

Estimation Immobilière

Parcelle viticole n° 7135

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° 7135 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.	Nom local Lokalsname	ORMO		Commune de Chalais	
7135							
MC							
1		Situation au 03.11.2023					
Surface totale m2 Gesamtfläche m2	Nature des immeubles Kulturart	Surface par nature m2 Fläche nach Kulturart m2		Cl. Kl.	Taxes cadastrales Kantonszuschutzungen		Mutations P.J. N° Handelsregister Beleg Nr.
		816	216		par m2 pro m2	Biens-fonds Grundgüter	
1032	Vigne Autre surface verte	816	216	A	13.00	10.608	2065/25201 14.07.2005
				A	1.00	216	
Registre foncier cantonal							



CANTON DU VALAIS
KANTON VALAIS

Etat des charges

Bien-fonds Chalais / 7135

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: 7135
E-GRID: CH 75835 24530 72

Parcelle de dépendance:
Adresse*: Ormo
No plan*: 49
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 1'032 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: * autre surface verte, 216 m2
* vigne, 816 m2

Bâtiments*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*:
Taxes bien-fonds*: CHF 10'824.-
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Permet Jean Philippe, 28.03.1970 de Jacques 14.07.2005 25201 Avancement d'hoirie

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 2019/002252
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 2019/002287
EREID: CH97740000000213448280
à charge de B-F Chalais/7150



Etat des charges

Bien-fonds Chalais / 7135

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/7130, Chalais/7131, Chalais/7132,
Chalais/7133, Chalais/7134, 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, 10:53/i-oriwik

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



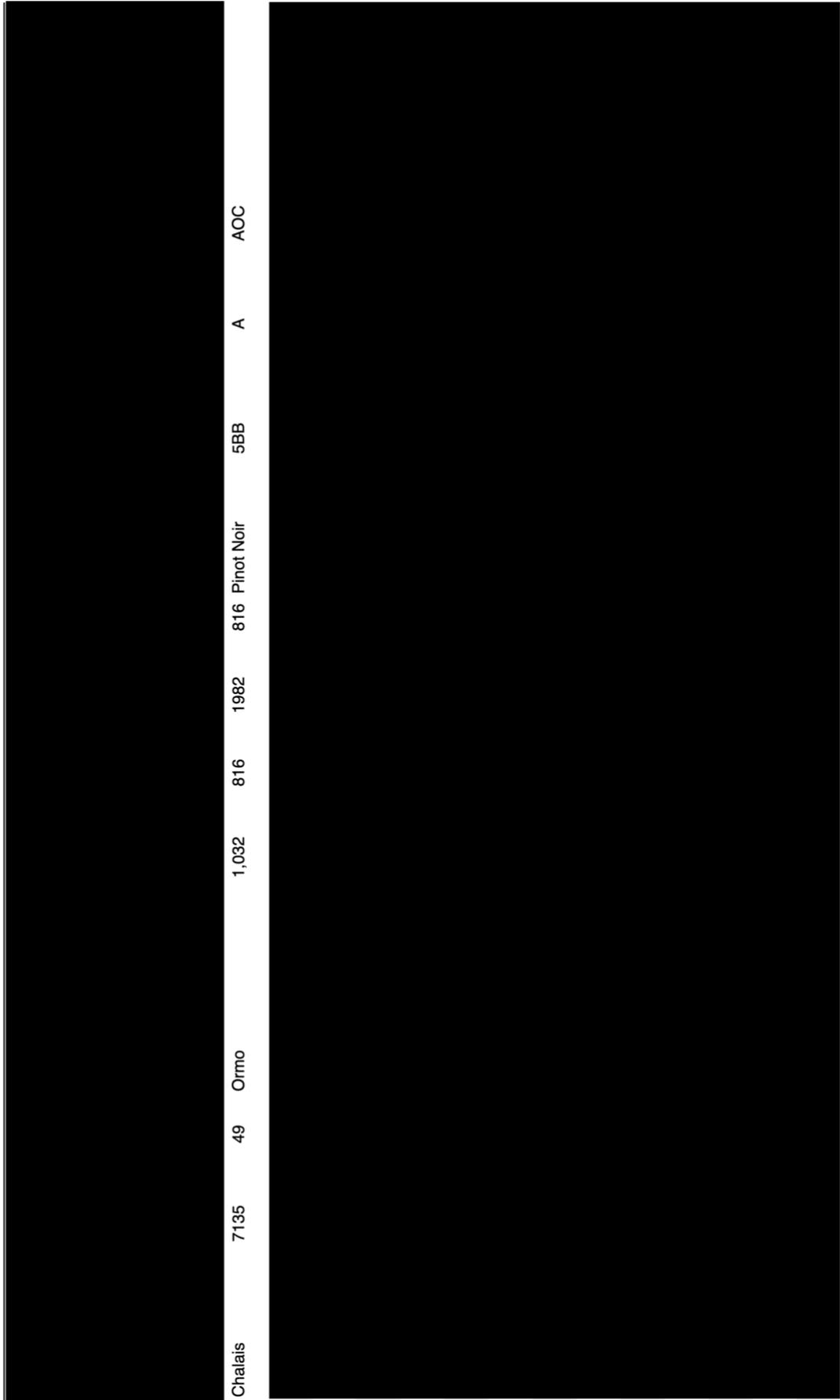
NB: la déclaration concernant les servitudes n'est pas exhaustive, elle est donnée sans aucune garantie.

Situation au : 25.10.2023

Déclaration CHF: /

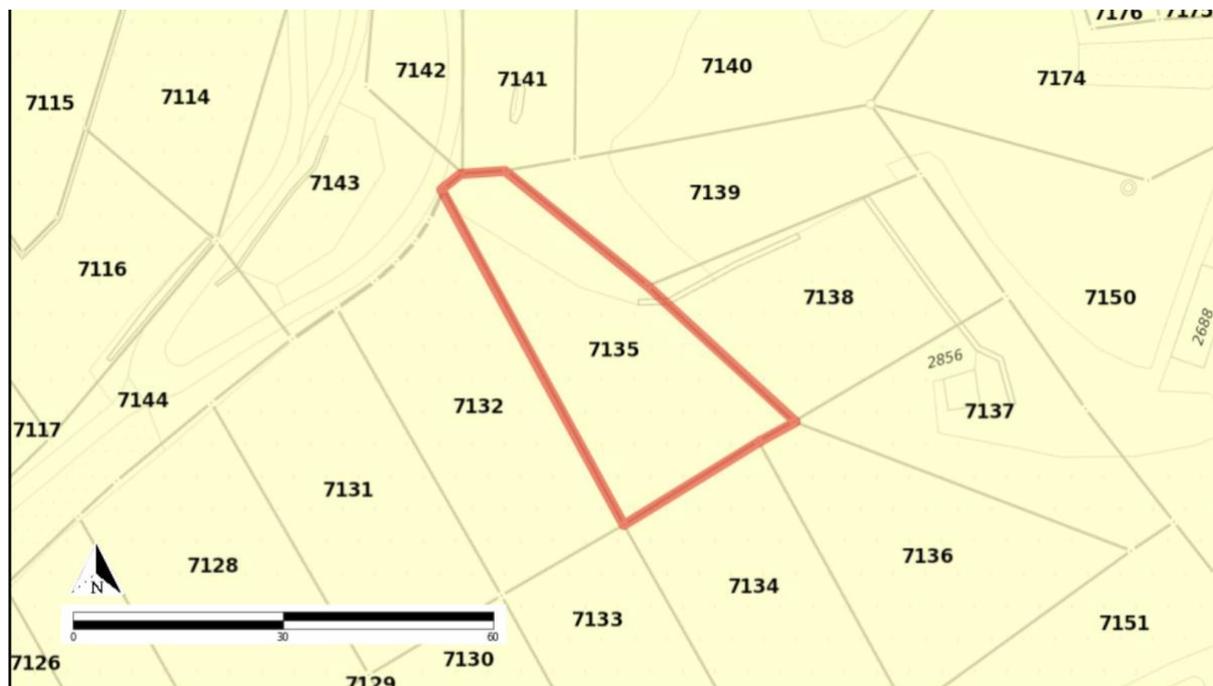
REGISTRE DES VIGNES 2023 AU 13.11.2023 : 1019557 Pernet Jean Philippe/Rue du Téléphérique 22/3966 Chalais

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	7135	49	Ormo	1,032	816	1982	816 Pinot Noir	5BB	A	AOC		



Zone :

La parcelle n° 7135 d'une surface de 1'032 m² se trouve en zone agricole de pâturages, selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la Commune de Chalais.



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Zone agricole de pâturage (60)	1032 m ²	100 %

Autre légende (visible dans le cadre du plan)

Description de la parcelle :

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

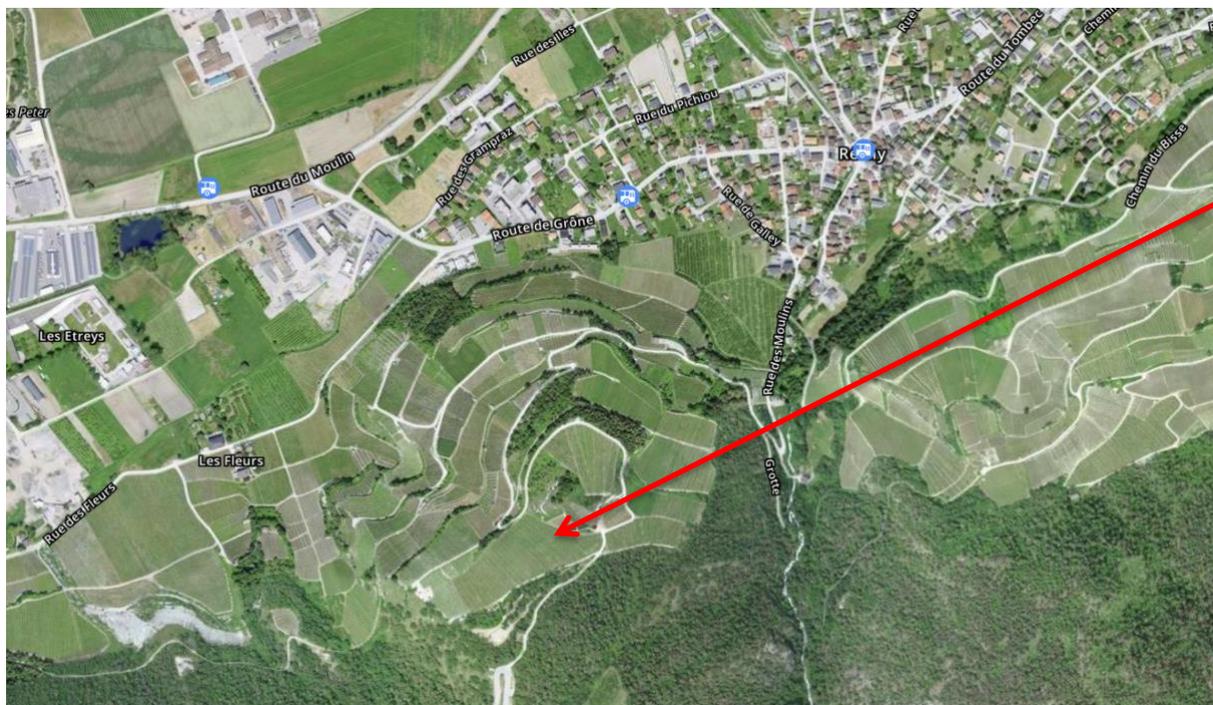
Encépagement :

Pinot noir pour 1'032 m² de 1982

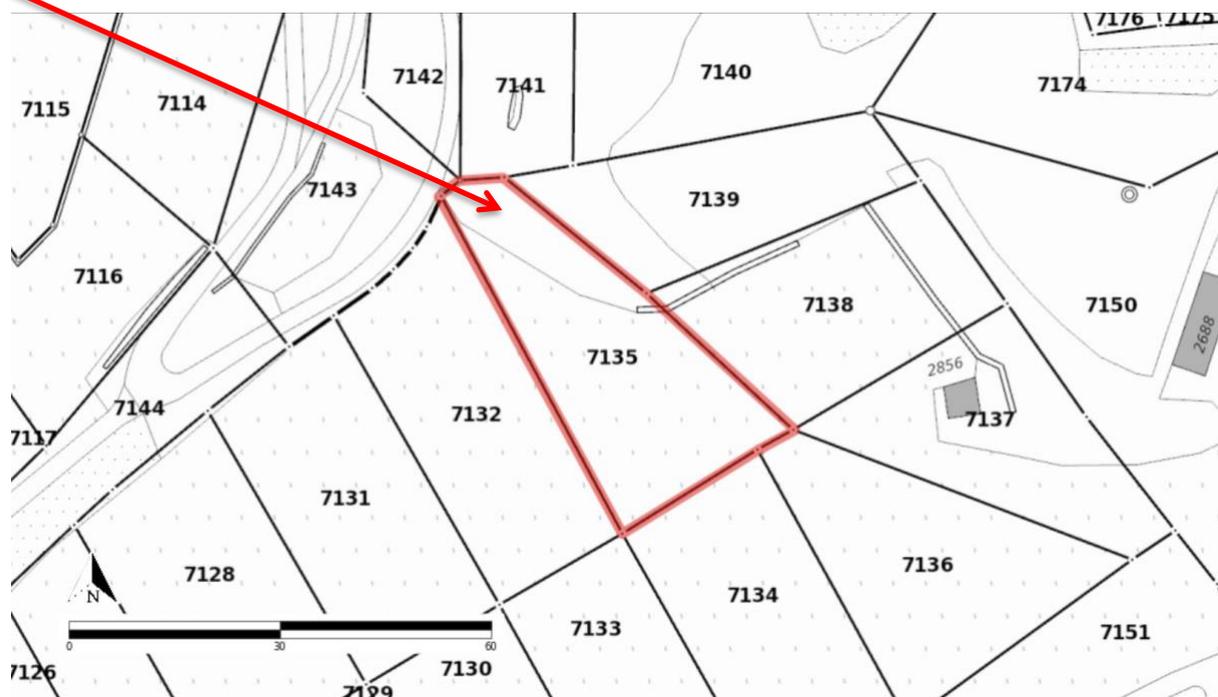
(Selon les indications mentionnées sur le registre des vignes du 13.11.2023)

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 10'824.-

Valeur intrinsèque:

Vigne:

CHF 15.- x 1'032 m² = 15'480.-

Total valeur intrinsèque :

CHF 15'480.-

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° 7135
CHF 15'500.-

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

