

CABINET IMMOBILIER C.E.C. UDRY SA

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 25'014

RAPPORT D'ÉVALUATION

MANDAT : Office des Poursuites de Monthey et St-Maurice
Avenue du Crochetan 2 / CP 160 – 1870 Monthey
à l'attention de M. P-A. IMHOF, Préposé

Propriétaire : **TOTTI Jacqueline Emma** (21.04.1944)

Commune : VIONNAZ

Lieu-dit et adresse : "Fignars" / Route de la Jorette 66 – 1899 TORGON

Types de propriété : propriété DDP PPE Copropriété simple

PPE N° 55'414 : **15.433 ‰** du n° 2119 (folio n° 21) :

Désignation : **6^{ème} étage** : appartement avec balcon n° 134
Servitude place de parc intérieure "5g" dans
dans garage collectif n° 5 (sous-sol)

Typologie : appartement de 4,5 pièces traversant avec grand balcon sud
et servitude de place de parc intérieure

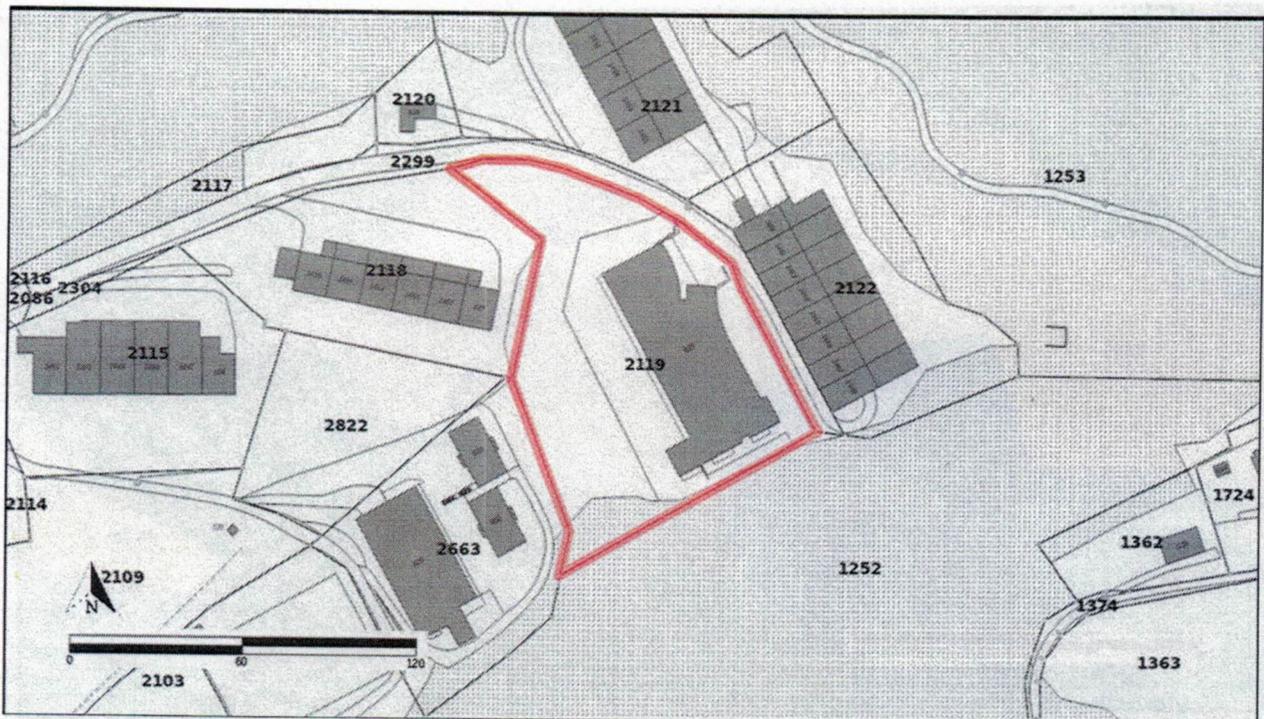
VALEUR DE REALISATION OP DU BIEN-FONDS PPE N°55'414 = Fr 271'000.--



Monthey, mars 2025/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.

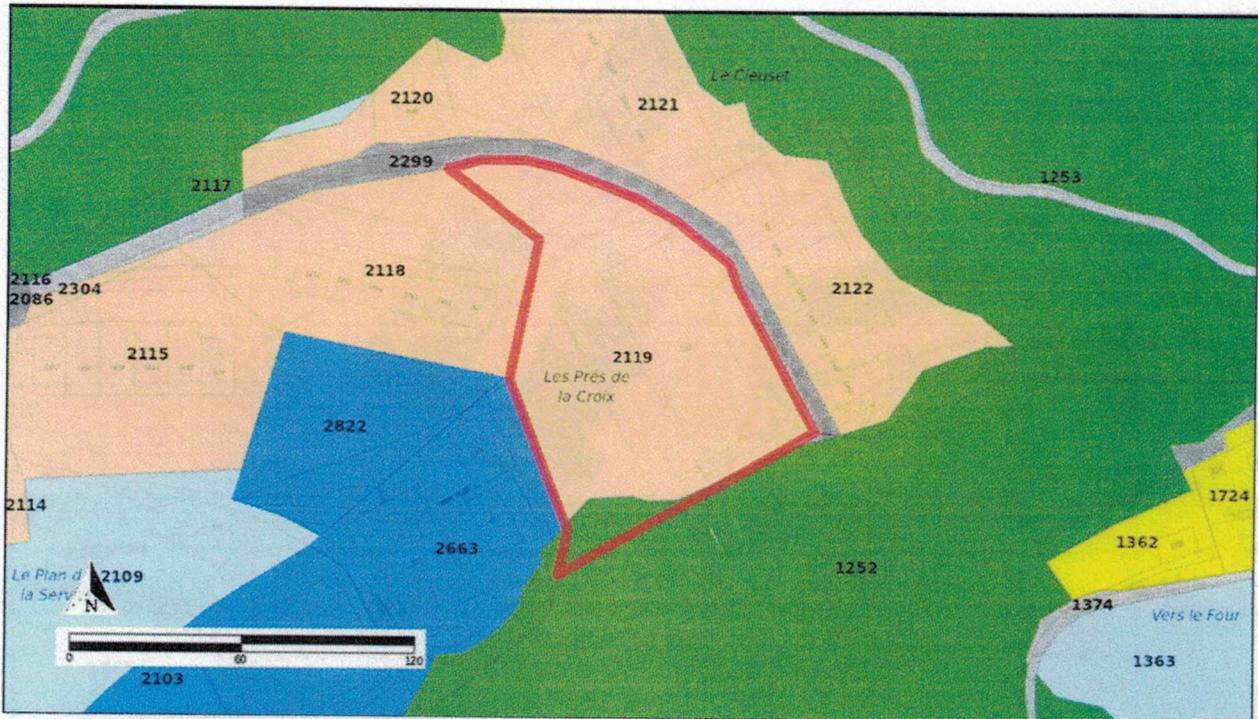
Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)



No de l'immeuble	2119
Type d'immeuble	Bien-fonds
E-GRID	CH513044523402
Commune	Vionnaz (6158)
Secteur	
Surface	9356 m ²
Etat de la mensuration officielle	21.01.2025
Identifiant de l'extrait	0af2d276-13a8-40f9-81e5-e218b7fcaa00
Date de création de l'extrait	22.01.2025
Organisme responsable du cadastre	Service de la géoinformation Rue du Scex 4 1950 Sion https://geo.vs.ch

Plans d'affectation (cantonaux/communaux) - Affectation primaire

En vigueur



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	Aire forestière (83)	575 m ²	6.1 %
	Zone habitat collectif (3)	8781 m ²	93.9 %

Autre légende (visible dans le cadre du plan)

	Zone agricole II (61)
	Zone de constructions et d'installations publiques B (50)
	Zone de transport à l'extérieur des zones à bâtir (52)
	Zone de transport à l'intérieur des zones à bâtir (51)
	Zone inculte (92)
	Zone chalets (5)

Dispositions juridiques

Approbation du Conseil d'Etat DECCE 0 (01.10.2014)

https://www.vs.ch/documents/17311/3760459/20141001_vion_decce_art51_al5.pdf

Modification du règlement de constructions MRCCZ 0 (01.10.2014)

https://www.vs.ch/documents/17311/3760459/20141001_vion_mrccz_art51_al5.pdf

Approbation du Conseil d'Etat DECCE 0 (27.06.2001)

https://www.vs.ch/documents/17311/3760459/20010627_vion_decce.pdf

1. DESCRIPTIF GENERAL

Genre d'objet	:	(appartement 4 ½ pièces traversant avec grand balcon dans l'immeuble "Les Crêtes" à Torgon-Jorette)	
Parcelle de base	:	N° 2119, plan N° 21	
Surface totale	:	m² 9'356	
Zone	:	chalets résidentiels avec plan de quartier	
Situation	:	bonne	
Ensoleillement	:	bon, exposition est-ouest	
Eloignements à pied	:	à 3 minutes de l'arrêt du bus et de l'épicerie, à 10min à pied du village. A 20 minutes de Vionnaz et 40 min. de Lausanne en voiture	
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	:	1993, rénovation environ 2010 (appartement)	
Etats d'entretien	:	<u>appartement</u> : normal, rénovation partielle récente ; <u>immeuble</u> : très bon, entretiens périodiques effectués	

2. DESCRIPTIF SOMMAIRE (donné à titre indicatif)

2.1. Genre de construction : grand chalet résidentiel en maçonnerie et béton

L'appartement a été visité vacant et libre de meuble.

Le descriptif sommaire est donné à titre indicatif et n'engage pas la responsabilité de l'expert.

2.2. Finitions intérieures

Menuiserie extérieure	:	fenêtres, porte-fenêtre en sapin peint/laissé naturel à l'extérieur vitrages isolants, stores alu à manivelle
Menuiserie intérieure	:	porte palière semi-phonique, portes intérieures avec cadres, faux cadres, embrasures en bois
Installation sanitaire	:	appareils blancs/couleur, série standard, mitigeurs
Installation électrique	:	normale et complète, prise TT/TV, éclairage et prise sur balcon Dernier contrôle OIBT : inconnu !!
Chauffage	:	centrale de chauffage pour l'immeuble, avec eau chaude générale distribution par radiateurs muraux équipés de vannes thermostatiques,
Revêtements sols	:	pergo, et carrelage dans les sanitaires
Revêtements murs	:	dispersion; sanitaires : faïences jusqu'au plafond
Plafonds	:	dispersion blanche

- Cuisine-bar** : 4 ½ éléments en stratifié imitation bois comprenant :
Lave-vaisselle, four inférieur, vitrocéram 4 zones de chauffe, hotte de ventilation, réfrigérateur avec partie congélateur séparé (électroménager : Bauknecht)
2 ½ éléments suspendus

Bar de service : 4 éléments inférieurs avec buffets-tiroirs, plan de travail en granit reconstitué
- Fumisterie** : néant
- 2.3 Entretien appartement** : bon
- 2.4 Parking, garage ou place de parc** : place sur parking intérieur dans garage collectif (servitude inscrite)
- 2.5. Travaux de remise en état** : néant :

3. DISTRIBUTION, LOYER, CHARGES, SURFACE

3.1. Distribution

PPE n° 55'414 : appartement n° 134 au 6^{ème} Etage = appartement 4.5 pièces comprenant :

- Hall d'entrée et de distribution avec armoires intégrées
- Séjour de 24 m² avec armoires murales et accès au balcon ouest
- Cuisine avec bar de service et salle à manger de 26 m²
- Salle d'eau de 2.5 m² avec douche, WC, lave-mains/pharmacie, ventilation
- Chambre parentale de 13 m² avec accès au balcon est, vue sur la plaine
- Chambre à coucher
- Chambre/bureau de 8 m²
- Salle d'eau de 3 m² avec baignoire, lavabo, WC et ventilation
- Balcon ouest de 14 m² (vue montagne)
- Balcon-coursive est (vue plaine)

Dépendances : rez-de-chaussée = carnotzet, local saunas/fitness n° 36
1^{er} étage = salle de jeux + saunas n° 58

Servitude de place de parc intérieure "5g" dans garage collectif n° 5,

3.2. Location mensuelle : location à l'année supposée obtainable = Fr 1'300.--/mois, hors charges + parc intérieur à Fr 80.--/mois

3.3. Charges annuelles : Fr , et arriérés de charges = Fr
Selon les renseignements obtenus auprès de l'administrateur : Fiduciaire MONT-BLANCS SA à C-M

3.4. Fonds de rénovation : Fr
Selon les renseignements obtenus auprès de l'administrateur :

3.5. Surface PPE . admis 105 m2
Vide intérieur : 2m40 Balcon ouest : environ 15 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 :

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 1'380.--, soit **revenu locatif annuel de Fr 16'560.--**,

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

VALEUR DE RENDEMENT admise : Fr 276'000.--

4.2. Valeur réelle : surface de 105 m2/PPE

Logement :

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 32 % ./. Fr 1'600.--

Valeur réelle du bien-fonds : 105 m² x $\frac{\text{Fr } 3'400.--}{\text{Fr } 5'000.-- - \text{Fr } 1'600.--}}$ = Fr 357'000.--

Plus-value pour investissement réalisé en 2010, admis en bloc en valeur actuelle : Fr 20'000.--

Servitude de place de parc intérieure "5g" admis = Fr 20'000.--

Valeur réelle du bien-fonds PPE N° 55'414 Fr 397'000.--

4.3. Valeur économique :

L'expert prend la moyenne des deux valeurs ci-dessus pour déterminer une valeur économique, soit : (Fr 276'000.-- + Fr 397'000.--) / 2 =

Fr 336'500.--

4.4. Valeur de réalisation :

Valeur économique de l'appartement, moins un abattement de vente forcée : Fr 336'500.--
abattement de vente forcée : **admis 15 %** ./. Fr 50'475.--
abattement supplémentaire conjoncturel local : **admis 5 %** ./. Fr 14'300.--
à soustraire, pour arrondir ./. Fr 725.--

Valeur de réalisation OP PPE 55'414 appartement et serv. pl. de parc intérieure = Fr 271'000.--

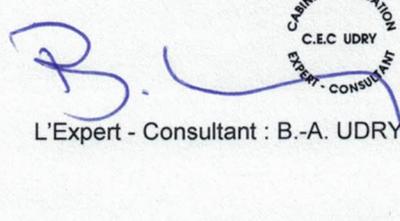
Proposition de l'expert :

VALEUR DE REALISATION OP DU BIEN-FONDS PPE N° 55'414 = Fr 271'000.--

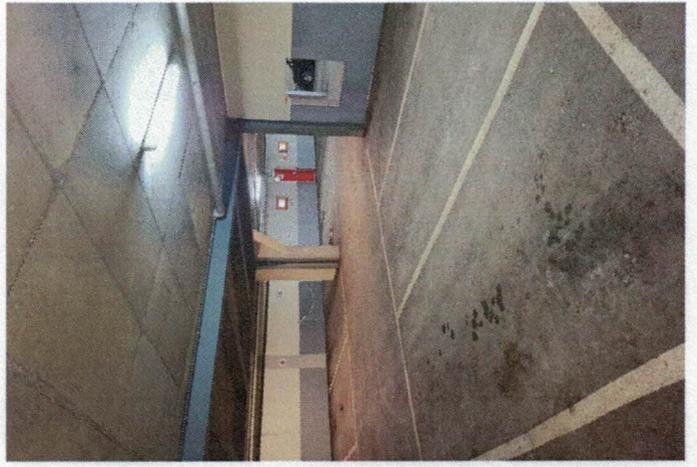
Les valeurs proposées sont une libre interprétation/appréciation de l'expert. Elles tendent à s'approcher de la réalité actuelle du marché pour ce type d'objet, dans ce lieu.

- 4.5. Remarques particulières :** appartement habitable et louable de suite,
Possibilité d'acquérir ce bien en résidence secondaire ou principale;
beaucoup d'appartements à vendre dans la station Torgon-Jorette

Monthey, mars 2025/b


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

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



03. 2025

CABINET IMMOBILIER C.E.C. UDRY SA
EXPERTISE – EVALUATION – GERANCE - ADMINISTRATION

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

Dossier CEC 25'0314

ANNEXES

PIECES OFFICIELLES

Extraits Registre Foncier

et

Acte de constitution de la PPE (partiel)