

A vendre à Sorvilier

Petit immeuble locatif de 2 appartements



Référence ARC 117

Rez : hall d'entrée avec escaliers. 1 appartement de 2 ½ pièces comprenant 1 salle de bains avec lavabo – WC – baignoire – boiler, 1 cuisine aménagée habitable, 1 séjour et 1 chambre à coucher.

Etage : hall d'entrée en haut des escaliers avec grand réduit et accès direct sur la terrasse couverte. 1 appartement de 4 pièces comprenant 1 salle de bains avec lavabo – WC – baignoire – douche – boiler, 1 grande cuisine aménagée habitable, 1 cellier, 1 très grand séjour-salle à manger avec belle cheminée et 2 chambres à coucher (dont 1 avec porte donnant sur le hall d'entrée extérieur).

Alentours : 1 garage, petite terrasse couverte avec zone engazonnée.

Prix de vente : CHF 400'000

Commune	2736 Sorvilier
Adresse	Rue Principale 29
Parcelle No	839





Bureau d'architecture
Jean-Paul Romy
Rue principale 14
2736 Sorvilier

T. + F. 032 492 27 29

DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

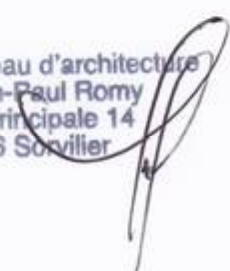
EXPERTISE

Propriétaire : Madame Anne-Marie Thoeni-Dellagiacomà
Rue principale 29
2736 Sorvilier

- 1) Immeuble no 839
- 2) Ban de 2736 Sorvilier
- 3) Situation : Rue principale 29
- 4) Contenance : 495 m²
- 5) Nature du bâtiment : maison à deux appartements, isolée
- 6) Année de construction : 1850
- 7) Etat économique / technique moyen : 30 ans
- 8) Valeur officielle 2007 : fr. 165'600.--
- 9) Valeur incendie AIB : fr. 507'200.--
- 10) Zone de construction : village ancien
- 11) Volume construit : m³ SIA 1'470.0

Sorvilier, le 4 septembre 2008

Bureau d'architecture
Jean-Paul Romy
R. Principale 14
2736 Sorvilier



Bureau d'architecture
Jean-Paul Romy
Rue principale 14
2736 Sorvilier

T. + F. 032 492 27 29

DESCRIPTIF DU BATIMENT

PLAIN - PIEDS

- Cave : 4 cellules	
- Entrée escalier	0,1 UL
- Hall	0.5 UL
- Bain muré, W.-C., lavabo, B0 + boiler	0.9 UL
- Cuisine aménagée habitable	1.1 UL
- Séjour 4.40 x 4.70	1.1 UL
- Chambre 2.56 x 4.35	0.8 UL
- Fourneau suédois	0.1 UL

ETAGE

- Hall - escaliers	0.6 UL
- Réduit - rangement N	0.1 UL
- Hall d'entrée	0.3 UL
- Bain muré, douche, W.-C., lavabo + boiler	1.3 UL
- Cuisine aménagée, habitable	1.3 UL
- Garde - manger	0.3 UL
- Séjour 7.35 x 5.30	1.7 UL
- Cheminée française	0.3 UL
- 2 chambres 4.75 x 4.50	1.2 UL
2.85 x 4.50	0.8 UL

Total UL (unités de locaux) = **12.5 UL**
=====

GARAGE

Garage annexé : 6.45 x 3.03 **19.5 m²**
=====

**VALEUR VENALE (V) D'APRES LA VALEUR LOCATIVE (VL),
LA VALEUR DE RENDEMENT (E)
ET LA VALEUR REELLE (R)**

VALEUR LOCATIVE (VL)

VL admise, maison à deux appartements, commune de Sorvilier, catégorie 07

- Niveau local de prix de loyer (par ul) : fr. 1'200.--
- Situation d'habitation : points 31 = maj. 1 %
- Genre de construction : maison à deux appartements, isolée : major. 10 %
- Etat économique moyen : 30 ans = déduct. 23 %
- Aménagements : note 5 = major. 0 %
- Distribution : note 6 = major. 0 %
- Genre de chauffage : note 6 (CEA) = déduct. 8 %

Total déduction : 20 % = fr. 240.--

Total fr. / ul = fr. 960.--

Unités de locaux (ul) selon relevé = 13.5 ul

VALEUR LOCATIVE (VL)

Habitation : 12.5 x fr. 960.-- = fr. 12'000.--

Garage : 19.5 m² = fr. 1'000.--

TOTAL VALEUR LOCATIVE fr. 13'000.--

VALEUR DE RENDEMENT (E)

Formule : $E = VL \times 100$ divisé par taux de capitalisation

Taux de capitalisation le cas échéant

- Taux moyen hypothécaire admis : 4,5 %
- Frais d'exploitation : 0.30 %
- Frais d'entretien : 0.80 %
- Amortissement : 0.60 %

Soit : taux de capitalisation : 6,2 %

$E = \text{fr. } 13'000.-- \text{ capitalisé à } 6.2 \% = \text{fr. } 209'677.--$

VALEUR DE RENDEMENT (E) arrondie :

fr. 210'000.--

VALEUR REELLE (R)

Valeur à neuf, volume construit :

- M3 SIA 1'470 x fr. 450.-- = fr. 661'500.--

- Dépréciation technique :

20 % de fr. 661'500.-- = fr. 132'300.--

Valeur intrinsèque obtenue : fr. 529'200.--

Frais accessoires de construction :

- Terrassements
- Murs en béton
- Allées, macadam, pavés ciment
- Escaliers béton
- Bordures
- Verdure, arbustes
- Canalisations diverses
- Frais de financement
- Taxes, autorisations
- Divers

Total frais accessoires : fr. 25'000.--

Valeur du terrain :

M2 495 x fr. 50.-- / m² = fr. 24'750.--

TOTAL VALEUR REELLE (R) - fr. 578'950.--

VALEUR VENALE (V)

Formule : $V = (M \times E) + R$ divisé par $M + 1$

V = Valeur vénale

E = Valeur de rendement

R = Valeur réelle

M = Pondération (de la valeur de rendement uniquement)

N.B. La pondération pour maisons familiales à deux appartements ne peut excéder 0.3. La valeur réelle (R) est toujours calculée une fois

Pondération, le cas échéant : 0.3

Donc $V = (0.3 \times \text{fr. } 210'000.--) + \text{fr. } 578'950.--$ divisé par 1.3 ($= 0.3 + 1$)

Résultat : fr. 493'807.70

VALEUR VENALE (V) ADMISE : fr. 490'000.--

Sorvilier, le 4 septembre 2008

Bureau d'architecture
Jean-Paul Romy
R. Principale 14
2736 Sorvilier



CRITERES RETENUS POUR LA DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

N.B. : Expertise réalisée sur la base des normes du manuel de l'Union Suisse des Experts Cantonaux en matière d'Evaluation des immeubles (USECE)
Chambre d'experts en estimations immobilières / Union Suisse des fiduciaires immobilières (SEK / SVIT)

- Nature du bâtiment
- Structure du bâtiment
- Genre de matériaux
- Isolation
- Etat / qualité de la construction
- Degré de confort
- Aménagements
- Installations
- Genre de chauffage
- Répartition des locaux / disposition
- Vue
- Ensoleillement
- Accessibilité
- Voisinage
- Situation de l'habitation
- Nuisances
- Etat économique et technique moyens
- Topographie du terrain
- Zone de construction
- Valeur du terrain
- Catégorie de la valeur locative de la commune

Sorvilier, le 4 septembre 2008

Compétence Centre clientèle
Téléphone 0800 666 999
E-Mail info@gvb.ch
Date Ittigen, le 18 janvier 2009 / MER

Police d'assurance
Contrat n° 314863

Cette police remplace toutes les anciennes polices.
Pour toute correspondance ou des demandes de précisions, veuillez indiquer le numéro de contrat.

Couverture d'assurance
Preneur d'assurance

AIB Standard
Anne-Marie Thöni-Lab
Rue Principale 29
2736 Sorvilier

Début de l'assurance le	01.01.1959
Emplacement de l'objet	SORVILIER PRINCIPALE, RUE 29A
Objet assuré	Annexe
Genre de construction	En dur
Raison de la mutation	Changement de mains
Prestations assurées	Voir conditions générales d'assurance (CGA) du 01.01.2008
Valeur d'assurance	CHF 21'100.00
Indice des coûts de la construction de l'AIB	194 points
Prime de base	0.34 ‰
Prime annuelle	0.34 ‰ CHF 7.20
Conditions particulières	--

Assurance immobilière Berne



Ueli Winzenried
Président de la Direction

Compétence Centre clientèle
Téléphone 0800 666 999
E-Mail info@gvb.ch
Date Ittigen, le 18 janvier 2009 / MER

Police d'assurance
Contrat n° 314862

Cette police remplace toutes les anciennes polices.
Pour toute correspondance ou des demandes de précisions, veuillez indiquer le numéro de contrat.

Couverture d'assurance
Preneur d'assurance

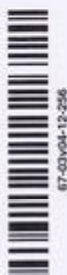
AIB Standard
Anne-Marie Thöni-Lab
Rue Principale 29
2736 Sorvilier

Début de l'assurance le 01.01.1981
Emplacement de l'objet SORVILIER
PRINCIPALE, RUE 29
Objet assuré Maison d'habitation
Genre de construction En dur
Raison de la mutation Changement de mains
Prestations assurées Voir conditions générales d'assurance (CGA)
du 01.01.2008
Valeur d'assurance CHF 507'200.00
Indice des coûts de la construction de l'AIB 194 points
Prime de base 0.34 ‰
Prime annuelle 0.34 ‰ CHF 172.40
Conditions particulières --

Assurance immobilière Berne



Ueli Winzenried
Président de la Direction





Commune/Gemeinde : Sorvilier (N°711)

x = 590041, y = 231969

Echelle 1:1'000