

Estimation Immobilière
(Avis de valeur)
Appartement de 5.5 pièces en duplex
SI Soleil Levant B SA

Parcelle n° 422

Commune de Crans-Montane
Secteur de Chermignon

Rue de Pirrazilina 19
3963 Crans-Montana



Propriétaire des actions
BUZAS Francis

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 – 6	Eléments du registre foncier
Page 7	Zone concernée
Page 8	Description de la parcelle
Page 8	Description de la construction
Page 8	Monuments et inventaire
Page 9	Dangers naturels, sites pollués
Page 10	Description des locaux
Page 11	Surfaces et volume
Page 12	Localisation
Page 12	Plan cadastral
Page 13	Valeur cadastrale
Page 13	Valeur d'assurance
Page 13 - 14	Valeur intrinsèque
Page 15	Valeur de rendement
Page 15	Valeur pondérée
Page 15	Valeur comparative
Page 16	Estimation de la valeur vénale (avis de valeur)
Page 16	Remarques
Page 17 - 24	Photos

Mandat :

En date du 13 novembre 2025, l'Office des Poursuite de Sierre, représenté par Mr F.-G. LOYE a mandaté Finstoy Real Estate Sàrl représentée par son Président Mr. Serge SCHEFER, membre de la Chambre Immobilière du Valais, pour procéder à l'estimation de la valeur vénale (avis de valeur) du logement situé dans l'immeuble « SI Soleil Levant B SA » (certificats d'actions n° 21 + 22 et 29 + 30) sis sur la parcelle n° 422 de la Commune de Crans-Montana, secteur de Chermignon.

Le 16 décembre 2025, accompagné du locataire, le mandataire a effectué la visite des locaux concernés.

L'aspect fiscal relatif au régime juridique de l'immeuble (Société Immobilière) n'est pas traité dans le cadre de la présente estimation.

Sur la base de cette visite et des informations collectées, le mandataire a procédé à l'estimation de la valeur vénale (avis de valeur) de ce bien immobilier et a remis 1 exemplaire de son rapport d'estimation à la mandante.

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 certifie 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

253836

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Crans-Montana / 422

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 Crans-Montana
No immeuble: 422
E-GRID: CH613026527589

Parcelle de dépendance:
Adresse*: Pirrazilina
No plan*: 7
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 1'475 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: place, 1'083 m2
Bâtiments*: *habitation, 392 m2
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 1'547'110.-
Taxes bien-fonds*: CHF 151'620.-
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
SI Soleil Levant B SA, Chermignon 13.12.1963 8454

Mentions:

Aucune

Servitudes:

21.08.1970 1135	(C)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2005/001663 EREID: CH9774000000099922794 en faveur de B-F Crans-Montana/421 en faveur de B-F Crans-Montana/433
21.08.1970 1135	(D)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2005/001663 EREID: CH9774000000099922794 à charge de B-F Crans-Montana/421 à charge de B-F Crans-Montana/433
21.08.1970 1135	(C)	Utilisation de place de parc v.PJ ID.2005/001664 EREID: CH9774000000099336086 en faveur de B-F Crans-Montana/421
21.08.1970 1135	(D)	Utilisation de place de parc v.PJ ID.2005/001664 EREID: CH9774000000099336086 à charge de B-F Crans-Montana/421
21.08.1970 1135	(C)	Utilisation v.PJ ID.2005/001665 EREID: CH9774000000099314587 en faveur de B-F Crans-Montana/421 en faveur de B-F Crans-Montana/433



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 Crans-Montana / 422

Tenue du registre foncier:
Mensuration officielle:

fédérale
fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

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

Servitudes:

21.08.1970 1135	(D)	Utilisation v.PJ ID.2005/001665 EREID: CH97740000000099314587 à charge de B-F Crans-Montana/421
21.08.1970 1135	(C)	Mitoyenneté v.PJ ID.2005/001668 EREID: CH97740000000099597604 en faveur de B-F Crans-Montana/433
21.08.1970 1135	(D)	Mitoyenneté v.PJ ID.2005/001668 EREID: CH97740000000099597604 à charge de B-F Crans-Montana/433
07.03.1986 Not.28	(C)	Mitoyenneté v.PJ ID.2005/001671 EREID: CH97740000000099597503 en faveur de B-F Crans-Montana/421
07.03.1986 Not.28	(D)	Mitoyenneté v.PJ ID.2005/001671 EREID: CH97740000000099597503 à charge de B-F Crans-Montana/421
07.03.1986 Not.30	(C)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2005/001672 EREID: CH97740000000099922592 en faveur de B-F Crans-Montana/420 en faveur de B-F Crans-Montana/421 en faveur de B-F Crans-Montana/433
07.03.1986 Not.30	(D)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2005/001672 EREID: CH97740000000099922592 à charge de B-F Crans-Montana/420 à charge de B-F Crans-Montana/421 à charge de B-F Crans-Montana/433

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 07 novembre 2025: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 10 novembre 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.



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 Crans-Montana / 422

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.

3960 Sierre, le 10 novembre 2025, 09:47/sanvui

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



T.F.	
RAD.	
DECL.	
TOTAL	20

Op. Sierre
F-6 Loge

Zone concernée :

Le parcelle n° 422 d'une surface totale de 1'474 m² se trouve en zone constructible, zone 3 de l'ordre dispersé densité 0.5 selon les informations contenues sur le site VSGIS la Commune de Crans-Montana, secteur de Chermignon.




Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



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

En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Zone 3, de l'ordre dispersé, densité 0.5 (3)	1474 m ²	100.0 %

Description de la parcelle :

La parcelle n° 422 forme un polygone régulier à base trapézoïdale.
Elle est bâtie, équipée et aménagée et est située au Sud et à 900 mètres du centre de Crans-Montana, en bordure Nord de la route communale de Pirrazilina.
Le centre-ville de Sierre se trouve à 16 km et celui de Sion est distant de 24 km.
Terrain naturel en pente en direction du Sud – Sud-est, dégagement visuel restreint en raison de la proximité de la forêt, secteur bien ensoleillé.
Secteur constitué uniquement d'immeubles résidentiels.
Transports publics à proximité.

Description de la construction :

Immeuble résidentiel à l'architecture caractéristique des années 1960 – 1970.
Construction massive de 1963 en béton et maçonnerie isolée intérieurement selon les critères de l'époque de la réalisation, toiture plate (non visitée).
Le bâtiment uniquement destiné à l'habitat, comprend 5 niveaux avec un rez-de-chaussée abritant des garages (boxes) les locaux techniques, les caves et les locaux de service.

Distribution verticale par une cage d'escalier avec ascenseur.
Production de chaleur et d'eau chaude sanitaire par une chaudière à gaz de 2012.

Les aménagements extérieurs sont constitués de zone de circulation et de place de parc goudronnées, la parcelle est végétalisée avec une pelouse naturelle.

Cet immeuble est correctement entretenu mais il ne répond plus aux normes en vigueur en termes de performances thermiques.

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 Crans-montana, secteur de Chermignon, 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 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 en duplex de 5.5 pièces* provenant très probablement de la transformation et de la réunion de deux logements de 2.5 pièces, situés au 3^{ème} et 4^{ème} étage correspondant au niveaux 4 et 5, avec une orientation Nord comprenant :

Niveau supérieur (4ème étage)

Entrée avec dégagement
Escalier ouvert, tournant, en bois pour accès niveau inférieur
Cuisine semi-ouverte formant bar
Coin à manger avec salon- séjour semi-ouvert et accès balcon Nord
Coin TV (chambre)
Salle de bain avec baignoire, wc et lavabo

Niveau inférieur (3^{ème} étage)

Dégagement avec accès balcon Nord
Salle de bain avec douche, wc et lavabo
Escalier ouvert, tournant, en bois pour accès niveau supérieur
Chambre borgne « côte couloir immeuble »
Chambre borgne avec placard « côté nord »
Chambre orientation Nord
Salle de bain avec baignoire, douche et lavabo

Dans le cadre de la transformation des locaux sis au 3^{ème} étage, il semblerait que la pièce principale ait été partiellement supprimée pour créer deux chambres. Cela étant, ces deux pièces ne disposent pas d'ouverture sur l'extérieur et pourrait ne pas être considérées comme habitables dans le cadre d'un permis d'habiter. L'estimateur n'exclut toutefois pas ces deux pièces dans le cadre de la détermination de valeur vénale (avis de valeur).

La cuisine est agencée de deux meubles en bois naturel dont un formant bar et elle est équipée avec des appareils électroménagers standards et des espaces de rangements.

Le logement a fait l'objet de travaux de rénovation essentiellement en ce qui concerne les revêtements muraux et les plafonds, la cuisine et les salles de bain (carrelages sol et murs) ainsi que les appareils pour ce qui concerne la douche, située à l'étage inférieur.

Pour le reste, les matériaux de finitions sont de l'époque de la réalisation de l'immeuble avec des parquets en bois, les cadres des portes en bois sont en acier peint, les menuiseries extérieures sont en bois peint et équipées de doubles vitrages avec des stores à rouleaux en bois à commandes électriques.

La distribution de chaleur se fait par des radiateurs équipés de vannes thermostatiques (comptage individuel)

Ce logement dispose dans l'immeuble d'une cave.

En raison de l'orientation du logement, la vue et l'ensoleillement sont fortement péjorés.

Situation calme et sans nuisance.

Surfaces et volume :

(Avec les réserves d'usage en raison de l'absence de plans)

Niveau supérieur (4ème étage)

Entrée, dégagement	1.4 m2
Cuisine	6.9 m2
Coin à manger avec salon- séjour semi-ouvert et accès balcon Nord	21.9 m2
Coin TV (chambre)	9.1 m2
Salle de bain	3.5 m2
 Total pour l'étage concerné	 42.8 m2

Niveau inférieur (3ème étage)

Dégagement	11.9 m2
Salle de bain « douche »	3.2 m2
Chambre borgne (côte couloir immeuble)	7.7 m2
Chambre borgne (côté nord)	5.9 m2
Chambre orientation Nord	9.2 m2
Salle de bain « baignoire »	3.5 m2
 Total pour l'étage concerné	 41.4 m2

Balcon Nord 4 ^{ème} étage	6.0 m2
Balcon Nord 3 ^{ème} étage	6.0 m2

Surface habitable (hors balcon)	84.2 m2
---------------------------------	---------

Surface brute estimée avec balcon	100 m2
-----------------------------------	--------

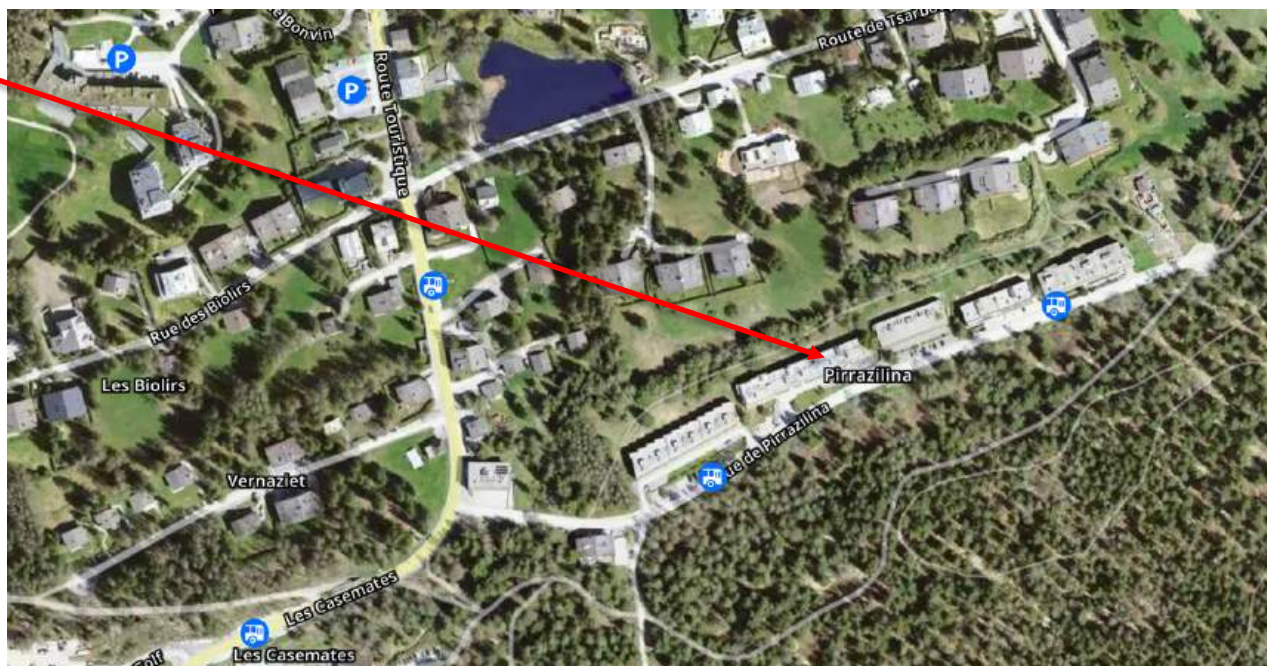
Surface PPE estimée (1/2 balcon inclus)	104 m2
---	--------

Volume estimé :

(98 m2 x 3.0) + (12.0 m2 x 1.0) =	306 m3
-----------------------------------	--------

Localisation :

Commune de Crans-Montana, secteur de Chermignon
Rue de Pirrazilina 19
3963 Crans-montana



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale des certificats d'actions concernés (80/3'000) :

Bâtiments	CHF	41'256.-
Biens-fonds	CHF	4'043.-

Total valeur cadastrale	CHF	45'299.-
--------------------------------	------------	-----------------

Valeur d'assurance des certificats d'actions concernés (80/3'000) :

Helvetia (au 30.06.2025)	CHF	137'680.-
--------------------------	-----	-----------

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 = 306 m3

Soit :

CHF 800.- x 306 m3 = (arrondi)	CHF	245'000.-
--------------------------------	-----	-----------

Aménagements extérieurs taxes et raccordements ($\approx 10\%$) =	CHF	25'000.-
---	-----	----------

Détermination de la vétusté :

Année déterminante pour le calcul de la vétusté : 1963 = 62 ans

Taux appliqué = 1% / an (admis à 50 %)

CHF 245'000.- x 50% =	% \approx	CHF	120'000.-
-----------------------	-------------	-----	-----------

Travaux dans logement pris en considération = CHF 100'000.-

Part non renouvelable sur rénovation = 10%

A déduire part non renouvelable

CHF 120'000.- x 10 % = CHF 12'000.-

Soit :

CHF 120'000.- - CHF 12'000.- =	% \approx	CHF	110'000.-
--------------------------------	-------------	-----	-----------

Valeur actuelle de la part construction

(CHF 245'000.- - CHF 120'000.-) + CHF 25'000.- + CHF 110'000.- =	CHF	260'000.-
--	-----	-----------

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	7.0
Affectation	4.5
Situation d'habitation	3.5
Accessibilité	4.0
Situation du marché	4.5

La note obtenue est de 22.0 soit une moyenne de 4.7 correspondants à un taux de 41.6 % (cf. pg 403 de l'ouvrage mentionné ci-dessus)

soit:

$$\text{CHF } 260'000.- \times 41.6 \% = \approx \text{CHF } 110'000.-$$

Valeur intrinsèque :

Part du bâti	CHF	260'000.-
Terrain	CHF	110'000.-

Total valeur intrinsèque (arrondie)	CHF	370'000.-
--	------------	------------------

Valeur de rendement (Vr):

Revenu locatif annuel envisageable
(Frais accessoires admis à la charge du locataire)
CHF 250 x 84 m2 = CHF 21'000.-

Frais d'exploitation (à charge du propriétaire) :
CHF 21'000.- x 20 % = % CHF 4'200.-

Revenu net considéré CHF 16'800.-

Elaboration du taux de capitalisation :

Part des fonds propres (FP) 20%
Part des fonds étrangers (FE) 80%

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 2.1 %

+
Frais de gestion 0.5%
Frais d'entretien 0.5%
Risque locatif 0.5%

Total 3.6%

Soit :
CHF 16'800.- / 3.6% = CHF 466'700.-

Total valeur de rendement (Vr) ≈ CHF 470'000.-

Valeur pondérée (Vp)

$(Vr + Vi) / 2 =$

$(CHF 470'000.- + CHF 370'000) / 2 = \approx CHF 420'000.-$

Valeur comparative :

La toile propose dans les étages inférieurs de l'immeuble, un logement partiellement rénové de 2,5 pièces (surface non précisée) orientation Sud avec toutefois une vue limitée au prix de CHF 450'000.- soit à CHF 9'000.- / m2.

Cette valeur semble très élevée en raison de l'âge de l'immeuble, de son régime juridique, du positionnement du logement dans les étages inférieures qui fait qu'il ne dispose d'aucune vue en raison de la forêt proche et dense.

Estimation de la valeur 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 et principalement le marché local, je considère que la valeur vénale peut être fixée à :

**Avis de valeur
(Valeur vénale)
Certificats d'actions n° 21+22 & 29+30
(Parcelle n° 422)
CHF 470'000.-**

Pour rappel, la valeur vénale correspond au prix qu'indiquerait une transaction libre entre un vendeur consentant, mais non contraint de vendre, et un acheteur consentant, mais non contraint d'acheter, dans le climat économique prévalant à la date de l'estimation et au lieu où se situe l'immeuble. Elle suppose, en outre, qu'un nombre suffisant d'acteurs, acheteurs comme vendeurs, interviennent simultanément sur le marché. Par conséquent, seule une transaction effective permet de déterminer avec précision la valeur réelle d'un bien. De ce fait, la prudence s'impose en matière d'estimation et il convient d'admettre l'existence de disparités.

Remarques :

L'administration de l'immeuble est assurée par MONTAGEST Sàrl à Crans-Montana
Les charges pour les certificats d'actions concernés ont été de CHF 7'140.- pour l'exercice du 01.07.2024 au 30.06.2025
Le fonds de rénovation disposait au 30.06.2025 d'un capital de CHF 136'133.-

Uvrier : le 23.12.2025

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









