Estimation Immobilière

Parcelle agricole n° 570

Commune d'Anniviers
Secteur de St-Luc
Lieu-dit « Les Doudes » Niouc

Propriétaire
SIGRIST René

FINSTOY Real Estate Sàrl
Rue des Grands-Prés 15C - Case Postale 100 - CH - 1958 Uvrier
T et F +41 27 565 38 39 - Mobile +41 78 620 56 52
www.finstoyrealestate.com

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 -6	Eléments du cadastre et du RF
Page 7 – 8	Zones concernées
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 17.01.2024, 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° 570 située sur le territoire de la Commune d'Anniviers, secteur de St-Luc à Niouc.

Le 22.01.2024 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 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.

Eléments du cadastre et du registre Foncier :

Parcelle N° 570 MC 1 | Plan N° 3 Plan Nr. | Nom local LES DOUDES-ST-LUC Lokalname | Commune : ANNIVIERS Secteur / Secteur St-Luc

Surface totale m2 Gesamtfläche m2	Nature des immeubles Kulturart	Surface par nature m2 Fläche nach Kulturart m2	Taxes cadastrales Kataster-schatzungen Cl. Kl.	par m2 pro m2	Biens-fonds Grundgüter	Bâtiments Gebäude	Mutations P.J. N° Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P.J. N° Handänderungen Beleg Nr.
240	jardin	240	15	3.00	720			SIGRIST René de Walter 21.12.1961	4645-1986 01.01.1986

Registre foncier cantonal

COMMUNE D'ANNIVIERS
Teneur des Registres
Gasser Jonathan
10 JAN. 2024

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

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

240125

Etat des charges

Bien-fonds Anniviers secteur Saint-Luc / 570

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:	6252.6247 Anniviers secteur Saint-Luc
No immeuble:	570
E-GRID:	CH 57304 47652 08
Parcelle de dépendance:	
Adresse*:	Les Doudes
No plan*:	4
No parcelle*:	Selon le registre foncier
Surface*:	240 m2, mensuration fédérale
Mutation*:	
Genre de culture*:	* jardin, 240 m2
Bâtiments*:	
Mentions de la mens. officielle*:	
Taxes bâtiments*:	
Taxes bien-fonds*:	
Observations*:	

Propriété:

Propriété individuelle
Sigrist René, 21.12.1961 de Emil Walter — 12.09.1986 4645 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

20.06.2023 2023/3242/0	(C)	**Saisie (art. 101 LP) v.PJ / pte No 400204** CHF 5'000.00, ID.2023/001965 EREID: CH977400000000289830692 en faveur de Office des poursuites du district de Sierre, Sierre

Droits de gages immobiliers:

Aucun

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

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Etat des charges

Bien-fonds Anniviers secteur Saint-Luc / 570

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

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

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 15 janvier 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 15 janvier 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 15 janvier 2024, 11:33/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 : 04.01.2024

OP Sierre, Fernand-Guy Laye

Déclaration CHF : 40.-

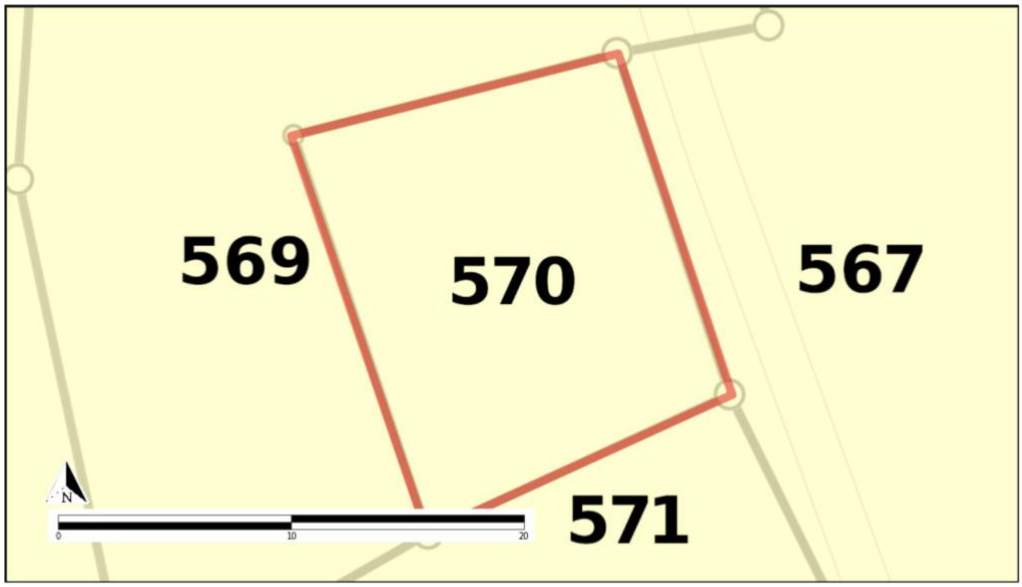
20.-x2

Zones :

La parcelle n° 570 d'une surface de 240 m2 se trouve en zone agricole de pâturage, selon les informations contenues sur le site VSGIS pour la Commune d'Anniviers secteur St-Luc.

