

Estimation Immobilière

Parcelle n° 4961

Chemin de Tsancorbo 7
3971 Ollon

Commune de Crans-Montana, secteur Chermignon



Propriétaire

EDEN Anthony (1/2)

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 -5	Eléments du registre foncier
Page 6	Zone concernée
Page 6	Description de la parcelle
Page 6	Monuments et inventaire
Page 6	Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques
Page 6	Description de la construction
Page 7	Localisation
Page 7	Plan cadastral
Page 8	Valeur cadastrale
Page 8	Valeur d'assurance
Page 8	Valeur intrinsèque
Page 8	Valeur de rendement
Page 8	Valeur pondérée
Page 9	Estimation de la valeur vénale
Page 9	Informations – Remarques
Page 10	Photo(s)

Mandat :

En date du 30 novembre 2018, l'Office des Poursuites et Faillites de Sierre, représenté par Mr. Philippe BALLESTRAZ – Préposé, a mandaté Mr. Serge SCHEFER, membre du SVIT et de la Chambre Immobilière Valaisanne, associé gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour établir l'estimation la valeur vénale de la parcelle n° 4961, sise sur le territoire de la Commune de Crans-Montana, secteur Chermignon à Ollon.

En date du 4 février 2019, en présence de Mr A. EDEN, propriétaire, le mandataire n'a pu procéder qu'à une vision extérieure.

Sur la base de cette visite, des éléments et des informations en sa possession, le mandataire a procédé à l'estimation de la parcelle concernée et a remis 3 exemplaires de son rapport 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.

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 qu'ils auraient obtenu par des tiers.

Eléments du registre Foncier :



Département de l'économie, de l'énergie et du territoire
Service des registres fonciers et de la géomatique
Registre foncier de Sierre

Departement für Volkswirtschaft, Energie und Raumentwicklung
Dienststelle der Grundbuchämter und der Geomatik
Grundbuchamt Sierre

184896

Page 1 de 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Crans-Montana secteur Chermignon / 4961

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: 6253.6234 Crans-Montana secteur Chermignon
No immeuble: 4961
E-GRID: CH 94305 27658 37
Parcelle de dépendance:
Nom local: Ollon
No plan: 26
No parcelle: Selon le registre foncier
Surface: 61 m2, mensuration fédérale
Mutation:
Genre de culture: *autre revêtement dur, 22 m2
Bâtiments: *bâtiment agricole, 39 m2
Mentions de la mens. officielle:
Taxes bâtiments: CHF 10'170.-
Taxes bien-fonds: CHF 550.-
Observations:

Propriété:

Copropriété simple 1/2
Eden Anthony, 18.08.1957 de Alfred 02.02.2005 20762
Copropriété simple 1/2
Chetelat Christine, 11.08.1961 de Georges épouse de Anthony Eden 02.02.2005 20762

Mentions:

25.10.2018 2018/5544/0 Déclaration de faillite (art. 176 LP) v.PJ / sur part de
Eden Anthony Robert

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune



Département de l'économie, de l'énergie et du territoire
Service des registres fonciers et de la géomatique
Registre foncier de Sierre

Departement für Volkswirtschaft, Energie und Raumentwicklung
Dienststelle der Grundbuchämter und der Geomatik
Grundbuchamt Sierre

Page 2 de 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Crans-Montana secteur Chermignon / 4961

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:

20.07.2007 2007/6536/0	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 50'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2007/002687, Droit de gage collectif avec Crans-Montana secteur Chermignon/5040, Crans-Montana secteur Chermignon/52193. * Porteur : Banque Cantonale du Valais, Sion
09.04.2009 2009/2777/0	Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 80'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2009/000205, Profite des cases libres, Droit de gage collectif avec Crans-Montana secteur Chermignon/5040, Crans-Montana secteur Chermignon/52193. * Porteur : Banque Cantonale du Valais, Sion

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 29 octobre 2018: Aucune

L'introduction du Registre foncier informatique 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 toutefois **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 29 octobre 2018/sanvui

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier





FINSTOY
REAL ESTATE

Zone :

La parcelle n° 4961 se trouve en zone constructible, zone 18, zone villages et leur extension, selon les indications obtenues par le biais du site « VSGIS » pour la Commune de Crans-Montana, secteur Chermignon.



Description de la parcelle :

La parcelle forme un polygone irrégulier. Elle est bâtie, équipée et aménagée. Elle est localisée au centre de la partie Sud du village d'Ollon en bordure immédiate du chemin de Tsancorbo et à l'angle du chemin de la Poste. Accès aisé à l'année, situation légèrement dominante, bon ensoleillement

Monuments historiques, inventaire

Ce bâtiment n'est pas recensé. L'immeuble ne fait pas partie des objets classés. Il se pourrait toutefois, qu'en cas de demande de transformation, que le dossier soit transmis à la CCC pour accord préalable.

Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

Cette parcelle n'est pas située en zone de danger et ne figure pas au cadastre des sites pollués. Le risque de présence de radon dans le sol est considéré par l'OFSP comme léger pour la commune de Crans-Montana, secteur de Chermignon.

Description de la construction :

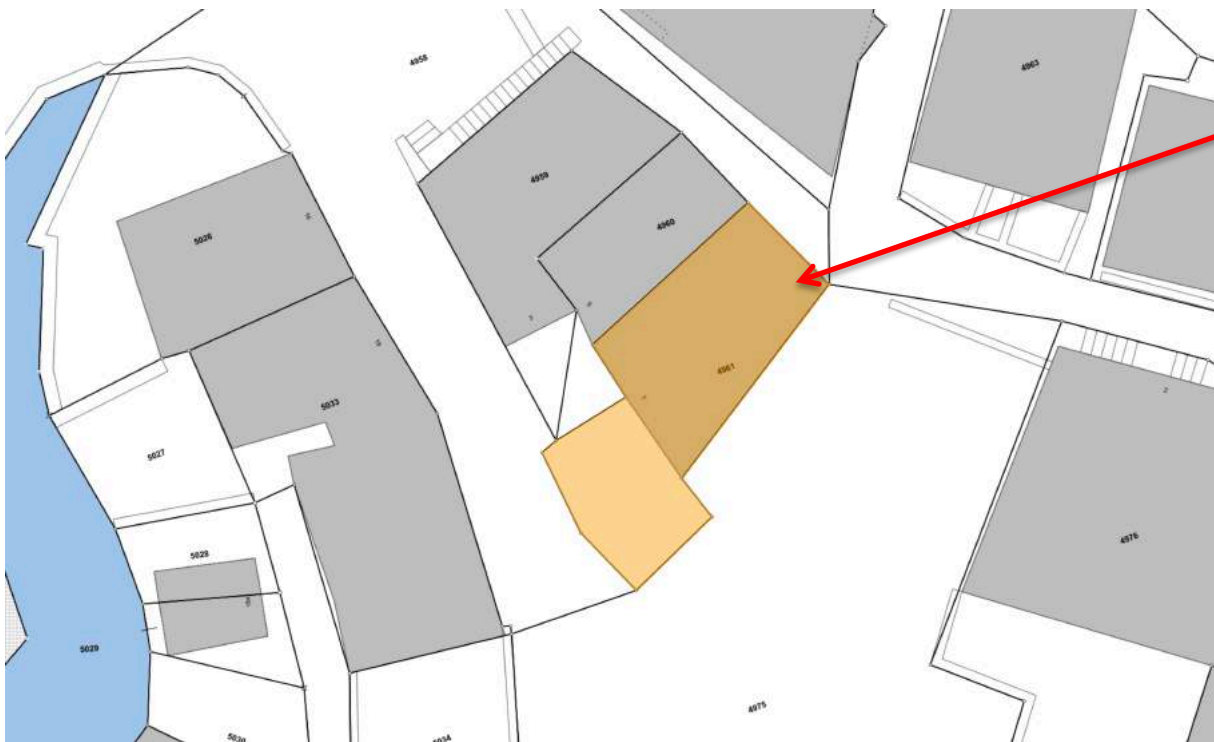
Ancienne grange écurie à l'état brut, faisant office de garages et de dépôt. Structure porteuse en maçonnerie de pierre, charpente bois, toiture non isolée avec couverture en tuile de terre cuite, ferblanterie en tôle zinguée.

Localisation :

Commune de Crans-Montana, secteur de Chermignon
Chemin de Tsancorbo 7
3971 Ollon



Plan cadastral:



Surfaces et volume :

Surface cadastrée :	39.0 m2
Volume considéré (Informations du service technique de la commune, sous toutes réserves)	275 m3

Les valeurs :

Valeur cadastrale :

Bâtiment :	CHF	10'170.-
Biens-Fonds :	CHF	550.-
Total valeur cadastrale	CHF	10'720.-

Valeur d'assurance :

n.c.

Valeur intrinsèque (Vi) :

Terrain 61 m2 x CHF 150.-	CHF	9'150.-
Bâtiment en l'état CHF 100.- x 275 m3	CHF	27'500.-
Total valeur intrinsèque	CHF	36'650.-

Valeur de rendement (Vr) :

Garages (2 x CHF 1'200.-) x 0.8	CHF	1'920.-
Taux de capitalisation admis		3.5%

Valeur de rendement

CHF 3'360 / 3.5% =	CHF	96'000.-
--------------------	------------	-----------------

Valeur pondérée (Vp) :

$(3 \times Vi + 1 \times Vr) / 4 = Vp$ soit :

$(3 \times CHF 36'650.- + CHF 96'000.-) / 4 =$	CHF	51'490.-
--	------------	-----------------

Estimation de la valeur vénale:

Sur la base de la visite effectuée, en prenant en considération les éléments mentionnés ci-dessus, les informations obtenues, je considère que la valeur vénale de cette parcelle, pour la part concernée peut être fixé à :

<p style="text-align: center;">Parcelle n° 4961 (1/2) CHF 20'000.-</p>
--

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.

Uvrier, le 7.02.2019.

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

