

# Estimation Immobilière

(Avis de valeur)

Appartement

+

Garage / Place de parc / Cave / Galetas

(Copropriété par étages)

Immeuble « l'Aurore »

Parcelle n° 13965

COMMUNE DE SIERRE  
Rue de Plantassage 3  
3976 Noës



Propriétaire  
**SOLAR PROSPECTS SA**

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 – 7	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	Plans
Page 13	Localisation
Page 13	Plan cadastral
Page 14	Valeur cadastrale
Page 14	Valeur d'assurance
Page 14 - 15	Valeur intrinsèque
Page 16	Valeur de rendement
Page 16	Valeur pondérée
Page 16	Valeur comparative
Page 17	Estimation de la valeur vénale (avis de valeur)
Page 17	Remarques
Page 18 - 22	Photos

Mandat :

En date du 29 octobre 2025, l'Office des Poursuites et Faillites de Sierre, représenté par Mr. Fernand-Guy LOYE, a mandaté M. Serge SCHEFER, membre de la Chambre Immobilière du Valais, associé gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour procéder à l'estimation de la valeur vénale (avis de valeur) de la PPE n° 25344, sis sur la parcelle n° 13965 située sur le territoire de la Commune de Sierre à Noës.

En date du 20 novembre 2025, en présence de Mr. Francis FAVRE de la Société Solar Prospects SA, le mandataire a effectué la visite détaillée des locaux concernées.

Recommandations :

Ce rapport est destiné à l'usage exclusif de la mandante. Sa publication ou reproduction même partielle ne peut être faite qu'avec l'autorisation expresse de la mandante ou d'un représentant de Finstoy Real Estate Sàrl.

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

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

## Eléments du registre foncier :



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

Page 1 de 2

CANTON DU VALAIS  
DISTRICT SIERRE

### Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 13965

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.

#### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6248 Sierre  
No immeuble: 13965  
E-GRID: CH443052067413

Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: PORTELLA  
No plan\*: 125  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 732 m<sup>2</sup>, mensuration fédérale  
Mutation\*:  
Genre de culture\*: place, 549 m<sup>2</sup>  
Bâtiments\*: \*habitation, 183 m<sup>2</sup>  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*: CHF 472'475.–  
Taxes bien-fonds\*: CHF 49'410.–  
Observations\*:

#### Propriété:

PPE Sierre/25340 sur 152/1000	17.11.1967 7621 Constitution de PPE
PPE Sierre/25341 sur 147/1000	17.11.1967 7621 Constitution de PPE
PPE Sierre/25342 sur 141/1000	17.11.1967 7621 Constitution de PPE
PPE Sierre/25343 sur 192/1000	17.11.1967 7621 Constitution de PPE
PPE Sierre/25344 sur 187/1000	17.11.1967 7621 Constitution de PPE
PPE Sierre/25345 sur 181/1000	17.11.1967 7621 Constitution de PPE

#### Mentions:

18.04.2018 2018/1987/0	Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 CC) v.PJ ID.2018/000564 EREID: CH97740000000189930086
06.07.2018 2018/3532/0 (C)	Administrateur de la propriété par étages (art. 962a ch. 5 CC) v.PJ ID.2018/001135 EREID: CH97740000000193585895 en faveur de Société Fiduciaire Fidaval SA, Sierre (IDE: CHE-106.986.714)

#### Servitudes:

Aucune



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

Page 2 de 2

CANTON DU VALAIS  
KANTON WALIS

### Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 13965

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

Attention: les indications marquées d'un <sup>\*\*</sup> ne jouissent pas de la loi publique.

#### Charges foncières:

Aucune

#### Annotations:

(Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Aucune

#### Droits de gages immobiliers:

Aucun

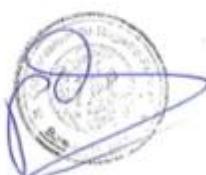
#### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 30 octobre 2025: Aucune  
Affaires du géomètre jusqu'au 31 octobre 2025: Aucune

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

3960 Sierre, le 31 octobre 2025, 09:29/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



T.F.	
RAD.	
DECL.	
TOTAL	25

253736

**Extrait du registre foncier**

Propriété par étages Sierre / 25344

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:	6248 Sierre
No immeuble:	25344
E-GRID:	CH660552306606
Immeuble de base:	B-F Sierre/13965
Valeur de la part:	187/1000
Droit exclusif sur:	sous-sol : cave No 10 - garage No 15 2ème étage : appartement No 20 combles : galetas No 23
Parcelle de dépendance:	
No parcelle*:	Selon le registre foncier
Mutation*:	
Mentions de la mens. officielle*:	
Taxes bâtiments*:	CHF 472'475.-
Taxes bien-fonds*:	CHF 0.-
Observations*:	

**Propriété:**

Propriété individuelle  
Solar Prospects SA, Lausanne (IDE: CHE-370.080.164) 15.12.2022 2022/7484/0 Achat

**Mentions:**

Aucune

**Servitudes:**

Aucune

**Charges foncières:**

Aucune

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

23.05.2025 2025/3000/0	(C)	Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ / pte No 440245 CHF 326'000.00, ID.2025/001875 EREID: CH97740000000329616891 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre
20.10.2025 2025/5925/0	(C)	Hypothèque légale provisoire des copropriétaires en PPE (art. 712i CC) v.PJ CHF 11'015.44, ID.2025/003318 EREID: CH97740000000335980387 en faveur de Communauté des copropriétaires par étages de l'immeuble "Aurore 12", Sierre Observations: 5'358.77 dès le 28 avril 2024 5'656.67 dès le 29 avril 2025



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

Page 2 de 2

### Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sierre / 25344

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

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

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

#### Droits de gages immobiliers:

09.07.2021 2021/4184/0	Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 208'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2021/001821, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000255524079 Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854)	15.12.2022 2022/7484/0 Changement de créancier
15.12.2022 2022/7485/0	Rang 2, Cédule hypothécaire de registre, CHF 117'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2023/000069, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000282268084 Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854)	
03.03.2023 2023/1165/0	Rang 3, Cédule hypothécaire de registre, CHF 87'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2023/000151, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. EREID: CH9774000000284008583 Créancier hypothécaire KANZA SA, Lausanne (IDE: CHE-372.665.619)	

#### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 30 octobre 2025: Aucune  
Affaires du géomètre jusqu'au 31 octobre 2025: Aucune

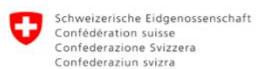
L'introduction informatisée a entraîné une uniformisation des mots clés en ce qui concerne les servitudes, les droits de gage, les mentions et les annotations. Les mots clés modifiés textuellement ne provoquent pas de modification matérielle du contenu des inscriptions. Demeurent réservées les hypothèques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

3960 Sierre, le 31 octobre 2025, 09:29/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

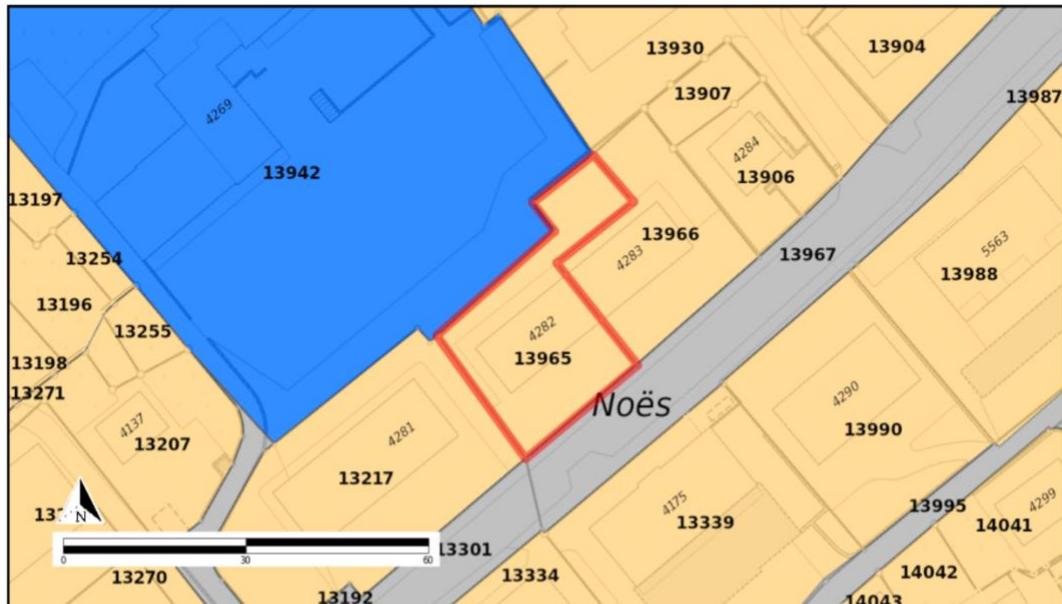
Zone concernée :

Le parcelle n° 13965 d'une surface totale de 733 m<sup>2</sup> se trouve en zone constructible, zone de moyenne densité (3) indice 0.7 pour 731 m<sup>2</sup> et en zone de transport à l'intérieur des zones à bâtir pour 2 m<sup>2</sup> (51) selon les informations contenues sur le site VSGIS la Commune de Sierre.



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

En vigueur



	Type	Surface	Part
<b>Légende des objets touchés</b>	Zone de transport à l'intérieur des zones à bâtir (51)	2 m <sup>2</sup>	0.3 %
	MOYENNE-DENSITE (3)	731 m <sup>2</sup>	99.6 %

### Description de la parcelle :

La parcelle n° 13965 forme un polygone irrégulier. Elle est bâtie, équipée et aménagée et est située en première ligne Nord-ouest de la route communal de Plantassage au centre du village de Noës, à 3km au Sud – ouest du centre-Ville de Sierre. Terrain naturel en pente en direction du Sud-est, bon dégagement visuel, très bon ensoleillement. Secteur constitué essentiellement de petits immeubles plurifamiliaux. Transports publics, accès autoroutier, centres commerciaux et hard discounters à proximité.

### Description de la construction :

Construction mitoyenne de deux immeubles de 5 niveaux et destinée uniquement à l'habitat. Le bâtiment concerné est implanté au Sud-ouest de la parcelle et comporte un sous-sol semi-enterré sur sa partie Nord-ouest en raison de la pente naturelle du terrain, abritant des garages individuels, les locaux techniques et de services et les caves. On trouve du rez-de-chaussée supérieur au 3<sup>ème</sup> étages, deux logements par niveaux alors que le comble abrite des galetas.

Construction massive de 1967 en maçonnerie et en béton isolée intérieurement pour les parties habitées, selon les critères de la période de réalisation. Toiture non isolée à deux pans coupés, réalisée avec une charpente en bois et une couverture en tuile. La ferblanterie est en tôle d'acier peinte.

Distribution verticale par une cage d'escalier vitrée, sans ascenseur. Production de chaleur et eau chaude sanitaire par une chaudière à gaz de 2017.

Les aménagements extérieurs sont constitués de zone de circulation goudronnées, les accès piédestres ont été réalisés au moyen de dalle en béton, la parcelle est végétalisée avec une pelouse naturelle.

Cet immeuble nécessite à court voire moyen terme une rénovation profonde.

### 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/m<sup>3</sup> par l'OFSP, des dispositions constructives d'assainissement doivent être entreprises par les propriétaires.

Le risque de présence de radon dans le sol est considéré par l'OFSP comme moyen pour la Commune de Sierre avec un risque de dépassement du seuil admissible de 300Bq/m<sup>3</sup> 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 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 :

Appartement traversant à l'origine de 4 pièces intégralement rénové et transformé en 2023 pour en faire un logement de 3,5 pièces, situé au 3<sup>ème</sup> niveau, correspondant au 2<sup>ème</sup> étage avec une orientation Nord-ouest – Sud-est avec la distribution suivante :

Entrée avec dégagement et couloir distribuant sur :

Salle de bain avec wc, douche, meuble lavabo + équipement buanderie

Cuisine ouverte aménagée et équipée\* avec accès balcon Nord-ouest

Chambre 1 orientation Nord-ouest

Salon, séjour, coin à manger avec accès balcon orientation Sud-est

Chambre 2 orientation Sud-est

\*La cuisine (2023) est agencée de deux meubles en bois stratifié dont l'un forme un « L » et elle est parfaitement équipée avec des appareils électroménagers modernes et des espaces de rangements fonctionnels.

Les menuiseries intérieures sont en bois vernis.

Les menuiseries extérieures sont en bois vernis ou en PVC, équipées des vitrages isolants.

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

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

L'installation électrique du logement a totalement été refaite et mise en conformité lors de la rénovation du logement.

Ce logement dispose dans l'immeuble d'une cave, d'une place de parc, d'un garage (box) et d'un galetas.

### Surfaces et volume :

Entrée, dégagement, couloir	8.4 m <sup>2</sup>
Salle de bain	5.0 m <sup>2</sup>
Cuisine	11.8 m <sup>2</sup>
Chambre 1	13.6 m <sup>2</sup>
Salon, séjour, coin à manger	30.5 m <sup>2</sup>
Chambre 2	15.7 m <sup>2</sup>

Balcon Nord-ouest 3.0 m<sup>2</sup>  
Balcon Sud-est 5.9 m<sup>2</sup>

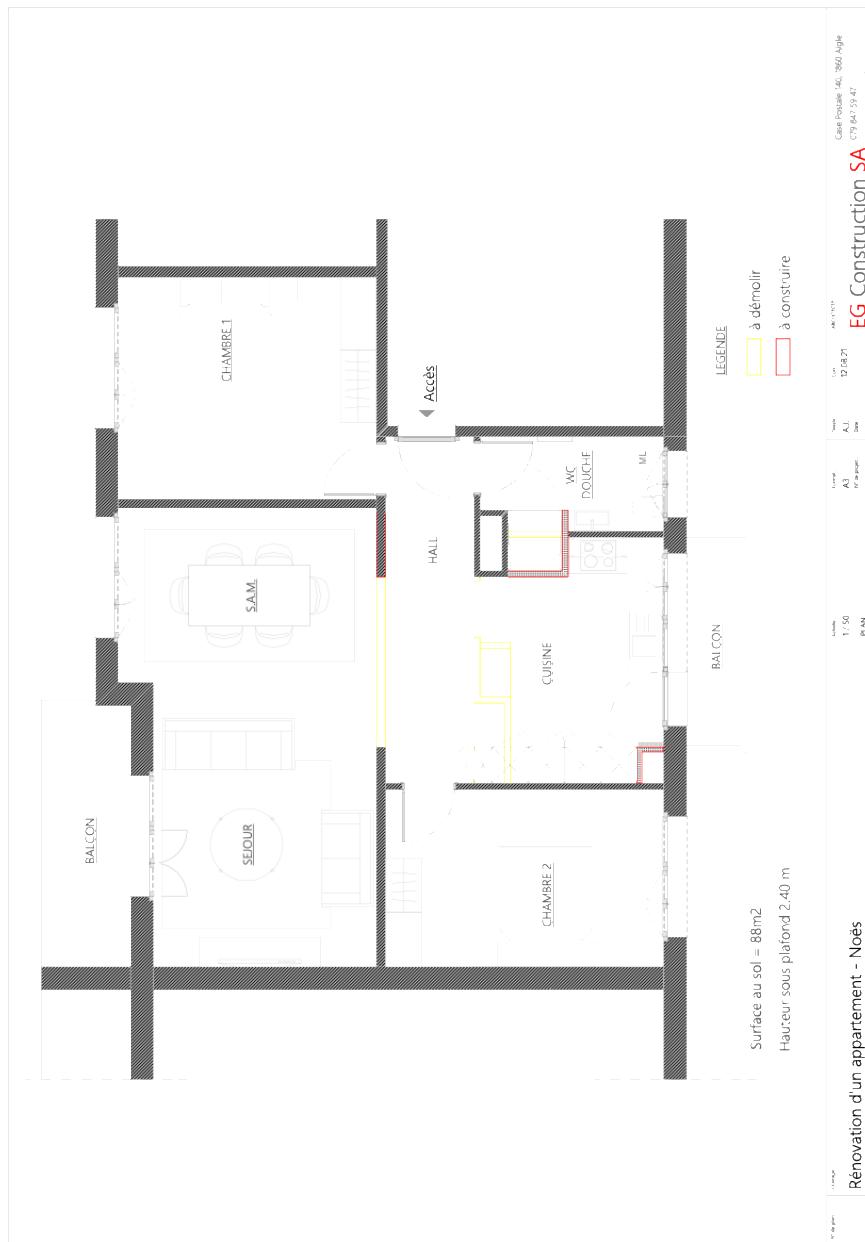
Surface habitable (hors balcon ) 85 m<sup>2</sup>

Surface brute avec balcon 94 m<sup>2</sup>

Surface PPE (1/2 balcon inclus) 102.5 m<sup>2</sup>

Volume estimé :  
(98 m<sup>2</sup> x 3.0) + (6.0 m<sup>2</sup> x 1.0) 300 m<sup>3</sup>

**Plan :**  
(Avec les réserves d'usage)

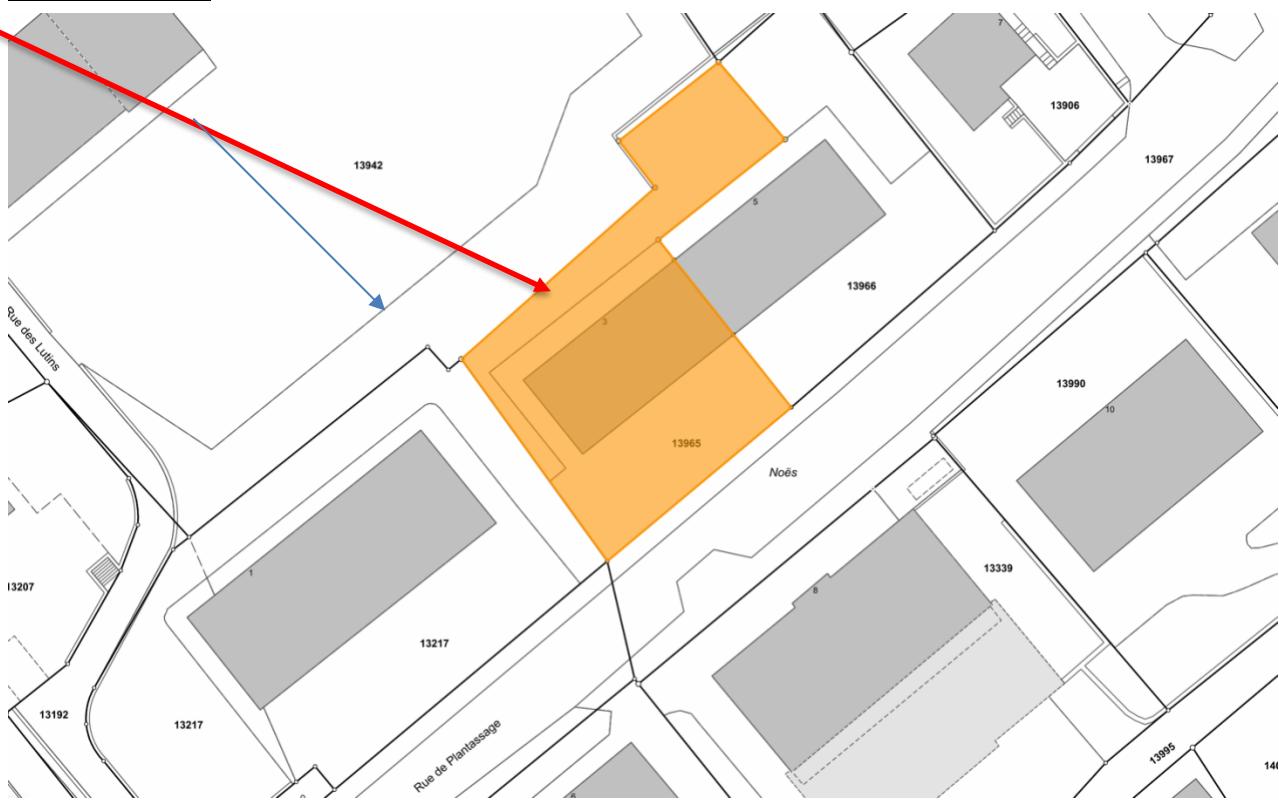


Localisation :

Commune de Sierre  
Rue de Plantassage 3  
3976 Noës



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale pour le lot concerné (187 / 1'000) :

Bâtiments	CHF	472'475.-
Biens-fonds	CHF	0.-

<b>Total valeur cadastrale</b>	CHF	<b>472'475.-</b>
--------------------------------	-----	------------------

Valeur d'assurance (Va) pour le lot concerné :

Axa Winterthur, police n° 19.212.920 (2019 indice = 1'036.80)	CHF	290'785.-
---	-----	-----------

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

Valeur intrinsèque de la part construction :

Valeur à neuf pour une réalisation similaire = CHF 800 / m<sup>3</sup>

Volume considéré = 300 m<sup>3</sup>

Soit :

CHF 800.- x 300 m <sup>3</sup> =	CHF	240'000.-
Aménagements extérieurs taxes et raccordements (en bloc)	CHF	15'000.-

Détermination de la vétusté :

Année déterminante pour le calcul de la vétusté : 1967 = 58 ans

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

CHF 240'000.- x 50% =	%	CHF	120'000.-
-----------------------	---	-----	-----------

Travaux dans logement (2023) pris en considération = CHF 80'000.-

Part non renouvelable sur rénovation = 10%

A déduire part non renouvelable

CHF 80'000.- x 10 % = CHF 8'000.-

Soit :

CHF 80'000.- - CHF 8'000.- =	CHF	72'000.-
------------------------------	-----	----------

Valeur actuelle de la part construction (logement)

(CHF 240'000.- - CHF 120'000.-) + CHF 15'000.- + CHF 72'000.- =	CHF	207'000.-
---	-----	-----------

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

La note obtenue est de 22.0 soit une moyenne de 4.4 correspondant à un taux de 39.93 %  
 (cf. pg 403 de l'ouvrage mentionné ci-dessus)

soit:

CHF 255'000.- x 40 % =	CHF	102'000.-
------------------------	-----	-----------

Valeur intrinsèque :

Part du bâti	CHF	207'000.-
Terrain	CHF	102'000.-

Plus-values pour :

Garage – box, cave, galetas et place de parc extérieure (en bloc)	CHF	65'000.-
---	-----	----------

<b>Total valeur intrinsèque (arrondie)</b>	CHF	<b>374'000.-</b>
--	-----	------------------

**Valeur de rendement (Vr):**

Revenu locatif annuel envisageable (Frais accessoires admis à la charge du locataire)			
CHF 1'500 x 12 =		CHF	18'000.-
+ Garage-box + place de parc			
CHF 150.- x 12 =		CHF	1'800.-
Total		CHF	19'800.-
 Frais d'exploitation (à charge du propriétaire) :			
CHF 19'800.- x 20 % =	%	CHF	3'960.-
 Revenu net considéré		CHF	15'840.-
 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 15'840.- / 3.6% =		CHF	440'000.-
 <b>Total valeur de rendement (Vr)</b>		CHF	<b>440'000.-*</b>

**Valeur pondérée (Vp)**

$(Vr + Vi) / 2 =$		
$(CHF 440'000.- + CHF 374'000.-) / 2 =$ (arrondi)		CHF 407'000.-

**Valeur comparative :**

L'analyse du marché permet de constater que deux objets sont actuellement commercialisés dans un périmètre proche, dont un datant de 1972 et rénové en 2017. Disposant d'une typologie sensiblement similaire il est proposé à la revente à CHF 3'950.- / m<sup>2</sup> de surface habitable\* (hors place de parc garage etc.)

Dans le cas présenté et en retenant la valeur pondérée, le prix au m<sup>2</sup> correspondrait à CHF 4'050.- du m<sup>2</sup> pour le logement analysé (hors place de parc, garage etc. + CHF 65'000.-).

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

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

<b>Parcelle n° 13965</b>
<b>PPE n° 25344 (187/1'000)</b>
<b>CHF 410'000..</b>

Remarques :

L'administration de la PPE est assurée par FIDAVAL SA – Sierre.  
Les charges de PPE pour le lot analysé ont été de CHF 5'656.- pour l'exercice 2024  
Le fonds de rénovation disposait au 31.12.2024 du capital de CHF 110'079.-

Pour rappel, la valeur vénale est celle qu'indiquerait une transaction libre entre un vendeur désireux mais non obligé de vendre et un acheteur désireux mais non obligé d'acheter, dans le climat économique prévalant à la date de l'estimation et au lieu de situation de l'immeuble.  
D'autre part, il faut pour cela qu'un certain nombre d'acteurs (acheteurs et vendeurs) agissent sur le marché en même temps.  
Par conséquent, seule une transaction permet de déterminer avec exactitude la valeur réelle d'un objet. De ce fait, une certaine prudence s'impose en matière d'estimation et il faut accepter certaines tolérances.

Uvrier : le 02.12.2025 (mod. pg 14 le 11.12.2025)

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



