



Estimation de la valeur vénale

Mandant

Nom **Office des poursuites et faillites du Jura bernois**
Adresse **Rue Centrale 33, 2740 Moutier**
Personne de contact **S. Péteut** Tél. **031 635 39 52**

Propriétaire

Nom **Foncière Immobilière Nord Bernoise SA**
Adresse **Boulevard des Pérolles 37, 1700 Fribourg**
Personne de contact **OP Moutier** Tél. **031 635 39 52**

Objet

Désignation **Immeuble locatif**
Rue / N° **Beauregard 28, 28a, 30**
NP / Commune **2740 Moutier**
Immeuble RF n° **1967**



Valeur vénale à la date de la visite

● valeur vénale **actuelle** Fr. **1'320'000.00**

Mandat du **02.11.23** Date de la visite : **7 novembre 2023**
But de l'estimation **Valeur vénale actuelle**
Validité (Haltezeit) **1 année**

Réf. n°
Dossier n° 23049

Perrefitte, le 20.11.2023

L'estimateur : R. Heyer

Les données obtenues dans le cadre de cette évaluation sont valables au moment de l'établissement du rapport et sont destinées à l'usage exclusif du mandant ou du propriétaire actuel du bien immobilier, en relation avec le but de l'évaluation mentionné. Cette évaluation ne peut être transmise à des tiers qu'avec l'autorisation expresse de l'estimateur. Toute responsabilité de l'estimateur vis-à-vis de tiers relativement au contenu de cette évaluation est expressément exclue.

Tables des matières

1	Page d'entête	page	1
2	Page du contenu du dossier		2
3	Expertise de la valeur vénale		3 - 14
4	Calcul de l'âge économique		
5	Plan de situation		
6	Extrait du registre foncier		
7	Photos		

1 Données sur l'immeuble

1.1 Données foncières et légales

Canton	Berne	<i>Remarques :</i>
NP / Commune	2740 Moutier	
Rue et n°	Beauregard 28, 28a, 30	
Nature de l'objet	Immeuble locatif	
Feuillet (parcelle) n°	1967	
Surface du feuillet	2084 m2	
Zone de construction	Habitation	
Cadastre RDPPF	Zone de danger moyen	
Inventaire monuments historiques	---	
Forme de propriété	propriété individuelle	
Servitudes et charges foncières	1 droit de passage	<i>H3</i>
Mentions	---	<i>voir extrait du RF</i>
Annotations	Réalisation du droit de gage	<i>voir extrait du RF</i> <i>voir extrait du RF</i>

1.2 Données géographiques

Situation pour l'habitation	très bon	bon	moyen	mauvais	<i>moyen en hiver</i>
Situation pour l'industrie	très bon	bon	moyen	mauvais	
Caractère du quartier	très bon	bon	moyen	mauvais	
Orientation, ensoleillement	très bon	bon	moyen	mauvais	
Vue	très bon	bon	moyen	mauvais	
Transports publics	très bon	bon	moyen	mauvais	
Proximité des écoles	très bon	bon	moyen	mauvais	
Proximité de centres d'achat	très bon	bon	moyen	mauvais	

1.3 Infrastructures de la parcelle

Accès	bon		moyen	mauvais
Eau	raccordé au réseau		source privée	non existant
Egouts	raccordé à la station d'épuration		fosse	non existant
Electricité	existant			non existant
Gaz	existant			non existant
Réseau antenne TV	existant			non existant

1.4 Facteurs d'influence sur la valeur

Terrain	- néant
Environnement	- néant

Ex. topographie, nature, résistance, nappe phréatique, murs, arbres, etc ...

Ex. ombres portées d'autres immeubles, conduites aériennes, chemin de fer, avions, etc ...

1.5 Valeur fiscale (Steuerwert, Amtlicher wert)

Total		1'175'600.00	Fr.
Parties d'objets	totale	1'175'600.00	dès 2020

(Evaluation officielle des immeubles)

1.6 Valeur d'assurance (Versicherungswert)

Total		3'888'400.00	Fr. à l'indice 214 de l'AIB
Parties d'objets	Bât. 28	1'853'200.00	dernières estimation 2021
	Bât. 28a	82'700.00	
	Bât. 30	1'952'500.00	

(La valeur d'assurance est celle qui, en cas de sinistre, compense le préjudice subit en valeur à neuf)

2 Analyse de l'objet

2.1 Description

Destination	Ensemble de 3 bâtiments mitoyens	Remarques :
Typologie, configuration	Sous-sol, Rez, 3 étages	16 appartements et 4 garages garages sur 1 niveau
Locaux SOUS-SOL	Bât. 28 - chaufferie pour l'ensemble - 2 locaux de citernes - caves - buanderie - bureau	<i>mazout</i> <i>avec tableaux électriques</i>
REZ	Appart. 3 pces, nord - séjour, 2 chambres, corridor, salle de bain, cuisine Appart. 3 pces, sud	<i>avec 2 balcons</i> <i>idem</i>
1 ETAGE	Appart. 3 pces, nord Appart. 3 pces, sud	<i>idem</i> <i>idem</i>
2 ETAGE	Appart. 3 pces, nord Appart. 3 pces, sud	<i>idem</i> <i>idem</i>
3 ETAGE	Appart. 3 pces, nord Appart. 3 pces, sud	<i>idem</i> <i>idem</i>
SOUS-SOL	Bât. 28a - 4 garages Bât. 30 - 2 locaux étendages - buanderie - citerne	<i>avec tableaux électriques</i>
REZ	Appart. 3 pces, nord - séjour, 2 chambres, corridor, salle de bain, cuisine Appart. 4 pces, sud	<i>avec 2 balcons</i> <i>idem, mais 1 chambre de plus</i>
1 ETAGE	Appart. 3 pces, nord Appart. 4 pces, sud	<i>idem</i> <i>idem, mais 1 chambre de plus</i>
2 ETAGE	Appart. 3 pces, nord Appart. 4 pces, sud	<i>idem</i> <i>idem, mais 1 chambre de plus</i>

3ETAGE **Appart. 3 pces, nord**
Appart. 4 pces, sud

Alentours **Propriété aménagée. Accès goudronnés, reste du terrain engazonné et arborisé.**

idem
idem, mais 1 chambre de plus

2.2 Construction

Année de construction **1962 pour les bât. 28 et 30**
1964 pour les garages

selon AIB

Transformations importantes **1987 isolation périphérique, fenêtres et stores**

Genre de construction **Bâtiment massif, murs en briques, dalles béton. Toiture plate.**

Eléments Matériaux

Etat
(bon- moyen - mauvais)

Age économique et technique

Fondations **linéaires**
 Sous-sol **béton**
 Dalles **béton**
 Murs de façades **brique**
 Revêtements de façades **isol périphérique**
 Charpente **---**
 Toiture **plate**
 Couverture **étanchéité**
 Ferblanterie **métal**
 Fenêtres **Bois, VI**
 Fermetures **stores**
 Electricité **installations conformes**
 Installation de chauffage **mazout, radiateurs**
 Installations sanitaires **appareils blancs**
 Service d'eau chaude **générale**
 Ventilation **----**
 Ascenseur **----**

bon
bon
bon

moyen
bon
bon, moyen

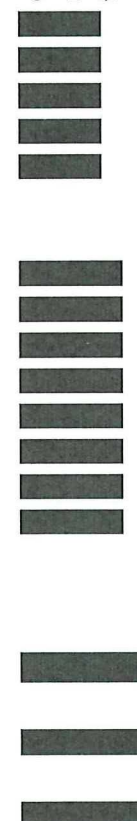
bon, moyen
bon, moyen
bon, moyen
bon

bon, moyen

bon, moyen

bon

début
milieu
fin
dépassé



2.3 Entretien à prévoir à court terme (1 an)

(travaux d'entretien urgents, mais qui n'augmentent pas la valeur de rendement)

Travaux	- voir remarque générale	0.00	Fr.
Investissement total		0.00	Fr.

2.4 Entretien à prévoir à moyen terme (5 ans)

(travaux de maintien de l'état, sans augmentation de la valeur de rendement)

Travaux	- voir remarque générale	0.00	Fr.
Investissement total		0.00	Fr.

2.5 Travaux de finitions

(travaux nécessaires à la terminaison du bâtiment)

Travaux	- voir remarque générale		Fr.
Investissement total		0.00	Fr.

2.6 Impression générale

Situation	très bon	bon	satisfaisant	mauvais	
Niveau de confort	très bon	bon	moyen	insuffisant	<i>normal sans plus</i>
Etat de la construction	état de neuf	bon	moyen	mauvais	
Valeur de marché	recherché	courant	objet spécial	vente difficile	
Niveau d'occupation	complet	env. ¾	env. ½	¼ et moins	
Remarque	<p>Depuis quelques années seulement 4-5 salles de bain ont été refaites. Idem pour les cuisines. La majorité des appartements sont vétustes et à refaire. 7 appartements sont libres, non loués.</p>				

3 Valeur de rendement (Ertragswert)

La valeur de rendement est celle obtenue par la capitalisation de la valeur locative par un taux de rendement couvrant les charges effectives . Par valeur locative, l'estimateur d'immeubles comprend la totalité des rendements bruts provenant de l'utilisation de l'immeuble par son propriétaire ou par un tiers. (locaux loués ou non) On estime la valeur locative en prenant en considération les facteurs importants et des objets semblables. Elle correspond à la valeur qui pourrait être obtenue, dans des conditions normales, sur le marché libre en cas de nouvelle location. (Valeur usuelle locale ou sur le marché.) Le rendement locatif correspond, lui, aux loyers effectivement payés.

3.1 Valeur locative

Parties d'objet	Surfaces utiles (m2)	Loyer actuel * (Fr.)	Loyers admis par l'expert	
28, Appart. 3 pces, rez, sud		710.00	710.00	Fr./mois
28, Appart. 3 pces, rez, nord		libre	710.00	
28, Appart. 3 pces, 1ét, sud		libre	710.00	
28, Appart. 3 pces, 1ét, nord		750.00	750.00	
28, Appart. 3 pces, 2ét, sud		750.00	750.00	
28, Appart. 3 pces, 2ét, nord		700.00	700.00	
28, Appart. 3 pces, 3ét, sud		700.00	700.00	
28, Appart. 3 pces, 3ét, nord		710.00	710.00	
30, Appart. 4 pces, rez, sud		libre	750.00	
30, Appart. 3 pces, rez, nord		libre	710.00	
30, Appart. 4 pces, 1ét, sud		800.00	800.00	
30, Appart. 3 pces, 1ét, nord		710.00	710.00	
30, Appart. 4 pces, 2ét, sud		libre	750.00	
30, Appart. 3 pces, 2ét, nord		libre	710.00	
30, Appart. 4 pces, 3ét, sud		libre	750.00	
30, Appart. 3 pces, 3ét, nord		710.00	710.00	
Garage 1		libre	80.00	
Garage 2		80.00	80.00	
Garage 3		libre	80.00	
Garage 4		80.00	80.00	
Total des surfaces utiles	<u>0</u>			m2
Total loyer mensuel		<u>6'700.00</u>	<u>11'950.00</u>	Fr./mois
Valeur locative annuelle		<u>80'400.00</u>	<u>143'400.00</u>	Fr./année

3.2 Taux de capitalisation

(Tenant compte du marché immobilier, du taux de la première hypothèque, du genre, de l'état d'entretien et l'âge économique du bâtiment.)

