

Estimation Immobilière (Actualisation 2023)

Parcelle n° 1021
Commune d'Anniviers
Grimentz
« Les Flives »

3961 Grimentz



Propriétaire
HOLIMONT SA

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 11	Eléments du registre foncier
Page 12	Zone concernée
Page 13	Description de la parcelle
Page 13	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques.
Page 14	Localisation
Page 14	Plan cadastral
Page 15	Valeur cadastrale
Page 15	Valeur comparative
Page 15	Estimation de la valeur
Page 15	Remarques
Page 16	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° 1021, sise sur le territoire de la Commune d'Anniviers, secteur Grimentz.

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 :



Département de justice, des transports et de l'énergie
Service du registre foncier
Registre foncier Valais

Page 1 de 5

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1021

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

Attention: les informations mentionnées ci-dessous ne peuvent pas être la base juridique

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune : 6292 6237 Anniviers secteur Grimentz
No. immeuble : 1021
F. CHRD : CH 20723 01652 37

Parcelle de dépendance
Adresse* : LES FLIVRES
No. plan* : 14
No. parcelle* : Selon le registre foncier
Surface* : 4048 m², mensuration fédérale
Mutation* : 30.08.2006/2006/1444/003/Ann 12462 Emission mut. No. 1234
20.05.2011/2011/0308/003/Ann 14268 Changement de nature mut. No. 1564
Genre de culture* : pâturage, 622 m²
route, chemin, 627 m²
pré, champ, 3 578 m²
autre revêtement bit., 35 m²
autre surface verte, 0 m²

Bâtiments*
Mentions de la mens. officielle*
Taxe bâtiments* : CHF 0
Taxe bien-fonds* : CHF 139440
Observations*

Propriété:

Propriété individuelle
Hollmont SA, Nyon (BI) : CHL 112 305 0071
08.02.2006/2006/2376/003/Ann 12266 Achat
14.02.2006/2006/2606/003/Ann 12268 Achat
09.03.2006/2006/0425/003/Ann 12269 Achat

Mentions:

09.01.1967/2570 A.F. v.PJ ID 2004/000/760
ERE ID: CH97/740000000098462691
08.11.2021/2021/000020 Déclaration de faillite (art. 176 LP) v.PJ ID 2021/0004425
ERE ID: CH97/7400000000261758702

Servitudes:

18.12.1995/6503 (C) Passage de conduites v.PJ / égouts, etc ID 2004/001855
ERE ID: CH97/740000000098462691
en faveur de B.I. Anniviers secteur Grimentz/1285 30.08.2006
2006/1444/003/Ann 12462
Report

18.12.1995/6503 (D) Passage de conduites v.PJ / égouts, etc ID 2004/001855
ERE ID: CH97/740000000098462691
à charge de B.I. Anniviers secteur Grimentz/1285 30.08.2006
2006/1444/003/Ann 12462
Report



Département de la sécurité, des institutions et du droit
Service du registre foncier
Registre foncier Suisse

Page 2 de 5

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1021

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

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

Servitudes:

08.02.2006 2006/237/0	(C)	Restriction d'affectation v.PJ ID 2006/000126 EREID: CH97740000000100602166 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1534	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report / sans extension
08.02.2006 2006/237/0	(C)	Restriction d'usage v.PJ ID 2006/000127 EREID: CH97740000000100608988 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1534	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report / sans extension
30.08.2006 2006/1444/0	(C)	Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID 2006/000431 EREID: CH97740000000100737377 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/920 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1019 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1020 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1027 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1551 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1552 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1553 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1554 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1555 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1557 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1558 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1559 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1560 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 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/1596 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1597 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1598	29.11.2006 2006/1886/0/Grim 12570 Report 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439



Registrierung des Grundbesitzes
Service du registre foncier
Registre Foncier Suisse

Page 4 de 8

Extrait du registre foncier

Bien fonds Anniviers secteur Grimentz / 1021

Terme du registre foncier
Matrikelnummer

Federale
federal

Fonction du registre foncier
Fonction

Attention: Les indications marquées d'un * ne possèdent pas de la foi publique

Servitudes:

		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1589	26.03.2008 2008/2489/0/Gmm. 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1600	26.03.2008 2008/2489/0/Gmm. 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1601	26.03.2008 2008/2489/0/Gmm. 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1602	26.03.2008 2008/2489/0/Gmm. 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1603	26.03.2008 2008/2489/0/Gmm. 13166 Report Mut. No 1439
30.08.2006 2006/1444A	(D)	en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1606 Passage à pied et pour tous véhicules v.P.J. ID: 2006/000431 FRI RI: CH07/40000000100/4737 / à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/920 à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1019 à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1020 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/1587	25.10.2012 2012/03230
		à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1588	26.03.2008 2008/2489/0/Gmm. 13166 Report Mut. No 1439

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1021

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

Servitudes:

		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1599	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1600	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1601	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1602	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1603	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
30.08.2006	2006/1444/0	(C) Passage de conduites v.PJ / eau, égout, électricité, téléphone etc ID: 2006/XXX0432 EREID: CH197740000000100764175 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1020 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1019 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1020 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1027 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1551 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1552 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1553 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1554 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1555 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1557 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1558 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1559 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1560 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 2006/1985/0/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/1596	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1597	26.03.2008



Département de la justice, des contributions et de l'énergie
Service du registre foncier
Registre foncier Suisse

Page 2 de 4

Extrait du registre foncier

Bien fonds Anniviers secteur Grimentz / 1021

Teneur du registre foncier: fédérale
Mention officielle: fédérale
Lettre du registre foncier: fédérale

Affectation des emplacements marqués d'un *** en fonction du droit de la propriété

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Prendre des cases libres van droits de pages et numéros)

Aucune

Droits de gages immobiliers:

29.10.2015 2015/576003	Rang 0. Hypothèque nominative, CHF 17'124.35, Intérêt max. 8%, ID 2015000053, Hypothèque légale (art. 174 LI cant.) v. P.J. Droit de gage collectif avec: Anniviers secteur Grimentz/9920, Anniviers secteur Grimentz/1020, 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/1603. ID LI: CH19774030000148059193 * Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale Anniviers Observations: LI 174 LI en rang privilégié (impôt communal)	29.10.2015 2015/576001 / rang privilégié
29.10.2015 2015/575825	Rang 0. Hypothèque nominative, CHF 194'725.95, Intérêt max. 8%, ID 2015000057, Hypothèque légale (art. 174 LI cant.) v. P.J. Droit de gage collectif avec: Anniviers secteur Grimentz/9920, Anniviers secteur Grimentz/1020, 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/1603. ID LI: CH19774030000185459007 * Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale Anniviers Observations: LI 174 LI en rang privilégié (impôt communal 2011)	



Département de l'intérieur, des constructions et du logement
Service du registre foncier
Registre foncier Canton

Page 8 de 8

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1021

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

Attention: les indications marquées d'un * ne peuvent pas être publiées

Droits de gages immobiliers:

- requête du 26.01.2018 sur DCE du 20.12.2017

29.10.2015 2015/5759/1

Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 34'252.30, Intérêt max. 8%, ID.2018/000088, Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) v.P.J. Droit de gage collectif avec:
Anniviers secteur Grimentz/020,
Anniviers secteur Grimentz/1020,
Anniviers secteur Grimentz/1027,
Anniviers secteur Grimentz/1574,
Anniviers secteur Grimentz/1578,
Anniviers secteur Grimentz/1570,
Anniviers secteur Grimentz/1595,
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/1603,
FREID: CH9774000000185458188
* Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale, Anniviers

Observations: - HL 174 LF en rang privilégié (impôt communal 2012)
- requête du 26.01.2018 sur DCE du 20.12.2017

12.09.2006 2006/1515/0

Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 200'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2006/000307, Droit de gage individuel
EREID: CH9774000000119389592

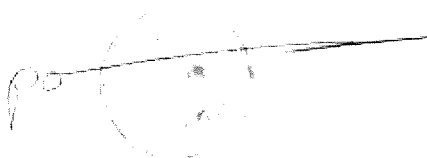
Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 06 novembre 2023: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 06 novembre 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. Demeurant réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.

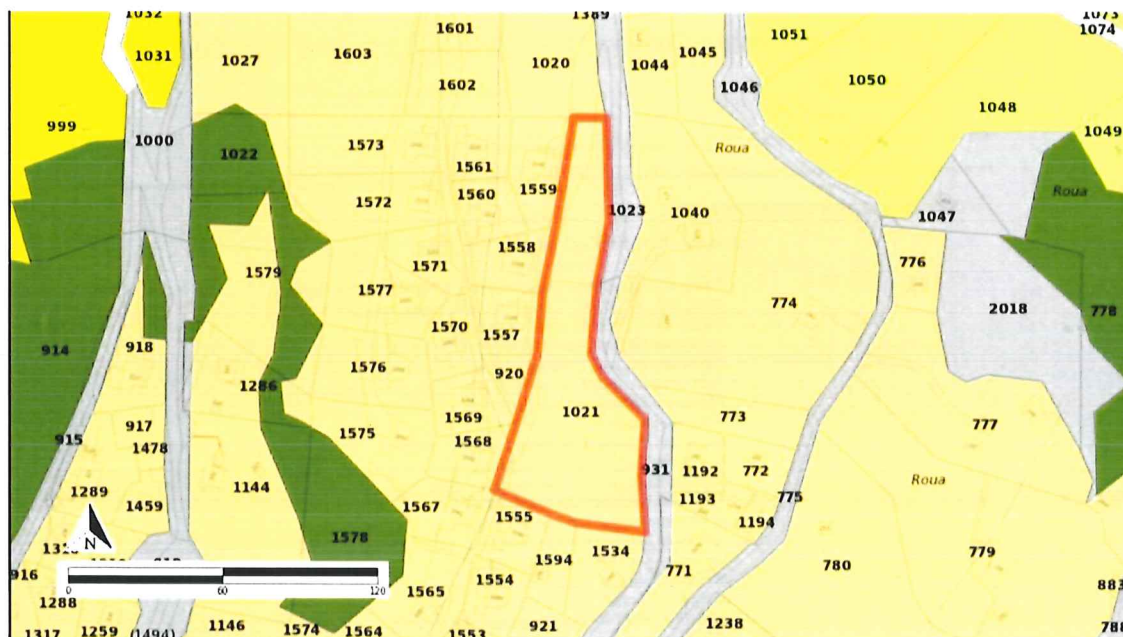
3980 Sierre, le 06 novembre 2023, 10.32/lauda

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



Zone :

La parcelle n° 1021 se trouve en zone constructible, zone d'habitation collective 0.50 pour 4'609 m² et zone d'habitations individuelles pour 39 m², selon les informations contenues sur le site web VSGIS pour la Commune d'Anniviers, secteur de Grimentz.



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Zone d'habitations collectives 0.50 hauteur 13m50 (3)	4609 m ²	99 %
	 Zone d'habitations individuelles 0.30 (3)	39 m ²	1 %

Autre légende (visible dans le cadre du plan)

	Aire forestière (83)
	Zone agricole protégée (62)
	Zone de transport à l'extérieur des zones à bâtir (52)
	Zone circulation et stationnement des véhicules (51)
	Friches, pierriers, incultes (92)
	Zone des mayens (5)
	Zone d'habitations collectives 0.50 hauteur 10m (3)

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 en pente douce 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.

Secteur calme et sans nuisance.

L'empiètement peu conséquent de la route sur la partie Ouest de 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 servitudes à charges, plus ou moins pénalisantes, dont entre autres, en faveur de parcelles voisines ou confins :

Servitude de non bâtir en faveur de la parcelle n° 1559 (Pj n° 1444 de 2006)

Servitude de limitation de hauteur en faveur de la parcelle n° 1557 (Pj n° 1444 de 2006)

Restriction du droit de construire en faveur de la parcelle n° 1594 (Pj n° 5084 de 2017) transfert de densité.

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 06.11.2023)

Biens-fonds :

CHF 139'440.-

Valeur comparative :

Le marché propose actuellement, pour une localisation moins excentrée mais avec un indice de construction similaire, une parcelle d'un peu moins de 3'000 m2 au prix de CHF 180.- / le m2.

CHF 180.- x 4'648 m2 = CHF

CHF 836'640.-

Estimation de la valeur vénale :

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.

En prenant en considération les éléments mentionnés précédemment, je fixe la valeur vénale de cette parcelle sur la base de la valeur comparative et arrête celle-ci à :

Parcelle n° 1021
CHF 830'000.-

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 :

