

Estimation Immobilière

Appartement et cave en PPE dans maison villageoise + Servitude d'utilisation de place de parc

Commune de la Noble-Contrée, secteur de Miège
"La Calattra"
Parcelle n° 1398
Route de Sierre 39
3972 Miège



Propriétaire PERRECA Alessandro



Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 -11	Eléments du registre foncier
Page 12	Zone concernée
Page 13	Description de la parcelle
Page 13	Description de la construction
Page 13	Monuments historiques
Page 14	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques
Page 15	Description du logement
Page 15	Surfaces et volumes
Page 16	Localisation
Page 16	Plan cadastral
Page 17	Valeur cadastrale
Page 17	Valeur d'assurance
Page 17	Valeur intrinsèque
Page 18	Valeur de rendement
Page 18	Valeur pondérée
Page 18	Valeur comparative
Page 19	Estimation de la valeur vénale
Page 19	Remarques
Page 20 - 25	Photos



Mandat:

En date du 14 février 2023, l'Office des Poursuites et Faillites de Sierre, représenté par Mr. J.-Ch. EMERY, Substitut, a mandaté M. Serge SCHEFER, membre de la Chambre Immobilière du Valais, associé gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour établir l'estimation de la valeur vénale des PPE n° 50328 et 50331, sises sur la parcelle n° 1398 du territoire de la Commune de la Noble-Contrée, secteur de Miège.

En date du 20 février 2023, en présence du propriétaire, le mandataire a effectuer la visite détaillée des lots de PPE concernés.

Sur la base des informations obtenues et de la visite mentionnée, le mandataire a procédé à l'estimation de la valeur vénale de ce bien immobilier et a remis 3 exemplaires de son 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 qu'ils auraient obtenu par des tiers.



Eléments du registre Foncier :



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

Page 1 de 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Noble-Contrée secteur Miège / 1398

Tenue du registre foncier: Mensuration officielle:

fédérale fédérale Forme de registre foncier: fédérale

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:

6254.6241 Noble-Contrée secteur Miège

No immeuble:

1398

E-GRID:

CH 43520 13059 96

Parcelle de dépendance:

Adresse*:

LA CALATTRA

No plan*:

9

No parcelle*:

Selon le registre foncier 133 m2, mensuration fédérale

Surface*: Mutation*:

23.04.2009 2009/3175/0/Mieg 6677 Taxes

Genre de culture*:

place, 26 m2

Bâtiments*:

*habitation a), 85 m2 remise b), 22 m2

Mentions de la mens. officielle*:

Taxes bâtiments*:

CHF 421'420.-

Taxes bien-fonds*:

Observations*:

CHF 520.-

Propriété:

PPE Noble-Contrée secteur Miège/50326 sur 70/1000

18.12.2007 2007/11066/0/Mieg 6459 Constitution

PPE Noble-Contrée secteur Miège/50327 sur 43/1000

18.12.2007 2007/11066/0/Mieg 6459 Constitution

PPE Noble-Contrée secteur Miège/50328 sur 39/1000

18.12.2007 2007/11066/0/Mieg 6459 Constitution

PPE Noble-Contrée secteur Miège/50329 sur 39/1000

18.12.2007 2007/11066/0/Mieg 6459 Constitution

de PPE

PPE Noble-Contrée secteur Miège/50330 sur 185/1000

18.12.2007 2007/11066/0/Mieg 6459 Constitution de PPE

PPE Noble-Contrée secteur Miège/50331 sur 205/1000

18.12.2007 2007/11066/0/Mieg 6459 Constitution

PPE Noble-Contrée secteur Miège/50332 sur 419/1000

18.12.2007 2007/11066/0/Mieg 6459 Constitution de PPE

Mentions:

18.12.2007 2007/11066/0

Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3

CC) v.PJ ID.2007/006101 EREID: CH9774000000099362893

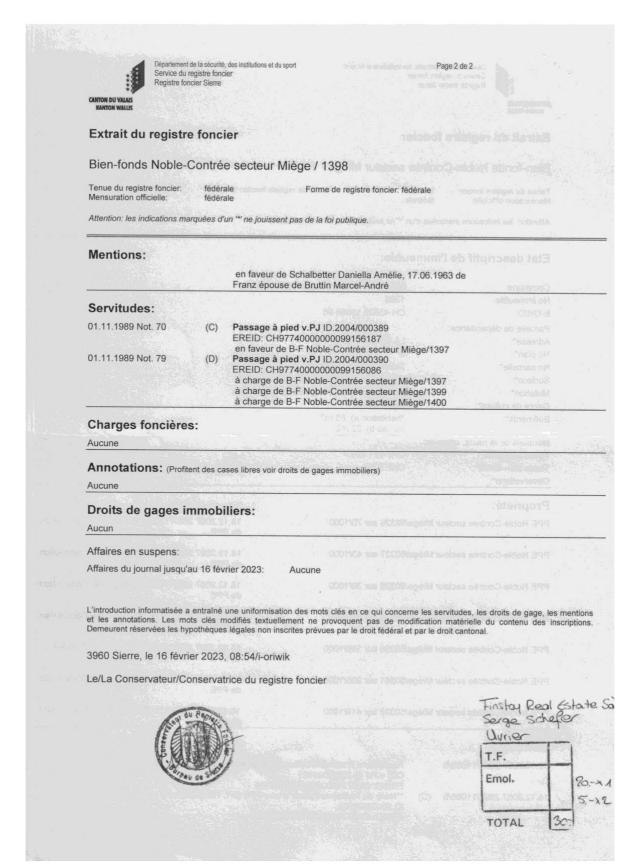
18.12.2007 2007/11066/0 (C)

**Nom de l'administrateur d'une PPE (art. 712q CC) v.PJ

ID.2007/006102

EREID: CH9774000000099825695









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

Page 1 de 3

230627

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Noble-Contrée secteur Miège / 50328

Tenue du registre foncier: Mensuration officielle:

fédérale fédérale Forme de registre foncier: fédérale

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:

6254.6241 Noble-Contrée secteur Miège

No immeuble:

50328

E-GRID:

CH 84305 29579 90

Immeuble de base:

B-F Noble-Contrée secteur Miège/1398

Valeur de la part:

39/1000

Droit exclusif sur:

sous-sol : cave No 7

Parcelle de dépendance:

No parcelle*: Mutation*:

Selon le registre foncier

Mentions de la mens. officielle*:

Taxes bâtiments*: Taxes bien-fonds*: Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle

Perreca Alessandro, 07.01.1989 de Romeo

09.07.2015 2015/3780/0 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

18.12.2007 2007/11066/0 (D)

Passage à pied v.PJ ID.2007/006103 EREID: CH97740000000100845074

à charge de PPE Noble-Contrée secteur Miège/50327

18.12.2007

2007/11067/0/Mieg 6460

Modification

Charges foncières:

Aucune

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

11.12.2018 2018/6438/0 (C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 283775-283776

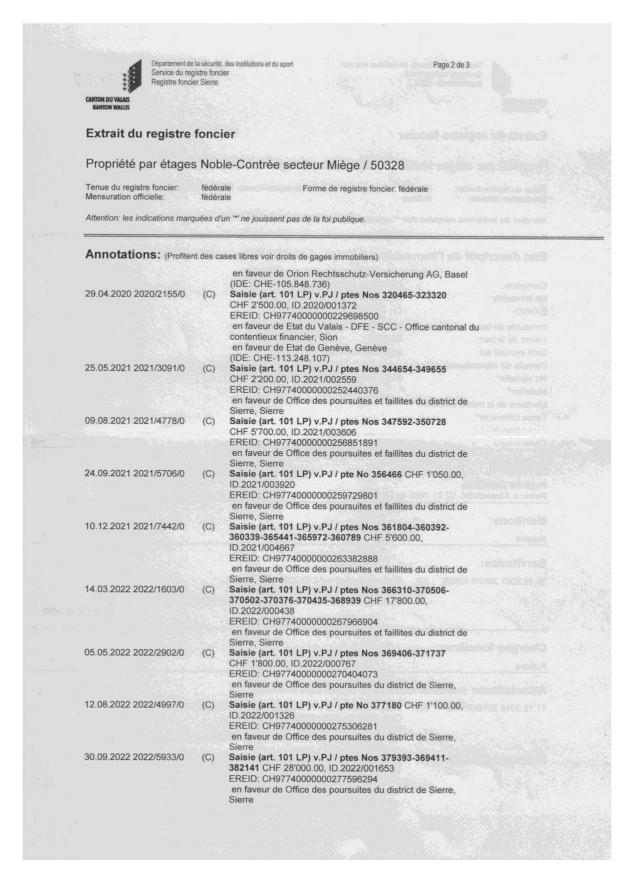
CHF 7'852.20, ID-2018/002112
EREID: CH97740000000202530674
en faveur de Etat du Valais - DFE - SCC - Office cantonal du contentieux financier, Sion

05.07.2019 2019/3629/0 (C)

Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 301418-300574-300755-301835 CHF 11'000.00, ID.2019/002082 EREID: CH97740000000212946282 en faveur de Arcosana AG, Luzern (IDE: CHE-111.720.694) en faveur de Etat du Valais - DFE - SCC - Office cantonal du

contentieux financier, Sion









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

Page 3 de 3

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Noble-Contrée secteur Miège / 50328

Tenue du registre foncier: Mensuration officielle:

fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

fédérale

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

Droits de gages immobiliers:

18.12.2007 2007/3285/Mieg 6323 Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 103'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2007/001447, Droit de gage collectif avec Noble-Contrée secteur Miège/50331.

EREID: CH97740000000120758281

18.12.2007

2007/11069/0/Mieg 6462

Report

29.10.2012 2012/6364/0 Reprise de dettes 09.07.2015 2015/3780/0 Reprise de dettes

09.07.2015 2015/3781/0

* Porteur : Banque Raiffeisen de Sierre & Région société coopérative, Sierre (IDE: CHE-105.890.299)
Rang 2, Cédule hypothécaire de registre, CHF 145'000.—, Intérêt max. 12%, ID.2015/000589, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec Noble-Contrée secteur Miège/50331.

EREID: CH97740000000142560074

Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854)

22.12.2016 2016/6917/0 Changement de créancier

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 16 février 2023:

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 16 février 2023, 08:54/i-oriwik

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier





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

Page 1 de 3

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Noble-Contrée secteur Miège / 50331

Tenue du registre foncier: Mensuration officielle:

fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:

6254.6241 Noble-Contrée secteur Miège

No immeuble:

50331

E-GRID:

CH 50023 04952 83

Immeuble de base:

B-F Noble-Contrée secteur Miège/1398

Valeur de la part:

205/1000

Droit exclusif sur:

1er étage : appartement No 10

Parcelle de dépendance:

No parcelle*:

Selon le registre foncier

Mutation*:

Mentions de la mens. officielle*:

Taxes bâtiments*: Taxes bien-fonds*: Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle

Perreca Alessandro, 07.01.1989 de Romeo

09.07.2015 2015/3780/0 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

18.12.2007 2007/11066/0 (D) Passage à pied v.PJ ID.2007/006103 EREID: CH9774000000100845074

à charge de PPE Noble-Contrée secteur Miège/50327

18.12.2007

2007/11067/0/Mieg 6460 Modification

18.12.2007 2007/11066/0 (D)

Utilisation de place de parc v.PJ / assiette en jaune

ID.2007/006104 EREID: CH9774000000100865682 à charge de B-F Noble-Contrée secteur Miège/1453

01.10.2014 2014/5278/0

Charges foncières:

Aucune

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

11.12.2018 2018/6438/0 (C)

Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 283775-283776

CHF 7'852.20, ID.2018/002112 EREID: CH97740000000202530674

en faveur de Etat du Valais - DFE - SCC - Office cantonal du contentieux financier, Sion
Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 301418-300574-

05.07.2019 2019/3629/0 (C)

300755-301835 CHF 11'000.00, ID.2019/002082



Département de Service du re Registre fonc	gistre fonc	des institutions et du sport Page 2 de 3 er	
CANTON DU VALAIS KANTON WALLIS			
Extrait du registre	fonci	er setanol क्योंक्रिक ob theball	
Propriété par étage	s Nob	le-Contrée secteur Miège / 50331	
Tenue du registre foncier: Mensuration officielle:	fédéra fédéra		
Attention: les indications man	quées d'	un **' ne jouissent pas de la foi publique.	
Annotations: (Profite	nt des ca	ses libres voir droits de gages immobiliers)	
		en faveur de Arcosana AG, Luzern (IDE: CHE-111.720.694) en faveur de Etat du Valais - DFE - SCC - Office cantonal du contentieux financier, Sion en faveur de Orion Rechtsschutz-Versicherung AG, Basel	
29.04.2020 2020/2155/0	(C)	(IDE: CHE-105.848.736) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 320465-323320 CHF 2'500.00, ID.2020/001372 EREID: CH97740000000229698500 en faveur de Etat du Valais - DFE - SCC - Office cantonal du contentieux financier, Sion en faveur de Etat de Genève, Genève	
25.05.2021 2021/3091/0	(C)	(IDE: CHE-113.248.107) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 344654-349655 CHF 2'200.00, ID.2021/002559	
		EREID: CH97740000000252440376 en faveur de Office des poursuites et faillites du district de	
09.08.2021 2021/4778/0	(C)	Sierre, Sierre Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 347592-350728 CHF 5'700.00, ID.2021/003606 EREID: CH97740000000256851891 en faveur de Office des poursuites et faillites du district de	
24.09.2021 2021/5706/0	(C)	Sierre, Sierre Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 356466 CHF 1'050.00, ID.2021/003920 EREID: CH97740000000259729801 en faveur de Office des poursuites et faillites du district de Sierre, Sierre	
10.12.2021 2021/7442/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 361804-360392- 360339-365441-365972-360789 CHF 5'600.00, ID.2021/004667 EREID: CH97740000000263382888 en faveur de Office des poursuites et faillites du district de	
14.03.2022 2022/1603/0	(C)	Sierre, Sierre Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 366310-370506- 370502-370376-370435-368939 CHF 17'800.00, ID.2022/000438 EREID: CH97740000000267966904 en faveur de Office des poursuites et faillites du district de	
05.05.2022 2022/2902/0	(C)	Sierre, Sierre Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 369406-371737 CHF 1'800.00, ID.2022/000767 EREID: CH97740000000270404073	
		en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre	
12.08.2022 2022/4997/0	(C)	Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 377180 CHF 1'100.00, ID.2022/001326 EREID: CH9774000000275306281 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre	
30.09.2022 2022/5933/0	(C)	Sierre Saisie (art. 101 LP) v.PJ / ptes Nos 379393-369411- 382141 CHF 28'000.00, ID.2022/001653	





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

Page 3 de 3

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Noble-Contrée secteur Miège / 50331

Tenue du registre foncier: Mensuration officielle:

fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

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

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

EREID: CH9774000000277596294

en faveur de Office des poursuites du district de Sierre,

Droits de gages immobiliers:

16.04.2007 2007/3285/Mieg 6323 Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur,

CHF 103'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2007/001447, Droit de

gage collectif avec Noble-Contrée secteur Miège/50328. EREID: CH9774000000120758281

18.12.2007

2007/11069/0/Mieg 6462

Report

29.10.2012 2012/6364/0 09.07.2015 2015/3780/0 Reprise de dettes

09.07.2015 2015/3781/0

* Porteur : Banque Raiffeisen de Sierre & Région société coopérative, Sierre (IDE: CHE-105.890.299)

Rang 2, Cédule hypothécaire de registre, CHF 145'000.-,

Intérêt max. 12%, ID.2015/000589, Droit de profiter des

cases libres, Droit de gage collectif avec Noble-Contrée secteur Miège/50328. EREID: CH97740000000142560074

Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten

(IDE: CHE-106.842.854)

22.12.2016 2016/6917/0

Changement de créancier

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 16 février 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 16 février 2023, 08:54/i-oriwik

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



Zone:

La parcelle n° 1398 se trouve en zone constructible, zone de centre de village (1) selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la Commune de la Noble-Contrée, secteur de Miège.



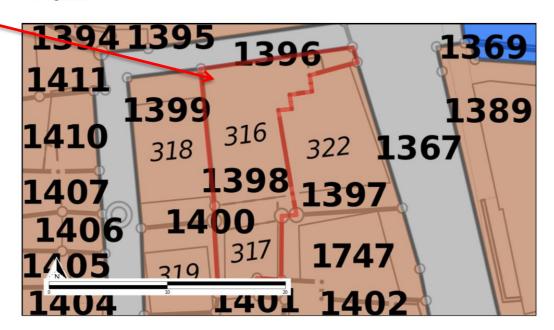






Plans d'affectation (cantonaux/communaux) - Affectation primaire

En vigueur



	Туре	Surface	Part
Légende des objets touchés	Centre du village (1)	133 m²	100 %
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Réservée d'intérêt général (50) Zone de transport à l'intérieur des zones à batir (51)		



Description de la parcelle :

La parcelle forme un polygone irrégulier en forme de "L" et est localisée au centre du village de Miège en bordure immédiate de la Route Cantonale de Sierre.

Terrain bâti, équipé et aménagé, terrain naturel en légère pente en direction du Sud – Sud-ouest.

L'environnement bâti est constitué uniquement de maisons villageoises uni et plurifamiliales avec une densification assez forte.

Dégagement visuel et ensoleillement pouvant être limités, en raison de la proximité des constructions voisines.

Arrêt de bus, commerces de détails et école primaire à proximité.

Description de la construction :

Maison d'habitation de 5 niveaux avec sous-sol excavé et comble mansardé dont la date de construction originale n'est pas établie, mais rénovée en 2007.

Construction traditionnelle, en maçonnerie et béton, isolation intérieure.

Toiture à deux pans, charpente bois, couverture en plaques de fibrociment de type "Eternit" ferblanterie en cuivre.

Chauffage et production d'eau chaude sanitaire par chaudière au gaz.

Monuments historiques, inventaire:

Ce bâtiment n'est semble-t-il pas recensé et ne fait pas partie des objets classés (cf. plan inventaire du RCC Art. 90).

Il se pourrait toutefois qu'en cas de rénovation, les autorités exigent le maintien de certains éléments architecturaux.



Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

Zone de danger et sites pollués :

La parcelle n'est pas située en zone de danger, ni sur un site pollué ou contaminé.

Risque écologique / Radon :

Le radon est un gaz noble radioactif qui se forme naturellement dans le sol et la roche et qui peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol.

En cas de dépassement de la limite fixée à 300Bq/m3 par l'OFSP, des dispositions constructives d'assainissement doivent être entreprises par les propriétaires.

Le risque de présence de radon dans le sol est considéré par l'OFSP comme léger pour la commune Noble-Contrée, secteur de Miège, avec un risque de dépassement du seuil admissible de 300Bq/m3 estimé à 3% avec un indice de confiance moyen.

Des mesures plus précises sur site sont réalisables à l'initiative des propriétaires ou selon les cas, par les autorités.

Risque écologique / Amiante :

L'amiante a été introduite dans plusieurs types de produits utilisés dans la construction de 1904 jusqu'à 1990 et mis en œuvre principalement entre 1950 et 1970. Sa présence semble peu probable dans le type de construction dont il est question dans la présente estimation.

Toutefois et dans le cadre d'une rénovation ou d'une déconstruction, un diagnostic amiante pourrait être requis de la part des autorités.

Risque écologique / PCB:

Les polychlorobiphényles appelés aussi biphényles polychlorés, sont des substances difficilement dégradables. Largement utilisés dans la construction (joints, étanchéités etc.) ils ont été interdits en 1986 en raison de leurs propriétés nocives.

La présence de PCB dans la construction ne peut être établie sans une analyse détaillée par un expert en la matière, mais certainement très peu probable dans le cas présent.



<u>Description du logement :</u>

Le logement analysé se trouve au niveau 2 correspondant au 1^{er} étage.

Il s'agit d'un appartement d'angle de 3 pièces avec une orientation Sud et Ouest comprenant :

Entrée, couloir Réduit (buanderie) Salle d'eau borgne avec douche, wc et lavabo Salon, coin à manger et cuisine ouverte, aménagée et équipée, vue Sud Chambre enfants « vue » Ouest Chambre parents « vue » Ouest

Les menuiseries intérieures sont en bois naturel brossé, les menuiseries extérieures sont en PVC équipées de vitrages isolants avec des volets en bois.

Les matériaux de finitions sont de qualité standard avec des sols revêtus de carrelage, les murs sont crépis ou revêtus de carrelages dans la pièce d'eau.

Distribution de chaleur par le sol.

La cuisine et agencée d'un meuble en bois de 7 éléments hauts et bas.

Elle est équipée avec une cuisinière vitrocéramique, d'un frigo, d'un congélateur, d'une hotte de ventilation, d'une plonge avec mitigeur en inox, le plan de travail et en stratifié.

Les chambres ne disposent pas d'un dégagement visuel favorable.

Rénové en 2007 le logement nécessite un rafraichissement.

Les surfaces et volumes :

(En l'absence de plan, uniquement indicatif)

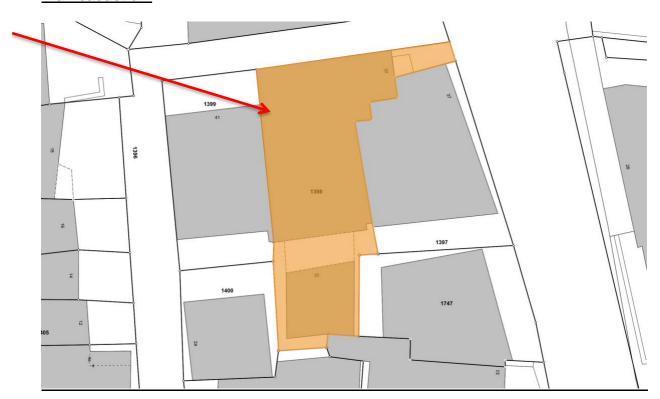
Entrée, couloir Local buanderie Salle d'eau Salon-séjour, coin à manger, cuisine Chambre enfant Chambre parentale	4.5 m2 1.0 m2 4.0 m2 22.3 m2 7.0 m2 10.3 m2
Surface habitable nette	49 m2
Surface brute estimée	52 m2
Surface PPE estimée	57 m2
Volume admis (SIA 116):	200 m3



Localisation : Commune de Miège Route de Sierre 39



Plan cadastral:





Les valeurs :

Valeurs cadastrales : (Extraits du registre foncier du 16.02.2023 pour 244/1'000)

Bâtiment CHF 102'826.-Bien-fonds CHF 127.-Total de la valeur cadastrale CHF 102'953.-

Valeur d'assurance : n.c.

Valeur intrinsèque (Vi) :

Construction (valeur en l'état) CHF 800 x 200 m3 =	CHF	160'000*
Aménagements extérieurs + taxes et raccordements (10%) CHF 200'000 x 0.1 =	CHF	20'000*
Valeur du terrain pour la part considérée (CHF 350 x 133 m2) x (244/1'000) =	CHF	11'400*
Cave (en bloc)	CHF	15'000*
Servitude d'utilisation de place de parc (place de parc)	CHF	15'000*
Total de la valeur intrinsèque	CHF	221'400



Valeur de rendement nette (Vr) :

Revenu locatif annuel net (pour l'ensemble des objets concernés) CHF 1'400 x 12 =		CHF	16'800
% Frais d'exploitation (à charge du propriétaire) 20% CHF 16'800 x 0.2 = CHF 3'360			
Revenu locative net estimé CHF 16'800 CHF 3'360 =		CHF	13'440
Elaboration du taux de capitalisation : Part des fonds propres (FP) Part des fonds étrangers (FE)			40 % 60 %
Rendement souhaité sur le FP (taux hypothèque 1er rang + 1.5 %) Taux admis pour les FE (hypothèque 1er rang / 10ans)			3.0 % 1.5 %
Taux moyen des frais financiers			2.1 %
Frais d'exploitation (moyens)			0.3 %
Frais d'entretien (moyens)			0.5 %
Frais de gestion (moyens) Risque locatif (élevés)			0.2 % 2.0 %
Réservé pour rénovations cycliques (élevé)			1.0 %
Taux de capitalisation retenu :			6.1 %
Soit : CHF 13'440 / 6.1 % = CHF 220'330			
Travaux pour mise en location	%	CHF	10'000
Valeur de rendement nette		CHF	210'000

Valeur pondérée (Vp) :

 $(3 \times Vi + Vr) / 4 = Vp soit :$

(3 x CHF 221'400.-) + 210'000.- = (CHF 664'200.- + CHF 210'000.-) = CHF 874'200.-CHF 874'200.- / 4 =

CHF 218'550.-

Valeur comparative :

Actuellement, aucun objet comparable n'est proposé à la vente pour la localisation concernée.



Estimation de la valeur :

Sur la base de la visite effectuée, en prenant en considération les éléments mentionnés ci-dessus ainsi que les paramètres macro et micro économiques, le marché local, je considère que la valeur vénale peut être fixée sur la base de la valeur intrinsèque et arrêtée à :

Valeur vénale de la PPE n° 50328 (Cave) CHF 15'0000.-

Valeur vénale de la PPE n° 50331 (Appartement) CHF 206'0000.-

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 en trois exemplaires. Uvrier, le 24.02.2023

Pour:

Finstoy Real Estate Sàrl

L'estimateur : Serge Schefer



(Chambre façade ouest avec vue sur toiture voisine)

