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

En vigueur

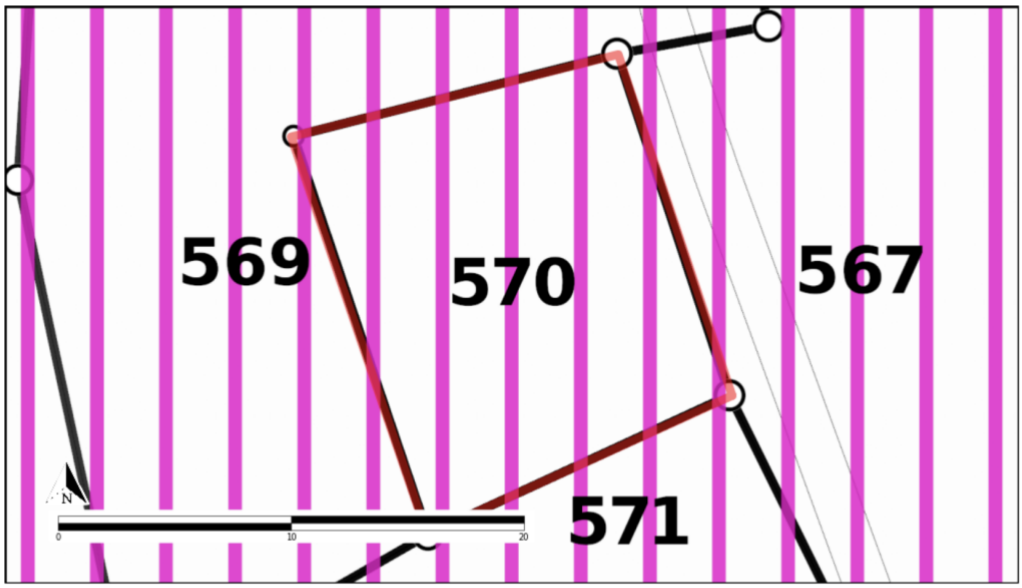


		Type	Surface	Part
Légende des objets touchés		Zone agricole de pâturage (60)	240 m²	100 %

La parcelle n° 570 se trouve également en zone de protection du paysage d'importance nationale.

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

En vigueur



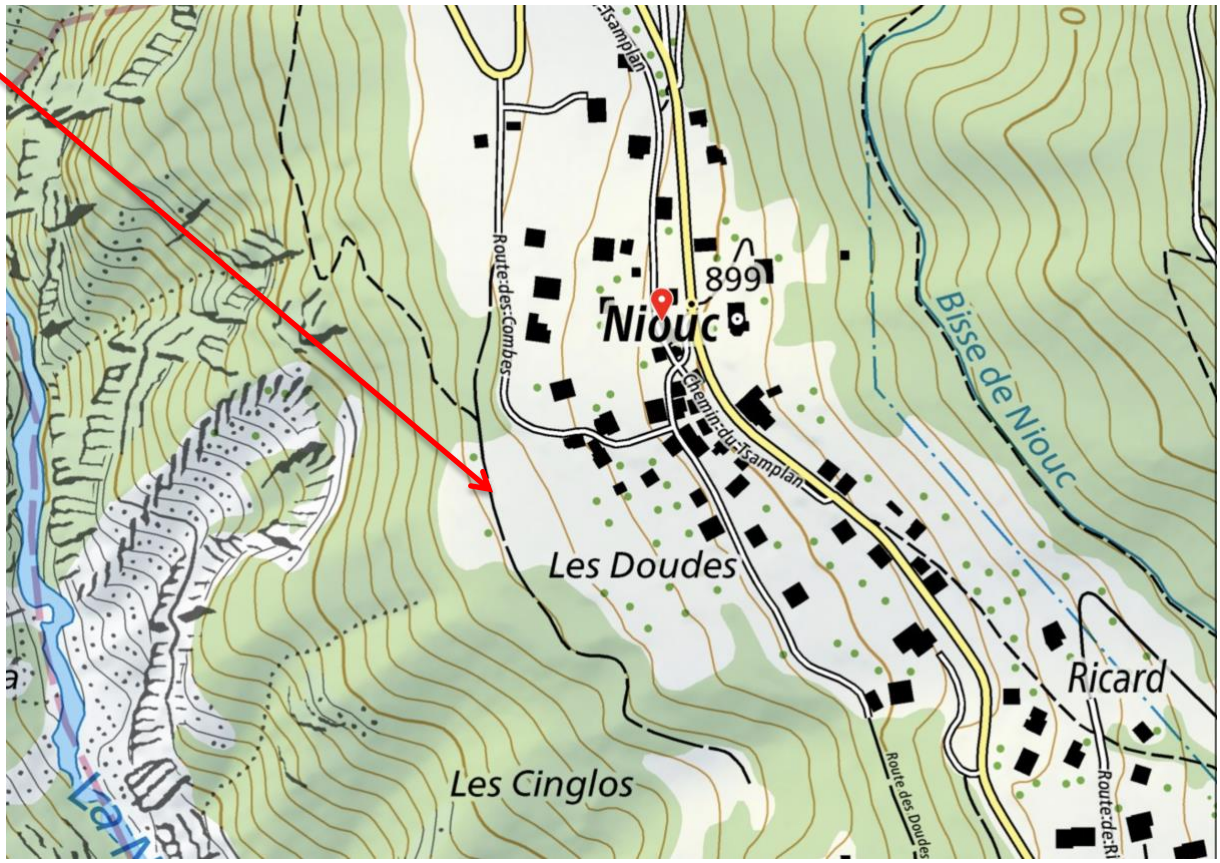
		Type	Surface	Part
Légende des objets touchés		Zone de protection du paysage: d'importance nationale (CPN) (71)	240 m²	100 %

Description de la parcelle :

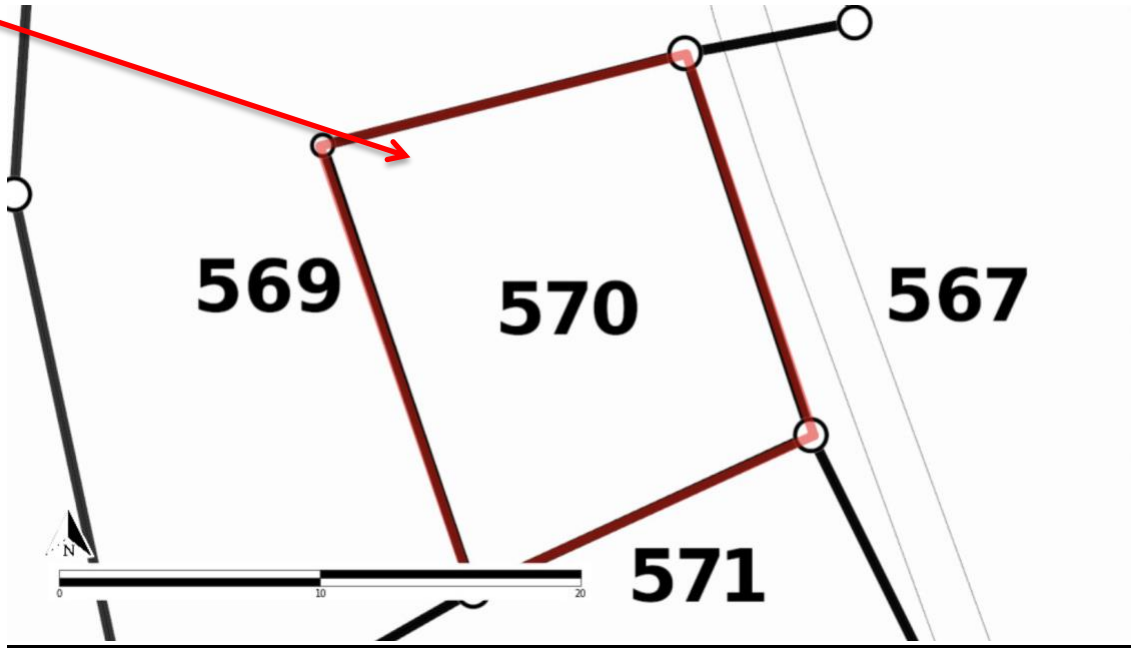
La parcelle située à une altitude moyenne de 860 m/sm. consiste en un polygone régulier à base trapézoïdale.
Elle est localisée au Sud-ouest du hameau de Niouc.
Parcelle en pente moyenne en direction du Sud-ouest.
La parcelle bénéficie sur sa limite Nord-est d'un accès direct par un chemin agricole.
Arrêt de bus à proximité.
Vue dégagée en direction de l'Ouest.
Secteur peu ensoleillé en période hivernale.

Localisation :

Commune d'Anniviers, secteur de St-Luc
Nom local : «Les Doudes » à Niouc



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale
(Extrait du cadastre du 10.01.2023)

Bien-fonds

CHF 720.-

Valeur intrinsèque :

Pâturage (jardin) :

CHF 12.- x 240 m2 = 3’600.-

Total valeur intrinsèque : CHF 2’880.-

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° 570
CHF 2'900.-

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 24.01.2024.

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