

CABINET IMMOBILIER C.E.C. UDRY S.A.

EXPERTISE – EVALUATION – GERANCE – ADMINISTRATION

Rue de la Tour 3 B
Case postale 33
1870 MONTHEY
Tél. 024 471 97 77
CECimmobilier@netplus.ch

Dossier CEC 23'031

RAPPORT D'EVALUATION

MANDAT : Office des Faillites du Bas-Valais – CP 156 – 1870 Monthey
à l'attention de Mme Ch. PAPILLOUD, Préposée

Propriétaire : Société ERTC Sàrl, pour 1/2

Commune : VIONNAZ

Lieu-dit et adresse : "Fignars" / Route de la Jorette 1 – 1899 TORGON

Types de propriété : propriété DDP PPE Copropriété simple

PPE N° 54'342-1 : 1/2 de N° 54'342* : 6.7 ‰ du n° 2083 (folio n° 21) :

Désignation : sous-sol (= niv. -2) : **cave n° 53**
1^{er} étage : **studio avec balcon n° 172**

Servitude de place de parc intérieure "AC"/n°44 (PPE 54'297-23*) :
située au 2^{ème} sous-sol (dans garage collectif n° 2),
correspondant à 1.25 ‰ du n° 54'297
(* ces 2 lots de PPE sont économiquement indissociables)

Typologie : **appartement de 1,5 pièce** avec grand balcon sud, cave, casier
à skis, et servitude de **place de parc intérieure**

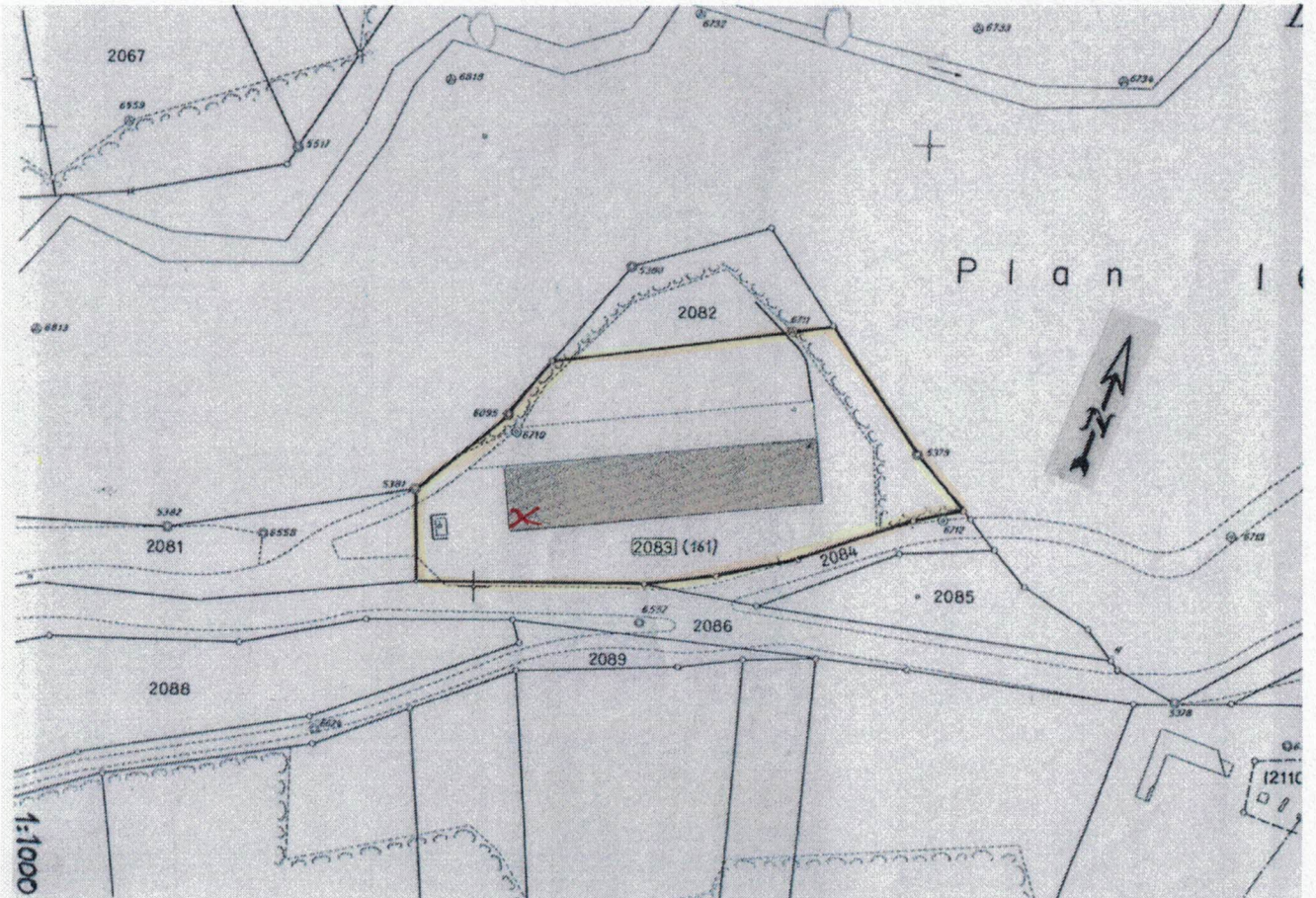
VALEUR DE REALISATION OF DES BIENS-FONDS PPE N°54'342-1+54'297-23-1 = Fr 39'500.--



