

# Estimation Immobilière (Actualisation 2023)

Parcelle n° 1020  
(Zone réservée)  
Commune d'Anniviers  
Grimentz  
« Les Vernecs »

3961 Grimentz



Propriétaire  
HOLIMONT SA

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 11	Eléments du registre foncier
Page 12	Zone concernée
Page 13	Zone de réserve
Page 14	Description de la parcelle
Page 14	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques.
Page 15	Localisation
Page 15	Plan cadastral
Page 16	Valeur cadastrale
Page 16	Valeur intrinsèque
Page 17	Estimation de la valeur
Page 17	Remarques
Page 18	Photo

### Mandat :

En date du 20 octobre 2023, l'Office des Faillites du Valais Central, représenté par Mr. Julien CHEVRIER a mandaté Mr. Serge SCHEFER, membre de la Chambre Immobilière Valaisanne, associé gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour établir l'actualisation de la valeur vénale de la parcelle n° 1020, sise sur le territoire de la Commune d'Anniviers, secteur Grimetz.

Pour l'établissement de cette actualisation, le mandataire a collecté de nouveaux extraits du registre foncier, consulté l'ensemble des servitudes inscrites et effectué une nouvelle vision locale.

C'est donc sur la base de ces nouvelles données et de ses constatations qu'il a procédé à l'actualisation de l'estimation datant de 2015, actualisée une première fois en 2018.

### Recommandations :

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 :



### Extrait du registre foncier

#### Bien-fonds Anniviers secteur Gremetz 7 1020

Tenue du registre foncier fédérale      Forme de registre foncier fédérale

Attention: les indications relatives aux titres ne sont pas de la loi fédérale

#### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune 6252 6237 Anniviers secteur Gremetz  
 No immeuble 1020  
 F-CRID CH 16735 23004 50

Parcelle de dépendance  
 Adresse\* LES VERNECS  
 No plan\* 14  
 No parcelle\* Selon le registre foncier  
 Surface\* 4977 m2 mensuration fédérale  
 Mutation\* 26.03.2008 2008248909/Gem 13166 Modification de limites mut. No 1439  
 20.05.2011 2011330669/Gem 14268 Changement de nature mut. No 1564

Genre de culture\*  
 autre revêtement dur 76 m2  
 pâturage, 3455 m2  
 route, chemin, 546 m2

Bâtimens\*  
 Mentions de la mens. officielle\*  
 Taxes bâtimens\* CHF 0  
 Taxes bien-fonds\* CHF 40770  
 Observations\*

#### Propriété:

Propriété individuelle  
 Holmont SA, Nyons (BE) CH 112 305,8071      04.01.2006 2006243609/Gem 12265 Achat

#### Mentions:

08.11.2021 2021868290      Déclaration de faillite (art. 176 LP) v. P.L.D. 2021804426  
 ERIC ID: CH9774000000261758792

#### Servitudes:

30.08.2006 2006144440 (C) Passage à pied et pour tous véhicules v.P.J.  
 ID: 2006000431  
 FREID: CH9774000000100737377  
 en faveur de B.F. Anniviers secteur Gremetz/1020  
 en faveur de B.F. Anniviers secteur Gremetz/1019  
 en faveur de B.F. Anniviers secteur Gremetz/1021  
 en faveur de B.F. Anniviers secteur Gremetz/1027  
 en faveur de B.F. Anniviers secteur Gremetz/1651  
 en faveur de B.F. Anniviers secteur Gremetz/1652  
 en faveur de B.F. Anniviers secteur Gremetz/1653  
 en faveur de B.F. Anniviers secteur Gremetz/1654  
 en faveur de B.F. Anniviers secteur Gremetz/1655  
 en faveur de B.F. Anniviers secteur Gremetz/1657  
 en faveur de B.F. Anniviers secteur Gremetz/1658  
 en faveur de B.F. Anniviers secteur Gremetz/1659  
 en faveur de B.F. Anniviers secteur Gremetz/1660



## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1020

Terrain 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.

#### Servitudes:

		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1561	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1562	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1563	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1564	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1565	29.11.2006 2006/1986/O/Grim 12570 Report
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1568	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1569	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1570	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1571	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1572	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1573	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1575	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1576	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1577	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1586	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1597	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1598	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1599	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1600	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1601	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1602	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1603	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
30.08.2006	2006/1444/0	(D) en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1666	25.10.2012 2012/632/0
		<b>Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ</b>	
		ID 2006/000431	
		EREID: CH07740000000100737377	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/920	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1010	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1021	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1561	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1562	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1563	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1564	



## Extrait du registre foncier

### Bien fonds Anniviens secteur Grimentz / 1020

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

Appeler les indications entre parenthèses "en passant" plus de la 5<sup>e</sup> page.

#### Servitudes:

	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1555	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1557	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1558	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1559	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1560	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1561	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1562	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1563	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1564	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1565	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1567	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1568	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1569	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1570	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1571	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1572	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1573	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1575	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1576	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1577	
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1597	
		26.03.2008 2008/2489/3/Com 13166 Report Mut. No 1439
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1598	
		26.03.2008 2008/2489/3/Com 13166 Report Mut. No 1439
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1599	
		26.03.2008 2008/2489/3/Com 13166 Report Mut. No 1439
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1600	
		26.03.2008 2008/2489/3/Com 13166 Report Mut. No 1439
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1601	
		26.03.2008 2008/2489/3/Com 13166 Report Mut. No 1439
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1602	
		26.03.2008 2008/2489/3/Com 13166 Report Mut. No 1439
	à charge de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1603	
		26.03.2008 2008/2489/3/Com 13166 Report Mut. No 1439
30.08.2008/2008/1444/0	(C) <b>Passage de conduites v.F./eau, égout, électricité, téléphone etc.</b> (1) 2008/000432 EREID: CH9774900000100704575 en faveur de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1020 en faveur de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1019 en faveur de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1021 en faveur de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1027 en faveur de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1551 en faveur de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1552 en faveur de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1553 en faveur de B.F. Anniviens secteur Grimentz/1554	



## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Anniviens secteur Grimentz / 1020

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

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

#### Servitudes:

en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1555  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1557  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1558  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1559  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1560  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1561  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1562  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1563  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1564  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1565

29.11.2006  
2006/1980/0/Grim 12570  
Report

en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1567  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1568  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1569  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1570  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1571  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1572  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1573  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1575  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1576  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1577  
en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1596

26.03.2008  
2008/2489/0/Grim 13166  
Report Mut. No 1439  
26.10.2012 2012/632/30

30.08.2006 2006/1444/0 (D) en faveur de B-F Anniviens secteur Grimentz/1600  
**Passage de conduites v.P.J / eau, égout, électricité, téléphone etc (D.2006/000432**  
EREID: CH9774000000100764175  
à charge de B-F Anniviens secteur Grimentz/920  
à charge de B-F Anniviens secteur Grimentz/1010



## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1020

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

Attention: ces indications municipales (MUN) ne jouissent pas de la foi publique

#### Servitudes:

		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1021	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1551	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1552	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1553	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1554	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1555	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1557	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1558	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1559	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1560	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1561	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1562	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1563	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1564	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1565	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1568	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1569	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1570	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1571	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1572	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1573	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1575	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1576	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1577	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1597	26.03.2008 2008/2489/3/Gmm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1598	26.03.2008 2008/2489/3/Gmm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1599	26.03.2008 2008/2489/3/Gmm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1600	26.03.2008 2008/2489/3/Gmm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1601	26.03.2008 2008/2489/3/Gmm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1602	26.03.2008 2008/2489/3/Gmm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1603	26.03.2008 2008/2489/3/Gmm 13166 Report Mut. No 1439
30.08.2006	2006/1444/0	(U) à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1600 Passage à pied v.PJ.HJ.2006/0004/34 EREID: CH977400000010074197d	25.10.2012 2012/0123/0
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1563	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567	
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1572	



## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1020

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.

#### Servitudes:

Date	Objet	Statut	Description
26.07.2013	2013/4283/0	(C)	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1573 à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1576 à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1576 à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1577 à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1578 à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1579 <b>Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ</b> ID: 2013/032803 EREID: CH9774000000102192576
27.06.2016	2016/3440/0	(C)	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1020 <b>Utilisation de place de parc v.PJ / place de parc lettre A</b> ID: 2016/001927 EREID: CH9774000000158802787
27.06.2016	2016/3440/0	(C)	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567 <b>Utilisation de place de parc v.PJ / place de parc lettre B</b> ID: 2016/001928 EREID: CH9774000000158803081
27.06.2016	2016/3440/0	(C)	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1560 <b>Utilisation de place de parc v.PJ / place de parc lettre C</b> ID: 2016/001929 EREID: CH9774000000158803283
			en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1561

#### Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

#### Droits de gages immobiliers:

Date	Objet	Description	Statut
29.10.2015	2015/5760/0	<b>Rang 0. Hypothèque nominative, CHF 17'124.35. Intérêt max. 8%. ID: 2015/000853. Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) v.PJ. Droit de gage collectif avec Anniviers secteur Grimentz/1020, Anniviers secteur Grimentz/1021, Anniviers secteur Grimentz/1027, Anniviers secteur Grimentz/1574, Anniviers secteur Grimentz/1578, Anniviers secteur Grimentz/1579, Anniviers secteur Grimentz/1696, Anniviers secteur Grimentz/1697, Anniviers secteur Grimentz/1698, Anniviers secteur Grimentz/1699, Anniviers secteur Grimentz/1800, Anniviers secteur Grimentz/1801, Anniviers secteur Grimentz/1802, Anniviers secteur Grimentz/1803.</b> EREID: CH9774000000148859183	29.10.2015 2015/5760/0 / rang privilégié

\* Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale,



Département de la justice, des relations avec le public  
Tuyères de registre foncier  
Registres Suisses Rom

Page 7 de 8

## Extrait du registre foncier

### Bien fonds Anniviers secteur Grimentz / 1020

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

Affectation des hypothèques romaines (Rm) \* ne peut servir pas de la fin privilège

#### Droits de gages immobiliers:

Observations	Anniviers
MI 174 LF en rang privilégié (impôt communal)	
29.10.2015 2015/5759/1	<p><b>Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 194'726.95, Intérêt max. 4%, ID 2018500067, Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) y P.J., Droit de gage collectif avec</b>            Anniviers secteur Grimentz/920,            Anniviers secteur Grimentz/1021,            Anniviers secteur Grimentz/1027            Anniviers secteur Grimentz/1574            Anniviers secteur Grimentz/1578            Anniviers secteur Grimentz/1579            Anniviers secteur Grimentz/1596            Anniviers secteur Grimentz/1597            Anniviers secteur Grimentz/1598            Anniviers secteur Grimentz/1599            Anniviers secteur Grimentz/1600            Anniviers secteur Grimentz/1601            Anniviers secteur Grimentz/1602            Anniviers secteur Grimentz/1605            EREID: CH9774009300185458087            * Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale, Anniviers</p>
Observations:	MI 174 LF en rang privilégié (impôt communal 2011) requête du 26.01.2018 sur DCE du 20.12.2017
29.10.2015 2015/5759/1	<p><b>Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 34'252.30, Intérêt max. 4%, ID 2018500068, Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) y P.J., Droit de gage collectif avec</b>            Anniviers secteur Grimentz/920,            Anniviers secteur Grimentz/1021            Anniviers secteur Grimentz/1027            Anniviers secteur Grimentz/1574            Anniviers secteur Grimentz/1578            Anniviers secteur Grimentz/1579            Anniviers secteur Grimentz/1596            Anniviers secteur Grimentz/1600            Anniviers secteur Grimentz/1607            Anniviers secteur Grimentz/1608            Anniviers secteur Grimentz/1609            Anniviers secteur Grimentz/1610            Anniviers secteur Grimentz/1602            Anniviers secteur Grimentz/1605            EREID: CH9774009300185458088            * Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale, Anniviers</p>
Observations:	MI 174 LF en rang privilégié (impôt communal 2012) requête du 26.01.2018 sur DCE du 20.12.2017
15.09.2006 2006/1530/1	<p><b>Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 225'000.- Intérêt max. 12%, ID 3006500122, Droit de</b>      26.03.2006 2006/2490/3006p.13167</p>

**Extrait du registre foncier**

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1020

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

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

**Droits de gages immobiliers:**

gage individuel	Report
EREID: CH077400X0000110360079	

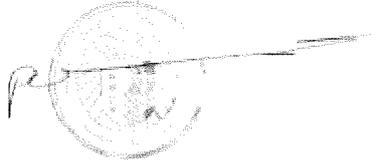
**Affaires en suspens:**

Affaires du journal jusqu'au 27 octobre 2023: Aucune  
Affaires du géomètre jusqu'au 30 octobre 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 réservés les hypothèques légales non saisies prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.

3960 Sierre, le 30 octobre 2023, 08 15h auada

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier







### Description de la parcelle :

La parcelle forme un polygone irrégulier longiligne et est localisée au Nord et à environ 1,5 km du centre du village de Grimentz.

Terrain naturel à forte pente en direction de l'Est.

Parcelle équipée.

Très bon dégagement visuel et excellent ensoleillement.

Accès aisé, en bordure immédiate d'un chemin privé et d'un chemin communal.

L'environnement bâti est constitué essentiellement de maisons individuelles et est peu densifié.

Secteur calme et sans nuisance.

L'empiètement peu conséquent de la route sur la parcelle ne nuit pas à sa constructibilité. La surface concernée par la route peut être utilisable pour apporter de la densité au reste de la parcelle.

Cette parcelle est grevée de plusieurs servitudes à charges, en faveur des parcelles voisines ou confins :

Selon le RF, servitudes de 3 places de parc (A, B, C) selon Pj n° 3440 de 2016.

(La lecture de la Pj fait état de 4 places de parc soit de A, B, C et F)

### Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

Cette parcelle n'est pas située en zone de danger et ne figure pas au cadastre des sites pollués.

Le risque de présence de radon dans le sol est considéré par l'OFSP comme léger pour la commune d'Anniviers.



Les valeurs :

Valeur cadastrale :

(Extrait du Registre Foncier du 30.10.2023)

Biens-fonds :

CHF 40'770.-

Valeur intrinsèque :

La Commune d'Anniviers, avec un taux de résidences secondaires supérieur à 75% est assujettie à la loi sur les résidences secondaires (LRS) et rien ne laisse présager que cette loi soit allégée dans un proche avenir.

D'autre part, dans le cadre des dispositions relatives à l'introduction de la loi sur l'aménagement du territoire « LAT » et pour satisfaire aux exigences du plan directeur cantonal (PDC) les autorités communales ont pris en 2018 des mesures pour « geler » certaines zones, par la création de zones réservées.

Ces mesures ont été reconduites en 2020 et elles le seront très probablement à son prochain terme.

Sur l'ensemble du territoire communal, plus de 100 hectares sont impactés par ces mesures.

Dans ce contexte, la localisation de cette parcelle, fortement excentrée par rapport au centre du village de Grimetz, son environnement naturel proche (prés, pâturages, forêts) et ses caractéristiques topographiques font, qu'il est fort probable que cette parcelle soit un jour « dézonée » pour passer en zone agricole.

En l'état, je considère que la valeur vénale de cette parcelle doit être fixée sur la base des valeurs retenues pour les zones agricoles soit :

CHF 12.- x 4'077 m<sup>2</sup>

CHF 48'924.-

Estimation de la valeur vénale :

**Parcelle n° 1020**  
**CHF 49'000.-**

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 et produit en un exemplaire.  
Uvrier, le 20.11.2023

Pour :  
Finstoy Real Estate Sàrl  
L'estimateur  
Serge Schefer

Photo 2018 :

