

Estimation Immobilière (Actualisation 2023)

Parcelle n° 1598
(Zone réservée)
Commune d'Anniviers
Grimentz
« Les Vernechs »

3961 Grimentz



Propriétaire
HOLIMONT SA

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 13	Eléments du registre foncier
Page 14	Zone concernée
Page 15	Zone réservée
Page 16	Description de la parcelle
Page 16	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques.
Page 17	Localisation
Page 17	Plan cadastral
Page 18	Valeur cadastrale
Page 18	Valeur intrinsèque
Page 19	Estimation de la valeur
Page 19	Remarques
Page 20	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° 1598, 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.

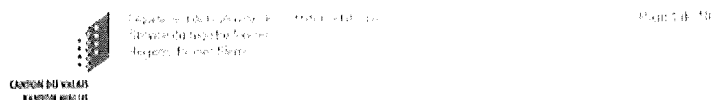
Recommandations :

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 / 1598

Terme du registre foncier : fédérale Terme du registre foncier : fédérale
Mensuration officielle : fédérale

Attention : les mentions « inscrites au n° » ne sont pas en acte public

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune : 6252 6237 Anniviers secteur Grimentz
No communal : 1598
F. GRND : CH 21527 23024 46

Parcelle de dépendance
Adresse* : 115 MI RNE 131
No plan* : 14
No parcelle* : Selon le registre foncier
Surface* : 736 m2, mensuration fédérale
Mutation* : 26.03.2006 2006/2489/03 Gen 13166 Modification de lentes aut. No 1439
26.07.2015 2015/41350 Changement de date aut. No 1439

Genre de culture* : pâturage, 691 m2
7 route, chacun 45 m2

Bâtiments*
Mentions de la mens. officielle*
Taxes bâtiments* : CH 0
Taxes bien-fonds* : CH 0 7360
Observations* :

Propriété:

Propriété individuelle
Hollmout SA, Nyon (CH) : CH 0 112 395 6071 26.07.2006 2006/1281/03 Gen 12437 Actuel

Mentions:

09.01.1967 7570 A.F. v.PJ 10.2006/000756 26.03.2006 2006/489/03 Gen 13166
FRI 10 : CH 07740000000000713594 13166 Report
08.11.2021 2021000220 Déclaration de faillite (art. 176 LP) v.PJ 10 20210004425
FRI 10 : CH 077400000000007581792

Servitudes:

30.01.2006 2006/14440 (C) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ
10 2006/000431
FRI 10 : CH 0774000000000171717
en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/020 26.03.2006
2006/2489/03 Gen 13166
Report Mut. No 1439
26.01.2006
2006/2489/03 Gen 13166
Report Mut. No 1439
26.03.2006
2006/2489/03 Gen 13166
Report Mut. No 1439
26.03.2006
2006/2489/03 Gen 13166
Report Mut. No 1439

en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/019
en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/020
en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/021



l'Administration de la sécurité des transactions en matière
d'achat du registre foncier
Registre Foncier Suisse

Page 2 de 10

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1598

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

Servitudes:

en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1527	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1551	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1552	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1553	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1554	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1555	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1557	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1558	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1559	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1560	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1561	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1562	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1563	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1564	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1565	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1569	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1589	26.03.2008



Département de la région, des entreprises et du port
Service du registre foncier
Registre foncier Sierre

Page 4 de 10

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1598

Tenue du registre foncier : *libérale* Forme de registre foncier : *libérale*
Mensuration officielle : *libérale*

Attention, les indications marquées d'un "i" ne jouissent pas de la foi publique

Servitudes:

à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1555	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1557	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1558	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1559	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1560	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1561	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1562	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1563	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1564	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1565	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1568	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1569	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1570	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1571	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1572	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1573	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008



Département du Canton de Valais
Service du registre foncier
Registre foncier Valais

Page 5 sur 10

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1598

Levier du registre foncier
Matriçulation officielle

Fédérale
Fédérale

Fichier du registre foncier fédérale

Attention: les indications marquées avec (*) ne peuvent pas être utilisées.

Servitudes:

		À charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1576	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
		à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1576	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
		À charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1577	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
30.08.2006 2006/1444/1	(*)	Passage de conduites v.P.U. eau, égout, électricité, téléphone etc. (1) 2006/0004/12 1 B.F. B.V. 13107/4000000100/664175 en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1570	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1570	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1570	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1570	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1571	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1571	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1572	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1573	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1574	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1575	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1576	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1577	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1578	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1579	Report Mut. No 1439 26.03.2006 2008/248/03 Item 13166

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1598

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

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

Servitudes:

en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1560	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1561	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1562	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1563	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1564	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1565	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1568	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1569	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1570	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1571	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1572	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1573	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1575	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1576	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1577	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
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/1598	26.10.2012 2012/6323/0



Environ Biol Fish

Bien fonds Anniversaire secteur Gimentz / 1598

Langue du message fait état	Indicé	Contenu du message fait état
Mensurations anthropométriques	Indicé	Contenu du message fait état

[illegible]

Servitudes:

[illegible]

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1598

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

Attention: les indicateurs manqués d'un "!" ne peuvent pas de la loi publique

Servitudes:

A charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1566	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
A charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
A charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1568	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
A charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1569	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
A charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1570	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
A charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1571	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
A charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1572	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
A charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1573	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
A charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1575	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
A charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1576	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
A charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1577	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
A charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1666	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Pratiqué des cases libres voir droits de pages 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/820, Anniviers secteur Grimentz/1020,	29.10.2015 2015/5760/0 / rang privilégié
------------------------	--	--



Registre des successions, donations et legs
Office du registre foncier
Registre foncier

Page 6 de 6

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Gimentz / 1598

Forme du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale
L'origine du registre foncier: fédérale

Affectation: des indicateurs manquants dans l'assurément par de la fin pannes

Droits de gages immobiliers:

	Anniviers secteur Gimentz/1021, Anniviers secteur Gimentz/1027, Anniviers secteur Gimentz/1574, Anniviers secteur Gimentz/1578, Anniviers secteur Gimentz/1579, Anniviers secteur Gimentz/1596, Anniviers secteur Gimentz/1597, Anniviers secteur Gimentz/1599, Anniviers secteur Gimentz/1600, Anniviers secteur Gimentz/1601, Anniviers secteur Gimentz/1602, Anniviers secteur Gimentz/1603, EREIL: CHF/40000000148550495 * Gréancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale, Anniviers.
Observations:	HL 1/4 LL en rang privilégié (impôt communal)
29.10.2015 2015/57581	Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 194'725.95, Intérêt max. 8%, ID 2019003067, Hypothèque légale (art. 174 LL cant.) y P.L. Droit de gage collectif avec: Anniviers secteur Gimentz/1020, Anniviers secteur Gimentz/1021, Anniviers secteur Gimentz/1027, Anniviers secteur Gimentz/1574, Anniviers secteur Gimentz/1578, Anniviers secteur Gimentz/1579, Anniviers secteur Gimentz/1596, Anniviers secteur Gimentz/1597, Anniviers secteur Gimentz/1599, Anniviers secteur Gimentz/1600, Anniviers secteur Gimentz/1601, Anniviers secteur Gimentz/1602, Anniviers secteur Gimentz/1603, EREIL: CHF/40000000148545804/ * Gréancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale, Anniviers.
Observations:	HL 1/4 LL en rang privilégié (impôt communal 2015) reputé du 26.01.2018 sur LSL du 20.12.2017
20.10.2015 2015/57581	Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 34'252.30, Intérêt max. 8%, ID 2018000000, Hypothèque légale (art. 174 LL cant.) y P.L. Droit de gage collectif avec: Anniviers secteur Gimentz/1020, Anniviers secteur Gimentz/1021, Anniviers secteur Gimentz/1027, Anniviers secteur Gimentz/1574, Anniviers secteur Gimentz/1578, Anniviers secteur Gimentz/1579, Anniviers secteur Gimentz/1596,

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1598

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

Droits de gages immobiliers:

Anniviers secteur Grimentz/1597,
Anniviers secteur Grimentz/1599,
Anniviers secteur Grimentz/1600,
Anniviers secteur Grimentz/1601,
Anniviers secteur Grimentz/1602,
Anniviers secteur Grimentz/1603
REF ID: C/97740000000186468188
* Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale,
Anniviers

Observations: - HL 174 I I en rang privilégié (impôt communal 2012)
- requête du 26.01.2018 sur DCF 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.

