

rue Chantemerle 5
2740 Moutier

Tél. 032 493 28 92
Fax 032 493 28 92

EXPERTISE IMMOBILIERE

Objet : Feuillet No. 20 du ban de Belprahon
Habitation et atelier d'artiste sis Les Grands Clos No. 7
+ Flt No. 28, terrain complémentaire sis au Nord de la route

Propriétaire : Les héritiers de feu Ruiz de Castro - Holzer Nelly
représentés par M. Ignace Ruiz de Castro

Mandant: Monsieur Ignace Ruiz de Castro

But : Estimation de la valeur vénale

Documents de base :

		Dates
Extrait du registre foncier avec libellé :	<input checked="" type="checkbox"/> 2 feuillets	24.04.2007
Règlement constructions / plan de zone :		
Plan cadastral	<input checked="" type="checkbox"/> Echelle 1/500e	24.02.1995
Attestation d'assurance de l'immeuble :		
Etat locatif :		
Plans :		
Photos :	<input checked="" type="checkbox"/> Par l'expert	26.04.2007
Cadastré des zones contaminées :		
Droit de superficie :		
Renseignements (autorités, travaux publics) :		
Vision locale :	<input checked="" type="checkbox"/> Visite des lieux avec Monsieur Ruiz	26.04.2007

VALEUR VENALE RETENUE :

Frs

595'000.-

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

Date : Moutier, le 9 mai 2007





1.1 Parcelle(s)

No. 20	Contenance :	1'082 m2 dont 792 m2 de verger
No. 28	Contenance :	23 m2

1.2 Valeur officielle

Flt 20	Frs.	346'030.-
Flt 28	Frs.	450.-

1.3 Valeur incendie

Bât. No. 7	Frs.	(non -communiqué)
------------	------	-------------------

1.4 Années de construction

Bâtiment principal :	avant 1900 /1ère rénovation dans les années 1950
Dernière rénovation importante :	rénov. et transform. logement + atelier : 1996 création d'un studio dans rural : 1997 traitement charpente, rénov. toiture et sous-toitures : 2005

1.5 Zone

Ancien village (respect de l'architecture traditionnelle)

1.6 Affectation du bâtiment**Bâtiment No. 7****A. Habitation**

<u>Rez :</u> Devant'huis couvert	env.	27 m2
Entrée - escalier	env.	7 m2
Cave - citerne 4'000 l	env.	26 m2
Buanderie - chaufferie	env.	15 m2
Salle bain (douche + WC + baignoire + lavabo)	env.	4.5 m2
Cuisine	env.	14 m2
Salon	env.	30 m2 + mezzanine

<u>Etage1 :</u> Hall de distribution	env.	16 m2
Chambre parents Nord	env.	30 m2
Chambre Ouest	env.	14 m2
Chambre Sud	env.	15 m2
Mezzanine habitable	env.	15 m2
Balcon Sud		---

Combles : Atelier d'artiste env. 100 m2

Le logement principal totalise environ 145 m2 habitables sans l'atelier

B. Partie ancien rural

<u>Rez :</u> 1 studio indépendant avec kichenette douche/WC, lavabo	ensemble	30 m2
1 ancien rural	env.	30 m2
1 abri ouvert au Sud		

Etage : Ancien fenil désaffecté

C. Extérieur

Jardin potager et d'agrément Sud	env.	170 m2
Vergers inférieurs	env.	600 m2

Le feuillet No. 28 au Nord (23 m2) peut servir de place de parcage

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

2.1 Commentaires concernant la commune

- 2 Petite commune rurale et résidentielle de la périphérie prévôtoise
A 2.5 km du Centre de Moutier
Centre du village pittoresque et digne de sauvegarde
Accès routier et service de Bus
Ecole primaire, un peu d'industrie

2.2 Situation au sein de la commune

- 2 Au Sud de la Rue partant du Centre- village vers l'Ouest
Vue et ensoleillement très bons
Pas de nuisances sauf circulation agricole
Contiguïté à l'Est avec bâtiment No. 8
Passage étroit à l'Ouest (env. 1 m)

2.3 Equipements / infrastructure

- 2 Un abri au Nord (devant'huis) (abri voiture)
Jardin d'agrément et potager au Sud
Verger magnifique plus au Sud (600 m²)
Une petite parcelle au Nord de la Rue peut servir de place de parcage
Enormément de place de rangement dans l'ancien rural

2.4 Qualité des locaux

- 2 Les rénovations ont su garder l'esprit de l'ancienne ferme tout en l'aérant par la double hauteur du salon et de sa mazzanine.
Les surfaces et orientations sont généreuses
On regrette l'absence d'une deuxième salle d'eau
Les revêtements et matériaux de finition sont sobres et chaleureux

2.5 Répartition de l'affectation

- 2 Voir ch. 1.6 page 2a)

2.6 Demande de locations - vente

2 Le village est attractif et le charme d'une ancienne ferme est recherché

2.7 Qualité de la construction

2 Bonne construction mixte traditionnelle de maçonnerie et de bois
 Charpente bois et couverture en tuiles
 Fenêtres bois, ferblanterie cuivre
 Cuisine agencée très correctement
 Studio indépendant bien agencé

2.8 Etat d'entretien du bâtiment

2 Age économique : moyen
 log. principal 35 ans
 atelier d'artiste 15 ans
 studio 15 ans
 ancien rural 80 ans

Bon état général d'entretien

2.9 Divers

a. Servitudes :

Droit : passage à ch. Flt No. 11

b. Mentions

Aucune

c. Risques écologiques, site contaminé :

Néant, site non pollué

d. Potentiel d'utilisation :

Parcelle utilisée entièrement sous réserve d'autre affectation et de construction d'annexes au niveau du verger.

3.1 Généralités

a. Taux de capitalisation en %

Taux de base minimal	4.25%
Suppléments éventuels pour :	
- Coûts d'exploitation	0.00%
- Coûts d'entretien	1.00%
- Provisions	0.00%
- Risque locatif	0.00%
0 - Facteur régional	0.25%
- Autres	0.00%
 Total suppléments :	 1.25%
Supplément additionnel, bâtiment de plus de 20 ans :	1.00%
 Taux de capitalisation total	 6.50%

b. Valeur de rendement basée sur :

X	Location potentielle
	Location effective

c. Volume du bâtiment, norme appliquée :

X	SIA
	Autre

3.2 Valeur réelle

CFC	Désignation	%	m2 ou m3	Frs./ m2 ou m3	part (%)	Frs.	Totaux Frs.
0	Terrain						
	a. Assise + jardin		500	100		50'000	
	b. Verger		582	80		46'560	
	c. Fit No. 28		23	50		1'150	
	Total Terrain	(m2)	1'105		15.8%		97'710
2	Bâtiments						
	Bâtiment principal		863	550		474'650	
			0	0		0	
	- dépréciation vétusté (1% p.an)	35.00%				-166'128	308'523
	Atelier d'artiste		300	380		114'000	
	Studio indépendant		110	500		55'000	
						0	
	- dépréciation vétusté (1% p.an)	15.00%				-25'350	143'650
	ancien rural		750	150		112'500	
						0	
						0	
	- dépréciation vétusté (1% p.an)	80.00%				-90'000	22'500
	Total Bâtiments, valeur actuelle	(m3)	2'023		76.9%	474'673	
4	Aménagements extérieurs						
	a. Valeur résiduelle glob.		1	20'000		20'000	
	b.		0	0		0	
	c.					0	
	Total Aménagements extér.	(m2)	1		3.2%		20'000
5	Frais secondaires	5.00%			4.0%		24'734
Valeur réelle totale						100.0%	Frs. 617'116

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		
Habitation (145 m2)			0	0	0	
Studio indépendant			1	1'570	18'840	
			1	450	5'400	
			0	0	0	
			0	0	0	
			0	0	0	
	0	0			0	
	0	0			0	
	0	0			0	
	0	0			0	
	0	0			0	
Total annuel	0			2'020	24'240	
Valeur de rendement logements	Taux de capitalisation		6.50 %		372'923	76.9%

b. Valeur de rendement Commerce / artisanat	Surface m2	Frs./m2 p.an	Nbr.	Frs. p.mois	Frs. p.an	
Atelier d'artiste	100	75			7'500	
	0	0			0	
	0	0			0	
	0	0			0	
	0	0			0	
			0	0	0	
			0	0	0	
Total annuel	100			625	7'500	
Valeur de rendement commerce/artisanat	Taux de capitalisation		7.00 %		107'143	22.1%

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	0	0			0	
	0	0			0	
	0	0			0	
Nombre places de parc			0	0	0	
- Garage(s) individuel(s)			0	0	0	
- Garages collectifs			0	0	0	
- Places extérieures			1	25	300	
Droit de superficie p.an	0				0	
Nombres d'années restantes	0				0	
Autres déductions					0	
					0	
					0	
Total annuel	0			25	300	
Valeur de rendement autres affectations	Taux de capitalisation		6.50 %		4'615	1.0%

Valeur de rendement totale	Frs.	484'681	100.0%
-----------------------------------	------	----------------	---------------

3.4 Calcul de la valeur vénale

a. Valeur réelle	Valeur totale selon ch. 3.2		Frs.	617'116
	Quote-part d'immeuble en ‰	1000 ‰	Frs.	617'116
	Valeur réelle prise en compte			
b. Valeur de rendement selon ch. 3.3			Frs.	484'681
c. Valeur vénale	Pondération : Valeur réelle	5 x	= Frs.	595'044
	Valeur de rendement	1 x		

d. Déductions

Travaux d'entretien urgents	Frs.	
	Frs.	
	Frs.	
	Frs.	
Droit d'habitation	Frs.	
Droit d'utilisation	Frs.	
Total déductions	Frs.	0

e. Valeur vénale après toutes déductions Frs. 595'044

VALEUR VENALE RETENUE	Frs.	595'000
------------------------------	-------------	----------------

Appréciations/remarques/motifs :

Lieu Moutier

Date: 9 mai 2007

Signature :

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



24

25

Courtils dessus

29

28

30

31

20

19

11

10

Les grands Clos

138

484

1106-621

18

17

14

15

EXTRAIT CADASTRAL PARC. 20
CERTIFIÉ EXACT
MOUTIER, le 24 février 1995
Le géomètre d'arrondissement

