

Estimation Immobilière (Actualisation 2023)

Parcelle n° 1602
(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° 1602 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 :



Republique fédérale suisse
Confédération suisse
Département fédéral de l'économie
Service du registre foncier
Registre foncier Valais

Page 1 de 10

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1602

Forme du registre foncier : fédérale
Mention d'office : officielle

Attention : les actes officiels enregistrés n'ont pas de force exécutoire.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune : 6252 6252 Anniviers secteur Grimentz
No immeuble : 1602
E-GRID : CH 12722 46230 / 1

Parcelle de dépendance:
Adresse : LES VERNECS
No plan : 14
No parcelle : Selon le registre foncier
Surface : 989 m2, mesuraton fédérale
Mutation : 26.03.2008 2008/248930/Gem 13166 Modification de limites mut. No 1439
31.03.2010 2010/274700/Gem 13945 Changement de nature mut. No 1533
20.05.2011 2011/380300/Gem 14268 Changement de nature mut. No 1564

Genre de culture : pâturage, 702 m2
route chemin, 271 m2
autre revêtement dur, 16 m2

Bâtiments :
Mentions de la menuiserie :
Taxes bâtiments : CHF 0
Taxes bien-fonds : CHF 9830
Observations :

Propriété:

Propriété individuelle
Rölinont SA, Nyon (CH) - CHF 112 305 607 / 26.07.2008 2008/128100/Gem 12437 / achat

Mentions:

08.11.2021 2021/60820 Déclaration de faillite (art. 176 LP) v.PJ ID 2021004425
EREID: CH97740000000261754752

Servitudes:

30.08.2006 2006/1444/0 (C) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ
ID 2006000431
EREID: CH97740000000100737377
en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/6920 26.03.2008
2008/248930/Gem 13166
Report Mut. No 1439
26.03.2008
2008/248930/Gem 13166
Report Mut. No 1439
26.03.2008
2008/248930/Gem 13166
Report Mut. No 1439
26.03.2008
2008/248930/Gem 13166
Report Mut. No 1439
26.03.2008
2008/248930/Gem 13166
Report Mut. No 1439

en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1039
en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1070
en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1021



Régistrement des biens et des transactions
Service du registre foncier
Registre foncier Grimentz

Page 2 de 16

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1602

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

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

Servitudes:

en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1027	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/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



Établissement de la sécurité des transactions et du droit
Service du registre foncier
Registre foncier Swiss

Page 4 de 10

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1602

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

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

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1602

Termen de răspuns: 10 zile	Termen de răspuns: 10 zile	Termen de răspuns: 10 zile
Modul de prezentare: scris	Modul de prezentare: scris	Modul de prezentare: scris

Abstract has independent copyright of the " for publication (i.e. not for publication)

Servitudes:

[illegible]



Département de l'économie, des transports et du sport
Service du registre foncier
Registre foncier Suisse

Page 6 de 10

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1602

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

Attention: les indications marquées d'un (*) ne jouissent 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/1595	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1665	25.10.2012 2012/6323/0


$$\frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} + \frac{1}{2} \right) = \frac{1}{2}$$

Binn-fonds Annyviers secteur Gumentz / 1602

Abstract: This paper presents a new method for the automatic detection of the onset of a seizure. The method is based on the analysis of the EEG signal and the detection of the onset of a seizure is achieved by the analysis of the power spectrum of the EEG signal. The method is applied to the analysis of the EEG signal of a patient with a seizure and the results are compared with the results of a manual analysis of the EEG signal. The results show that the method is able to detect the onset of a seizure with a high degree of accuracy.

30.08.2006 20:05:144430 (1) **Passage de conduites v.PJ / eau, égout, électricité, téléphone etc** (1) 20060000432
FBI ID: C389774000000100764175

[illegible]



Département des affaires juridiques et fiscales
Service du registre foncier
Registre foncier de l'Etat

Real Estate AG

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Gimentz / 1602

Forme du registre foncier: Adverale Forme de registre foncier: Adverale
Mentionation officielle: Adverale

Attention: les indicateurs numériques situés à l'extrême droite de la fiche peuvent

être utilisés pour la recherche de documents dans le registre foncier.

Annotations: (Précisent des cas, l'absence ou droits de gages immobiliers)

No 180195 CH-310000-00, dt 2015/03/26/81
FREID-CH/977400000013705517B

Droits de gages immobiliers:

29.10.2015 2015/5/6000	Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 17'124.35, Intérêt max. 8%, dt 2015/000053, Hypothèque légale (art. 174 LI cant.) y PJ. Droit de gage collectif avec: Anniviers secteur Gimentz/1620, Anniviers secteur Gimentz/1020, Anniviers secteur Gimentz/1021 Anniviers secteur Gimentz/1027 Anniviers secteur Gimentz/1574, Anniviers secteur Gimentz/1576, Anniviers secteur Gimentz/1578 Anniviers secteur Gimentz/1596 Anniviers secteur Gimentz/1597 Anniviers secteur Gimentz/1598 Anniviers secteur Gimentz/1600 Anniviers secteur Gimentz/1601 Anniviers secteur Gimentz/1603 FREID-CH/9774000000148959193 * Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale Anniviers	29.10.2015 2015/5/6200 / rang privé/6-q-6
	Observations: HL 174 LI, en rang privilège (dépôt communal)	
29.10.2015 2015/5/5911	Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 194'725.95, Intérêt max. 8%, dt 2015/000067, Hypothèque légale (art. 174 LI cant.) y PJ. Droit de gage collectif avec: Anniviers secteur Gimentz/1620, 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/1598, Anniviers secteur Gimentz/1600, Anniviers secteur Gimentz/1601, Anniviers secteur Gimentz/1603 FREID-CH/9774000000185458087 * Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale, Anniviers	
	Observations: HL 174 LI, en rang privilège (dépôt communal 2011) - requête du 26.01.2018 sur DCL du 20.12.2017	
29.10.2015 2015/5/5901	Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 34'252.30, Intérêt	



Département de la sécurité des personnes et du logement
Service du registre foncier
Registre foncier Sierre

Page 15 de 16

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1602

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:

max. 8%, ID 2018/000068, Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) v. PJ, Droit de gage collectif avec Anniviers secteur Grimentz/1620, 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/1595, Anniviers secteur Grimentz/1597, Anniviers secteur Grimentz/1598, Anniviers secteur Grimentz/1599, Anniviers secteur Grimentz/1600, Anniviers secteur Grimentz/1601, 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

00.05.2013 2013/2511/0

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/1600, Anniviers secteur Grimentz/1601.
EREID: CH9774000000122039981

Affaires en suspens

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

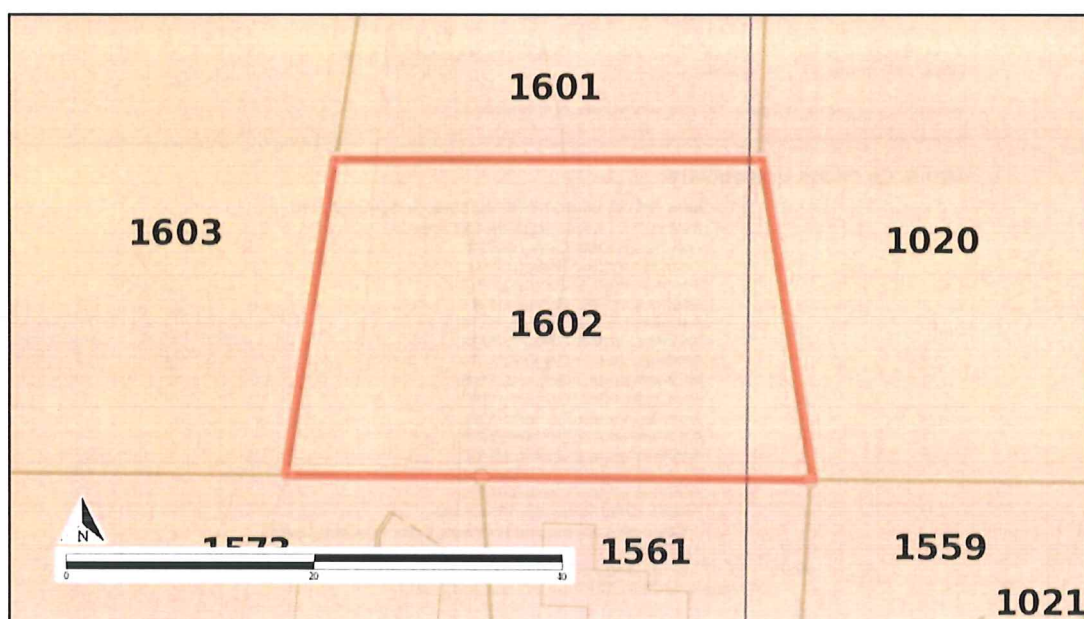
L'introduction informatisée a entraîné une uniformisation des mots clés en ce qui concerne les servitudes, les droits de gage, les mentions et les annotations. Les mots clés modifiés textuellement ne provoquent pas de modification matérielle du contenu des inscriptions. Demeurent réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.

3960 Sierre, le 30 octobre 2023, 08:16/auada

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier

Zone:

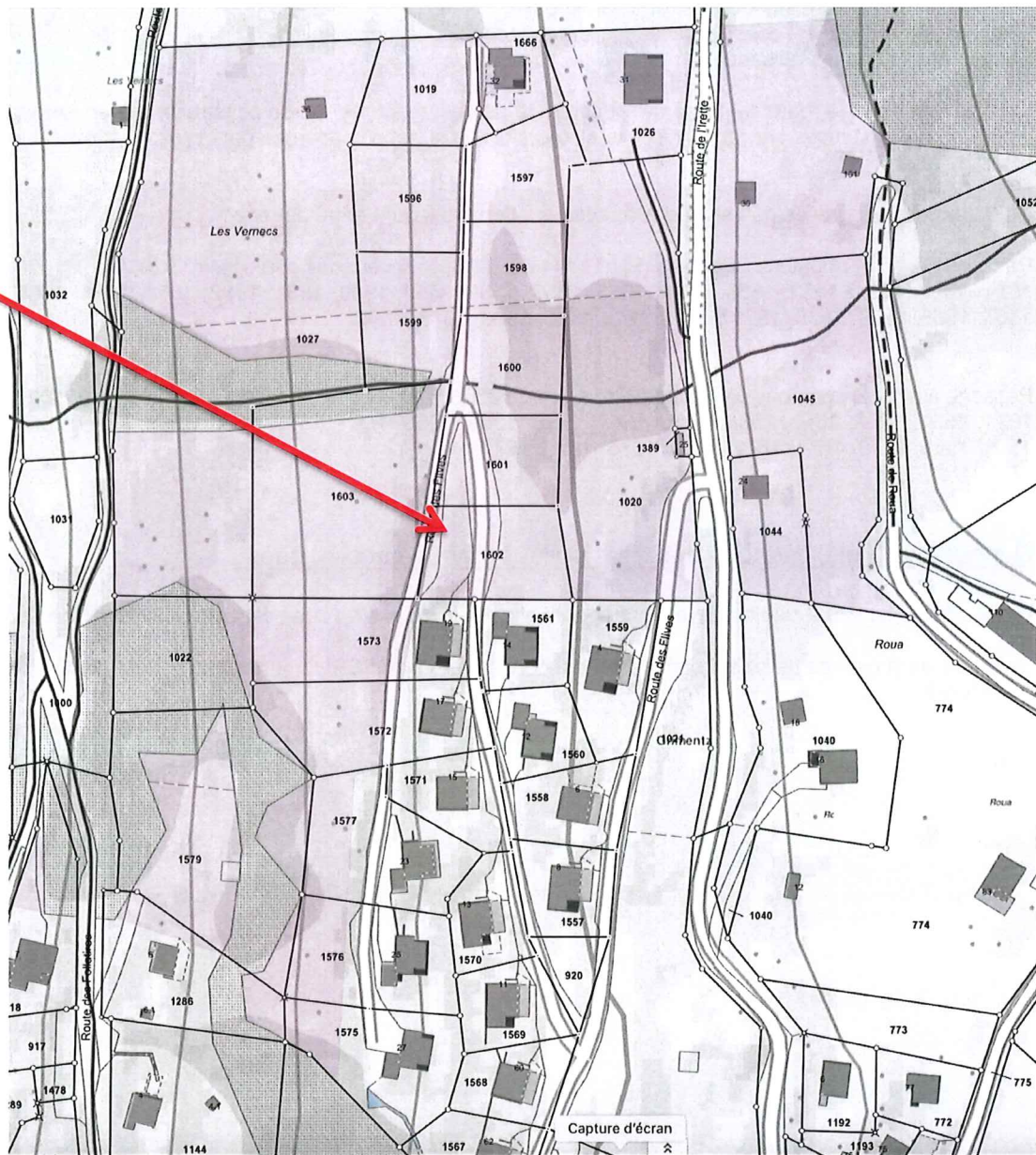
La parcelle n° 1602 se trouve en zone constructible, essentiellement zone d'habitations individuelles H30 et partiellement en zone d'habitations collectives H50 de la Commune d'Anniviers (secteur Grimentz) selon les informations contenues sur le site web VSGIS.



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Zone d'habitations collectives 0.50 hauteur 13m50 (3)	78 m²	8 %
	 Zone d'habitations individuelles 0.30 (3)	911 m²	92 %

Zone réservée (teintée en violet) :

La parcelle n° 1602 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 de la route sur la partie Ouest de la parcelle peut réduire sa constructibilité en termes de limites aux distances par rapport à celle-ci, toutefois, 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.

