

Estimation Immobilière

(Avis de valeur)

Appartement de 4,5 pièces en PPE

+

Garage + Cave + Galetas

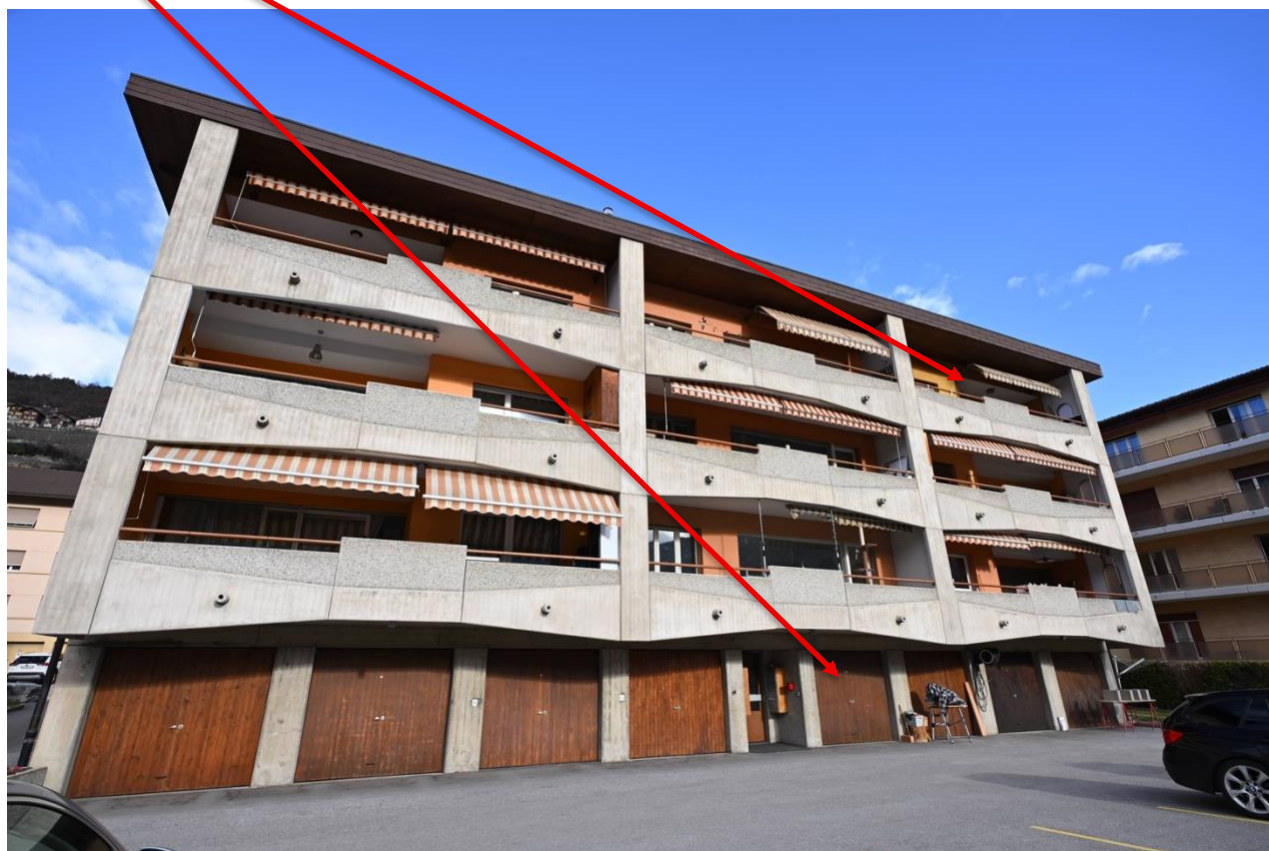
Immeuble « Les Castors »

Parcelle n° 13339

Commune de Sierre

Rue de Plantassage 8

3976 Noës



Propriétaire
ASANOSKI Zuljalj

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 – 14	Eléments du cadastre et du registre foncier
Page 15	Zone concernée
Page 16	Description de la parcelle
Page 16	Description de la construction
Page 16	Monuments et inventaire
Page 17	Dangers naturels, sites pollués
Page 18	Description des locaux
Page 18	Surfaces et volume
Page 19	Localisation
Page 19	Plan cadastral
Page 20	Valeur cadastrale
Page 20	Valeur d'assurance
Page 20 - 21	Valeur intrinsèque
Page 22	Valeur de rendement
Page 22	Valeur pondérée
Page 16	Valeur comparative
Page 23	Estimation de la valeur vénale (avis de valeur)
Page 23	Remarques
Page 24 - 30	Photos

Mandat :

En date du 4 novembre 2025, l'Office des Poursuites et Faillites de Sierre, représenté par Mr. Fernand-Guy LOYE, 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° 25306 et 25319, sises sur la parcelle n° 13339 sur le territoire de la Commune de Sierre à Noës.

En date du 24 février 2026, en présence du propriétaire le mandataire a effectué la visite des locaux concernés qui a remis au mandant un exemplaire du présent rapport.

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 certifient 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 5

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 13339

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: 13339
E-GRID: CH700430965214

Parcelle de dépendance:
Adresse*: NOES
No plan*: 122
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 1'484 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: place, 832 m2
Bâtiments*: bâtiment a), 325 m2
garage b), 320 m2
* couvert de bus c), 7 m2

Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 15'000.-
Taxes bien-fonds*: CHF 74'880.-
Observations*:

Propriété:

PPE Sierre/25291 sur 40/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 08.05.2000 68052 Modification de PPE 08.05.2000 68055 Modification de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25293 sur 30/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25294 sur 8/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25296 sur 8/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25297 sur 17/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 21.01.1998 64368 Modification de PPE 08.05.2000 68055 Modification de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25298 sur 17/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 08.05.2000 68052 Modification de PPE 08.05.2000 68055 Modification de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25299 sur 8/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 13339

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.

Propriété:

PPE Sierre/25300 sur 8/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25302 sur 18/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE 21.12.2006 80007 Modification de PPE
PPE Sierre/25303 sur 9/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25304 sur 9/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25305 sur 9/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25306 sur 9/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25307 sur 9/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25308 sur 9/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25309 sur 9/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25310 sur 9/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25311 sur 99/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25312 sur 55/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25313 sur 99/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25314 sur 99/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE
PPE Sierre/25315 sur 55/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE 06.05.2015 2015/2410/0 Modification de PPE
PPE Sierre/25316 sur 99/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE 16.07.2003 73690 Modification de PPE 06.05.2015 2015/2410/0 Modification de PPE
PPE Sierre/25317 sur 99/1000	10.09.1985 15039 Constitution de PPE

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 13339

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:

16.07.2003 73690	(C)	EREID: CH9774000000100937581 en faveur de Zwimpfer René, 09.03.1947 de Alphonse, Zwimpfer Suzanne née Bruchez	
		Utilisation de place de parc v.PJ / place de parc lettre e ID.2007/003810	
		EREID: CH9774000000100937480 en faveur de Pontes Cristofe, 23.01.1991 de José Manuel	23.06.2023 2023/3373/0 Achat
16.07.2003 73690	(C)	Utilisation de place de parc v.PJ / place de parc lettre f ID.2007/003811	
		EREID: CH9774000000100937379 en faveur de Da Silva Gomes Maria de Fátima, 20.12.1963 de Jorge Gomes	04.08.2005 77621 Modification 04.08.2005 77628 Modification
16.07.2003 73690	(C)	Utilisation de place de parc v.PJ / place de parc lettre g ID.2007/003812	
		EREID: CH9774000000100937278 en faveur de Rey Maria Marcelle, 22.05.1945 de Roger	25.03.2024 2024/1415/0 Achat
16.07.2003 73690	(C)	Utilisation de place de parc v.PJ / place de parc lettre h ID.2007/003813	
		EREID: CH9774000000100937177 en faveur de Sallé Sébastien Patrick, 21.10.1980 de Patrick Jean	11.10.2007 81279 Modification
16.07.2003 73690	(C)	Utilisation de place de parc v.PJ / place de parc lettre i ID.2007/003814	
		EREID: CH9774000000100937076 en faveur de Asanoski Zuljalj, 09.06.1959 de Akija, Asanoski Fatima née Zolota	

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 31 octobre 2025: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 31 octobre 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.

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 13339

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 31 octobre 2025, 09:34/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



OP à Sierre

T.F.	
RAD. DECL.	
TOTAL	55.-

F.-G. Loye



Extrait du registre foncier

253737

Propriété par étages Sierre / 25306

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: 25306
E-GRID: CH860652307893

Immeuble de base: B-F Sierre/13339
Valeur de la part: 9/1000
Droit exclusif sur: rez inférieur : garage No 34
Parcelle de dépendance:
No parcelle*: Selon le registre foncier
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 0.-
Taxes bien-fonds*: CHF 0.-
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Asanoski Zuljalj, 09.06.1959 de Akija 06.10.1992 54518 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

19.09.2024 2024/4832/0 (C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 428585 CHF 500.00,
ID.2024/004190
EREID: CH97740000000314370175
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,
Sierre

17.12.2024 2024/6549/0 (C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 432396-437430-
437523 CHF 3'600.00, ID.2024/005261
EREID: CH97740000000321228074
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,
Sierre

04.03.2025 2025/1330/0 (C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 442916 CHF 1'500.00,
ID.2025/000850
EREID: CH97740000000325725686
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,



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

Page 3 de 3

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sierre / 25306

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 du géomètre jusqu'au 31 octobre 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 31 octobre 2025, 09:34/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



Extrait du registre foncier 25319

Propriété par étages Sierre / 25319

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: 25319
E-GRID: CH483352301283

Immeuble de base: B-F Sierre/13339
Valeur de la part: 99/1000
Droit exclusif sur: rez inférieur : cave No 28
3ème étage : appartement No 47
combles : galetas No 53

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

Propriété:

Propriété individuelle
Asanoski Zuljalj, 09.06.1959 de Akija 06.10.1992 54518 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

- 19.09.2024 2024/4832/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 428585** CHF 500.00, ID.2024/004190
EREID: CH97740000000314370175
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
- 17.12.2024 2024/6549/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 432396-437430-437523** CHF 3'600.00, ID.2024/005261
EREID: CH97740000000321228074
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
- 04.03.2025 2025/1330/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 442916** CHF 1'500.00, ID.2025/000850

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sierre / 25319

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.

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

01.05.2025	2025/2518/0	(C)	EREID: CH9774000000325725686 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 444987 CHF 220.00, ID.2025/001699
07.08.2025	2025/4515/0	(C)	EREID: CH9774000000328509285 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 451466-453421- 453419-454496-454478-451501-451767-454994-454747 CHF 5'700.00, ID.2025/002713
07.10.2025	2025/5648/0	(C)	EREID: CH9774000000332685790 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 456816-458196 CHF 750.00, ID.2025/003185 EREID: CH9774000000335357183 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre

Droits de gages immobiliers:

10.09.1985	15073	Rang 1, Hypothèque nominative, CHF 201'600.-, HM, ID.2008/002685, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000120330065 * Créancier : Banque Cantonale du Valais, Sion	06.10.1992 54520 Parité de rang
10.09.1985	15074	Rang 1, Hypothèque nominative, CHF 33'600.-, HM, ID.2008/002686, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000120330166 * Créancier : Banque Cantonale du Valais, Sion	06.10.1992 54520 Parité de rang
06.10.1992	54519	Rang 1, Hypothèque nominative, CHF 21'600.-, HM, ID.2008/002682, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec Sierre/25306. EREID: CH9774000000120329780 * Créancier hypothécaire Banque Cantonale du Valais, Sion (IDE: CHE-105.845.241)	06.10.1992 54520 Parité de rang
01.04.1993	55466	Rang 2, Hypothèque au porteur, CHF 121'000.-, Intérêt max. 10% , ID.2008/002684, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec Sierre/25306. EREID: CH9774000000120329982	22.07.2009 2009/5960/0/Sier 84713 Radiation mention Porteur
04.07.2014	2014/3692/0	Rang 3, Cédule hypothécaire de registre, CHF 80'000.-, Intérêt max. 5% , ID.2014/000532, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec Sierre/25306. EREID: CH9774000000132159380 Créancier hypothécaire Sierre, Commune municipale, Sierre (IDE: CHE-114.852.300)	
11.04.2022	2022/2388/0	Rang 4, Cédule hypothécaire de registre, CHF 121'500.-, Intérêt max. 5% , ID.2022/000417, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec Sierre/25306. EREID: CH9774000000269322888	

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sierre / 25319

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.*

Droits de gages immobiliers:

Créancier hypothécaire Sierre, Commune municipale, Sierre
(IDE: CHE-114.852.300)

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 31 octobre 2025: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 31 octobre 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.

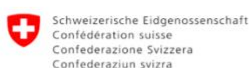
3960 Sierre, le 31 octobre 2025, 09:34/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



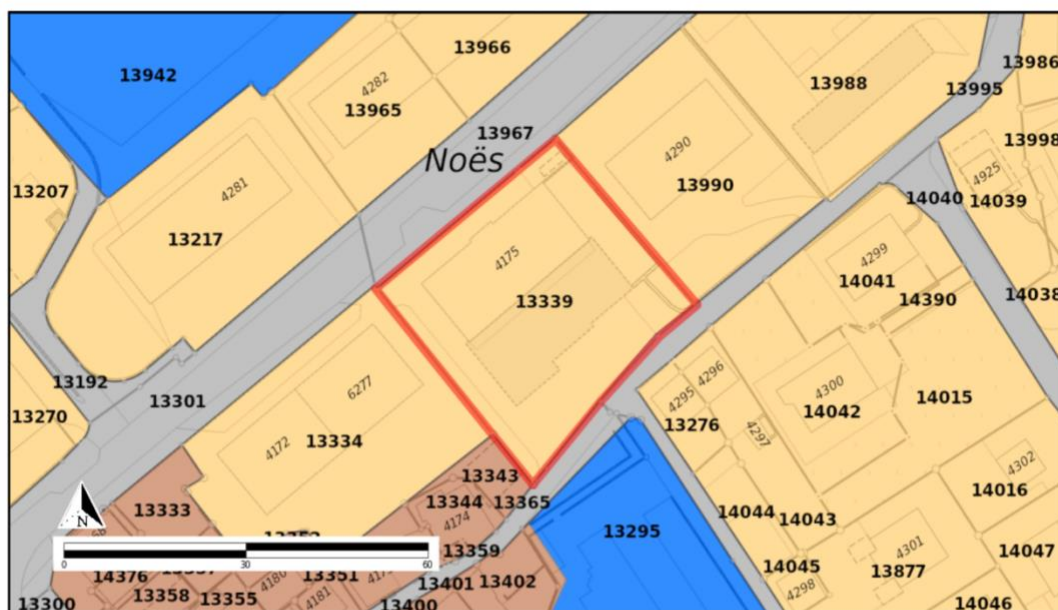
Zone concernée :



Le parcelle n° 13339 d'une surface totale de 1'483 m² se trouve en zone constructible, zone de moyenne densité (3) indice 0.7 pour 1'473 m² et en zone de transport à l'intérieure des zones à bâtir pour 10 m² (51) selon les informations contenues sur le site VSGIS la Commune de Sierre.



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

En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Zone de transport à l'intérieur des zones à bâtir (51)	10 m ²	0.6 %
	 MOYENNE-DENSITE (3)	1473 m ²	99.3 %

Description de la parcelle :

La parcelle n° 13339 forme un polygone irrégulier à base trapézoïdale.
Elle est bâtie, équipée et aménagée et est située en première ligne Sud-est de la route communal de Plantassage au centre du village de Noës, à 3km au Sud – ouest du centre-Ville de Sierre
Terrain naturel en pente en direction du Sud-est, bon dégagement visuel, très bon ensoleillement.
Secteur constitué essentiellement de petits immeubles plurifamiliaux.
Transports publics, accès autoroutier, centres commerciaux et hard discounters à proximité.

Description de la construction :

Construction de 5 niveaux destinée uniquement à l'habitat.
Le bâtiment construit en 1985 comportant un sous-sol semi-enterré sur sa partie Nord-ouest en raison de la pente naturelle du terrain et abritant des garages individuels, les locaux techniques et de services et les caves. On trouve du 1^{er} étage (rez-de-chaussée supérieur) au 3^{ème} étages, trois logements par niveaux alors que le comble abrite des galetas.

Construction massive de 1985 en maçonnerie et en béton, isolée intérieurement pour les parties habitées, selon les critères de la période de réalisation.

Toiture isolée à deux pans coupés, réalisée avec une charpente en bois et une couverture en ardoises d'Eternit. La ferblanterie est en cuivre.

Distribution verticale par une cage d'escalier vitrée, avec ascenseur.

Production de chaleur et eau chaude sanitaire par une chaudière à gaz (selon informations de l'administrateur de l'immeuble moins de 10 ans).

Les aménagements extérieurs sont constitués essentiellement de zone de circulation goudronnées.

Cet immeuble nécessitera à moyen terme des travaux de rénovations extérieurs.

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.

Le risque de présence de radon dans le sol est considéré par l'OFSP comme moyen pour la Commune de Sierre 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 probable dans la construction dont il est question.

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

Description des locaux :

Appartement traversant et d'angle de 4,5 pièces situé au 4^{ème} niveau, correspondant au 3^{ème} étage avec une orientation Nord-ouest – Sud-est et la distribution suivante :

Entrée avec dégagement (penderie) et couloir avec placards distribuant sur :
 Chambre 1 orientation Nord-ouest
 Chambre 2 orientation Nord-ouest
 Chambre parentale orientation Nord-est
 Salle de bain avec wc, baignoire, meuble double lavabo + équipement buanderie.
 Salon, séjour, avec cheminée avec insert, accès balcon orientation Sud-est – Sud-ouest
 Cuisine ouverte aménagée et équipée* avec coin à manger
 Salle de bain avec wc, douche et lavabo

*La cuisine forme un « U » et est agencée de meubles hauts et bas en bois stratifié avec un équipement standard. Le plan de travail est post formé et l'entre meuble est en carrelage

Les menuiseries intérieures sont en bois vernis.

Les menuiseries extérieures sont en bois vernis équipées des vitrages isolants de l'époque de la réalisation de l'immeuble.

Fermetures solaires avec des stores à paquets en aluminium avec des commandes manuelles.

Distribution de la chaleur par le sol.

Les matériaux de finitions sont pour les sols essentiellement des parquets stratifiés ou des carrelages, les murs sont crépis et peints, ceux des salles d'eau sont en carrelages.

Ce logement dispose dans l'immeuble d'une cave n° 28 et d'un galetas n° 53

Un garage box privatif fait l'objet d'un lot PPE (n° 25306) spécifique.

La servitude personnelle d'utilisation de la place de parc « i » grevant la parcelle de base n° 13339 (Pj n° 7360 de 2003 / ID 2007/003814) en faveur de Mr. ASANOSKI Zuljalj n'est pas prise en considération dans la présente estimation (avis de valeur).

Surfaces et volume :

(En l'absence de plans, avec les réserves d'usage)

Entrée, dégagement, couloir	10.1 m2
Chambre 1	11.0 m2
Chambre 2	11.0 m2
Chambre parentale	16.0 m2
Salle de bain	5.5.m2
Salon, séjour	19.2 m2
Cuisine – coin à manger	19.0 m2
Salle de bain	2.9 m2

Balcon Sud-est – Sud-ouest	14.6 m2
----------------------------	---------

Surface habitable (hors balcon)	94.7 m2
---------------------------------	---------

Surface brute (hors balcon)	101 m2
-----------------------------	--------

Surface PPE (1/2 balcon inclus)	127 m2
---------------------------------	--------

Volume estimé : (110 m2 x 3.0) + (14.6 m2 x 1.0) = (arrondi)	350 m3
---	--------

Les valeurs :

Valeur cadastrale pour les lots concernés (108 / 1'000) :

Bâtiments	CHF	1'620.-*
Biens-fonds	CHF	8'087.-

Total valeur cadastrale	CHF	9'707.-
--------------------------------	------------	----------------

! La valeur cadastrale figurant sur l'extrait du registre foncier est incohérente !

Valeur d'assurance (Va) pour les lots concernés (108 / 1'000) :

Helvetia Assurances, police n° 4.001.585.902	CHF	3'610'00.-
--	-----	------------

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

Valeur intrinsèque de la part construction :

Valeur à neuf pour une réalisation similaire = CHF 850 / m3

Volume considéré = 350 m3

Soit :

CHF 850.- x 350 m3 =	CHF	297'500.-
----------------------	-----	-----------

Aménagements extérieurs taxes et raccordements (en bloc)	CHF	18'000.-
--	-----	----------

Valeur à neuf de la part construction	CHF	315'500.-
---------------------------------------	-----	-----------

Détermination de la vétusté :

Année déterminante pour le calcul de la vétusté : 1985 = 41 ans

Taux appliqué = 1% / an (admis à 40 %)

CHF 297'500.- x 40% =	%	CHF	119'000.-
-----------------------	---	-----	-----------

Valeur actuelle de la part construction (logement) (CHF 315'500.- - CHF 119'000.-) =	=	CHF	196'500.-
---	---	-----	-----------

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	4.0
Situation d'habitation	4.0
Accessibilité	5.0
Situation du marché	4.5

La note obtenue est de 22.0 soit une moyenne de 4.4 correspondants à un taux de 39.93 %

(cf. pg 403 de l'ouvrage mentionné ci-dessus)

soit:

CHF 315'500.- x 40 % = CHF 126'200.-

Valeur intrinsèque :

Part du bâti	CHF	196'500.-
Terrain	CHF	126'200.-

Plus-values pour :

Cave et galetas (en bloc)	CHF	15'000.-
---------------------------	-----	----------

Garage (box) PPE n° 25306	CHF	40'000
---------------------------	-----	--------

Total valeur intrinsèque (arrondie)	CHF	378'000.-
--	------------	------------------

Valeur de rendement (Vr):

Revenu locatif annuel envisageable (Frais accessoires admis à la charge du locataire)			
CHF 197.- x 95 m2 =	CHF	18'715.-	
+			
Garage-box			
CHF 120.- x 12 =	CHF	1'440.-	
Total	CHF	20'155.-	
Frais d'exploitation (à charge du propriétaire) :			
CHF 20'155.- x 20 % =	%	CHF	4'030.-
Revenu net considéré	CHF	16'125.-	
Elaboration du taux de capitalisation :			
Part des fonds étrangers (FE)		60%	
Part des fonds propres (FP)		40%	
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 %	
+			
Frais de gestion		0.5%	
Frais d'entretien		0.5%	
Risque locatif		0.5%	
Total		3.9%	
Soit :			
CHF 16'125.- / 3.9% = (arrondi)	CHF	413'460.-	
Travaux pour mise en location (amortissement sur 5 ans)			
CHF 30'000.- / 5 =	CHF	6'000.-	
Total valeur de rendement (Vr) (arrondi)	CHF	407'000.-	

Valeur pondérée (Vp)

$(V_i + V_r) / 2 =$

$(CHF 378'000.- + CHF 407'000.-) / 2 =$ CHF 392'000.-

Valeur comparative :

L'analyse du marché permet de constater que des objets sont actuellement commercialisés principalement proche du centre-ville de Sierre et proposés à la revente en principe rénovés, pour une typologie quelque peu similaire, à un prix moyen de CHF 4'500.- / m2 de surface habitable* (hors garage).

Dans le cas présente et en retenant la valeur pondérée, le prix au m2 correspondrait à CHF 4'125.- du m2 pour le logement analysé en l'état.

*Avec les réserves d'usage en ce qui concerne l'exactitude des surfaces publiées.

Estimation des valeurs vénales (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, le marché local, je considère que la valeur vénale peut être fixée sur la base de la valeur pondérée et arrêté à :

Parcelle n° 13339
PPE n° 25319 (99 / 1'000) + PPE n° 25306
CHF 400'000.-

Remarques :

L'administration de la PPE est assurée par « Semfid » Mr. Eric Vouardoux à Sierre.
Les charges de PPE pour les lots analysés ont été budgétisées pour les lots concerné à CHF 6'455.- pour l'exercice 2026
Le fonds de rénovation disposait au 31.12.2025 d'un capital de CHF 85'381.-

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 02.03.2026

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



