

Estimation Immobilière (Actualisation 2024)

Maison villageoise
Parcelle n° 1216

Commune de la Noble-Contrée, secteur de Miège
Route de la Crettaz 21

3972 Miège



Propriétaire
PETITJEAN Guillaume

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 6	Extrait du registre foncier
Page 6	Zone concernée
Page 7	Description de la parcelle
Page 8	Description de la construction
Page 8	Monuments historique - inventaire
Page 8	Dangers, risques écologiques
Page 9	Distribution des pièces
Page 9	Surfaces et volumes
Page 10	Localisation
Page 10	Plan cadastral
Page 11	Valeur cadastrale
Page 11	Valeur d'assurance
Page 11	Valeur intrinsèque
Page 12	Valeur de rendement
Page 12	Valeur pondérée
Page 13	Estimation de la valeur vénale
Page 13	Remarques
Page 14 - 18	Photos

Mandat :

En date du 10 juillet 2024, par courrier recommandé, l'Office des Poursuites du district de Sierre représenté par 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'actualisation de l'estimation de la valeur vénale de la parcelle n° 1216, sise le sur territoire de la commune de la Noble-Contrée à Miège.

En date du 5 août 2024, en accord avec le mandant, le mandataire a procédé à une nouvelle vision extérieure et, sur la base de celle-ci et des nouveaux documents reçus ou consultés, a procédé à l'actualisation de l'estimation réalisée par ses soins en 2019 et actualisée une première fois en 2021. Un exemplaire de son rapport a été transmis 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.

Finstoy Real Estate Sàrl ou son représentant certifiant 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.



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

Page 1 de 3

242328

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Noble-Contrée secteur Miège / 1216

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: 6254.6241 Noble-Contrée secteur Miège
No Immeuble: 1216
E-GRID: CH243052023535

Parcelle de dépendance:
Adresse*: LA CRÊTA
No plan*: 8
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 121 m2, mensuration fédérale
Mutation*: 14.05.2008 2008/3895/0/Mieg 6525 Taxes et changement de nature Mut. No 693
Genre de culture*: autre revêtement dur, 53 m2
jardin, 27 m2

Bâtiments*: *habitation, No. bât. 189, 41 m2
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 92'680.-
Taxes bien-fonds*: CHF 2'400.-
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Petitjean Guillaume, 11.07.1988 de Philippe 14.10.2014 2014/5479/0 Avancement d'hoirie

Mentions:

Aucune

Servitudes:

01.11.1989 Not. 46 (C) **Passage pour tous véhicules v.PJ ID.2004/000363**
EREID: CH9774000000099178902
en faveur de B-F Noble-Contrée secteur Miège/1217
en faveur de B-F Noble-Contrée secteur Miège/1220
en faveur de B-F Noble-Contrée secteur Miège/1221
en faveur de B-F Noble-Contrée secteur Miège/1222

01.11.1989 Not. 46 (D) **Passage pour tous véhicules v.PJ ID.2004/000363**
EREID: CH9774000000099178902
à charge de B-F Noble-Contrée secteur Miège/1217
à charge de B-F Noble-Contrée secteur Miège/1220
à charge de B-F Noble-Contrée secteur Miège/1221
à charge de B-F Noble-Contrée secteur Miège/1222

06.10.2015 2015/5355/0 (C) **Passage v.PJ ID.2015/001299**
EREID: CH97740000000147930282
en faveur de B-F Noble-Contrée secteur Miège/1211
en faveur de B-F Noble-Contrée secteur Miège/1212
en faveur de B-F Noble-Contrée secteur Miège/1213
en faveur de B-F Noble-Contrée secteur Miège/1746
en faveur de PPE Noble-Contrée secteur Miège/50099

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Noble-Contrée secteur Miège / 1216

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.

Charges foncières:

Aucune

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

22.03.2023	2023/1527/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 387461-392848 CHF 4'300.00, ID.2023/000770 EREID: CH97740000000285119789 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
06.06.2023	2023/2980/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 391391-384475 CHF 2'300.00, ID.2023/001687 EREID: CH97740000000289126488 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
07.08.2023	2023/4135/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 401229 CHF 900.00, ID.2023/002484 EREID: CH97740000000292191383 en faveur de Office des poursuites et faillites du district de Sierre, Sierre
09.01.2024	2024/87/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 411781 CHF 2'600.00, ID.2024/000121 EREID: CH97740000000300056979 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
15.04.2024	2024/1814/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 409288-401667 CHF 6'900.00, ID.2024/001078 EREID: CH97740000000305938589 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
07.06.2024	2024/2910/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 417741-417767-422633-415764 CHF 9'500.00, ID.2024/001958 EREID: CH97740000000308802885 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre

Droits de gages immobiliers:

03.05.2022	2022/2842/0		Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 180'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2022/000487, Droit de gage individuel. EREID: CH97740000000270269688 Créancier hypothécaire Heiri André Markus, 01.04.1958 de Bierbauer Emile
------------	-------------	--	---

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 24 juin 2024:	Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 24 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.

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Noble-Contrée secteur Miège / 1216

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.

3960 Sierre, le 24 juin 2024, 08:56/sanvui

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

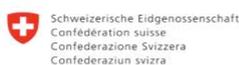


*OP Sierre
F-G. Loye*

T.F.	
RAD. DECL.	
TOTAL	20

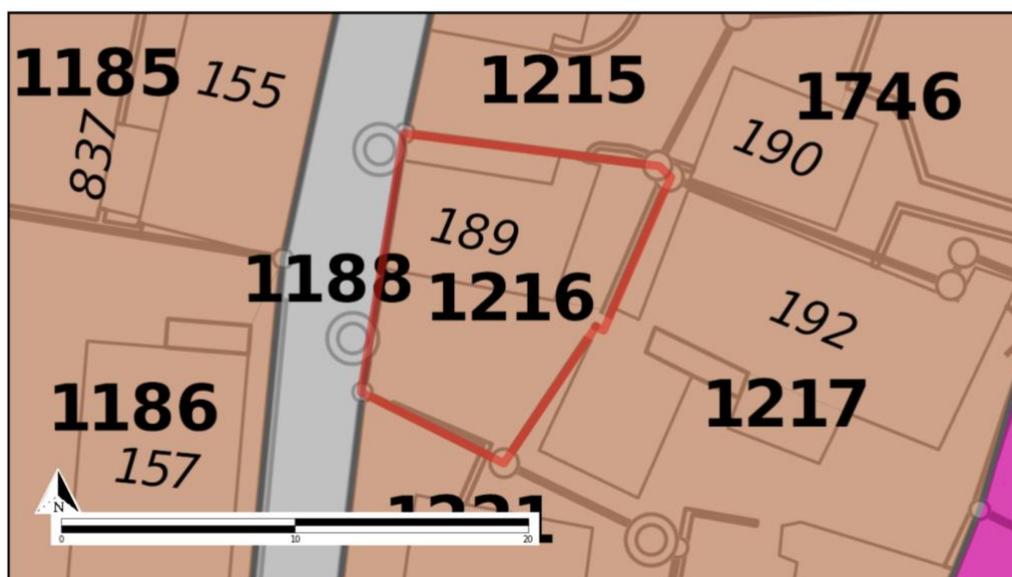
Zone :

La parcelle n° 1216 se trouve en zone à bâtir, zone « centre du village », selon les indications fournies par le site VSGIS pour la Commune de la Noble-Contrée, secteur de Miège.



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

En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Centre du village (1)	121 m ²	100 %

Elle est également située en « zones réservées, ce qui ne l'affecte en rien, en raison du fait qu'elle est bâtie.

Description de la parcelle :

La parcelle forme un polygone irrégulier et est localisée dans le centre du village de Miège, en bordure immédiate de la route communal (Route de la Crettaz)

Accès aisé à l'année.

Terrain bâti, équipé et aménagé. Terrain naturel en pente moyenne à forte en direction de l'Ouest.

Dégagement visuel limité par la proximité des constructions voisines mais bon ensoleillement.

Description de la construction :

Maison villageoise individuelle sur 4 niveaux dont l'origine remonte à 1883 ayant bénéficié de travaux de rénovation intérieure et de rehaussement à une date non précisée.

Construction traditionnelle pour ce type de réalisation avec un soubassement en maçonnerie, la partie supérieure de la construction étant réalisée au moyen de madriers massifs.

Toiture non isolée à deux pans, couverture en tuile, ferblanterie en cuivre.

Du fait de la pente naturelle du terrain, la partie inférieure Est de la construction qui abrite une cave et semi-enterrée.

Le rez-de-chaussée et l'étage abritent un logement de 2 pièces alors qu'un galetas occupe les combles.

Circulation verticale dans le logement par un escalier intérieur en bois.

Chauffage par radiateurs électriques et complément par poêle à bois.

Production d'eau chaude sanitaire par boiler électrique

Menuiseries extérieures en bois avec double vitrage, volet bois.

Aménagements extérieurs avec place de stationnement pavée en béton.

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 sites pollués :

Cette parcelle n'est pas située en zone de danger et elle ne figure pas au cadastre des sites pollués du canton.

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 de la Noble-Contrée, secteur de Miège, 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 semble 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 pourrait être malgré tout 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.

Distribution des pièces :

Sous-sol :
Cave

Rez-de-chaussée :
Entrée directement dans la pièce à vivre équipée avec modeste cuisinette
Toilette
Escalier accès étage

Etage :
Palier, dégagement
Chambre à coucher
Salle de bain avec douche, wc et lavabo

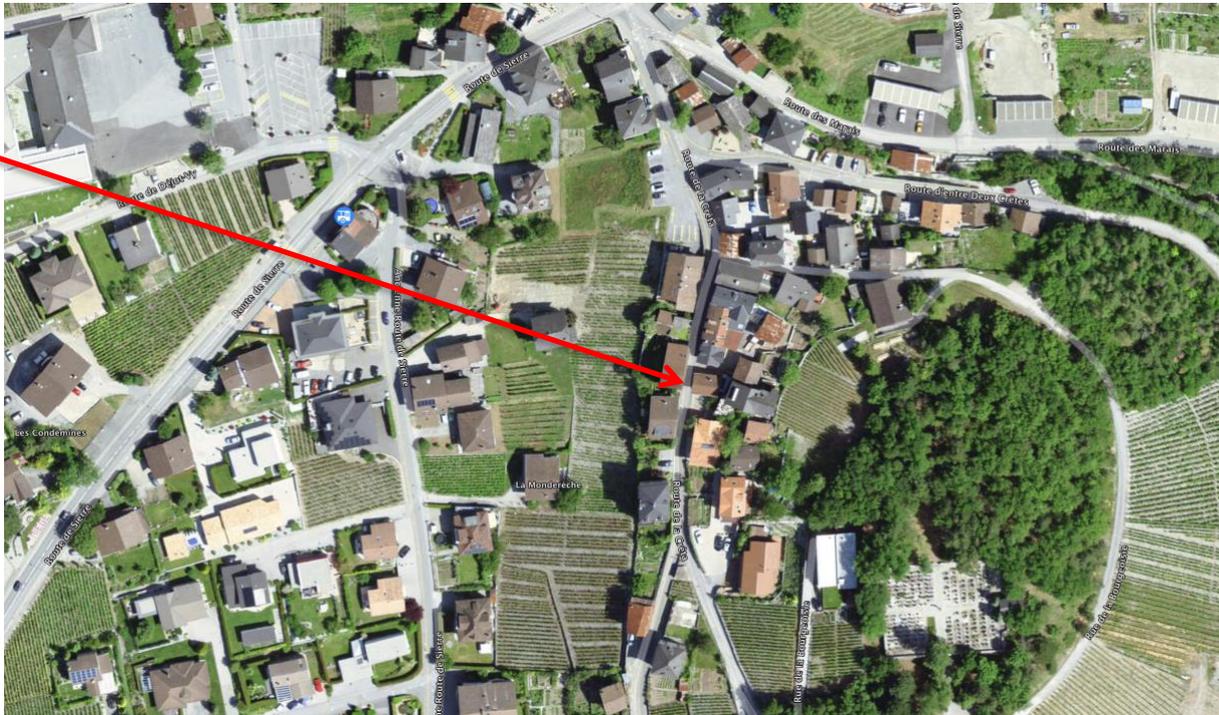
Les surfaces et volumes* :

(*Selon le service technique communal, avec les réserves d'usage)

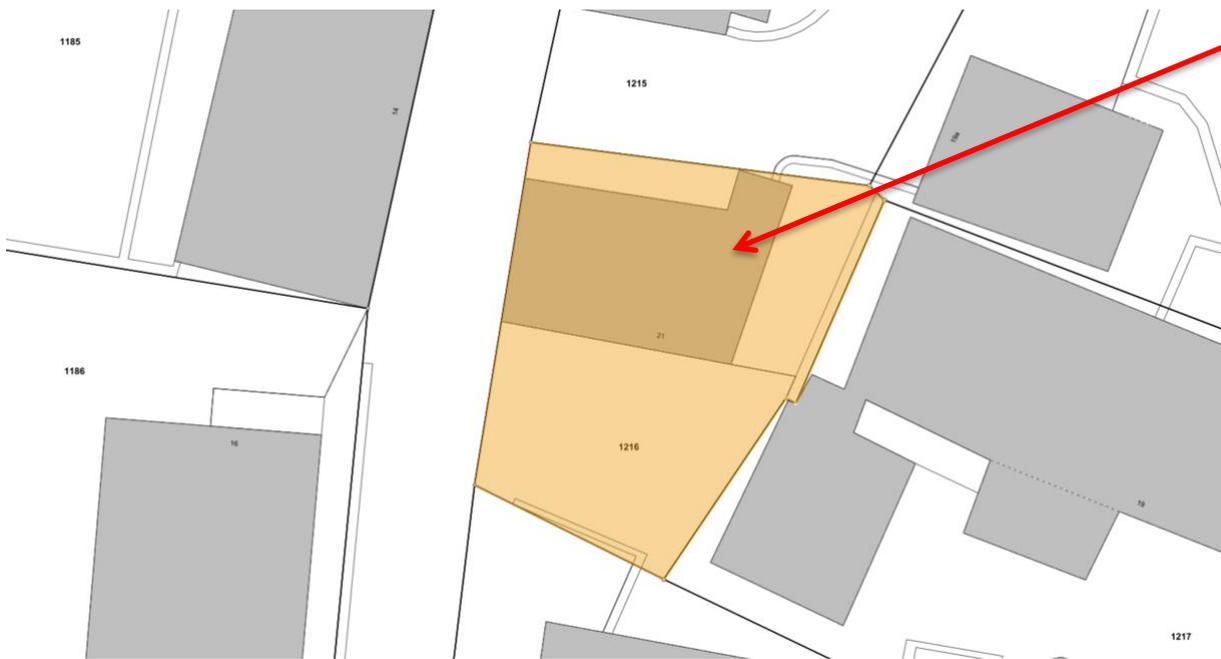
Sous-sol :	
Cave (estimation)	25 m2
Rez-de-chaussée :	
Pièce à vivre	17.8 m2
Toilette	2.0 m2
Escalier accès étage	2.3 m2
Etage :	
Palier, dégagement	3.2 m2
Chambre à coucher	15.6 m2
Salle de bain	3.2 m2
Surface habitable nette	45 m2
Volume (selon autorités)	311 m3

Localisation :

Commune de la Noble-Contrée, secteur de Miège
 Route de la Crettaz 21
 3972 Miège



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeurs cadastrales :

(Extrait du registre foncier daté du 24.06.2024)

Bâtiment	CHF	92'680.-
Bien-fonds	CHF	2'400.-
Total de la valeur cadastrale	CHF	95'080.-

Valeur d'assurance :

Zurich Assurances, police n° 88.000.069.919.371
(sous réserve car non actualisée)

CHF 50'000.-

Valeur intrinsèque (Vi):

Part terrain 121 m2 x CHF 320.-	CHF	38'700.-
Valeur à neuf de la construction CHF 800.- x 311 m3 =	CHF	248'800.-
Détermination du taux (%) de vétusté : Base = Année retenue pour les travaux de rénovation = admis 35 ans Soit :		
Vétusté admise : CHF 248'800.- x 35 % =	%	CHF 87'100.-
Aménagements extérieurs (10%) (CHF 248'800.- x 0.1) =	CHF	24'900.-
Taxes et raccordements (5%) (CHF 248'800.- + 24'900.-) x 0.05 =	CHF	13'700.-
Valeur actuelle du bâti (CHF 248'800.- + CHF 24'900.- + CHF 13'700.-) = CHF 287'000.- CHF 287'000.- - CHF 87'100.- =	CHF	199'900.-
Total valeur intrinsèque CHF 199'900.- + CHF 38'700.- =	CHF	238'000.-

Valeur de rendement :

Revenu locatif annuel net envisageable 45 m2 x CHF 275.- =	CHF	12'375.-
Elaboration du taux de capitalisation :		
Part des fonds propres (FP)		20 %
Part des fonds étrangers (FE)		80 %
Rendement souhaité sur le FP (taux hypothèque 1er rang + 1.5 %)		3.8 %
Taux admis pour les FE (hypothèque 1er rang / 10ans)		2.3 %
Taux moyen des frais financiers		2.6 %
+		
Frais d'exploitation (bas)		0.1 %
Frais d'entretien (bas)		0.5 %
Frais de gestion (bas)		0.1 %
Risque locatif (élevé)		1.0 %
Réserve pour rénovations cycliques (moyen)		0.5 %
Taux de capitalisation retenu :		4.8 %
Soit :		
CHF 12'375.- / 4.8 % =	CHF	257'800.-
Total valeur de rendement	CHF	258'000.-

Valeur pondérée (VP) :

$(1 \times Vr + 1 \times Vi) / 2$ soit :

$(CHF 258'000.- + CHF 238'000.-) / 2 =$ CHF 248'000.-

Valeur comparative :

Aucun objet similaire n'étant actuellement proposé sur le marché, aucune valeur comparative ne peut donc être établie.

Estimation de la valeur vénale :

Sur la base des informations collectées et de la vision locale, 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 sur la base de la valeur pondérée soit :

Parcelle n° 1216
CHF 250'000.-

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.

Actualisée à Uvrier, le 5 août 2024

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



FINSTOY
REAL ESTATE

Photos extérieures 2024



Photos intérieures de 2019

