

Estimation Immobilière

Parcelle viticole n° 2031
(Actualisation 2021)

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'actualisation de l'estimation de la valeur vénale de la parcelle n° 2031 effectuée par ses soins le 17.12.2019 et située sur le territoire de la Commune de Saint-Léonard,.

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

Sur la base de cette vision locale, le mandataire a effectué une actualisation des éléments essentiels et a remis 1 exemplaire de son nouveau rapport d'estimation 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

112336

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Saint-Léonard / 2031

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: 2031
E-GRID: CH 32159 45230 45
Parcelle de dépendance:
Adresse*: Les Virets
No plan*: 15
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 291 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: vigne, 291 m2
Bâtiments*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*: CHF 0.-
Taxes bien-fonds*: CHF 7'275.-
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

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 19 août 2021: Aucune

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Saint-Léonard / 2031

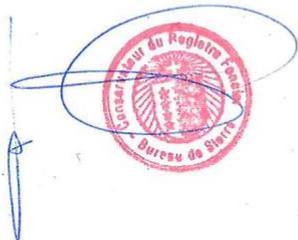
Tenue du registre foncier: fédérale Forme de registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

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 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	Porte-greffe	Sect. encép.	Droit Production	Mat. impor.	Sél. VS
Saint-Léonard	2031	15	Les Virats	291	291	2005	291 Arvine	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.

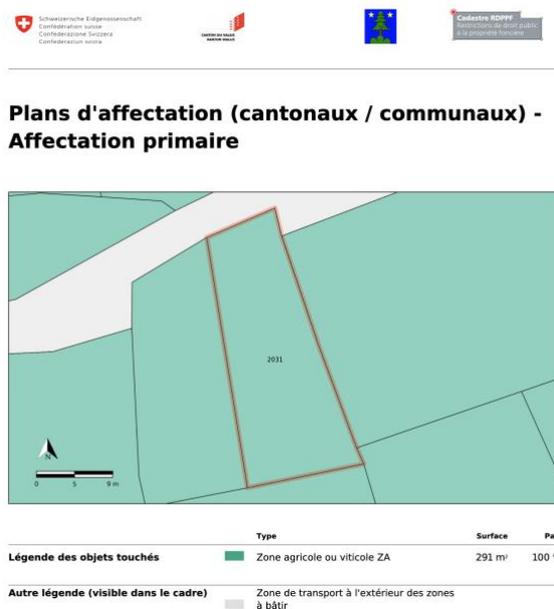
Lieu, date

Signature du (de la) propriétaire

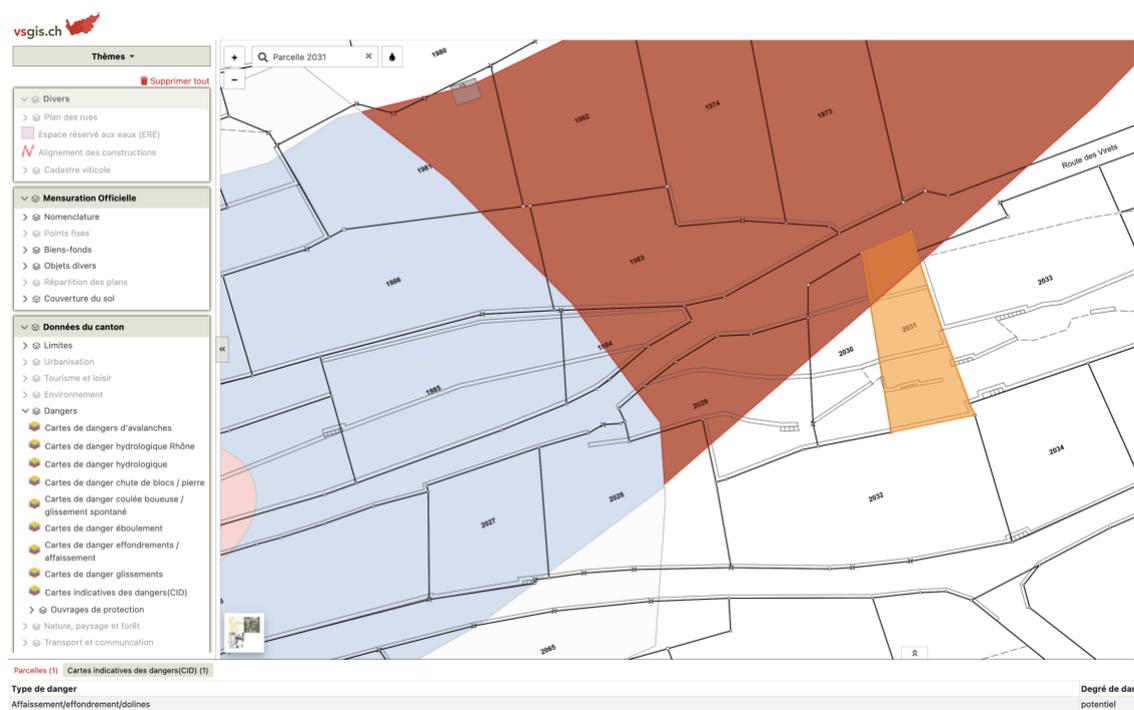
||
||
||
||
||

Zone :

La parcelle n° 203 d'une surface de 291 m² se trouve en zone agricole (vigne) selon les informations contenues sur le site VSGIS pour de la Commune de Saint-Léonard.



L'extrémité Nord de la parcelle est située en zone de danger géologique d'affaissement, d'effondrement ou de dolines avec un degré de 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 et bénéficie ainsi d'un accès relativement aisé.

En raison de la pente naturelle du terrain, la parcelle est constituée de quatre petits « tablards » séparés par des murs de pierres sèches, dont l'état est relativement correct.

Parcelle viticole en terrasse, non mécanisable, culture en gobelet.

Encépagement :

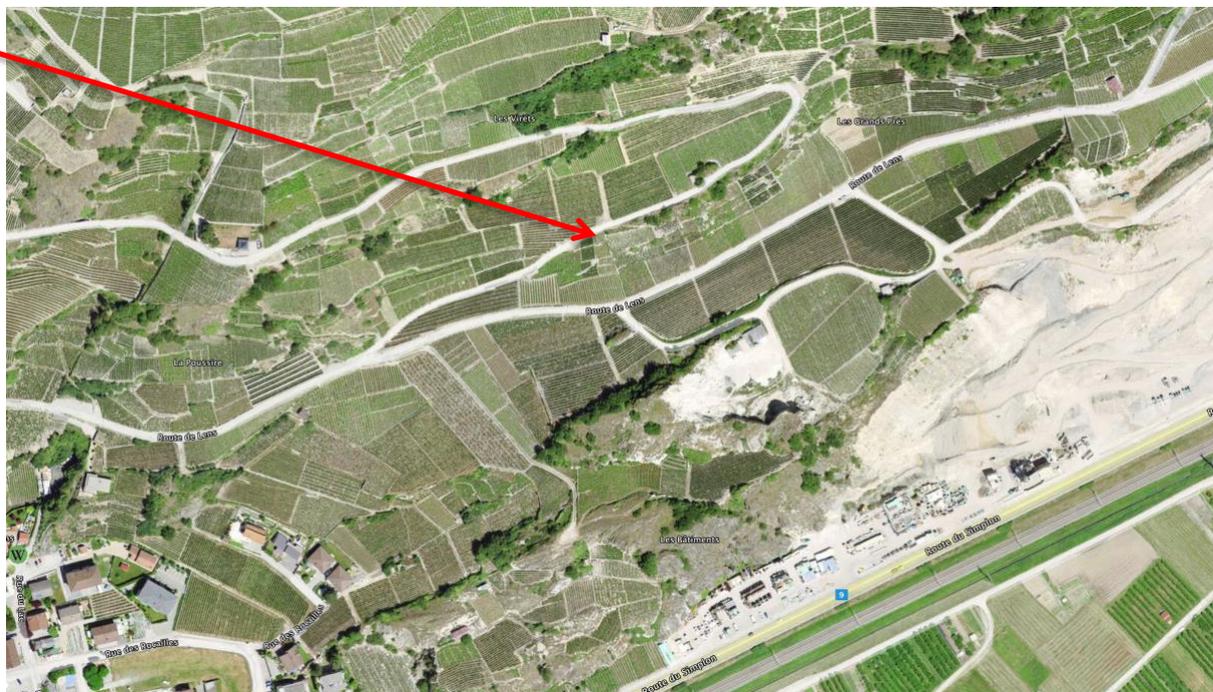
Arvine pour 291 m² de 2005

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

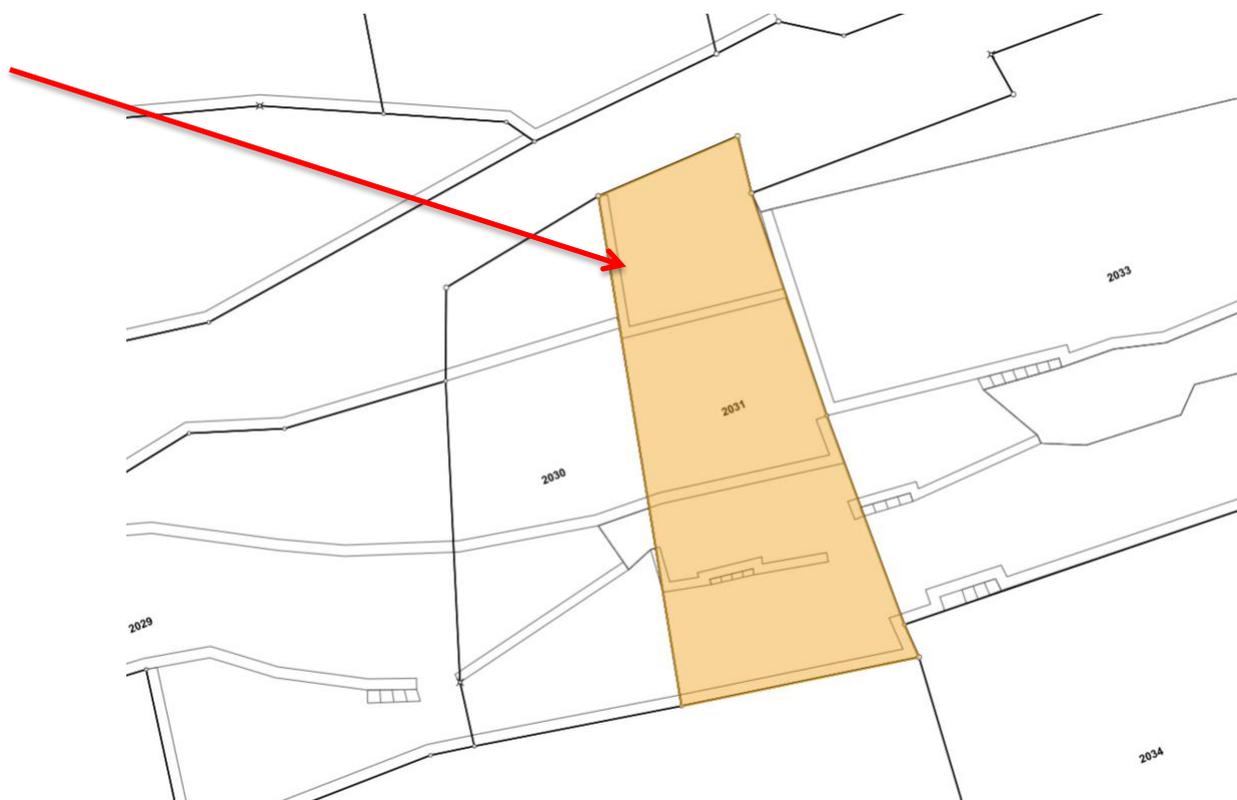
Situation dominante, excellent ensoleillement

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 7'275.-

Valeur intrinsèque:

Vigne:

CHF 25.- x 291 m2 =

CHF 7'275.-

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° 2031
CHF 7'275.-

**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.

Actualisé à Uvrier le 04.09.2021.

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