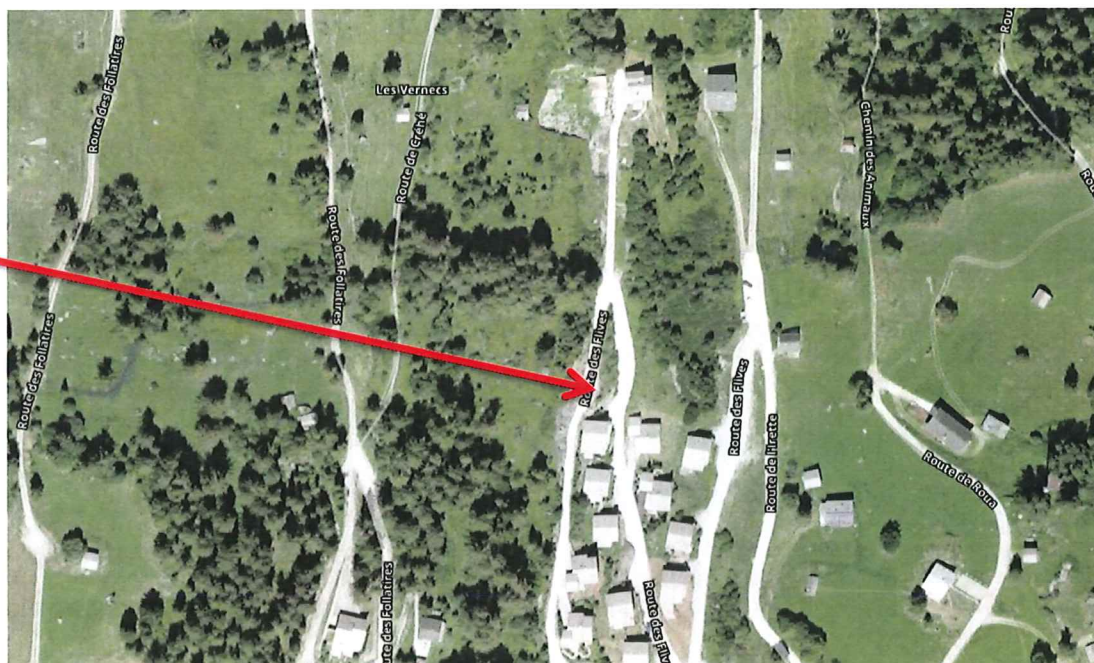
Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

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

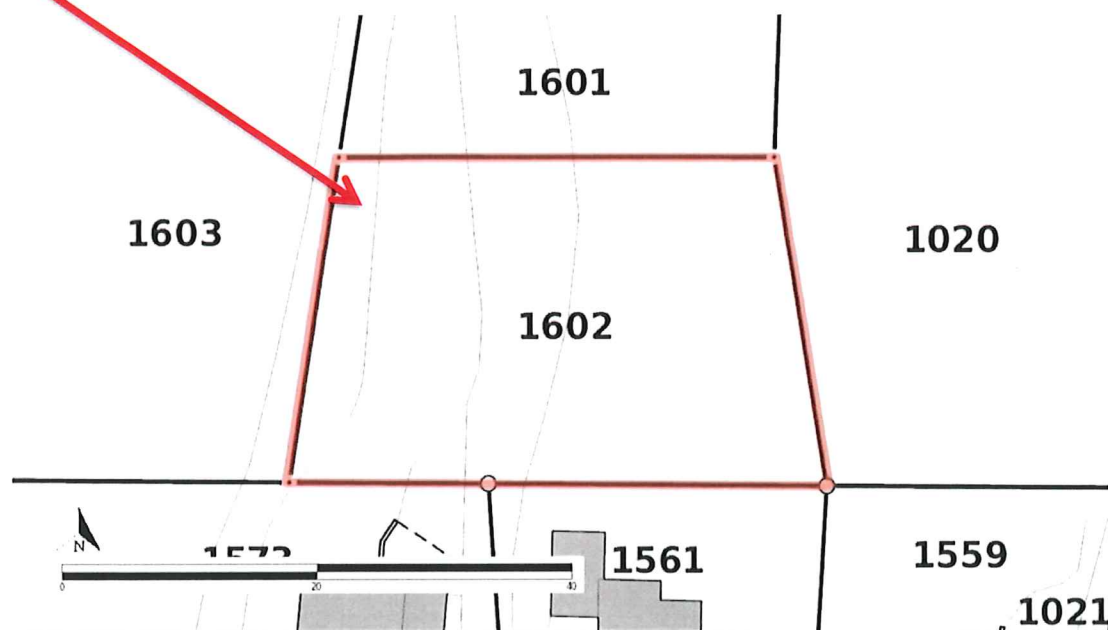
Le risque de présence de radon dans le sol est considéré par l'OFSP comme léger pour la commune d'Anniviers.

Localisation :

Commune d'Anniviers
Grimentz
«Les Vernecs »
3961 Grimentz



Plan cadastral :



Les valeurs :

Valeur cadastrale :

(Extrait du Registre Foncier du 30.11.2023)

CHF 9'890.-

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 et forestières soit :

CHF 12.- x 989 m² =

CHF 11'868.-

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° 1602
CHF 11'900.-

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:

