

Estimation Immobilière (Actualisation 2023)

Parcelle n° 1027
(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° 1027, 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 mandat. 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 l'économie, des infrastructures et du transport
Service du registre foncier
Registre foncier Suisse

Page 1 de 5

Extrait du registre foncier

Bien fonds Anniviers secteur Grimentz / 1027

Type du registre foncier : Bâtiment
Mention officielle : Bâtiment

Attention : les indications relatives à l'Etat des parties ne sont pas d'ordre public.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6252 6237 Anniviers secteur Grimentz
No d'apartenance: 1027
E-GRID: CH 23677 23010 53

Parcelle de dépendance:
Adresse*: LFS VERNEUS
No plan*: 14
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 8'128 m2, mensuration fédérale
Mutation*: 17.03.2006 2306946548Grim 12308 Taxes et empiètement de nature Mut. 1340
14.05.2006 230693336305Grim 12383 Taxes
26.03.2008 23080245692Grim 13166 Modification de limites mut. No 1430

Conte de culture*: forêt dense, 1'376 m2
pâturage: 6'724 m2

Bâtimens*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtimens*: CHF 1'150
Taxes bien fonds*: CHF 161'000
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Robinet SA Nyon (DE: EHE 112 305 637) 26.07.2008 23080128100Grim 12437 Acquis

Mentions:

09.01.1967 2570 A.F. v.P.J. ID 20634003/24 26.03.2008 2308014400Grim
EREID: CH9774003000098718554 13166 Regent
08.11.2021 232176682/3 Déclaration de faillite (art. 176 LP) v.P.J. ID 20216894425
EREID: CH97740030000261750752

Servitudes:

33.03.2006 2006974440 (D) Passage à pied et pour tous véhicules v.P.J.
ID 20069300431
EREID: CH9774003000100717377
à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/620
à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1319
à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1320
à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1321
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

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1027

Tout ce qui est inscrit dans le registre foncier fédéral est inscrit dans le registre foncier cantonal.

Attention: les indications comparées d'un ** ne sont pas des indications.

Servitudes:

	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	26.03.2008 2008/248900/Grim 13186 Rapport Mut. No 1439
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1588	26.03.2008 2008/248900/Grim 13186 Rapport Mut. No 1439
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1590	26.03.2008 2008/246890/Grim 13186 Rapport Mut. No 1439
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1600	26.03.2008 2008/248900/Grim 13186 Rapport Mut. No 1439
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1601	26.03.2008 2008/248900/Grim 13186 Rapport Mut. No 1439
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1602	26.03.2008 2008/248900/Grim 13186 Rapport Mut. No 1439
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1603	26.03.2008 2008/248900/Grim 13186 Rapport Mut. No 1439
30.08.2009 2006/14440	(D) Passage de conduites v.P.J. eau, égout, électricité, téléphone etc. (E) 2006/302432 FRP(F): CH977403063001001784176	
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1620	
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1619	
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1620	
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1621	
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1651	
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1652	
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1653	
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1654	
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1655	
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1657	
	à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1668	



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Gimentz / 1027

Lieu du registre foncier: Bâtiment
Mensuration officielle: Bâtiment
Forme de registre foncier: Métairie

Adresse des indices/Numéros cadastraux (art. 110a paragraphes 1 et 2 de la loi fédérale)

Servitudes:

à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1559
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1560
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1561
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1562
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1563
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1564
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1565
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1566
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1568
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1569
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1570
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1571
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1572
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1573
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1575
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1576
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1577
à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1587

26.03.2008
2008/246800/Gim. 13168
Rapport Met. No 1439
26.10.2012.2012032300

à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1598

26.03.2008
2008/246800/Gim. 13168
Rapport Met. No 1439

à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1599

26.03.2008
2008/246800/Gim. 13168
Rapport Met. No 1439

à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1600

26.03.2008
2008/246800/Gim. 13168
Rapport Met. No 1439

à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1601

26.03.2008
2008/246800/Gim. 13168
Rapport Met. No 1439

à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1602

26.03.2008
2008/246800/Gim. 13168
Rapport Met. No 1439

à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1603

26.03.2008
2008/246800/Gim. 13168
Rapport Met. No 1439

à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1686

26.10.2012.2012032300

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Prudent des cas, il y a des droits de gages immobiliers)

Aucune

Droits de gages immobiliers:

29.10.2015.2015076300

Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 17'124.35, Intérêt max. 0%, ID 20150300150, Hypothèque légale (art. 174 LF)

28.03.2016.2015076300 / rang priorité 0

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1027

Terrain du registre foncier fédérale Cadastre Partie de registre foncier fédérale
Mesuration officielle fédérale

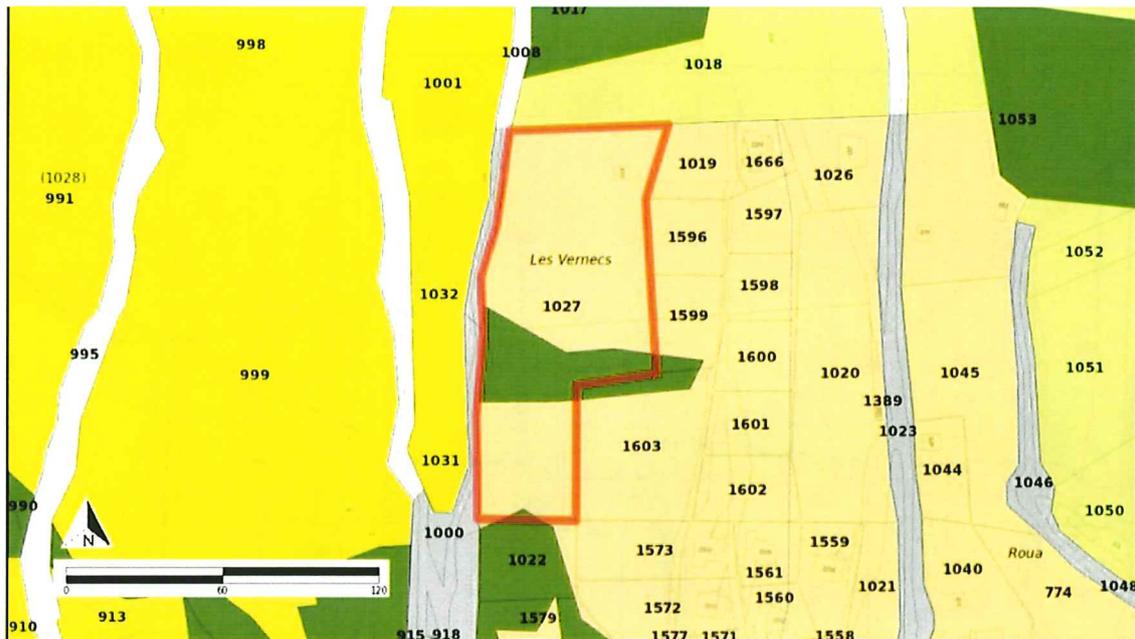
Attention: les indicateurs marqués d'un (*) ne jouissent pas de la félicité

Droits de gages immobiliers:

Observations	HL 174 LF en rang privilégié (impôt communal)	Observations	HL 174 LF en rang privilégié (impôt communal)
29.10.2015 20150750/1	Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 194'725.95, Intérêt max. 6%, ID 201800067, 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/1021, Anniviers secteur Grimentz/1574, Anniviers secteur Grimentz/1578, Anniviers secteur Grimentz/1579, 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, EREID: CH8774000000148869193 * Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale, Anniviers	29.10.2015 20150750/1	Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 194'725.95, Intérêt max. 6%, ID 201800067, 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/1021, Anniviers secteur Grimentz/1574, Anniviers secteur Grimentz/1578, Anniviers secteur Grimentz/1579, 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, EREID: CH8774000000148869193 * Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale, Anniviers
Observations	HL 174 LF en rang privilégié (impôt communal) requête du 26.01.2016 sur DCE du 20.12.2017	29.10.2015 20150750/1	Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 34'252.30, Intérêt max. 6%, ID 201800068, 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/1021, Anniviers secteur Grimentz/1574, Anniviers secteur Grimentz/1578,

Zone:

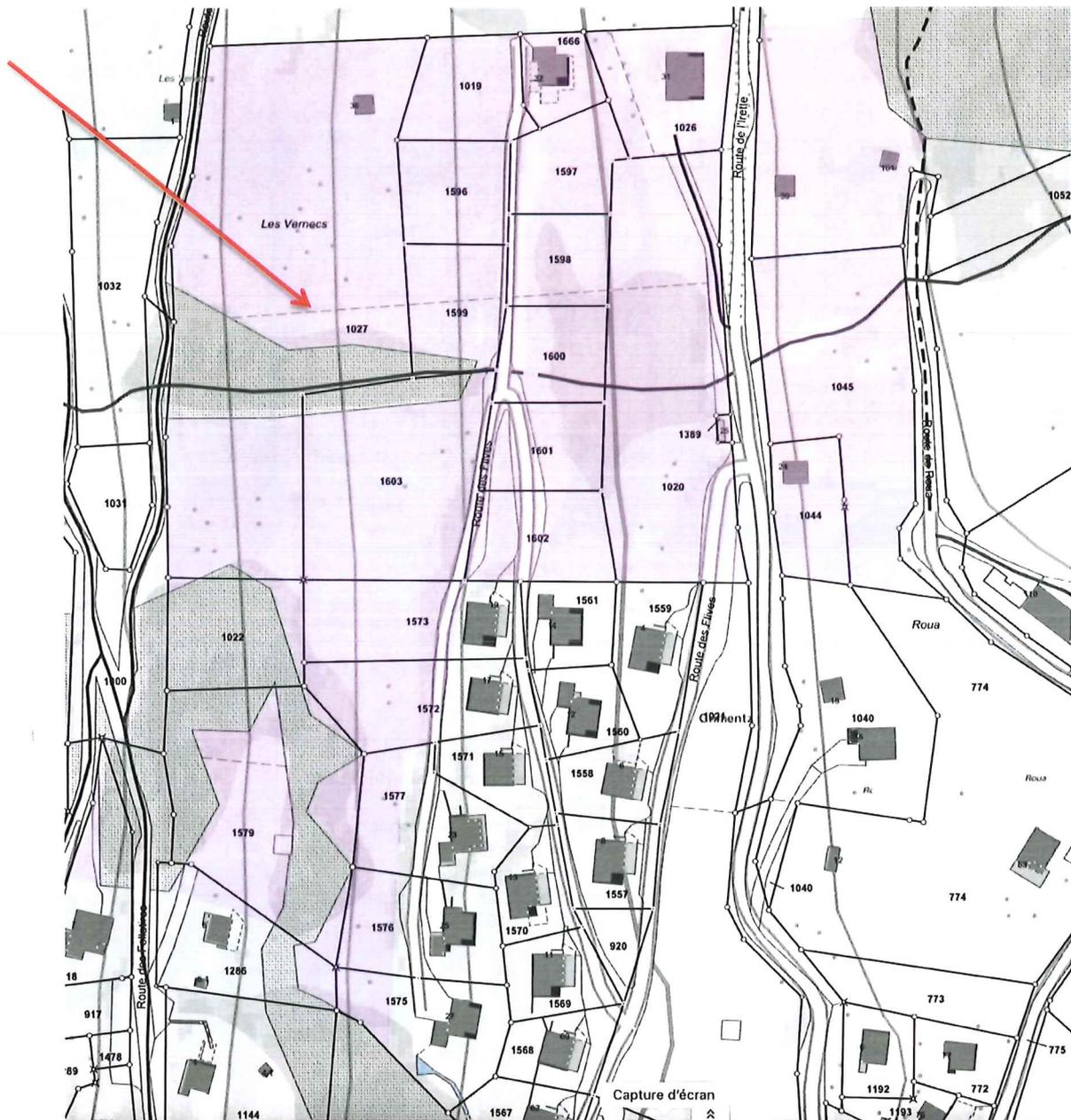
La parcelle n° 1027 se trouve en zone constructible, zone d'habitations individuelles 0.30 ainsi qu'en zone d'aire forestière de la Commune d'Anniviers (secteur Grimetz) selon les informations contenues sur le site web VSGIS.



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Aire forestière (83)	1376 m ²	17 %
	 Zone d'habitations individuelles 0.30 (3)	6752 m ²	83 %
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Zone agricole protégée (62)		
	 Zone de transport à l'extérieur des zones à bâtir (52)		
	 Zone circulation et stationnement des véhicules (51)		
	 Zone des mayens (5)		
	 Zone d'habitations collectives 0.50 hauteur 13m50 (3)		

Zone de réserve (teintée en violet) :

La parcelle n° 1027 est située en zone réservée



Description de la parcelle :

Parcelle formant un polygone irrégulier localisée au Nord et à environ 2 km du centre du village de Grimetz.

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

La parcelle qui est non équipée, bénéficie d'une très belle vue et d'un excellent ensoleillement.

Accès possible par un chemin pédestre situé à la limite Ouest de la parcelle.

Le bâtiment agricole (grange - écurie) qui est cadastré est en ruine

Secteur calme et sans nuisance.

Cette parcelle est au bénéfice d'une servitude de passage (Pj n° 1444 de 2006) pour tous véhicules, qui grève plusieurs autres parcelles (cf. extrait RF).

Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

La partie Nord de la parcelle est située en zone de danger, zone de glissement, avec un degré de danger faible.

La parcelle 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 15.11.2023)

Bâtiments :	CHF	1'190.-
Biens-fonds :	CHF	181'860.-
Total de la valeur cadastrale	CHF	183'050.-

Valeur intrinsèque :

La Commune d'Anniviers, avec un taux de résidences secondaires supérieur à 75% est assujettie à la loi sur les résidence secondaire (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 Grimentz, 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 et forestière soit :

CHF 1.- x 1'376 m ² =	CHF	1'376.-
CHF 12.- x 6'752 m ² =	CHF	81'024.-
	CHF	82'400.-

Estimation de la valeur vénale :

Parcelle n° 1020
CHF 82'000.-

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 :

