

Estimation Immobilière

(Avis de valeur)

Appartement (Studio)

Immeuble « Plein Sud »

Parcelle n° 1420

Commune de la Noble-Contrée

Secteur de Venthône
Route de Chaloie 13
3965 Venthône



Propriétaire
PFAMMATTER Serge

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 8	Eléments du cadastre et du registre foncier
Page 8	Zone concernée
Page 9	Description de la parcelle
Page 9	Description de la construction
Page 9	Monuments et inventaire
Page 10	Dangers naturels, sites pollués
Page 11	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 - 20	Photos

Mandat :

En date du 11 décembre 2025, l'Office Faillites du district 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) de la PPE n° 50008 sise sur la parcelle n° 1420 située sur le territoire de la Commune de la Noble-Contrée, secteur de Venthône.

En date du 20 janvier 2026, en présence du locataire, 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 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 cadastre et du registre foncier :



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

Page 1 de 2

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Noble-Contrée secteur Venthône / 1420

Tenue du registre foncier:	fédérale	Forme de registre foncier:	fédérale
Mensuration officielle:	fédérale		

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:	6254.6249 Noble-Contrée secteur Venthône
No immeuble:	1420
E-GRID:	CH861952302388
Parcelle de dépendance:	
Adresse*:	LES BONDES
No plan*:	10
No parcelle*:	Selon le registre foncier
Surface*:	1'753 m ² , mensuration fédérale
Mutation*:	
Genre de culture*:	place, 1'502 m ²
Bâtiments*:	*habitation, 251 m ²
Mentions de la mens. officielle*:	
Taxes bâtiments*:	CHF 811'600.-
Taxes bien-fonds*:	CHF 75'099.-
Observations*:	

Propriété:

PPE Noble-Contrée secteur Venthône/50001 sur 87/1000	01.05.1978 1602 Constitution de PPE
PPE Noble-Contrée secteur Venthône/50002 sur 33/1000	01.05.1978 1602 Constitution de PPE
PPE Noble-Contrée secteur Venthône/50003 sur 33/1000	01.05.1978 1602 Constitution de PPE
PPE Noble-Contrée secteur Venthône/50004 sur 33/1000	01.05.1978 1602 Constitution de PPE
PPE Noble-Contrée secteur Venthône/50005 sur 74/1000	01.05.1978 1602 Constitution de PPE
PPE Noble-Contrée secteur Venthône/50006 sur 90/1000	01.05.1978 1602 Constitution de PPE
PPE Noble-Contrée secteur Venthône/50007 sur 71/1000	01.05.1978 1602 Constitution de PPE
PPE Noble-Contrée secteur Venthône/50008 sur 35/1000	01.05.1978 1602 Constitution de PPE
PPE Noble-Contrée secteur Venthône/50009 sur 90/1000	01.05.1978 1602 Constitution de PPE
PPE Noble-Contrée secteur Venthône/50010 sur 93/1000	01.05.1978 1602 Constitution de PPE
PPE Noble-Contrée secteur Venthône/50011 sur 72/1000	01.05.1978 1602 Constitution de PPE
PPE Noble-Contrée secteur Venthône/50012 sur 36/1000	01.05.1978 1602 Constitution de PPE
PPE Noble-Contrée secteur Venthône/50013 sur 93/1000	01.05.1978 1602 Constitution de PPE
PPE Noble-Contrée secteur Venthône/50014 sur 160/1000	01.05.1978 1602 Constitution de PPE



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

Page 2 de 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Noble-Contrée secteur Venthône / 1420

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

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

Mentions:

01.05.1978 1602		**Constitution d'une PPE avant la construction du bâtiment (art. 33c ORF) v.PJ ID.2003/001094 EREID: CH9774000000099047287	21.03.2016 2016/1465/0
01.05.1978 1602		Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 CC) v.PJ ID.2003/001095 EREID: CH9774000000099017587	Modification / attribution des places de parc
13.02.2019 2019/801/0	(C)	Administrateur de la propriété par étages (art. 962a ch. 5 CC) v.PJ ID.2019/000386 EREID: CH97740000000205556483 en faveur de Hitter Yolande Irène, 20.05.1954 de Maxime épouse de Hitter Bernard	

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 11 décembre 2025: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 11 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 11 décembre 2025, 13:49/stermou

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

254212

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Noble-Contrée secteur Venthône / 50008

Tenue du registre foncier: fédérale
 Mensuration officielle: fédérale

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:	6254.6249 Noble-Contrée secteur Venthône
No immeuble:	50008
É-GRID:	CH343052061410
Immeuble de base:	B-F Noble-Contrée secteur Venthône/1420
Valeur de la part:	35/1000
Droit exclusif sur:	sous-sol : cave No 17 1er étage: appartement No 31
Parcelle de dépendance:	
No parcelle*:	Selon le registre foncier
Mutation*:	
Mentions de la mens. officielle*:	
Taxes bâtiments*:	
Taxes bien-fonds*:	
Observations*:	

Propriété:

Propriété individuelle	
Pfammatter Serge, 30.09.1952 de Vitus Marcel	10.01.1984 2795 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

Annotations:

(Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

01.05.1978 1602	Droit de préemption des propriétaires de parts de PPE (art. 712c al. 1 CC) v.PJ ID.2003/001281 EREID: CH97740000000098971393
16.09.2024 2024/4746/0 (C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 436412-436410-436408 CHF 10'000.00, ID.2024/004105 EREID: CH97740000000314178080 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
01.05.2025 2025/2515/0 (C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 452184-452185-452193-452198-452187 CHF 10'000.00, ID.2025/001696 EREID: CH97740000000328508284 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 Sierre

Page 2 de 2

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Noble-Contrée secteur Venthône / 50008

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.*

Droits de gages immobiliers:

04.12.1985 3130

Rang 1, Hypothèque nominative, CHF 65'000.-, Intérêt max. 8%, ID.2003/000371, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel.
EREID: CH97740000000119968696
* Crédancier hypothécaire Banque Raiffeisen Sion et Région société coopérative, Sion (IDE: CHE-105.760.194)

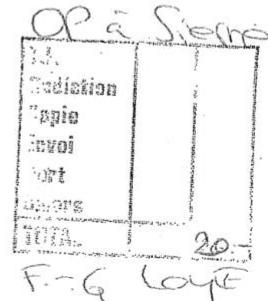
Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 05 décembre 2025: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 09 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 09 décembre 2025, 07:50/stemou

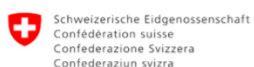
La conservatrice / le conservateur du registre foncier



Zone concernée :

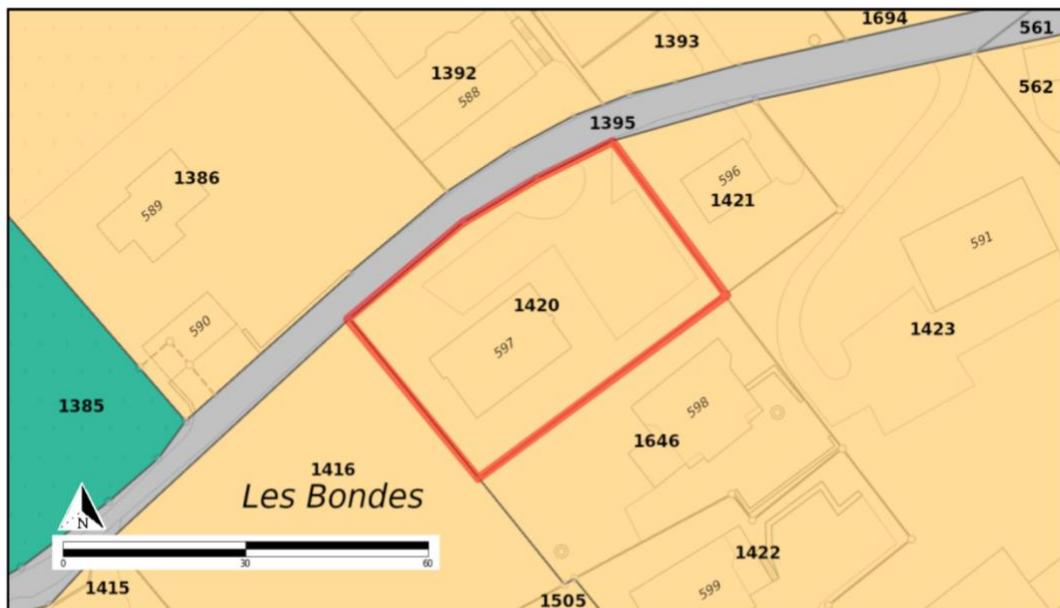
Le parcelle n° 1420 d'une surface totale de 1'754 m² se trouve en zone constructible d'habitations collectives (3) avec un indice de construction de 0.5.

La parcelle est inscrite en zones réservées, sans aucune incidence particulière dans le cadre de la présente analyse.



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

En vigueur



Légende des objets touchés	Type	Surface	Part
	Zone d'habitations collectives 0.50 (3)	1754 m ²	100.0 %

Description de la parcelle :

La parcelle n° 1420, forme un polygone irrégulier à base trapézoïdale.
Elle est bâtie, équipée et aménagée et est située au Sud-ouest et à 700 mètres du centre du village de Venthône, à une altitude de 815 mètres s/m en première ligne Nord-ouest de la route communale de Chaloie. Terrain naturel en pente moyenne en direction du Sud-est.
Bon dégagement visuel et excellent ensoleillement.
Secteur moyennement densifié constitué majoritairement de maisons individuelles et de petits immeubles résidentiels plurifamiliaux.
Transports publics à 500 mètres.

Description de la construction :

Construction traditionnelle pour cet immeuble comportant 5 niveaux, destiné uniquement à l'habitat (14 logements selon l'extrait du registre foncier)
Le sous-sol abrite les locaux techniques, les caves et les locaux de services.
Le rez-de-chaussée et les étages abritent les logements.
Construction massive de 1978 en maçonnerie et en béton armé, isolée intérieurement pour les parties habitées, selon les critères de la période de réalisation. Les façades sont partiellement lambrissées.
Toiture probablement isolée (dito ci-avant) à deux pans coupés, réalisée avec une charpente en bois et une couverture en ardoises d'éternit et une ferblanterie en tôle d'acier.
Distribution verticale par une cage d'escalier vitrée avec ascenseur.
Production de chaleur et eau chaude sanitaire par une chaudière à gaz de 1999.

Les aménagements extérieurs sont essentiellement constitués de zones de circulation goudronnées et de pelouse naturelle et de haies vives.

Cet immeuble est correctement entretenu et aucun défaut majeur n'a été constaté ou signalé lors de la visite.

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'infiltre 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 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 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 biphenyles 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 :

Studio rénové probablement vers 2010 et disposant d'une orientation Sud-est, correspondant au 2^{ème} niveau. Le logement porte sur place le n° 8.

Entrée avec cuisinette agencée et équipée
 Salle de bain avec douche, WC et lavabo
 Pièce à vivre avec accès sur balcon orientation Sud

*La cuisine est agencée d'un meuble en bois stratifié constitué de 3 éléments hauts et bas et est équipée avec un plan de cuisson (2 plaques) une hotte de ventilation, une plonge avec égouttoir en inox, un mitigeur, un frigo sous la plonge, l'entre meuble est en carrelage.

Les menuiseries intérieures sont en bois vernis.

Les menuiseries extérieures sont également en bois vernis équipées des vitrages (date de la construction). Fermetures solaires avec des stores à rouleaux en alu à commandes manuelle.

Les matériaux de finitions sont de l'époque de la réalisation de l'immeuble avec pour les sols des carrelages ou du tapis tendu, les murs sont crépis et peints, ceux de la salle de bain sont en carrelage sur toute la hauteur du local.

Chauffage par radiateur équipé d'une vanne thermostatique.

Vue dégagée panoramique d'Est en Ouest, très bon ensoleillement.

Ce logement dispose dans l'immeuble d'une cave (non mise à disposition du locataire) et d'une place de parc extérieure.

Le logement nécessiterait une rénovation totale afin de correspondre aux attentes actuelles.

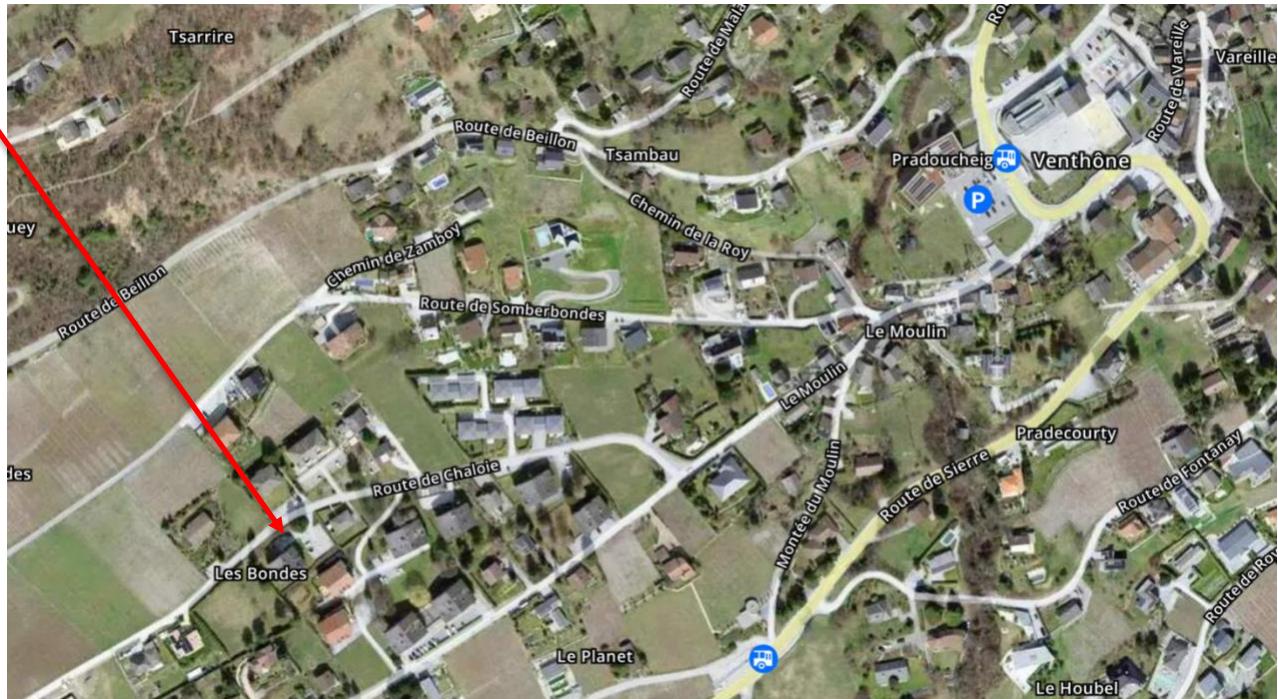
Surfaces et volume :

(En l'absence d'un plan, avec les réserves d'usage)

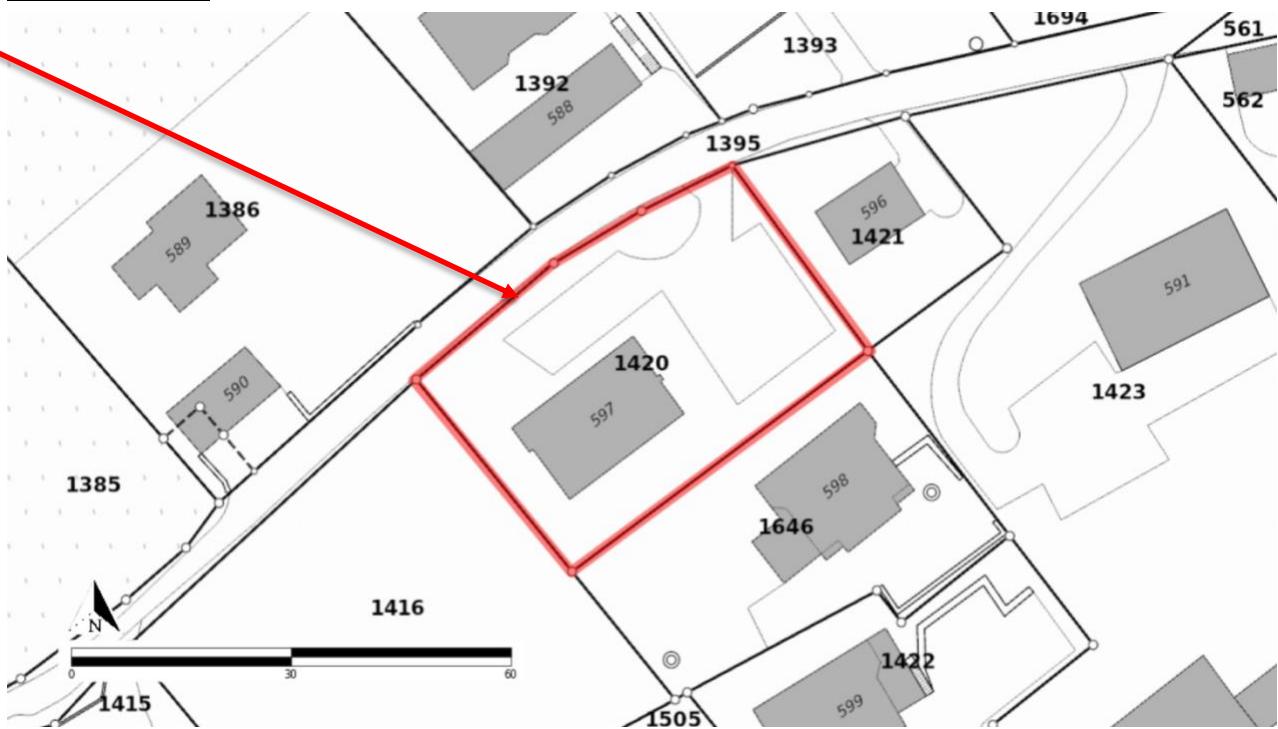
Entrée cuisinette	4.0 m ²
Salle de Bain	3.2 m ²
Pièce à vivre	15.9 m ²
Surface du balcon	4.8 m ²
Surface habitable (hors balcon)	23.1 m ²
Surface brute estimée avec balcon (23.1 m ² x 1.05) = 24.2 m ² 24.2 m ² + 4.8 m ² =	29.0 m ²
Surface PPE estimée (1/2 balcon inclus) (24.2 m ² x 1.2) + (4.8 m ² / 2) =	31.5 m ²
Volume estimé : (24.2 x 1.2) x 3.5 + (6.0 m ² x 1.0) =	108 m ³

Localisation :

Commune de la Noble-Contrée
Route de Chaloie 13
3965 Venthône



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale pour le lot concerné (35 / 1'000) :

Bâtiments	CHF	28'406.-
Biens-fonds	CHF	2'730.-

Total valeur cadastrale	CHF	31'136.-
-------------------------	-----	----------

Valeur d'assurance (Va) pour le lot concerné (35 / 1'000) :

La Mobilière Suisse Société d'Assurances SA, police n° G-1286-5155 (01.2023)	CHF	81'665.-
--	-----	----------

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 = 108 m³

Soit :

CHF 800.- x 108 m ³ =	CHF	86'400.-
----------------------------------	-----	----------

Aménagements extérieurs taxes et raccordements (en bloc)	CHF	10'000.-
--	-----	----------

Vétusté et obsolescence (selon la formule de «Ross») :

Détermination du taux (%) de vétusté

Base = Années retenue = 1978 soit 48 ans

Soit :

(48 / 100) + (48 ^ 2 / 100 ^ 2) x 0.5 soit :

(48 / 100) + (2'304 / 10'000) x 0.5 soit :

(0.48 + 0.2304) x 0.5 = 0.355 soit 35 %

Admis en tenant compte l'état général de l'immeuble 35%

Soit :

CHF 86'400.- x 35% =	%	CHF	30'200.-
----------------------	---	-----	----------

Cave	CHF	5'000.-
------	-----	---------

Place de parc extérieure	CHF	20'000.-
--------------------------	-----	----------

Valeur actuelle de la part construction (arrondi)

(CHF 86'400.- - CHF 30'200.-) + CHF 10'000.- + CHF 5'000.- + CHF 20'000 =	CHF	91'200.-
---	-----	----------

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	3.5
Affectation	4.0
Situation d'habitation	6.0
Accessibilité	4.0
Situation du marché	4.0

La note obtenue est de 21.5 soit une moyenne de 4.3 correspondants à un taux de 36.75 %
(cf. pg 403 de l'ouvrage mentionné ci-dessus)

soit:

CHF 96'400.- x 36.75 % =	CHF	35'400.-
--------------------------	-----	----------

Valeur intrinsèque :

Part du bâti	CHF	91'200.-
Terrain	CHF	35'400.-

Total valeur intrinsèque	CHF	126'600.-
---------------------------------	-----	------------------

Valeur de rendement (Vr) :

Revenu locatif actuel (charges comprises)
(Sur la base du loyer actuel « cf. pg 16 »)
CHF 650.- x 12 =

CHF 7'800.-

Frais accessoires (selon comptabilité PPE) % CHF 1'680.-

Frais d'exploitation (à charge du propriétaire) :
(CHF 7'800.- - CHF 1'680.-) x 15 % = % CHF 920.-

Revenu net considéré
CHF 7'800.- - (CHF 1'680.- + CHF 920.-) = CHF

CHF 5'200.-

Elaboration du taux de capitalisation (résidence secondaire) :

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 5'200.- / 3.4% =	CHF 152'900.-

Total valeur de rendement (Vr)	CHF 153'000.-
---------------------------------------	----------------------

Valeur pondérée (Vp)

(Vi + Vr) / 2 =

CHF 126'600.- + CHF 153'000.- = CHF 279'000.-

CHF 279'000.- / 2 =	CHF 139'500.-
---------------------	---------------

Valeur comparative :

Actuellement aucune référence pour un objet répondant aux caractéristiques de celui analysé n'est proposé dans la région concernée.

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, je considère que la valeur vénale peut être fixée sur la base de la valeur pondérée mais en prenant en considération les investissements à envisager.

Parcelle n° 1420
PPE n° 50008 (35 / 1'000)
CHF 120'000.-

Remarques :

Selon les déclarations du locataire, celui-ci ne possède aucune copie d'un bail à loyer signé.
Toutefois, s'il est en mesure de démontrer qu'il effectue des versements ponctuels au propriétaire,
l'existence d'un bail tacite s'avère admissible.

L'administration de la PPE est assurée par Mme Yolande HITTER à 3968 Veyras
Les charges de PPE pour le lot analysé ont été pour l'exercice 2024 de CHF 2'373.-
Le fonds de rénovation disposait au 31.12.2024 d'un capital de CHF 150'870.-

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 21.01.2026 (complément pg 16 le 22.01.2026)

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





