

# Estimation Immobilière

Parcelle viticole n° 3454

Impasse du Belvédère

Commune de Saint-Léonard



Propriétaire  
BALET Christian

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 -6	Eléments du registre foncier
Page 7	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	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° 3454 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 certifie 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.





## Extrait du registre foncier

Bien-fonds Saint-Léonard / 3454

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



*Finstoy Real Estate Sàrl*

T.F.	
Emol.	100,-
TOTAL	100,-

**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	3454	22	Les Planisses	153	153	1960	153	Chasselas	5BB	B	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.

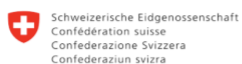
Lieu, date

Signature du (de la) propriétaire

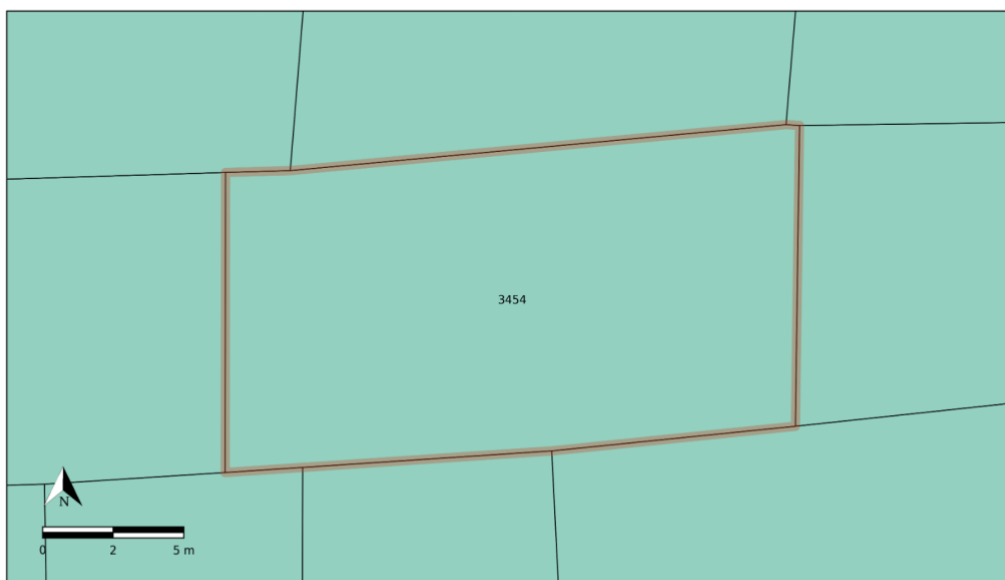
||  
 ||  
 ||  
 ||  
 ||  
 ||


Zone :

La parcelle n° 3454 d'une surface de 153 m<sup>2</sup> se trouve en zone agricole (vigne) selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la Commune de Saint-Léonard.



## Plans d'affectation (cantonaux / communaux) - Affectation primaire



	Type	Surface	Part
<b>Légende des objets touchés</b>	 Zone agricole ou viticole ZA	153 m <sup>2</sup>	100 %

Autre légende (visible dans le cadre)

Description de la parcelle :

La parcelle située à une altitude moyenne de 645 m./sm consiste en un polygone régulier à base trapézoïdale.

Elle est localisée au Nord du village de Saint-Léonard.

Parcelle viticole mécanisable, gobelet, sans irrigation.

Encépagement :

Chasselas pour 153 m<sup>2</sup> de 1960

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

Situation dominante, excellent ensoleillement



Localisation :

Nom local : «Les Planisses»  
 Impasse du Belvédère  
 Commune de Saint-Léonard



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale

(Extrait du registre foncier du 20.08.2021)

Bien-fonds

CHF 3'519.-

Valeur intrinsèque:

Vigne:

CHF 20.- x 153 m2 =

CHF 3'060.-

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° 3454**  
**CHF 3'060.-**

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.

Fait à Uvrier le 07.09.2021.

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



