

# Estimation Immobilière (Actualisation 2023) Parcelle n° 1749 (Quote-part de copropriété)

Commune de Crans-Montana – Secteur Randogne  
Nom local « Les Tsintres »



Propriétaire  
EMERY Charles-André (1/88<sup>ème</sup>)

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 7	Eléments du registre foncier
Page 8	Zone concernée
Page 9	Description de la parcelle
Page 9	Dangers naturels, pollution et risques écologiques
Page 10	Localisation
Page 10	Plan cadastral
Page 11	Valeur cadastrale
Page 11	Valeur intrinsèque
Page 11	Valeur comparative
Page 12	Estimation de la valeur vénale
Page 12	Remarques
Page 13	Photos

### Mandat :

Par courrier recommandé daté du 23 novembre 2023, l'Office des Poursuites de Sierre, représenté par Mr. José CLAVIEN, a mandaté Mr. Serge SCHEFER, membre de la Chambre Immobilière du Valais, associé gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour effectuer l'actualisation de l'estimation réalisée par le mandataire en 2020, concernant la valeur vénale d'une quote-part (1/11<sup>ème</sup>) d'une part de 1/8 de copropriété (1749-8) de la parcelle n° 1749, sise sur le territoire de la Commune de Crans-Montana, secteur Randogne.

Sur la base de l'estimation faite en 2020, des nouveaux documents reçus ou consultés, le mandataire a procédé à l'actualisation et à remis 1 exemplaires de son rapport au mandant.

### 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.

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, obtenues par des tiers.

## Eléments du registre Foncier :



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

Page 1 de 2

### Extrait du registre foncier

#### Bien-fonds Crans-Montana secteur Randogne / 1749

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: 6253.6244 Crans-Montana secteur Randogne  
No immeuble: 1749  
E-GRID: CH 55255 20830 71

Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: Les Tsintres  
No plan\*: 9  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 692 m2, mensuration fédérale  
Mutation\*: 23.04.2013 2013/2241/0 Taxes et changement de nature mut n° 3075  
Genre de culture\*: forêt dense, 148 m2  
pâturage, 544 m2

Bâtiments\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*: CHF 0.-  
Taxes bien-fonds\*: CHF 15'132.-  
Observations\*:

#### Propriété:

COP Crans-Montana secteur Randogne/1749-1 sur 1/8  
COP Crans-Montana secteur Randogne/1749-2 sur 1/8  
COP Crans-Montana secteur Randogne/1749-3 sur 1/8  
COP Crans-Montana secteur Randogne/1749-4 sur 1/8  
COP Crans-Montana secteur Randogne/1749-5 sur 1/8  
COP Crans-Montana secteur Randogne/1749-6 sur 1/8  
COP Crans-Montana secteur Randogne/1749-7 sur 1/8  
COP Crans-Montana secteur Randogne/1749-8 sur 1/8

#### Mentions:

Aucune

#### Servitudes:

Aucune

#### Charges foncières:

Aucune





## Extrait du registre foncier

### Part de copropriété Crans-Montana secteur Randogne / 1749-8

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: 6253.6244 Crans-Montana secteur Randogne  
No immeuble: 1749-8  
E-GRID: CH 38085 23009 19

Immeuble de base: B-F Crans-Montana secteur Randogne/1749  
Valeur de la part: 1/8  
Parcelle de dépendance:  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Mutation\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*:  
Taxes bien-fonds\*:  
Observations\*:

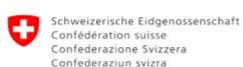
### Propriété:

Copropriété simple 1/11 Vocat Michel, 27.12.1953 de Georges	15.03.2004 34694 Partage successoral
Copropriété simple 1/11 Rey Fabienne, 19.05.1957 de Georges épouse de Didier Rey	15.03.2004 34694 Partage successoral
Copropriété simple 1/11 Vocat Alexandra, 30.09.1968 de Marcel	15.03.2004 34694 Partage successoral
Copropriété simple 1/11 Vocat Stéphane, 19.03.1972 de Marcel	15.03.2004 34694 Partage successoral
Copropriété simple 1/11 Vocat Yannick, 30.06.1969 de Paul-André, Siéro Maguy	15.03.2004 34694 Partage successoral
Copropriété simple 1/11 Vocat Joanne, 30.06.1969 de Paul-André épouse de Youri Silian	15.03.2004 34694 Partage successoral
Copropriété simple 1/11 Vocat Jean-Vincent, 03.11.1971 de Jacques, Pierroz Rose-Marie	15.03.2004 34694 Partage successoral
Copropriété simple 1/11 Vocat Carine, 21.07.1973 de Jean-Jacques	15.03.2004 34694 Partage successoral
Copropriété simple 1/11 Emery Charles-André, 24.06.1970 de Marcellin	15.03.2004 34694 Partage successoral
Copropriété simple 1/11 Emery Eric Henri, 02.11.1959 de Marcellin	15.03.2004 34694 Partage successoral
Copropriété simple 1/11 Emery Dany Michel, 28.02.1962 de Marcellin	15.03.2004 34694 Partage successoral



Zone :

La parcelle n° 1749 est située principalement en zone 13B, zone de protection de la nature (543m<sup>2</sup>) et en zone d'aire forestière (148 m<sup>2</sup>).



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



	Type	Surface	Part
<b>Légende des objets touchés</b>	 13B Zone de protection de la nature	543 m <sup>2</sup>	79 %
	 Aire forestière	148 m <sup>2</sup>	21 %

### Description de la parcelle :

La parcelle n° 1749, d'une surface totale de 692 m<sup>2</sup>, forme un polygone irrégulier à base trapézoïdale. Elle n'est ni bâtie, ni aménagée, ni équipée et est située en zone de protection de la nature.

Terrain naturel en pente en direction du Sud-est.

La parcelle est localisée au Nord du hameau de Bluche et à l'Est de la station « Marigny » du funiculaire reliant Sierre à Crans-Montana, à une altitude moyenne de 1'330 mètres s/m.

On y accède depuis la route cantonale reliant Bluche à Crans-Montana, puis par un chemin communal carrossable.

### 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 n'est pas répertoriée dans les sites pollués.

#### 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.

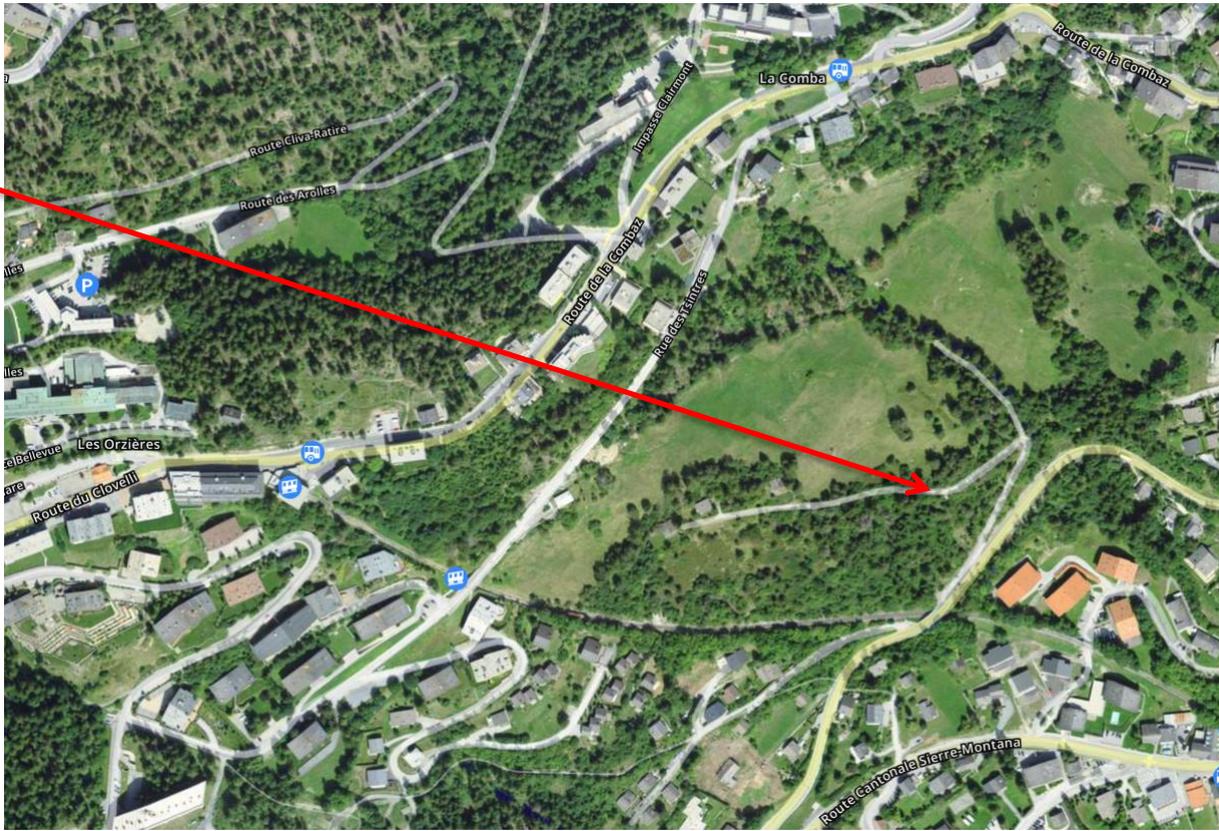
Le risque de présence de radon dans le sol est considéré par l'OFSP comme léger pour la commune de Crans-Montana, avec un risque de dépassement du seuil admissible de 300Bq/m<sup>3</sup> estimé 3% avec un indice de confiance moyen pour la zone concernée.

Des mesures plus précises sur site sont réalisables à l'initiative des propriétaires ou selon les cas, par les autorités.



**FINSTOY**  
REAL ESTATE

Localisation :  
« Les Tsintres »  
3963 Cran-Montana (Randogne)



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale (pour la quote-part analysée soit 1/88<sup>ème</sup>) :

(Extrait du registre foncier du 27.10.2020)

Bien-fonds

CHF 15'132.- / 88 =

CHF 172.-

Valeur intrinsèque (pour la quote-part analysée soit 1/88<sup>ème</sup>) :

Forêt dense

148 m<sup>2</sup> à CHF 1.- = CHF 148.-

Pâturage

543 m<sup>2</sup> à CHF 5.- = CHF 2'715.-

(CHF 148.- + CHF 2'715) / 88 =

CHF 33.-

Valeur comparative :

Il n'existe aucune valeur comparative pour ce type de parcelle dans la localisation concernée.

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 cette quote-part de copropriété peut être fixée à :

**Parcelle n° 1749**  
**Part de copropriété n° 1749-8 (1/8)**  
**Quote-part de part de copropriété de (1/11)**  
**CHF 100.-**

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.

Actualisé à Uvrier le 29.11.2023

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

