

Estimation Immobilière (Actualisation 2023)

Parcelle n° 1600
(Zone réservée)
Commune d'Anniviers
Grimentz
« Les Vernecs »

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° 1600 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 suisse des droits des personnes et des biens
Service du registre foncier
Registre Foncier Suisse

Page 1 de 3

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1600

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

Attention : les indications cadastrales d'usage ne jouissent pas de la foi publique

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune : 6292 6237 Anniviers secteur Grimentz
No immeuble : 1600
L : GRIM : CH160527 40030 00

Parcelle de dépendance
Adresse* : LES VILLES
No plan* : 14
No parcelle* : Selon le registre foncier
Surface* : 817 m2, mensuration fédérale
Mutation* : 26.03.2008/248900Grim 13166 Modification de limites mut. No 1439
26.06.2011/2011/3500600Grim 14268 Changement de nature mut. No 1564
28.07.2015/2015/41140 Changement de nature mut. No 1637

Genre de culture* : pâturage 692 m2
rouleau chemin 125 m2

BâtimENTS*
Mentions de la mens. officielle*
Taxes bâtimENTS* : CH 0 - 0
Taxes bien-fonds* : CHF 8170.-
Observations*

Propriété:

Propriété individuelle
Holimont SA, Nyon (IDE : CHF 112 305 600) 28.07.2006/2006/128100Grim 12437 Achat

Mentions:

08.11.2021/2021/0068260 Déclaration de faillite (art. 176 LP) v.PJ ID 2021/004425
L RE ID : CH167740000000261756792

Servitudes:

30.08.2006/2006/144460 (C) **Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ**
ID 2006/000431
L RE ID : CH167740000000100737377
en faveur de B 3 Anniviers secteur Grimentz/0020 26.03.2008/2008/248900Grim 13166
Report Mut. No 1439
en faveur de B 7 Anniviers secteur Grimentz/0109 26.03.2008/2008/248900Grim 13166
Report Mut. No 1439
en faveur de B 7 Anniviers secteur Grimentz/0109 26.03.2008/2008/248900Grim 13166
Report Mut. No 1439
en faveur de B 7 Anniviers secteur Grimentz/0109 26.03.2008/2008/248900Grim 13166
Report Mut. No 1439
en faveur de B 7 Anniviers secteur Grimentz/0109 26.03.2008/2008/248900Grim 13166
Report Mut. No 1439
en faveur de B 7 Anniviers secteur Grimentz/0109 26.03.2008/2008/248900Grim 13166
Report Mut. No 1439
en faveur de B 7 Anniviers secteur Grimentz/0109 26.03.2008/2008/248900Grim 13166
Report Mut. No 1439

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1600

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

Attention : les indications marquées d'un "X" ne peuvent pas de la loi publique

Servitudes:

	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1551	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1552	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1553	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1554	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1555	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1557	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1558	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1559	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1560	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1561	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1562	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1563	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1564	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1565	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1568	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1569	2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008



212 • J. Neurosci., September 24, 2008 • 28(39):209–217

Fondos de registro forestal Mensuration officielle	Fédérale générale	Fondos de registre für den forstliche
---	----------------------	---------------------------------------

Adressiert das Datengitter die Empfängerin der Nachricht, so wird die Adresse in das Feld

en faveur des 0-1. Ainsi, nous obtenons finalement 15/20.

[illegible]

30.08.2006 20:05:14.449

(H) **Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ**
ID 7086/200431
FBI ID: CH9774000024010073377

à charge de H⁺ pour les systèmes Groupes 29/20[illegible]



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

Page 4 de 10

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1600

Tenue du registre foncier : fédérale
Mensuration officielle : fédérale
L'acte de registre foncier : fédérale

Attention, les indicateurs marqués d'un "*" ne passent pas du la foi publique

Servitudes:

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
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1569	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1570	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1571	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1572	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1573	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Gimentz / 1600

Tenue du registre foncier : fédérale Champ de registre foncier : fédérale
Médiation officielle : fédérale

Attention: les informations transpires dans l'acte peuvent pas de la fin protégée

Servitudes:

		a charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1575	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
		a charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1576	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
		a charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1577	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
30.08.2006 2006/14440	(1)	Passage de conduites v P.U. eau, egout, électricité, téléphone etc ID 2006/180432 F.R.E.D. CH9774000000180764176 en faveur de B.F. Anniviers secteur Gimentz/920	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1019	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1020	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1021	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1027	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1151	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1152	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1153	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1154	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1155	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1157	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1158	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1159	26.03.2008 2008/2489/03Cum 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1160	26.03.2008

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1600

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

Attention : les indications marquées d'un (*) ne passent pas de la foi publique

Servitudes:

			2006/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1561		2009/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1562		2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1563		2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1564		2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1565		2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567		2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1568		2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1569		2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1570		2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1571		2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1572		2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1573		2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1575		2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1576		2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1577		2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
	en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1596		2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008
30.06.2006 2006/1444/0	(D) en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1600 Passage de conduites v.PJ / eau, égout, électricité.		25.10.2012 2012/6323/0

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1600

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/1565	Report Mut. No 1439 26.03.2009 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1568	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1569	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1570	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1571	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1572	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1573	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1575	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1576	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1577	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1606	Report Mut. No 1439 25.10.2012 2012/6323/0

Charges foncières:

Aucune

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

13.03.2015 2015/1312/0 **Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ / pte**
No 160195 CHF 310'000.00, ID 2015/000268
EREID: CH9774000000137055178

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.** 29.10.2015 2015/5760/0 / rang privilégié



Département des biens, des constructions et du logement
Service du registre foncier
Registre foncier fédéral

Page 1 sur 10

Extrait du registre foncier

Bien fonds Anniviers secteur Grimentz / 1600

Forme du registre foncier: fédérale Unité de registre foncier: fédérale
Mention: officielle

Attention: les informations figurant dans cet extrait ne sont pas de la Confiance

Droits de gages immobiliers:

	Anniviers secteur Grimentz/1620, Anniviers secteur Grimentz/1621, Anniviers secteur Grimentz/1627, Anniviers secteur Grimentz/1574, Anniviers secteur Grimentz/1578, Anniviers secteur Grimentz/1579, Anniviers secteur Grimentz/1586, Anniviers secteur Grimentz/1597, Anniviers secteur Grimentz/1598, Anniviers secteur Grimentz/1599, Anniviers secteur Grimentz/1601, Anniviers secteur Grimentz/1602, Anniviers secteur Grimentz/1603 FRED: CHF/74000000034855903 * Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale, Anniviers.
Observations:	HB: 174.11 en rang privilégié (impôt communal)
29.10.2015 2015/257501	Rang 0, Hypothèque nominative: CHF 194'725.95, Intérêt max. 8%, IO 2019000067 Hypothèque légale (art. 174.11 cant.) v P.I. Droit de gage collectif avec: Anniviers secteur Grimentz/1620, Anniviers secteur Grimentz/1621, Anniviers secteur Grimentz/1627, Anniviers secteur Grimentz/1574, Anniviers secteur Grimentz/1578, Anniviers secteur Grimentz/1579, Anniviers secteur Grimentz/1586, Anniviers secteur Grimentz/1597, Anniviers secteur Grimentz/1598, Anniviers secteur Grimentz/1599, Anniviers secteur Grimentz/1601, Anniviers secteur Grimentz/1602, Anniviers secteur Grimentz/1603 FRED: CHF/74000000018545087 * Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale, Anniviers.
Observations:	HB: 174.11 en rang privilégié (impôt communal 2014) requête du 26.01.2016 sur DCC du 20.12.2017
29.10.2015 2015/257501	Rang 0, Hypothèque nominative: CHF 34'262.30, Intérêt max. 8%, IO 2019000068 Hypothèque légale (art. 174.11 cant.) v P.I. Droit de gage collectif avec: Anniviers secteur Grimentz/1620, Anniviers secteur Grimentz/1621, Anniviers secteur Grimentz/1627, Anniviers secteur Grimentz/1574, Anniviers secteur Grimentz/1578, Anniviers secteur Grimentz/1579



Département de la justice, des institutions et du droit
Service du registre foncier
Registre foncier Suisse

Page 10 de 10

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1600

Tenue du registre foncier: fédérale Forme du 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/1596.
Anniviers secteur Grimentz/1597.
Anniviers secteur Grimentz/1598.
Anniviers secteur Grimentz/1599.
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

06.05.2013 2013/25110

Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur.
CHF 500'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2013/001194, Droit de
gage collectif avec Anniviers secteur Grimentz/1601,
Anniviers secteur Grimentz/1602.
EREID: CH9774000000122039881

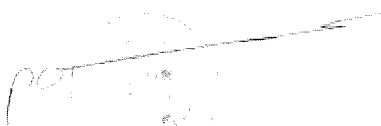
Affaires en suspens

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.

3960 Sierre, le 30 octobre 2023, 08:15/auada

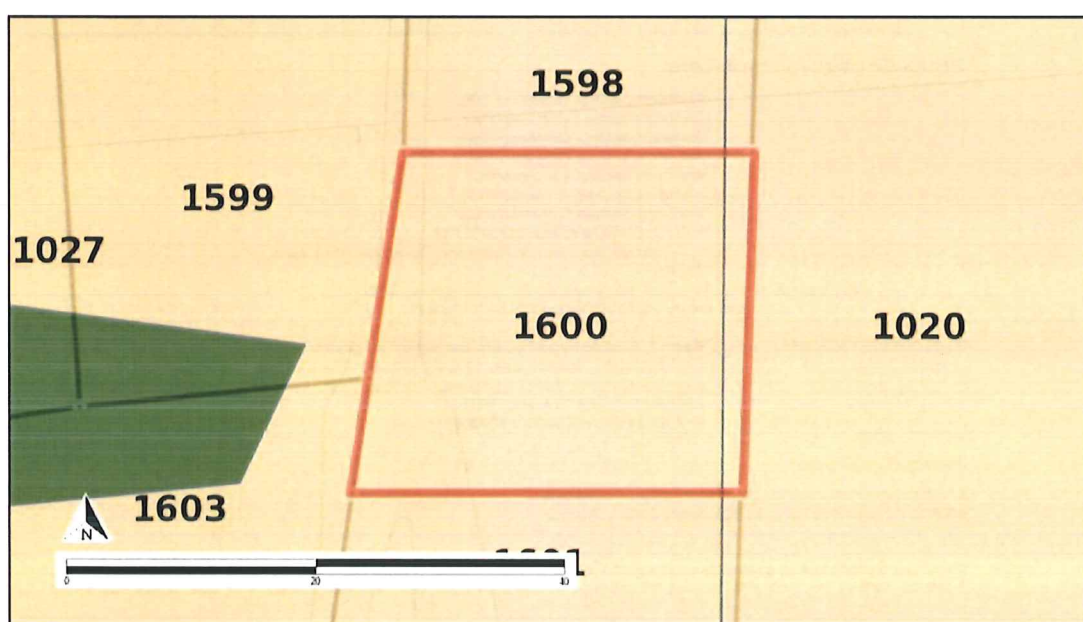
Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



Éléments du registre Foncier :

Zone:

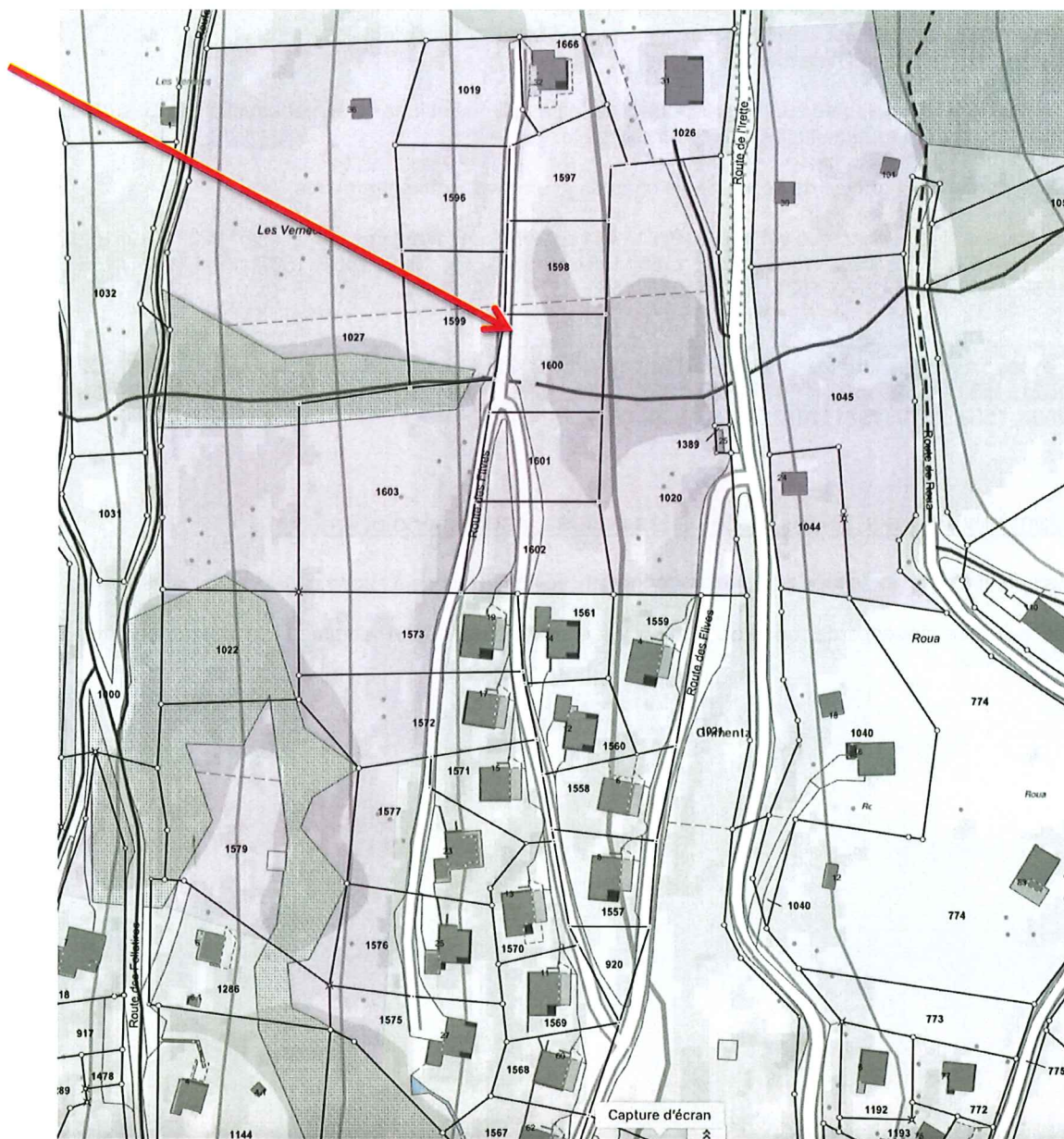
La parcelle n° 1600 se trouve en zone constructible, essentiellement en zone d'habitations individuelles H30 et partiellement en zone d'habitation collective H50 de la Commune d'Anniviers (secteur Grimentz) selon les informations contenues sur le site web VSGIS.



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Zone d'habitations collectives 0.50 hauteur 13m50 (3)	50 m²	6 %
	 Zone d'habitations individuelles 0.30 (3)	767 m²	94 %
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Aire forestière (83)		

Zone réservée (teintée en violet) :

La parcelle n° 1600 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'empiétement 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, 1577, 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.

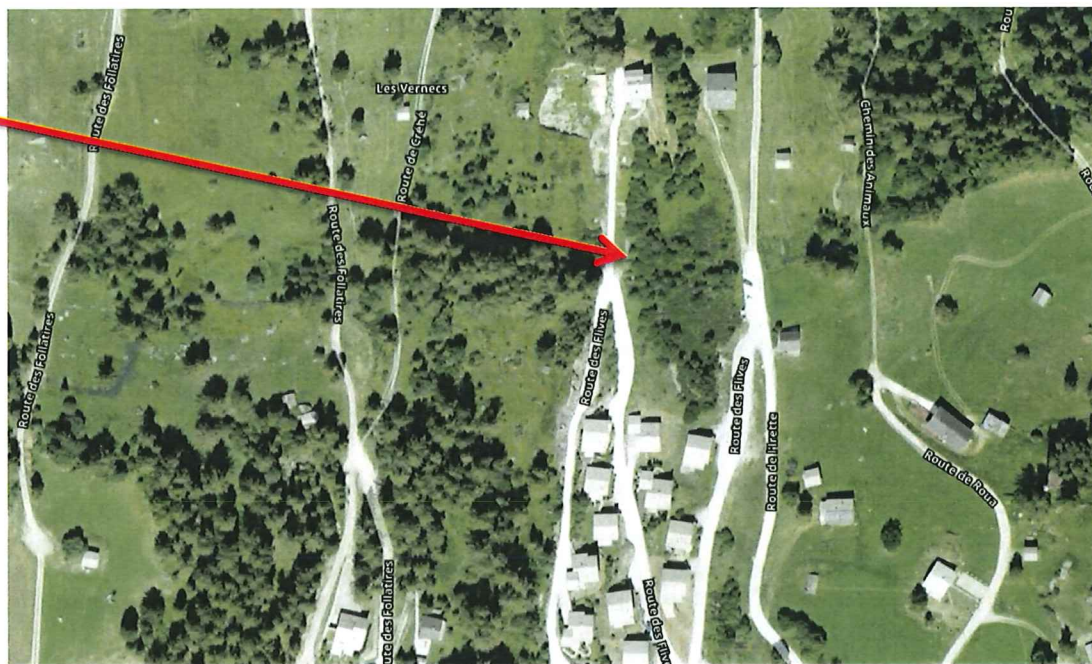
Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

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 :



Registre Foncier du 30.11.2023)

CHF 8'170.-

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 ».

En conséquence, la valeur intrinsèque de cette parcelle doit être fixée sur la base des valeurs retenues pour les zones agricoles et forestières soit :

CHF 12.- x 817 m2 =

CHF 9'804.-

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° 1600
CHF 9'800.-

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:

