

Estimation Immobilière

Chalet – Villa
« L'0 Voirny – Vinconthe »
Aminona

Parcelle n° 1614
Route des Miègeois 11

Commune de Crans-Montana, secteur de Mollens



Propriétaire
TITGEMEYER Stephan

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 7	Eléments du registre foncier
Page 8	Zone concernée
Page 8	Description de la parcelle
Page 9	Description de la construction
Page 9	Monuments – inventaire
Page 10	Dangers naturels, risques écologiques
Page 11	Répartition des pièces
Page 12	Surfaces et volume
Page 13	Localisation
Page 13	Plan cadastral
Page 14	Valeurs cadastrales
Page 14	Valeur d'assurance
Page 14 - 15	Valeur intrinsèque
Page 16	Valeur de rendement
Page 16	Valeur pondérée
Page 17	Estimation de la valeur vénale
Page 17	Remarques
Page 18 - 26	Photos

Mandat :

En date du 13 août 2025, l'Office des Poursuites du district de Sierre, représenté par Mr. F.-G. Loye, a mandaté Mr. Serge SCHEFER, membre de la Chambre Immobilière Valaisanne, associé gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour procéder à la détermination de la valeur vénale de la parcelle n° 1614 sise sur le territoire de la Commune de Crans-Montana, secteur de Mollens.

Pour l'établissement de cette actualisation, le mandataire a pris pour référence l'estimation réalisée par ses soins en décembre 2015, le nouvel extrait du Registre Foncier daté du 09 avril 2025 et procédé à une visite des lieux en présence du propriétaire le 12.09.2025.

Sur la base de cette visite et des informations collectées, le mandataire a procédé à l'établissement d'une estimation de la valeur vénale et a remis 1 exemplaire de son rapport d'estimation 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 obtenues par des tiers.

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Crans-Montana secteur Mollens / 1614

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

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6253.6242 Crans-Montana secteur Mollens
No immeuble: 1614
E-GRID: CH235293300173

Parcelle de dépendance:
Adresse*: L'AMINONA
No plan*: 10
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 870 m2, mensuration fédérale
Mutation*: 22.11.2018 2018/6049/0 Taxes et changement de nature mut. No 201802334
Genre de culture*:
* pré, champ, 21 m2
* jardin, 638 m2
* route, chemin, 92 m2
* autre revêtement dur, 25 m2

Bâtiments*:
* habitation, No. bât. 1146, 94 m2

Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 227'175.-
Taxes bien-fonds*: CHF 58'200.-
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Titgemeyer Stephan Adolf Johann, 06.10.1956 de Ernest-Adolph 18.07.2013 2013/4092/0 Achat

Mentions:

18.07.2013 2013/4092/0 Charges selon LFAIE et interdiction de vendre pendant 5 ans v.PJ ID.2013/002583
EREID: CH97740000000100595278

Servitudes:

01.07.1992 Not. 94 (C) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ
ID.2005/002575
EREID: CH97740000000099408692
en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1504
en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1506
en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1508
en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1567
en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1568
en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1569
en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1576
25.04.1995 7233 Report
Mut. 915
en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1596
en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1597
en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1606
en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1607



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Crans-Montana secteur Mollens / 1614

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.

Servitudes:

		à charge de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1689	
		à charge de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1690	
		à charge de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1996	
		à charge de B-F Crans-Montana secteur Mollens/2072	05.06.2012 2012/3400/0 Report
01.07.1992 Not. 95	(C)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2005/002588 EREID: CH9774000000099408490 en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1574 en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1674 en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1679 en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1683 en faveur de B-F Crans-Montana secteur Mollens/1691	

Charges foncières:

Aucune

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

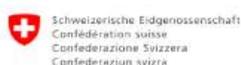
19.09.2018 2018/4849/0	(C)	Séquestre (art. 275ff LP) v.PJ / séquestre No 289980 CHF 1'858.35, ID.2018/001678 EREID: CH9774000000197504082 en faveur de Crans-Montana, Commune municipale, Crans-Montana (IDE: CHE-214.017.686)
28.06.2022 2022/4111/0	(C)	Séquestre (art. 275ff LP) v.PJ / séquestre No 381665 CHF 800.00, ID.2022/001117 EREID: CH97740000000273539085 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
28.06.2022 2022/4112/0	(C)	Séquestre (art. 275ff LP) v.PJ / séquestre No 381666 CHF 800.00, ID.2022/001118 EREID: CH97740000000273540077 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
28.06.2022 2022/4113/0	(C)	Séquestre (art. 275ff LP) v.PJ / séquestre No 381664 CHF 800.00, ID.2022/001119 EREID: CH97740000000273540279 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
04.04.2025 2025/2011/0	(C)	Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ / pte No 423094 CHF 275'000.00, ID.2025/001307 EREID: CH97740000000327082886 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre

Droits de gages immobiliers:

18.03.2025 2025/1633/0		Rang 0, Hypothèque, CHF 799.25, Intérêt max. 8%, ID.2025/000283, Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) v.PJ, / en rang privilégié, Droit de gage individuel. EREID: CH97740000000326247989
------------------------	--	--

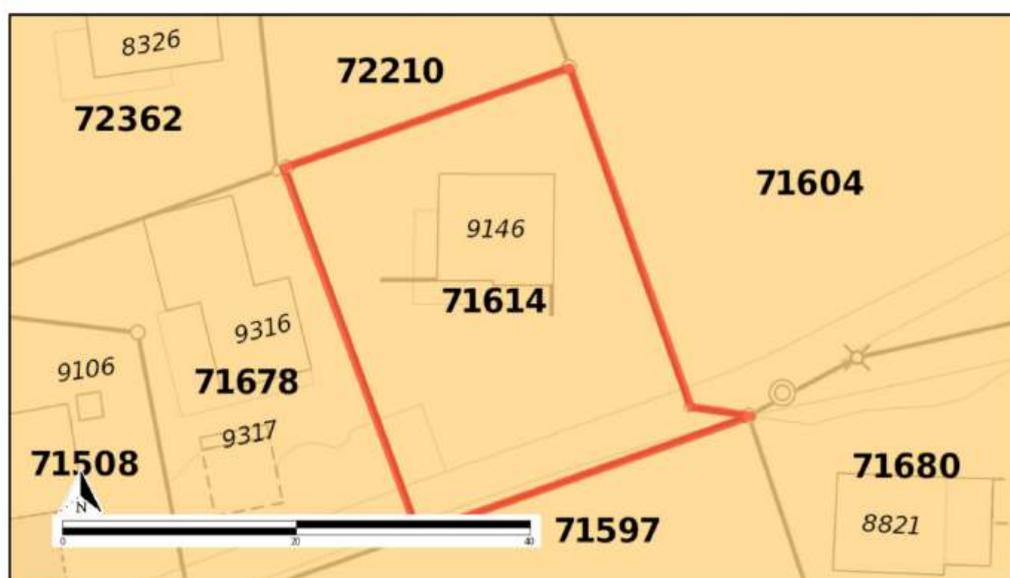
Zone concernée :

La parcelle n° 1614 se trouve en zone constructible, zone de chalets d'Aminona (3)



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

En vigueur



Légende des objets touchés	Type	Surface	Part
	Zone de chalets d'Aminona (3)	870 m ²	100.0 %

Description de la parcelle :

La parcelle forme un polygone régulier à base légèrement trapézoïdale et est située à l'entrée Est du hameau d'Aminona, très proche des anciennes installations des remontées mécaniques.

La parcelle est en bordure immédiate et en amont d'une route privée (Route des Miègeois)

Terrain bâti, équipé, pente naturelle en direction Sud.

Dégagement visuel limité en raison d'une trop forte végétation. Excellent ensoleillement.

Le secteur est moyennement densifié est constitué essentiellement de constructions à usage à d'habitation individuelle.

Description de la construction :

Chalet - villa de deux niveaux + mezzanine à l'architecture contemporaine construite en 1972.
Construction massive, maçonnerie et béton armé, isolation intérieure, toiture à deux pans, charpente bois, toiture en Eternit, ferblanterie en zinc, menuiseries extérieures en bois avec vitrages isolants, stores à rouleaux en aluminium, chauffage par PAC 2020.
En raison de la pente naturelle du terrain la partie inférieure Nord de la construction a été bâtie contre terre.

Aménagements extérieurs avec pelouse naturelle, dallages en éléments de béton lavé, murs et terrasse, escalier d'accès, place de parc.

Aucun défaut majeur constaté ou signalé lors de la visite.

Hormis le remplacement de l'installation de la production de chaleur en 2020 (PAC), la construction n'a fait l'objet d'aucune rénovation depuis sa réalisation.

Monuments historiques, inventaire :

Cette construction n'est pas recensée et ne fait pas partie des objets classés.

Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

Zone de danger et site pollué :

Cette parcelle est située en zone de danger de glissement avec un degré de danger faible. Elle est également en zone de danger hydrologique avec un degré de danger résiduel. La parcelle n'est pas située 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 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 les Communes de Crans-Montana, secteur de Mollens, 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 est donc 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 :

Rez-de -chaussée inférieur :
Halle d'entrée avec dégagement et penderie
Chambre Sud avec placard
Salle d'eau avec douche, wc et lavabo
Local « chambre »
Rangement sous escalier
Cave
Abri
Ex-local citerne
Local technique – buanderie

Rez-de chaussée supérieur :
Séjour – salon avec mezzanine et cheminée, coin à manger accès terrasse Sud et ouest
Cuisine ouverte aménagée et équipée*
Chambre Ouest avec placard
Salle de bain avec baignoire
Chambre Est avec placard

Les matériaux de finitions sont standard et datent pour la plupart l'époque de la réalisation.

*La cuisine est agencée et équipée très simplement avec des meubles hauts et bas en bois stratifié et un élément formant bar, plan de travail et plonge (double bac) et robinetterie en inox, cuisinière avec table de cuisson vitrocéramique, lave-vaisselle, frigo en pose libre.
Certains appareils semblent récents.

L'entretien général peut être qualifié de lacunaire et des travaux de rafraîchissement sont nécessaires.

Surfaces et volume :

(Estimées en l'absence de plan, avec les réserves d'usage)

Rez-de -chaussée inférieur :	
Halle d'entrée avec dégagement	11.0 m2
Escalier pour accès à l'étage	5.0 m2
Chambre Sud	8.7 m2
Salle d'eau avec douche, wc et lavabo	2.3 m2
Local « chambre »	7.3 m2
Rangement sous escalier	0.5 m2
Cave Nord	10.6 m2
Abri	6.7 m2
Cave (ex-local citerne)	8.1 m2
Local technique – buanderie	9.4 m2
Rez-de chaussée supérieur :	
Cage d'escalier ouverte	5.0 m2
Séjour – salon, coin à manger	36.8 m2
Mezzanine	8.0 m2
Cuisine	4.8 m2
Chambre Ouest	7.6 m2
Salle de bain avec baignoire	3.5 m2
Chambre Est avec placard	8.9 m2
Balcon – Terrasse	29.4 m2
Surface nette utile estimée (sans balcon)	109.4 m2
Surface brute utile estimée (sans balcon)	118.0 m2

Volume :

$(93 \text{ m}^2 \times 6.6 \text{ m}) + (28 \text{ m}^2 \times 1\text{m}) \times 1.1 = 750 \text{ m}^3$

Localisation :

Commune de Crans-montana, secteur de Mollens
Route des Miègeois 11
3963 Crans-Montana



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale de l'ensemble

(Selon les extraits du registre foncier)

Bâtiment	CHF	227'175.-
Bien-fonds	CHF	58'200.-
Total de la valeur cadastrale	CHF	285'375.-

Valeur d'assurance :

n.c.

Valeur intrinsèque (Vi*)

Valeur à neuf d'une construction similaire CHF 850.- x 750 m3 =	CHF	637'500.-
Dédution pour vétusté et obsolescence (1% / an) :		
Année considérée = 1972 soit 53 ans (admis à 50 ans = 50%)		
CHF 637'500.- x 0.5 =	%	CHF 319'000.-
Plus-value pour rénovation production de chaleur	CHF	35'000.-
Moins-value pour travaux de rafraichissements + OIBT	%	CHF 100'000.-
Aménagements extérieurs, taxes et raccordement		
CHF 637'500 x 10% =	CHF	64'000.-
Valeur à neuf théorique estimée	CHF	733'500.-
Valeur actuelle de la partie construction	CHF	317'500.-*

Valeur du terrain :

En l'absence de références probantes de prix du marché, la détermination théorique de la valeur du terrain est établie selon la méthode dite des "classes de situation"
(cf. Le manuel Suisse de l'Estimateur de l'USECE + CSE / SVIT éd. 2019 pg. 403 et 406)

Cette méthode permet de fixer la part de la valeur du terrain admissible en fonction de la valeur à neuf de l'ouvrage considéré ou pouvant y être réalisé, dans un environnement donné (incidence foncière).

Sur la base des 5 critères retenus et des notes obtenues à savoir :

Situation	6.0
Affectation	2.0
Situation d'habitation	6.0
Accessibilité	3.5
Situation du marché	4.5

La note moyenne obtenue est de 4.4 et correspondant à un taux de 39 %
(cf. pg 403 de l'ouvrage mentionné ci-dessus)

soit:

CHF 637'500.- + CHF 64'000.- + CHF 35'000 = CHF 733'500.-
CHF 733'500.- x 39 % = CHF 286'100.-

Soit théoriquement
CHF 286'100.- / 870 m² = CHF 330.- / m²

En l'état, l'estimateur considère le prix du m² de terrain à bâtir pour la localisation devrait se situer à CHF 500.- / m² soit, pour la parcelle concernée qui est bâtie :

(CHF 500 x 0.8) x 870 m² = CHF 348'000.--

Valeur intrinsèque (arrondie) :

Part du bâti	CHF	317'500.-
Terrain	CHF	348'000.-

Total valeur intrinsèque	CHF	665'500.-
---------------------------------	------------	------------------

Valeur de rendement (Vr) :

(Valeur purement indicative en raison de la localisation)

Revenu locatif annuel net estimé :
(CHF 200.- x 109 m²) = CHF 21'800.-

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) 1.8%
Rendement souhaité sur le FP (taux hypothèque 1er rang + 1.5%) 3.3%

Taux moyen des frais financiers 2.1 %

+
Frais d'exploitation (élevés) 0.50%
Frais d'entretien (élevés) 1.50%
Risque locatif (élevé) 1.00%
Frais de gérance (moyen) 0.50%
Réservé pour rénovations cycliques (élevés) 0.50%

Total 6.1%

Soit :
CHF 21'800.- / 6.1% = CHF 357'400.-

Valeur de rendement théorique CHF 357'400.-

Valeur pondérée :

1 x VR + 3 x VI / 4 soit :

CHF 357'400.- + (3 x CHF 665'500.-) / 4 = CHF 588'500.-

Valeur comparative :

Le marché ne proposant actuellement pas d'objet similaire, il n'est possible d'établir une valeur comparative.

Estimation de la valeur vénale :

Sur la base des informations collectées et de la visite de l'objet, 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 à :

Parcelle1614
CHF 650'000.-

Remarque :

Objet atypique destiné à un marché de niche.

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 le 15.09.2025

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















