

Estimation Immobilière (Actualisation 2023)

Parcelle n° 1596
(Zone réservée)
Commune d'Anniviers
Grimentz
« Les Vernechs »

3961 Grimentz



Propriétaire
HOLIMONT SA

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 10	Eléments du registre foncier
Page 11	Zone concernée
Page 12	Zone réservée
Page 12	Description de la parcelle
Page 12	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques.
Page 14	Localisation
Page 14	Plan cadastral
Page 15	Valeur cadastrale
Page 15	Valeur intrinsèque
Page 16	Estimation de la valeur
Page 16	Remarques
Page 17	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° 1596, 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 :



Bureau national de l'impôt foncier
Service du registre foncier
Registre foncier Suisse

Page 1 de 7

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1596

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

Affectation aux indicateurs municipaux d'imp. : ne peuvent pas de la fin publique

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6252 6237 Anniviers secteur Grimentz
No immeuble: 1596
F. GRID: CH89527/35900/29

Parcelle de dépendance:
Adresse*: LES VERNECS
No plan*: 14
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 897 m2 (reconstruction fédérale)
Mutation*: 26.03.2008 2008/24890/Gren 13166 Modification de limites mut. No 1439
28.07.2015 2015/4111/0 Changement de naturo mut. No 1697
Genre de culture*: pâturage, 857 m2
* route, chemin, 40 m2

Bâtiments:
Mentions de la mens. officielle:
Taxes bâtiments*: CHL 0
Taxes bien-fonds*: CHL 879/0
Observations:

Propriété:

Propriété individuelle:
Holimont SA, Nyon (IDE: CHE-112 305 607) 28.07.2008 2008/128100/Gren 12437 Achat

Mentions:

09.01.1967/2570 A.F. v.P.J ID 2008/4001756 26.03.2008 2008/14890/Gren
FRID: CH97740000000098718594 13166 Report
08.11.2021 2021/00002/0 Déclaration de faillite [art. 176 LP] v.P.J ID 2021/0004425
FRID: CH97740000000261758750

Servitudes:

30.08.2008 2008/1444/0 (D) Passage à pied et pour tous véhicules v.P.J
ID 2008/000431 26.03.2008
FRID: CH977400000000100737377 2008/24890/Gren 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/0020 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/0010 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/0020 2008/24890/Gren 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/0020 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/0021 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/0021 2008/24890/Gren 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/0021 Report Mut. No 1439



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

Page 2 de 7

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1596

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

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

Servitudes:

à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1551	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1552	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1553	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1554	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1555	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1557	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1558	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1559	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1560	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1561	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1562	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1563	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1564	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1565	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1568	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1569	26.03.2008 2008/2489/O/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1570	26.03.2008

Bien-fonds Annuyers secteur Gornetz / 1596

Tenue du registre foncier:	fédérale	Forme de l'assiette foncière: fédérale
Mensuration officielle:	fédérale	

Abstracts for publication represent the "one successful pass" to be published.

Servitudes:

FINSTOY Real Estate Sàrl
Rue des Grands-Prés 15C - Case Postale 100 - CH - 1958 Uvrier
T et F +41 27 565 38 39 - Mobile +41 78 620 56 52
www.finstoyrealestate.com



Département de l'économie, des infrastructures et du logement
Service du registre foncier
Registre foncier Sion

Page 4 de 7

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1596

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/1021	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1551	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1552	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1553	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1554	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1555	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1557	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1558	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1559	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1560	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1561	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1562	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1563	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1564	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1565	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1568	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166



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

Page 5 de 7

Extrait du registre foncier

Bien fonds Anniviers secteur Grimontz / 1596

Tenue du registre foncier
Ministère fédéral

Autorité
fédérale

Extrait du registre foncier - Autorité

Attention: les annotations manquantes d'un "X" ne pouvant pas de la loi pénale.

Servitudes:

à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1569	26.03.2008 2008/2489/03/Ann 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1570	26.03.2008 2008/2489/03/Ann 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1571	26.03.2008 2008/2489/03/Ann 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1572	26.03.2008 2008/2489/03/Ann 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1573	26.03.2008 2008/2489/03/Ann 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1575	26.03.2008 2008/2489/03/Ann 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1576	26.03.2008 2008/2489/03/Ann 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1577	26.03.2008 2008/2489/03/Ann 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1597	26.03.2008 2008/2489/03/Ann 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1598	26.03.2008 2008/2489/03/Ann 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1599	26.03.2008 2008/2489/03/Ann 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1600	26.03.2008 2008/2489/03/Ann 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1601	26.03.2008 2008/2489/03/Ann 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1602	26.03.2008 2008/2489/03/Ann 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1603	26.03.2008 2008/2489/03/Ann 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimontz/1666	25.10.2017 2017/63230

Charges foncières:

Aucune



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

Page 6 de 7

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1596

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

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

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.P.J. Droit de gage collectif avec Anniviers secteur Grimentz/1520, 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/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: CH9774000000148959193 * Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale, Anniviers	29.10.2015 2015/5760/0 / rang privilégié
Observations	III. 174 LF en rang privilégié (Impôt communal)	
29.10.2015 2015/5758/1	Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 194'725.95, Intérêt max. 8%, ID.2018/000067. Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) v.P.J. Droit de gage collectif avec Anniviers secteur Grimentz/1520, 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/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: CH9774000000185458067 * Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale, Anniviers	
Observations:	- III. 174 LF en rang privilégié (Impôt communal 2011) - requête du 26.01.2018 sur OCE du 20.12.2017	
29.10.2015 2015/5759/1	Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 34'252.30, Intérêt max. 8%, ID.2018/000068. Hypothèque légale (art. 174 LF	



Extrait du registre foncier
des biens-fonds
Registre Foncier

Page 2 de 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1596

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

Attestation des indications non prises en compte pour la détermination

Droits de gages immobiliers:

carte y et 15, 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/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
Rég. ID: CH07740000001185458108
* Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale,
Anniviers

Observations: - CH 17411 en tant qu'indemnité (impôt communal 2012)
rapporté du 26.01.2018 au 10.12.2017

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 27 octobre 2023: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 30 octobre 2023: Aucune

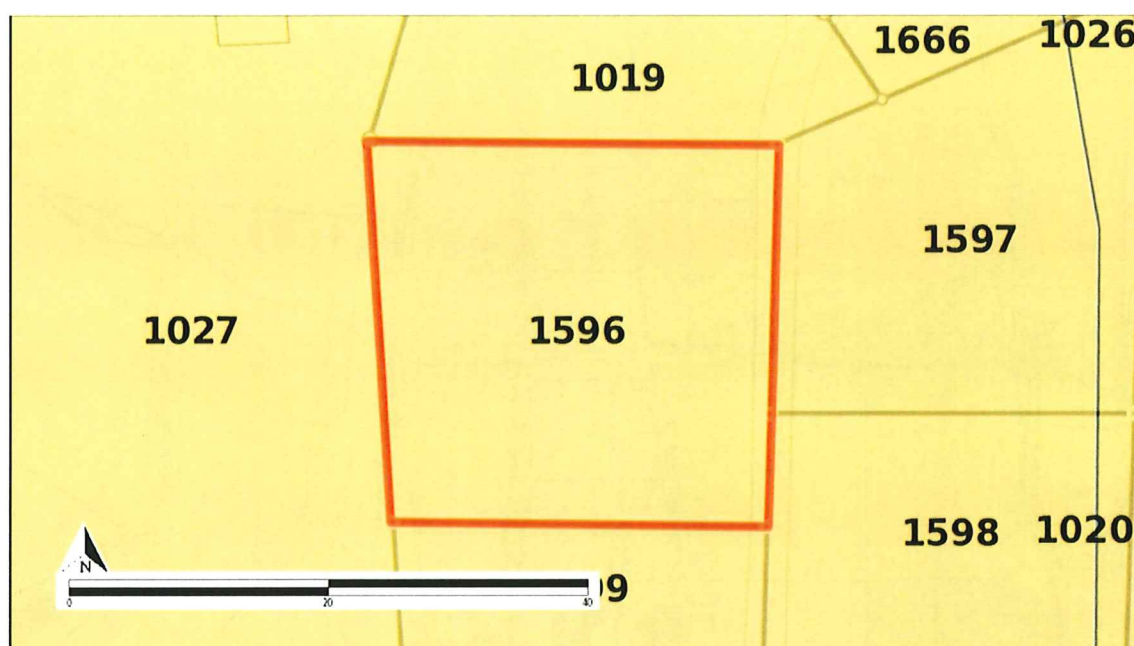
L'entrepreneur informé(e) a certifié une information des faits en ce qui concerne les servitudes, les droits de quinz, les révisions
et les annotations. Les faits des modifications ne provoquent pas de modification matérielle du contenu des inscriptions.
Cependant réservons les hypothèses légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.