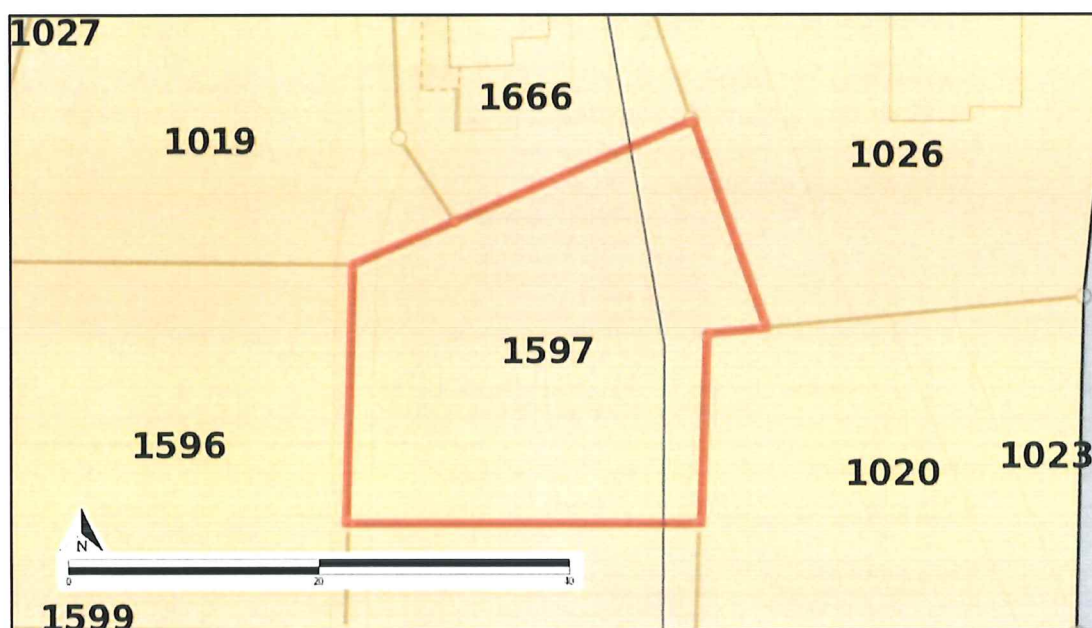
3950 Sierre le 30 octobre 2023, 08:16/auada

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



Zone :

La parcelle n° 1598 se trouve en zone constructible, principalement en zone d'habitations individuelles H30 et partiellement en zone d'habitations collectives H50 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 collectives 0.50 hauteur 13m50 (3)	157 m²	20 %
	 Zone d'habitations individuelles 0.30 (3)	635 m²	80 %

Description de la parcelle :

Parcelle de forme carrée localisée au Nord et à environ 1,5 km du centre du village de Grimentz.
Terrain naturel à forte 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 uniquement 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 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) en faveur des parcelles n° 920, 1019, 1020, 1021, 1027, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1575, 1576, 1596.

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.

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.

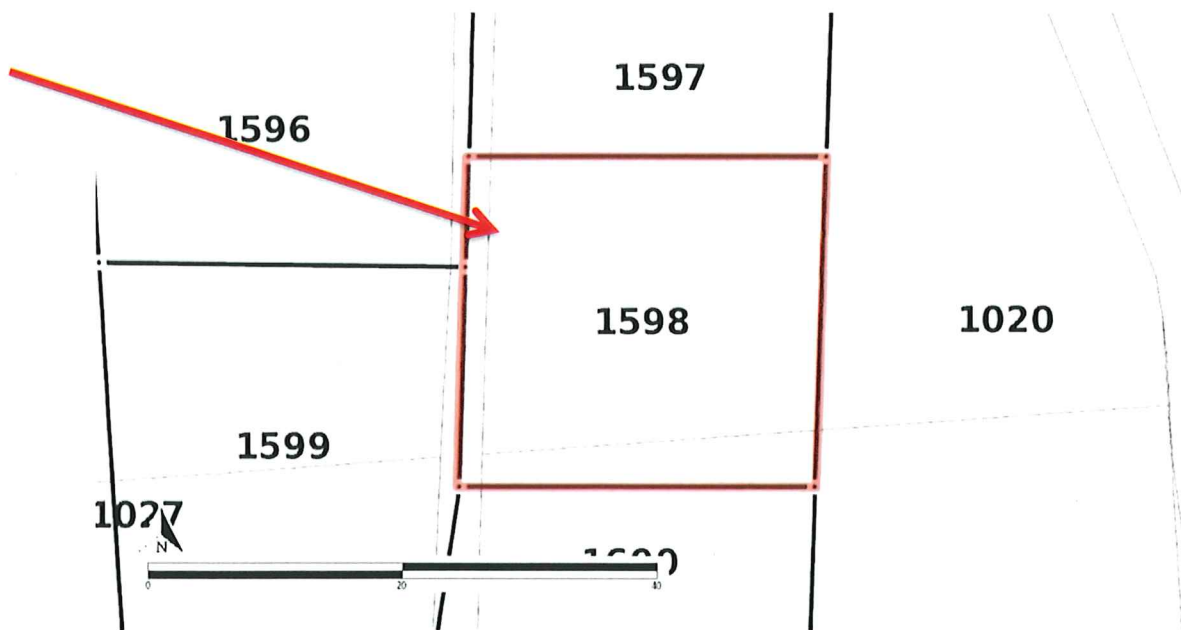
Le risque de présence de radon dans le sol est considéré par l'OFSP comme léger pour la commune d'Anniviers.

Localisation :

Commune d'Anniviers
 Grimentz
 «Les Vernecs»
 3961 Grimentz



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale :

(Extrait du Registre Foncier du 30.10.2023)

CHF 7'360.-

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 préjuger 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 736 m2

CHF 8'832.-

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° 1598
CHF 8'800.-

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:

