

Estimation Immobilière (Actualisation 2023)

Parcelle n° 1579
(Zone réservée)
Commune d'Anniviers
Grimentz
« Les Flives »

3961 Grimentz



Propriétaire
HOLIMONT SA

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 7	Eléments du registre foncier
Page 8	Zone concernée
Page 9	Zone de réserve
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 13	Estimation de la valeur
Page 13	Remarques
Page 14	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° 1579, 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.

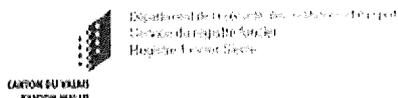
Recommandations :

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 :



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1579

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

Attention : les extractions municipales d'un "" ne peuvent pas être juridiques

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6252.6237 Anniviers secteur Grimentz
No immeuble 1579
E GRID CH 58245 23072 38

Parcelle de dépendance
Adresse* LES FUYVES
No plan* 13
No parcelle* Selon le registre foncier
Surface* 3'100 m2 - mensuration fédérale
Mutation*: 30.08.2006 2006/1444/03ann 12462 Division ext. No 1334
Genre de culture* forêt dense, 1351 m2
pré, champ, 1571 m2
pâturage 77 m2

Rèlements*
Mentions de la mens. officielle*
Taxes bâties* CHF 0.
Taxes bien fonds* CHF 52'542
Observations*

Propriété:

Propriété individuelle
Hollmont SA, Nyon (DE - CHF - 112 305 607) 14.02.2006 2006/260/03ann 12268 Achat
08.03.2006 2006/425/03ann 12799 Achat

Mentions:

08.01.1987.2570 A.F. v.PJ ID 2004001861
EREID: CH0774000000098710594 30.08.2006
2006/1444/03ann 12462
Raport de No 921

08.11.2021.2021/66820 Declaration de faillite [art. 176 LP] v.PJ ID 2021004425
EREID: CH07740000000261758792

Servitudes:

08.12.1985.6503 (C) Passage de conduites v.PJ / égouts, etc ID 2004001861
EREID: CH07740000000098462691 en faveur de B1 Anniviers secteur Grimentz/1286 30.08.2006
2006/1444/03ann 12462
Raport

08.12.1985.6503 (D) Passage de conduites v.PJ / égouts, etc ID 2004001861
EREID: CH07740000000098462691 à charge de B1 Anniviers secteur Grimentz/1286 30.08.2006
2006/1444/03ann 12462
Raport

08.12.1985.6503 (D) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ
ID 2004001867
EREID: CH07740000000098800590

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1579

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/1286	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
18.12.1985 6503	(C)	Mitoyenneté v.PJ ID.2004/001868 EREID: CH9774000000009877296 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1286	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
18.12.1985 6503	(D)	Mitoyenneté v.PJ ID.2004/001868 EREID: CH9774000000009877296 à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1286	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
30.08.2006 2006/1444/0	(C)	Passage à pied v.PJ ID.2006/000434 EREID: CH9774000000100741978 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1020 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1565	29.11.2006 2006/1906/0/Grim 12570 Report
30.08.2006 2006/1444/0	(C)	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567 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/1578 Passage à pied v.PJ ID.2006/000434 EREID: CH9774000000100741978 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/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/1578	

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

Droits de gages immobiliers:

29.10.2015 2015/5760/0	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/920, Anniviers secteur Grimentz/1020.	29.10.2015 2015/5760/0 / rang privilégié
------------------------	---	---



Extrait du registre foncier

Bien fonds Anniviers secteur Grimentz / 1579

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale
L'office de registre foncier fédéral

Attention: les indicateurs numériques d'art. 11 ne passent pas de la loi publique

Droits de gages immobiliers:

Anniviers secteur Grimentz/1021,
Anniviers secteur Grimentz/1027,
Anniviers secteur Grimentz/1574
Anniviers secteur Grimentz/1578
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
LRL-ID: CH9774800000148959193
* Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale,
Anniviers

Observations: - HL 174 LF en rang privilégié
(impôt communal)

29.10.2015 2015/5758/3

Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 194'725.95, Intérêt max. 8%, ID 2018300067, Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) v.P.L. Droit de gage collectif avec
Anniviers secteur Grimentz/820,
Anniviers secteur Grimentz/1020,
Anniviers secteur Grimentz/1021,
Anniviers secteur Grimentz/1027,
Anniviers secteur Grimentz/1574,
Anniviers secteur Grimentz/1578,
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
LRL-ID: CH9774800000185459097
* Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale,
Anniviers

Observations: - HL 174 LF en rang privilégié (impôt communal 2011)
- requête du 26.01.2018 sur DCF du 20.12.2017

29.10.2015 2015/5758/1

Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 34'252.30 Intérêt max. 8%, ID 2018000000, Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) v.P.L. Droit de gage collectif avec
Anniviers secteur Grimentz/820,
Anniviers secteur Grimentz/1020,
Anniviers secteur Grimentz/1021,
Anniviers secteur Grimentz/1027,
Anniviers secteur Grimentz/1574,
Anniviers secteur Grimentz/1578,
Anniviers secteur Grimentz/1596,
Anniviers secteur Grimentz/1597,

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1579

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.*

Droits de gages immobiliers:

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: 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

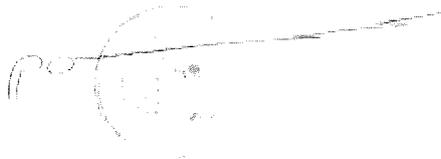
Affaires en suspens.

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.

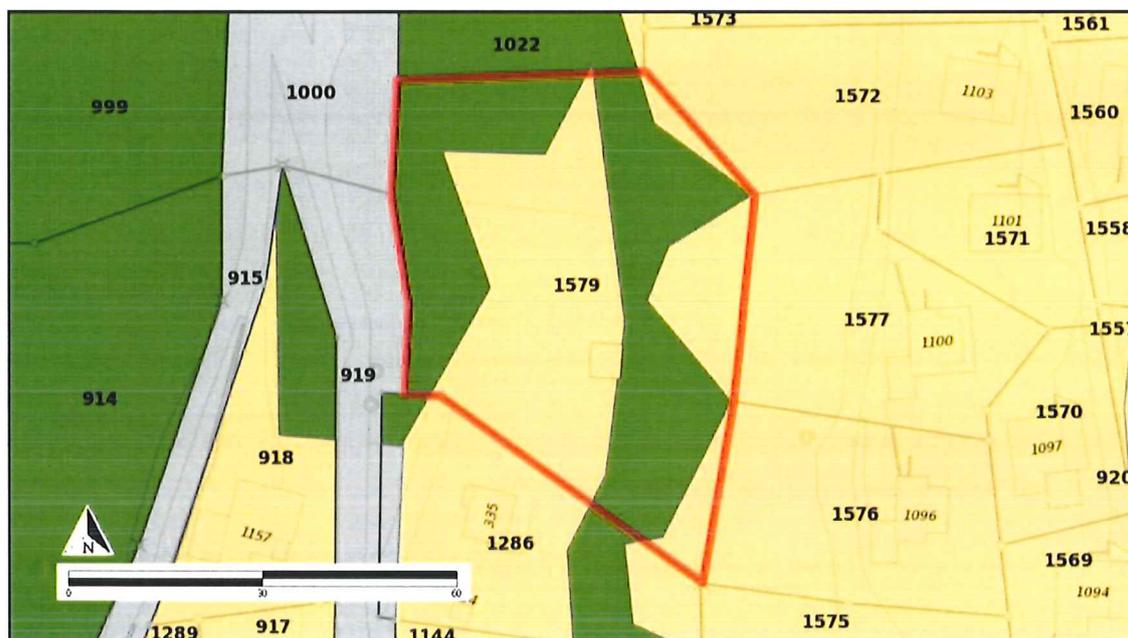
3950 Sierre, le 30 octobre 2023 08:16/lauada

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



Zone :

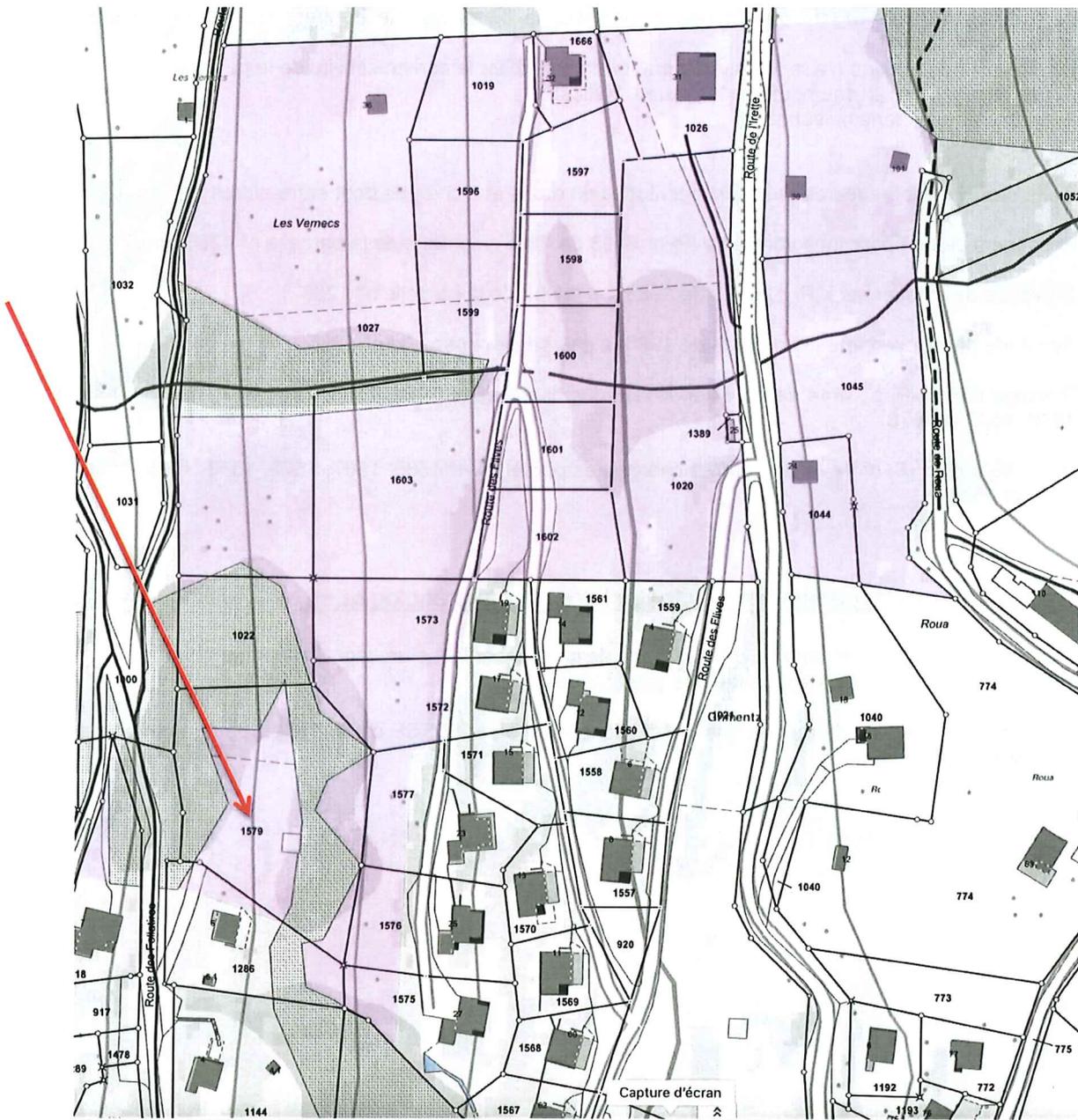
La parcelle n° 1579 se trouve en zone constructible, zone d'habitations individuelles 0.3 et en zone d'aire forestière de la Commune d'Anniviers (secteur Grimentz) selon les informations contenues sur le site web VSGIS.



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Aire forestière (83)	1550 m ²	48 %
	 Zone d'habitations individuelles 0.30 (3)	1648 m ²	52 %
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Zone circulation et stationnement des véhicules (51)		
	 Friches, pierriers, incultes (92)		
	 Zone d'habitations collectives 0.50 hauteur 13m50 (3)		

Zone de réserve (teintée en violet) :

La parcelle n° 1579 est située en zone réservée



Description de la parcelle :

Parcelle formant un polygone irrégulier 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.

La parcelle n'est pas équipée.

La forte densité de végétation fait que la parcelle ne bénéficie que de très peu de vue et d'un ensoleillement limité.

La proximité de la zone d'aire forestière peut fortement limiter la constructibilité de la parcelle.

Accès possible par un chemin forestier situé à l'Ouest.

Secteur calme et sans nuisance.

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

Passage à pied et pour tous véhicules (Pj n° 6503 de 1985) à charge de la parcelle n° 1286.

Servitude de mitoyenneté (Pj n° 6503 de 1985) en faveur de la parcelle n° 1286.

Servitude de mitoyenneté (Pj n° 6503 de 1985) à charge de la parcelle n° 1286.

Passage à pied (Pj n° 1444 de 2006) en faveur des parcelles n° 1020, 1565, 1567, 1572, 1573, 1575, 1576, 1577 et 1578.

Passage à pied (Pj n° 1444 de 2006) à charge des parcelles n° 1565, 1567, 1572, 1573, 1575, 1576, 1577 et 1578.

Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

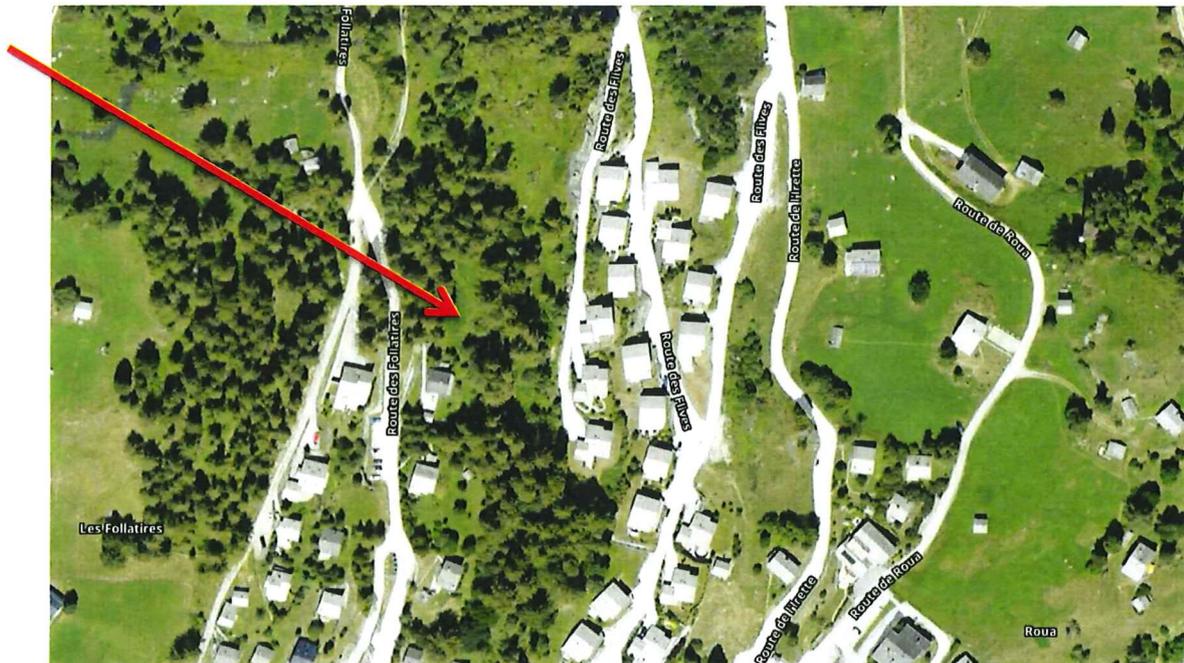
La parcelle est située en zone de danger, zone de glissement, avec un degré de danger faible.

La parcelle ne figure pas au cadastre des sites pollués.

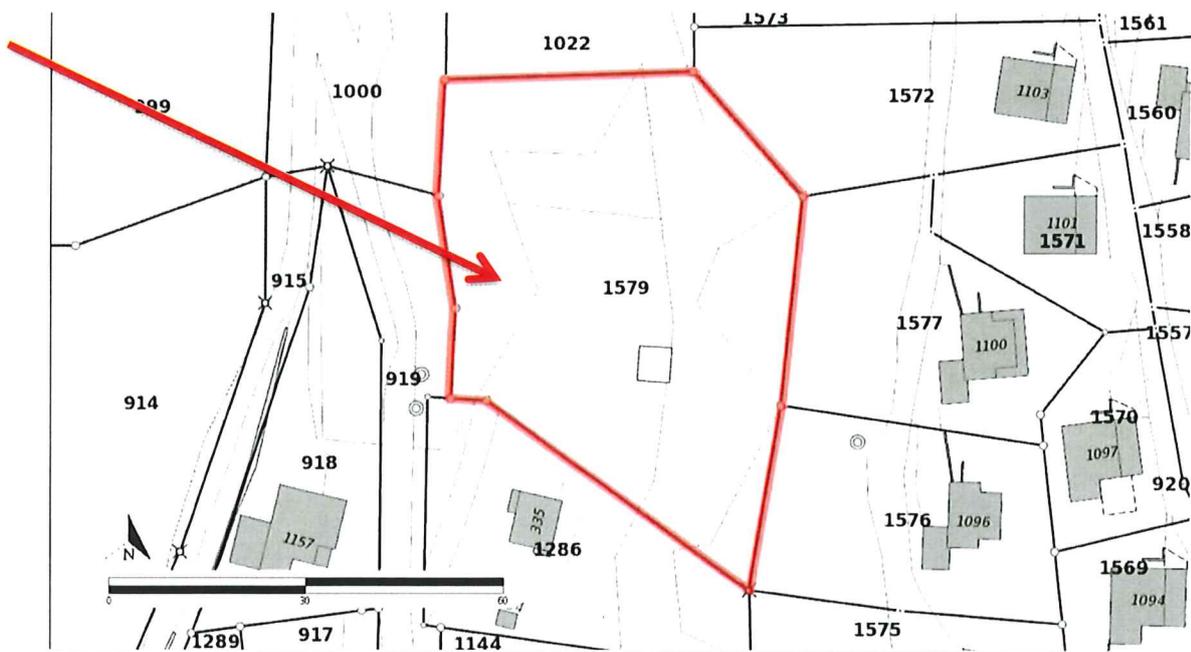
Le risque de présence de radon dans le sol est considéré par l'OFSP comme léger pour la commune d'Anniviers.

Localisation :

Commune d'Anniviers
Grimentz
«Les Flives»
3961 Grimentz



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale :

(Extrait du Registre Foncier du 27.10.2023)

CHF 52'542.-

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 Grimontz, 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 1'550 m2 =

CHF 1'540.-

CHF 12.- x 1'648 m2 =

CHF 19'776.-

Total de la valeur intrinsèque

CHF 21'316.-

Estimation de la valeur vénale :

Parcelle n° 1579
CHF 21'300.-

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 :

