

RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

Mandant	Office des Poursuites des districts Sion-Hérens-Contthey, par M. Pascal Walker, collaborateur spécialisé
Propriétaire	M. Thierry Savioz
Adresse de l'objet	Rue de Plan Signèse 7, 1966 Signèse (Ayent)
N° de parcelle et surface	10985, de 1'343 m ²
Part de copropriété	10985-2, correspondant à 1/2
Usage actuel	Logement de 5.5 pièces en location

Valeur de liquidation 360'000 CHF *(part de copropriété de 1/2)*



SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DU MANDAT	3
2	PRÉAMBULE	3
3	VOLATILITÉ ACCRUE DU MARCHÉ	3
4	CONSIDÉRATIONS RELATIVES À LA DURABILITÉ	4
5	ETHIQUE ET DEONTOLOGIE	4
6	OBJET DU MANDAT	4
7	DOCUMENTATION	4
8	DESCRIPTIF GENERAL DE L'OBJET	5
8.1	Distribution.....	5
8.2	Situation.....	6
8.3	Mobilité et environnement.....	7
8.4	Plan cadastral, affectation et zone de dangers.....	7
8.5	Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon.....	9
8.6	Loi sur l'énergie.....	10
8.7	Monuments historiques, inventaire architectural.....	10
8.8	Possibilités de développement	10
8.9	Visite locale.....	11
8.10	Qualité de construction, état général et échancier des travaux	16
8.11	Droits réels.....	17
9	ESTIMATION	18
9.1	Méthodologie de l'expertise	18
9.2	Calcul de la vétusté par l'âge économique estimé	18
9.3	Valeur intrinsèque	19
10	VALEUR VENALE	21
11	VALEUR DE LIQUIDATION	21
12	ETUDE COMPARATIVE	21
13	VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES	22
13.1	Disclaimer légal.....	23

1 Description du mandat

Mandat remis par l'Office des Poursuites des districts Sion-Hérens-Conthey, par l'entremise de M. Pascal Walker, collaborateur spécialisé, avec pour objectif de déterminer la valeur de liquidation, dans la perspective d'une réalisation forcée de l'objet.

Dans le cadre d'une vente forcée, le résultat se fonde sur la valeur vénale de laquelle un abattement ad hoc est déduit afin de tenir compte des particularités de ce type de vente. La valeur dite de liquidation diffère de la valeur vénale en ce sens que l'objet à vendre ne peut pas être proposé sur le marché durant une période usuellement admise de 6 à 12 mois d'une part et d'autre part que l'objet doit être vendu « à tout prix ».

Définition de la valeur vénale :

« Prix estimé auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. La valeur de marché est estimée selon des méthodes appropriées au type de bien, en tenant compte des caractéristiques spécifiques de l'objet. »

2 Préambule

À toutes fins utiles et d'aide à la compréhension du présent rapport, nous soulignons que l'objet du mandat porte sur la part de copropriété n° 10985-2, propriété à 1/2 de la parcelle de base n° 19085. Nous attirons l'attention sur le fait qu'aucune pièce justificative, relative à un plan ou à une convention précisant et délimitant les surfaces propres aux quotes-parts de copropriété, n'existe. De fait, au sens légal les parts de copropriété portent par moitié sur l'entier de la parcelle sans distinction aucune.

Cependant, selon les constatations ayant pu être effectuées durant la visite, nous précisons que le bâtiment est découpé en deux logements totalement séparés; à savoir avec des entrées indépendantes, des raccordements électriques distincts, des installations techniques individuelles ainsi que la délimitation des espaces extérieurs. Par ailleurs, selon les informations en notre possession, le bâtiment a toujours appartenu à des personnes de même famille ce qui pourrait expliquer l'absence de pièces justificatives.

En définitive, eu égard aux éléments développés ci-dessus ainsi qu'à l'historique du bâtiment, l'ensemble présente toutes les qualités permettant et justifiant d'un maintien en l'état. À cet égard, nous recommandons vivement d'entreprendre les démarches y relatives afin de réguler cette particularité et retenons dans le cas présent une provision à hauteur de 2'000 CHF (4'000 CHF pour les deux parts de copropriété) afin de tenir comptes des frais y relatifs.

3 Volatilité accrue du marché

Nous attirons votre attention sur la combinaison des pressions inflationnistes mondiales (entraînant des taux d'intérêt plus élevés) et des récentes faillites/stress dans les systèmes bancaires qui ont augmenté le potentiel de restriction des marchés du crédit, de mouvements négatifs de la valeur du capital et d'une volatilité accrue des marchés immobiliers à court et moyen terme.

L'expérience a montré que le comportement des consommateurs et des investisseurs peut rapidement changer au cours de périodes de volatilité accrue.

Les décisions de prêt ou d'investissement doivent tenir compte de ce niveau accru de volatilité et de la possibilité d'une détérioration des conditions de marché.

Il est important de noter que les conclusions présentées dans ce rapport ne sont valables qu'à la date d'évaluation. Le cas échéant, nous recommandons que l'évaluation soit suivie de près, car nous continuons à observer la façon dont les marchés réagissent à l'évolution des événements.

4 Considérations relatives à la durabilité

La durabilité et les questions environnementales font partie intégrante de l'approche d'évaluation.

Par "durabilité", on entend la prise en compte de sujets tels que l'environnement, les changements climatiques, la santé, le bien-être ainsi que la responsabilité des entreprises. Ces éléments peuvent impacter ou impactent l'évaluation d'un actif.

Dans un contexte d'évaluation, elle englobe un large éventail de facteurs physiques, sociaux, environnementaux et économiques. L'étendue des enjeux comprend les principaux risques environnementaux tels que les inondations, l'efficacité énergétique, le climat, ainsi que les problématiques de conception, de configuration, d'accessibilité, de législation, de gestion et de considérations fiscales, de même que l'utilisation actuelle et passée des terrains.

La durabilité a un impact sur la valeur d'un actif même si elle n'est pas explicitement reconnue. Les évaluateurs observent et restituent les marchés, ils ne les influencent pas. Lorsque nous reconnaissons les impacts de la durabilité sur la valeur, nous reflétons notre compréhension de la manière dont les acteurs du marché tiennent compte des exigences en matière de durabilité dans leurs offres et leurs impacts sur les valeurs de marché.

5 Ethique et déontologie

Les soussignés attestent de leur parfaite neutralité et impartialité dans le cadre de la présente expertise.

6 Objet du mandat

Commune	Ayant
Adresse	Rue de Plan Signèse 7, 1966 Signèse
N° de parcelle de base	10985
Surface de la parcelle de base	1'343 m ²
Emprise au sol du bâtiment	156 m ²

7 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extraits du Registre Foncier	Registre foncier informatisé	Mandant	04.04.2023 12.04.2023
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	21.04.2023
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	21.04.2023
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	21.04.2023
Police d'assurances	Non remise	--	--
Règlement des constructions	Commune d'Ayant	CBRE	02.05.2012
Plans et coupes	Inexistants	--	--
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	17.04.2023
Visite effectuée le 17 avril 2023	En compagnie de Mme Myriam Delfleur, locataire		

8 Descriptif général de l'objet

Année de construction	Env. 1955
Dernières transformations	Suite à notre visite et selon les informations en notre possession, nous pouvons relever les interventions suivantes : Env. 2008 : <ul style="list-style-type: none">- Rénovation cuisine et hall/dégagement (carrelage) 2009 : <ul style="list-style-type: none">- Contrôle OIBT 2010 : <ul style="list-style-type: none">- Boiler Pour le surplus, aucune transformation particulière ne semble avoir été entreprise depuis l'achèvement de la construction.
Volume	Env. 504 m ³
Valeur d'assurance	Inconnue
Nombre de niveaux	3
Type d'architecture	Bâtiment traditionnel de forme rectangulaire surmonté d'une toiture à deux pans
Usage actuel	Logement de 5.5 pièces en location
Surface habitable brute	Env. 117.35 m ²
Place de parc extérieure	Eventuellement 1 (<i>voir remarque ci-dessous</i>)
Place de parc intérieure	--
Garage-box	--

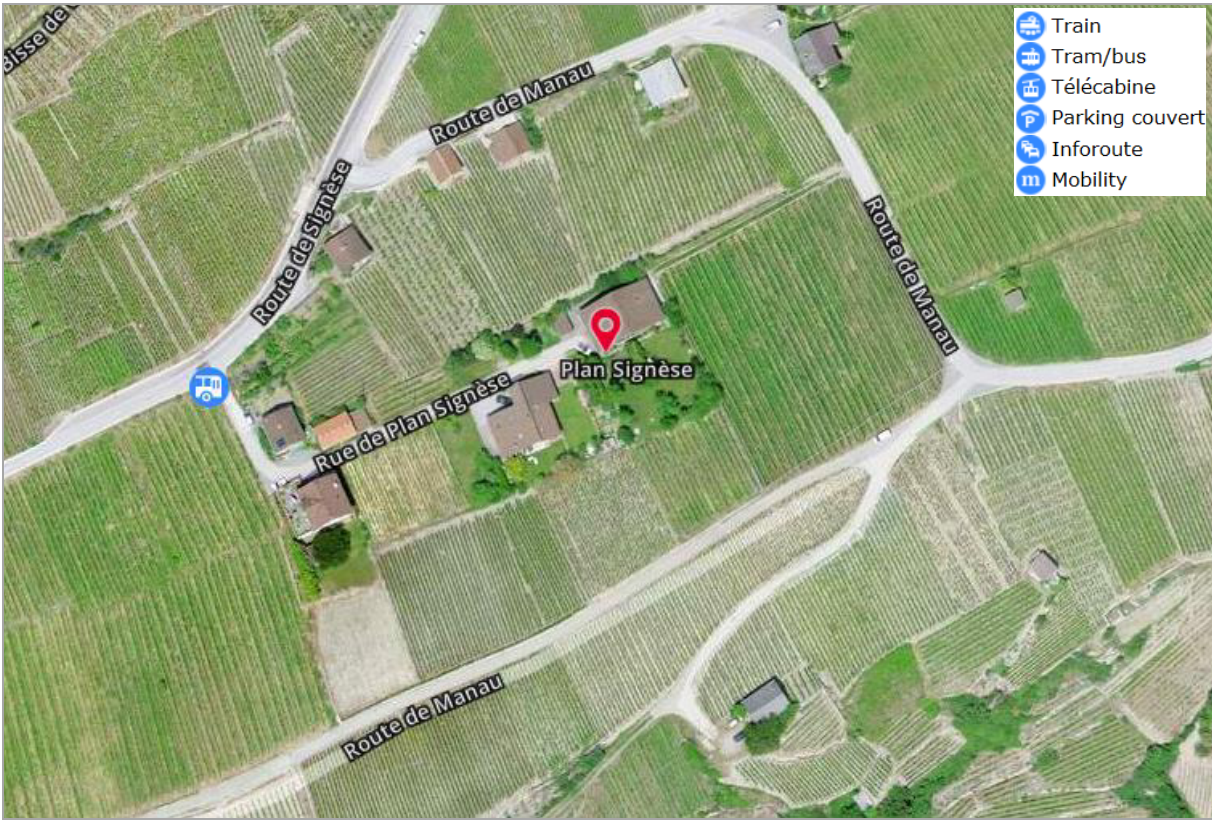
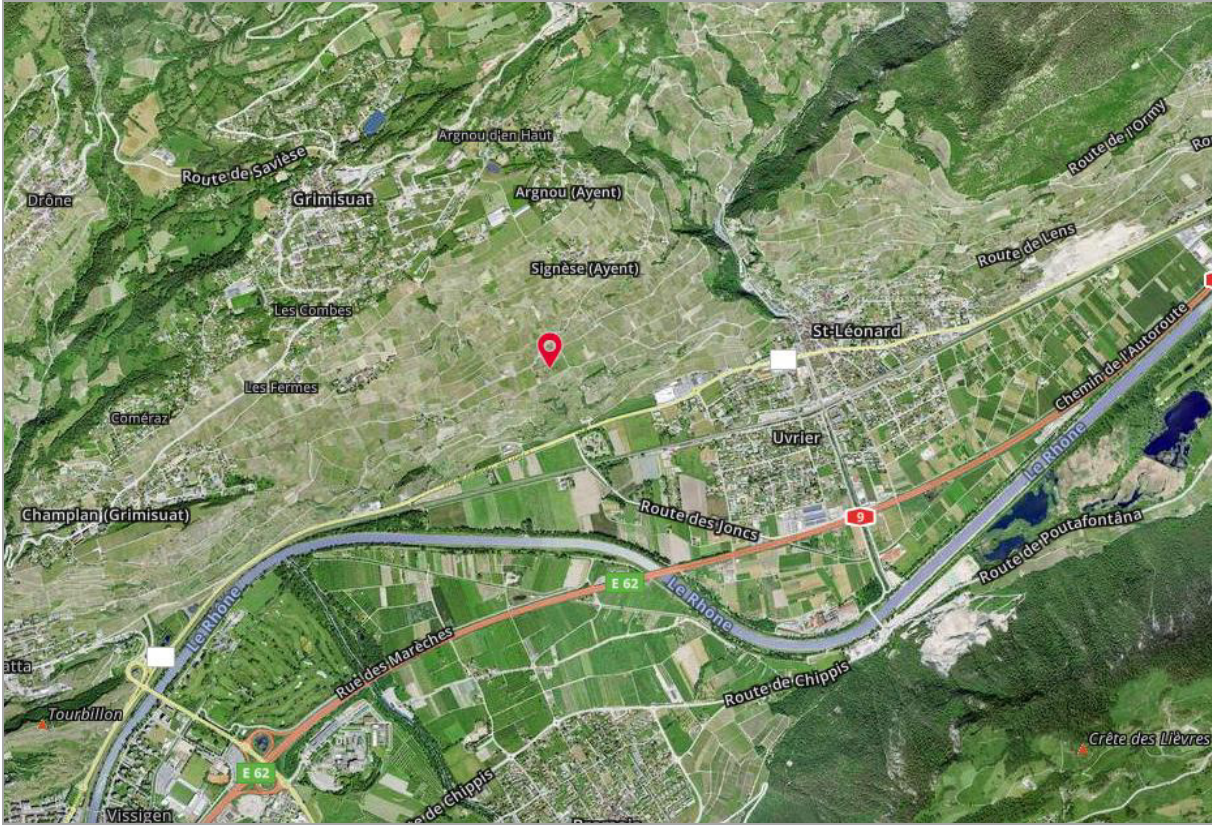
La surface et le volume indiqués ci-dessus ont été calculés sur la base de la surface au sol de l'immeuble ainsi que d'un relevé de mesures effectué sur place à l'aide d'un télémètre ; ceci compte tenu de l'absence de plans. Une réserve est ainsi à prendre en considération à cet égard.

Remarque : nous attirons l'attention sur le fait que la parcelle de base ne jouit pas de places de stationnement à proprement dites. Les locataires actuels (en place depuis 13 ans) stationnent notamment à l'extrémité Ouest du bâtiment en limite parcellaire. Par ailleurs et à toutes fins utiles, nous précisons que le propriétaire de l'objet du présent mandat possède également les parcelles n° 10976 et n° 10969 sur lesquelles il serait possible de stationner, dites parcelles ne font toutefois pas l'objet du présent mandat. Par conséquent, considérant le cadre du mandat et les incertitudes pour un potentiel acheteur d'acquérir les biens-fonds précités, respectivement de pouvoir stationner de manière plus aisée et en quantité suffisante, nous tenons compte du manque de stationnement pour un logement de 5 pièces au travers de l'incidence foncière admise sous point 9.3. Cette incidence foncière devrait faire l'objet d'une mise à jour si d'aventure les biens-fonds précités pouvaient être liés à la vente de la part de copropriété faisant l'objet du présent mandat.

8.1 Distribution

Etage	Distribution
Sous-sol	Dégagement avec coin économat, buanderie, carnotzet, réduit sous escaliers, atelier, rangement
Rez-de-chaussée	Entrée, cuisine avec coin à manger, dégagement, salle de bains, salon avec accès balcon, 2 chambres
Combles	Dégagement, 2 chambres, galetas

8.2 Situation

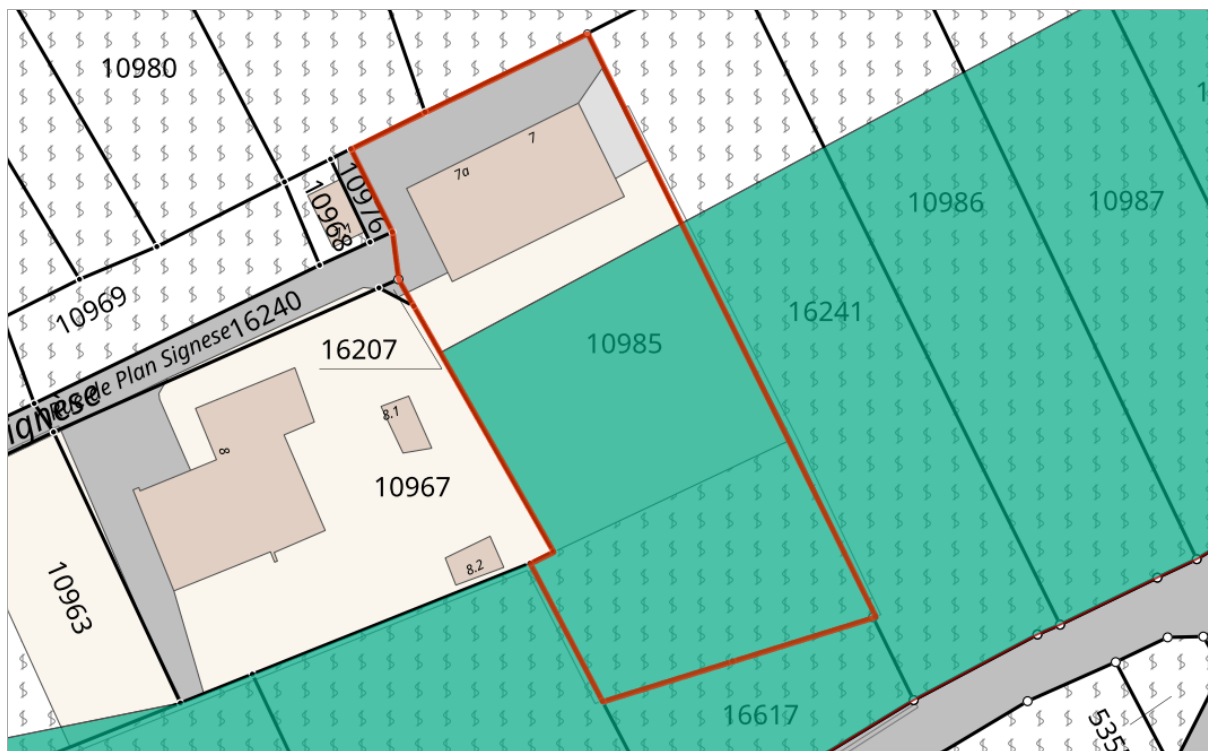


8.3 Mobilité et environnement

L'objet est positionné en retrait de toutes les commodités dans un environnement bucolique bordé par les vignes. Les commerces les plus proches se trouvent à Grimisuat. La commune de situation offre toutes les commodités (poste, banque, commerces, gare), ces dernières se situent toutefois majoritairement dans les autres villages communaux.

Quartier, alentours	Vignoble, Bâtiments résidentiels, guérites
Nuisances	Aucune nuisance détectée
Relief	Plat
Accès	Aisé en extrémité d'une rue sans issue Un arrêt de bus reliant Sion se situe à env. 100 mètres.
Vue	Dégagée

8.4 Plan cadastral, affectation et zone de dangers



Affectation : la parcelle est colloquée en zone viticole protégée pour 884 m² ainsi qu'en zone d'affectation différée pour 459 m².

Article 56 : Zone viticole protégée

But et prescriptions

- 1 A l'intérieur de la zone viticole protégée, seules les constructions indispensables à la viticulture sont autorisées. Il est interdit d'ériger de nouveaux bâtiments et de construire de nouveaux chemins carrossables.
- 2 L'aspect des constructions doit s'intégrer dans le paysage. Les constructions existantes non conformes au présent règlement peuvent être entretenues mais ne peuvent toutefois pas être agrandies.
- 3 Tous les travaux importants de nature à modifier de façon sensible la configuration et l'aspect du site (aplanissements, suppression des murs en pierre sèche, etc.) sont subordonnés à une autorisation de construire cantonale.
- 4 Degré de sensibilité selon LPE / OPB : 3.

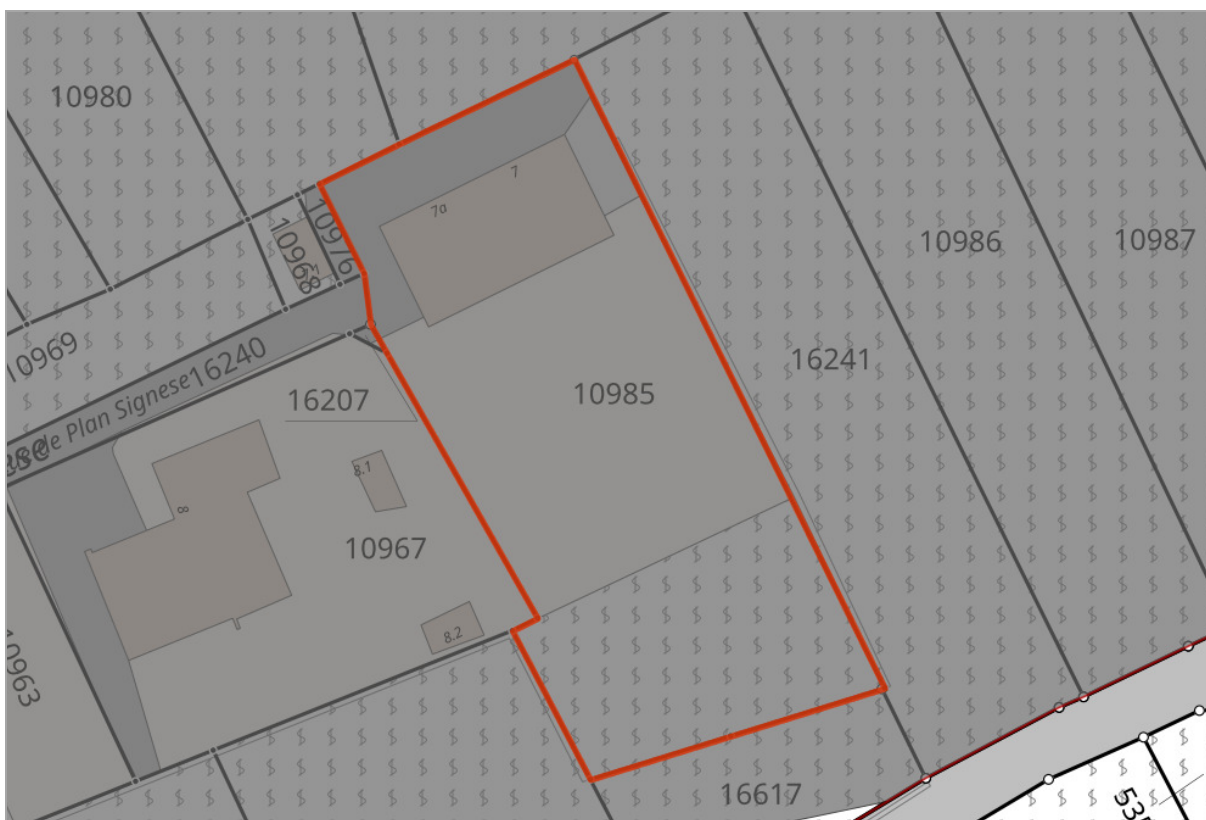
Article 43 : Zone d'affectation différée

But de la zone

1 La zone d'affectation différée comprend les terrains susceptibles de devenir zones à bâtir dans un développement futur de la Commune.

Prescriptions

- 2 Cette zone est soumise à la même législation que la zone agricole.
- 3 Le Conseil municipal peut toutefois interdire toute construction ou modification du sol pouvant porter préjudice à une affectation future.
- 4 Tout changement d'affectation doit être justifié, notamment en appréciant les réserves de capacité dans les zones à bâtir homologuées. Il se réalisera par une révision partielle du plan d'affectation des zones selon la législation en vigueur.



Nous précisons par ailleurs que la parcelle est également recensée en zone de protection archéologique.

Article 80 : Zone de protection archéologique

- 1 Le secteur archéologique indiqué sur le plan d'affectation de zones comprend les portions du territoire où peuvent se trouver des vestiges archéologiques.
- 2 Lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire, de transformer, etc., affectant le sous-sol, le propriétaire d'une parcelle située dans une des zones archéologiques de Lin-Château, Zampon-Noale et des Frisses sera averti par la Municipalité que cette parcelle se trouve dans un secteur archéologique de protection et que des sondages, voire des fouilles (si ces derniers s'avèrent positifs) doivent être exécutés avant tout travail de terrassement. Selon l'article 724 du Code Civil Suisse, le propriétaire est tenu d'y permettre ces recherches. La Municipalité transmettra le dossier pour préavis à l'Office des recherches archéologiques.

³ Pour ce qui est des secteurs de Plateau de Signèse, La Place, Replat de Bré de Saxonne, La Coluère/Les Janires, Les Flans, Le Pertou et Les Bouesses, le propriétaire sera averti par la Municipalité que cette parcelle se trouve dans un secteur à "risque archéologique" et qu'en cas de trouvaille, il est tenu d'y permettre les fouilles nécessaires (article 724 du Code Civil Suisse). Par la même occasion, la Municipalité transmettra ou fera parvenir le dossier à l'Office des recherches archéologiques pour information.

⁴ Dans tous les cas, le propriétaire devra informer l'Office des recherches archéologiques du jour et de l'heure du début des travaux de terrassement.

- a) l'annonce de la construction envisagée sera accompagnée d'un dossier de plans complet et précis par lequel le propriétaire de terrains est engagé;
- b) l'autorité municipale est tenue d'informer l'Office des recherches archéologiques de tous les travaux envisagés dans les secteurs en zone archéologique et affectant le sous-sol (constructions diverses, tranchées pour la pose de conduites d'égouts, de gaz, d'électricité, d'eau, fouilles pour la construction d'immeubles, de routes, etc.) et cela même s'ils ne font pas l'objet d'une demande d'autorisation de construire paraissant obligatoirement dans le Bulletin Officiel, et de transmettre le projet de construction à tous les services habituellement consultés;
- c) en cas de découvertes archéologiques fortuites sur le territoire communal, l'Office des recherches archéologiques doit être informé dans les meilleurs délais par tous ceux qui en ont connaissance et notamment par l'Administration municipale.

Zone de dangers : La parcelle n'est pas répertoriée en zone de dangers.

8.5 Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon

Sites pollués : la parcelle n'est pas recensée au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton du Valais et il n'y a aucun indice pouvant laisser penser à un quelconque risque écologique.

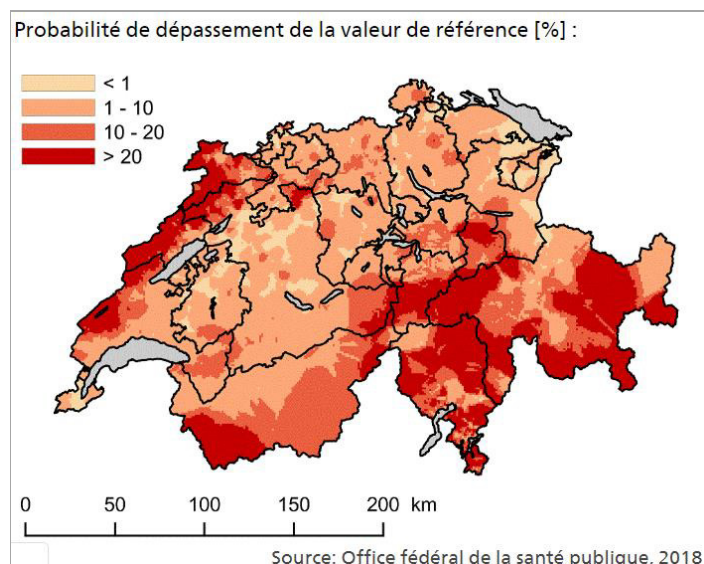
Amiante : Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant d'environ 1955, il n'est pas exclu que certains éléments de construction en contiennent. Ce point ne peut toutefois être confirmé que par un spécialiste en la matière, par le biais de sondages.

Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer cas échéant les coûts liés à ces risques et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

Pour les immeubles construits avant 1991, tout propriétaire qui entreprend des travaux de transformation ou démolition soumis à autorisation doit procéder à un diagnostic de présence d'amiante, accompagné le cas échéant d'un programme d'assainissement en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, selon l'article 30e de l'Ordonnance sur les constructions (OC) du canton du Valais, datée du 22.03.2017.

Radon : Présent partout dans le sol, le radon est un gaz radioactif invisible, inodore et insipide. Il est issu de la désintégration de l'uranium, un métal lourd radioactif, présent à l'état naturel dans le sol et la roche. Le radon mélangé à l'air contenu dans le terrain, ou sous forme dissoute dans l'eau, peut se propager facilement vers la surface et s'infiltrer dans l'air ambiant des bâtiments.

La carte statique représentant la probabilité de dépassement de la valeur de dépassement est reproduite ci-dessous.



L'Ordonnance sur la radioprotection (ORaP) prévoit que dans tous les cas de dépassement du niveau de référence visé à l'art. 155, al. 2 (300Bq/m^3), le propriétaire prend les mesures d'assainissement nécessaires, le canton pouvant imposer l'assainissement en cas d'inaction du propriétaire.

Seule une mesure permet de connaître précisément la concentration de radon dans un bâtiment existant particulier. Par conséquent, seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer les coûts liés à ce risque et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

De plus amples renseignements destinés à évaluer l'urgence d'un assainissement sont développés dans les *Lignes directrices en matière de radon*, publiées par l'OFSP (www.bag.admin.ch).

8.6 Loi sur l'énergie

Pour les bâtiments à rénover :

- *Enveloppe*

Dès lors qu'un élément de l'enveloppe du bâtiment fait l'objet d'une rénovation, des exigences d'isolation s'appliquent.

8.7 Monuments historiques, inventaire architectural

Selon les informations en notre possession, le bâtiment n'est pas recensé au registre des bâtiments classés.

8.8 Possibilités de développement

L'analyse des éventuelles possibilités de développement ne fait pas partie de notre mandat. Nous précisons toutefois compte tenu de la zone d'affectation dans laquelle se situe le bâtiment (zone d'affectation différée) que toute possibilité de développement semble exclue.

8.9 Visite locale

Extérieurs et environnement



Vue angle Nord-Ouest



Vue angle Sud-Ouest



Accès logement voisin | Accès logement



Accès extérieur sous-sol



Vue jardin



Vue dégagée depuis fonds du jardin

Sous-sol



Dégagement



Coin économat



Buanderie



Carnotzet

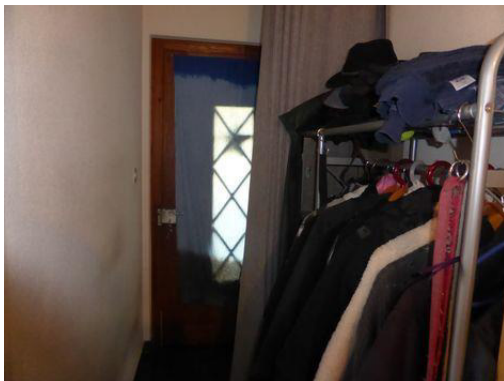


Atelier



Rangement

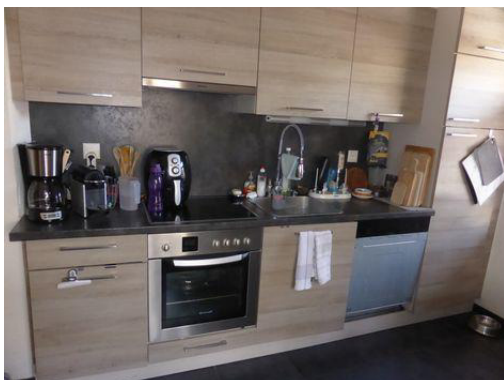
Rez-de-chaussée



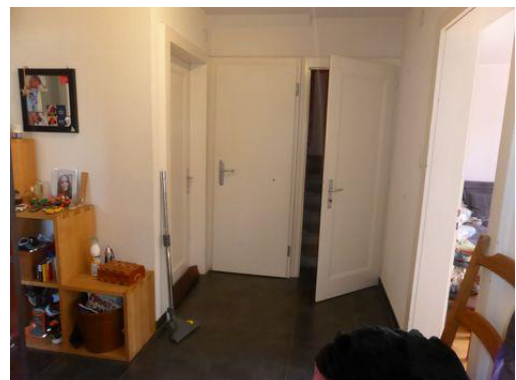
Entrée



Cuisine avec coin à manger



Cuisine équipée



Dégagement



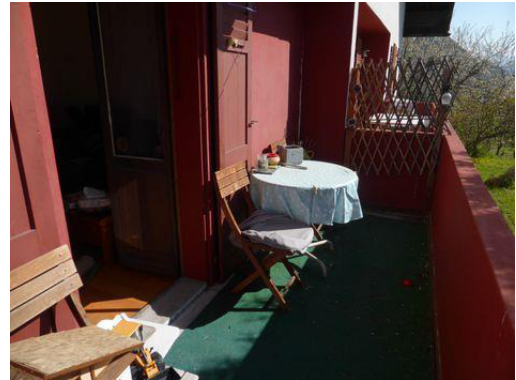
Chambre



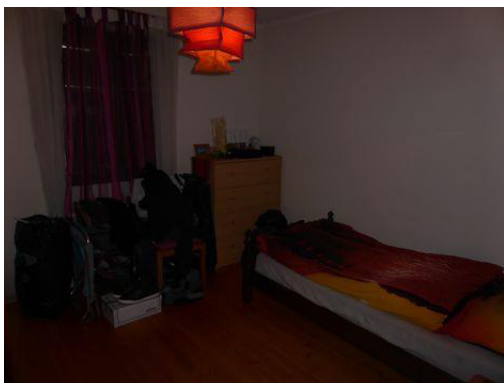
Salle de bains



Salon



Balcon



Chambre

Combles



Dégagement | Galetas



Galetas

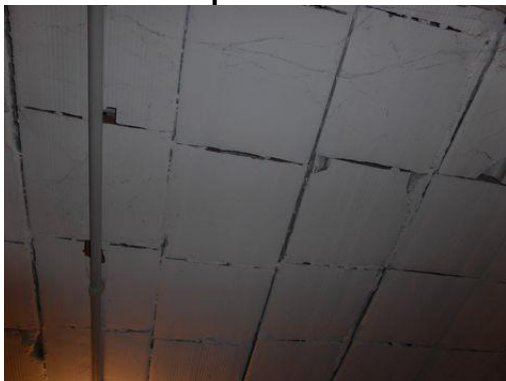


Chambre



Chambre

Eléments techniques



Hourdis terre cuite



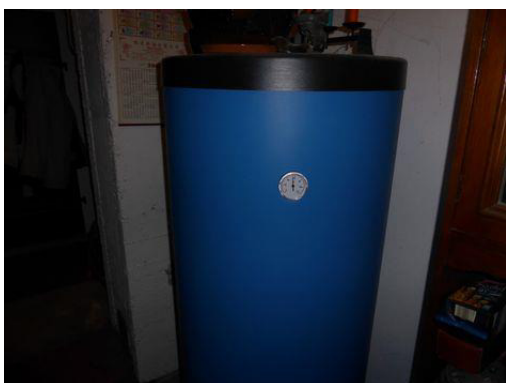
Mur de façade en maçonnerie



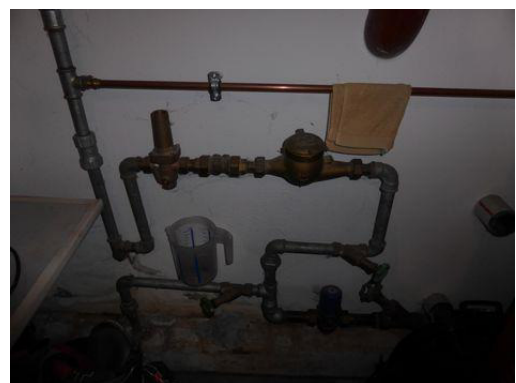
Emplacement chaudière (voir remarque point 8.10)



Cuves à mazout (voir remarque point 8.10)



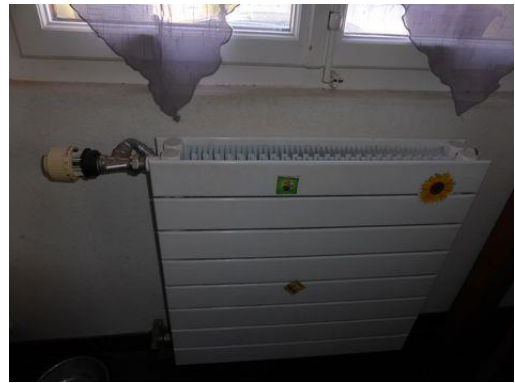
Boiler électrique (300L) (2010)



Compteur d'eau



Tableau électrique secondaire



Radiateur avec vanne thermostatique



Porte anti-feu | Accès sous-sol



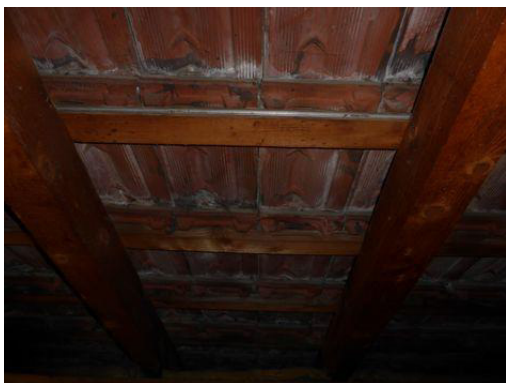
Fenêtre bois | Vitrage simple



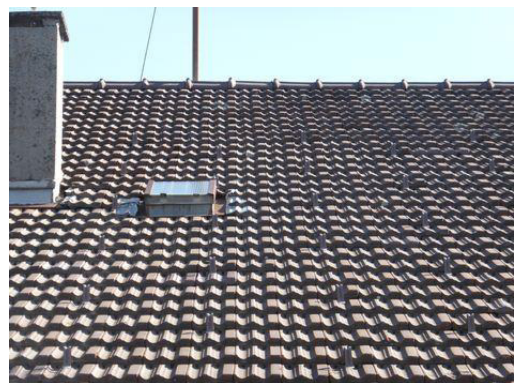
Volets bois



Équipement pour raccordement eau
Galetas



Toiture non isolée/étanche



Couverture en tuiles mécaniques



Ferblanterie en cuivre

8.10 Qualité de construction, état général et échancier des travaux

Il ne nous est pas demandé d'établir un descriptif détaillé de l'état du bâtiment. Nous développons toutefois ci-après un récapitulatif sommaire sur la qualité de construction et l'état général du bien.

Gros-œuvre en maçonnerie, dalles à hourdis terre cuite ou solivage, charpente à deux pans, non isolée en bois, couverture en tuiles mécaniques, ferblanterie en cuivre. Revêtements des sols brut, carrelage, parquet ou moquette. Parois en crépi, lambris ou plâtre lissé. Plafonds en hourdis apparents, plâtre lissé ou bois. Fenêtres en bois avec vitrage double sans isolation ou vitrage simple, volets bois. Chauffage au mazout avec distribution par radiateurs avec vanne thermostatique.

Suite à notre visite, nous soulignons également avoir constaté des défauts techniques importants dont l'intervention et leur remise en état sont considérées comme nécessaire à court terme. Ces derniers sont explicités ci-après et retenus en déduction de la valeur vénale à titre de travaux urgents :

- L'enveloppe du bâtiment est d'origine et présente un déficit très important en matière d'étanchéité et d'isolation thermique. En effet, la toiture n'est pas isolée et la quasi-totalité des fenêtres ne sont plus étanches et ne répondent plus à leur fonction en matière d'isolation thermique et phonique. Il est également précisé, selon les dires de la locataire Mme Delfleur, qu'en cas de forte intempérie, de l'eau s'infiltrer sur le seuil par la porte d'entrée. Considérant l'importance d'un assainissement de la problématique précitée, **nous retenons une provision à cet égard à hauteur de 18'000 CHF. Dite provision tient en compte du remplacement de toutes les fenêtres ainsi que de la porte d'entrée. Les autres éléments mentionnés sont pris en considération au travers de la vétusté déterminée sous point 9.2.**
- Selon les informations en notre possession, lors du remplacement de la chaudière à mazout datant d'environ 4-5 ans, le propriétaire n'a pas investi dans une nouvelle chaudière. De ce fait, le système de chauffage de l'objet du présent mandat a, par défaut, été raccordé à la chaudière à mazout du logement voisin (part de copropriété n° 10985-1). En contrepartie, la chaudière du voisin a été branchée sur les cuves à mazout de l'objet nous concernant. Dans le cas d'espèce et afin de réguler cette particularité, **nous retenons une provision à cet égard à hauteur de 40'000 CHF. Dite provision tient compte de l'achat d'un système de production de chaleur (recommandation faite pour une énergie renouvelable) ainsi que du raccordement en bonne et due forme des deux systèmes de chauffage.**

Nous ne pouvons pas nous prononcer sur l'étendue des éventuels travaux de remise en conformité ainsi que leurs coûts exacts. Une analyse par un spécialiste est recommandée afin qu'il établisse les mesures propres à l'assainissement des problématiques précitées. Notre calcul tient compte uniquement d'une provision et nous émettons une réserve à cet égard.

Nous précisons également que l'état général de l'immeuble peut être qualifié de « moyen à mauvais ». En effet, nous relevons une importante carence d'entretien courant ainsi qu'un degré de vétusté/d'obsolescence des équipements et de la structure du bâtiment. Nous recommandons par ailleurs d'entreprendre les démarches nécessaires afin d'isoler la toiture ceci pour éviter des pertes énergétiques importantes.

Remarques :

- L'enveloppe du bâtiment est d'origine et ne correspond pas aux normes actuelles en matière d'isolation thermique.
- La conception du bâtiment présente des défauts en matière d'isolation phonique.
- Les défauts techniques sont importants car, faute de procéder aux interventions adéquates, leurs incidences financières vont souvent prendre de l'amplitude dans le temps.

Observation :

- En cas de vente un contrôle OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension) devra être effectué pour autant que le dernier contrôle ait été effectué il y a plus de 5 ans. À cet égard, nous précisons, à toutes fins utiles, que le tableau électrique secondaire se trouve dans le sous-sol du bien analysé dans le présent mandat. Le tableau électrique principal se trouve, quant à lui, dans le sous-sol du logement voisin.

8.11 Droits réels

Type	Description
<u>Parcelle de base n° 10985</u>	
Mention	Non assujetti à la LDFR (art. 86 al. 1 let. B LDFR) <i>*Voir remarque ci-après.</i>
Servitudes	Passage pour tous véhicules en droit (à charge des B-F n° 16239 et n° 16240) <i>Inscription considérée comme sans impact sur la valeur.</i>
Annotation et charge foncière	Aucune
<u>Part de copropriété n° 10985-2</u>	
Annotation	Saisies <i>Inscriptions sans incidence considérant le cadre du mandat</i>
Mention, servitude et charge foncière	Aucune

Remarque LDFR : la parcelle de base bénéficie d'une mention de non assujettissement à la Loi sur le droit foncier rural (LDFR) ce qui signifie que dite loi ne s'applique pas. Par conséquent, la vente et la détermination de la valeur du bien-fonds ne sont conditionnées à aucune mesure restrictive. Les prescriptions en matière de transformation/rénovation/agrandissement du bâtiment demeurent toutefois de plein droit et sont régies par le Canton du Valais ceci compte tenu de l'implantation du bien-fonds hors zone à bâtir.

9 Estimation

9.1 Méthodologie de l'expertise

Nous précisons en préambule que le logement est actuellement loué à 2'200 CHF hors charges et ce depuis 13 ans. Cependant, considérant la typologie de l'objet, ses caractéristiques ainsi que la micro-situation, nous admettons que c'est la valeur intrinsèque qui est prise en compte pour la détermination de la valeur vénale, la valeur de rendement ne nous paraît pas pertinente dans le cas d'espèce.

La vétusté actuelle du bâtiment est déterminée par le biais du calcul de l'âge économique du bâtiment et d'observations issues d'études relatives au vieillissement des immeubles.

9.2 Calcul de la vétusté par l'âge économique estimé

Pour déterminer la valeur intrinsèque, nous déterminons le taux de vétusté de l'immeuble sur la base du constat effectué lors de notre visite.

Par âge économique, on entend l'âge moyen de la construction compte tenu de la diminution de sa valeur suite à l'usure, aux dommages dus au vieillissement, à l'obsolescence des aménagements et compte tenu du rajeunissement suite à des rénovations, des assainissements ou des modifications de la construction.

L'âge estimé correspond à l'âge moyen des différents éléments de chaque groupe de construction décrits ci-dessous. L'âge économique moyen du bâtiment est quant à lui calculé en divisant le total des points obtenus par l'addition des facteurs de pondération, qui dépendent et sont ajustés en fonction du type de bâtiment (par exemple, une pondération de 4 signifie que ce groupe vieillit 4 fois plus vite qu'un groupe pondéré à 1).

L'âge économique des différents groupes a été établi suite à notre visite et selon notre appréciation de l'âge moyen des différents groupes.

Groupe	Age moyen du groupe (en années)	Pondération (vitesse de vieillissement)	Total (âge moyen x pondération)
Gros-œuvre 1	68	1	68
Gros-œuvre 2	68	2	136
Aménagements	40	3	120
Installations	20	4	80
		10	404
Age économique moyen (total divisé par la pondération)			40 ans

Définition des groupes de construction :

Gros-œuvre 1	Structure de base et structure porteuse, façades, parois, dalles et constructions dans le toit, escaliers, éléments en pierre naturelle ou artificielle.
Gros-œuvre 2	Fenêtres, portes extérieures, portails, parois de verre, ferblanterie, couverture, isolations (thermique et phonique, étanchéité, protection contre le feu).
Aménagements	Plâtrerie, menuiserie, revêtements de sol, parois et plafonds, carrelage, peinture.
Installations	Installations électriques, installations de chauffage, de ventilation et de climatisation, installations et appareils sanitaires, agencements de cuisine, installations de transport.

Ci-dessous sont présentés les taux de vétusté calculés selon les courbes de Ross (bon état, mauvais état). Ces différentes appréciations dépendent de la durée de vie théorique de la construction, de la qualité des matériaux observés et de la vitesse de vieillissement qui peut y être associée.

Courbe de dévalorisation	Vétusté (%)	Durée de vie (ans)	Vétusté annuelle
Bon état	28.36%	100	0.702%
Mauvais état	40.40%	100	1.000%
La vétusté retenue s'élève à	38.00%	soit par année	0.941%

9.3 Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque est prise en compte pour la détermination de la valeur vénale. Elle est également établie en vue de déterminer la vétusté théorique et les travaux de rénovation qui devraient en découler.

La part de la valeur intrinsèque qui correspond au terrain est calculée sur la base d'une incidence foncière. Elle indique la proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur intrinsèque totale. Elle est déterminée et admise en fonction de la micro-situation de la parcelle et de la typologie de bâtiment (villa, immeuble de rendement, halle commerciale, etc.) qui y est (ou qui peut y être) construit.

Dans le cas présent, considérant que l'objet du présent mandat porte sur une part de copropriété d'un demi, les quantitatifs développés ci-après sont retenus par moitié ceci afin de ne déterminer que la valeur vénale de la part de copropriété. Nous soulignons que ce postulat est conditionné à la mise en œuvre des démarches recommandées sous point 2.

Par ailleurs, compte tenu des zones d'affectations dans lesquelles sis le bâtiment, de la nature du terrain, du bâti existant ainsi de la mention de non-assujettissement LDFR, le terrain est divisé en une surface utile à la construction de 457 m² (correspondant aux limites parcellaires au Nord et à l'Ouest, la moitié du bâtiment à l'Est et à l'extrémité du jardin au Nord) et une surface d'agrément d'environ 214.50 m² correspondant au solde la parcelle, respectivement aux vignes à l'extrémité Nord.

Les éléments pris en considération sont les suivants :

Terrain	selon incidence foncière admise pour cet emplacement
Volume	selon calcul de l'expert
Coût de construction	valeur à neuf en regard de la typologie, de la qualité et du volume
Vétusté	selon point 9.2
Aménagements extérieurs	aménagements effectués sur la surface non-bâtie, déduits de leur vétusté
Frais secondaires	en % du coût de construction

Les volumes et les coûts de construction se répartissent de la manière suivante :

Surface terrain	671.50 m ² répartie comme suit : - 457 m ² à titre de surface utile - 214.50 m ² à titre de surface d'agrément
Emprise au sol	78.00 m ²
Incidence foncière	admise à 23% (arrondie) Remarque : conformément au point 8, l'incidence foncière retenue tient compte de la difficulté, en l'état, de pouvoir stationner sur le bien-fonds.
Volume du bâtiment	Env. 504 m ³
Coût de construction	875 CHF/m ³
Vétusté	admise à 0.941%/an, soit 38% selon le calcul effectué ci-dessus
Aménagements extérieurs	admis à 150 CHF/m ² sur les revêtements en dur (env. 87.50 m ²), à 30 CHF/m ² sur les surfaces vertes (env. 291.50 m ²) Remarque : aucun aménagement n'est retenu pour la surface relative à la vigne. Cette dernière est approchée ci-après à titre de surface d'agrément. Par ailleurs, le cabanon de jardin n'est pas valorisé étant donné qu'il a été aménagé par les locataires.
Vétusté	admise à 20%
Frais secondaires	5% du coût de construction
Vétusté	admise à 20%
Surface d'agrément	pris en considération à hauteur de 15 CHF/m ² compte tenu de la nature du terrain (vignes) et de la zone d'affectation (zone viticole protégée)
Travaux urgents	admis conformément aux points 2 et 8.10

Le détail du calcul est le suivant :

	m ² /m ³	CHF m ² /m ³	Coût à neuf	%	Vétusté en %	Vétusté en CHF	Valeur intrinsèque
Terrain	457	320	146 240	23.2%			146 240
Bâtiment	504	875	441 000	69.8%	38.00%	-167 580	273 420
Aménagements extérieurs	594	38	22 410	3.5%	20.00%	-4 482	17 928
Frais secondaires			22 050	3.5%	20.00%	-4 410	17 640
			631 700	100.0%		-176 472	455 228
			Surface d'agrément		215	15	3 218
			Travaux urgents de				-60 000
						Valeur intrinsèque	398 445

Soit une valeur intrinsèque à ce jour arrondie de **400'000 CHF**, soit 3'409 CHF/m².

10 Valeur vénale

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel.

La valeur retenue correspond donc à la valeur intrinsèque, soit :

400'000 CHF

Il est toutefois admissible que la valeur retenue puisse faire l'objet de négociations à hauteur de +/- 5% selon que l'on soit en position de vendeur ou d'acheteur.

11 Valeur de liquidation

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. Dans le cas d'espèce, s'agissant d'une vente forcée, il est admis qu'un abattement dit de liquidation soit pris en compte afin de déterminer la valeur cible pertinente pour le jour des enchères. Un abattement de 10% est pris en considération, ceci compte tenu du segment dans lequel se trouve ce bien-fonds (habitation). Le prix arrondi ainsi retenu est de

360'000 CHF

(400'000 CHF - 10%).

Remarque : considérant le préambule sous point 2, respectivement la qualité de l'ensemble, nous ne retenons pas d'abattement supplémentaire et ce, bien que l'objet de la vente aux enchères porte sur une part de copropriété.

12 Etude comparative

Considérant la spécificité de l'objet du présent mandat, nous précisons que nous n'avons pas pu identifier de comparables probants sur le marché local actuel et sommes, dès lors, dans l'incapacité de présenter une étude comparative.

13 Validité de l'estimation et réserves

- La valeur correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation et en considération des conditions qui prévalent à cet instant.
- La validité de cette expertise est de 12 mois, ceci sous réserve d'évolutions économiques ou légales majeures.
- La présente expertise ne prend pas en considération les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (p.ex. suspension de la couverture d'assurance incendie due au non-paiement de la prime, contentieux avec des locataires, ...).
- La valeur est établie hors déduction des droits de mutation.
- La valeur est établie hors prise en compte d'une éventuelle charge fiscale latente (impôts ordinaires, impôts sur les gains immobiliers, TVA).
- La valeur est établie hors prise en compte de travaux préparatoires spéciaux et/ou de types de fondations spécifiques en lien avec d'éventuelles problématiques liées à la nature géologique du terrain.
- La présente estimation a été élaborée à partir des documents et informations tels que communiqués par le mandant et/ou à partir des éléments tels que recueillis auprès de diverses instances privées ou officielles.
- L'expert présume que toutes ces données sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline partant toute responsabilité pour les erreurs, susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente estimation qu'elles pourraient contenir.
- Les auteurs de cette estimation immobilière excluent par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.
- Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant ci-dessus désigné. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'expert.

Martigny, le 16 mai 2023



Yves Cachemaille | RICS Registered Valuer
Senior Director | Head of Valuation and Advisory



Danick Yerly
Consultant | Expert breveté | Membre Expert CEI

13.1 Disclaimer légal

Le présent rapport d'évaluation (ci-après : le "Rapport") a été préparé par CBRE (Geneva) SA (ci-après : "CBRE") exclusivement pour l'Office des Poursuites des districts Sion-Hérens-Conthey, représenté par M. Pascal Walker, collaborateur spécialisé (le "Client"). Le Rapport est confidentiel. CBRE a fourni ce Rapport étant entendu qu'il ne sera utilisé que par le Client et qu'aucune autre personne n'a le droit de s'y fier, à moins que CBRE n'y ait expressément consenti par écrit. Lorsque CBRE a expressément convenu qu'une personne autre que le Client peut se fier au Rapport, CBRE n'a pas plus de responsabilité envers toute partie se référant à ce Rapport qu'elle n'en aurait eu si cette partie avait été désignée comme client conjoint en vertu des termes d'engagement.

La responsabilité globale maximale de CBRE envers toutes les parties, quelle qu'en soit la cause, qu'elle soit contractuelle, délictuelle, par négligence ou autre, ne doit pas dépasser le montant le plus faible entre :

20 % de la valeur du bien visé par l'instruction à la date d'évaluation ; ou
CHF 2 millions ; et

CBRE n'est pas responsable des pertes ou dommages indirects, spécifiques ou consécutifs, quelle qu'en soit la cause, qu'ils soient contractuels, délictuels, par négligence ou autres, découlant du présent Rapport ou en rapport avec celui-ci. Rien dans le présent Rapport n'exclut la responsabilité qui ne peut être exclue par la loi.

Expert	La propriété a été évaluée par des experts qualifiés qui ont respecté le Manuel d'Expertise et d'Evaluation, publié par l'Institution Royale des Chartered Surveyors (RICS-Red Book).
Indépendance	Les frais totaux, y compris les frais pour cette mission, reçus par CBRE (Geneva) SA (ou d'autres sociétés faisant partie du même groupe de sociétés en Suisse) par le destinataire (ou d'autres sociétés faisant partie du même groupe de sociétés) représentent moins de 5,0% du total des recettes suisses.
Disclosure	Le principal signataire de ce Rapport n'a pas été de manière permanente signataire pour des évaluations réalisées pour le même Client, et dans le même but que le présent Rapport. CBRE (Geneva) SA ne réalise pas de manière permanente d'évaluations pour le destinataire de ce Rapport.
Conflits d'intérêt	Nous confirmons que nous n'avons aucun lien avec la propriété et que les copies de nos vérifications portant sur les conflits d'intérêt sont disponibles dans nos documents de travail.
Confidentialité	Ce Rapport est destiné à l'usage exclusif du Client. Par conséquent aucune responsabilité envers des tiers ne sera acceptée pour la totalité ou une partie du contenu.
Publication	Le présent Rapport, en totalité ou en partie, ne doit être ni copié, ni reproduit, ni distribué ou rendu accessible à des tiers à quelque moment que ce soit sans l'accord écrit préalable de CBRE (Geneva) SA.

Annexes

Extrait du registre foncier Bien-fonds Ayent / 10985

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6082 Ayent
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	10985
Forme de registre foncier	Introduction RFF en cours
E-GRID	CH 90253 03552 47
Surface	1'343 m ² , mensuration fédérale
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	44
Part de surface grevée	
Nom local	Plan Signèse
Couverture du sol	Bâtiment(s), 156 m ² * autre revêtement dur, 27 m ² * jardin, 619 m ² * route, chemin, 148 m ² * vigne, 393 m ²
Bâtiments/Constructions	* habitation, No. bâtiment: 3706, 156 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants.	Aucun(e)
Taxes bâtiments	
Taxes bien-fonds	

Propriété

COP Ayent/10985-1 à 1/2
COP Ayent/10985-2 à 1/2

Mentions

30.07.2004 39813

Non assujetti à la LDFR (art. 86 al. 1 let. b LDFR) v.PJ
/ LDFR 494/2004 ID.2017/002588

Servitudes

05.11.1956 6971

(D) Passage pour tous véhicules v.PJ / Not. 102
ID.2018/000196
à charge de B-F Ayent/16239
à charge de B-F Ayent/16240

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Explications :

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge, D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:
Numéro de radiation:
Structure détaillée de la propriété:
ID des autres droits:
ID des gages immobiliers:
Tous les titres de droit:
Extrait détaillé des autres droits:
Extrait détaillé des gages immobiliers:

Non affiché
Non affiché
Non affiché
Affiché
Affiché
Affiché
Affiché
Affiché

Extrait du registre foncier Bien-fonds Ayent / 10985

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6082 Ayent
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	10985
Forme de registre foncier	Introduction RFF en cours
E-GRID	CH 90253 03552 47
Surface	1'343 m ² , mensuration fédérale
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	44
Part de surface grevée	
Nom local	Plan Signèse
Couverture du sol	Bâtiment(s), 156 m ² * autre revêtement dur, 27 m ² * jardin, 619 m ² * route, chemin, 148 m ² * vigne, 393 m ²
Bâtiments/Constructions	* habitation, No. bâtiment: 3706, 156 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	
Taxes bien-fonds	

Propriété

COP Ayent/10985-1 à 1/2
COP Ayent/10985-2 à 1/2

Mentions

30.07.2004 39813 Non assujetti à la LDFR (art. 86 al. 1 let. b LDFR) v.PJ
/ LDFR 494/2004 ID.2017/002588

Servitudes

05.11.1956 6971 (D) Passage pour tous véhicules v.PJ / Not. 102
ID.2018/000196
à charge de B-F Ayent/16239
à charge de B-F Ayent/16240

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)
Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

Extrait du registre foncier Part de copropriété Ayent / 10985-2

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6082 Ayent
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	10985-2
Forme de registre foncier	Introduction RFF en cours
E-GRID	CH 43524 23077 97
Immeuble de base	B-F Ayent/10985
Quote-part	1/2
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	
Taxes bien-fonds	

Propriété

Propriété individuelle	
Savioz Thierry Michel, 05.01.1975 de Gabriel,	03.12.2018 2018/9739/0 Partage successoral

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

02.11.2021 2021/9387/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ Ptes Nos 10052949-10052950 etc, Fr.81'500.00 ID.2021/006216 en faveur de Office des poursuites et faillites du district d'Hérens, Vex
26.01.2022 2022/696/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Série No 3 + accessoires légaux, Fr.2'400.00 ID.2022/000453 en faveur de Office des poursuites et faillites du district d'Hérens, Vex
28.02.2022 2022/1683/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Série No 4 + accessoires légaux, Fr.2'800.00 ID.2022/001499 en faveur de Office des poursuites et faillites du district d'Hérens, Vex
28.03.2022 2022/2700/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Série No 4 + accessoires légaux, Fr.18'500.00 ID.2022/002019 en faveur de Office des poursuites et faillites du district d'Hérens, Vex
16.05.2022 2022/4359/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Ptes Nos 10055510-10055511-10055512 / + accessoires légaux, Fr.2'700.00 ID.2022/002689 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
04.08.2022 2022/6868/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Série No 7 / + accessoires légaux, Fr.2'200.00 ID.2022/003438 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
08.03.2023 2023/1878/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Série no 8, Fr.23'600.00 ID.2023/001018 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey

Droits de gage immobilier

01.09.2009 45631	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 150'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2018/000125, Droit de gage individuel	24.05.2018 2018/4159/0 Report / Intro MC 03.12.2018 2018/9739/0 Reprise de dettes
27.07.2010 46648	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 40'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2018/000126, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	24.05.2018 2018/4158/0 Report / Intro MC 03.12.2018 2018/9739/0 Reprise de dettes

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

RAPPORT DE TAXATION

Objet Parcelle N° 10969
Plan Signèse
1966 Ayent

Propriétaire M. Savioz Thierry Michel.

BASES DE TAXATION

1. TERRAIN

1.1 Parcelles

Commune : Ayent
Lieu dit : Plan Signèse.
Numéro de parcelle : 10969 Surface : 222 m2
Vigne.

2.2 Règlement de construction

Zone : Zone d'affectation différée.
Zone à risque de protection archéologique.

3. Valeur actuelle

Vigne au bord de route communale.

Terrain	Valeur vigne	222 m2	à 40.00	CHF	8'880.00
---------	--------------	--------	---------	-----	----------

Valeur taxée **CHF 8'880.00**

. Le soussigné réfute toute responsabilité en cas d'utilisation non conforme de cette estimation.

Ayent, le 14 avril 2023

Jeannot Bétrisey



RAPPORT DE TAXATION

Objet Parcelle N° 10976
Plan Signèse
1966 Ayent

Propriétaire M. Savioz Thierry Michel.

BASES DE TAXATION

1. TERRAIN

1.1 Parcelles

Commune : Ayent
Lieu dit : Plan Signèse.
Numéro de parcelle : 10976
Surface : 17 m2
Route chemin 16 m2
Vigne. 1 m2

2.2 Règlement de construction

Zone : Zone d'affectation différée.
Zone à risque de protection archéologique.

3. Valeur actuelle

Vigne au bord de route communale.

Terrain	Valeur	17 m2	à 40.00	CHF	680.00
---------	--------	-------	---------	-----	--------

Valeur taxée **CHF 680.00**

. Le soussigné réfute toute responsabilité en cas d'utilisation non conforme de cette estimation.

Ayent, le 14 avril 2023

Jeannot Bétrisey



RAPPORT DE TAXATION

Objet Parcelle N° 16207
Plan Signèse
1966 Ayent

Propriétaire M. Savioz Thierry Michel.

BASES DE TAXATION

1. TERRAIN

1.1 Parcelles

Commune : Ayent
Lieu dit : Plan Signèse.
Numéro de parcelle : 16207 Surface : 3 m2
Route chemin 2 m2
Vigne 1 m2

2.2 Règlement de construction

Zone : Zone d'affectation différée.
Zone à risque de protection archéologique.

3. Valeur actuelle

Vigne au bord de route communale.

Terrain	Valeur	3 m2	à 40.00	CHF	120.00
---------	--------	------	---------	-----	--------

Valeur taxée				CHF	120.00
---------------------	--	--	--	------------	---------------

. Le soussigné réfute toute responsabilité en cas d'utilisation non conforme de cette estimation.

Ayent, le 14 avril 2023

Jeannot Bétrisey



Jeannot Bétrisey
Rte du Champ de la Grange 22
1966 Ayent
Taxateur officiel commune d'Ayent

Tel. 027 3981913
Natel 079 4614094
E-mail jeannotbetrisey@netplus.ch

RAPPORT DE TAXATION

Objet Parcelle N° 8192
Les Frisses
1966 Ayent

Propriétaire M. Savioz Thierry Michel.

BASES DE TAXATION

1. TERRAIN

1.1 Parcelles

Commune : Ayent

Lieu dit : Les Frisses

Numéro de parcelle : 8192 Surface : 467 m2
vigne

2.2 Règlement de construction

Zone : Zone agricole

3. Valeur actuelle

Vigne au bord de route communale.

Terrain	Valeur vigne	467 m2	à 13.00	CHF	6'071.00
---------	--------------	--------	---------	-----	----------

Valeur taxée **CHF 6'071.00**

. Le soussigné réfute toute responsabilité en cas d'utilisation non conforme de cette estimation.

Ayent, le 14 avril 2023

Jeannot Bétrisey



RAPPORT DE TAXATION

Objet Parcelle N° 16240
Plan Signèse
1966 Ayent

Propriétaire M. Savioz Thierry Michel. Quote part 1/3

BASES DE TAXATION

1. TERRAIN

1.1 Parcelles

Commune : Ayent
Lieu dit : Plan Signèse.
Numéro de parcelle : 16240 Surface : 123 m2
Jardin 8 m2
Route chemin 115 m2

2.2 Règlement de construction

Zone : Zone d'affectation différée.
Zone à risque de protection archéologique.

3. Valeur actuelle

Vigne au bord de route communale.

Terrain	Valeur	123 – 1/3 = 41m2	à	40.00	CHF	1'640.00
---------	--------	------------------	---	-------	-----	----------

Valeur taxée **CHF 1'640.00**

. Le soussigné réfute toute responsabilité en cas d'utilisation non conforme de cette estimation.

Ayent, le 14 avril 2023

Jeannot Bétrisey



RAPPORT DE TAXATION

Objet Parcelle N° 16617
Plan Signèse
1966 Ayent

Propriétaire M. Savioz ThierryMichel. Quote part 1/2

BASES DE TAXATION

1. TERRAIN

1.1 Parcelles

Commune : Ayent

Lieu dit : Plan Signèse.

Numéro de parcelle : 16617 Surface : 279 m2
Vigne

2.2 Règlement de construction

Zone : Zone viticole protégée.
Zone à risque de protection archéologique.

3. Valeur actuelle

Vigne au bord de route communale.

Terrain Valeur $279 - 1/2 = 139.50$ m2 à 20.00 CHF 2'790.00

Valeur taxée **CHF 2'790.00**

. Le soussigné réfute toute responsabilité en cas d'utilisation non conforme de cette estimation.

Ayent, le 14 avril 2023

Jeannot Bétrisey

