

Estimation Immobilière

Appartement duplex et garage en PPE (Actualisation 2025)

Commune de Sierre
Rue de Cloux-Roussier 5
Bâtiment « Les Tournesols »
3960 Sierre



Propriétaire
BONDEX SA

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 –12	Eléments du registre foncier
Page 13	Zone concernée
Page 14	Description de la parcelle
Page 14	Description de la construction
Page 14	Monuments historique - Inventaire
Page 15	Description du logement
Page 16	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques.
Page 17	Surfaces et volumes
Page 18	Localisation
Page 18	Plan cadastral
Page 19	Valeur cadastrale
Page 19	Valeur d'assurance
Page 19	Valeur intrinsèque
Page 20	Valeur de rendement
Page 20	Valeur pondérée
Page 21	Estimation de la valeur
Page 21	Remarques
Page 22- 27	Photos

Mandat :

En date du 29 octobre 2024, l'Office des Poursuites de Sierre, représenté par Mr. F.-G. LOYE, a mandaté Mr. Serge SCHEFER, membre de la Chambre Immobilière Valaisanne, associé gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour établir l'actualisation de la valeur vénale du lot de PPE n° 25974 et de la part de la PPE n° 25972 (25972-1) sises sur la parcelle de base n° 9146 sur le territoire de la Commune

Ces lots de PPE avaient déjà fait l'objet, à la demande du mandat, d'une estimation en 2015 et d'une actualisation en 2018

En date du 11.12.2024, le mandataire en présence de Mr CLAUDE Gérard (ex-proprétaire) et représentant de BONDEX SA a procédé à une nouvelle visite du logement concerné.

C'est donc uniquement sur la base de cette nouvelle visite et des nouveaux extraits du Registre Foncier que cette actualisation est réalisée, le mandant n'ayant eu malgré les engagements du représentant de BONDEX SA, la possibilité d'obtenir des informations ou des documents complémentaires concernant ces lots de PPE (plan, comptes et bilans de la PPE, éléments en relation avec l'assurance incendie, etc.)

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 qu'ils auraient obtenues par des tiers.

Eléments du registre Foncier



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

Page 1 de 3

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 9146

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: 9146
E-GRID: CH162752300036

Parcelle de dépendance:
Adresse*: CLOUX ROUSSIER
No plan*: 35
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 383 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*:
place, 90 m2
jardin, 153 m2

Bâtiments*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 721'000,-
Taxes bien-fonds*: CHF 19'440,-
Observations*:

Propriété:

PPE Sierre/25971 sur 20/1000	10.10.2005 77929 Constitution de PPE
PPE Sierre/25972 sur 20/1000	10.10.2005 77929 Constitution de PPE
PPE Sierre/25973 sur 300/1000	10.10.2005 77929 Constitution de PPE
PPE Sierre/25974 sur 330/1000	10.10.2005 77929 Constitution de PPE 13.11.2007 81389 Modification de PPE
PPE Sierre/25975 sur 330/1000	10.10.2005 77929 Constitution de PPE

Mentions:

10.10.2005 77929	Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 CC) v.PJ ID.2007/001322 EREID: CH9774000000099563694
10.10.2005 77929	**Constitution d'une PPE avant la construction du bâtiment (art. 33c ORF) v.PJ ID.2007/001324 EREID: CH9774000000099569296
15.03.2011 2011/1958/0 (C)	**Nom de l'administrateur d'une PPE (art. 712q CC) v.PJ ID.2011/003133 EREID: CH97740000000100260267 en faveur de Claude Susana, 24.11.1972 de Francisco

Servitudes:

10.04.2002 71256 (D)	Restriction au droit de construire v.PJ ID.2007/003526 EREID: CH97740000000100886786
----------------------	---

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 9146

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:

Date	Code	Description	Informations
		à charge de B-F Sierre/7285	01.03.2004 74999 Modification 02.11.2004 76261 Modification
01.03.2004 74999	(D)	Restriction au droit de construire v.PJ ID.2007/003527 EREID: CH97740000000100886685 à charge de B-F Sierre/7286	02.11.2004 76261 Report Mut. 8703
02.11.2004 76261	(C)	Mitoyenneté v.PJ ID.2007/003533 EREID: CH97740000000100789586 en faveur de B-F Sierre/9141	
02.11.2004 76261	(D)	Mitoyenneté v.PJ ID.2007/003533 EREID: CH97740000000100789586 à charge de B-F Sierre/9141	
02.11.2004 76261	(C)	Restriction au droit de construire v.PJ ID.2007/003534 EREID: CH97740000000100886584 en faveur de B-F Sierre/9141	
02.11.2004 76261	(D)	Restriction au droit de construire v.PJ ID.2007/003534 EREID: CH97740000000100886584 à charge de B-F Sierre/9141	
21.12.2004 70500	(C)	Mitoyenneté v.PJ ID.2007/003530 EREID: CH97740000000100789687 en faveur de B-F Sierre/9156	15.07.2005 77528 Report
21.12.2004 76508	(D)	Mitoyenneté v.PJ ID.2007/003530 EREID: CH97740000000100789687 à charge de B-F Sierre/9156	15.07.2005 77528 Report
15.07.2005 77528	(C)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2007/003532 EREID: CH97740000000100791579 en faveur de B-F Sierre/9141	02.10.2009 2009/79530/Sier 85012 Report 02.10.2009 2009/79530/Sier 85012 Report
		en faveur de B-F Sierre/9156	
15.07.2005 77528	(D)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2007/003532 EREID: CH97740000000100791579 à charge de B-F Sierre/9141	02.10.2009 2009/79530/Sier 85012 Report 02.10.2009 2009/79530/Sier 85012 Report
		à charge de B-F Sierre/9156	
15.07.2005 77528	(C)	Restriction de plantations v.PJ ID.2007/003535 EREID: CH97740000000101209574 en faveur de B-F Sierre/9141	
15.07.2005 77528	(D)	Restriction de plantations v.PJ ID.2007/003535 EREID: CH97740000000101209574	



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

Page 3 de 3

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sierre / 9146

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:

15.07.2005 77528	(C)	à charge de B-F Sierre/9141 Utilisation v.PJ ID.2007/003536 EREID: CH9774000000100912170 en faveur de B-F Sierre/9141
10.10.2005 77929	(C)	Utilisation de place de parc v.PJ / Place de parc 1A ID.2007/003525 EREID: CH9774000000100935680 en faveur de PPE Sierre/25973
13.11.2007 81389	(C)	Utilisation v.PJ / Local ID.2007/005685 EREID: CH9774000000100848580 en faveur de PPE Sierre/25974
09.05.2008 82323	(C)	Utilisation de place de parc v.PJ / place de parc lettre 1B ID.2008/000981 EREID: CH9774000000101256980 en faveur de Pannatier Narcisse Firmin, 11.02.1952 de Séraphin

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 25 octobre 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 25 octobre 2024: 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 25 octobre 2024, 09:57/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



OP à Sierre

N.F.	
PAD.	
DECL.	
TOTAL	301 -

F.-G. LUYE

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sierre / 25972

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: 25972
E-GRID: CH513061520374

Immeuble de base: B-F Sierre/9146
Valeur de la part: 20/1000
Droit exclusif sur: sous-sol : garage-parking No 6
Parcelle de dépendance:
No parcelle*: Selon le registre foncier
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*:
Taxes bien-fonds*:
Observations*:

Propriété:

COP Sierre/25972-1 sur 2/4

COP Sierre/25972-2 sur 2/4

Mentions:

Aucune

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 25 octobre 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 25 octobre 2024: Aucune

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sierre / 25972

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.

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 25 octobre 2024, 09:57/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



Extrait du registre foncier

243951

Part de copropriété Sierre / 25972-1

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: 25972-1
E-GRID: CH573016975203

Immeuble de base: PPE Sierre/25972
Valeur de la part: 2/4
Parcelle de dépendance:
No parcelle*: Selon le registre foncier
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*:
Taxes bien-fonds*:
Observations*: place de parc lettre C

Propriété:

Propriété individuelle
Bondex S.A., Bure (IDE: CHE-106.300.056) 22.10.2021 2021/6345/0 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

10.10.2005 77929 **Suppression d'un droit de préemption légal (art. 681b CC) v.PJ ID.2008/000639**
EREID: CH9774000000098862594
10.10.2005 77929 **Interdiction de liciter (art. 650 CC) v.PJ ID.2008/000640**
EREID: CH9774000000098840085
28.08.2024 2024/4409/0 (C) **Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ / pte No 420339 CHF 505'000.00, ID.2024/003856**
EREID: CH97740000000313187281
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,
Sierre

Droits de gages immobiliers:

08.05.2023 2023/2431/0 **Rang 0, Hypothèque, CHF 35'375.25, Intérêt max. 8%, ID.2023/000539, Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) v.PJ,**



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

Page 2 de 2

Extrait du registre foncier

Part de copropriété Sierre / 25972-1

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:

Date	Identifiant	Description	Date	Identifiant	Description
		/ en rang privilégié. Droit de gage collectif avec Sierre/25974. EREID: CH97740000000287854700 * Créancier hypothécaire Etat du Valais - DFE - SCC - Office cantonal du contentieux financier, Sion			
	Observations:	Gains immobiliers			
07.08.2008	82759	Rang 1. Cédule hypothécaire sur papier au porteur. CHF 400'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2008/003233, Droit de gage collectif avec Sierre/25974. EREID: CH97740000000120593783 * Porteur : Banque Valiant SA, Berne (IDE: CHE-105.944.759)	22.10.2021	2021/6345/0	Changement de créancier
16.05.2012	2012/2926/0	Rang 2. Cédule hypothécaire sur papier au porteur. CHF 50'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2012/000382, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec Sierre/25974. EREID: CH97740000000121960378 * Porteur : Banque Valiant SA, Berne (IDE: CHE-105.944.759)	16.05.2012	2012/2926/0	Parité de rang
16.05.2012	2012/2927/0	Rang 2. Cédule hypothécaire sur papier au porteur. CHF 50'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2012/000383, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec Sierre/25974. EREID: CH97740000000121960479 * Porteur : Banque Valiant SA, Berne (IDE: CHE-105.944.759)	16.05.2012	2012/2926/0	Parité de rang
			22.10.2021	2021/6345/0	Changement de créancier

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 25 octobre 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 25 octobre 2024: 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 25 octobre 2024, 09:57/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sierre / 25974

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: 25974
E-GRID: CH881352303445

Immeuble de base: B-F Sierre/9146
Valeur de la part: 330/1000
Droit exclusif sur: sous-sol : cave No 8
1er et 2ème étage : appartement duplex
Nord No 11

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

Propriété:

Propriété individuelle
Bondex S.A., Bure (IDE: CHE-106.300.056) 22.10.2021 2021/6345/0 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

13.11.2007 81389 (D) Utilisation v.PJ / Local ID.2007/005665
EREID: CH9774000000100846580
à charge de B-F Sierre/9146

Charges foncières:

Aucune

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

28.08.2024 2024/4409/0 (C) Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ / pte
No 420339 CHF 505'000.00, ID.2024/003856
EREID: CH97740000000313187281
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,
Sierre

Droits de gages immobiliers:

08.05.2023 2023/2431/0 Rang 0, Hypothèque, CHF 35'375.25, Intérêt max. 8%,
ID.2023/000539, Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) v.P.J.



Extrait du registre foncier

Propriété par étages Sierre / 25974

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:

	/ en rang privilégié, Droit de gage collectif avec Sierre/25972-1. EREID: CH97740000000287854700 * Créancier hypothécaire Etat du Valais - DFE - SCC - Office cantonal du contentieux financier, Sion	
Observations:	Gains immobiliers	
07.08.2008 82759	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 400'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2008/003233, Droit de gage collectif avec Sierre/25972-1. EREID: CH97740000000120593783 * Porteur : Banque Valiant SA, Berne (IDE: CHE-105.944.759)	22.10.2021 2021/6345/0 Changement de créancier
16.05.2012 2012/2926/0	Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 50'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2012/000382, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec Sierre/25972-1. EREID: CH97740000000121960378 * Porteur : Banque Valiant SA, Berne (IDE: CHE-105.944.759)	16.05.2012 2012/2928/0 Parité de rang
16.05.2012 2012/2927/0	Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 50'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2012/000383, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec Sierre/25972-1. EREID: CH97740000000121960479 * Porteur : Banque Valiant SA, Berne (IDE: CHE-105.944.759)	22.10.2021 2021/6345/0 Changement de créancier 16.05.2012 2012/2928/0 Parité de rang
		22.10.2021 2021/6345/0 Changement de créancier

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 25 octobre 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 25 octobre 2024: Aucune

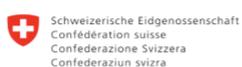
L'introduction informatisée a entraîné une uniformisation des mots clés en ce qui concerne les servitudes, les droits de gage, les mentions et les annotations. Les mots clés modifiés textuellement ne provoquent pas de modification matérielle du contenu des inscriptions. Demeurent réservées les hypothèques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

3960 Sierre, le 25 octobre 2024, 09:57/stemou

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

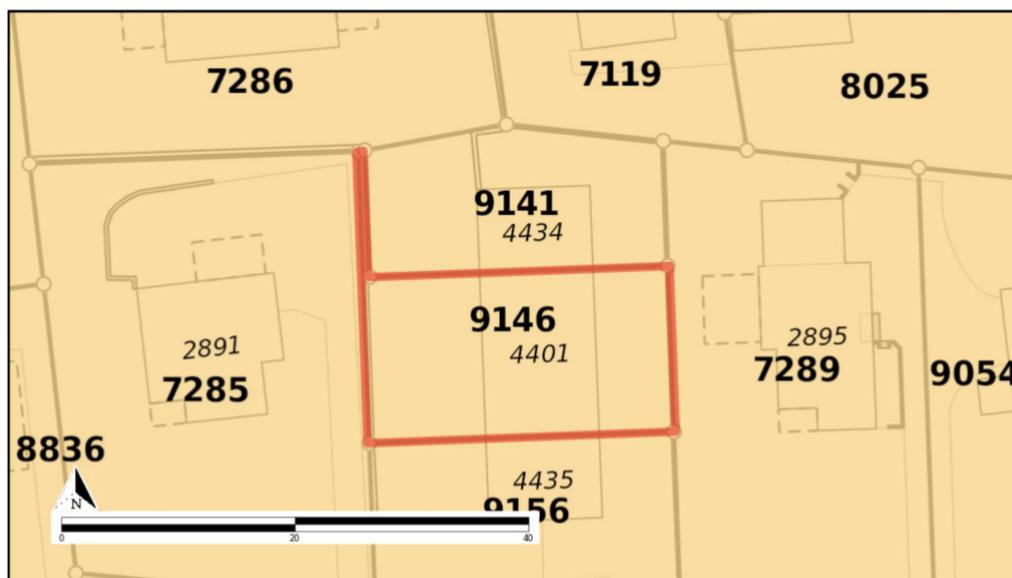
Zone :

La parcelle n° 9146 se trouve en zone constructible, zone de moyenne densité R3 densité 0.7, 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	 MOYENNE-DENSITE (3)	384 m ²	100.0 %

Description de la parcelle :

La parcelle n° 9146 de forme rectangulaire est bâtie, aménagée et équipée. Il s'agit d'un terrain plat localisé au Nord-est du centre de la ville de Sierre, à l'Ouest du quartier de Glarey, facilement accessible, en bordure immédiate de la route communale.

Quartier résidentiel avec des bâtiments uni et plurifamiliaux situé en bordure d'une zone artisanale et industrielle.

Le centre-ville de Sierre est à six minutes en voiture, soit environ 2,5 km.

Arrêt de bus à proximité. Secteur relativement calme.

Description de la construction :

Réalisation de 2005 sur quatre niveaux abritant 3 logements.

Bâtiment central et mitoyen à deux autres constructions.

Construction traditionnelle en maçonnerie et en béton armé, isolation intérieure, toiture à deux pans, charpente en bois, couverture en tuiles de ciment, ferblanterie en cuivre, menuiseries extérieures en PVC avec double vitrages et sores aluminium.

Circulation verticale par escalier intérieur sans ascenseur.

Rez-de-chaussée destiné aux locaux de services, techniques, caves et garages.

Les étages et les combles sont réservés à l'habitation.

Aménagements extérieurs avec terrasse-pelouse aménagée, murs et barrières de protection, voie de circulation bitumées.

Pas de défaut majeur constaté sur la construction.

Chauffage et production d'eau chaude par chaudière au gaz.

