

Estimation Immobilière Chalet Génépi

(Anciennement Restaurant - Hôtel de la Poste)

Commune d'Anniviers - Secteur de Ayer
Parcelle n° 2631

Route de Zinal 93
3961 Ayer



Propriétaire
EMERY Patrick

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 6	Eléments du cadastre et du registre foncier
Page 7	Zone concernée
Page 8	Description de la parcelle
Page 8	Description de la construction
Page 9	Monuments – inventaire
Page 9	Dangers et risques naturels
Page 10	Localisation
Page 10	Plan cadastral
Page 11 – 14	Répartition des locaux - Plans
Page 15	Volume et surfaces
Page 16	Valeur cadastrale
Page 16	Valeur d'assurance
Page 16 - 17	Valeur intrinsèque
Page 17	Valeur de rendement
Page 17	Valeur pondéré
Page 18	Estimation de la valeur
Page 18	Remarque
Page 19 – 32	Photos

Mandat :

En date du 05 juin 2024, l'Office des Poursuites du district de Sierre, par l'intermédiaire de Mr Fernand-Guy LOYE, a mandaté Mr. Serge SCHEFER, membre de la Chambre Immobilière du Valais, associé gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour procéder à l'estimation de la valeur vénale de la parcelle n° 2631, sise sur la Commune d'Anniviers, secteur de Ayer.

En date du 01 juillet 2024, en présence du propriétaire, le mandataire a effectué la visite détaillée du bien immobilier concerné.

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 certifier 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.



Éléments du cadastre et du registre foncier :

Parcelle N° Parzelle Nr.	2631 MC	Plan N° Plan Nr.	28	Nom local Lokalname	AYER-AYER		Mention AF PJ 1842-1976 RADIEE couvert indépendant : 41 m2	Commune : ANNIVIERS Secteur / Sektor Ayer
					Taxes undeminkes Katasterschutzungen	Mutations P.J. N° Mutationen Beleg Nr.		
Surface totale m2 Gesamtfläche m2	Nom des immeubles Kulturart	Surface par nature m2 Fläche nach Kulturart m2	Cl. Kl.	par m2 pro m2	Biens-fonds Grundgüter		Propriétaires Eigentümer	Mutations P.J. N° Handelsbelegungen Beleg Nr.
					par m2	Célibats		
674	Habitation 1008	203	*	238,500			EMERY *Patrick François de Jean-Pierre et de BLUFFET *Christiane Thérèse 18.11.1959	12344-2009 26.08.2009
	Autre bâtiment 1009	62	*	9,550				
	Autre revêtement dur	67	*	20,00	1,340			
	Jardin	342	*	20,00	6,840			
Registre foncier cantonal								
<p>COMMUNE D'ANNIVIERS Teneur des Registres Gasser Jonathan 28 MAI 2024</p>								

Etat des charges 242083

Bien-fonds Anniviers secteur Ayer / 2631

Tenue du registre foncier: cantonale Forme de registre foncier: fédérale
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: 2631
E-GRID: CH107566447748

Parcelle de dépendance:

Adresse*: Ayer
No plan*: 28
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 674 m2, mensuration fédérale

Mutation*:

Genre de culture*:
* autre revêtement dur, 67 m2
* jardin, 342 m2

Bâtiments*:

* habitation, No. bât. 1008, 203 m2
* autre bâtiment, No. bât. 1009, 62 m2

Mentions de la mens. officielle*:

Taxes bâtiments*:
Taxes bien-fonds*:
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Emery Patrick, 18.11.1959 de Jean-Pierre 26.08.2009 12344 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

11.09.2023 2023/4736/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 397046** CHF 212'000.00,
ID.2023/002743
EREID: CH97740000000293565190
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,
Sierre

Droits de gages immobiliers:

26.08.2009 12345 Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur,

Etat des charges

Bien-fonds Anniviers secteur Ayer / 2631

Tenue du registre foncier: cantonale 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:

	CHF 578'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2021/000882, Droit de gage individuel. EREID: CH97740000000250520171 * Porteur : Banque Cantonale du Valais, Sion (IDE: CHE-105.845.241)
16.10.2009 12374	Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 60'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2021/000884, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH97740000000250521879 * Porteur : Banque Cantonale du Valais, Sion (IDE: CHE-105.845.241)
01.06.2010 12634	Rang 3, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 100'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2021/000883, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH97740000000250521071 * Porteur : Banque Cantonale du Valais, Sion (IDE: CHE-105.845.241)

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 03 juin 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 04 juin 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 04 juin 2024, 09:47/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



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

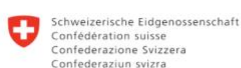
Situation au : 28.05.2024

Déclaration CHF : 20 --

OP à Sierre

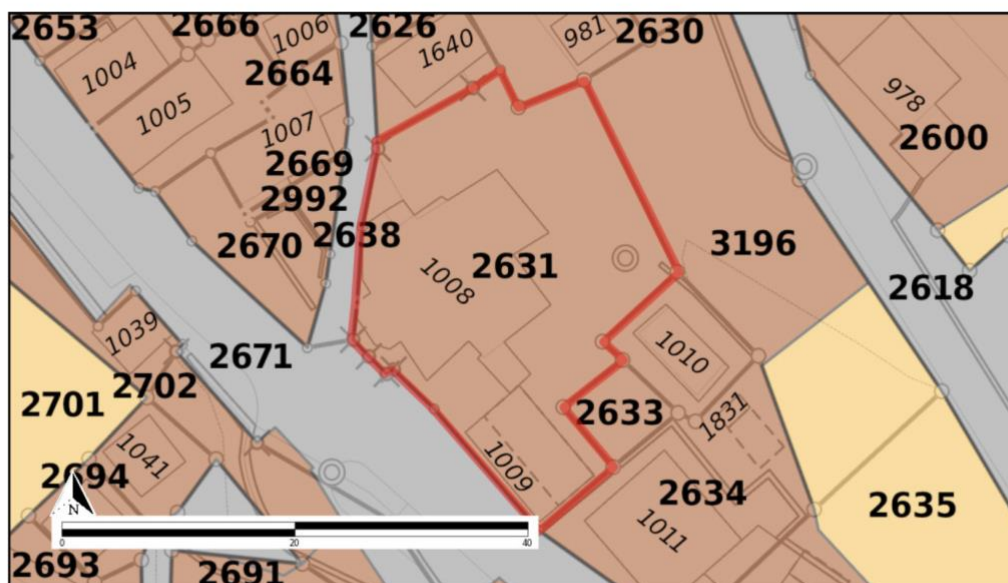
Zone :


La parcelle n° 2631 se trouve en zone à bâtir, zone du centre des villages (1) selon les indications contenues sur le site VSGIS pour la Commune d'Anniviers.



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

En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Zone du centre des villages (1)	674 m ²	100 %

Description de la parcelle :

La parcelle n° 2631 d'une surface de 674 m² forme un polygone irrégulier.
Elle est localisée dans le centre du village, en bordure immédiate de la route cantonale reliant Vissoie, chef-lieu de la vallée, à Zinal et à environ 6 km de Vissoie, à une altitude de 1'455 mètres s/mer.
Parcelle bâtie, aménagée et équipée accès aisé à l'année.
Terrain naturel en pente en direction du Sud-ouest
Vue panoramique sur la Vallée d'Anniviers, bon ensoleillement particulièrement en période estivale.
Nuisances sonores probables, en raison de la proximité immédiate de la route cantonale.

Description de la construction :

Ancien bâtiment datant de la fin du 19^{ème}, début du 20^{ème} siècle, abritant à l'origine l'hôtel-restaurant de la Poste, ainsi qu'une mercerie et un kiosque et aujourd'hui, réhabilité en maison d'habitation.

Construction traditionnelle pour l'époque de la réalisation, comportant cinq niveaux, les soubassements sont constitués de murs en maçonnerie de pierre et sa structure supérieur en madrier massifs.

La séparation des étages a été réalisée au moyen de dalles à hourdies ou de planchers bois.

La toiture à deux pans avec des lucarnes sur le versant sud-est est constituée d'une charpente en bois et d'une couverture en ardoises d'Eternit.

Le comble est mansardé, la circulation verticale à l'intérieure du bâtiment se fait au moyen d'escaliers intérieurs.

Depuis son acquisition par le propriétaire actuel, le bâtiment a fait l'objet de travaux de réaménagements et de rénovations, devant permettre dans un premier temps et prioritairement de pouvoir disposer d'un logement familial. Cette première étape n'est par ailleurs pas totalement achevée.

Une seconde étape était envisagée afin d'aménager et d'équiper les autres locaux pour la réalisation de chambres d'hôtes.

Ce projet a finalement été mis à l'arrêt, principalement en raison de la pandémie de COVID et rien n'a été entrepris depuis lors.

Au Sud, dans le prolongement du bâtiment principal, une construction sur un niveau, plus récente, abrite deux garages doubles.

La dalle toiture du bâtiment fait office de terrasse. Une structure en bois (pergola) vient d'être réalisée sur cette partie de bâtiment.

A l'Est, en liaison avec le bâtiment principal, se trouve « Le Pavillon » une ancienne grange-écurie à rénover totalement.

La production d'eau chaude sanitaire et pour le chauffage est assurée par une chaudière à mazout (2009).

La distribution de la chaleur se fait par des radiateurs.

Ce bâtiment peut être considéré comme un objet d'amateur.

Monuments historiques, inventaire :

Cette construction est situées dans un périmètre figurant à l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse.

Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

Zone de danger et sites pollués :

Cette parcelle n'est pas située en zone de danger et elle ne se trouve pas 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 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 la zone concernée.

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 très probable dans le type de construction dont il est question dans la présente estimation.

Dans le cadre d'une rénovation ou d'une déconstruction, un diagnostic amiante peut être requis de la part des autorités.

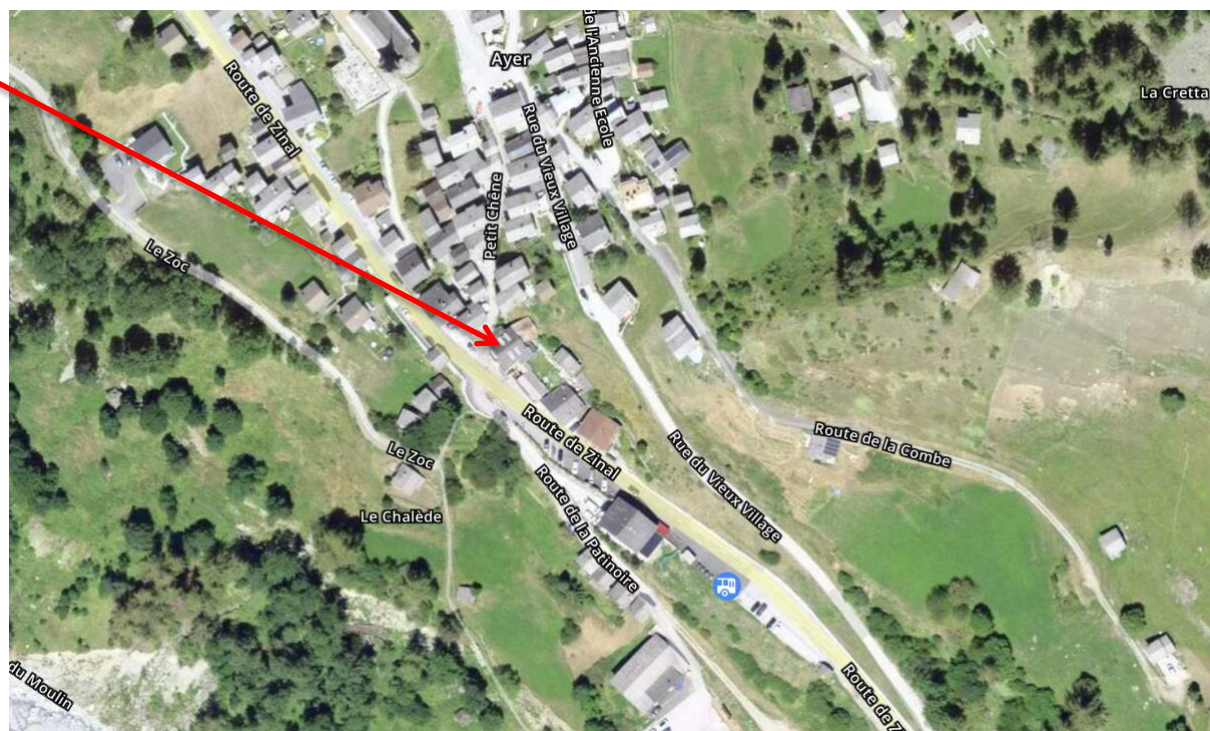
Risque écologique / PCB :

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 Zinal 63
3961 Ayer

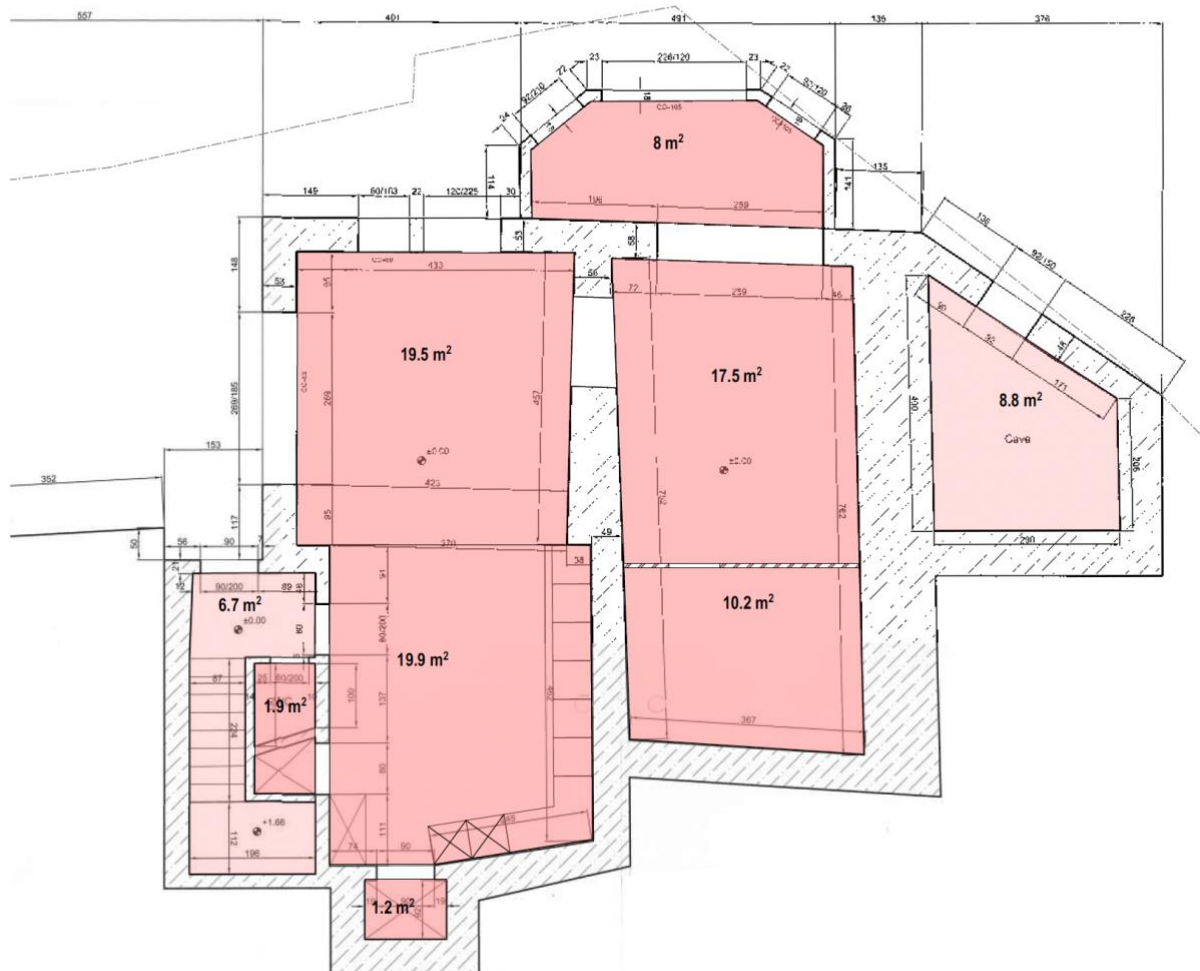


Plan cadastral :

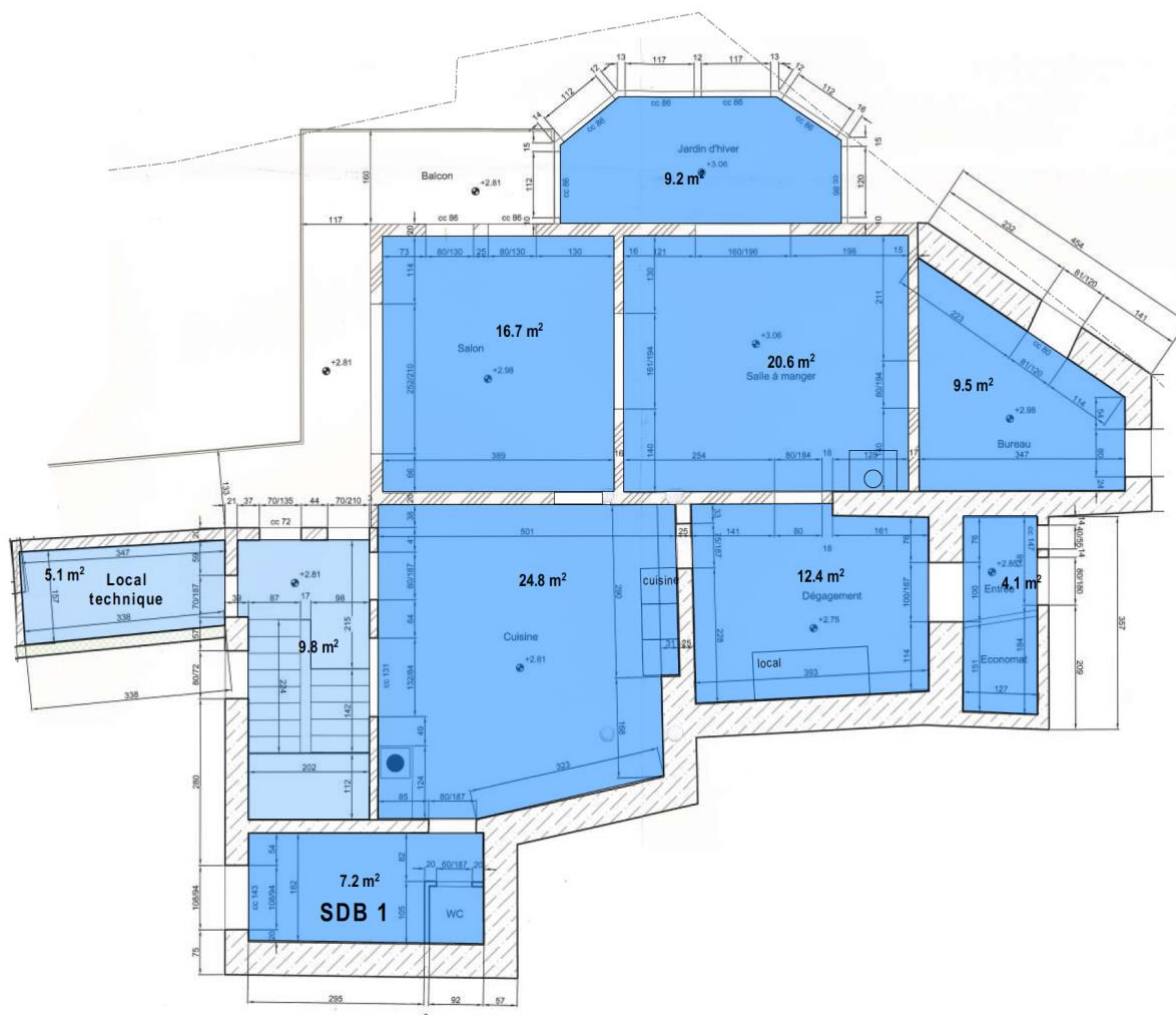


Répartition des locaux :
(Selon plans remis et reproduits)

Rez-de-chaussée :



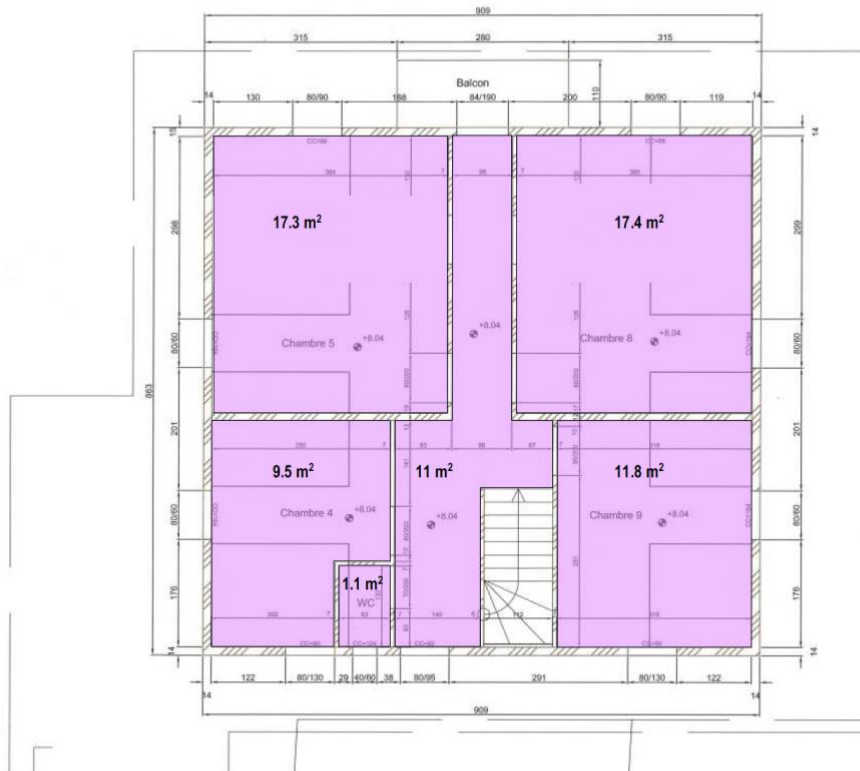
1^{er} étage :



2^{ème} étage :



Comble :



Volumes et surfaces :

(Selon registre communal et dossier Br. Kittel 2020 reproduit) :

Volume bâtiment principal (selon SIA 116 – 1976)

1546 m3

CALCULS SURFACES EXISTANTES

SURFACES BRUTES

Combles	78.50 m2
2em étage	200.60 m2
1er étage	151.00 m2
RDC	136.20 m2
TOTAL SBP:	566.30 m2

SURFACES NETTES - PRINCIPALES

Combles	68.10 m2
2em étage	92.20 m2
1er étage	104.50 m2
RDC	78.20 m2
Total surfaces principales:	343.00 m2

> + 30% = 102.90 m2
Total transformation: 445.90 m2

SURFACES NETTES - SECONDAIRES

Combles	-
2em étage	55.60 m2
1er étage	14.90 m2
RDC	15.50 m2
Total surfaces secondaires:	86.00 m2

TOTAL SN: 429.00 m2

Les valeurs :

Valeurs cadastrales (extraits du cadastre du 29.05.2024) :

Bâtiments	CHF	248'050.-
Bien-fonds	CHF	8'180.-
Total valeurs cadastrales	CHF	256'230.-

Valeur d'assurance :

Allianz Assurances, police n° T86.4.270.850	CHF	1'760'000.-
---	------------	--------------------

Détermination de la valeur intrinsèque :

Valeur à neuf estimée pour une construction similaire CHF 1'000.- x 1'546 m ³ =	CHF	1'546'000.-
---	-----	-------------

Part sur l'ensemble de l'ouvrage admise pour le gros-œuvre = 45 %
Part sur l'ensemble de l'ouvrage admise pour le second-œuvre = 55 %

Année de construction retenue = 1920 soit 104 ans
Année retenue pour les rénovations = 2009 soit 15 ans

Taux de vétusté théorique = 1% / ans
Taux de vétusté admis pour les parties non rénovées = 75 %
Taux de vétusté admis pour les parties rénovées = 10 %

Part retenue pour les travaux de rénovation du gros-œuvre = 10 %
Part retenue pour les travaux de rénovation du second-œuvre = 35%

Calcul de la vétusté et de l'obsolescence :

Pour le gros-œuvre :

CHF 1'546'000.- x 45 % = CHF 695'700.-		
(CHF 695'700.- x 90 %) x 75 % = CHF 469'600.-		
(CHF 695'700.- x 10 %) x 10 % = CHF 7'00.-		
Total vétusté du gros-œuvre	%	CHF 476'600.-

Pour le second-œuvre :

CHF 1'546'000.- x 55 % = CHF 850'300.-		
(CHF 850'300.- x 65 %) x 75% = CHF 414'500.-		
(CHF 695'700.- x 35 %) x 10% = CHF 24'300.-		
Total vétusté du second-œuvre	%	CHF 438'800.-

Garage double	CHF	70'000.-
Aménagements extérieurs, taxes et raccordements (en bloc)	CHF	50'000.-
Valeur du terrain : CHF 250.- x 674 m ² =	CHF	168'500.-
Total de la valeur intrinsèque	CHF	919'100.-

Valeur de rendement (Vr) :

En l'état, la mise en location de cet objet semble difficilement envisageable.

Valeur pondérée (Vp) :

En l'absence d'une valeur de rendement, aucune valeur pondérée ne peut être établie.

Estimation de la valeur du DSDP :

Sur la base des éléments mentionnés ci-avant, j'arrête la valeur vénale à :

Parcelle n° 2631
CHF 900'000.-

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.

Fait en trois exemplaires.
Uvrier, le 22.07.2024

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





















