

**Estimation Immobilière**  
**Chalet Résidentiel**  
**(Copropriété)**  
**Commune de Crans-Montana**  
**Secteur de Chermignon**

**Parcelle n°6557**  
**Route des Cerisiers 33**

**3963 Crans-Montana**



**Propriétaire**  
**MOSHENKO Yulia**

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 11	Eléments du registre foncier
Page 12	Zone concernée
Page 13	Description de la parcelle
Page 13	Description de la construction
Page 13	Monuments - inventaire
Page 14	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques.
Page 15	Répartition des pièces
Page 24	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques.
Page 16	Surfaces - Volumes
Page 17 - 19	Plans
Page 20	Localisation
Page 20	Plan cadastral
Page 21	Valeur cadastrale
Page 21	Valeur d'assurance
Page 21	Valeur intrinsèque
Page 22	Valeur de rendement
Page 22	Valeur pondérée
Page 22	Valeur comparative
Page 23	Estimation de la valeur vénale
Page 23	Remarques
Page 24 - 32	Photos

### Mandat :

Par courrier recommandé daté du 11 novembre 2024, l'Office des poursuites de Sierre par l'intermédiaire de Mr. J. CLAVIEN, a mandaté M. 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 parcelle n° 6557, sise sur la Commune de Crans-Montana, secteur de Chermignon.

En date du 29 novembre 2024, en présence de Me. Bastien MOTTIER de l'étude du Ritz à Sion, le mandataire a effectué la visite détaillée de la propriété.

Sur la base de cette visite et des diverses informations collectées, 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 pourra pas être tenu responsable des informations fausses ou erronées qu'ils auraient obtenues par des tiers.



### Extrait du registre foncier

Bien-fonds Crans-Montana secteur Chermignon / 6557

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)

Aucune

#### Droits de gages immobiliers:

Aucun

#### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 13 novembre 2024: Aucune  
Affaires du géomètre jusqu'au 13 novembre 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 13 novembre 2024, 10:56/i-oriwik

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



Finstoy Real Estate Sàrl  
Serge Schefer  
Uvrier

T.F.	
Emol.	20.- x 1 5.- x 2
<b>TOTAL</b>	<b>30.-</b>



## Extrait du registre foncier

### Propriété par étages Crans-Montana secteur Chermignon / 6557-1

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)

- 04.09.2023 2023/4612/0 (C) **Hypothèque légale provisoire des artisans et entrepreneurs (art. 837 CC) v.PJ / montant réparti**  
CHF 76'803.80, ID.2023/002718  
EREID: CH9774000000293335182  
en faveur de ARBELLAY & Fils Menuiserie SA, Sierre  
(IDE: CHE-114.832.987)  
Observations: Frs 37'633.85 s/PPE 6557-1  
Frs 39'169.95 s/PPE 6557-2
- 05.09.2023 2023/4641/0 (C) **Hypothèque légale provisoire des artisans et entrepreneurs (art. 837 CC) v.PJ / montant réparti**  
CHF 449'488.90, ID.2023/002725  
EREID: CH9774000000293361585  
en faveur de house and more by Philip Müller Sàrl, Conthey  
(IDE: CHE-488.633.488)  
Observations: Frs 220'239.75 s/PPE 6557-1  
Frs 229'229.15 s/PPE 6557-2
- 06.09.2023 2023/4677/0 (C) **Hypothèque légale provisoire des artisans et entrepreneurs (art. 837 CC) v.PJ / montant réparti**  
CHF 73'935.05, ID.2023/002735  
EREID: CH9774000000293467794  
en faveur de Marcel Borvin et Fils SA, Crans-Montana  
(IDE: CHE-106.999.473)  
Observations: Frs 38'907.95 s/PPE No 6557-1  
Frs 35'027.10 s/PPE No 6557-2
- 15.09.2023 2023/4853/0 (C) **Hypothèque légale provisoire des artisans et entrepreneurs (art. 837 CC) v.PJ / montant réparti**  
CHF 46'386.60, ID.2023/002805  
EREID: CH9774000000294051784  
en faveur de Electroalpes Sàrl, Sion  
(IDE: CHE-113.503.707)  
Observations: Frs 22'729.45 s/PPE No 6557-1  
Frs 23'657.15 s/PPE No 6557-2
- 17.11.2023 2023/5965/0 (C) **Hypothèque légale provisoire des artisans et entrepreneurs (art. 837 CC) v.PJ / montant réparti**  
CHF 15'794.60, ID.2023/003531  
EREID: CH9774000000297150080  
en faveur de DC Constructions SA, Icoigne  
(IDE: CHE-168.679.178)  
Observations: Frs 7'739.35 s/PPE 6557-1  
Frs 8'055.25 s/PPE 6557-2

#### Droits de gages immobiliers:

Aucun





## Extrait du registre foncier

### Propriété par étages Crans-Montana secteur Chermignon / 6557-2

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: 6557-2  
E-GRID: CH316673778569

Immeuble de base: B-F Crans-Montana secteur Chermignon/6557  
Valeur de la part: 510/1000  
Droit exclusif sur: sous-sol : sas No 6 - local ski-golf No 7 -  
buanderie No 8 - cave No 9 - garage No 5  
(Places C et D)  
1er étage : appartement No 18

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

#### Propriété:

Propriété individuelle  
Moshenko Yulia, 21.02.1983 de Vladimir épouse de Putilina      17.05.2021 2021/2933/0 Achat  
17.05.2021 2021/2934/0 Achat

#### Mentions:

09.06.2023 2023/3066/0 (C) Résidence principale ou logement assimilé à une  
résidence principale (art. 7 al. 1 let. a LRS) v.PJ /  
EGID/EWID : 191065010 / 1 ID.2023/001804  
EREID: CH9774000000289408592  
en faveur de Crans-Montana, Commune municipale, Crans-  
Montana (IDE: CHE-214.017.686)

#### Servitudes:

Aucune

#### Charges foncières:

Aucune

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

04.09.2023 2023/4612/0 (C) Hypothèque légale provisoire des artisans et  
entrepreneurs (art. 837 CC) v.PJ / montant réparti  
CHF 76'803.80, ID.2023/002718  
EREID: CH97740000000293335182  
en faveur de ARBELLAY & Fils Menuiserie SA, Sierre



## Extrait du registre foncier

### Propriété par étages Crans-Montana secteur Chermignon / 6557-2

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)

- (IDE: CHE-114.832.987)  
Observations: Frs 37'633.85 s/PPE 6557-1  
Frs 39'169.95 s/PPE 6557-2
- 05.09.2023 2023/4641/0 (C) **Hypothèque légale provisoire des artisans et entrepreneurs (art. 837 CC) v.PJ / montant réparti**  
CHF 449'468.90, ID.2023/002725  
EREID: CH9774000000293361585  
en faveur de house and more by Philip Müller Sàrl, Conthey  
(IDE: CHE-488.633.488)  
Observations: Frs 220'239.75 s/PPE 6557-1  
Frs 229'229.15 s/PPE 6557-2
- 06.09.2023 2023/4677/0 (C) **Hypothèque légale provisoire des artisans et entrepreneurs (art. 837 CC) v.PJ / montant réparti**  
CHF 73'935.05, ID.2023/002735  
EREID: CH9774000000293467794  
en faveur de Marcel Bonvin et Fils SA, Crans-Montana  
(IDE: CHE-106.999.473)  
Observations: Frs 38'907.95 s/PPE No 6557-1  
Frs 35'027.10 s/PPE No 6557-2
- 15.09.2023 2023/4853/0 (C) **Hypothèque légale provisoire des artisans et entrepreneurs (art. 837 CC) v.PJ / montant réparti**  
CHF 46'386.60, ID.2023/002805  
EREID: CH9774000000294051784  
en faveur de Electroalpes Sàrl, Sion  
(IDE: CHE-113.503.707)  
Observations: Frs 22'729.45 s/PPE No 6557-1  
Frs 23'657.15 s/PPE No 6557-2
- 17.11.2023 2023/5965/0 (C) **Hypothèque légale provisoire des artisans et entrepreneurs (art. 837 CC) v.PJ / montant réparti**  
CHF 15'794.60, ID.2023/003531  
EREID: CH9774000000297150080  
en faveur de DC Constructions SA, Icogne  
(IDE: CHE-168.679.178)  
Observations: Frs 7'739.35 s/PPE 6557-1  
Frs 8'055.25 s/PPE 6557-2

#### Droits de gages immobiliers:

Aucun

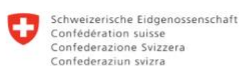
#### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 13 novembre 2024: Aucune  
Affaires du géomètre jusqu'au 13 novembre 2024: Aucune



Zone :


La parcelle est située en zone à bâtir, zone 1B de l'ordre dispersé, densité 0.3 selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la Commune de Crans-Montana, secteur de Chermignon.



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

En vigueur



	Type	Surface	Part
<b>Légende des objets touchés</b>	 Zone 1B, de l'ordre dispersé, densité 0.3 (3)	2098 m <sup>2</sup>	100.0 %

### Description de la parcelle :

La parcelle n° 6557 d'une surface de 2'098 m2 forme un polygone irrégulier à base trapézoïdale. Elle est bâtie, équipée et aménagée et située en bordure aval du Chemin Communal des Cerisiers. Terrain naturel en pente moyenne en direction du Sud-ouest. Vue dégagée en direction du Sud-est et restreinte en raison de la forêt relativement proche en direction de l'Ouest. Bon ensoleillement. Secteur calme, sans nuisance, le centre de Crans-Montana se trouve à 2 km, arrêt de bus sur la Route Cantonale des Briesses, à 10 minutes à pied.

### Description de la construction :

Chalet de luxe neuf, à l'architecture caractéristique des chalets alpins de haut standing, bâti sur trois niveaux et comprenant 10 pièces, dont la construction a été achevée en 2022. En raison de la pente naturelle du terrain, le sous-sol de la construction est situé contre terre pour ses parties orientées au Nord-est, Sud-est et en partie pour celle orientée au Sud-ouest. Construction massive en maçonnerie et béton armé avec isolation extérieure et habillages en maçonnerie et en bois. Charpente en bois, toiture isolée avec couverture en pierre naturelle, ferblanterie en cuivre. Production de chaleur par PAC pour l'eau chaude sanitaire et pour le chauffage, avec distribution de la chaleur par le sol et radiateurs d'appoint dans certaines pièces d'eau. Menuiseries intérieures en bois. Menuiseries extérieures en bois avec vitrages isolants, stores à paquets à commande électrique. Système d'alarme et de sécurité. Lors de la visite, aucun défaut sur la construction n'a été constaté.

Aménagements extérieurs soignés avec accès goudronnés, terrasses et balcon avec revêtement en dalles, spa extérieur, pelouse engazonnée et arborée.

### Monuments historiques, inventaire :

Ce bâtiment n'est pas être 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/m<sup>3</sup> 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 moyen pour la commune de Crans-Montana, secteur de Chermignon, avec un risque de dépassement du seuil admissible de 300Bq/m<sup>3</sup> estimé à 4% 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 n'est donc pas envisageable 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 toutefois et malgré tout 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.

## Répartition des pièces :

### Sous-sol (rez-de-chaussée inférieur) :

Entrée avec couloir, penderie, cage d'escalier avec ascenseur, couloir  
Local technique 1  
Garage double  
Local de stockage 1  
Chambre pour le personnel de maison  
Local de stockage 2  
Local technique 2  
Buanderie  
Salle de bain avec douche, wc et lavabo  
Dressing  
Cave à vin  
Couloir  
Chambre 01  
Salle de bain privative chambre 01 avec douche, wc et meuble lavabo  
Chambre 02  
Salle de bain privative chambre 02 avec douche, wc et meuble lavabo

### Rez-de-chaussée « supérieur » :

Dégagement escalier – entrée  
Toilette de jour  
Zone jour – cuisine avec accès terrasse extérieure  
Zone spa avec sauna – hammam – douche et salle de repos-détente avec accès terrasse extérieure  
Chambre 1 avec accès balcon et terrasse extérieure  
Dressing chambre 1  
Salle de bain privative chambre 1 avec baignoire, douche, wc, meuble lavabo et accès balcon  
Chambre 2 avec accès terrasse extérieure  
Dressing chambre 2  
Salle de bain privative chambre 2 avec douche, wc, meuble lavabo

### Etage (mansardé) :

Dégagement  
Toilette de jour  
Local de stockage  
Zone jour – cuisine avec balcon  
Suite parentale avec chambre avec cheminée et accès balcon, couloir accès salle de bain privative avec baignoire, douche, wc, meuble lavabo et accès balcon, dressing.

Equipements de très haut standing avec des appareils de haut de gamme, choix des matériaux des finitions pour les murs, les sols et les plafonds avec des matériaux nobles, pierre, bois, métal avec une mise en œuvre de très grande qualité.

Objet rare pour amateur exigeant.

## Les surfaces et volumes :

### Sous-sol (rez-de-chaussée inférieur) :

Entrée, cage d'escalier, ascenseur, couloir	37.0 m2
Local technique 1	4.0 m2
Garage double	39.0 m2
Local de stockage 1	7.0 m2
Chambre	7.0 m2
Local de stockage 2	8.0 m2
Local technique 2	12.0 m2
Buanderie	15.0 m2
Salle de bain	3.0 m2
Dressing	8.0 m2
Cave à vin	6.0 m2
Couloir	7.0 m2
Chambre 01	12.0m 2
Salle de bain privative chambre 01	3.0 m2
Chambre 02	12.0 m2
Salle de bain privative chambre 02	3.0 m2

### Rez-de-chaussée « supérieur » :

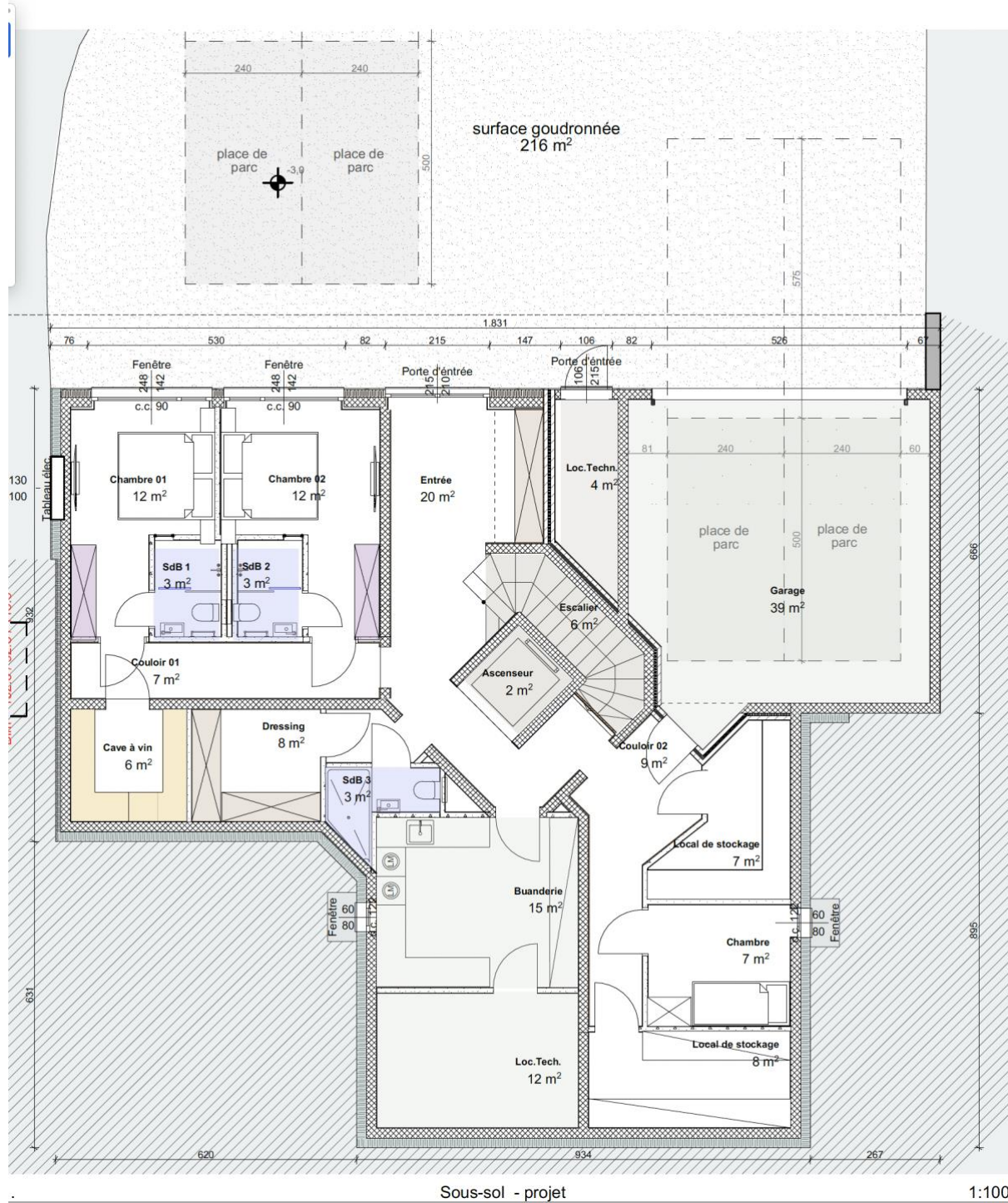
Dégagement escalier – Entrée	17.0 m2
Toilette de jour	1.0 m2
Zone jour – cuisine	25.0 m2
Zone spa	34.0 m2
Chambre 1	14.0 m2
Dressing chambre 1	6.0 m2
Salle de bain privative chambre 1	8.0 m2
Chambre 2	16.0 m2
Dressing chambre 2	4.0 m2
Salle de bain privative chambre 2	5.0 m2

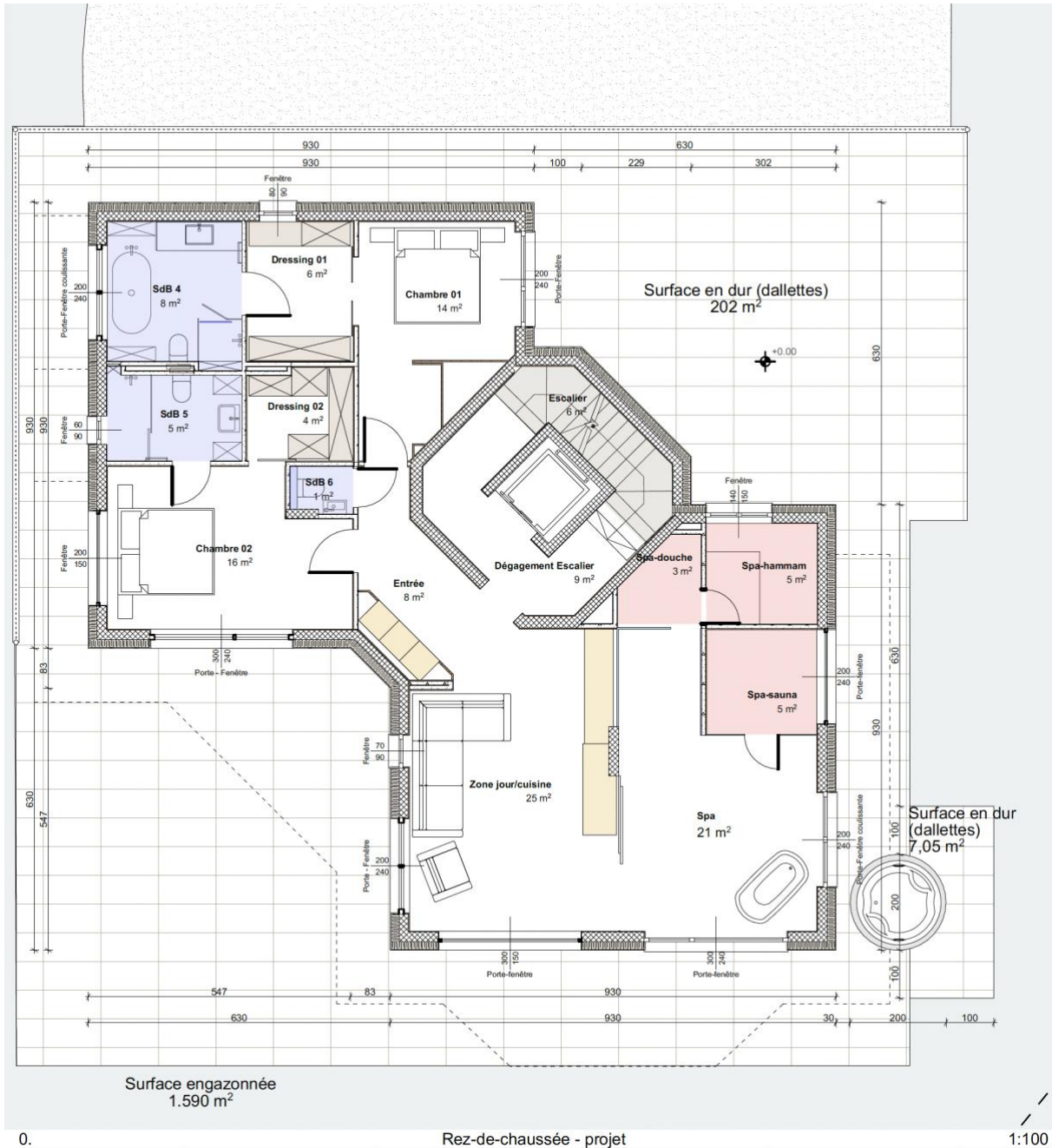
### Etage (mansardé) :

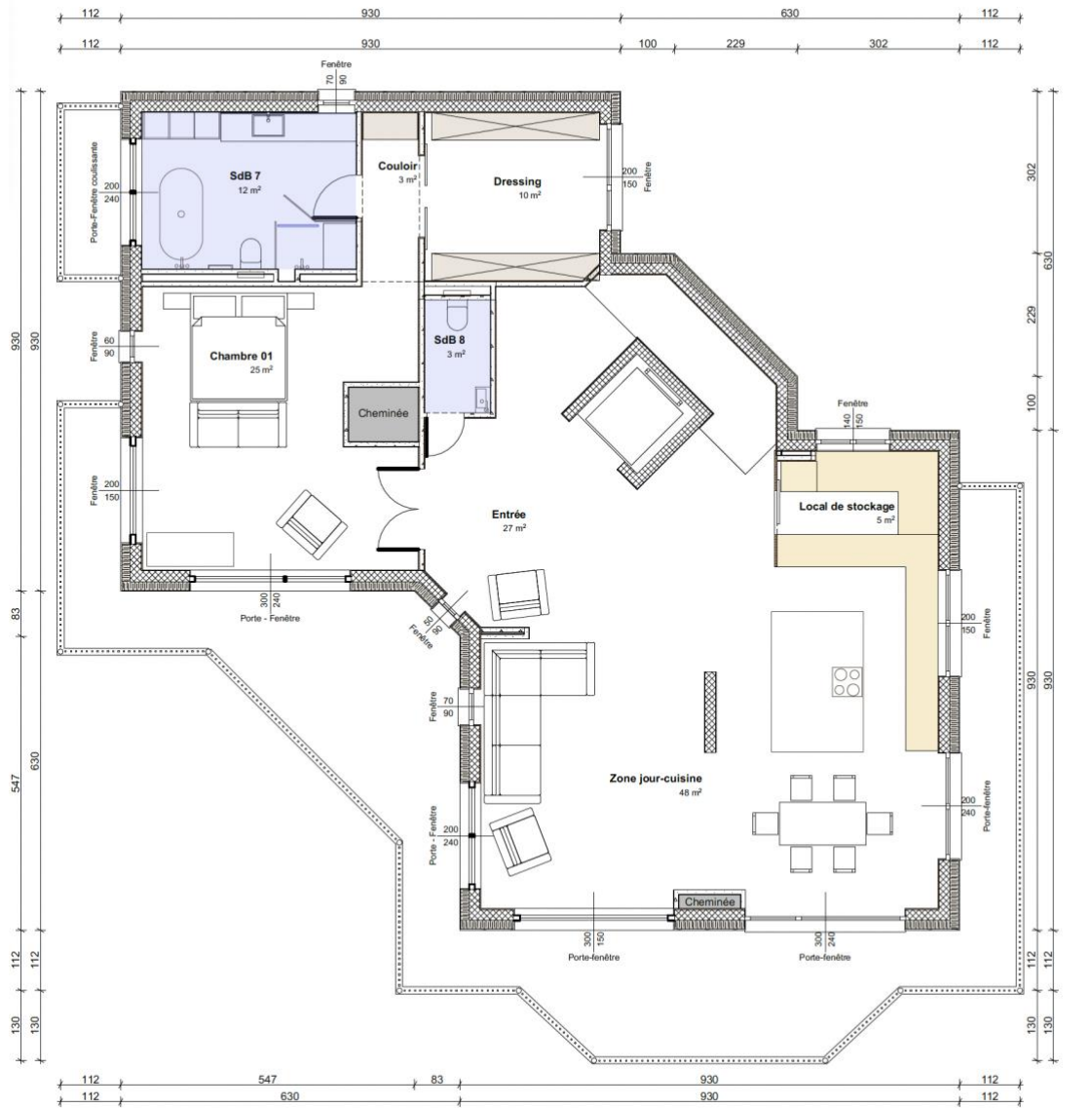
Dégagement – Entrée	27.0 m2
Toilette de jour	3.0 m2
Local de stockage	5.0 m2
Zone jour – cuisine	48.0 m2
Suite parentale	50.0 m2

Surface utile de plancher	382 m2
Surface totale brute	567 m2
Volume considéré (selon service technique de la commune)	1'973 m3

Plans :







Etage +1 - projet

1:100

Localisation :

Commune de Crans-Montana, secteur Chermignon  
Route des Cerisiers 33  
3963 Crans-Montana



Plan cadastral:



Les valeurs :

**Valeur cadastrale de la parcelle :**

Bâtiments	CHF	1'614'550.-
Bien-fonds	CHF	96'250.-
<b>Total valeur cadastrale</b>	<b>CHF</b>	<b>1'710'800.-</b>

**Valeur d'assurance :**

Helvetia Assurances, police n° 4.001.429.176 (25.06.2021)	CHF	3'000'000.-
---	-----	-------------

**Valeur intrinsèque :**

Valeur de la construction (considérée comme neuf) CHF 2'200.- x 1'973 m <sup>3</sup>	CHF	4'341'000.-
---	-----	-------------

Aménagements extérieurs + taxes et raccordements (5%) CHF 4'341'000.- x 0.05 =	CHF	217'000.-
---	-----	-----------

Valeur actuelle du bâti	CHF	4'558'000.-
-------------------------	-----	-------------

La valeur du terrain (parcelle bâtie) est fixée sur la base des valeurs de marché qui ont cours actuellement pour des terrains libres de construction (prix moyen CHF 1'100.- / m<sup>2</sup>) pour des localisation similaires)

(CHF 1'100.- x 2'098 m <sup>2</sup> ) x 0.9 =	CHF	2'077'000.-
---	-----	-------------

Total valeur intrinsèque

<b>CHF 4'558'000.- + CHF 2'077'000.- =</b>	<b>CHF</b>	<b>6'635'000.-</b>
--	------------	--------------------

**Valeur de rendement (Vr) :**

Revenu locatif envisageable  
CHF 300.- x 382 m2 = CHF 114'600.-

Les frais accessoires sont refacturés sur la base du décompte de charges.

Frais d'exploitation à charge du propriétaire (20%)  
CHF 114'600.- x 0.2 = % CHF 22'900.-

Revenu locatif net estimé CHF 91'700.-

Elaboration du taux de capitalisation :

Part des fonds étrangers (FE) 60 %  
Part des fonds propres (FP) 40 %

Taux admis pour les FE (taux moyen hypothèque 1er rang / 10ans) 1.5 %  
Rendement souhaité sur le FP (taux hypothèque 1er rang sur 10 ans + 1.5 %) 3.0 %

Taux moyen des frais financiers 2.1 %  
+  
Risque locatif (élevé) 1.0 %

Taux de capitalisation retenu : 3.1 %

Soit :

CHF 91'700.- / 3.1 % = CHF 2'958'000.-

**Valeur pondérée (Vp)\*:**

(3 x Vi + Vr) / 4 soit :  
(3 x CHF 6'635'000.-) + CHF 2'958'000.- = CHF 22'890'000.-

CHF 22'890'000.- / 4 = CHF 5'723'000.-

**Valeur comparative (Vc) :**

Les objets de ce type, destinés exclusivement à une clientèle d'amateurs avertis, sont proposés par le biais d'un marché de « niche » et le « bouche à oreille »  
En conséquence, il n'est pas envisageable de pouvoir établir une valeur comparative probante.

Estimation de la valeur vénale :

Sur la base de la visite effectuée, en prenant en considération les éléments mentionnés ci-dessus je considère que la valeur vénale de cet objet peut être fixée sur la base de la valeur intrinsèque soit :

**Parcelle n° 6557  
(PPE n° 6557-1 et 6557-2)  
CHF 6'600'000.-**

Remarque :

Cet objet est grevé d'une mention (Pj n° 3066 de 2023) et ne peut être destiné qu'à une utilisation en résidence principale.

Le régime juridique (Pj n° 2932 de 2021) n'est pas conforme à l'état existant.

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 16.12.2024.

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







