

# Estimation Immobilière

Commune de Icogne

Parcelle agricole n° 970  
(Soumise à la LDFR)  
Chemin de Tsillon  
Lieu-dit «Tsillon»

1977 Icogne



Propriétaire  
KAMERZIN Régis

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 5	Eléments du registre foncier
Page 6	Zone concernée
Page 7	Zone de danger, sites pollués.
Page 7	Description de la parcelle
Page 8	Localisation
Page 8	Plan cadastral
Page 9	Valeur cadastrale
Page 9	Valeur intrinsèque
Page 9	Valeur « LDFR »
Page 10	Estimation de la valeur vénale
Page 10	Remarques
Page 11	Photos

### Mandat :

En date du 05.09.2024, l'Office des Poursuites et Faillites de Sierre, représenté par Mr. Fernand-Guy LOYE, 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° 970 située sur le territoire de la Commune de Icogne.

Le 16.09.2024 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 1 exemplaire 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.

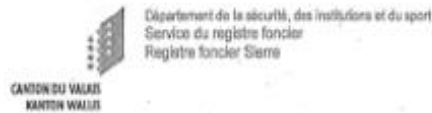
Ce rapport est destiné à l'usage exclusif du mandant. Sa publication ou reproduction même partielle ne peut être faite qu'avec l'autorisation expresse du mandant ou d'un représentant de Finstoy Real Estate Sàrl.

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.



## Eléments du registre Foncier :



243203

### Extrait du registre foncier

Bien-fonds Icogne / 970

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: 6239 Icogne  
No immeuble: 970  
E-GRID: CH469952307648

Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: TSILLON  
No plan\*: 10  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 4'508 m2, mensuration fédérale  
Mutation\*:  
Genre de culture\*: pré, 1'960 m2  
bois, 2'534 m2  
chemin, 14 m2

Bâtiments\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*: CHF 0.-  
Taxes bien-fonds\*: CHF 6'482.-  
Observations\*:

### Propriété:

Propriété individuelle  
Kamerzin Régis, 12.05.1973 de François

10.12.2002 4579 Avancement d'hoirie  
27.06.2011 2011/4699/0/Icog 5927 Exercice du  
droit de préemption

### Mentions:

14.07.1975 595      A.F. v.PJ ID.2005/000011  
EREID: CH9774000000098704893

### Servitudes:

01.02.1994 Not. 44      (C) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ  
ID.2005/000287  
EREID: CH97740000000098893704  
en faveur de B-F Icogne/966

01.02.1994 Not. 44      (D) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ  
ID.2005/000287  
EREID: CH97740000000098893704  
à charge de B-F Icogne/963  
à charge de B-F Icogne/966  
à charge de B-F Icogne/967  
à charge de B-F Icogne/968  
à charge de B-F Icogne/969

## Extrait du registre foncier

Bien-fonds Icogne / 970

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: 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)

08.01.2024 2024/67/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 407312-413971**  
CHF 310'000.00, ID.2024/000107  
EREID: CH97740000000300000463  
en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,  
Sierre

### Droits de gages immobiliers:

Aucun

### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 02 septembre 2024: Aucune  
Affaires du géomètre jusqu'au 02 septembre 2024: 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 02 septembre 2024, 09:29/lauada

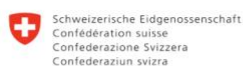
La conservatrice / le conservateur du registre foncier



### Zone :

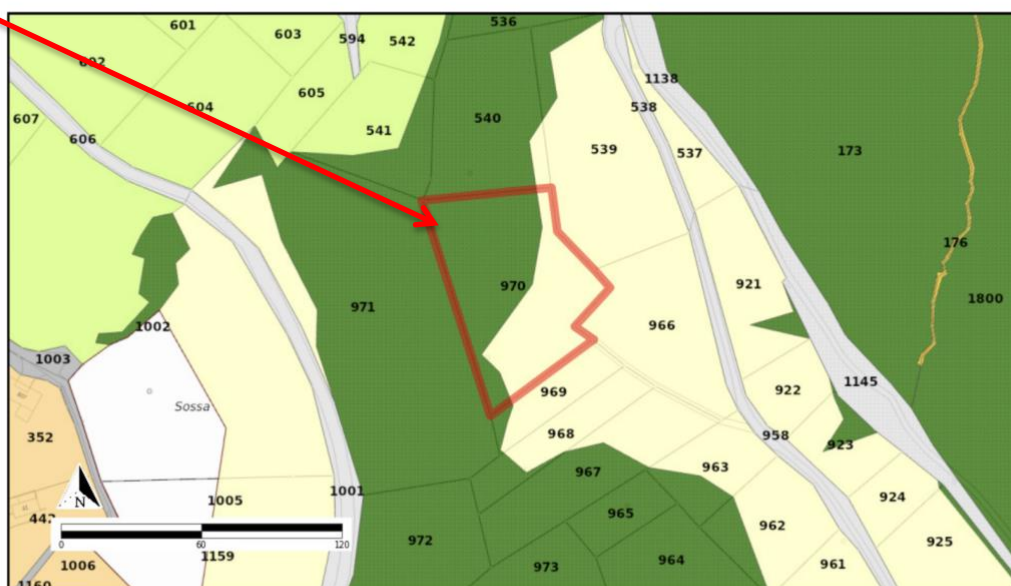
La parcelle n° 970 d'une surface totale de 4'508 m<sup>2</sup> selon l'extrait du registre foncier, se trouve en zone d'aire forestière pour 2'533 m<sup>2</sup> et en zone agricole pour 1'974 m<sup>2</sup>, selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la Commune de Icogne.

Compte tenu de sa surface, cette parcelle est soumise à la LDFR.



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

En vigueur

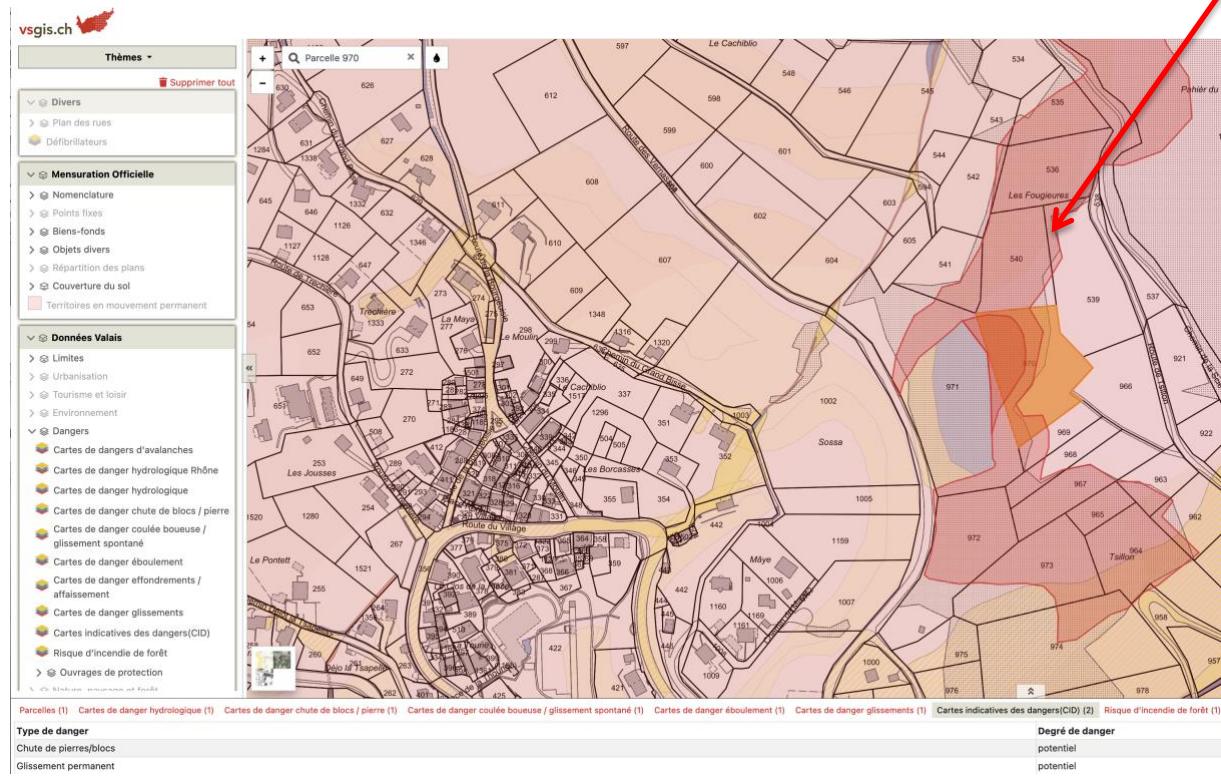


	Type	Surface	Part
<b>Légende des objets touchés</b>	 Aire forestière (83)	2533 m <sup>2</sup>	56 %
	 ZONE AGRICOLE 1 (60)	1974 m <sup>2</sup>	44 %



## Zone de danger et sites pollués :

Cette parcelle est située en zone de danger, zone de chutes de pierres et de glissement, avec un degré de risque potentiel. Elle n'est pas située sur un site pollué.

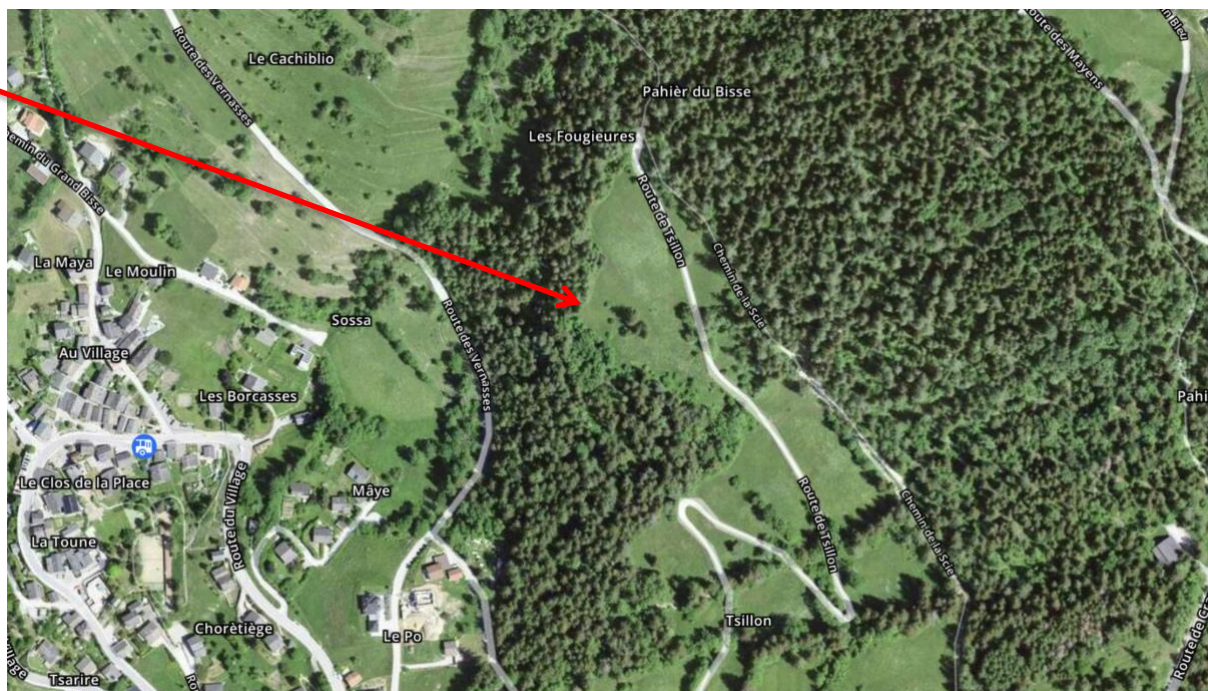


## Description de la parcelle :

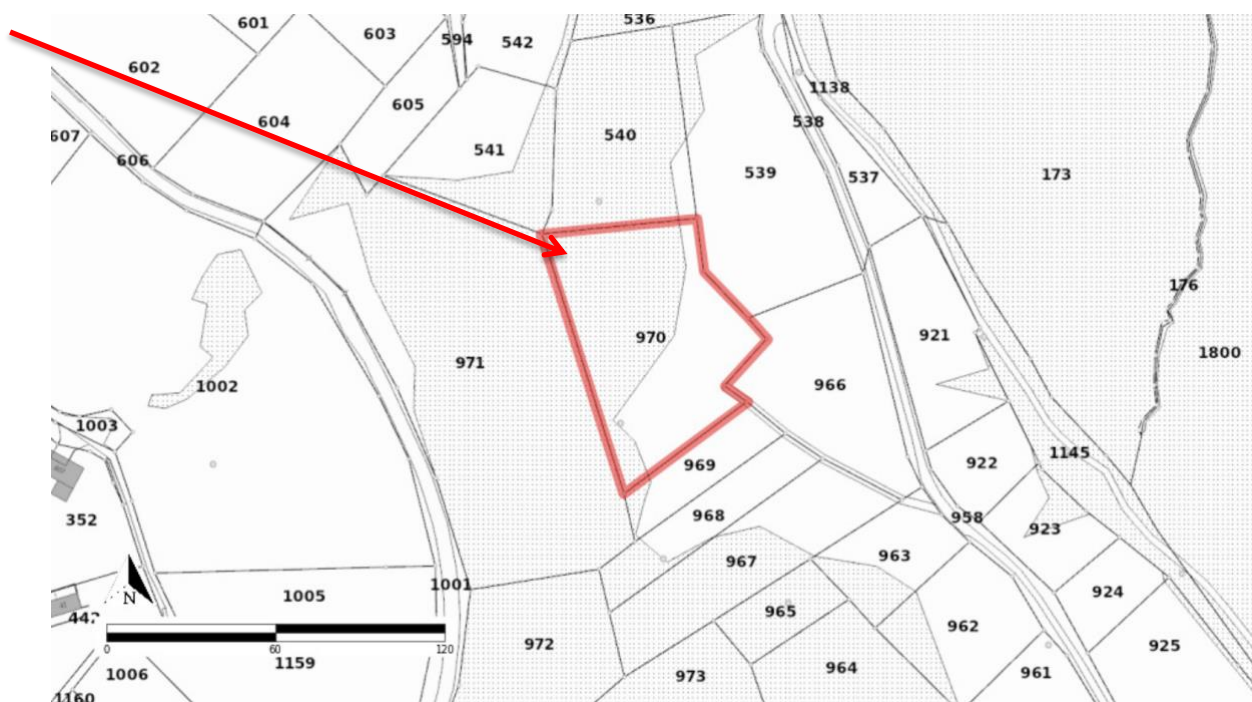
La parcelle située à une altitude moyenne de 1'160 m./s.m. consiste un polygone régulier. Elle est localisée à l'Est – Nord-est et à environ 500 mètres à vol d'oiseau du centre du village de Icogne, au lieu au lieu-dit le «Tsillon» en aval et en seconde ligne Ouest du Chemin de Tsillon. Parcelle en pente en direction de l'Ouest – Sud-ouest.

Situation dominante, très bon ensoleillement, accès par véhicule agricole. La parcelle est au bénéfice du servitude de passage (Not. 44 de 1994) à charge des parcelles voisines.

Localisation :  
 Commune de Icogne  
 Le « Tsillon »  
 1977 Icogne



Plan cadastral :





## Les valeurs :

### Valeur cadastrale

(Extrait du registre foncier du 02.09.2024)

Bien-fonds

CHF 6'482.-

### Valeur intrinsèque :

Pré

CHF 5.- x 1'960 m<sup>2</sup> = CHF 9'800.-

Forêt

CHF 1.- x 2534 m<sup>2</sup> = CHF 2'534.-

Chemin

CHF 5.- x 14 m<sup>2</sup> = CHF 70.-

Total valeur intrinsèque :

CHF 12'404.-

### Prix licite soit valeur "LDFR"

Selon les directives en vigueur et les instructions reçues du Service de l'Agriculture de l'Etat du Valais, le prix licite s'établit en tenant compte du prix moyen pratiqué sur des transactions de ces cinq dernières années pour des parcelles à la localisation et aux caractéristiques similaires.

Ci-après, les prix pratiqués selon les autorités Communales de Icogne

La parcelle no 970 se trouve en zone agricole, le pré est taxé à 2.- le m<sup>2</sup>, la forêt à 1.- le m<sup>2</sup> et la route à 2.- le m<sup>2</sup>.

Il y a :

1960m<sup>2</sup> de pré \* 2.- = CHF 3'920.-  
2534m<sup>2</sup> de forêt \* 1.- = CHF 2'534.-  
14m<sup>2</sup> de chemin \* 5.- = CHF 70.-

Total : 4508m<sup>2</sup> pour une valeur cadastrale de CHF 6'482.-

A votre disposition.

Meilleures salutations.

Lionel Nanchen

Commune d'Icogne  
Secrétaire-caissier communal  
Rte de la Bourgeoisie 7  
1977 Icogne

[lionel.nanchen@icogne.ch](mailto:lionel.nanchen@icogne.ch)  
tel : 027 484 20 04  
fax : 027 484 20 09

Soit sur cette base et en moyenne :

CHF 1.45 x 4'508 m<sup>2</sup> =

CHF 6'540.-

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 sur la base de la valeur « LDFR » soit :

**Parcelle n° 970**  
**CHF 6'540.-**

Valeur indicative établie sous réserve car pouvant nécessiter l'approbation des instances officielles compétentes en la matière (LDFR)

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 20.09.2024

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

