

# 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

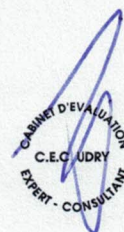
**PPE N° 55'414** : **15.433 ‰** du n° 2119 (folio n° 21) :

**Désignation** : **6<sup>ème</sup> 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

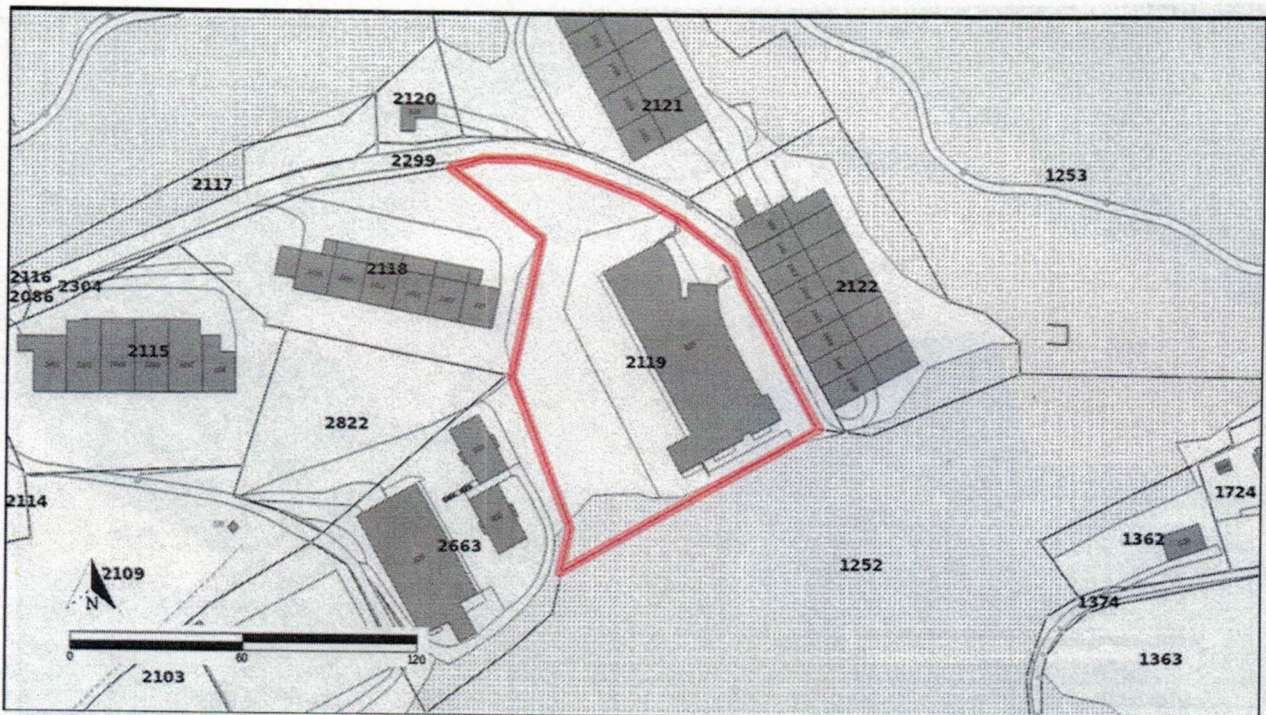
**VALEUR DE REALISATION OP DU BIEN-FONDS PPE N°55'414 = Fr 271'000.--**



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.

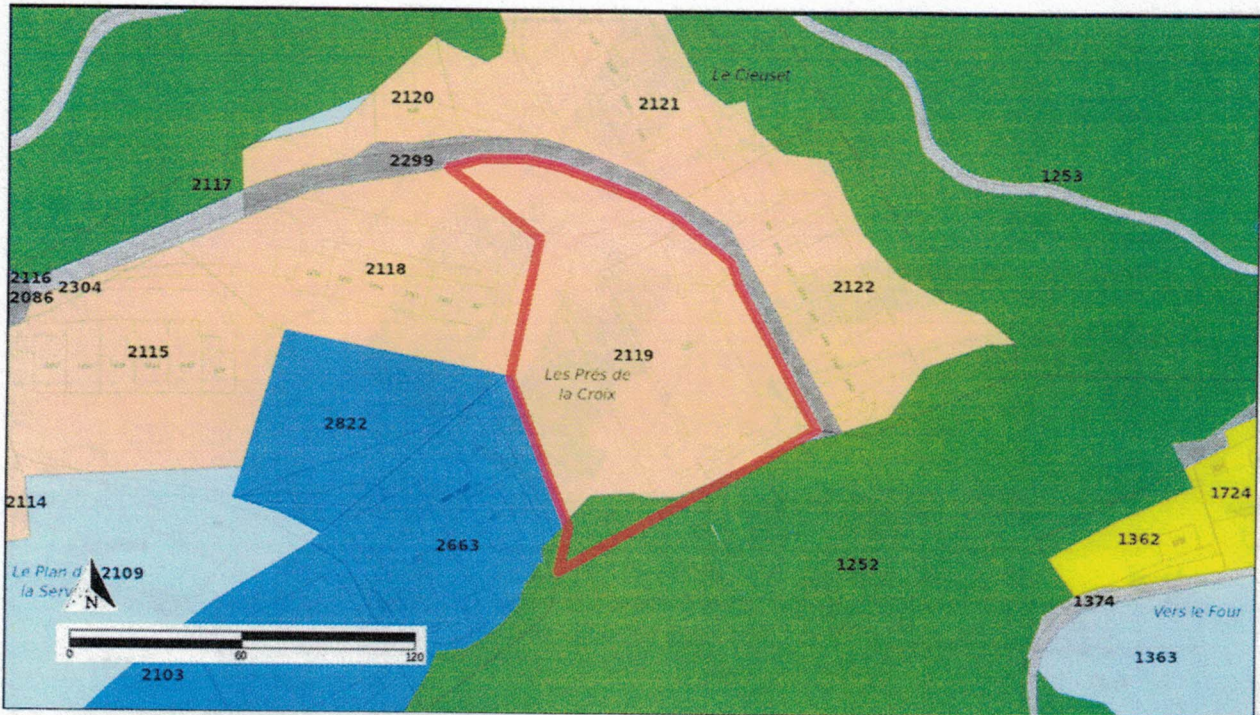
# Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)



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

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

En vigueur



	Type	Surface	Part
<b>Légende des objets touchés</b>	Aire forestière (83)	575 m <sup>2</sup>	6.1 %
	Zone habitat collectif (3)	8781 m <sup>2</sup>	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](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](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](https://www.vs.ch/documents/17311/3760459/20010627_vion_decce.pdf)

## 1. DESCRIPTIF GENERAL

<b>Genre d'objet</b>	:	(appartement 4 ½ pièces traversant avec grand balcon dans l'immeuble "Les Crêtes" à Torgon-Jorette)	
<b>Parcelle de base</b>	:	N° 2119, plan N° 21	
<b>Surface totale</b>	:	m² 9'356	
<b>Zone</b>	:	chalets résidentiels avec plan de quartier	
<b>Situation</b>	:	bonne	
<b>Ensoleillement</b>	:	bon, exposition est-ouest	
<b>Eloignements à pied</b>	:	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	
<b>Raccordements</b>	:	eau	: oui
		gaz	: non
		électricité	: oui
		TT/TV câblée	: oui
		canalisation EU	: oui
<b>Installations propres</b>	:	néant	
<b>Servitudes, droits et charges</b>	:	voir copie extrait RF	
<b>Accès</b>	:	depuis route communale de la Jorette	
<b>Année de construction</b>	:	1993, rénovation environ 2010 (appartement)	
<b>Etats d'entretien</b>	:	<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

<b>Menuiserie extérieure</b>	:	fenêtres, porte-fenêtre en sapin peint/laissé naturel à l'extérieur vitrages isolants, stores alu à manivelle
<b>Menuiserie intérieure</b>	:	porte palière semi-phonique, portes intérieures avec cadres, faux cadres, embrasures en bois
<b>Installation sanitaire</b>	:	appareils blancs/couleur, série standard, mitigeurs
<b>Installation électrique</b>	:	normale et complète, prise TT/TV, éclairage et prise sur balcon <b>Dernier contrôle OIBT</b> : inconnu !!
<b>Chauffage</b>	:	centrale de chauffage pour l'immeuble, avec eau chaude générale distribution par radiateurs muraux équipés de vannes thermostatiques,
<b>Revêtements sols</b>	:	pergo, et carrelage dans les sanitaires
<b>Revêtements murs</b>	:	dispersion; sanitaires : faïences jusqu'au plafond
<b>Plafonds</b>	:	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<sup>ème</sup> Etage = appartement 4.5 pièces comprenant :

- Hall d'entrée et de distribution avec armoires intégrées
- Séjour de 24 m<sup>2</sup> avec armoires murales et accès au balcon ouest
- Cuisine avec bar de service et salle à manger de 26 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau de 2.5 m<sup>2</sup> avec douche, WC, lave-mains/pharmacie, ventilation
- Chambre parentale de 13 m<sup>2</sup> avec accès au balcon est, vue sur la plaine
- Chambre à coucher
- Chambre/bureau de 8 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau de 3 m<sup>2</sup> avec baignoire, lavabo, WC et ventilation
- Balcon ouest de 14 m<sup>2</sup> (vue montagne)
- Balcon-coursive est (vue plaine)

Dépendances : rez-de-chaussée = carnotzet, local saunas/fitness n° 36  
1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.--**

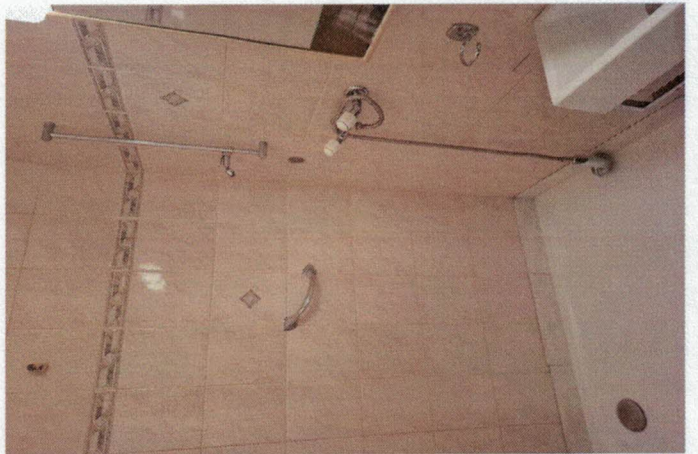
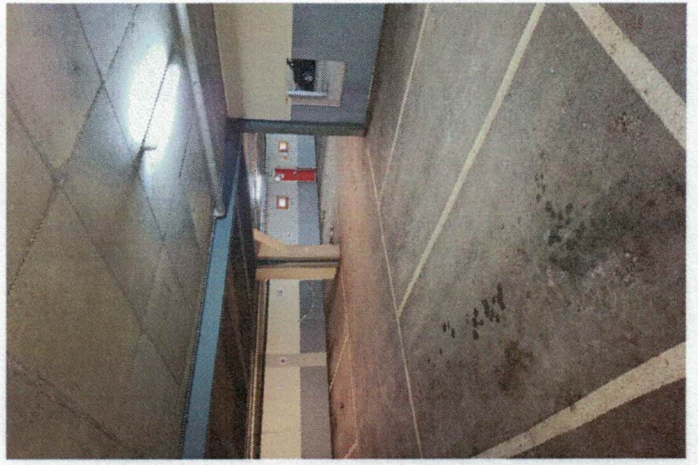
Les valeurs proposées sont une libre interprétation/appréciation de l'expert. Elles tendent à s'approcher de la réalité actuelle du marché pour ce type d'objet, dans ce lieu.

- 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





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)