

Estimation Immobilière (Actualisation 2023)

Parcelle n° 1603
(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° 1603 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.



Discussion

Bien fonds Anniversaires secteur Gumentz / 1603

Tenue du registre foncier	fédérale	Tenue du registre foncier fédérale
Maintenance des routes	fédérale	

[illegible]

Commune:	0252 6237 Annegers sur four Clements
No numerable	1603
E. GRU	CH 13527 23024 29

Parcelles de défenses

Adresse* LES VERNICES

No plan*	14
----------	----

Ne parcella	0
Ne parcella*	Sediment in registerio fondato

Surface* 2791 m² transpiration fedration

Mutation* 26 03.2008 2008/24890/Cum 13166 Modification de limites mod. No 1439

31 03 2010 2010274700Cnm 13845 Changement de nature aut. No 1539

20-06-2011 201123808X0000 14268 Changement de salure r
28-07-2015 20153411105 Changement de vedette port. Mts. 169 r

Classe de culture:	forêt dense: 313 m2
--------------------	---------------------

gabriel gensez, 373 m2
pátolage 2'343 m2

route, chemin 135 m2

Bâtiments*

Membres de la presse officielle

Taxes paid: CHF 0

Amis bien-faiteurs	CHF 25'400
--------------------	------------

Conclusions

Projet de loi relatif à
Kullmunt SA, Nyon (DE: CFE 112 305.0017) 28.07.2005 200672B100Curre [24.17] zschat

08-11-2021 20210608270 Déclaration de faillite [art. 176 LP] v.P.J. ID 2021004425
FIRE ID: CH07740000000261/253792

30 08 2006 2006/14440	(C)	Passage à pied et pour tous véhicules v.P.J ID 2006/000431 EREID: CH97/4000000100/17177 en faveur de H.F. Anzures secteur Gometz/020	26 03 2006 2006/2489/03/Gom 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de H.F. Anzures secteur Gometz/0319	26 03 2006 2006/2489/03/Gom 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de H.F. Anzures secteur Gometz/0220	26 03 2006 2006/2489/03/Gom 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de H.F. Anzures secteur Gometz/0231	26 03 2006 2006/2489/03/Gom 13166



Département de l'économie, des infrastructures et du sport
Service du registre foncier
Registre foncier Saïm

Page 2 sur 10

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1603

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

Servitudes:

en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1027	Report Mut. No 1439 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



Département de l'habitat, de l'énergie et de l'environnement
Service du registre foncier
Registre foncier Valais

Page 1 de 10

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1603

Tenue du registre foncier: *Moderate* *Fédérale*
Mensuration officielle: *Fédérale*

Attention: les informations manquantes dans "" ne peuvent pas de la loi protéger.

Servitudes:

		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1569	26 03 2008 2008/2489/03/Gem 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1570	26 03 2008 2008/2489/03/Gem 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1571	26 03 2008 2008/2489/03/Gem 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1572	26 03 2008 2008/2489/03/Gem 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1573	26 03 2008 2008/2489/03/Gem 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1574	26 03 2008 2008/2489/03/Gem 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1575	26 03 2008 2008/2489/03/Gem 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1577	26 03 2008 2008/2489/03/Gem 13166 Report Mut. No 1439
		en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1586	26 03 2008 2008/2489/03/Gem 13166 Report Mut. No 1439
30 08 2005 2005/1444/0	(D)	en faveur de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1605 Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID 2005/0004/1 I RE ID 0157740000001007/17377 à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1090	26 10 2012 2012/632/03
		à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1019	26 03 2008 2008/2489/03/Gem 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1020	26 03 2008 2008/2489/03/Gem 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1021	26 03 2008 2008/2489/03/Gem 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1551	26 03 2008 2008/2489/03/Gem 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1552	26 03 2008 2008/2489/03/Gem 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Grimentz/1553	26 03 2008 2008/2489/03/Gem 13166 Report Mut. No 1439



Réglement de la géométrie des biens, bornes et des plans
Service du registre foncier
Registre foncier Sàrl

Page 4 de 10

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1603

Tenue du registre foncier : fédérale
Mensualité 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/1554	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1555	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1557	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1558	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1559	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1560	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1561	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1562	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1563	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1564	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1565	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1568	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1569	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1570	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1571	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1572	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1573	26.03.2008

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1603

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

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

Servitudes:

en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1560	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1561	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1562	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1563	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1564	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1565	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1568	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1569	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1570	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1571	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1572	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1573	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1575	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1576	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1577	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166
en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1596	Report Mut. No 1439 26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Gimentz / 1603

Feuilles du registre foncier: fédérale fédérale Feuilles du registre foncier: fédérale
Mensurations officielle fédérale

Attention: les annotations manuscrites dans l'Etat passif ne sont pas de la loi publique

Servitudes:

30.08.2006 2005/14443	(D)	en faveur de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1606 Passage de conduites v.PJ / eau, égout, électricité, téléphone etc (1 2006/03043) S.R.F.D. CH9/7400000010/1641/5 à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1620	25.10.2012 2012/03230
			26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1619	26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1620	26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1621	26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1551	26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1552	26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1553	26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1554	26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1555	26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1557	26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1558	26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1559	26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1560	26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1561	26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1562	26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439
		à charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1563	26.03.2008 2008/24690/Gimm 13166 Report Mut. No 1439