Monthey, novembre 2023/b

Ce document est strictement réservé à l'évaluation et ne peut en aucun cas servir à un autre but.
Il est propriété exclusive du mandataire et ne peut être utilisé sans son accord.

CABINET D'EVALUATION
C.E.C. UDRY
EXPERT - CONSULTANT



1. DESCRIPTIF GENERAL

Genre d'objet	:	studio (appartement 1 ½ pièce) avec balcon au 1 ^{er} étage dans l'immeuble "Les Savounettes", entrée F
Parcelle de base	:	N° 2083, plan N° 21
Surface totale	:	m ² 4'937
Zone	:	chalets résidentiels avec plan de quartier
Situation	:	bonne
Ensoleillement	:	bon, exposition sud-ouest
Eloignement à pied	:	à 3 minutes de l'arrêt du bus et de l'épicerie, à 10 à pied du village
Raccordements	:	eau : oui gaz : non électricité : oui TT/TV câblée : oui canalisation EU : oui
Installations propres	:	néant
Servitudes, droits et charges	:	voir copie extrait RF
Accès	:	depuis route communale de la Jorette
Année de construction	:	1977-78
Etats d'entretien	:	<u>appartement</u> : normal, rénovation récente ; <u>Immeuble</u> : très bon, entretiens périodiques effectués L'appartement a été visité meublé. Le descriptif détaillé est donné à titre indicatif et n'engage pas la responsabilité de l'expert.

2. DESCRIPTIF DETAILLE (donné à titre indicatif)

2.1. Genre de construction	:	grand chalet résidentiel, type particulier à Torgon Station
Charpente	:	à deux pans
Couverture	:	Eternit avec crochets à neige (~2002)
Ferblanterie	:	garnitures, chéneaux et descentes en cuivre (~2002)
2.2. Finitions intérieures		
Menuiserie extérieure	:	fenêtres, portes-fenêtres en sapin laissé naturel/intér.peint, double vitrage stores alu à manivelle
Menuiserie intérieure	:	porte palière semi-phonique plaquée palissandre, portes intérieures avec cadres, faux cadres, embrasures stratifié, faces d'armoires stratifié blanc
Installation sanitaire	:	appareils blancs, série standard, pas de mitigeurs
Installation électrique	:	normale et complète, spots encastrés (plafond chambre), prise TT/TV
Chauffage	:	centrale de chauffage pour l'immeuble, avec eau chaude générale distribution par radiateurs muraux équipés de vannes thermostatiques,

- Cuisinette** : 3 éléments stratifié comprenant: évier inox, vitrocéram avec 2 zones de chauffe, pas de hotte de ventilation, réfrigérateur inférieur, 2 éléments suspendus, plan de travail stratifié noir, entre-meubles mélaminé noir. (! bar de service = mobilier)
- Revêtements sols** : carrelage
balcon : carrelage
- Revêtements murs** : crépi rustique
sanitaire : faïences jusqu'au plafond
- Plafonds** : petit rustique giclé, ou lames sapin peinte avec spots encastrés
poutres bois décoratives au séjour
- Fumisterie** : néant
- 2.3 Entretien appartement** : bon
- 2.4 Parking, garage ou place de parc** : place sur parking intérieur au 2ème sous-sol dans garage n° 2 (servitude inscrite et n° PPE séparé)
- 2.5. Travaux de remise en état** : appartement : néant, habitable en l'état
bâtiment : voir rapport et budget travaux de l'administrateur

3. DISTRIBUTION, LOYER, CHARGES, SURFACE

3.1. Distribution PPE n° 54'342 : studio n° 172 et cave n° 53

1^{er} Etage, entrée F : appartement 1.5 pièce comprenant :

entrée dans dégagement

1 cuisinette ouverte sur la séjour avec porte-fenêtre d'accès sur le balcon

1 chambre avec armoire intégrée (~ 7.50 m²)

1 salle de bains borgne avec lavabo, tablette, miroir, WC, baignoire

1 balcon de ~ 5 m²

Rez-de-chaussée : entrée immeuble, cage d'escaliers/ascenseur, et **casier à skis**

2^{ème} sous-sol 1 cave à claire-voies

servitude de place de parc intérieure sur place AC (n°44) dans garage n° 2

3.2. Location mensuelle : location à l'année supposée obtenable = Fr 500.--/mois, hors charges +
+ parc intérieur à Fr 80.--/mois

3.3. Charges annuelles : Fr 3'723.70 (2022-2023), et arriérés de charges = Fr 8'719.70 au 30.06.2023
Selon les renseignements obtenus auprès de l'administrateur : Mme Scherler Frasziska-Maria

3.4. Fonds de rénovation : N. C., à communiquer par l'administrateur

3.5 Surface : (mesures sur place) **surface pondérée admise : 35 m²**

Vide intérieur : 2m37

Entrée/dégagat 1.90 x 0.90 = 1.71

1.40 x 1.00 = 1.40

Séjour-cuisine 4.00 x 4.00 = 16.00

Chambre 3.00 x 2.56 = 7.68

Salle de bains 1.40 x 2.50 = 3.50

= 30.29 m²

Balcon : ½ x 4.80 x 1.80 =

4.32 m²

34.61 m²

ARRONDI A 35 M²

4. EVALUATION

METHODOLOGIE

L'expert s'est rendu sur place. Il a visité la construction et ses extérieurs. Son évaluation, qui se veut objective et claire prend en considération les facteurs suivants :

- Situation du bâtiment et son environnement
- Qualité et type de construction
- Etat d'entretien général du bâtiment
- Age et degré de vétusté
- Les investissements éventuels consentis depuis la construction
- Les investissements éventuels à prévoir à court terme
- Le fait qu'il s'agit d'une vente forcée

4.1. Valeur de rendement : donnée à titre indicatif

Compte tenu de la situation locale du marché immobilier, l'expert admet un prix de location réaliste obtainable à court terme de : loyer mensuel avec parc (hors charges) : Fr 580.--, soit revenu locatif annuel de Fr 6'960.--,

Taux de capitalisation admis pour ce type d'objet dans ce lieu : 6 %, soit

VALEUR DE RENDEMENT de : Fr 116'000.--

4.2. Valeur réelle : studio de 35 m2/PPE

Pour ce type d'objet en PPE, ce type de construction-rénovation et cette qualité de finitions, l'expert admet un prix en valeur à neuf de : Fr 5'000.--/m2
à déduire la vétusté moyenne admise de 58 % ./. Fr 2'900.--

Valeur réelle du bien-fonds : 35 m² x Fr 2'100.-- = Fr 73'500.--

Servitude de place de parc intérieure "AC" (PJ inscrite avec la PPE 54'342, et correspondant à la PPE n° 54'297-23, place "AC"/n° 44) = Fr 20'000.--

Valeur réelle de l'appartement avec place de parc "AC" PPE 54'297-23 Fr 93'500.--

VALEUR REELLE de la PPE N° 54'342 avec la PPE 54'297-23 (place de parc) = Fr 93'500.--

4.3. Valeur de réalisation :

Valeur réelle de l'appartement/pl.parc, moins un abattement de vente forcée : Fr 93'500.--
abattement de vente forcée : **admis 10 %** ./. Fr 9'350.--
abattement supplémentaire conjoncturel local : **admis 5 %** ./. Fr 4'675.--
à soustraire, pour arrondir ./. Fr 475.--

