

A vendre à Moutier

Appartement en attique de 7 pièces



Référence ARC 72

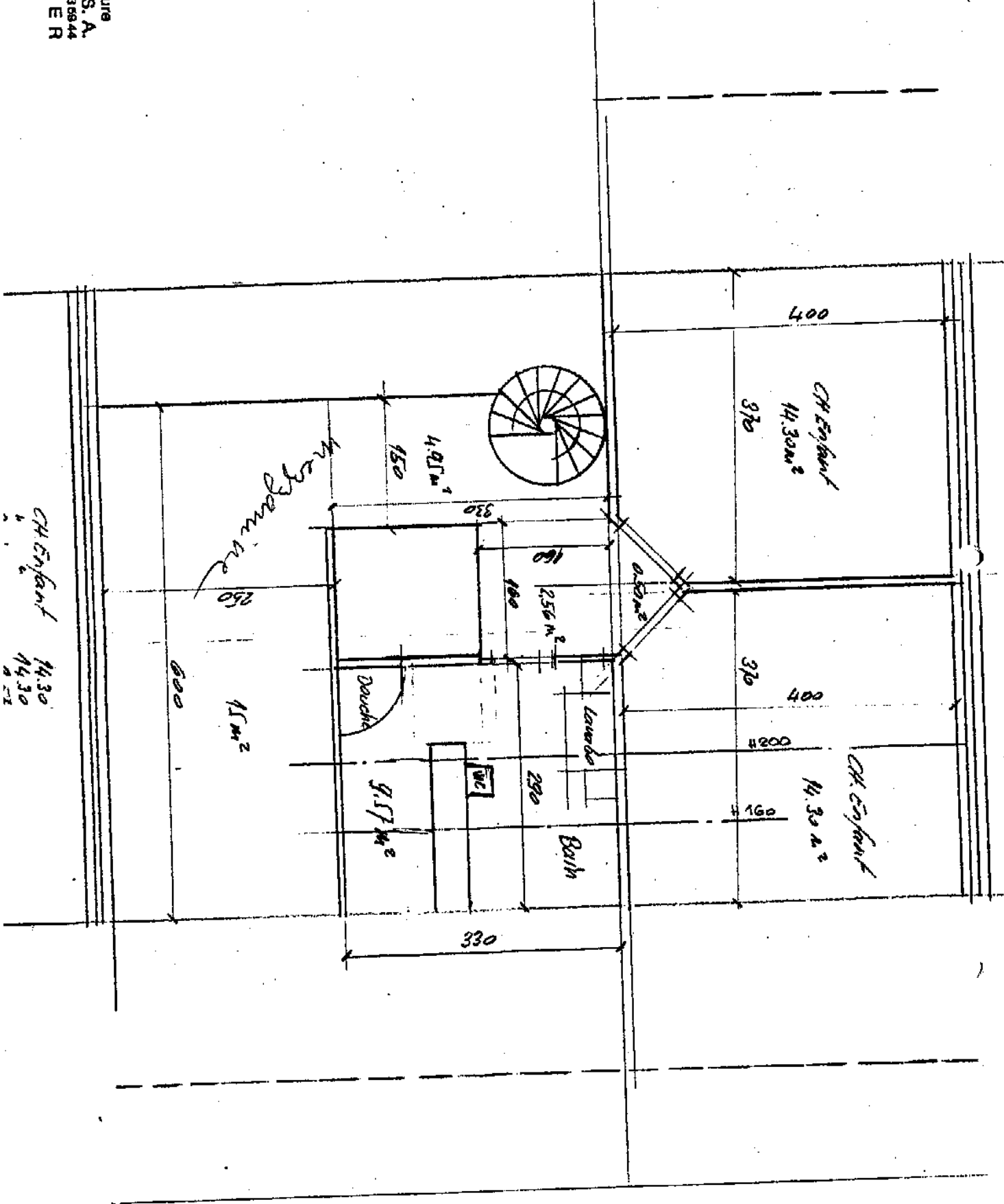
Appartement en PPE de 240 m² de surface habitable sur 2 niveaux, orienté plein Sud au 4^{ème} étage. Ascenseur arrivant directement dans l'appartement. Grand salon, salle à manger, cuisine agencée de haute qualité, cheminée de salon chauffante, four à pain, mezzanine habitable, 2 salles de bain dont 1 avec baignoire et l'autre avec douche, WC séparé, 4 chambres à coucher, 1 bureau, grande terrasse, buanderie avec colonne lavage-séchage, grands réduits spacieux. Belle cave et parking en sous-sol.

Prix de vente : CHF 610'000

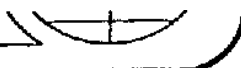
Commune	2740 Moutier
Adresse	Crêt-de-la-Rive 22
Parcelle No	2925-8



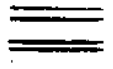




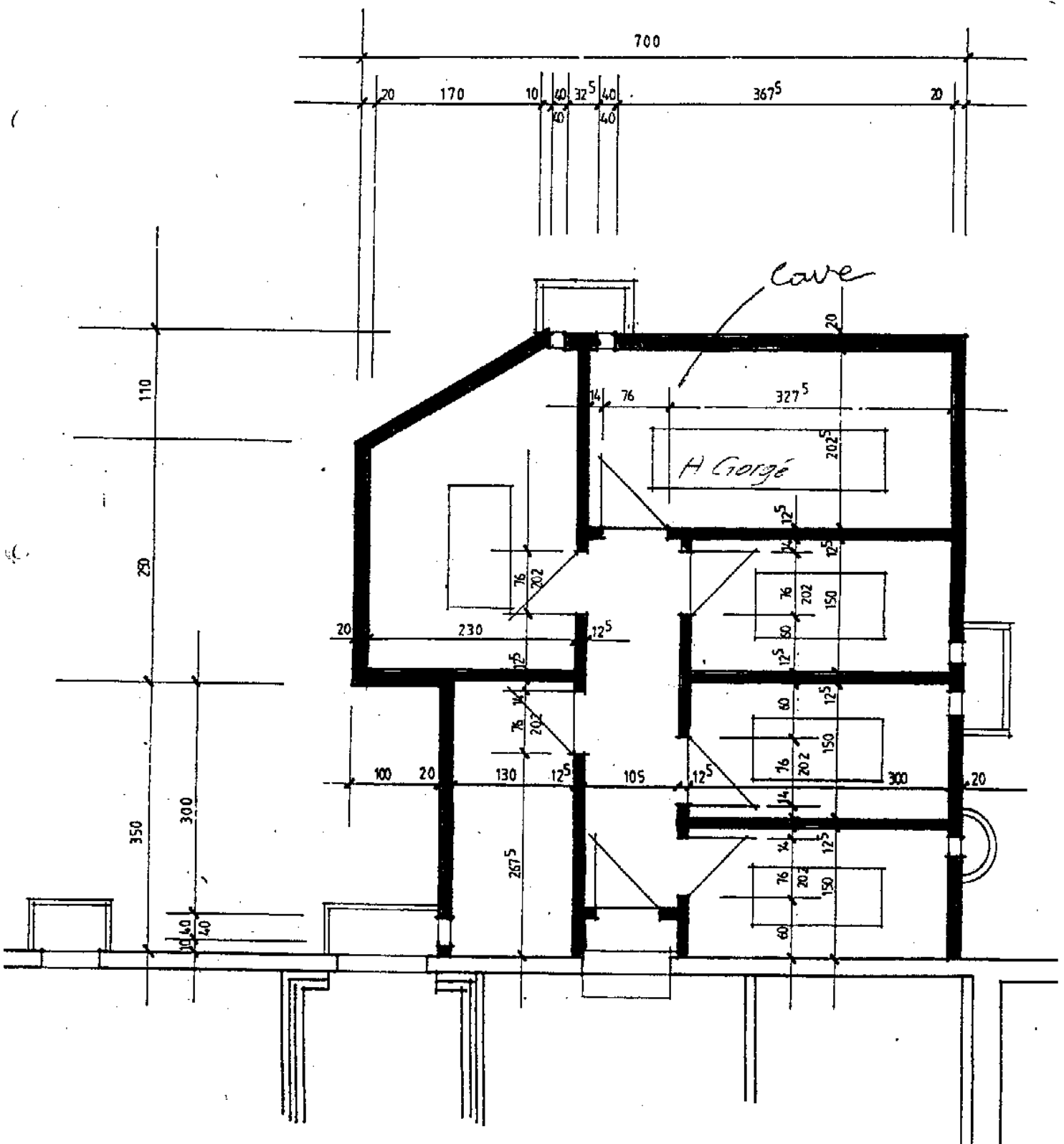
CH Enfant
14.30
14.30
4.91



Handwritten signature



PLAN 1:50



rue Chantemerle 5
2740 Moutier

Tél. 032 493 28 92
Fax 032 493 28 92

EXPERTISE IMMOBILIERE

Objet : Fit PPE 2925-8 du ban de Moutier
appartement de 7 pièces en attique sis Crêt de la Rive No. 22
+ Fit PPE 1014 - 18 - garage dans parking souterrain

Propriétaire : Gorgé André, même adresse
tél. 032 493 40 23

Mandant: Le propriétaire

But : Estimer la valeur vénale

Documents de base :

		Dates
Extrait du registre foncier avec libellé :	<input checked="" type="checkbox"/> du site www. Apps.ch	16.04.2009
Règlement constructions / plan de zone :		
Plan cadastral	<input checked="" type="checkbox"/> Echelle : 1/500e	
Attestation d'assurance de l'immeuble :	<input checked="" type="checkbox"/> selon info du propriétaire	07.05.1992
Etat locatif :		27.08.2009
Plans :	<input checked="" type="checkbox"/> relevés du propriétaire	
Photos :	<input checked="" type="checkbox"/> Par l'expert	sans date
Cadastré des zones contaminées :		27.08.2009
Droit de superficie :		
Renseignements (autorités, travaux publics) :		
Vision locale :	<input checked="" type="checkbox"/> Visite des lieux avec M. et Mme Gorgé	27.08.2009

VALEUR VENALE RETENUE :	Frs	628'000.-
--------------------------------	------------	------------------

Expert : Etienne Chavanne, architecte EPFZ/SIA
Moutier - Tél. 032 / 493 28 92

Date : Moutier, le 28 août 2009

1.1 Parcelle(s)
No. 2925 Contenance : 1'375 m2

1.2 Valeur officielle
Fit 2925-8 Frs. 336'200.-
Fit 1014-18 Frs. 8'180.-

1.3 Valeur incendie
Bât. No. 22 Frs. 2'819'800.-

1.4 Années de construction
Bâtiment principal : 1989 / 90
Dernière rénovation importante : modifications 2005

1.5 Zone H4 / habitation, 4 niveaux

1.6 Affectations du bâtiment
Bâtiment No. 22 9 appartements en PPE + place de parc (8 places)
copropriété individuelle sur parking souterrain fit 1014

1.7 Descriptif logement No. 2925-8

Appartement de 6 1/2 à 7 pièces en duplex dans les espaces de toiture de l'immeuble No. 22 - accès direct de l'ascenseur

<u>Niveau inférieur</u>	hall - vestiaire - distribution	16.5 m2
	salon - cheminée - salle à manger	59.5 m2
	cuisine	9.0 m2
	chambre parents et chambre amis	24.5 m2
	WC (2.7) et lessive (4.0)	6.7 m2
	bain (2 lavabos - douche - baignoire - WC)	24.8 m2
	balcon - terrasse (24 m2, admis la moitié)	12.0 m2
	2 rangements en sous-pente (env. 60 m2)	-
<u>Niveau supérieur</u> (accès par escalier bois en colimaçon)	2 chambres à coucher	29.0 m2
	1 bureau en mezzanine	15.0 m2
	bain (douche - WC - lavabo)	9.5 m2
	distribution	<u>7.5 m2</u>
	Surface nette habitable	214 m2

Autres locaux
1 cave normale sous-sol
1 cave à vin (8.5 m2) enterrée
1 place de parc privée ext.
1 garage dans parking souterrain

- 1 = très bon
- 2 = bon
- 3 = moyen
- 4 = mauvais

2.1 Commentaires concernant la commune

- 2 Chef-lieu de district sur l'axe Delémont - Bienne
Bonne vitalité socio-économique
A 12 km de Delémont et 30 km de Bienne
Raccordements à l'autoroute A16 en cours de réalisation.

2.2 Situation au sein de la commune

- 2 Accès aisé
Vue et ensoleillement bons
Quartier d'habitation à très faibles nuisances
A 700 m à l'Ouest du Centre-ville

2.3 Equipements / infrastructure

- 2 Parking souterrain collectif pour six immeubles semblables
+ place de parc à l'air libre
Viabilisation complète selon exigences communales
Place de jeux - local pour vélos, etc.

2.4 Qualité des locaux

- 1 L'attique fait une très bonne utilisation de l'espace de toiture par une organisation en duplex très spacieuse, aérée et généreuse.
L'équipement sanitaire - cuisine, ainsi que les revêtements sont de très bon niveau.

2.5 Répartition de l'affectation

- 2 Voir ch. 1.6 et 1.7 page 2

2.6 Demande de locations / ventes

2 Normale compte tenu de la bonne situation et du caractère général des immeubles de l'ensemble.

2.7 Qualité de la construction

2 Bonne construction traditionnelle massive de maçonnerie et béton armé.
Fenêtres bois, verre isolant
Couverture tuiles sur charpente en bois
Equipement général du logement considéré de haut standing.

2.8 Etat d'entretien du bâtiment

1 Age économique : 15 ans compte tenu de l'excellent état général du logement et des améliorations apportées en 2005.

2.9 Divers

a. Servitudes :

Aucune

b. Mentions

- Constitution de la PPE avant la construction
- Règlement de la PPE
- Restriction du droit d'aliéner.

c. Risques écologiques, site contaminé :

Néant

d. Potentiel d'utilisation :

Potentiel exploité entièrement sous réserve de changements d'affectations.

3. ESTIMATION

3.1 Généralités

a. Taux de capitalisation en %

Taux de base minimal

4.75%

Suppléments éventuels pour :

- Coûts d'exploitation

0.25%

- Coûts d'entretien

1.00%

- Provisions

0.25%

- Risque locatif

0.00%

0 - Facteur régional

0.25%

- Autres

0.00%

Total suppléments :

1.75%

Supplément additionnel, bâtiment de plus de 20 ans :

0.00%

Taux de capitalisation total

6.50%

b. Valeur de rendement basée sur :

Location potentielle

Location effective

c. Volume du bâtiment, norme appliquée :

SIA

Autre

3.2 Valeur réelle

CFC	Désignation	%	m2 ou m3	Frs./ m2 ou m3	part (%)	Frs.	Totaux Frs.
0	Terrain						
	a.		1'375	320		440'000	
	b.		0	0		0	
	c.					0	
	Total Terrain	(m2)	1'375		15.3%		440'000
2	Bâtiments						
	a. Global No. 22		3'685	700		2'579'500	
			0	0		0	
	- dépréciation vétusté (1% p.an)	15.00%				-386'925	2'192'575
			0	0		0	
						0	
	- dépréciation vétusté (1% p.an)	0.00%				0	0
			0	0		0	
	c.		0	0		0	
						0	
	- dépréciation vétusté (1% p.an)	0.00%				0	0
	Total Bâtiments, valeur actuelle	(m3)	3'685		76.4%	2'192'575	
4	Aménagements extérieurs						
	a. Place de parc		185	130		24'050	
	b. Autres		950	80		76'000	
	c.					0	
	Total Aménagements extér.	(m2)	1'135		3.5%		100'050
5	Frais secondaires	8.00%			4.8%		137'558
Valeur réelle totale						Frs.	2'870'183
(sans la cave à vin et sans le garage)						100.0%	

3.3 Valeur de rendement

a. Valeur de rendement Logements	Loyer selon surfaces		Loyer basé sur l'unité		Frs. p.an	part %	
	Surface m2	Frs./m2 p.an	Nbr.	Frs. p.mois			
			0	0	0		
			0	0	0		
			0	0	0		
			0	0	0		
			0	0	0		
			0	0	0		
Attique	214	140			29'960		
	0	0			0		
	0	0			0		
	0	0			0		
	0	0			0		
Total annuel	214			2'497	29'960		
Taux de capitalisation					6.50 %	460'923	94.1%
Valeur de rendement logements							

b. Valeur de rendement Commerce / artisanat	Surface m2	Frs./m2 p.an	Nbr.	Frs. p.mois	Frs. p.an		
	0	0			0		
	0	0			0		
	0	0			0		
	0	0			0		
	0	0			0		
			0	0	0		
			0	0	0		
Total annuel	0			0	0		
Taux de capitalisation					0.00 %	0	0%
Valeur de rendement commerce/artisanat							

c. Valeur de rendement Autre affectation, droit de superficie etc.	Surface m2	Frs./m2 p.an	Nbr.	Frs. p.mois	Frs. p.an		
Locaux de bricolage			0	0	0		
			0	0	0		
			0	0	0		
Locaux pour autres usages cave à vin	8	70			560		
	0	0			0		
	0	0			0		
Nombre places de parc			1	110	1'320		
- Garage(s) individuel(s)			0	0	0		
- Garages collectifs			0	0	0		
- Places extérieures			0	0	0		
Droit de superficie p.an	0				0		
Nombres d'années restantes	0				0		
Autres déductions					0		
					0		
Total annuel	8			157	1'880		
Taux de capitalisation					6.50 %	28'923	5.9%
Valeur de rendement autres affectations							

Valeur de rendement totale	Frs.	489'846	100.0%
-----------------------------------	------	---------	--------

3.4 Calcul de la valeur vénale

a. Valeur réelle	Valeur totale selon ch. 3.2		Frs.	2'870'183
	Quote-part d'immeuble en ‰	210 ‰	Frs.	602'738
	Valeur réelle prise en compte			
b. Valeur de rendement selon ch. 3.3			Frs.	489'846
c. Valeur vénale	Pondération : Valeur réelle	1 x		
	Valeur de rendement	0 x	= Frs.	602'738
d. Déductions				
	Travaux d'entretien urgents		Frs.	
			Frs.	
			Frs.	
			Frs.	
	Droit d'habitation		Frs.	
	Droit d'utilisation		Frs.	
	Total déductions		Frs.	0
d. Suppléments	pour cave à vin (Frs. 8'000.-) et garage (Frs. 17'000.-)		Frs.	25'000
e. Valeur vénale après toutes déductions			Frs.	627'738
VALEUR VENALE RETENUE			Frs.	628'000

Appréciations/remarques/motifs :

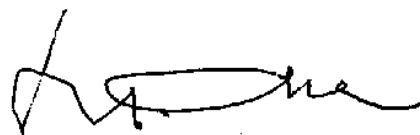
La quote-part du logement sur l'ensemble de l'immeuble se base sur les proportions des surfaces nettes habitables et non sur les millièmes officiels qui ne correspondent pas à la réalité ! (établis avant la réalisation de l'attique).

Le prix du m³ construit (Frs. 700.-) correspond au standing de l'attique et ne s'applique pas nécessairement aux autres logements de l'immeuble.

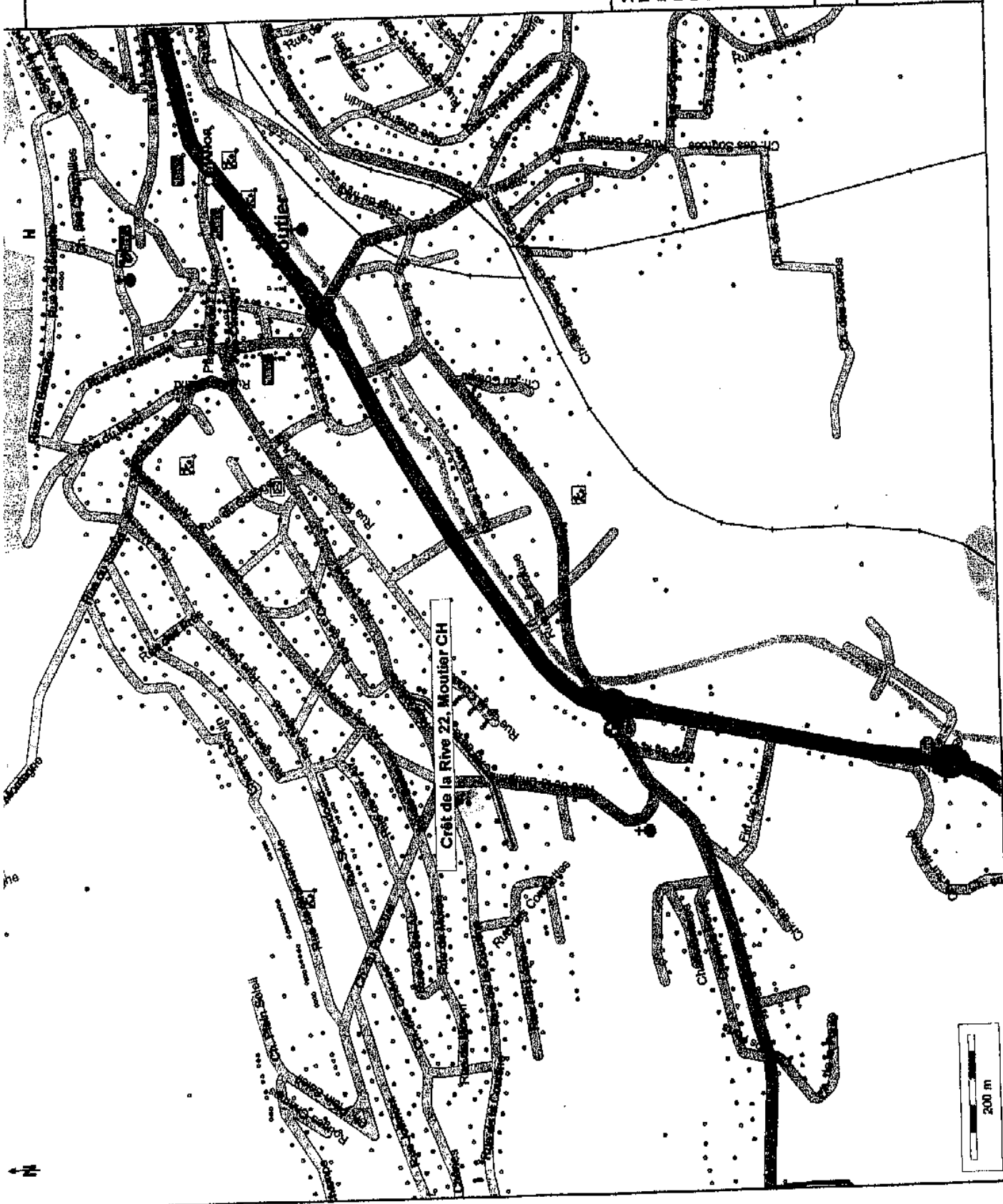
Lieu Moutier

Date: 29 août 2009

Signature :



L'expert : E.Chavanne, arch. EPFZ/SIA



	Autoroute
	Route
	Route principale (2)
	Route de transit (3)
	Route principale (4)
	Rues de quartier (5)
	Ruelle piétonne (6)
	Rues de quartier moins import.(7)
	Ligne de chemin de fer
	Routes/Rues sélectionnées
	Pont / Tunnel

15:42, lundi 15 juin 2009

Version: 10.2004/131.00
 Copyright © 1999/2004 Teat AG
 Mapdata: © TeleAtlas
 Orthophotos: © Erdascan AG
 Rawmaterial: © Radar-Info-Zentrum
 Geo-Point-Daten: © Die Schweizerische Post
 Bundesamt für Landestopographie (BVO 32447)



