

Estimation Immobilière

Parcelle viticole n° 2042

Route des Virets

Commune de Saint-Léonard



Propriétaire
BALET Christian

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 -6	Eléments du registre foncier
Page 7	Zone concernée et zone de danger
Page 8	Description de la parcelle
Page 9	Localisation
Page 9	Plan cadastral
Page 10	Valeur cadastrale
Page 10	Valeur intrinsèque
Page 11	Estimation de la valeur vénale
Page 11	Remarques
Page 12	Photos

Mandat :

En date du 10 août 2021, l'Office des Poursuites et Faillites de Sierre, représenté par Mr. J.-Ch. EMERY – Substitut, a mandaté M. Serge SCHEFER, membre du SVIT et de la Chambre Immobilière Valaisanne, associé gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour procéder à l'estimation de la valeur vénale de la parcelle n° 2042 située sur le territoire de la Commune de Saint-Léonard.

Le 31.08.2021 le mandataire a effectué une vision locale du bien à estimer.

Sur la base de cette vision locale et des informations collectées, le mandataire a effectué l'estimation et a remis 3 exemplaires de son rapport à la mandante.

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

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Saint-Léonard / 2042

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: 6246 Saint-Léonard
No immeuble: 2042
E-GRID: CH 41302 55206 41
Parcelle de dépendance:
Adresse*: Les Grands Prés
No plan*: 15
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 702 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: vigne, 552 m2
autre surface verte, 150 m2
Bâtiments*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 0.–
Taxes bien-fonds*: CHF 13'875.–
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Balet Christian, 13.11.1961 de Henri Edouard 12.05.2015 2015/2520/0 Avancement d'hoirie

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

27.05.2021 2021/3155/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 338911, 347140, 349074, 351018** CHF 17'600.00, ID.2021/002609
EREID: CH97740000000252624683
en faveur de Office des poursuites et faillites du district de
Sierre, Sierre

Droits de gages immobiliers:

Aucun

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Saint-Léonard / 2042

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.*

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 19 août 2021: 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 20 août 2021, 08:14/catbas

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



REGISTRE DES VIGNES 2021 AU 20.04.2021 : 1353532 Balet Christian/Grand' Rue 52/1958 St-Léonard

Commune de situation	No de parcelle	No de folio	Nom local	Surface totale	Surface vigne	Année plant.	Surface cépage	Cépage	Porte-greffe	Sect. encép.	Droit Production	Mat. impor.	Sél. VS
Saint-Léonard	2042	15	Les Grands Prés	702	552	2015	552	Humagne rouge	5BB	A	AOC		

En cas de modification, le registre des vignes doit être retourné à l'Office de la viticulture.
 Le/la soussigné/e atteste que les informations fournies sont vérifiées et conformes à la réalité.

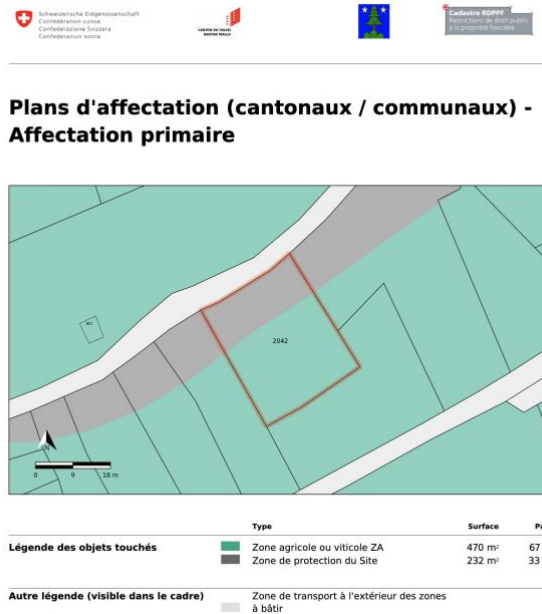
Lieu, date

Signature du (de la) propriétaire

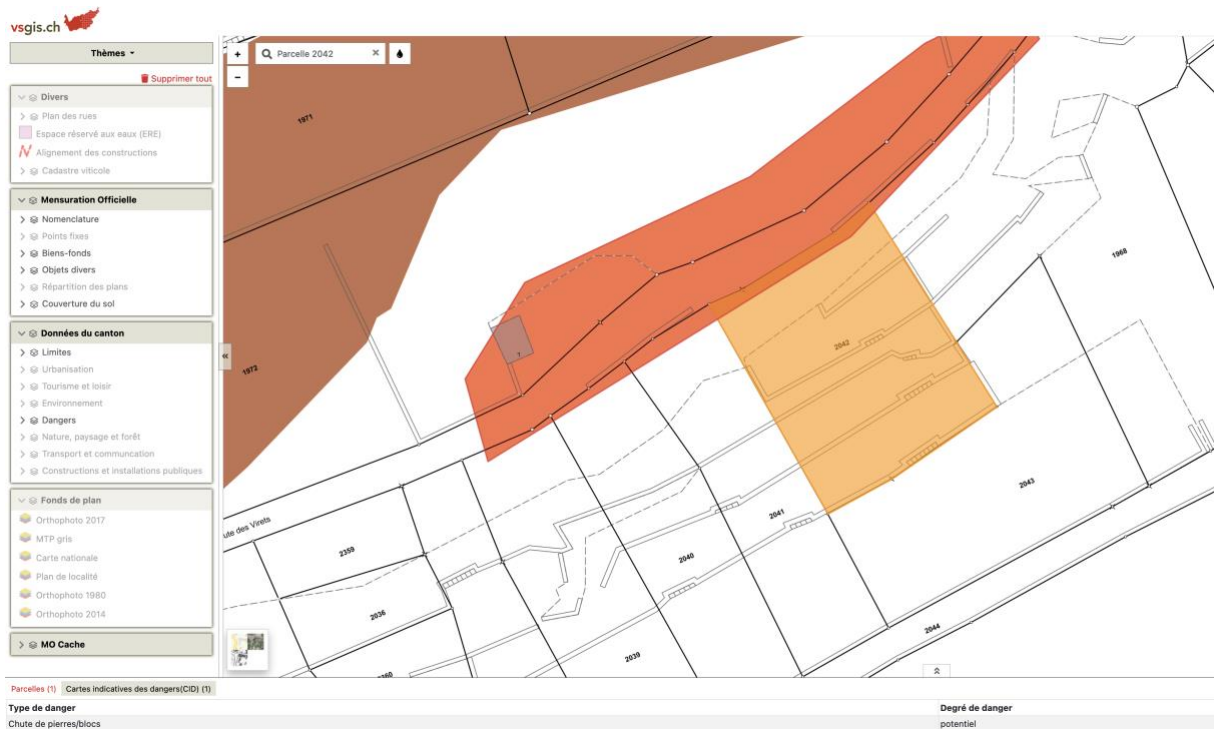
||
 ||
 ||
 ||
 ||
 ||

Zone :

La parcelle n° 2042 d'une surface de 702 m² se trouve essentiellement en zone agricole (vigne) pour une surface de 470 m² et pour 232 m² en zone de protection des sites, selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la Commune de Saint-Léonard.



L'extrémité Nord de la parcelle est située en zone de danger géologique de chutes de pierres ou de blocs avec un danger potentiel.



Description de la parcelle :

La parcelle située à une altitude moyenne de 580 m./sm consiste un polygone irrégulier à base trapézoïdale.

Elle est localisée au Nord-est du village de Saint-Léonard, en première ligne Sud et en contrebas de la Route des Virets.

En raison de sa topographie, l'accès se fait par la route de L qui est située au Sud-est de la parcelle
En raison de la pente naturelle du terrain, la parcelle est constituée de cinq petits « tablards » séparés par des murs de pierres sèches, dont l'état est relativement correct.

Parcelle viticole en terrasse, non mécanisable, culture sur fils, sans irrigation.

Encépagement :

Humagne rouge pour 552 m2 de 2015

(Selon les indications mentionnées sur le registre des vignes du 20.04.2021 cf. pg. 6)

Situation dominante, excellent ensoleillement

Localisation :

Nom local : « Virets »
Route des Virets
Commune de Saint-Léonard



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale

(Extrait du registre foncier du 20.08.2021)

Bien-fonds

CHF 13'875.-

Valeur intrinsèque:

Vigne:

CHF 25.- x 552 m² = 13'800.-

Autre surface verte :

CHF 1.- x 150 m² = CHF 150.-

Total valeur intrinsèque :

CHF 13'950.-

Estimation de la valeur vénale :

Sur la base de la visite effectuée, en prenant en considération les éléments mentionnés ci-dessus je considère que la valeur vénale de cet objet peut être fixée à:

Parcelle n° 2042
CHF 13'950.-

Sur la base des informations obtenues auprès du propriétaire, la parcelle est louée par
Mr. Frédéric TISSIERE à St-Léonard.

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.

Fair à Uvrier le 04.09.2021.

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