Valeur de réalisation de la PPE N° 54'342 avec 1 place de parc intérieure = Fr 79'000.--

VALEUR DE REALISATION OP DES PPE N° 54'342-1 + 54'297-23-1 :
soit ½ des PPE 54'342 et 54'297-23 = Fr 39'500.--

Proposition de l'expert :

VALEUR DE REALISATION OP 2 DES BIENS-FONDS :	
PPE N° 54'342-1 ET n° 54'297-23-1 =	Fr 39'500.--

Les valeurs proposées sont une libre interprétation/appréciation de l'expert. Elles tendent à s'approcher de la réalité actuelle du marché pour ce type d'objet, dans ce lieu.

- 4.4. Remarques particulières :** appartement habitable et relouable de suite, en résidence secondaire ou principale;
ces 2 lots de PPE sont économiquement indissociables
beaucoup d'appartements à vendre dans ces bâtiments "Toblerone" à Torgon

Monthey, le 21 novembre 2023/b

L'Expert - Consultant : B.-A. UDRY

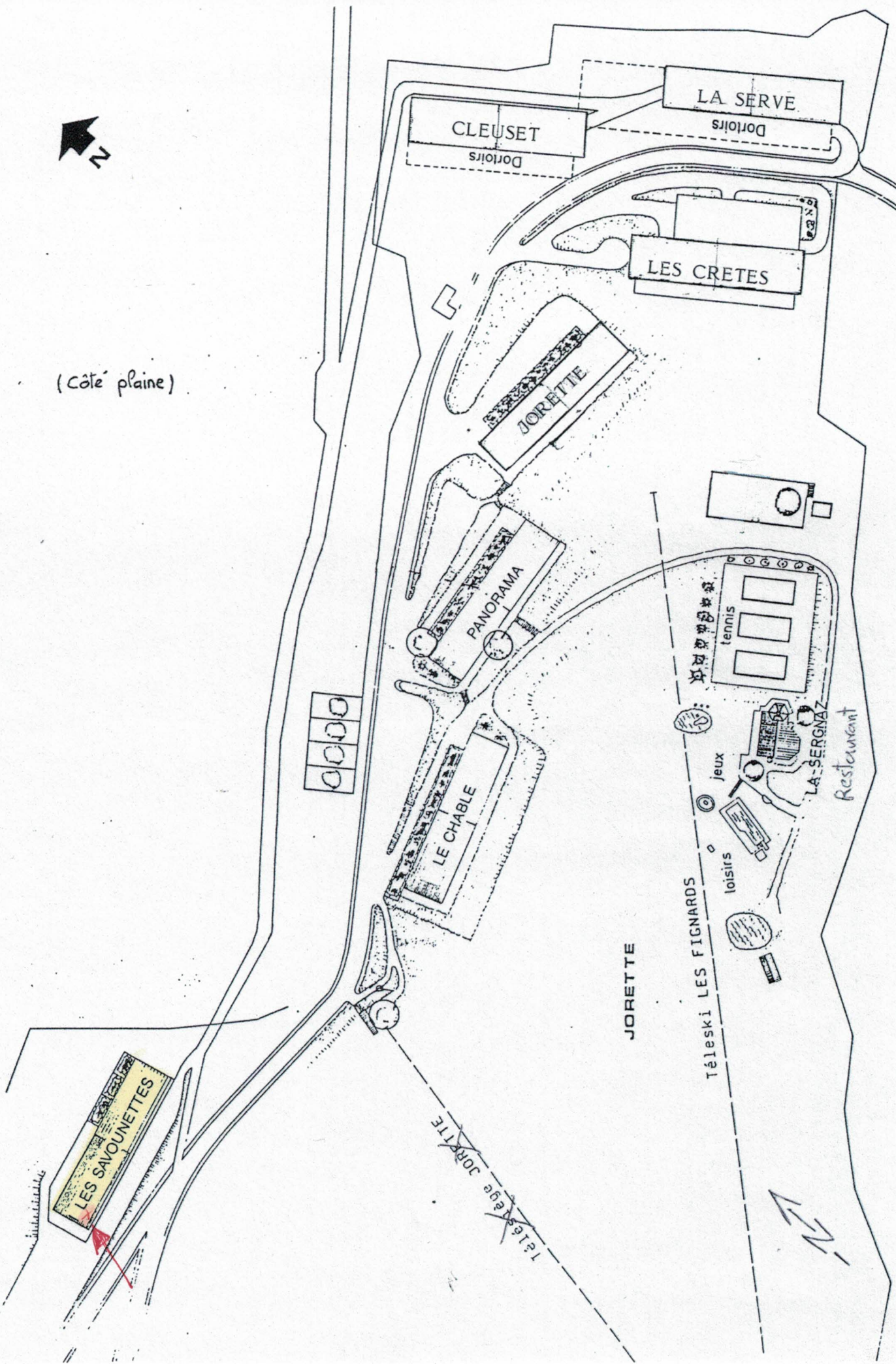
CABINET D'EVALUATION
C.E.C UDRY
EXPERT - CONSULTANT



BIEN-FONDS N° 54'342



(côté plaine)



JORETTE

Téléski LES FIGNARDS

jeux

loisirs

tennis

Restaurant

LA-SERGNAZ

CLEUSET

LA SERVE

Dortoirs

Dortoirs

LES CRETES

JORETTE

PANORAMA

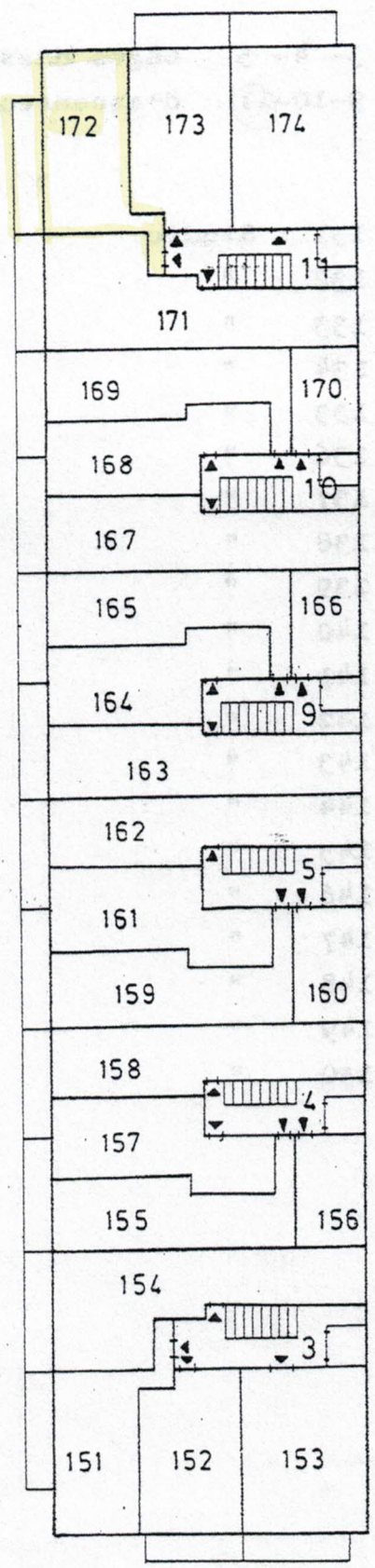
LE CHABLE

LES SAVOINETTES

Téléski JORETTE

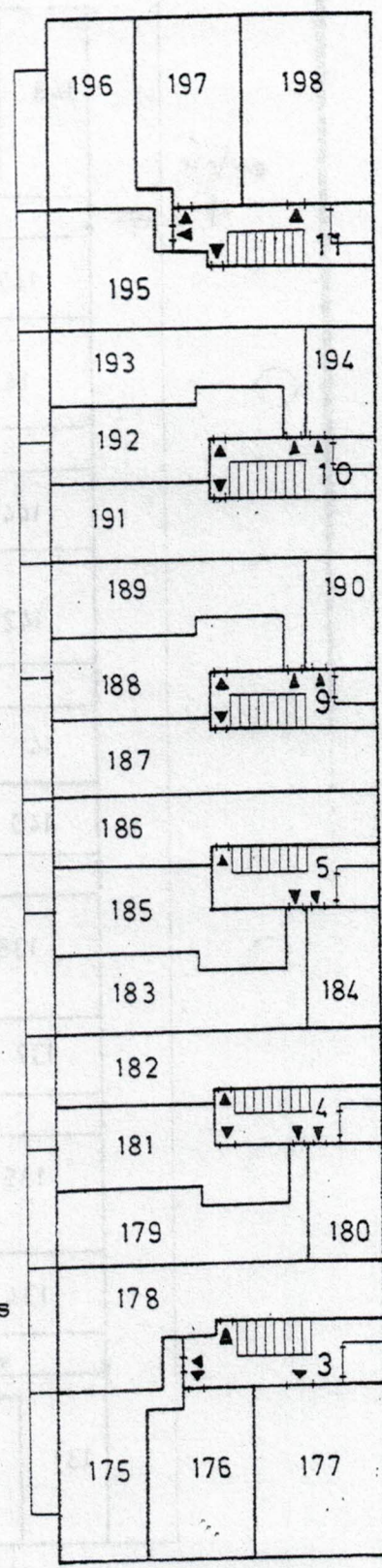
1er étage

2e étage



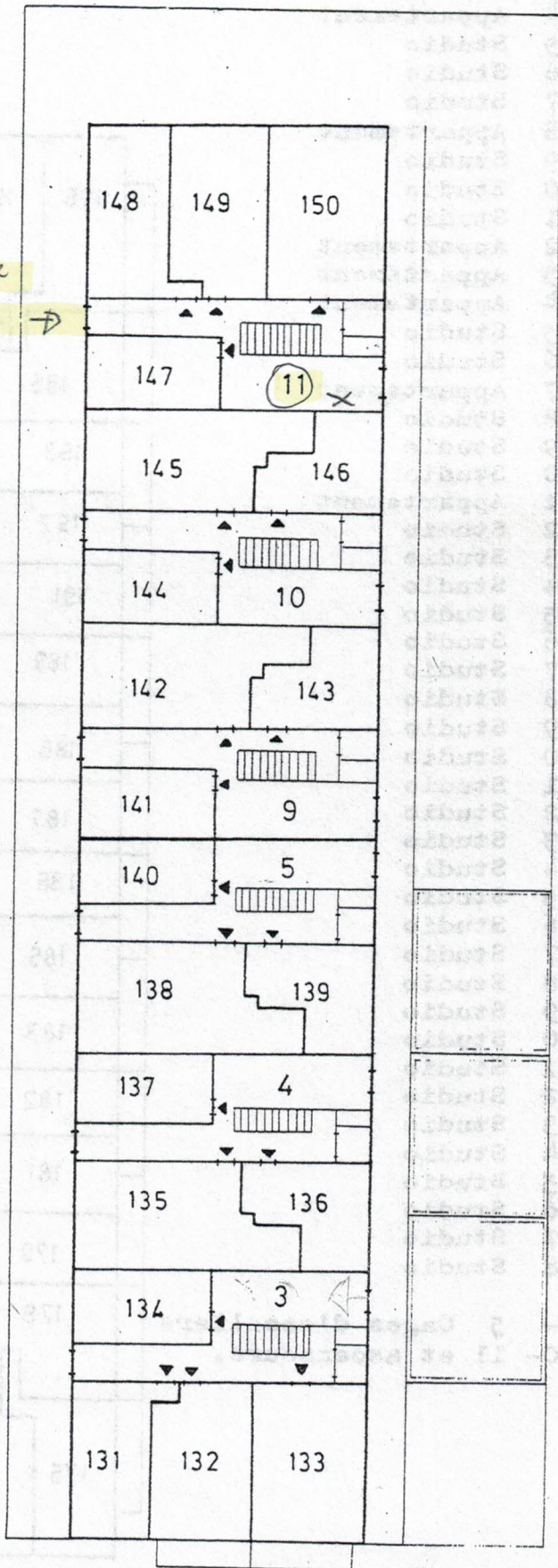
- 151 Studio
- 152 Studio
- 153 Studio
- 154 Appartement
- 155 Studio
- 156 Studio
- 157 Studio
- 158 Appartement
- 159 Studio
- 160 Studio
- 161 Studio
- 162 Appartement
- 163 Appartement
- 164 Appartement
- 165 Studio
- 166 Studio
- 167 Appartement
- 168 Studio
- 169 Studio
- 170 Studio
- 171 Appartement
- 172 Studio
- 173 Studio
- 174 Studio
- 175 Studio
- 176 Studio
- 177 Studio
- 178 Studio
- 179 Studio
- 180 Studio
- 181 Studio
- 182 Studio
- 183 Studio
- 184 Studio
- 185 Studio
- 186 Studio
- 187 Studio
- 188 Studio
- 189 Studio
- 190 Studio
- 191 Studio
- 192 Studio
- 193 Studio
- 194 Studio
- 195 Studio
- 196 Studio
- 197 Studio
- 198 Studio

3- 4- 5 Cages d'escaliers
 9- 10- 11 et ascenseurs.



rez-de-chaussée

entrée
F →



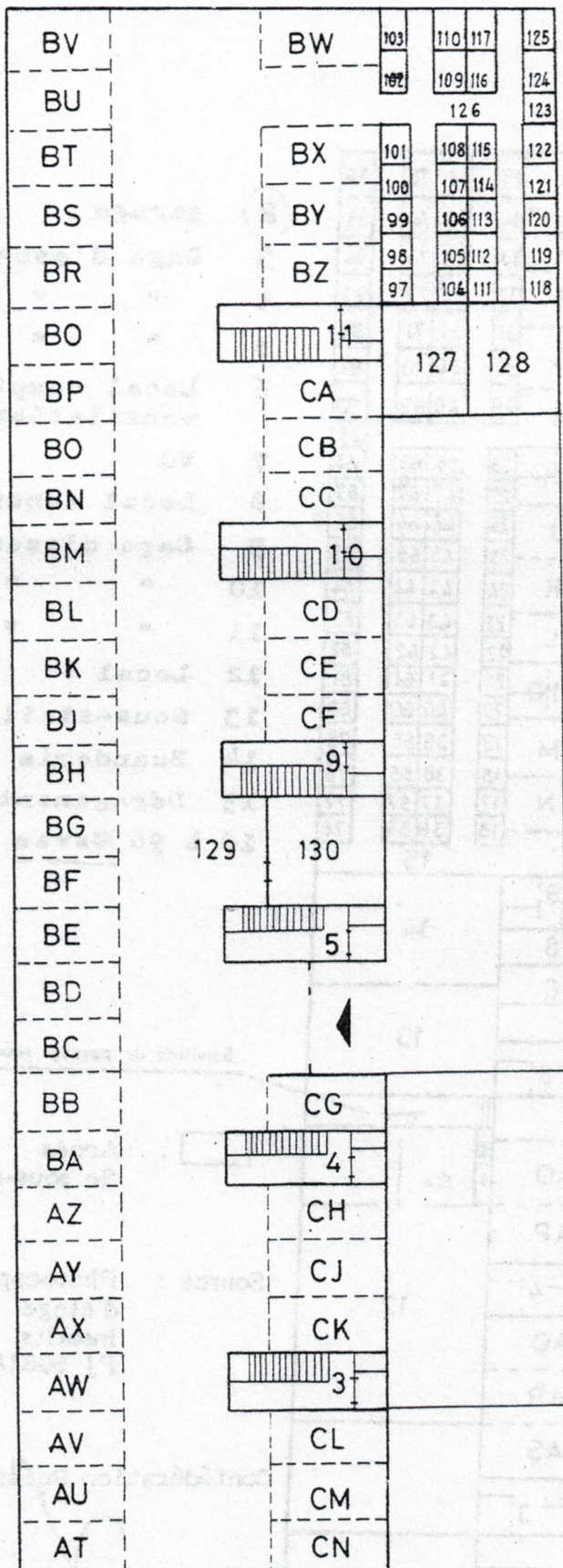
3- 4- 5 Cages d'escaliers et
9-10-11 d'ascenseurs

X et casiers
à skis

- 131 Studio
- 132 "
- 133 "
- 134 "
- 135 "
- 136 "
- 137 "
- 138 "
- 139 "
- 140 "
- 141 "
- 142 "
- 143 "
- 144 "
- 145 "
- 146 "
- 147 "
- 148 "
- 149 "
- 150 "

1er sous sol

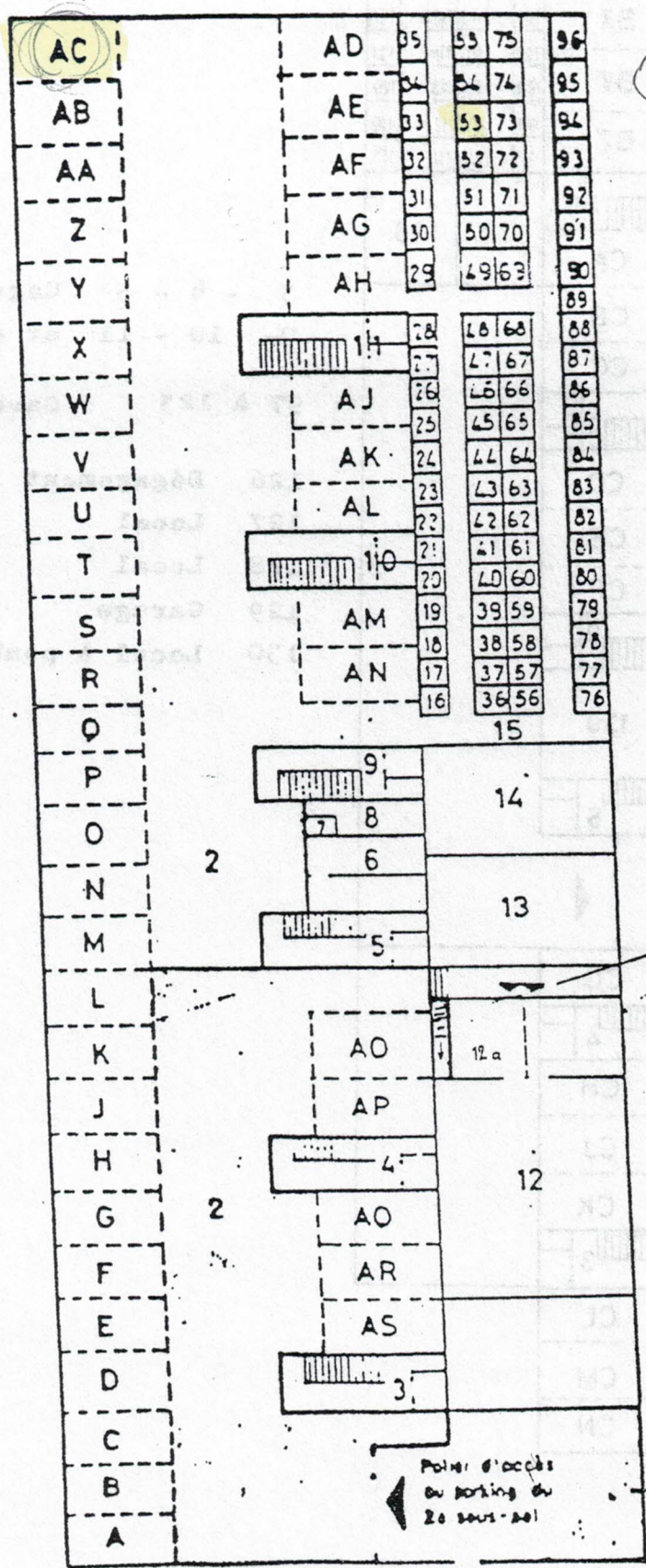
PS 5299/77



- 3 - 4 - 5 Cages d'escalier-
- 9- 10 - 11 et ascenseurs
- 97 à 125 Caves
- 126 Dégagement
- 127 Local
- 128 Local
- 129 Garage
- 130 Local à poubelles

2e sous-sol - LES SAVOUNETTES

X. (no. 44)



- ② garage
- 3 Cage d'escalier - ascen
- 4 " " " "
- 5 " " " "
- 6 Local compteurs et ventilation
- 7 WC
- 8 Local concierge
- 9 Cage d'escalier-ascense
- 10 " " " "
- 11 " " " "
- 12 Local
- 13 Sous-station sanitaire
- 14 Buanderie
- 15 Dégrèvement
- 16 à 96 Caves

Servitude de passage nouvelle à créer PJ/1172

□ : Accès au niveau du 2e sous-sol

Source : Photocopies des plans d'étage de la PPE Inscrits au R.F. sous PJ 5064/76.

Confédération Suisse, Entreprise d

Point d'accès au parking du 2e sous-sol → accès au terre plein

[Handwritten signature]

Dossier **CEC 23'031**

PIECES OFFICIELLES

Extraits Registre Foncier

Voir ANNEXE 1