

Estimation Immobilière

(Avis de valeur)

Appartement + place de parc

Immeuble « Vieux Bisse »

Parcelle n° 8545

COMMUNE DE SIERRE
Rue de Bottire 27A
3960 Sierre



Propriétaire
AMACKER Benedikt

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 –12	Eléments du registre foncier
Page 13	Zone concernée
Page 13	Description de la parcelle
Page 14	Description de la construction
Page 14	Monuments et inventaire
Page 15	Dangers naturels, sites pollués
Page 16	Description des locaux
Page 16	Surfaces et volume
Page 17	Plan
Page 18	Localisation
Page 18	Plan cadastral
Page 19	Valeur cadastrale
Page 19	Valeur d'assurance
Page 19 - 20	Valeur intrinsèque
Page 21	Valeur de rendement
Page 21	Valeur pondérée
Page 21	Valeur comparative
Page 22	Estimation de la valeur vénale (avis de valeur)
Page 22	Remarques
Page 23 - 29	Photos

Mandat :

En date du 19 décembre 2025, l'Office des Poursuites et Faillites de Sierre, représenté par Mr. Dejan DIMIC – Substitut, a mandaté M. 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 (avis de valeur) des PPE n° 22167 et 22159 (22159-10) sises sur la parcelle n° 8545 située sur le territoire de la Commune de Sierre.

En date du 13 janvier 2026, en présence du propriétaire, le mandataire a effectué la visite détaillée des locaux concernés.

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.

Eléments du registre foncier :



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

Page 1 de 3

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 8545

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: 6248 Sierre
No immeuble: 8545
E-GRID: CH373027575292

Parcelle de dépendance:
Adresse*: BOTTIRE
No plan*: 7
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 780 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: place, 290 m2
Bâtiments*: bâtiment locatif a), 285 m2
garage b), 205 m2

Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 1'342'840.-
Taxes bien-fonds*: CHF 34'800.-
Observations*:

Propriété:

PPE Sierre/22159 sur 14/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE 31.01.1985 41635 Modification de PPE
PPE Sierre/22160 sur 1/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE
PPE Sierre/22161 sur 39/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE 06.10.1977 32596 Modification de PPE
PPE Sierre/22162 sur 32/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE 06.10.1977 32596 Modification de PPE
PPE Sierre/22163 sur 32/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE 06.10.1977 32596 Modification de PPE
PPE Sierre/22164 sur 39/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE 06.10.1977 32596 Modification de PPE
PPE Sierre/22165 sur 85/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE
PPE Sierre/22166 sur 55/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE
PPE Sierre/22167 sur 88/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE
PPE Sierre/22168 sur 92/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE 31.01.1985 41635 Modification de PPE
PPE Sierre/22169 sur 58/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE



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

Page 2 de 3

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 8545

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.

Propriété:

PPE Sierre/22170 sur 92/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE 31.01.1985 41635 Modification de PPE
PPE Sierre/22171 sur 107/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE 24.09.1981 37175 Modification de PPE 31.01.1985 41635 Modification de PPE
PPE Sierre/22172 sur 51/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE
PPE Sierre/22173 sur 86/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE 24.09.1981 37175 Modification de PPE 22.09.1983 39894 Modification de PPE 31.01.1985 41635 Modification de PPE
PPE Sierre/22176 sur 20/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE 22.09.1983 39894 Modification de PPE 31.01.1985 41635 Modification de PPE
PPE Sierre/22178 sur 95/1000	02.08.1976 31535 Constitution de PPE 24.09.1981 37175 Modification de PPE 31.01.1985 41635 Modification de PPE
PPE Sierre/22226 sur 10/1000	23.06.1977 32410 Modification de PPE 31.01.1985 41635 Modification de PPE
PPE Sierre/22256 sur 1/1000	06.10.1977 32596 Modification de PPE
PPE Sierre/22257 sur 1/1000	06.10.1977 32596 Modification de PPE
PPE Sierre/22258 sur 1/1000	06.10.1977 32596 Modification de PPE
PPE Sierre/22259 sur 1/1000	06.10.1977 32596 Modification de PPE

Mentions:

02.08.1976 31535	Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 CC) v.PJ ID.2007/000752 EREID: CH97740000000099566600	18.05.1977 32345 Modification 23.06.1977 32410 Modification 24.09.1981 37175 Modification
02.08.1976 31535	**Constitution d'une PPE avant la construction du bâtiment (art. 33c ORF) v.PJ ID.2007/000753 EREID: CH97740000000099222888	
31.07.2019 2019/4115/0 (C)	Administrateur de la propriété par étages (art. 962a ch. 5 CC) v.PJ ID.2019/002432 EREID: CH97740000000214000063 en faveur de Genoud Jacques Henri, 10.03.1966 de Roger André	



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

Page 3 de 3

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 8545

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:

30.12.1959 14407	(C)	Restriction au droit de construire v.PJ / Interdiction de bâtir ID.2007/000079 EREID: CH97740000000100930776 en faveur de Sierre, Commune municipale, Sierre (IDE: CHE-114.852.300)	11.11.1975 30941 Report Mut. 4270
20.07.1961 16321	(C)	Restriction au droit de construire v.PJ ID.2007/000081 EREID: CH97740000000100930675 en faveur de Sierre, Commune municipale, Sierre (IDE: CHE-114.852.300)	11.11.1975 30941 Report
18.03.1974 29187	(D)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2007/000080 EREID: CH97740000000100054167 à charge de B-F Sierre/1186	11.11.1975 30941 Report Mut. 4270 21.04.2011 2011/3064/0/Sier 87679 Report
02.08.1976 31535	(C)	Utilisation v.PJ / Citerne ID.2007/000082 EREID: CH97740000000101250873 en faveur de B-F Sierre/1193	

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

Droits de gages immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 12 décembre 2025: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 12 décembre 2025: 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 12 décembre 2025, 09:22/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



OP à Sierre
D. Dimic

T.F.	
RAD.	
DECL.	
TOTAL	351



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

Page 1 de 2

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sierre / 22159

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: 6248 Sierre
No immeuble: 22159
E-GRID: CH613050520342

Immeuble de base: B-F Sierre/8545
Valeur de la part: 14/1000
Droit exclusif sur: sous-sol : garage No 15
Parcelle de dépendance:
No parcelle*: Selon le registre foncier
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*:
Taxes bien-fonds*:
Observations*:

Propriété:

COP Sierre/22159-1 sur 1/14
COP Sierre/22159-2 sur 1/14
COP Sierre/22159-3 sur 1/14
COP Sierre/22159-4 sur 1/14
COP Sierre/22159-5 sur 1/14
COP Sierre/22159-6 sur 1/14
COP Sierre/22159-7 sur 1/14
COP Sierre/22159-8 sur 1/14
COP Sierre/22159-9 sur 1/14
COP Sierre/22159-10 sur 1/14
COP Sierre/22159-11 sur 1/14
COP Sierre/22159-12 sur 1/14
COP Sierre/22159-13 sur 1/14
COP Sierre/22159-14 sur 1/14

Mentions:

Aucune



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

Page 2 de 2

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sierre / 22159

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

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

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

Droits de gages immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 12 décembre 2025: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 12 décembre 2025: 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 12 décembre 2025, 09:22/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



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

Page 1 de 2

254259

Extrait du registre foncier

Part de copropriété Sierre / 22159-10

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: 6248 Sierre
No immeuble: 22159-10
E-GRID: CH700330605252

Immeuble de base: PPE Sierre/22159
Valeur de la part: 1/14
Parcelle de dépendance:
No parcelle*: Selon le registre foncier
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*:
Taxes bien-fonds*:
Observations*: place de parc lettre o

Propriété:

Propriété individuelle
Amacker Benedikt Josef, 19.03.1971 de Ulrich 21.08.2019 2019/4459/0 Partage successoral

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

21.10.1976 31757 Suppression d'un droit de préemption légal (art. 681b CC) v.PJ ID.2007/005356
EREID: CH9774000000098864596
28.10.2025 2025/6041/0 (C) Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ / pte
No 450152 CHF 230'000.00, ID.2025/003370
EREID: CH97740000000336338284
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,
Sierre

Droits de gages immobiliers:

08.09.2003 73999 Rang 1, Cédula hypothécaire sur papier au porteur, 21.08.2019 2019/4459/0
CHF 195'000.-, Intérêt max. 10%, ID.2008/000238, Droit de Reprise de dettes
gage collectif avec Sierre/22167.
EREID: CH97740000000121043168



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

Page 2 de 2

Extrait du registre foncier

Part de copropriété Sierre / 22159-10

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.*

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 12 décembre 2025: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 12 décembre 2025: 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 12 décembre 2025, 09:22/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



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

Page 1 de 2

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sierre / 22167

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: 6248 Sierre
No immeuble: 22167
E-GRID: CH573011895272

Immeuble de base: B-F Sierre/8545
Valeur de la part: 88/1000
Droit exclusif sur: sous-sol : cave N° 5
rez-de-chaussée : appartement N° 28

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

Propriété:

Propriété individuelle
Amacker Benedikt Josef, 19.03.1971 de Ulrich 21.08.2019 2019/4459/0 Partage successoral

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

28.10.2025 2025/6041/0 (C) Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ / pte
No 450152 CHF 230'000.00, ID.2025/003370
EREID: CH97740000000336338284
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,
Sierre

Droits de gages immobiliers:

08.09.2003 73999	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 195'000.-, Intérêt max. 10%, ID.2008/000238, Droit de gage collectif avec Sierre/22159-10. EREID: CH97740000000121043168	21.08.2019 2019/4459/0 Reprise de dettes
21.07.2008 82681	Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur,	21.08.2019 2019/4459/0



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

Page 2 de 2

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sierre / 22167

Tenue du registre foncier:
Mensuration officielle:

fédérale
fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

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

Droits de gages immobiliers:

CHF 55'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2008/003197, Droit de Reprise de dettes
profiter des cases libres, Droit de gage individuel.
EREID: CH9774000000120568886

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 12 décembre 2025: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 12 décembre 2025: Aucune

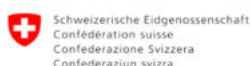
L'introduction informatisée a entraîné une uniformisation des mots clés en ce qui concerne les servitudes, les droits de gage, les mentions et les annotations. Les mots clés modifiés textuellement ne provoquent pas de modification matérielle du contenu des inscriptions. Demeurent réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.

3960 Sierre, le 12 décembre 2025, 09:22/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

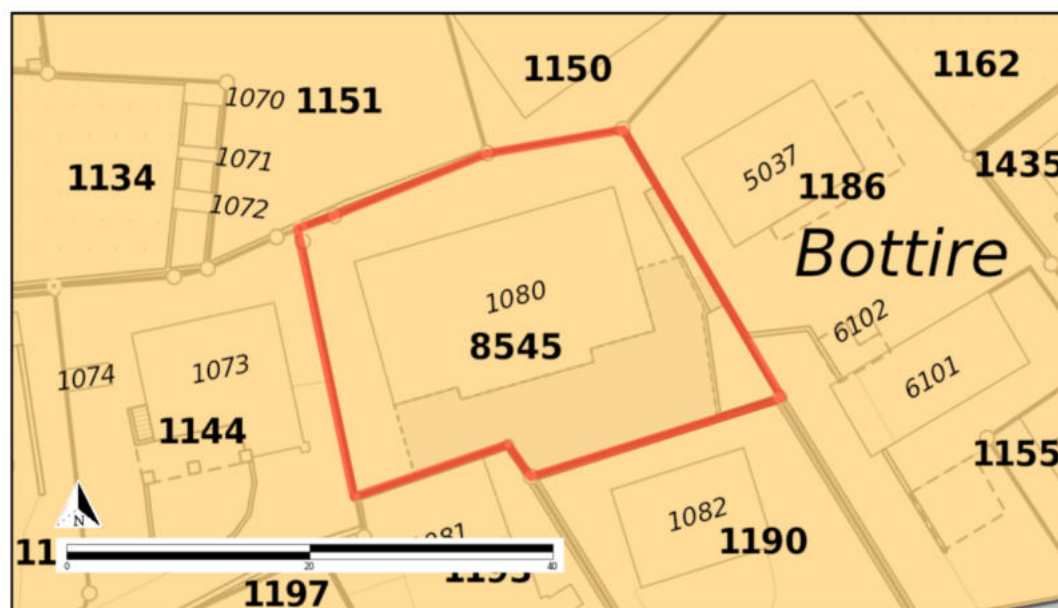
Zone concernée :


Le parcelle n° 8545 d'une surface totale de 784 m² se trouve en zone constructible de faible densité (3) selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la commune de Sierre.



