

Estimation Immobilière  
(Actualisation 2023)

Parcelle n° 1574  
Commune d'Anniviers  
Grimentz  
« Les Flives »

3961 Grimentz



Propriétaire  
HOLIMONT SA

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 8	Eléments du registre foncier
Page 9	Zone concernée
Page 10	Description de la parcelle
Page 10	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques.
Page 11	Localisation
Page 11	Plan cadastral
Page 12	Valeur cadastrale
Page 12	Valeur intrinsèque
Page 12	Estimation de la valeur
Page 12	Remarques
Page 13	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° 920, 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 :



Registre foncier valaisien des biens bâtis et non bâtis  
Service du registre foncier  
Registre foncier Suisse

Page 1 de 5

### Extrait du registre foncier

#### Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1574

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

Attention: les implications juridiques d'un "de" peuvent varier de la loi précédente.

#### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6252 6237 Anniviers secteur Grimentz  
No immeuble: 1574  
C-GRID: CH445245 27230 37

Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: LES FLUVES  
No plan\*: 13  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 246 m2, mensuration fédérale  
Mutation\*: 30.08.2006 2006/14440/Grim 12462 Division mut. No 1334  
20.12.2013 2013/713553 Modification de limites mut. No 1574

Centre de culture\*:  
Bâtements\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtements\*:  
Taxes bien-fonds\*:  
Observations\*:

#### Propriété:

Propriété individuelle  
Hullmont SA, Nyon (IDE: CH-112.305.607) 03.02.2003 2006/2370/Grim 12265 Achat

#### Mentions:

09.01.1967 25/70 A.F. v.PJ ID 2004/003755 30.08.2006  
ERE ID: CH97740000000098758504 2006/14440/Grim 12462  
Rapport No 921

08.11.2021 2021656870 Déclaration de faillite (art. 176 LP) v.PJ ID 2021/004425  
ERE ID: CH977400000000261758792

#### Servitudes:

01.02.1978 Not. 43 (1) Restriction au droit de construire v.PJ / limitation de hauteur ID 2004/003755 30.08.2006  
ERE ID: CH97740000000098512384 à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/922 2006/14440/Grim 12462  
Rapport

01.02.1978 Not. 44 (3) Restriction au droit de construire v.PJ / limitation de hauteur ID 2004/003755 30.08.2006  
ERE ID: CH97740000000098512283 à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/112 2006/14440/Grim 12462  
Rapport  
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1192 30.08.2006  
2006/14440/Grim 12462  
Rapport



## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1574

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

Attention: les indications marquées d'un "\*" ne passent pas de la loi publique

#### Servitudes:

		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1193	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1194	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
01.02.1978 Not. 57	(D)	<b>Passage à pied v.PJ ID.2004/001050</b> EREID: CH97740000000098458595 à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/926	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
06.03.1981 5390	(D)	<b>Droit de source v.PJ ID.2004/001769</b> EREID: CH97740000000098821993 à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1148	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1148	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1233	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1234	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
06.03.1981 5390	(D)	<b>Passage de conduites v.PJ ID.2004/001770</b> EREID: CH97740000000098460184 à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1146	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1148	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1233	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
		à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1234	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
08.02.2006 2006/237/0	(C)	<b>Restriction d'affectation v.PJ ID.2006/000126</b> EREID: CH97740000000100602166 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1534	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
08.02.2006 2006/237/0	(C)	<b>Restriction d'usage v.PJ ID.2006/000127</b> EREID: CH97740000000100688988 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1534	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
30.08.2006 2006/1444/0	(D)	<b>Passage à pied v.PJ ID.2006/000433</b> EREID: CH97740000000100742070 à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1551	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report



## Extrait du registre foncier

### Bien fonds Anniviers secteur Grimentz / 1574

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

Adresse(s) des immeubles cadastrés (lien) : ne passent pas de la liste publique

#### Servitudes:

20.12.2013	2013/713503	(D)	<b>Restriction au droit de construire v.P.J / transfert de densité</b> (D 20130004312) FRED: CH97740000000113528480 à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1574
12.12.2017	2017/055300	(C)	<b>Restriction au droit de construire v.P.J / transfert de densité</b> (D 20170004095) FRED: CH977400000001183100675 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1553 en faveur de Anniviers, Commune municipale Anniviers
Observations:	14m2		

#### Charges foncières:

Aucune

#### Annotations: (Prévoir des cases blanches sur drafts de pages individuelles)

Aucune

#### Droits de gages immobiliers:

20.10.2015	2015/57600		<b>Rang 0. Hypothèque nominative, CHF 17'124.35 Intérêt max. 8%, ID 2015000850</b> Hypothèque légale (art. 1741 f. cant.) v.P.J. Droit de gage collectif avec Anniviers secteur Grimentz/920, Anniviers secteur Grimentz/1020, Anniviers secteur Grimentz/1021, Anniviers secteur Grimentz/1027, Anniviers secteur Grimentz/1576, Anniviers secteur Grimentz/1579, Anniviers secteur Grimentz/1580, Anniviers secteur Grimentz/1587, Anniviers secteur Grimentz/1600, Anniviers secteur Grimentz/1601, Anniviers secteur Grimentz/1602, Anniviers secteur Grimentz/1603 FRED: CH97740000000148950193 * Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale Anniviers	29.10.2015	2015/57600		Rang privilégié
Observations:	ID 1741 f. en rang privilégié (impôt communal)						
29.10.2015	2015/57580		<b>Rang 0. Hypothèque nominative, CHF 184'725.95, Intérêt max. 8%, ID 2015000067</b> , Hypothèque légale (art. 1741 f. cant.) v.P.J. Droit de gage collectif avec Anniviers secteur Grimentz/920, Anniviers secteur Grimentz/1020, Anniviers secteur Grimentz/1021, Anniviers secteur Grimentz/1027,				

## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1574

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

Attention: les indications marquées d'un "\*" ne jouissent pas du foi public

#### Droits de gages immobiliers:

Anniviers secteur Grimentz/1570,  
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  
EREID: CH9774000000185458087  
\* Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale,  
Anniviers

Observations: - HL 174 LF en rang privilégié (Impôt communal 2011)  
- requête du 25.01.2018 sur DCE du 20.12.2017

29.10.2015 2015/5759/1

**Rang D. Hypothèque nominative, CHF 34'252.30, Intérêt max. 6%, ID 2018/000068.** Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) v. P.J. Droit de gage collectif avec:  
Anniviers secteur Grimentz/920,  
Anniviers secteur Grimentz/1020,  
Anniviers secteur Grimentz/1021,  
Anniviers secteur Grimentz/1027,  
Anniviers secteur Grimentz/1570,  
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  
EREID: CH0774000000185458188  
\* 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

#### 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 réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.



Département des affaires immobilières  
Service du registre foncier  
Bureau Valais Sion

Page 5 de 5

## Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1574

Ville du registre foncier fédérale      Librairie du registre foncier fédérale  
Municipalité d'Anniviers      fédérale

Attention: les indications marquées d'un (\*) ne peuvent pas être publiées.

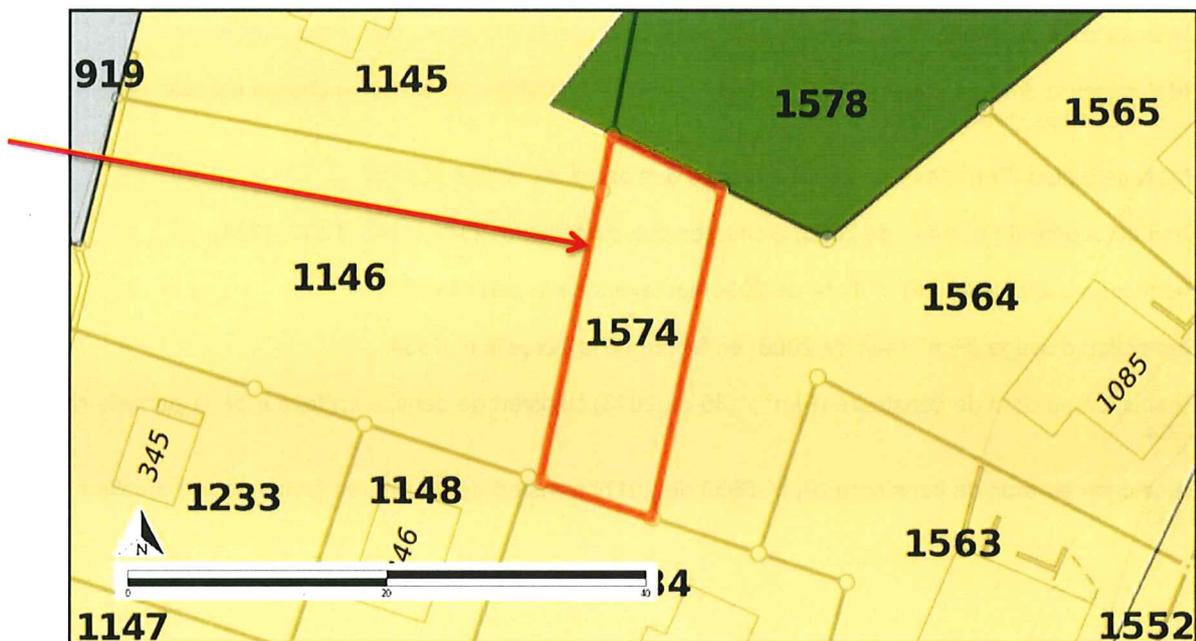
3950 Sion, le 30 octobre 2023 - 08.16/auada

Le/la Conservateur/Conservatrice du registre foncier

Zone :

La parcelle n° 1574 se trouve en zone constructible, zone d'habitations individuelles 0.3 de la Commune d'Anniviers (secteur Grimentz) selon les informations contenues sur le site web VSGIS.

Cette parcelle n'est pas mentionnée dans les parcelles sises en zone de réserve.



	Type	Surface	Part
<b>Légende des objets touchés</b>	 Zone d'habitations individuelles 0.30 (3)	246 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Autre légende (visible dans le cadre du plan)</b>	 Aire forestière (83)		
	 Zone circulation et stationnement des véhicules (51)		
	 Zone d'habitations collectives 0.50 hauteur 13m50 (3)		

### Description de la parcelle :

Parcelle formant un polygone irrégulier de forme trapézoïdale localisée au Nord et à environ 1,5 km du centre du village de Grimentz.  
Terrain naturel à très forte pente en direction de l'Est.  
Forte densité de végétation, peu de vue et ensoleillement limité.  
La parcelle n'est pas équipée.  
Secteur calme et sans nuisance.

Cette parcelle est grevée de plusieurs servitudes en droits et à charges dont entre autres :

Restriction du droit de construire (Pj n° 1444 de 2006) limitation de hauteur à charge des parcelles n° 922, 772, 1192, 1193, 1194.

Passage à pied (Pj n° 1444 de 2006) à charge des parcelles n° 926 et 1551.

Droit de source (Pj n° 1444 de 2006) à charges des parcelles n° 1146, 1148, 1233, 1234.

Restriction d'affectation (Pj n° 1444 de 2006) en faveur de la parcelle n° 1534.

Restriction d'usage (Pj n° 1444 de 2006) en faveur de la parcelle n° 1534.

Restriction au droit de construire (Pj n° 7135 de 2013) transfert de densité en faveur de la parcelle n° 1564.

Restriction au droit de construire (Pj n° 6553 de 2017) transfert de densité en faveur de la parcelle n° 1563.

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

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 30.10.2023)

non taxée

Valeur intrinsèque :

CHF 10.- x 246 m2

CHF 2'480.-

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 intrinsèque soit :

**Parcelle n° 1574**  
**CHF 2'500.-**

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

Localisation :

Commune d'Anniviers  
Grimentz  
«Les Flives»  
3961 Grimentz



Plan cadastral :

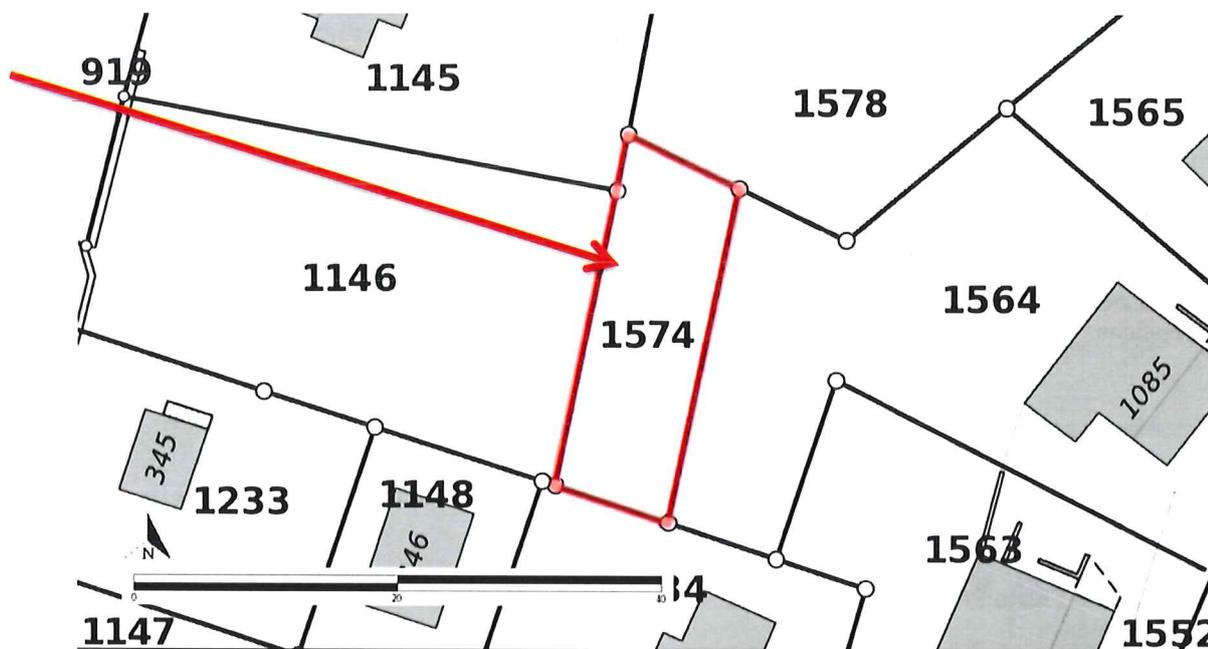


Photo 2018 :

