

# 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 22'033

## RAPPORT D'ÉVALUATION

**MANDAT** : Office des Poursuites des Districts de Monthey – St-Maurice  
à l'attention de M. P-A. IMHOF, Préposé

**Propriétaire** : **Françoise TSCHANZ** (01.06.1966) de Roger Gaston

**Commune** : FINHAUT

**Lieu-dit et adresse** : "Damont L'Eglise" / Route du Revé 5 – 1925 FINHAUT

**Types de propriété** :  propriété  DDP  PPE  Copropriété simple

**PPE** : **N° 55'193** : 39 ‰ du n° 426 (folio n° 3) :

**Désignation** : sous-sol (= niv. -2) : **cave n°8**  
sous-sol (= niv. -2) : **appartement avec balcon n°17 et couvert A**

**Typologie** : appartement de 3,5 pièces avec grand balcon sud et cave,  
terrasse couverte (servitude de couvert A)

**VALEUR DE REALISATION OP DU BIEN-FONDS PPE N° 55'193 = Fr 398'000.--**



Monthey, le 23 septembre 2022/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'ÉVALUATION  
C.E.C UDRY  
EXPERT-CONSULTANT

**DESCRIPTIF GENERAL**

<b>Genre d'objet</b>	:	immeuble locatif de 6 étages sur sous-sol (= sous-sol -3), ascenseur, grand parking extérieur, aménagements extérieurs (ancien Hôtel "Bristol")	
<b>Parcelle de base</b>	:	N° 426, plan N° 3	
<b>Surface totale</b>	:	m <sup>2</sup> 1'339	
<b>Zone</b>	:	centre du village, bruit : DS II	
<b>Situation / Altitude</b>	:	bonne / 1'224 m	
<b>Environnement</b>	:	maisons villageoise et à plusieurs logements, hôtels	
<b>Ensoleillement</b>	:	bon (faible en hiver)	
<b>Centralités</b>	:	bonnes, au centre du village et proche de la gare	
<b>Nuisances</b>	:	faibles	
<b>Eloignement à pied</b>	:	à la gare/MC	: 2 min.
		à l'église	: 1 min.
		à l'école	: 5 min.
		alimentation	: 5 min.
<b>Raccordements</b>	:	eau	: oui
		gaz	: non
		électricité	: oui
		TT/TV câblée	: oui
		canalisation EU	: oui
<b>Servitudes, droits et charges</b>	:	voir copie extrait sur parcelle de base	
<b>Accès</b>	:	en bordure de la rue principale du village (route du Revé 5)	
<b>Années de construction</b>	:	environ 1908, rénovation lourde en 2010-2013 (transformation de l'ancien Grand Hôtel Bristol en appartements en PPE)	
<b>Etat d'entretien</b>	:	très bon, immeuble quasi neuf, pas de problème signalé par l'administrateur	

**2. DESCRIPTIF DETAILLE** (donné à titre indicatif)**2.1- Genre de construction :**

Construction massive du début des années 1900. Il s'agit d'un hôtel de luxe qui a été transformé en appartements de standing, tout en gardant le cachet des espaces communs (hall d'entrée, cage d'escaliers, ascenseur) et l'aspect extérieur de l'époque touristique du début 20<sup>ème</sup> siècle. Dalles béton entre niveaux et dalle de balcons. Le second œuvre et aménagements intérieurs sont de construction traditionnelle.

L'expert n'a pas constaté de déformations ou de dégradations anormales. Les façades et dalle de balcons nécessitent localement quelques rafraîchissements !

L'appartement a été visité meublé et habité. Demeurent réservés les défauts non décelables lors de la visite de l'expert. Le descriptif, la qualité des matériaux et les renseignements sont donnés à titre indicatif et n'engagent pas la responsabilité de l'expert.

## 2.2. Finitions intérieures

- Menuiseries inté-/extérieure** : porte palière semi-phonique  
cadres, faux-cadres, embrasures, portes de communication et  
faces d'armoire intégrée en bois,  
fenêtres et portes-fenêtres en PVC brun, verre isolant, oscillo-battant  
balustrade balcon métallique, parapets en verre Securit transparents
- Installation sanitaire** : appareils blancs, série spéciale, batteries avec mélangeur
- Installation électrique** : normale et complète, prises TT/TV
- Chauffage** : chaudière à pellets, chauffe-eau central  
distribution par radiateurs muraux équipés de vannes thermostatiques  
Raccordement électrique "renouvelable"  
(centrale hydroélectrique de Finhaut depuis 2019),
- Cuisine** : 8 éléments en stratifié rouge, disposition en L comprenant :  
cuisinière vitrocéramique SIEMENS, 4 zones de chauffe  
four à mi-hauteur à air chaud  
hotte de ventilation  
lave-vaisselle  
réfrigérateur avec compartiment congélation séparé (inférieur)  
évier-égouttoir en inox avec batterie-douchette  
7 meubles suspendus  
appareils ménagers de marque SIEMENS  
plan de travail en pierre reconstituée, entre-meuble mélaminé
- Revêtements sols** : hall, dégagement, cuisine, séjour salle de bains, couvert : carrelage  
chambre : parquet  
balcon : plancher bois
- Revêtements murs** : crépi rustique  
sanitaire : faïences jusqu'au plafond
- Plafonds** : partout petit rustique giclé
- Fumisterie** : néant
- 2.3 Entretien appartement** : bon
- 2.4 Parking, garage  
ou place de parc** : places sur parking extérieur / parcelle de base (voir règlement PPE)
- 2.5. Travaux de remise en état** : appartement : néant, habitable en l'état  
bâtiment : voir rapport et budget travaux de l'administrateur



### 3. DISTRIBUTION, DESCRIPTIF SUCCINT, LOYER, CHARGES, SURFACE

#### 3.1. Distribution

Rez-de-chaussée : entrée principale sur la rue de Revé (= route du Village)

**Sous-sol -3** : locaux techniques et communs, accès aux places de parc

**Sous-sol -2** : cave n° 17

**Sous-sol -2 (= niv -2) : PPE n° 55'193 : appartement n° 17 comprenant :**

Entrée direct dans cuisine

Cuisine ouverte avec porte-fenêtre d'accès sur le balcon

Coin à manger / séjour avec armoires intégrées

Chambre à coucher sud-ouest

Salle de bains comprenant : WC suspendu, lavabo avec pharmacie-miroir, baignoire, raccordement pour lave-linge et porte fenêtre d'accès au couvert A (terrasse couverte) avec porte d'accès directement à l'extérieur de l'immeuble

Balcon sud d'environ 22 m<sup>2</sup>

Couvert A (terrasse couverte) d'environ 12m<sup>2</sup>

Servitude de **couvert A** en fav de la PPE 55'193

**3.2. Location mensuelle** : location annuelle supposée obtainable = Fr 1'800.--/mois, hors charges

**3.3. Charges annuelles** : Fr 3'024.25, et arriérés de charges = Fr 9'103.50 au 31.12.2021  
Selon les renseignements obtenus auprès de l'administrateur : FIDAG SA Martigny, par M. D. Détraz

**3.4. Fonds de rénovation** : Fr 56'000.-- au 31.12.2021  
Selon les renseignements obtenus auprès de l'administrateur

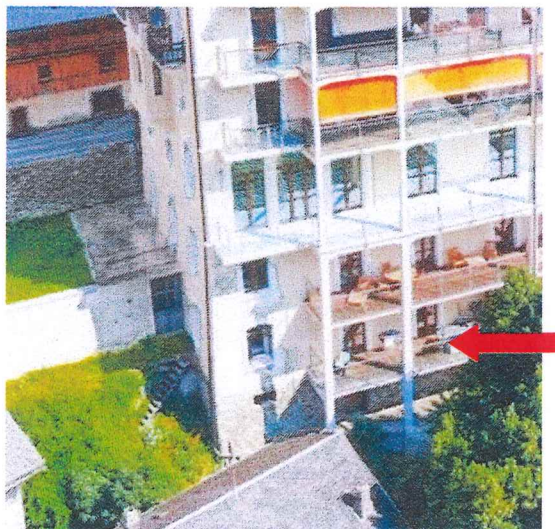
**3.5 Surface** : (mesures sur place et sur plans) **surface pondérée admise : 90 m<sup>2</sup>**

Vide intérieur : 2m<sup>72</sup>

Surface intérieure : environ 71 m<sup>2</sup>

Balcon 22.50 m<sup>2</sup>

Couvert A = environ 11 m<sup>2</sup>



## 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 (hors charges) : Fr 1'800.--, soit revenu annuel de Fr 21'600.--

Taux de capitalisation admis pour ce type d'objet dans ce lieu : 5.5 %

**VALEUR DE RENDEMENT** ~ Fr 393'000.--

#### 4.2. Valeur réelle : appartement de 90 m<sup>2</sup>/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 8'000.--/m<sup>2</sup>  
à déduire la vétusté moyenne à 1%/an, soit 11 % ./. Fr 880.--

Valeur réelle du bien-fonds : 90 m<sup>2</sup> x Fr 7'120.-- = Fr 640'800.--

**VALEUR REELLE DU BIEN-FONDS PPE N° 55'193** Fr 640'800.--

#### 4.3. Valeur intrinsèque :

L'expert propose de déterminer la valeur intrinsèque de la manière suivante :

4 x Valeur de Rendement (VR) + 1x Valeur Réelle (VI), soit :  
4 x Fr. 393'000.-- + 1 x Fr. 640'800.-- / 5 = Fr 2'212'800.-- / 5 = Fr 442'560.--

**VALEUR INTRINSEQUE DU BIEN-FONDS PPE N° 55'193** ~ Fr 442'560.--

#### 4.4. Valeur de réalisation :

Valeur intrinsèque de l'appartement moins un abattement de vente forcée : Fr 442'560.--  
abattement de vente forcée : admis 10 % ./. Fr 44'256.--  
à soustraire, pour arrondir ./. Fr 304.--

**VALEUR DE REALISATION OP DE LA PPE N° 55'193** Fr 398'000.--

#### Proposition de l'expert :

**VALEUR DE REALISATION OP DU BIEN-FONDS PPE N° 55'193 = Fr 398'000.--**

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 ou relouable de suite, en résidence secondaire ou principale;  
beaucoup d'appartements à vendre dans ce bâtiment !

Monthey, le 23 septembre 2022/b

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



