

Estimation Immobilière
Immeuble «Cité Aldrin »
Parcelle n° 4842

Appartement de 2.5 pièces
+
Cave + Place de parc extérieure

Commune de Sierre
Route de Sion 93
3960 Sierre



Propriétaire
Rodrigues de Oliveira Rui Fernando

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 17	Eléments du registre foncier
Page 18 - 19	Zone concernée
Page 20	Description de la parcelle
Page 20	Description de la construction
Page 20	Monuments - inventaire
Page 21	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques
Page 22	Description du logement
Page 23	Surfaces et volumes
Page 24	Localisation
Page 24 - 25	Plan cadastral
Page 26	Valeur cadastrale
Page 26	Valeur d'assurance
Page 26 – 27	Valeur intrinsèque
Page 28	Valeur de rendement
Page 28	Valeur pondéré
Page 28	Valeur comparative
Page 29	Estimation de la valeur
Page 29	Informations - Remarques
Page 30 - 33	Photos

Mandat :

En date du 27 mai 2024, l'Office des Poursuites du district de Sierre, par Mr. F.G. 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 la PPE n° 21438 sise sur la parcelle de base n° 4842 et de la part de copropriété n° 4648-31 de 1/57 sise sur la parcelle de base n° 4648, au lieu-dit « Potence » de la Commune de Sierre.

Le 04 juillet 2025 en présence du propriétaire le mandataire a effectué la visite du lot concerné.

Sur la base de cette visite et des informations collectées, le mandataire a procédé à l'estimation de la valeur vénale de ce bien immobilier et a remis 3 exemplaires 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.

Éléments 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 / 4842

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: 4842
E-GRID: CH960652307067

Parcelle de dépendance:
Adresse*: POTENCE
No plan*: 20
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 1'598 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: place, 1'289 m2
Bâtiments*: bâtiment locatif a), 294 m2
* couvert b), 15 m2

Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 2'364'750.-
Taxes bien-fonds*: CHF 154'680.-
Observations*:

Propriété:

PPE Sierre/21410 sur 139/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21411 sur 251/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21412 sur 188/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21413 sur 145/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21414 sur 153/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21415 sur 283/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21416 sur 214/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21417 sur 74/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21418 sur 145/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21419 sur 153/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21420 sur 283/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21421 sur 214/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21422 sur 74/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21423 sur 145/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 4842

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/21424 sur 153/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21425 sur 283/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21426 sur 214/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21427 sur 74/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21428 sur 145/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21429 sur 153/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21430 sur 283/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21431 sur 214/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21432 sur 74/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21433 sur 145/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21434 sur 153/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21435 sur 283/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21436 sur 214/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21437 sur 74/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21438 sur 145/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21440 sur 153/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE 22.12.1978 33816 Modification de PPE 27.04.2015 2015/2134/0 Modification de PPE
PPE Sierre/21441 sur 214/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21442 sur 74/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21443 sur 145/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21444 sur 153/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE 18.07.1974 29671 Modification de PPE 22.12.1978 33816 Modification de PPE
PPE Sierre/21445 sur 283/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE 18.07.1974 29671 Modification de PPE 22.12.1978 33816 Modification de PPE
PPE Sierre/21446 sur 214/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21447 sur 74/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 4842

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/21448 sur 145/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21449 sur 153/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21450 sur 283/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21451 sur 214/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21452 sur 74/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21453 sur 145/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21454 sur 153/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21455 sur 283/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21456 sur 214/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21457 sur 74/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21458 sur 145/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21459 sur 153/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21460 sur 283/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21461 sur 214/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21462 sur 74/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE
PPE Sierre/21464 sur 213/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE 18.07.1974 29671 Modification de PPE 22.12.1978 33816 Modification de PPE
PPE Sierre/21465 sur 412/10000	08.03.1973 27951 Constitution de PPE 18.07.1974 29671 Modification de PPE 22.12.1978 33816 Modification de PPE 05.08.1980 35633 Modification de PPE 29.04.2010 2010/3572/0/Sier 85947 Modification de PPE
PPE Sierre/26650 sur 107/10000	29.04.2010 2010/3572/0/Sier 85947 Modification de PPE
PPE Sierre/27530 sur 283/10000	27.04.2015 2015/2134/0 Modification de PPE

Mentions:

08.03.1973 27951	Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 CC) v.PJ ID.2007/004835 EREID: CH9774000000099756294	09.07.2002 71689 Modification
08.03.1973 27951	**Constitution d'une PPE avant la construction du	



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 4842

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.

Mentions:

05.06.1980 43657 (C) bâtiment (art. 33c ORF) v.PJ ID.2007/004836
EREID: CH9774000000099779505
**Nom de l'administrateur d'une PPE (art. 712q CC) v.PJ
ID.2007/004837
EREID: CH9774000000099709902
en faveur de Antille René Pierre Alexis, 22.05.1948 de René

Servitudes:

20.03.1972 26529 (C) **Passage de conduites v.PJ / Eau** ID.2007/002161
EREID: CH97740000000101375477
en faveur de Sierre, Commune municipale, Sierre
(IDE: CHE-114.852.300)

31.08.1972 27167 (D) **Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ**
ID.2007/002162
EREID: CH97740000000101347274
à charge de B-F Sierre/4748

31.08.1972 27167 (C) **Mitoyenneté v.PJ** ID.2007/002163
EREID: CH97740000000101327272
en faveur de B-F Sierre/4748
en faveur de B-F Sierre/4843
en faveur de B-F Sierre/8499

31.08.1972 27167 (D) **Mitoyenneté v.PJ** ID.2007/002163
EREID: CH97740000000101327272
à charge de B-F Sierre/4748
à charge de B-F Sierre/4843
à charge de B-F Sierre/8499

31.08.1972 27167 (C) **Restriction au droit de construire v.PJ** ID.2007/002164
EREID: CH97740000000101400062
en faveur de B-F Sierre/4748
en faveur de B-F Sierre/4843
en faveur de B-F Sierre/8499

31.08.1972 27167 (D) **Restriction au droit de construire v.PJ** ID.2007/002164
EREID: CH97740000000101400062
à charge de B-F Sierre/4748
à charge de B-F Sierre/4843
à charge de B-F Sierre/8499

31.08.1972 27167 (D) **Passage à pied v.PJ** ID.2007/002165
EREID: CH97740000000101351067
à charge de B-F Sierre/4843
à charge de B-F Sierre/8499

31.08.1972 27167 (C) **Passage de conduites v.PJ / eau, égouts, etc**
ID.2007/002166
EREID: CH97740000000101375376
en faveur de B-F Sierre/4648
en faveur de B-F Sierre/4748
en faveur de B-F Sierre/4843
en faveur de B-F Sierre/8499

31.08.1972 27167 (D) **Passage de conduites v.PJ / eau, égouts, etc**
ID.2007/002166
EREID: CH97740000000101375376
à charge de B-F Sierre/4648

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 4842

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:

31.08.1972 27167	(D)	à charge de B-F Sierre/4748 à charge de B-F Sierre/4843 à charge de B-F Sierre/8499 Utilisation v.PJ / Place de jeux ID.2007/002168 EREID: CH97740000000101445172	
31.08.1972 27167	(D)	à charge de B-F Sierre/4748 Tolérance v.PJ / Citerne ID.2007/002169 EREID: CH97740000000101422571 à charge de B-F Sierre/4843	28.09.1973 28569 Report Mut. 3969 28.09.1973 28569 Report Mut. 3969
08.03.1973 27951	(D)	à charge de B-F Sierre/8499 Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2007/002170 EREID: CH97740000000101347173 à charge de B-F Sierre/4648	28.09.1973 28569 Report Mut. 3969

Charges foncières:

31.08.1972 27167	(D)	Charge foncière v.PJ CHF 150'000.00, ID.2007/002167 EREID: CH97740000000098598503 à charge de B-F Sierre/4748
------------------	-----	--

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

Aucune

Droits de gages immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 23 mai 2025: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 23 mai 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 23 mai 2025, 10:26/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



OP à Sierre

T.F.	
RAD.	
DECL.	
TOTAL	50.-

F.G. LOYE



Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sierre / 21438

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: 21438
E-GRID: CH113040521895

Immeuble de base: B-F Sierre/4842
Valeur de la part: 145/10000
Droit exclusif sur: 2ème sous-sol : cave N° 23
6ème étage : appartement N° 103

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

Propriété:

Propriété individuelle
Rodrigues de Oliveira Rui Fernando, 02.03.1974 de Matos Oliveira 28.11.2016 2016/6360/0 Achat
Armando

Mentions:

28.11.2016 2016/6360/0 (C) Restriction du droit d'aliéner (art. 30e al. 2 LPP) v.PJ
ID.2016/003071
EREID: CH97740000000164938390
en faveur de Caisse de retraite paritaire de l'artisanat du
bâtiment du canton du Valais (CAPAV), Sion
(IDE: CHE-109.789.819)

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

17.10.2024 2024/5382/0 (C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 418388 CHF 4'200.00,
ID.2024/004442
EREID: CH97740000000315672282
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,
Sierre

17.01.2025 2025/280/0 (C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 437954-436335
CHF 11'500.00, ID.2025/000176



Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sierre / 21438

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)

EREID: CH9774000000323535077
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,
Sierre

Droits de gages immobiliers:

07.02.2013 2013/788/0	Rang 1, Cédule hypothécaire de registre nominative, CHF 120'000.-, Intérêt max. 10%, ID.2013/000369, Droit de gage collectif avec Sierre/4648-31. EREID: CH97740000000121719683	07.02.2013 2013/789/0 Modification
28.11.2016 2016/6361/0	Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854) Rang 2, Cédule hypothécaire de registre, CHF 24'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2016/001395, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec Sierre/4648-31. EREID: CH97740000000164940787	01.03.2016 2016/1074/0 Augmentation de montant 03.02.2017 2017/641/0 Changement de créancier
19.09.2023 2023/4879/0	Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854) Rang 3, Hypothèque, CHF 25'748.25, ID.2023/001236, Hyp. légale de la communauté des propriétaires de parts de PPE (art. 712i CC) v.PJ, Droit de gage individuel. EREID: CH97740000000295092790 * Créancier hypothécaire Communauté des propriétaires par étage de l'immeuble " Cité Aldrin B", Sierre	03.02.2017 2017/641/0 Changement de créancier 19.09.2023 2023/4879/0 Hypothèque définitive

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 23 mai 2025: 2025/2944/0
Affaires du géomètre jusqu'au 23 mai 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 23 mai 2025, 10:26/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 4648

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:

COP Sierre/4648-13 sur 1/57

COP Sierre/4648-14 sur 1/57

COP Sierre/4648-15 sur 1/57

COP Sierre/4648-16 sur 1/57

COP Sierre/4648-17 sur 1/57

COP Sierre/4648-18 sur 1/57

COP Sierre/4648-19 sur 1/57

COP Sierre/4648-20 sur 1/57

COP Sierre/4648-21 sur 1/57

COP Sierre/4648-22 sur 1/57

COP Sierre/4648-23 sur 1/57

COP Sierre/4648-24 sur 1/57

COP Sierre/4648-25 sur 1/57

COP Sierre/4648-26 sur 1/57

COP Sierre/4648-27 sur 1/57

COP Sierre/4648-28 sur 1/57

COP Sierre/4648-29 sur 1/57

COP Sierre/4648-30 sur 1/57

COP Sierre/4648-31 sur 1/57

COP Sierre/4648-32 sur 1/57

COP Sierre/4648-33 sur 1/57

COP Sierre/4648-34 sur 1/57

COP Sierre/4648-35 sur 1/57

COP Sierre/4648-36 sur 1/57

COP Sierre/4648-37 sur 1/57

COP Sierre/4648-38 sur 1/57



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 4648

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:

COP Sierre/4648-39 sur 1/57

COP Sierre/4648-40 sur 1/57

COP Sierre/4648-41 sur 1/57

COP Sierre/4648-42 sur 1/57

COP Sierre/4648-43 sur 1/57

COP Sierre/4648-44 sur 1/57

COP Sierre/4648-45 sur 1/57

COP Sierre/4648-46 sur 1/57

COP Sierre/4648-47 sur 1/57

COP Sierre/4648-48 sur 1/57

COP Sierre/4648-49 sur 1/57

COP Sierre/4648-50 sur 1/57

COP Sierre/4648-51 sur 1/57

COP Sierre/4648-52 sur 1/57

COP Sierre/4648-53 sur 1/57

COP Sierre/4648-54 sur 1/57

COP Sierre/4648-55 sur 1/57

COP Sierre/4648-56 sur 1/57

COP Sierre/4648-57 sur 1/57

Mentions:

Aucune

Servitudes:

20.03.1972 26529

(C) **Passage de conduites v.PJ / Eau** ID.2007/002161
EREID: CH97740000000101375477
en faveur de Sierre, Commune municipale, Sierre
(IDE: CHE-114.852.300)

31.08.1972 27167

(D) **Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ**
ID.2007/002162
EREID: CH97740000000101347274



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 4648

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:

31.08.1972 27167	(C)	à charge de B-F Sierre/4748 Passage de conduites v.PJ / eau, égouts, etc ID.2007/002166 EREID: CH9774000000101375376 en faveur de B-F Sierre/4748 en faveur de B-F Sierre/4842 en faveur de B-F Sierre/4843 en faveur de B-F Sierre/8499	
31.08.1972 27167	(D)	Passage de conduites v.PJ / eau, égouts, etc ID.2007/002166 EREID: CH9774000000101375376 à charge de B-F Sierre/4748 à charge de B-F Sierre/4842 à charge de B-F Sierre/4843 à charge de B-F Sierre/8499	
31.08.1972 27167	(D)	Utilisation v.PJ / Place de jeux ID.2007/002169 EREID: CH9774000000101445172 à charge de B-F Sierre/4748	
31.08.1972 27167	(D)	Tolérance v.PJ / Citerne ID.2007/002169 EREID: CH9774000000101422571 à charge de B-F Sierre/4843	28.09.1973 28569 Report Mut. 3969
		à charge de B-F Sierre/8499	28.09.1973 28569 Report Mut. 3969
08.03.1973 27951	(C)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2007/002170 EREID: CH9774000000101347173 en faveur de B-F Sierre/4748	
		en faveur de B-F Sierre/4842	28.09.1973 28569 Report Mut. 3969
		en faveur de B-F Sierre/4843	28.09.1973 28569 Report Mut. 3969
		en faveur de B-F Sierre/8499	28.09.1973 28569 Report Mut. 3969
25.01.1978 32861	(C)	DDP Droit de superficie distinct et permanent (DDP) v.PJ, jusqu'au 25.01.2077, ID.2007/002176 EREID: CH9774000000101013567 en faveur de DDP Sierre/8478	
25.01.1978 32861	(C)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2007/002177 EREID: CH9774000000101074271 en faveur de DDP Sierre/8478	
25.01.1978 32861	(C)	Passage de conduites v.PJ / Câbles ID.2007/002178 EREID: CH9774000000101352775 en faveur de DDP Sierre/8478	

Charges foncières:

Aucune



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

Page 5 de 5

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 4648

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)

Aucune

Droits de gages immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 23 mai 2025: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 23 mai 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 23 mai 2025, 10:26/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

251845

Part de copropriété Sierre / 4648-31

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: 4648-31
E-GRID: CH695228943009

Immeuble de base: B-F Sierre/4648
Valeur de la part: 1/57
Parcelle de dépendance:
No parcelle*: Selon le registre foncier
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*:
Taxes bien-fonds*:
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Rodrigues de Oliveira Rui Fernando, 02.03.1974 de Matos Oliveira. 28.11.2016 2016/6360/0 Achat
Armando

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

17.10.2024 2024/5382/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 418388** CHF 4'200.00, ID.2024/004442
EREID: CH97740000000315672282
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
17.01.2025 2025/280/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 437954-436335** CHF 11'500.00, ID.2025/000176
EREID: CH97740000000323535077
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre

Droits de gages immobiliers:

07.02.2013 2013/788/0 Rang 1, Cédule hypothécaire de registre nominative, 07.02.2013 2013/789/0



Extrait du registre foncier

Part de copropriété Sierre / 4648-31

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:

	CHF 120'000.--, Intérêt max. 10%, ID.2013/000369, Droit de gage collectif avec Sierre/21438. EREID: CH97740000000121719683	Modification
	Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854)	01.03.2016 2016/1074/0 Augmentation de montant 03.02.2017 2017/641/0 Changement de créancier
28.11.2016 2016/6361/0	Rang 2, Cédule hypothécaire de registre, CHF 24'000.--, Intérêt max. 12%, ID.2016/001395, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec Sierre/21438. EREID: CH97740000000164940787 Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854)	03.02.2017 2017/641/0 Changement de créancier

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 23 mai 2025: 2025/2944/0
Affaires du géomètre jusqu'au 23 mai 2025: Aucune

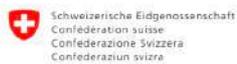
L'introduction informatisée a entraîné une uniformisation des mots clés en ce qui concerne les servitudes, les droits de gage, les mentions et les annotations. Les mots clés modifiés textuellement ne provoquent pas de modification matérielle du contenu des inscriptions. Demeurent réservées les hypothèques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

3960 Sierre, le 23 mai 2025, 10:26/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

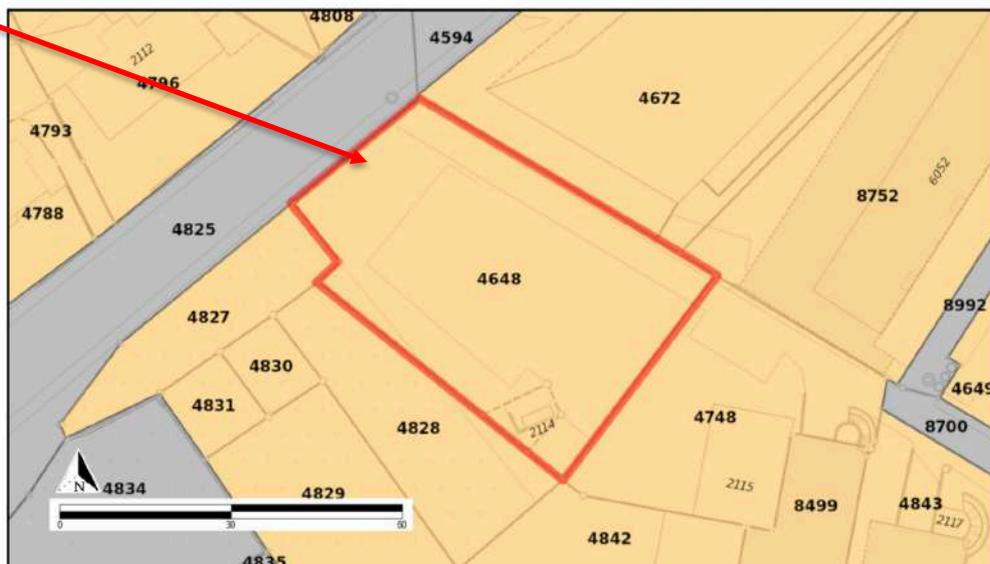
Zone :

Les parcelles n° 4648 et 4832 se trouvent en zone constructible, zone de forte densité à aménager (3) selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la Commune de Sierre.



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

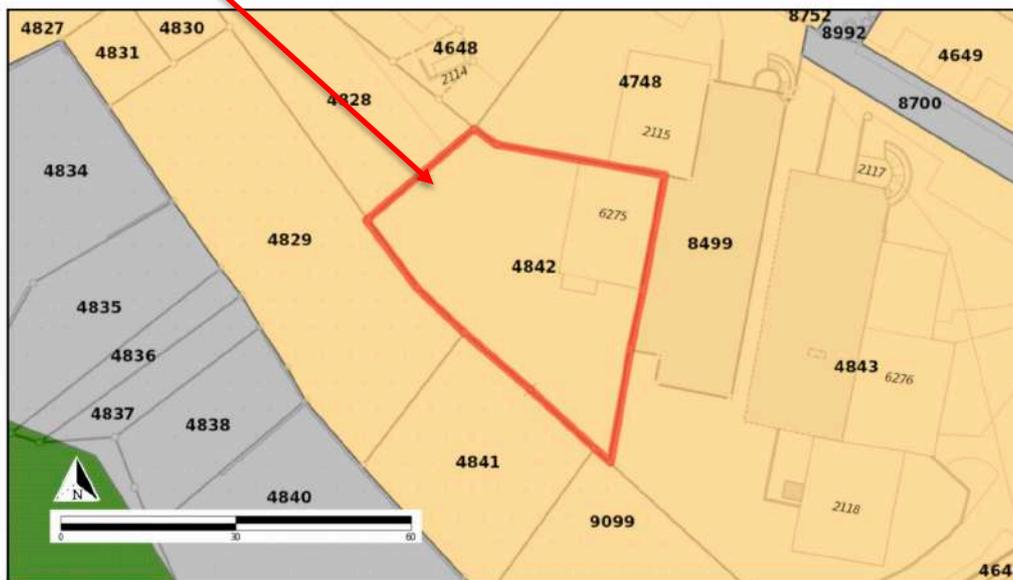
En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 FORTE-DENSITE à aménager (3)	2558 m ²	100.0 %

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

En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 FORTE-DENSITE à aménager (3)	1591 m ²	100.0 %

Description des parcelles :

La parcelle n° 4842 d'une surface de 1598 m², forme un polygone irrégulier à base trapézoïdale. Elle est bâtie, équipée et aménagée et est située au Sud-ouest et à 1,6 km du centre-ville de Sierre, à proximité de la route de Sion, à une altitude de 535 mètres.

Terrain naturel plat.

Bonne situation, vue dégagée, excellent ensoleillement, transports publics, commerces, écoles à proximité, gare CFF, administrations, poste et banques (20 minutes à pied).

Secteur populaire.

La parcelle n° 4648 d'une surface de 2'558 m², forme un polygone irrégulier à base trapézoïdale. Elle est bâtie, équipée et aménagée à l'usage d'un parking à voiture et abrite également la centrale de production de chaleur de deux immeubles voisins, dont celui qui a été bâti sur la parcelle mentionnée ci-dessus.

Terrain naturel plat.

Bonne situation, vue dégagée, excellent ensoleillement, transports publics, commerces, écoles à proximité, gare CFF, administrations, poste et banques (20 minutes à pied).

Secteur populaire.

Description de la construction :

La construction érigée sur la parcelle n° 4842 fait partie d'une réalisation de deux immeubles « Tours » datant de 1973 (Cité Aldrin).

Architecture contemporaine, avant-gardiste et atypique.

Un soubassement de deux niveaux abritant les locaux techniques et de service ainsi que les caves et les garages sert de fondement à deux immeubles mitoyens (A et B) de respectivement 14 et 16 étages dont celui qui se positionne au Sud (B) et qui est concerné dans la présente estimation.

Construction en béton et maçonnerie, faible isolation thermique intérieure.

Toiture plate (attique) non visitée.

Production de chaleur et d'eau chaude par une chaudière à gaz (2018).

Les aménagements extérieurs sont constitués d'un grand parc communautaire.

Ce bâtiment dont les façades ont été rénovées, montre dans sa partie intérieure, des signes de vieillissement. Les installations techniques n'ont pas été visitées.

Monuments historiques, inventaire :

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

Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

Cette parcelle est située en zone de danger hydrologique avec un risque considéré comme résiduel.



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 est fort 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 potentiellement envisageable dans le cas présent.

Description du logement :

Le logement estimé se trouve au 6^{ème} étage.

Il s'agit d'un logement de 2,5 pièces avec balcon orientation Sud-est avec la distribution intérieure suivante :

Entrée directement dans la pièce à vivre

Salon-séjour avec placard, coin à manger, accès balcon Sud-est, cuisine ouverte* avec crédence formant bar

Salle de bain avec colonne de lavage douche, WC et lavabo

Chambre avec accès balcon Sud-est.

Les menuiseries intérieures sont en bois et les menuiseries extérieures sont en PVC équipées de vitrages isolants et de stores à paquet en aluminium à commande manuelle.

Quelques travaux de rafraichissement ont été réalisés.

La cuisine (rénovée) est agencée d'un meuble en bois laqué de 4 éléments hauts et bas et équipée avec un plan de travail en pierre naturelle, l'entre-meuble est en stratifié, évier avec mitigeur en inox, un four, une table de cuisson vitrocéramique, une hotte de ventilation, un frigo et un lave-vaisselle. Le meuble est complété par une crédence formant « bar »

Ce logement dispose d'une cave au 2ème sous-sol et d'une place de parc extérieure (n° 20) sur la parcelle n° 4648

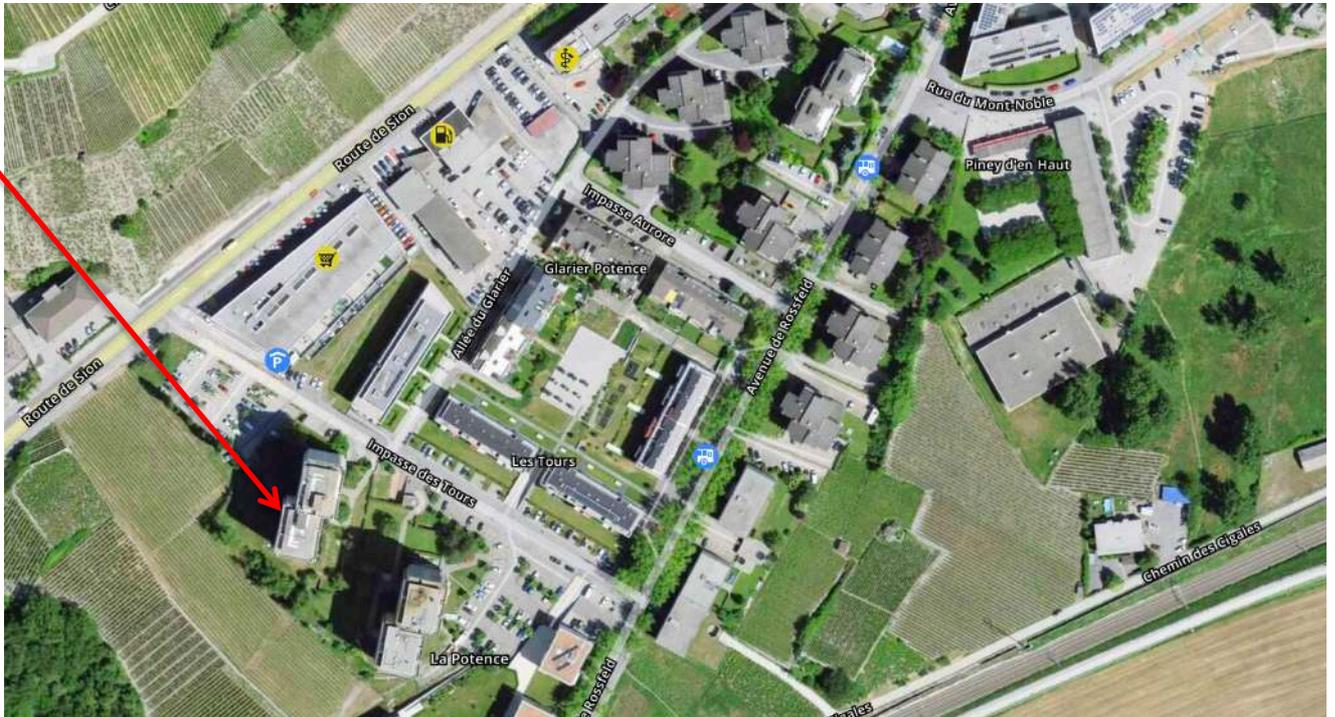
Situation dominante avec dégagement visuel panoramique en direction du Sud-est, pas de nuisance particulière.

Les surfaces et volumes :

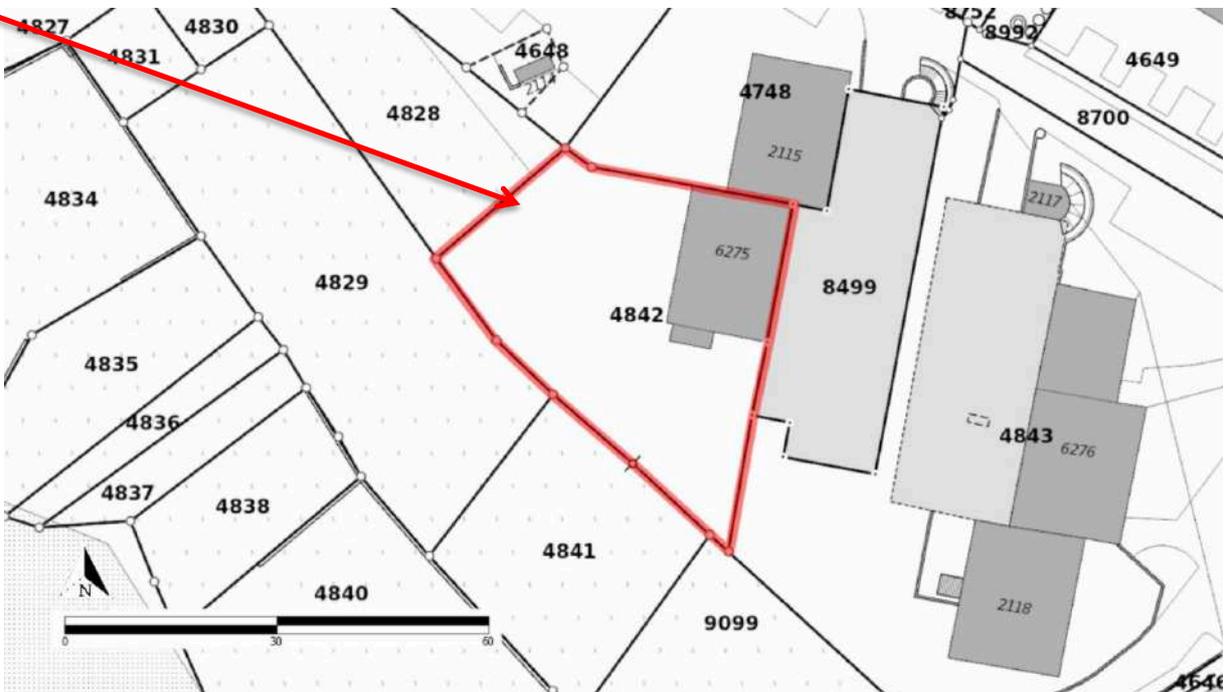
Sur la base d'un relevé sur place, avec toutes les réserves d'usage.

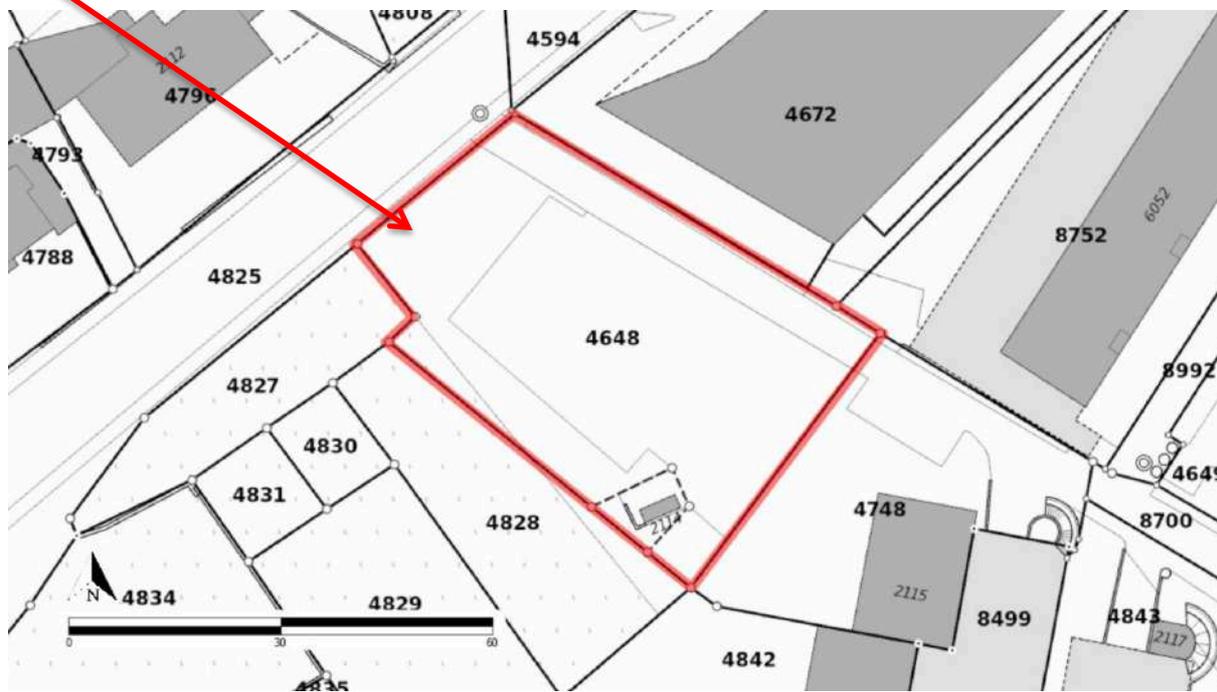
Salon-séjour, coin à manger, cuisine	25.7 m2
Salle de bain	4.2 m2
Chambre	11.9 m2
Total surface nette habitable	41.8 m2
Total surface brut (estimée)	44.0 m2
Balcon Sud-est	7.1 m2
Surface PPE (estimée avec ½ balcon) (44.0 m2 x 1.1) + (7.1 / 2) =	52.0 m2
Volume estimé (48.4 m2 x 3.5) + (7.1 m2 X 1.0) =	176 m3

Localisation :
Route de Sion 93
3960 Siere



Plan cadastral :





Les valeurs :

Valeurs cadastrales :

Parcelle n° 4842 (PPE n° 21438 de 145/10'000)		
Bâtiments :	CHF	34'289.-
Bien-fonds :	CHF	2'243.-
Parcelle n° 4648 (Copropriété 4648-31 de 1/57)		
Bien-fonds :	CHF	6076.-
 Total valeur cadastrale	CHF	324'228.-

Valeur d'assurance (PPE n° 21438) :

Zurich Assurances SA		
Valeur assurée de l'immeuble :		
CHF 8'808'460.- (indice 2024 = 1'190.90)	CHF	127'700.-

Valeur intrinsèque* (Vi) :

Construction, valeur à neuf (pour une réalisation similaire)		
CHF 850.- x 176 m3 =	CH	149'600.-
Vétusté sur construction :		
(Méthode « Ross » non applicable dans ce cas)		
Année de construction retenue = 1973 soit 52 ans		
Taux de vétusté (théorique) :		52%
Taux de vétusté considéré :		40%
Soit :		
CHF 149'600.- x 0.4 =	%	CHF 59'800.-
Aménagements extérieurs, taxes et raccordements (7.5%)		
CHFF 149'600.- x 0.075 =	CHF	11'200.-
Valeur à neuf du bâti :		
CHF 149'600.- + 11'200.- =	CHF	160'800.-
Valeur actuelle du bâti :		
CHF 160'800.- - CHF 59'800.- =	CHF	101'000.-

La valeur du terrain a été fixée 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.

Sur la base des 5 critères retenus et des notes obtenues à savoir :

Situation	4.0
Affectation	3.5
Habitation	3.0
Accessibilité	4.5
Marché	1.5

La note moyenne ainsi obtenue est de 3.3 correspondants à un taux de 26 %
(cf. pg 403 de l'ouvrage mentionné ci-dessus)

soit:

CHF 101'000.- x 26 % =	CHF	26'300.-
Valeur intrinsèque de l'appartement : (CHF 101'000.- + CHF 26'300.-) =	CHF	127'300.-
Place de parc extérieure	CHF	15'000.-
Total valeur intrinsèque :	CHF	142'300.-

Valeur de rendement (Vr) :

Revenu locatif envisageable (sans les charges)			
Logement			
CHF 230.- x 42 m2 =		CHF	9'660.-
Place de parc			
CHF 100.- x 12 =		CHF	1'200.-
Total revenu locatif envisageable		CHF	10'860.-
Frais d'exploitation à charge du propriétaire (20%)	%	CHF	2'170.-
Revenu locatif net estimé		CHF	8'690.-
Elaboration du taux de capitalisation :			
Part des fonds propres (FP)			40 %
Part des fonds étrangers (FE)			60 %
Rendement souhaité sur le FP (taux hypothèque 1er rang + 1.5 %)			3.0 %
Taux admis pour les FE (hypothèque 1er rang / 10ans)			1.5 %
Taux moyen des frais financiers			2.1 %
+			
Frais d'exploitation (moyens)			0.3 %
Frais d'entretien (élevés)			0.5 %
Frais de gestion (moyens)			0.2 %
Risque locatif (élevé)			1.0 %
Réservé pour rénovations cycliques (élevé)			1.0 %
Taux de capitalisation retenu :			5.1 %
Soit :			
CHF 10'860.- / 5.1 % =		CHF	213'000.-
Travaux pour mise en location et rafraichissement		CHF	10'000.-
Valeur de rendement nette admise		CHF	203'000.-

Valeur pondérée (Vp) :

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

CHF 142'300.- + (3 x CHF 203'000) / 4 = **CHF 187'800.-**

Valeur comparative (Vc) :

Un logement de 4 pièces sis dans le même immeuble est actuellement proposé à la vente sur une base de CHF 3'235.- / m2 (surface nette habitable) *.

Il est difficile de considérer cette unique information comme étant la tendance du marché.

En prenant toutefois celle-ci à titre de référence, la valeur comparative pour l'objet analysé devrait se situer à un prix de commercialisation de CHF 136'000.- (hors place de parc) soit CHF 150'000.- pour cet ensemble.

***(Avec les réserves d'usage sur les surfaces indiquées par les annonceurs).**

Estimation de la valeur vénale :

Sur la base de la visite effectuée, en prenant en considération les éléments mentionnés ci-dessus et en particulier la localisation de l'objet et les paramètres macro et micro économiques, je considère que la valeur vénale peut être fixée à :

Valeur vénale
PPE n° 21438 + 4648 (4648-31)
CHF 180'000.-

Informations :

Objet probablement très difficile à commercialiser en raison de sa localisation.

L'Administration de la PPE est effectuée par le Comptoir Immobilier à Sierre
Pour le dernier exercice comptable, les charges de copropriété pour le logement concerné ont été de CHF 5'475.- (CHF 2'220.-) pour la place de parc
Les fonds de rénovation disposaient au 1.12.2024 d'un capital de CHF 446'190.- pour l'immeuble « B » et de CHF 40'300.- pour le parking extérieur.

Remarques :

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 faire preuve de tolérance.

Uvrier, le 16.07.2024.

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





