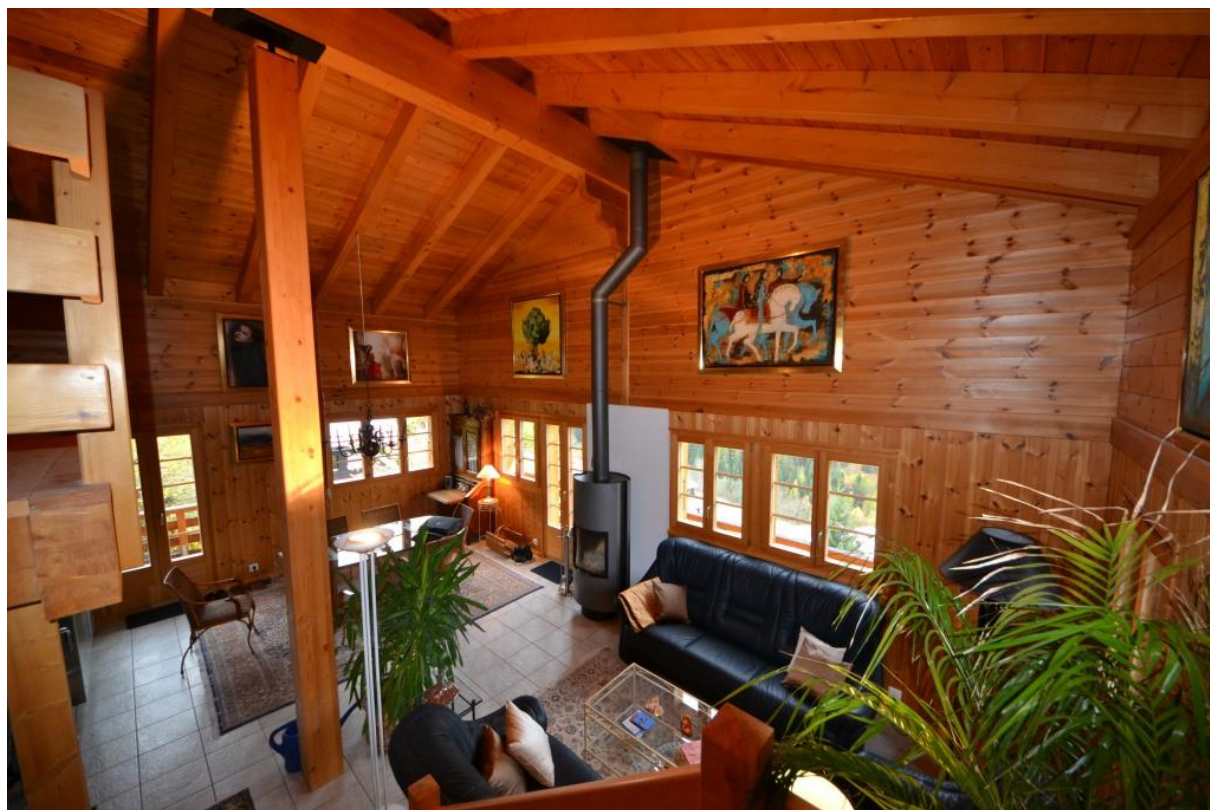
















FINSTOY
REAL ESTATE

(Photos dégât d'eau 2023)