Monuments historiques, inventaire :

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

Description du logement (PPE n° 25974) :

Appartement duplex de 5,5 pièces, traversant (Est – Ouest) situé au 2^{ème} étage et aux combles de l'immeuble et occupant la partie Nord de la construction.
La partie jour se trouve au 2^{ème} étage et la partie nuit se trouve dans les combles qui sont mansardés.
Distribution du chauffage par le sol. Matériaux de finitions classiques.

2^{ème} étage

Entrée donnant directement accès à :
Cuisine ouverte agencée et correctement équipée (récente)
Salon – séjour, coin à manger avec accès balcon Ouest
Petit couloir avec placards
Salle d'eau avec douche, wc et lavabo
Escalier pour accès aux combles.
Réduit sous escalier

Combles (mansardé)

Palier - dégagement
Chambre Nord-ouest
Chambre Sud-ouest
Chambre Nord-est
Chambre Sud-est
Salle de bain avec baignoire, wc et lavabo.

Ce logement est au bénéfice d'une servitude (utilisation local) selon Pj n° 81389 de 2007

Place de parc (PPE n° 25972) part de copropriété n° 25972-1 :

Cette part de copropriété fait l'objet auprès du registre foncier de Sierre d'une inscription de suppression d'un droit de préemption légal et d'une interdiction de liciter (Pj n° 77929 de 2005)

Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

La parcelle n'est pas située en zone de danger, ni sur un site pollué.

Risque écologique / Radon :

Le radon est un gaz noble radioactif qui se forme naturellement dans le sol et la roche et qui peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol.

En cas de dépassement de la limite fixée à 300Bq/m³ par l'OFSP, des dispositions constructives d'assainissement doivent être entreprises par les propriétaires.

Le risque de présence de radon dans le sol est considéré par l'OFSP comme moyen pour la commune de 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 peu 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 pourrait toutefois être requis de la part des autorités.

Risque écologique / PCB :

Les polychlorobiphényles appelés aussi biphényles polychlorés, sont des substances difficilement dégradables. Largement utilisés dans la construction (joints, étanchéités etc.) ils ont été interdits en 1986 en raison de leurs propriétés nocives.

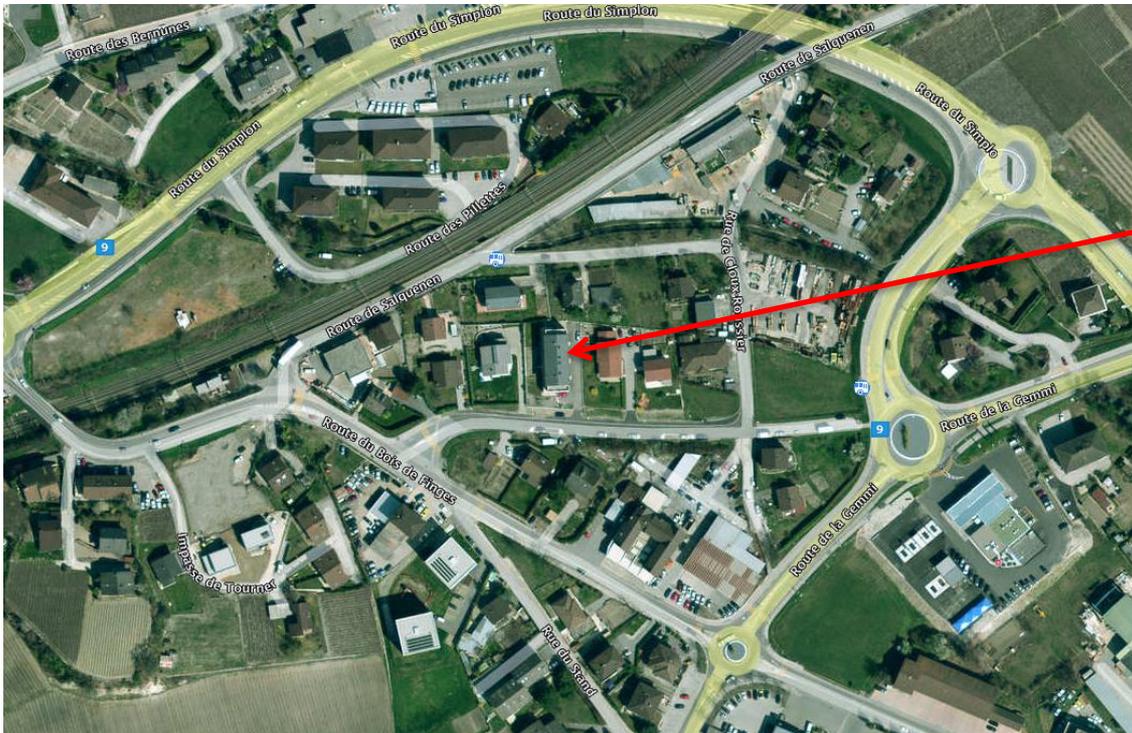
La présence de PCB dans la construction ne peut être établie sans une analyse détaillée par un expert en la matière, mais certainement très peu probable dans le cas présent.

Les surfaces et volumes :

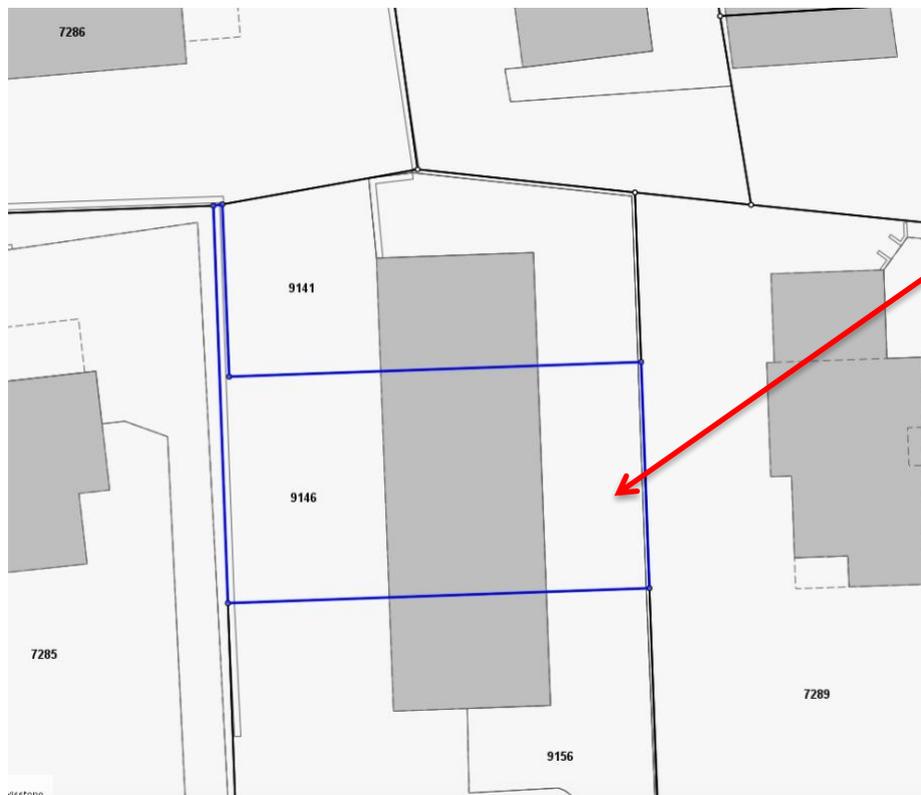
(Données indicatives en l'absence de plan)

Cuisine	10, 2 m ²
Salon – séjour, coin à manger avec accès balcon Ouest	36,3 m ²
Petit couloir avec placards	1,0 m ²
Salle d'eau avec douche, wc et lavabo	4,5 m ²
Cage d'escalier	4,1 m ²
Palier – dégagement	7,4 m ²
Chambre Nord-ouest	13,2 m ²
Chambre Sud-ouest	13,7 m ²
Chambre Nord-est	13,7 m ²
Chambre Sud-est	10,0 m ²
Salle de bain avec baignoire, wc et lavabo.	
Total surface nette intérieure	114,1 m ²
Total surface habitable estimée	123.0 m ²
Balcon Ouest	13,7 m ²
Surface PPE considérée sans balcon	1 32,2 m ²
Surface PPE considérée avec balcons (1/2)	139 m ²
Volume estimé	464 m ³

Localisation :
Commune de Sierre
Nom local : «Cloux-Roussier»
Rue Cloux-Roussier 5
3960 Sierre



Plan cadastral :



Les valeurs :

Taxes cadastrales des lots de PPE n° 25974 + 25972 (25972-1) soit 340/1000

(Extraits du Registre foncier datés du 25.10.2024)

Bâtiments	CHF	245'140.-
Bien-fonds	CHF	6'610.-
Total taxes cadastrales des lots	CHF	251'750.-

Valeur d'assurance :

n.c.

Valeur intrinsèque du lot de PPE n° 25974 (Vi):

Terrain :

(Indexé selon IPC 2018-2024)

$(383 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 530.-) \times (330 / 1'000) =$

CHF 67'000.-

Valeurs à neuf du bâti pour une réalisation similaire :

(Indexé selon indice des prix de la construction 2018-2024 = + 20%)

CHF 900.- x 464 m³

CHF 417'600.-

Base pour la détermination de la vétusté et de l'obsolescence :

Date de réalisation considérée 2005 soit 20 ans

Sur la base de la formule de « Ross »

Soit :

$(20 / 100) + (20^2 / 100^2) \times 0.5$ soit :

$(20 / 100) + (400 / 10'000) \times 0.5$ soit :

$(0.2 + 0.04) \times 0.5 = 0.12$ soit vétusté admise =

12%

Moins-value pour vétusté et obsolescence :

CHF 417'600.- x 12 % =

% CHF 50'100.-

Aménagements extérieurs (8%)

CHF 417'600.- x 8% =

CHF 33'400.-

Taxes et raccordement (5 %)

(CHF 417'500.- + CHF 33'400.-) = CHF 450'900.-

CHF 450'900.- x 5% =

CHF 22'500.-

Valeur actuelle du bâti

CHF 417'600.- + CHF 33'400.- + CHF 22'500.-) =

CHF 473'500.-

Total de la valeur intrinsèque de la PPE n° 25974

CHF 473'500.- + CHF 67'000.- =

CHF 540'500.-

Valeur de marché de la part de PPE n° 25972-1

CHF 30'000.-

Total de la valeur intrinsèque des lots concernés

CHF 570'500.-

Valeur de rendement (Vr) :

Revenu locatif annuel net communiqué (inclus garage) :			
CHF 1'800.- x 12 m2 =	CHF		18'900.-
Total revenu locatif	CHF		21'600.-
Les frais accessoires sont à la charge du locataire.			
Frais d'exploitation (à charge du propriétaire) estimés à 20%			
CHF 21'600.- x 20% =	%	CHF	4'320.-
Revenu locatif net considéré			17'280.-
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)			2.0%
Rendement souhaité sur le FP (taux hypothèque 1er rang + 1.0 %)			3.0 %
Taux moyen des frais financiers			2.8 %
+			
Risque locatif			1.0 %
Taux de capitalisation retenu :			3.8 %
Valeur de rendement nette			
CHF 17'280.- / 3.8 % = CHF	CHF		454'700.-

Valeur pondérée sur la base d'une utilisation pour propre usage (Vp) :

1 x VR + 3 x VI / 4 soit :

CHF 454'700.- + (3 x CHF 570'500.-) = CHF 2'166'200.-

CHF 2'166'200.- / 4 = CHF 541'550.-

Valeur comparative :

Afin de pouvoir établir une valeur comparative probante, les critères déterminants de recherche ont été dans l'ordre, la localisation puis le type de logement.

Actuellement, aucun objet similaire ne correspond à la recherche effectuée. Dès lors il est renoncé à établir une valeur comparative.

Estimation de la 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 pour le logement et sur la base de la valeur de marché pour la place de parc dans le garage box soit :

**Valeur vénale du logement
Parcelle n° 9146 (PPE n° 25974)
CHF 510'000.-**

**Valeur vénale de la place de parc dans le garage box
(PPE n° 25972)
Part de copropriété n° 25972-1
CHF 30'000.-**

L'immeuble est administré par Mme CLAUDE Susana

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.

Actualisé à Uvrier, le 07.01.2025

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



FINSTOY
REAL ESTATE

(Photos 2024)





FINSTOY
REAL ESTATE

(Photos 2015)







