

# Estimation Immobilière

Parcelle viticole n° 7130

Chemin des Crêts

Commune de Chalais

Lieu-dit « Ormo »



Propriétaire  
PERNET Jean-Philippe

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 -6	Eléments du cadastre et du RF
Page 7	Registre des vignes
Page 8	Zone concernée
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	Photo

### Mandat :

En date du 09.11.2023, l'Office des Poursuites et Faillites de Sierre, représenté par Mr. Jean-Charles EMERY – Substitut, 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 de la parcelle n° 7130 située sur le territoire de la Commune de Chalais.

Le 15.11.2023 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 de ladite parcelle 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.

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 cadastre et du registre Foncier :

Parcelle N° Parcelle Nr.		Plan N° - 49 Plan Nr.	Norm local Lokalmass	ORMO	Commune de Chalais	
7130						
<b>MC</b> Situation au 03.11.2023						
Surface totale m2	Nature des immeubles Kulturart	Surface par nature m2 Fläche nach Kulturart m2	Cl. Kl.	Taxes cadastrales Katasterschätzungen	Mutations P.J. N° Handelsvergangen Beleg Nr.	Mutations P.J. N° Handelsvergangen Beleg Nr.
964	Vigne	964	A	par m2 pro m2	13.00	2011/79622 30.06.2011
				Grundgüter	12.532	
				Bâtimens Gebäude		
<b>Registre foncier cantonal</b>						



234110

## Etat des charges

### Bien-fonds Chalais / 7130

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

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

### Etat descriptif provisoire de l'immeuble: (cf Extrait de cadastre pour description)

Commune: 6232 Chalais  
No immeuble: 7130  
E-GRID: CH 70453 08752 01

Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: Ormo  
No plan\*: 49  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 964 m2, mensuration fédérale  
Mutation\*:  
Genre de culture\*: \* vigne, 964 m2  
Bâtiments\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*:  
Taxes bien-fonds\*: CHF 12'532.-  
Observations\*:

### Propriété:

Propriété individuelle  
Pernet Jean Philippe, 26.03.1970 de Jacques      30.11.2011 29622 Partage successoral

### Mentions:

Aucune

### Servitudes:

26.06.1981 8920      (D) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ  
ID.2019/002270  
EREID: CH97740000000213449685  
à charge de B-F Chalais/7141  
Observations: Largeur 3 m

05.04.1991 15554      (D) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ / No 1  
ID.2019/002258  
EREID: CH97740000000213427580  
à charge de B-F Chalais/7174

05.04.1991 15554      (D) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ / No 2  
ID.2019/002262  
EREID: CH97740000000213436479  
à charge de B-F Chalais/7173

05.04.1991 15554      (D) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ / No 5  
ID.2019/002267  
EREID: CH97740000000213448280  
à charge de B-F Chalais/7150





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

Page 2 de 2

## Etat des charges

Bien-fonds Chalais / 7130

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

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

### Charges foncières:

Aucune

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

26.07.2023 2023/3979/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Pte No 381230 CHF 12'000.00,**  
ID.2023/002370  
EREID: CH9774000000291633888  
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,  
Sierre

### Droits de gages immobiliers:

17.09.2019 2019/5044/0 **Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 35'714.-,**  
**Intérêt max. 5%,** ID.2019/002603, Droit de gage collectif  
avec Chalais/7131, Chalais/7132, Chalais/7133,  
Chalais/7134, Chalais/7135, Chalais/7136, Chalais/7138,  
Chalais/7159, Chalais/7160, Chalais/7161, Chalais/7162,  
Chalais/7163, Chalais/7164, Chalais/7166, Chalais/7167,  
Chalais/7168, Chalais/7169, Chalais/7170, Chalais/7171,  
Chalais/7172, Chalais/7173.  
EREID: CH9774000000219431278  
Créancier hypothécaire Chalais, Commune municipale,      07.08.2023 2023/4152/0  
Chalais (IDE: CHE-114.853.446)      Rectification

### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 06 novembre 2023: Aucune  
Affaires du géomètre jusqu'au 06 novembre 2023: 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 06 novembre 2023, 10:52/l-oriwik

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



NB : la déclaration concernant les servitudes n'est pas exhaustive, elle est donnée sans aucune garantie.

Situation au : 25.10.2023

OP Sierre  
Jean-Charles Emery  
Déclaration CHF: 54.-  
20-x 27




**REGISTRE DES VIGNES 2023 AU 13.11.2023 : 1019557 Pernet Jean Philippe/Rue du Téléphérique 22/3966 Chalais**

Commune de situation	No de parcelle	No de folio	Nom local	Surface totale	Surface vigne	Année plant.	Surface cépage	Porte-greffe	Sect. encép.	Droit Production	Mat. impor.	Sél. VS
Chalais	7130	49	Ormo	964	964	1982	964 Pinot Noir	5BB	A	AOC		

## Zone :

La parcelle n° 7130 d'une surface de 964 m<sup>2</sup> se trouve en zone agricole de pâturages, selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la Commune de Chalais.



	Type	Surface	Par
<b>Légende des objets touchés</b>	 Zone agricole de pâturage (60)	964 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Autre légende (visible dans le cadre du plan)</b>	 Aire forestière (83)		
	 Zone de transport à l'extérieur des zones à bâtir (52)		

## Description de la parcelle :

La parcelle située à une altitude moyenne de 670 m./s.m. consiste en un polygone régulier à base trapézoïdale.

Elle est localisée au Sud-ouest du village de Chalais.

Parcelle avec une forte pente moyenne en direction du Nord – Nord-ouest.

Parcelle viticole, mécanisable, culture sur fils.

Encépagement :

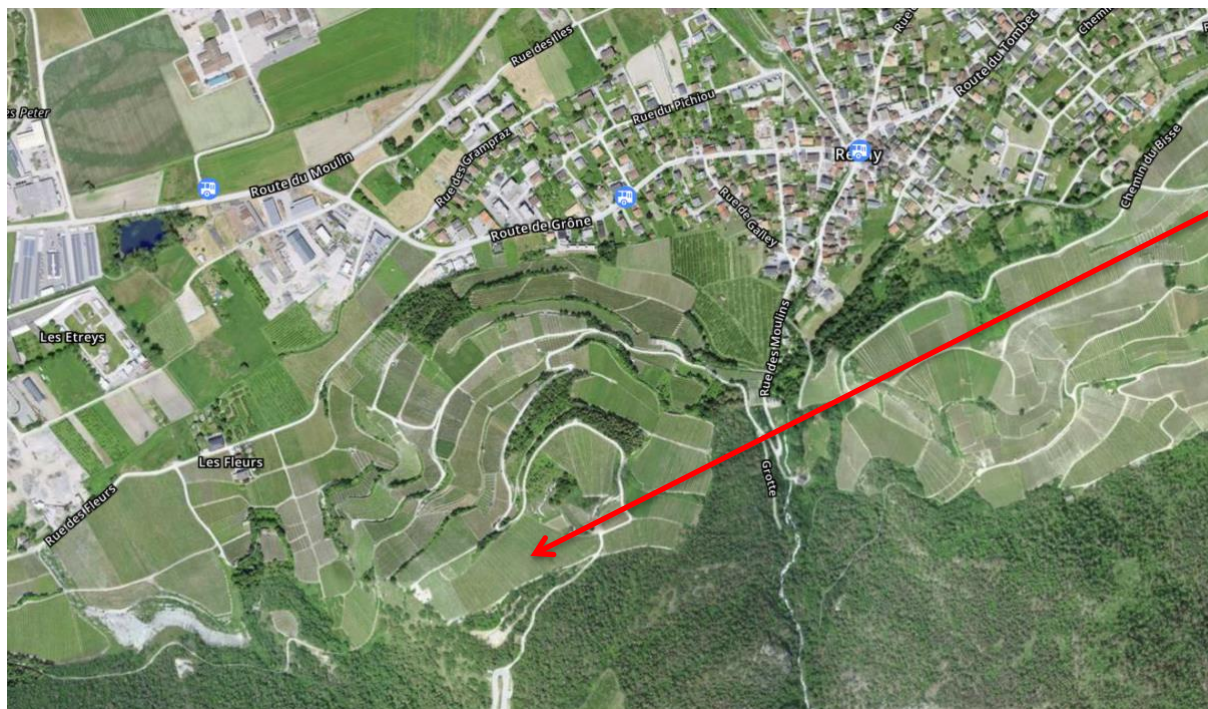
Pinot noir pour 964 m<sup>2</sup> de 1982

(Selon les indications mentionnées sur le registre des vignes du 13.11.2023)

Situation dominante, ensoleillement restreint voire inexistant en période hivernale.



Localisation :  
Commune de Chalais  
Chemin des Crêts  
Nom local : «Ormo»



Plan cadastral :



Les valeurs :

**Valeur cadastrale**

(Extrait du registre foncier du 03.11.2023)

Bien-fonds

CHF 12'532.-

**Valeur intrinsèque :**

Vigne:

CHF 15.- x 964 m<sup>2</sup> = 14'460.-

Total valeur intrinsèque :

CHF 14'500.-

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° 7130**  
**CHF 14'500.-**

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.

Fait à Uvrier, le 23.11.2023

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