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1603

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:

à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1564	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1565	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1568	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1569	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1570	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1571	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1572	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1573	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1575	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1576	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1577	26.03.2008 2008/2489/0/Grim 13166 Report Mut. No 1439
à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1666	25.10.2012 2012/6323/0

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Préférez 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/620	29.10.2015 2015/5760/0 / rang privilégié
------------------------	---	--

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1603

Forme du registre foncier : fédérale Forme du registre foncier : fédérale
Métadonnées officielles

Attribution des emplacements cadastraux d'un bien par le service des affaires immobilières

Droits de gages immobiliers:

	Anniviers secteur Grimentz/1020
	Anniviers secteur Grimentz/1021
	Anniviers secteur Grimentz/1022
	Anniviers secteur Grimentz/1574
	Anniviers secteur Grimentz/1578
	Anniviers secteur Grimentz/1579
	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
	REF ID: CH9774000000195459097
	* Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale
	Anniviers
Observations	14 - 17411 - en rang prélogé (insp. communal 2011)
29.10.2015 2015675601	Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 194'725.95, Intérêt max. 8% (ID 2018000068, Hypothèque légale (art. 17411 cant.) v. PJ, Droit de gage collectif avec Anniviers secteur Grimentz/1020 Anniviers secteur Grimentz/1021 Anniviers secteur Grimentz/1022 Anniviers secteur Grimentz/1574 Anniviers secteur Grimentz/1578 Anniviers secteur Grimentz/1579 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 REF ID: CH9774000000195459097 * Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale, Anniviers
Observations	14 - 17411 - en rang prélogé (insp. communal 2011)
29.10.2015 2015675601	Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 34'252.30, Intérêt max. 8% (ID 2018000068, Hypothèque légale (art. 17411 cant.) v. PJ, Droit de gage collectif avec Anniviers secteur Grimentz/1020 Anniviers secteur Grimentz/1021 Anniviers secteur Grimentz/1022 Anniviers secteur Grimentz/1574 Anniviers secteur Grimentz/1578 Anniviers secteur Grimentz/1579

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1603

Tenue du registre foncier	fédérale	Forme de registre foncier, fédérale
Mentionnages officielle	fédérale	

Attention: les indicateurs marqués d'un * ne proviennent pas de la loi initiale.

Droits de gages immobiliers:

Annivers secteur Gimentz/1596,
Annivers secteur Gimentz/1597,
Annivers secteur Gimentz/1598,
Annivers secteur Gimentz/1599,
Annivers secteur Gimentz/1600,
Annivers secteur Gimentz/1601,
Annivers secteur Gimentz/1602,
EREID: CH977400000018545818B
* Créancier hypothécaire Annivers Commune municipale,
Annivers

Observations : - HL 174 LF 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 informatique 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.

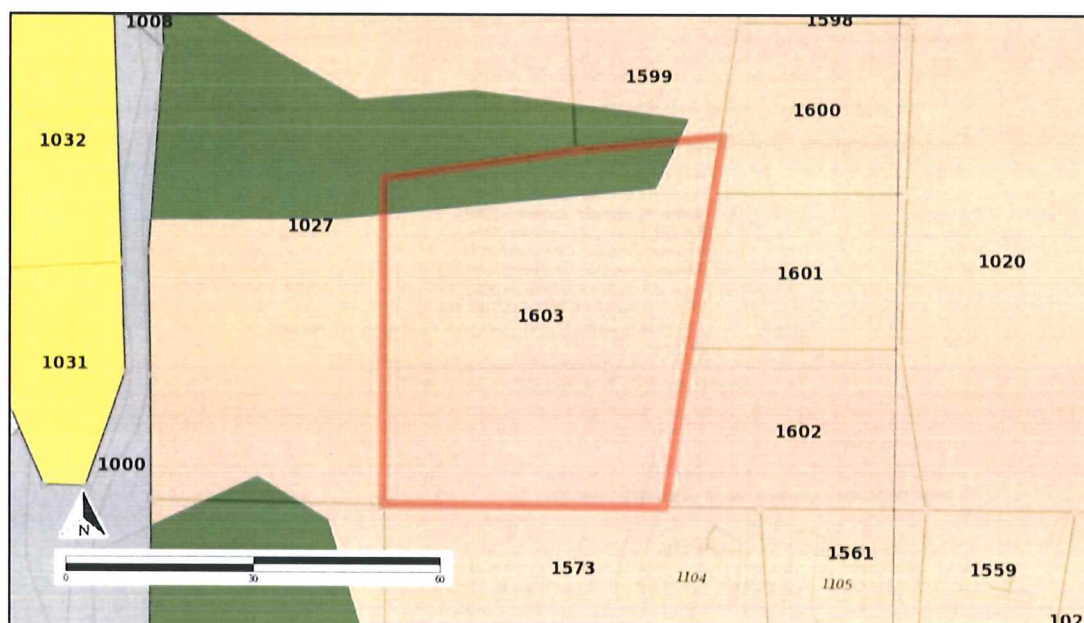
3960 Sierra, le 30 octobre 2023, 08:16/auada

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier

Not

Zone:

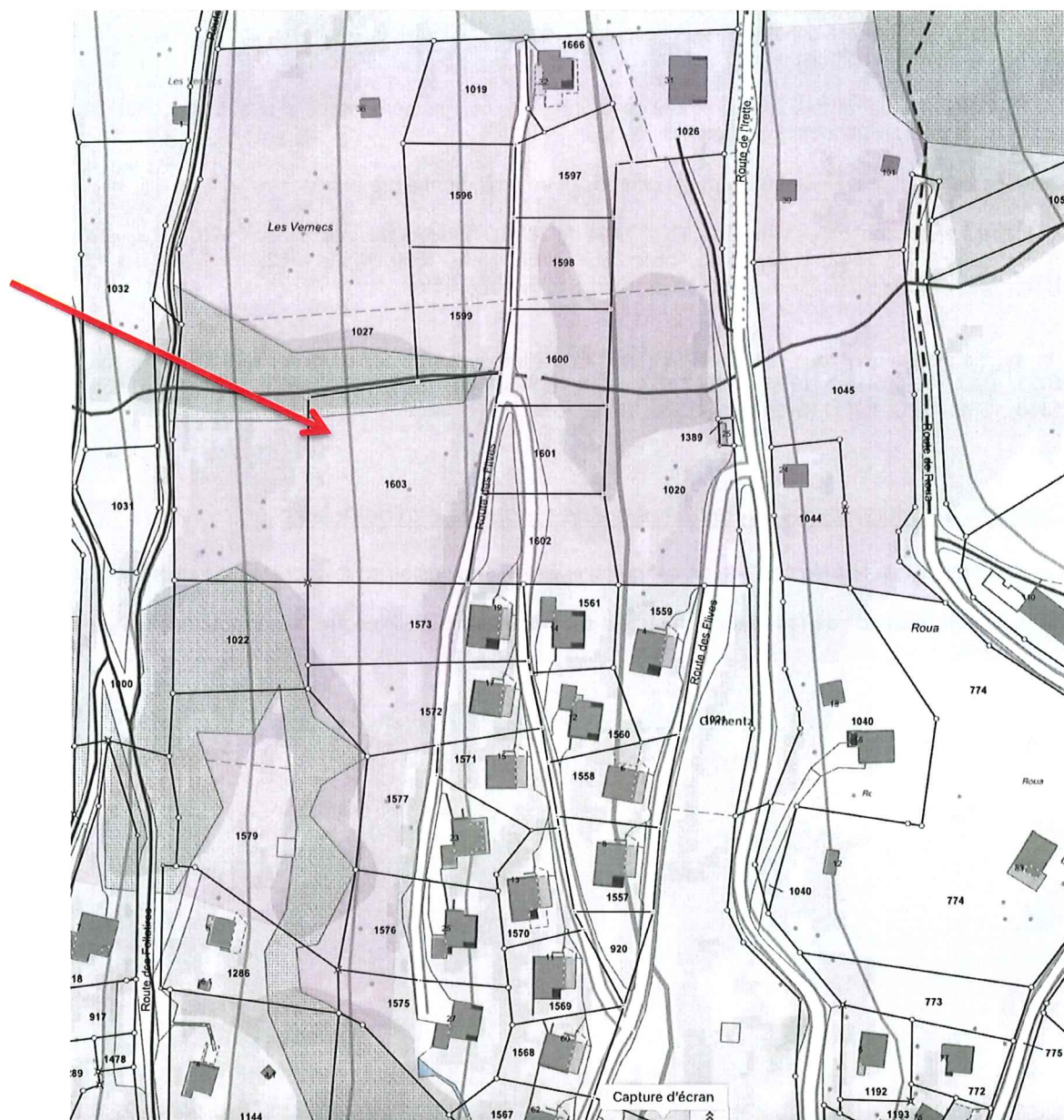
La parcelle n° 1603 se trouve essentiellement en zone constructible, zone d'habitations individuelles H30 et partiellement en aire forestière de la Commune d'Anniviers (secteur Grimentz) selon les informations contenues sur le site web VSGIS.



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Aire forestière (83)	313 m²	11 %
	 Zone d'habitations individuelles 0.30 (3)	2478 m²	89 %
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Zone de transport à l'extérieur des zones à bâtir (52)		
	 Zone circulation et stationnement des véhicules (51)		
	 Zone des mayens (5)		
	 Zone d'habitations collectives 0.50 hauteur 13m50 (3)		

Zone réservée (teintée en violet) :

La parcelle n° 1603 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 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 Est de la parcelle n'est pas pénalisante et 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.

Les valeurs :

Valeur cadastrale :

(Extrait du Registre Foncier du 30.11.2023)

CHF 25'406.-

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 1.- x 313 m² = CHF 313.-

CHF 12.- x 2478 m² = CHF 29'736.-

Valeur intrinsèque totale

CHF 30'049.-

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° 1603
CHF 30'000.-

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:

