

Estimation Immobilière

Villa individuelle

Parcelle n° 3135

Commune de Sierre

Avenue de France 2

3960 Sierre



Propriétaire
CHRISTEN Laurent

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 5	Eléments du registre foncier
Page 6	Zone concernée
Page 7	Description de la parcelle
Page 7	Description de la construction
Page 7	Monuments - inventaire
Page 8 - 9	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques
Page 10	Répartition des locaux
Page 11 – 13	Plans
Page 14	Surfaces et volumes
Page 15	Localisation
Page 15	Plan cadastral
Page 16	Valeur cadastrale
Page 16	Valeur d'assurance
Page 16 - 17	Valeur intrinsèque
Page 18	Valeur de rendement
Page 18	Valeur pondéré
Page 18	Valeur comparative
Page 19	Valeur vénale
Page 19	Remarque
Page 20 – 27	Photos

Mandat :

En date du 26 août 2025, l'Office des Poursuites du district de Sierre, représenté par Mr. Fernand-Guy LOYE, a mandaté Mr. Serge SCHEFER, membre de la Chambre Immobilière Valaisanne, associé et gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour procéder à l'estimation de la valeur vénale de propriété (parcelle n° 3135) sise au lieu-dit «Villa d'en Bas», sur la Commune de Sierre.

Le 6 octobre 2025, en présence du propriétaire, le mandataire a effectué une visite détaillée de la propriété concernée.

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 du mandant. Sa publication ou reproduction même partielle ne peut être faite qu'avec l'autorisation expresse du mandant ou d'un représentant de Finstoy Real Estate Sàrl.

Finstoy Real Estate Sàrl ou son représentant certifie n'avoir aucun lien passé ou présent avec l'objet de l'estimation. Il relève que les déclarations et les informations contenues dans ce rapport sont celles dont il avait connaissance au moment de son élaboration et que le mandat a été réalisé selon les règles en la matière.

De ce fait, Finstoy Real Estate Sàrl ou son représentant ne pourra pas être tenu responsable des informations fausses ou erronées, obtenues par des tiers.

Eléments du registre foncier :



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

Page 1 de 2

252916

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 3135

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.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6248 Sierre
No immeuble: 3135
E-GRID: CH521397523004

Parcelle de dépendance:

Adresse*: VILLA D'EN BAS
No plan*: 12
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 596 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: jardin, 501 m2
Bâtiments*: *habitation a), 90 m2
poulailler b), 5 m2

Mentions de la mens. officielle*:

Taxes bâtiments*: CHF 146'800.-
Taxes bien-fonds*: CHF 90'180.-
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Christen Laurent, 23.12.1976 de Jean-Claude

07.07.2008 2008/5541/0/Sier 82623 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

02.12.2024 2024/8211/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 435668-435632**
CHF 130'000.00, ID.2024/005083
EREID: CH97740000000318011676
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,
Sierre
01.05.2025 2025/2517/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 442355** CHF 66'000.00,
ID.2025/001698
EREID: CH97740000000328508991
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,
Sierre



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

Page 2 de 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 3135

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:

07.07.2008 2008/5542/0	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 430'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2008/003173, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000120566480
11.09.2008 2008/7367/0	Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 110'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2008/003333, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000120824877
21.04.2009 2009/3100/0	Rang 3, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 60'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2009/000221, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000120703372
10.09.2014 2014/4893/0	Rang 4, Cédule hypothécaire de registre, CHF 50'000.-, Intérêt max. 10%, ID.2014/000715, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000133030476 Créancier hypothécaire UBS Switzerland AG, Zürich (IDE: CHE-412.689.376)
	19.07.2017 2017/3818/0 Changement de créancier

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 20 août 2025: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 21 août 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 21 août 2025, 09:09/charie

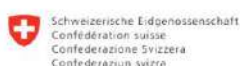
La conservatrice du registre foncier



OP
Fernand-Guy Lape
3960 Sierre

Zone :

La parcelle n° 3135 se trouve en zone constructible, zone ensemble de valeur (1) 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	 CENTRE B à aménager (2)	598 m ²	99.9 %
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 ENSEMBLE-DE-VALEUR (1)		
	 INTERET-GENERAL A (50)		
	 Zone de transport à l'intérieur des zones à bâtir (51)		

Description de la parcelle :

La parcelle d'une surface de 598m² (selon VSGIS) forme un polygone irrégulier à base trapézoïdale. Elle est bâtie, équipée et aménagée et est située en première ligne Nord de l'Avenue de France à Sierre à une altitude de 551 m / s.m.

Le centre-ville avec tous les services n'est distant que de quelques centaines de mètres.

Terrain naturel plat.

Nuisances sonores en raison de la proximité immédiate de la chaussée très fréquentée.

Bon ensoleillement.

Description de la construction :

Bâtiment d'habitation unifamilial construit en 1936 à l'architecture caractéristique de cette époque et destinés principalement à des familles aisées.

Bâtiment érigé sur 4 niveaux avec un sous-sol excavé et semi-enterré, deux étages consacrés à l'habitation et un galetas sous toiture.

Construction traditionnelle en béton et maçonnerie, rénovée intérieurement pour les zones habitables, par étapes depuis 2008 à nos jours.

Les étages sont séparés par des dalles à hourdie et des planchers bois.

Toiture en « T » à 4 pans et deux noues non isolée, charpente en bois, couverture en tuiles de terre cuite, ferblanterie en acier zingué ou peint.

Les menuiseries extérieures sont, pour le secteur rénové, en PVC et équipées de vitrages isolants, certaines ont des stores en aluminium à rouleaux motorisés, d'autres ont des volets bois.

Liaison verticale entre les étages par une cage escalier intérieure. Accès au comble au moyen d'un escalier bois pentu.

Habitation domotique, chauffage et production d'eau chaude sanitaire par chaudière à gaz (2012) complété par un poêle à pellets dans la partie jour. La distribution de chaleur est assurée par des radiateurs avec vannes thermostatiques.

Le sous-sol (semi-enterré) abrite les locaux techniques, des caves et des dépôts.

Le rez-de-chaussée à demi-niveau abrite la partie jour, alors que la partie nuit occupe l'étage.

Les parties rénovées ont été traitées avec goût, avec des matériaux contemporains de bonne qualité.

Les sols sont en parquets bois ou en carrelages, les murs sont crépis et peints, ceux des salles d'eau sont revêtus de carrelages.

Quelques finitions font défaut ou sont à reprendre.

Toutes les parties extérieures du bâtiment nécessiteraient des travaux de rénovation, le bâtiment présentant d'importants signes de vieillissement. Les étanchéités des balcons sont en fin de vie.

Aucune constatation d'infiltration d'eau en toiture.

Les aménagements extérieurs sont simples avec une pelouse naturelle et un parterre en gravier, des murets en béton avec des barrières métalliques et des haies vives ceignent la propriété.

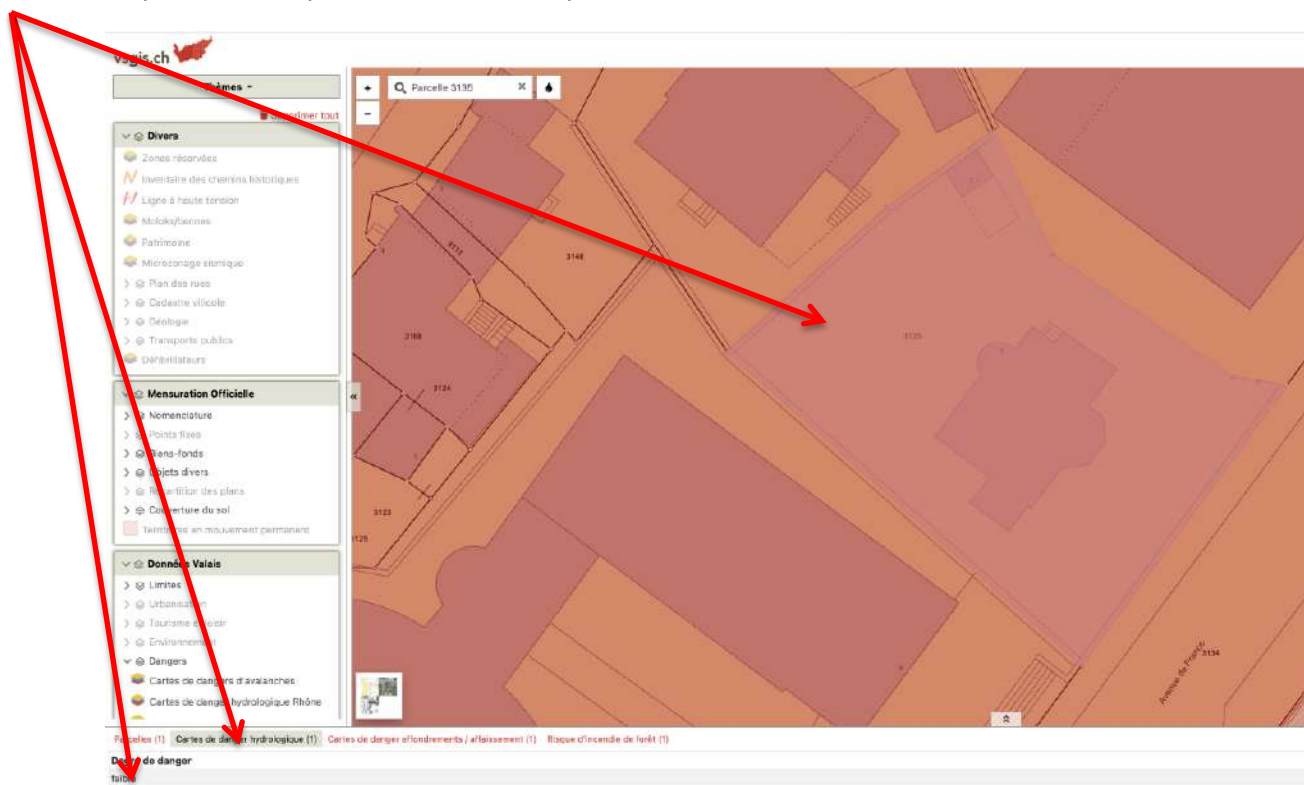
Monuments historiques, inventaire :

Cette construction n'est pas recensée et ne fait pas partie des objets classés. Il se pourrait toutefois qu'en cas de rénovation ou de transformation des parties extérieures, les autorités puissent faire part de certaines exigences.

Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

La parcelle se trouve également en zone de danger de glissement et de danger hydrologique avec un degré de danger qualifié de faible.

La parcelle n'est pas située 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 léger 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. Dès lors, 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 sera très certainement 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.

Répartition des locaux :

(Selon les plans remis)

Cette maison abrite un logement de 5,5 pièces sur deux niveaux, avec la répartition des pièces et des locaux suivants :

Sous-sol :

Cage d'escalier avec dégagement
Cave Nord 1
Cave « serveur »
Cave Sud
Lavoir
Buanderie
Cave Nord 2

Rez-de-chaussée :

Cage d'escalier avec dégagement
Coin à manger
Salon-séjour avec poêle à pellets et loggia
Cuisine agencée et équipée*
Salle de bain

Etage :

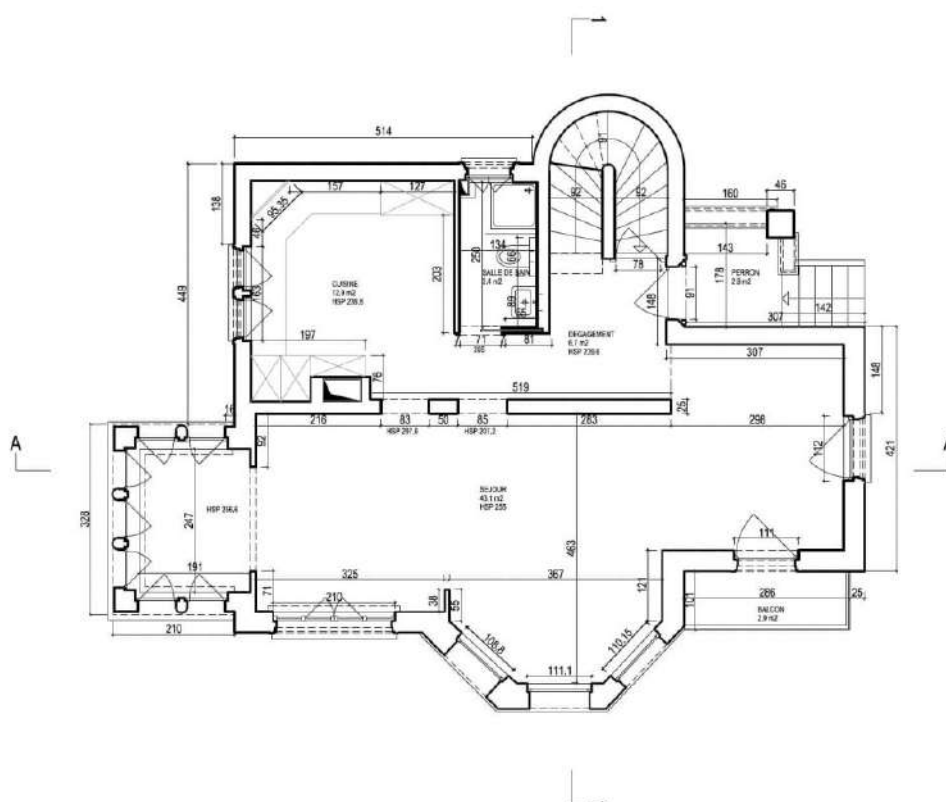
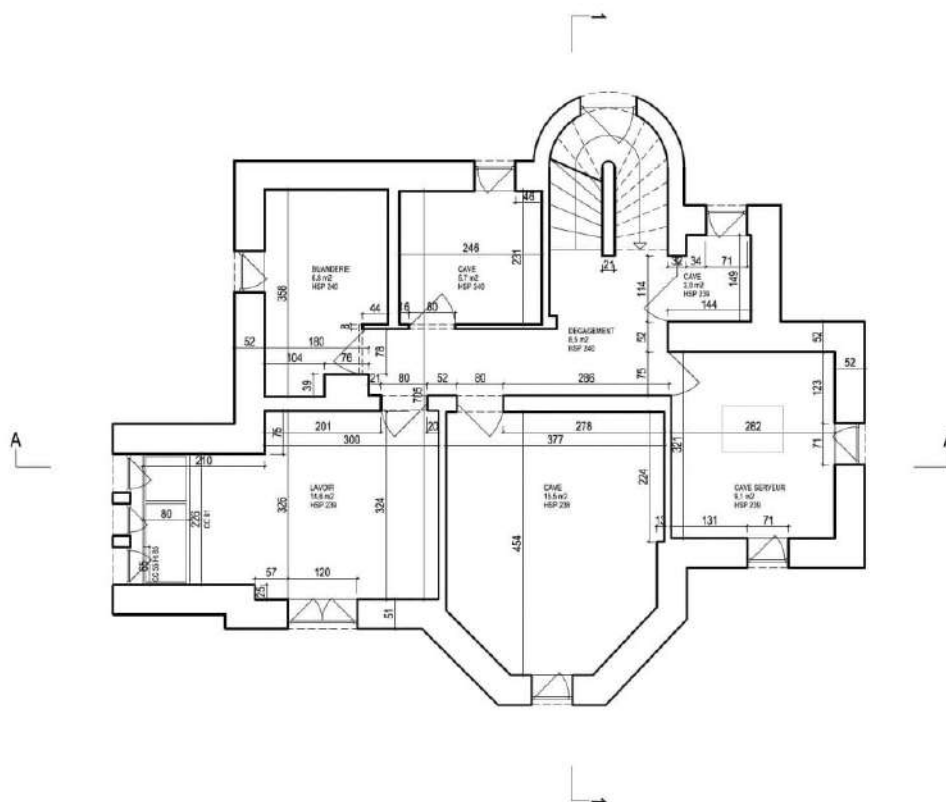
Cage d'escalier avec dégagement
Accès comble
Balcon angle Nord-Est
Chambre angle Sud-est avec balcon
Bureau Sud avec balcon
Chambre angle Sud-ouest avec loggia
Chambre angle Nord-ouest
Salle de Bain

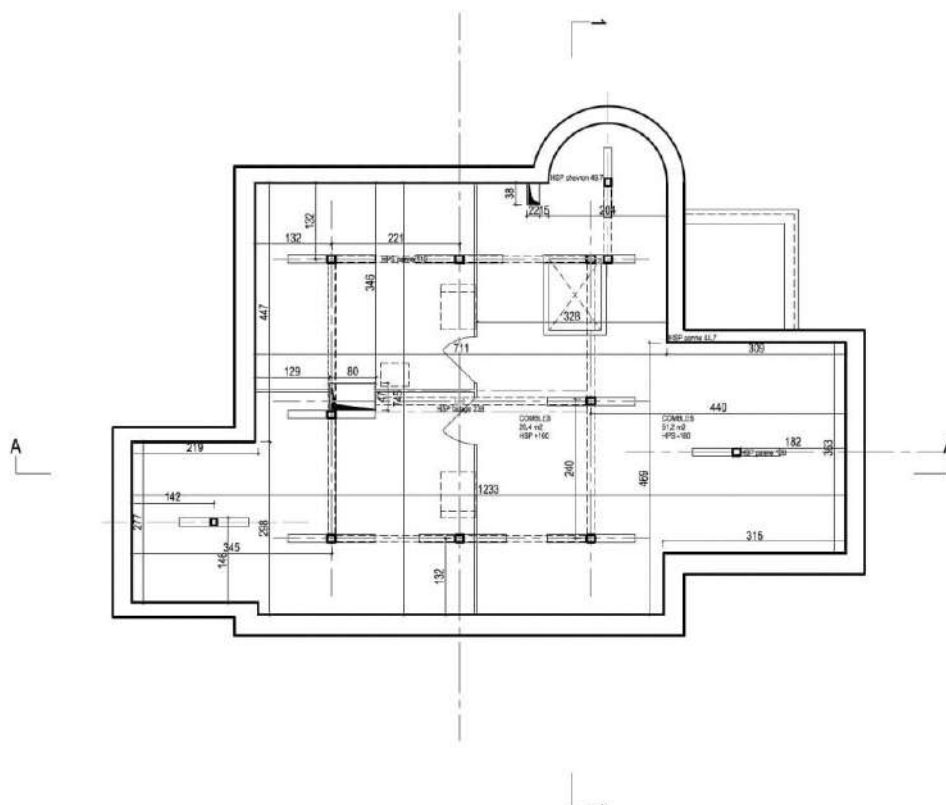
Comble :

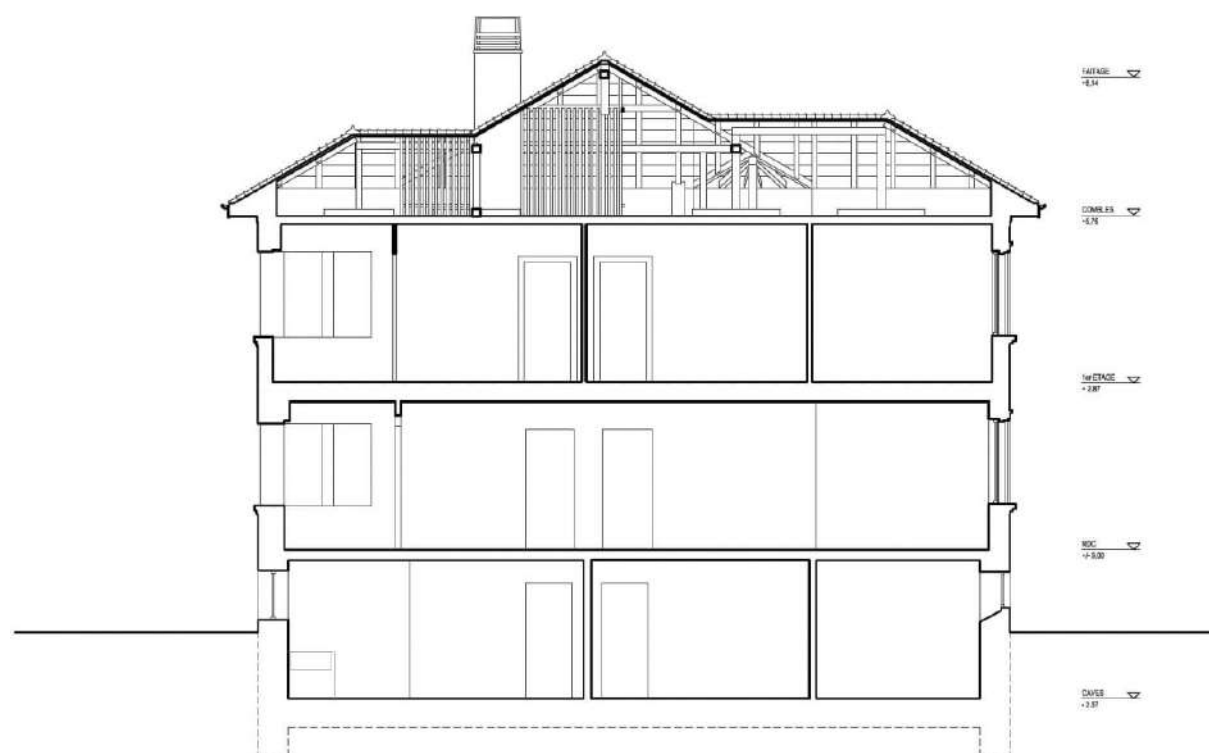
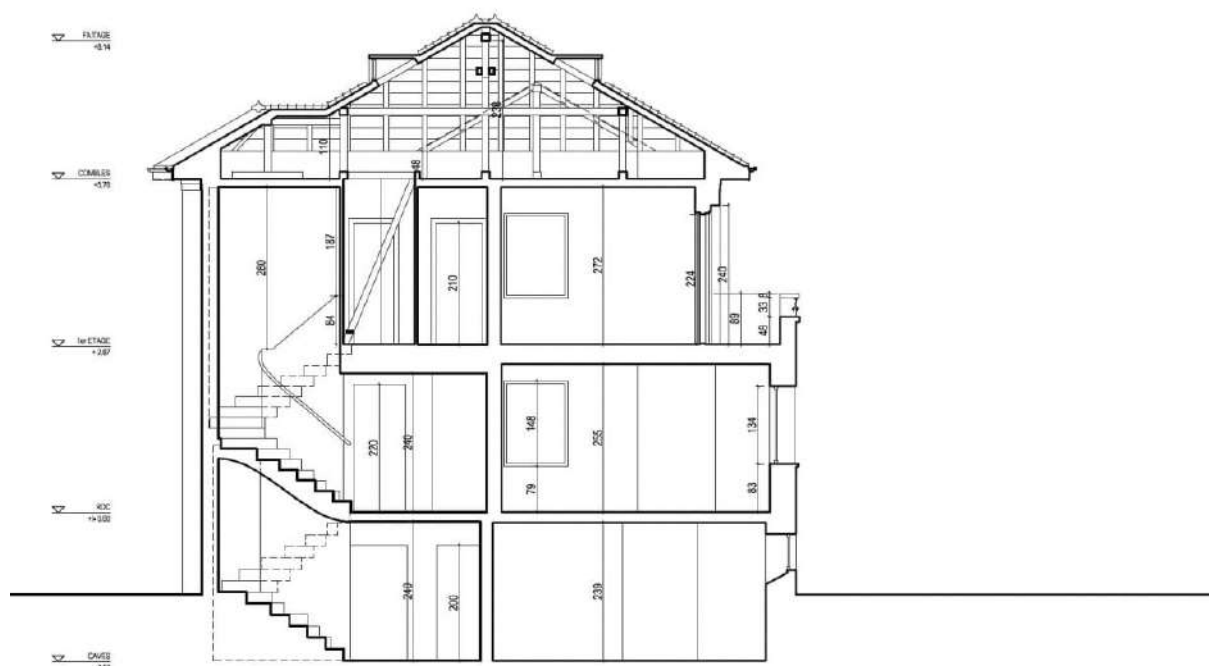
Galetas - grenier

*La cuisine, contemporaine est agencée d'un meuble bois en « U » avec faces en vernis laquées et dispose d'un équipement haut de gamme.

Plans :







Les surfaces et volumes :
Sur la base des plans remis.

Sous-sol :

Cage d'escalier, dégagement	8.5 m2
Cave Nord 1	2.0 m2
Cave « serveur »	9.1 m2
Cave Sud	15.5 m2
Lavoir	14.6 m2
Buanderie	6.8 m2
Cave Nord 2	5.7 m2

Rez-de-chaussée :

Cage d'escalier, dégagement	6.7 m2
Coin à manger, salon-séjour	43.1 m2
Cuisine	12.9 m2
Salle de bain	3.4 m2

Etage :

Cage d'escalier, dégagement	7.4 m2
Accès comble	1.1 m2
Chambre angle Sud-est	11.0 m2
Bureau Sud	12.4 m2
Chambre angle Sud-ouest, loggia	16.6 m2
Chambre angle Nord-ouest	11.1 m2
Salle de Bain	3.1 m2

Comble :

Galetas - grenier

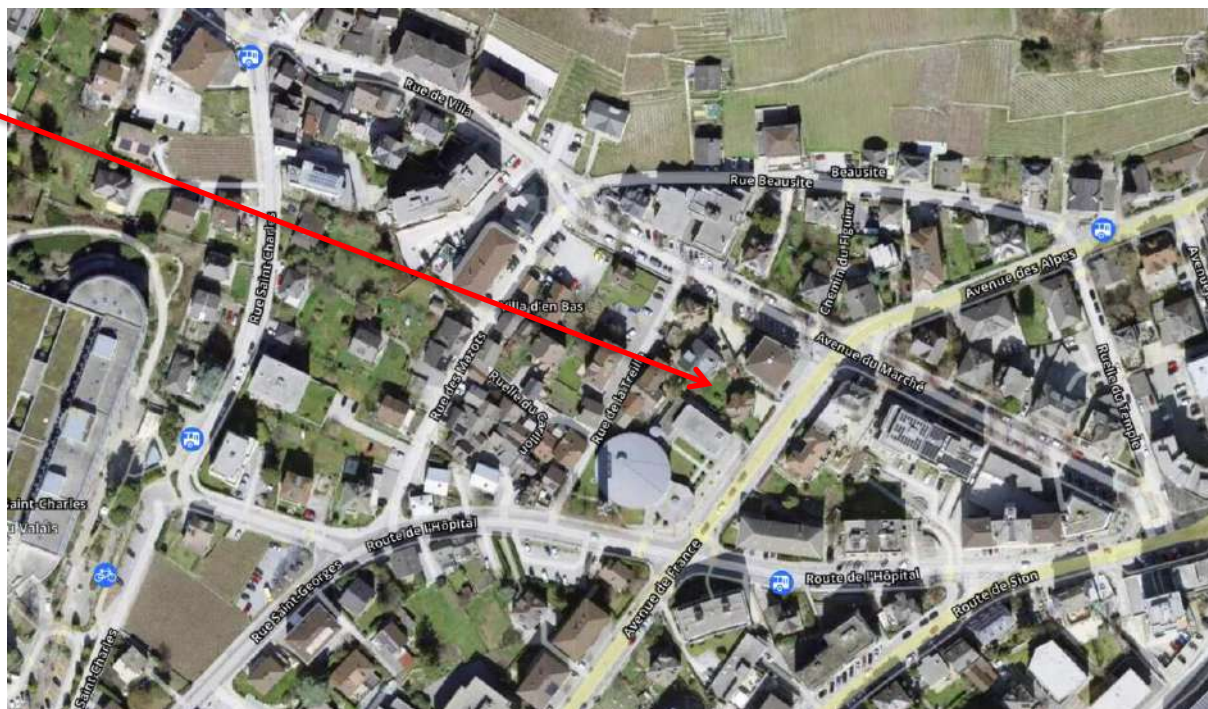
Balcon angle Nord-Est	3.2 m2
Balcon angle Sud-est	2.9 m2
Balcon Sud	4.1 m2

Surface nette habitable (hors balcons) 127.7 m2

Volume estimé : 870 m3

Localisation :

Avenue de France 2
3960 Sierre



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale :

Bâtiments : CHF 146'800.-
 Bien-fonds : CHF 90'180.-

Total valeur cadastrale CHF **236'980.-**

Valeur d'assurance du lot :

Axa Assurances SA, police n° 19.237.045 (indice 2021 à 1'045.6) CHF 750'000.-

Valeur intrinsèque* (Vi) :

Construction, valeur à neuf (pour une réalisation similaire)
 Habitation = CHF 850.- x 870 m3 = CHF 739'500.-

Vétusté sur construction :
 Selon la méthode « Ross »
 Années retenues = 1936 et 2018 soit 89 et 8 ans*

*Correspondant à l'année « médiane » de la période des rénovations (2008 – 2025)

Dossier L. CHRISTEN / PARC. 3135 Sierre /		*Valeur à neuf pour construction similaire = (CHF 850.- x 870 m3) =							739 500 CHF
Critère	Poids (pondération)	Age (années) [A]	Durée de vie théorique (années) [L]	Ratio A/L	Vétusté Ross (%)	Coeff. d'état (kEtat)	Vétusté ajustée (%)	Valeur à neuf	Valeur résiduelle (après vétusté)
Gros-œuvre 1	30,00	89	150	0,593333333	47,26888889	1,0	47,27	221 850 CHF	116 984 CHF
Gros-œuvre 2	30,00	89	150	0,593333333	47,26888889	1,0	47,27	221 850 CHF	116 984 CHF
Aménagements intérieurs	20,00	8	30	0,266666667	16,88888889	1,0	16,89	147 900 CHF	122 921 CHF
Installations	20,00	8	30	0,266666667	16,88888889	1,0	16,89	147 900 CHF	122 921 CHF
Résumé									
Vétusté pondérée (%)	35,12								
Total Valeur à neuf	739 500 CHF								
Total Valeur résiduelle	479 811 CHF								
Vétusté globale calculée (%)	35,12								
Total de la valeur résiduelle des bâtiments de la parcelle n° 3135 (arrondi)									479 811 CHF
Cubage admis / m3	870								
*Prix du m3 / CHF	850,00 CHF								

Vétusté pondérée = 35%

Aménagements extérieurs taxes et raccordements en bloc CHF 40'000.-

Valeur à neuf du bâti :
 CHF 739'500.- + 40'000.- = CHF 779'000.-

Valeur actuelle du bâti :
 (CHF 739'500.- x 65%) + CHF 40'000.- = (arrondi) CHF 521'000.-

Détermination de la valeur de la part du terrain :

Sur la base des références publiées par divers analystes et instituts, les statistiques établissent des valeurs allant de CHF 700.- à CHF 900.- / par m2 pour des parcelles non bâties et proposant une localisation et un potentiel constructible intéressant.

La valeur retenue dans le cas présente tient compte du fait que la parcelle est bâtie, qu'elle bénéficie d'une excellente localisation, que sa surface est restreinte (598 m2) et que l'environnement bâti relativement proche risque de limiter le potentiel constructible d'une éventuelle nouvelle réalisation sur cette parcelle.

Prix moyen relevé = CHF 800.-

Abattement pour parcelle bâtie = 20%

(CHF 800.- x 598 m2) x 0.8 = CHF 382'700.-

Total valeur intrinsèque	CHF 903'700.-
--------------------------	---------------

Valeur de rendement (Vr) :

Revenu locatif envisagé (hors frais accessoires imputables au locataire) : 127.7 m2 x CHF 230.-	CHF	29'300.-
Frais d'exploitation estimés (20%)	CHF	5'860.-
Revenu net considéré	CHF	23'440.-

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 des FE + 1.5%)	3.3%
Taux moyen des frais financiers	2.1 %
+	
Frais d'exploitation	0.3%
Frais d'entretien	0.5%
Risque locatif	0.5%
Total	3.4%

Soit :
CHF 23'440.- / 3.4% = CHF 689'000.-

Valeur de rendement théorique CHF 689'000.-

Valeur pondérée (Vp) :

$(3 V_i + V_r) / 4 = V_p$ soit :

$(3 \times \text{CHF } 903'700.- + \text{CHF } 689'000.-) / 4 =$ CHF 850'000.-

Valeur comparative (Vc) :

Aucun objet similaire proposé à la vente n'ayant été trouvé sur les sites spécialisés, il n'est dès lors pas possible d'établir une valeur comparative probante.

Estimation de la valeur vénale :

Sur la base des éléments connus, en prenant en considération 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 intrinsèque soit :

<p>Parcelle n° 3135 CHF 900'000.--</p>
--

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.

Uvrier, le 27.10.2025 (rectif. 02.12.2025 / pg. 15)

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