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

En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 FAIBLE-DENSITE (3)	784 m ²	100.0 %

Description de la parcelle :

La parcelle n° 8545, forme un polygone irrégulier à base trapézoïdale.

Elle est bâtie, équipée et aménagée et est située en seconde ligne Nord de la route communale de Bottire à une altitude de 553 m/sm.

Le centre-ville de Sierre se trouve à au Sud-ouest à environ quinze minutes à 15 à pied.

Terrain naturel à très forte pente en direction du Sud – Est.

Secteur bien ensoleillé avec toutefois peu de dégagement visuel en raison de la proximité des constructions voisines.

Secteur densifié et constitué majoritairement d'immeubles résidentiels plurifamiliaux.

Transports publics à proximité, commerces, banques au centre-ville.

Description de la construction :

Construction traditionnelle pour cet immeuble comportant 6 niveaux

Le rez-de-chaussée inférieur abrite un garage avec 14 places de parc, les locaux techniques, les caves et les locaux de services.

Le rez-de-chaussée supérieur et les étages abritent 13 logements.

Construction massive de 1976 en maçonnerie et en béton armé, isolée intérieurement pour les parties habitées, selon les critères de la période de réalisation.

Toiture probablement partiellement isolée (dito ci-avant) à deux pans coupés, réalisée avec une charpente en bois et une couverture en tuile et une ferblanterie en acier.

Distribution verticale par une cage d'escalier intérieure avec ascenseur (récent).

Le bâtiment dispose de deux entrées situées respectivement au rez-de-chaussée inférieure (passage par le garage 1^{er} étage sur la façade Nord- Nord-ouest.

Chauffage individuel par radiateurs électrique.

Les aménagements extérieurs sont essentiellement constitués de zones de circulation et d'escaliers avec une terrasse accessible sur la toiture plate du garage.

Aucun défaut majeur n'a été constaté ou signalé sur la construction lors de la visite. L'immeuble fait l'objet d'un entretien qualifiable de minimaliste.

Monuments historiques, inventaire :

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

Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

Cette parcelle n'est pas située en zone de danger, ni 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.

La probabilité d'un risque de dépassement du seuil admissible de 300Bq/m³ pour la localisation concernée est estimé à 3% avec un indice de confiance faible.

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 fort probable dans la construction dont il est question.

Dans le cadre d'une rénovation ou d'une déconstruction, un diagnostic amiante pourrait 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.

Description des locaux :

Appartement de 4,5 pièces, traversant et d'angle avec une orientation Nord – Sud et situé au 1^{er} étage, correspondant au 3^{ème} niveau.

Entrée avec un couloir et placards distribuant sur :

Toilette visiteur

Chambre enfant 1 orientation Nord

Chambre enfant 2 orientation Nord

Chambre parents orientation Est

Salle de bain avec baignoire, wc, lavabo et lave-linge

Cuisine agencée et équipée*

Salon-séjour, salle à manger avec accès balcon Sud

*La cuisine est agencée d'un meuble en bois stratifié constitué de 5 éléments hauts et bas, équipée avec une cuisinière électrique, un plan de travail avec plonge et égouttoir en inox, un mitigeur, un frigo, un lave-vaisselle et une hotte de ventilation, l'entre meuble est en carrelage.

Les menuiseries intérieures sont en bois vernis tout comme les menuiseries extérieures qui sont équipées de vitrages isolants datant de l'époque de la réalisation de l'immeuble.

Fermetures solaires avec des stores à rouleaux en aluminium à commandes manuelle à sangle.

Les matériaux de finitions sont pour les sols des carrelages ou des parquets stratifiés, les murs sont crépis et peints, ceux de la salle de bain et du WC sont en carrelage.

Chauffage électrique individuel.

Ce logement est dans son état d'origine et seuls les sols des chambres et du salon ont été refaits (parquet stratifié) les peintures murales ont été rafraichies. Une rénovation intégrale s'avèrerait toutefois nécessaire.

Ce logement dispose dans l'immeuble d'une cave et d'une place de parc dans le garage.

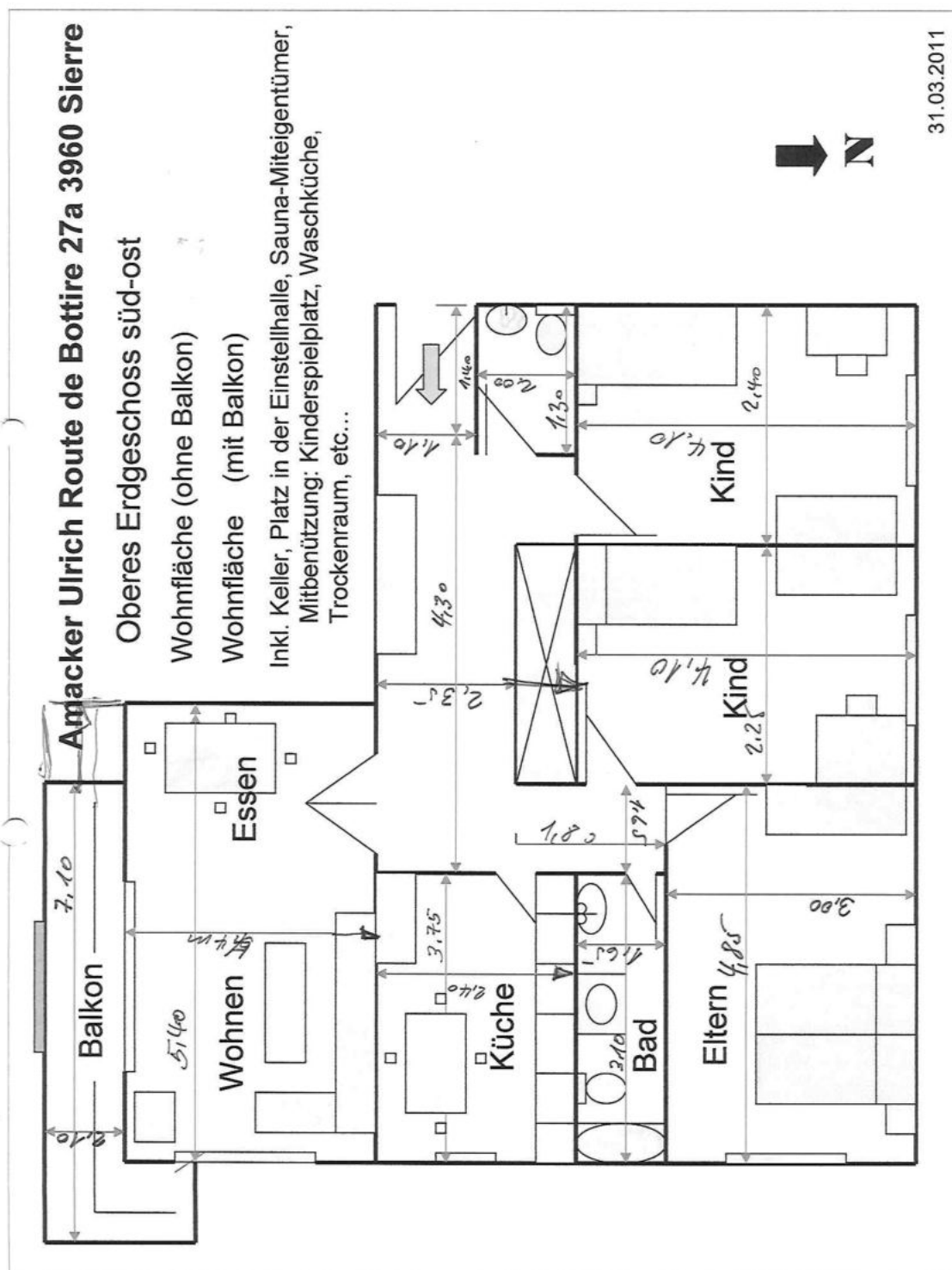
En raison de sa position légèrement dominante, le logement bénéficie d'un bon ensoleillement et d'un dégagement visuel acceptable malgré la proximité des constructions environnantes.

Surfaces et volume :

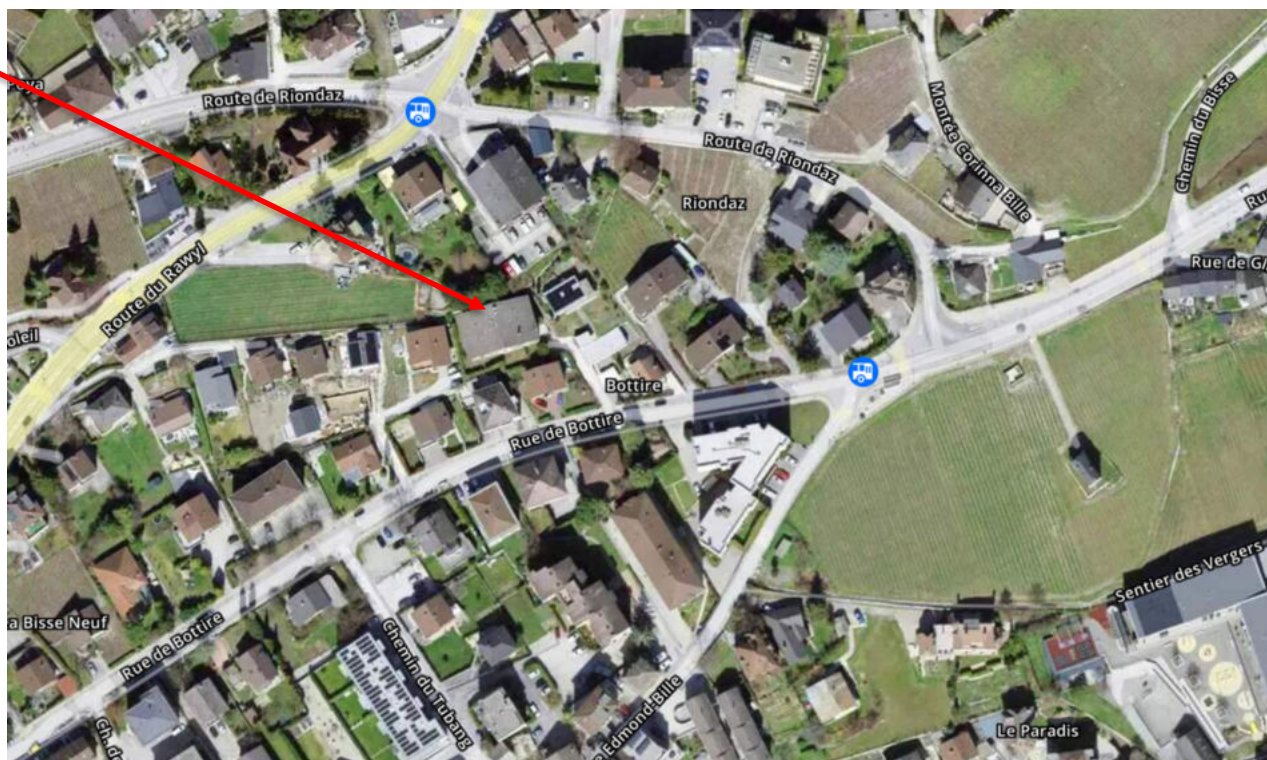
(Sur la base du plan remis)

Entrée, couloir :	13.4 m2
Toilette visiteur	2.6 m2
Chambre enfant 1 orientation Nord	9.9 m2
Chambre enfant 2 orientation Nord	9.2 m2
Chambre parents orientation Est	14.6 m2
Salle de bain avec baignoire, wc, lavabo et lave-linge	5.1 m2
Cuisine agencée et équipée*	7.4 m2
Salon-séjour, salle à manger avec accès balcon Sud	21.6 m2
Surface du balcon	15 m2
Surface habitable (hors balcon)	84 m2
Surface brute estimée	90 m2
Surface PPE estimée (1/2 balcon inclus) (90 m2 x 1.1) + (15 m2 / 2) =	107 m2
Volume estimé : (99 m2 x 3.5) + (15 m2 x 1.0) =	360 m3

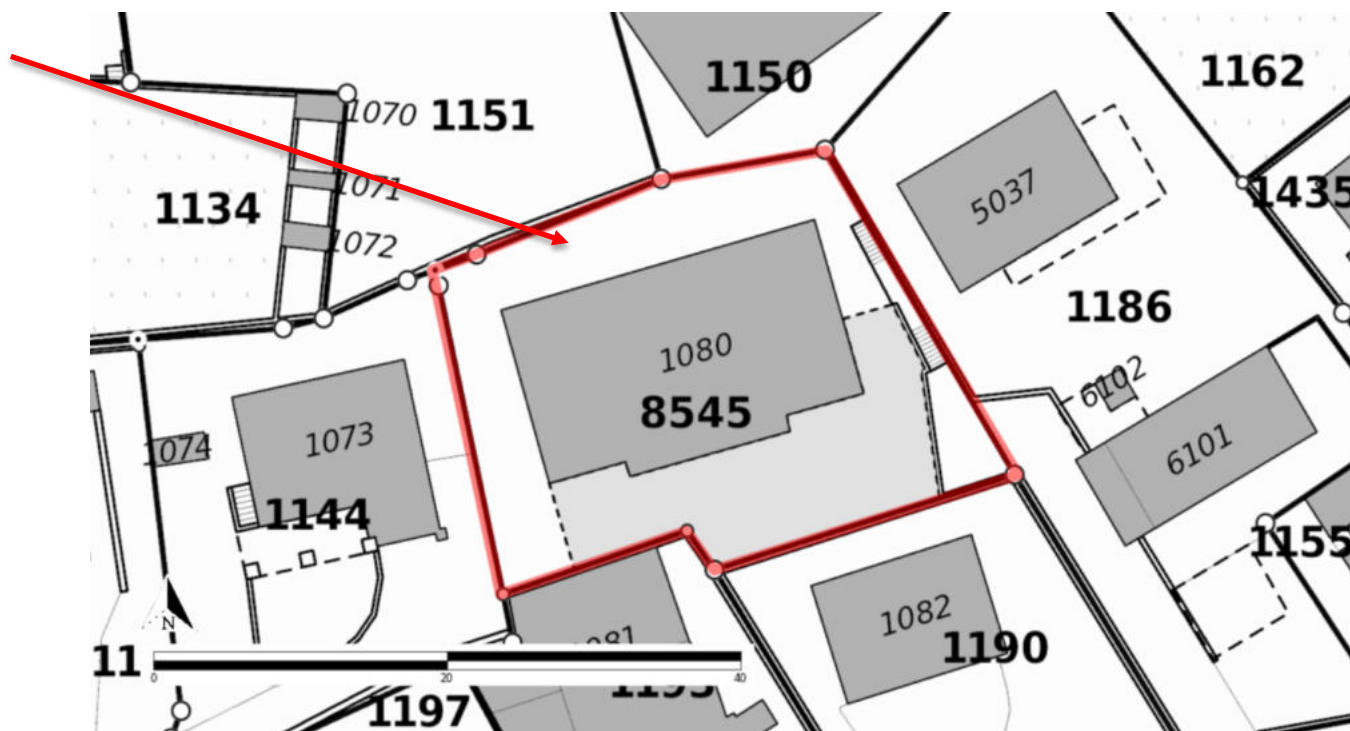
Plan du logement :



Localisation :
Commune de Sierre
Rue de Bottire 23A
3960 Sierre



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale pour le lot concerné (89 / 1'000) :

Bâtiments	CHF	119'500.-
Biens-fonds	CHF	3'097.-

Total valeur cadastrale	CHF	122'597.-
--------------------------------	------------	------------------

Valeur d'assurance (Va) pour le lot concerné (89 / 1'000) :

Bâloise Assurance SA

« Police » n° 1286.920.317/1 (Modif. du contrat 70/1.464.768)

(Indice 2019 = 1'036.8)	CHF	287'500.-
-------------------------	-----	-----------

Détermination de la valeur intrinsèque de l'appartement (Vi) :

Valeur intrinsèque de la part construction :

Valeur à neuf pour une réalisation similaire = CHF 800 / m3

Volume considéré = 360 m3

Soit :

CHF 800.- x 360 m3 =	CHF	288'000.-
----------------------	-----	-----------

Aménagements extérieurs taxes et raccordements (en bloc)	CHF	15'000.-
--	-----	----------

Vétusté et obsolescence :

Détermination du taux (1% / an)

Base = Années retenue = 1976 soit 50 ans

Soit :

CHF 288'000.- x 50% =	%	CHF	144'000.-
-----------------------	---	-----	-----------

Place de parc	CHF	35'000.-
---------------	-----	----------

Valeur à neuf de la part construction

CHF 288'000 + CHF 15'000.- + CHF 35'000.- =	CHF	338'000.-
---	-----	-----------

Valeur actuelle de la part construction

CHF 338'000.- - CHF 144'000.- =	CHF	194'000.-
---------------------------------	-----	-----------

Détermination de la 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	4.5
Affectation	3.5
Situation d'habitation	4.0
Accessibilité	5.0
Situation du marché	3.0

La note obtenue est de 20.0 soit une moyenne de 4.0 correspondants à un taux de 33 %
(cf. pg 403 de l'ouvrage mentionné ci-dessus)

soit:

CHF 338'000.- x 33 % =	CHF	112'000.-
------------------------	-----	-----------

Valeur intrinsèque :

Part du bâti	CHF	194'000.-
Terrain	CHF	112'000.-

Total valeur intrinsèque	CHF	306'000.-
---------------------------------	------------	------------------

Valeur de rendement (Vr) :

Revenu locatif net envisageable

Frais accessoires à la charge du locataire

CHF 1'600.- x 12 = CHF 19'200.-

Place de parc

CHF 120.- x 12 = CHF 1'440.-

Revenu total envisageable CHF 20'640.-

Frais d'exploitation (à charge du propriétaire) :

CHF 20'640.- x 20 % = % CHF 4'120.-

Revenu net considéré

CHF 20'640.- - CHF 4'120.- = CHF 16'520.-

Elaboration du taux de capitalisation (objet de rendement) :

Part des fonds propres (FP) 40%

Part des fonds étrangers (FE) 60%

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 2.4 %

Risque locatif 1.0 %

Total 3.4%

Soit :

CHF 16'520.- / 3.4% = CHF 485'900.-

Investissement (rénovation totale) pour mise en location soit :

CHF 1500.- x 107 m2 = % CHF 160'500.-

Total valeur de rendement (Vr) arrondi CHF 325'400.-

Valeur pondérée (Vp)

$(2 \times V_i + V_r) / 3 = (CHF\ 306'000.- \times 2) + CHF\ 325'000.- = CHF\ 937'000.-$

CHF 937'000 / 3 = CHF 312'000.-

Valeur comparative :

Un appartement (rénové) sis dans l'immeuble est actuellement mis en vente. Les indicateurs statistiques donnent actuellement un prix médiant pour Sierre à CHF 5'300.- / m2 pour des objets neufs.

Sur la base de la valeur intrinsèque du logement (CHF 274'000.-) le prix du m2 pour l'objet dans son état actuel correspond à CHF 2'530.- /m2 (CHF 271'000.- / 107 m2).

En prenant en considération le taux de vétusté admis (50%) le prix du m2 théorique serait donc de CHF 5'065.-, correspondant aux données statistiques actuelles.

Estimation des valeurs vénale (avis de valeur) :

Sur la base de la visite effectuée, en prenant en considération les éléments mentionnés ci-dessus ainsi que les paramètres macro et micro économiques, la bonne tenue du marché local, je considère que la valeur vénale peut être fixée sur la base de la valeur pondérée et arrêté à :

Parcelle n° 8545
PPE n° 22167 (88/1'000)
+
PPE n° 22159
Part de copropriété 22159-10 (1/14 de 14/1'000)
CHF 315'000.-

Remarques :

L'administration de la PPE est assurée par j. ge. Conseil Fiduciaire (Mr. Jacques Genoud) à 3960 Sierre. Les charges de PPE pour le lot analysé ont été pour l'exercice du 01.07 2024 au 20.06.2025 de CHF 4'623.-

Le fonds de rénovation disposait au 3.06.2025 d'un capital de CHF 170'960.-

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 16.01.2026

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