3960 Sierre, le 30 octobre 2023, OB 16/auada

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier

Zone :

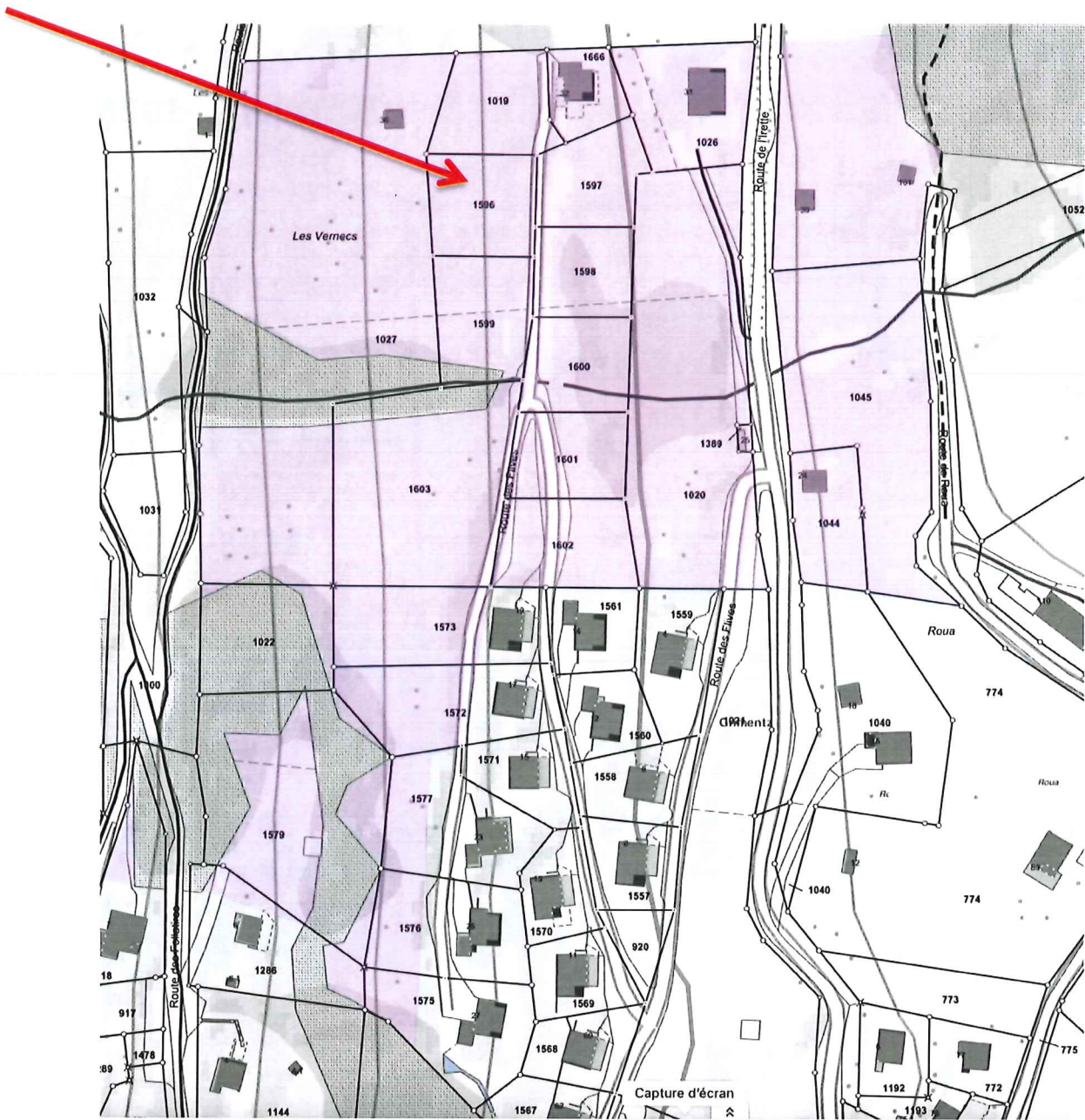
La parcelle n° 1596 se trouve en zone constructible, zone d'habitations individuelles 0.3 de la Commune d'Anniviers (secteur Grimentz) selon les informations contenues sur le site web VSGIS.



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Zone d'habitations individuelles 0.30 (3)	897 m²	100 %
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Zone d'habitations collectives 0.50 hauteur 13m50 (3)		

Zone réservée (teintée en violet) :

La parcelle n° 1596 est située en zone réservée



Description de la parcelle :

Parcelle de forme trapézoïdale localisée au Nord et à environ 1,5 km du centre du village de Grimentz.
Terrain naturel en pente en direction de l'Est.

Parcelle semi équipée.

Très bon dégagement visuel et excellent ensoleillement.

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

L'environnement bâti est constitué essentiellement de maisons individuelles.

Secteur calme et sans nuisance.

L'empiètement peu conséquent de la route sur la partie Est de la parcelle ne nuit pas à sa constructibilité. La surface concernée par la route est utilisable comme densité.

Cette parcelle est grevée de servitudes à charges et en droit, dont entre autres :

Passage à pied et pour tous véhicules (Pj n° 1444 de 2006) à charge des parcelles n° 920, 1019, 1020, 1021, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1575, 1576, 1577, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603.

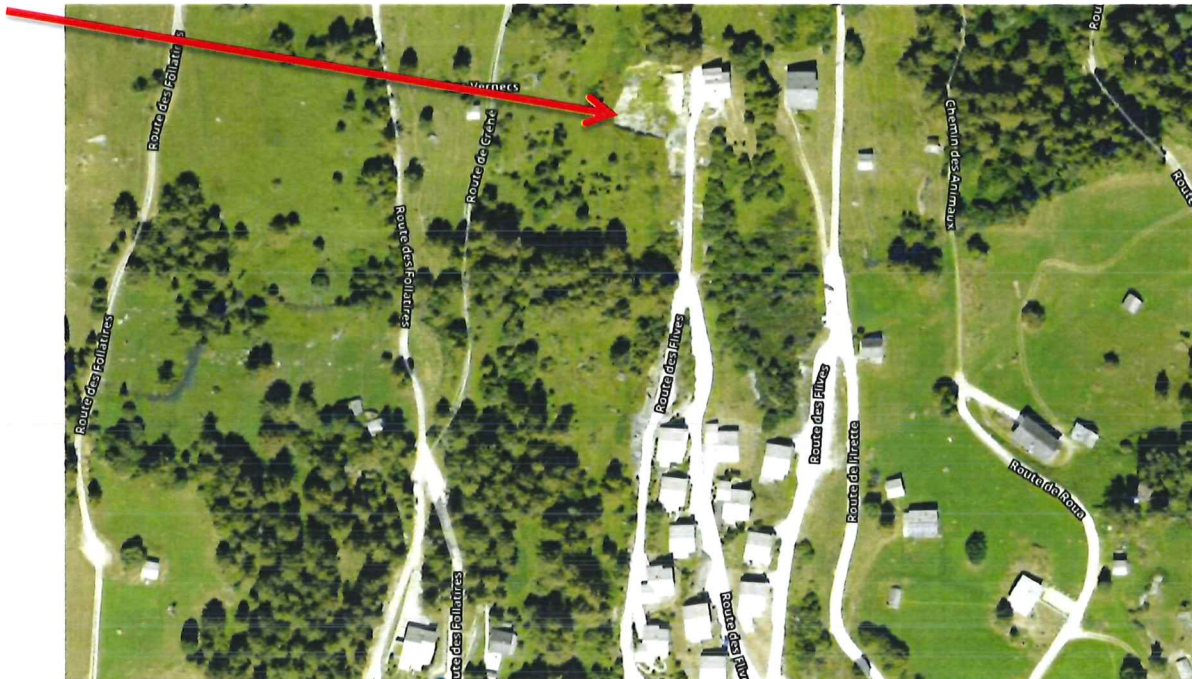
Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

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

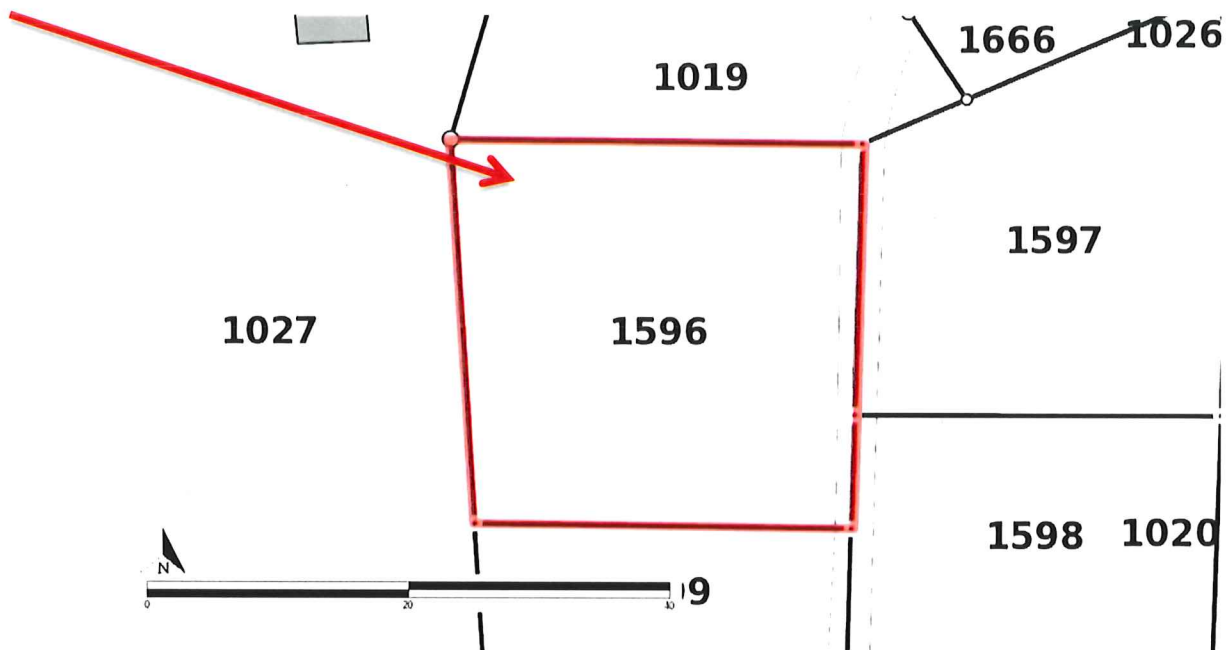
Le risque de présence de radon dans le sol est considéré par l'OFSP comme léger pour la commune d'Anniviers.

Localisation :

Commune d'Anniviers
Grimentz
«Les Vernecs»
3961 Grimentz



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale :

(Extrait du Registre Foncier du 30.11.2023)

CHF 7'920.-

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 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 soit :

CHF 12.- x 897 m2

CHF 10'764.-

Estimation de la valeur vénale :

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° 1596
CHF 10'700.-

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:

