

Estimation Immobilière (Actualisation 2025)

Raccard transformé en habitation
Parcelle n° 390

Route des Landoux 7
3961 Vissoie

Commune d'Anniviers – Secteur de Vissoie



(Photo 2025)

Propriétaire
JACCARD Luce

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 5	Eléments du registre foncier
Page 6	Zone concernée
Page 7	Description de la parcelle
Page 7	Description de la construction
Page 7	Monuments historiques – inventaire
Page 8	Description du logement
Page 9	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques.
Page10	Surfaces et volume
Page 11	Localisation
Page11	Plan cadastral
Page 12	Valeur cadastrale
Page 12	Valeur d'assurance
Page 12	Valeur intrinsèque
Page 13	Valeur de rendement
Page 13	Valeur pondérée
Page 14	Estimation de la valeur vénale
Page 14	Remarques
Page 15 - 20	Photos

Mandat :

Par courrier recommandé daté du 13 février 2019, l'Office des poursuites et faillites de Sierre par l'intermédiaire de Mr. F.-G. LOYE, a mandaté M. Serge SCHEFER, de la Chambre Immobilière Valaisanne, associé et gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour procéder à l'actualisation de la valeur vénale de la parcelle n° 290, sise sur la Commune d'Anniviers, secteur Vissoie.

Cette propriété avait fait l'objet en juillet 2019 d'une estimation, réalisée par le mandant.

Dans l'impossibilité de pouvoir contacter la propriétaire pour effectuer une nouvelle visite détaillée et en accord avec le mandant, seule une vision extérieure a été réalisée par le mandataire en date du 21 février 2025.

Sur la base de cette visite et des nouvelles informations et documents collectés, le mandataire a procédé à l'actualisation de l'estimation de 2019 de la valeur vénale de ce bien immobilier et a remis 1 exemplaire 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 pourra pas être tenu responsable des informations fausses ou erronées qu'ils auraient obtenues par des tiers.

Eléments du registre Foncier :



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

Page 1 de 2

250493

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Vissoie / 290

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: 6252.6251 Anniviers secteur Vissoie
No immeuble: 290
E-GRID: CH127220523016

Parcelle de dépendance:
Adresse*: LE VILLAGE
No plan*: 1
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 89 m2, mensuration fédérale
Mutation*: 28.11.2007 2007/10425/0/Viss 3259 Taxes
Genre de culture*: place, 59 m2
Bâtiments*: *habitation, 30 m2
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 46'020.-
Taxes bien-fonds*: CHF 1'475.-
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Jaccard Luce, 05.10.1955 de Pierre-André 27.04.2004 2903 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

25.03.2024 2024/1383/0 (C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 423099-423097-423104-423100-423103-423102 CHF 8'200.00, ID.2024/000908
EREID: CH97740000000304903580
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre

17.06.2024 2024/3104/0 (C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 428739-428733-428732-428741-428736-428735-428734-428731-428729-428730-428737 CHF 42'000.00, ID.2024/002095
EREID: CH97740000000309367286
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Vissoie / 290

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)

- 20.08.2024 2024/4284/0 (C) **Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ / pte No 413725** CHF 95'000.00, ID.2024/003760
EREID: CH9774000000312692584
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
- 11.12.2024 2024/6441/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 440127-440130-440132-440141-440142-440143-440136-439219-440139** CHF 10'000.00, ID.2024/005201
EREID: CH9774000000320519278
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre

Droits de gages immobiliers:

- 28.11.1986 1455 **Rang 1, Hypothèque au porteur, CHF 100'000.-, intérêt max. 3%, ID.2004/002836, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel.**
EREID: CH9774000000119653889

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 10 février 2025: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 11 février 2025: 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 11 février 2025, 09:56/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

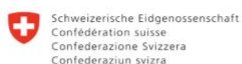


OP à Sierre
F. Guy-Loye

T.F.	
RAD. DECL.	
TOTAL	20

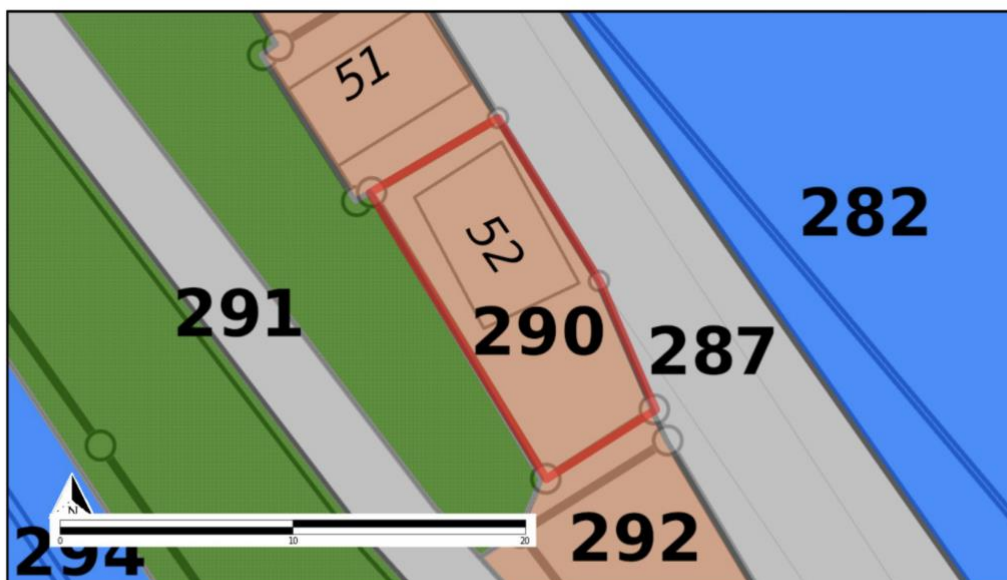
Zone :


La parcelle n° 290 se trouve en zone à bâtir, zone centre village (1) selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la Commune d'Anniviers, secteur de Vissoie.



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

En vigueur



Légende des objets touchés	Type	Surface	Part
	Zone centre village (1)	88 m ²	99.1 %

Description de la parcelle :

La parcelle forme un polygone irrégulier à base trapézoïdale. Elle est bâtie, équipée et aménagée. Le terrain naturel est en forte pente en direction du Nord-est. Elle est située à proximité immédiate du centre de village, à l'intersection de deux chemins communaux (Rue des château et Route des Landoux) à une altitude de 1'995 mètres. L'environnement bâti est constitué principalement de maisons villageoises et le secteur est peu densifié. Accès aisé à l'année, ensoleillement moyen, situation dominante par rapport à la route. Dégagement visuel en direction du Nord-est sur des bâtiments et installations communales (piscine, patinoire, école).
Absence de place de parc.

Description de la construction :

Ancien raccard transformé en habitation au début des années 2000. Construction traditionnelle pour ce type de réalisation avec un soubassement en maçonnerie de pierre, surmonté d'une construction en madriers de mélèze, comportant deux niveaux. Toiture à deux pans avec charpente en bois de mélèze, couverture en « Eternit » ferblanterie en cuivre. Planchers bois. Chauffage par radiateurs électriques, production d'eau chaude sanitaire par boiler électrique. Circulation verticale par escalier intérieur. En raison de la pente naturelle du terrain, le soubassement de la construction est contre terre sur la partie Sud-ouest du bâtiment.

Monuments historiques, inventaire

Ce bâtiment figure à l'inventaire du patrimoine bâti de la Commune d'Anniviers (fiche n° 138) degré de classement 4+

Description du logement :

Petit logement de 3 pièces sur deux niveaux avec.

Rez-de-chaussée
Entrée-dégagement
Salle d'eau avec douche (cabine en polyester) lavabo et wc sous escalier
Pièce à vivre avec petite cuisine ouverte
Escalier bois pour accès à l'étage

Etage :
Palier
Chambre Nord-est – Nord-ouest
Chambre Nord-est – Sud-est

Le soubassement abrite 2 caves.

Les matériaux de finitions sont standard et constitués de parquets stratifiés au sol avec du carrelage dans la salle d'eau, les murs sont revêtus de labrissage en bois
Menuiseries intérieures en bois peint.
Menuiseries extérieures en bois équipées de doubles vitrages.
Chauffage par radiateur à accumulation dans la pièce à vivre, radiateur en direct dans les chambres et la salle d'eau.

* Equipement de la cuisine avec :
Meubles en bois massif vernis en « L » de 5 éléments, entre meuble en carrelage, plonge et égouttoir en inox, table de cuisson vitro céramique, hotte de ventilation, four, petit frigo.

Situation dominante, toutefois la vue direct sur les bâtiments communaux voisins (école) péjore l'objet.

Entretien général lacunaire.

Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

La parcelle n'est pas située en zone de danger, ni sur un site pollué.

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 et d'assainissement doivent être entreprises par les propriétaires.

Selon l'OFSP la probabilité de dépassement de la valeur de référence pour la zone concernée est de l'ordre de 4% avec un indice de confiance faible.

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.

La présence d'amiante dans la construction est peu probable en raison des travaux de rénovation postérieurs à 1990, mais reste toutefois à être confirmée.

Dans le cadre d'une rénovation ou d'une déconstruction, un diagnostic amiante pourrait toutefois 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.

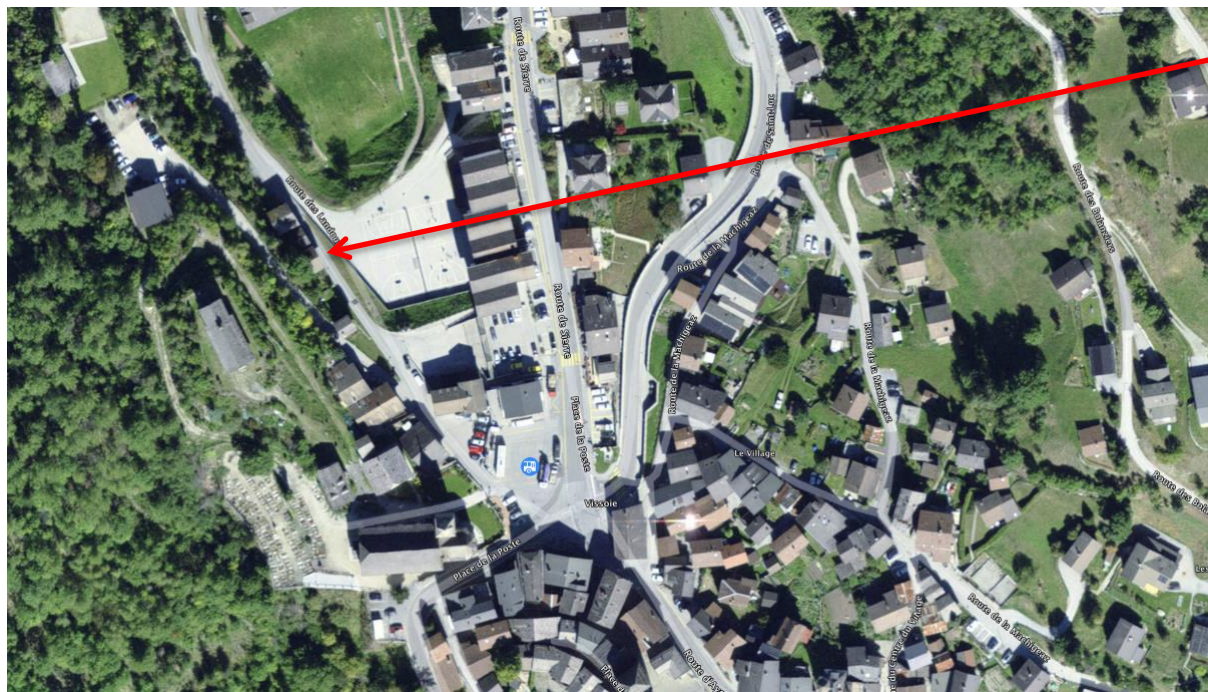
La présence de PCB dans les constructions ne peut être établie sans une analyse détaillée par un expert en la matière, mais semble très peu probable, compte tenu du type de construction concernée.

Surfaces et volume :

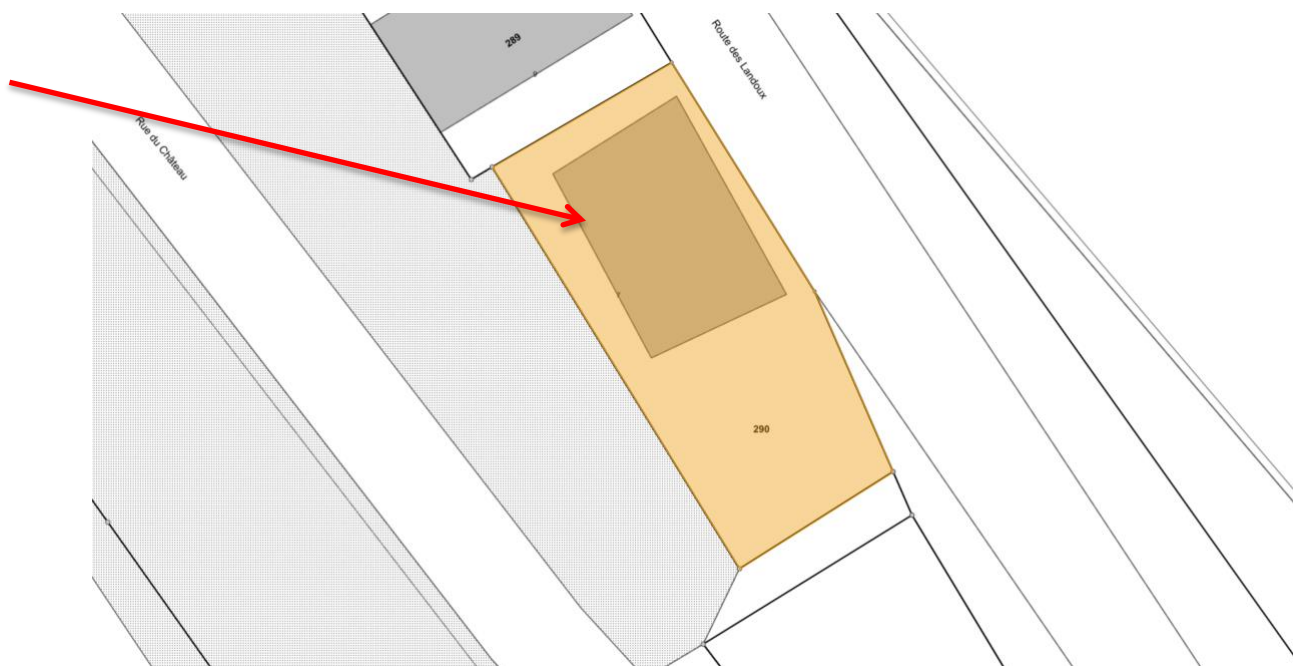
Rez-de-chaussée :	
Entrée-dégagement	0.60 m2
Salle d'eau	1.30 m2
Pièce à vivre avec cuisine	14.10 m2
Escalier	1.50 m2
Etage :	
Palier	0.90 m2
Chambre Nord-est – Nord-ouest	6.80 m2
Chambre Nord-est – Sud-est	10.60 m2
Surface habitable nette	35.80 m2
Surface habitable brute estimée	40.00 m2
Volume : (Selon les indications du service du cadastre et sous toutes réserves)	177 m3

Localisation :

Commune d'Anniviers, secteur Vissoie
Route des Landoux 7
3961 Vissoie



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale :

Bâtiments	CHF	46'020.-
Bien-fonds	CHF	1'475.-
Total valeur cadastrale	CHF	47'495.-

Valeur d'assurance :

n.c.

Valeur intrinsèque (Vi):

Construction, valeur à neuf (pour une réalisation similaire)

(CHF 1'000.- Indexé selon indice des prix de la construction 2019-2024 = + 24%)

CHF 1'240.- x 177 m3 = CHF 219'500.-

Vétusté sur la construction

Année retenue = 2000 soit 25 ans

Soit : 25 % % CHF 54'900.-

Taxes et raccordements (10%)

CHF 219'500.- x 0.1 = CHF 22'000.-

Valeur à neuf de la part construction = CHF 241'000.-

Valeur actuelle du bâti = CHF 186'100.-

Valeur de la part terrain :

(Selon le prix moyen constaté pour le marché local)

CHF 300.- x 89 m2 = CHF 26'700.-

Total valeur intrinsèque CHF 212'800.-

Valeur de rendement (Vr) :

Revenu locatif annuel net communiqué :

(CHF 1'000.- Indexé selon IPC 2019-2024 = + 5 %)

CHF 1'050.- x 12 = CHF 12'600.-

Les frais accessoires sont à la charge du locataire.

Frais d'exploitation (à charge du propriétaire) estimés à 20%

CHF 12'600.- x 20% = % CHF 2'500.-

Revenu locatif net considéré CHF 10'100.-

Elaboration du taux de capitalisation :

Part des fonds propres (FP) 20 %

Part des fonds étrangers (FE) 80 %

Taux admis pour les FE (hypothèque 1er rang / 10ans) 2.0%

Rendement souhaité sur le FP (taux hypothèque 1er rang + 1.0 %) 3.0 %

Taux moyen des frais financiers 2.8 %

+

Risque locatif 1.0 %

Taux de capitalisation retenu : 3.8 %

Valeur de rendement nette

CHF 10'100.- / 3.8 % = CHF CHF 265'800.-

Valeur pondérée sur la base d'une utilisation pour propre usage (Vp) :

$1 \times Vr + 3 \times Vi / 4$ soit :

CHF 265'800.- + (3 x CHF 212'800.-) = CHF 904'200.-

CHF 904'200.- / 4 = CHF 226'050.-

Valeur comparative :

Afin de pouvoir établir une valeur comparative probante, les critères déterminants de recherche ont été dans l'ordre, la localisation puis le type d'objet concerné.

Actuellement, aucun objet similaire ne correspond à la recherche effectuée. Dès lors il est renoncé à établir une valeur comparative.

Estimation de la valeur vénale :

Sur la base des éléments connus au jour de l'estimation, en prenant en considération les paramètres macro et micro économiques, le marché local, je considère que la valeur vénale de cet objet peut être fixée sur la base de la valeur pondérée soit :

Valeur vénale de la parcelle n° 290
CHF 226'000.-

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, ceci 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 effective 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 dès lors faire preuve d'une certaine tolérance.

Actualisé à Uvrier
Le 25.02.2025

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

(Photos extérieures 2025)



(Photos intérieures 2019)









(Photos 2019)



(Photos 2019)