Total	6.09%
a.) Taux d'intérêt de base	2.80%
b.) Suppl. macro-localis.	0.98%
c.) Suppl. micro-localis.	0.10%
Taux net de capitalisation	3.88%
- Coûts d'exploitation	0.26%
- Entretien	0.45%
- Frais administr.	0.26%
- Risque locatif	0.19%
- Remise en état	1.05%
Total suppléments:	2.21%

3.3 Valeur de rendement effective

Fr.

1'320'197.00

(Locations annuelles nettes, capitalisées.)

3.4 Valeur de rendement théorique

Fr.

2'354'680.00

(Locations annuelles calculées par l'expert, capitalisées)

4 Valeur réelle (Realwert)

(La valeur réelle se compose de la valeur intrinsèque des bâtiments, des aménagements extérieurs, des frais secondaires, ainsi que de la valeur du terrain.
La valeur intrinsèque d'un bâtiment équivaut à la valeur à neuf réduite de la dévalorisation due à l'âge.)

4.1 Volumes des bâtiments ou parties de bâtiment

	Volume SIA m3	Volume de l'assurance immobilière	
Bât. 28		2268	m3
Bât. 28a		188	m3
Bât. 30		2520	m3
Totaux	0	4976	m3

4.2 Valeurs à neuf

(Les prix au m3 tiennent compte du degré de confort et du standard réel de la construction. La valeur à neuf n'est pas une valeur de reconstruction au standard du jour.)

CFC 2 Bâtiment			Total	Fr.	3'819'240.00
Bât. 28	2268	m3 à Fr.	780	Fr.	1'769'040.00
Bât. 28a	188	m3 à Fr.	450	Fr.	84'600.00
Bât. 30	2520	m3 à Fr.	780	Fr.	1'965'600.00
CFC 3 Equipements d'exploitation			Total	Fr.	0.00
Néant				Fr.	0.00
CFC 4 Alentours			Total	Fr.	90'000.00
Estimation				Fr.	90'000.00
CFC 5 Frais	5	%	Total	Fr.	195'462.00
(En pour cent sur CFC 2,3,4)					
Total des valeurs à neuf			Fr.		4'104'702.00

4.3 Dépréciation technique due à l'âge

(Il s'agit d'une diminution de la valeur à neuf due à l'âge, à des défauts de construction ou des dommages à la construction. L'âge moyen est exprimé en % de la durée de vie totale)

A) Bâtiment + Frais (cfc 2 et 5)			
Age moyen	73%		
Pourcentage de dépréciation (Selon la méthode des cycles et basé sur l'âge économique)	67%		
Dépréciation		Fr.	-2'670'178.00
B) Equipements d'exploitation			
Age moyen	0%		
Pourcentage de dépréciation (Selon la méthode des cycles et basé sur l'âge économique)	0%		
Dépréciation		Fr.	0.00
C) Alentours			
Age moyen	50%		
Pourcentage de dépréciation (Selon la méthode des cycles et basé sur l'âge économique)	40%		
Dépréciation		Fr.	-36'000.00
Total des dépréciations (vétusté)		Fr.	-2'706'178.00

4.4 Valeur intrinsèque (Zustandwert oder Zeitbauwert)

(La valeur intrinsèque correspond à la valeur à neuf des bâtiments ou constructions, moins la dépréciation , vétusté, due à l'âge, y compris une part des frais secondaires, mais sans le terrain)

Valeur intrinsèque Fr. **1'398'524.00**

4.5 Terrain, CFC 0

(Calcul de la valeur relative, selon la méthode des classes de situation.)

Classe de situation

(Selon tableaux "AEC - Traité d'estimation")

Localisation	3.00
Utilisation	3.00
Situation	3.00
Accès / viabilité	3.00
Situation du marché	2.00
Moyenne	2.80
Pondération régionale	-0.5

Classe de situation (CS)

2.3 (la classe 1 correspond à 6.25%)

(moyenne des notes multiplié par le facteur régional)

Valeur relative du terrain en %

14% (les 100% correspondent aux valeurs à neuf + le terrain)

(la classe de situation multiplié par 6.25%)

Valeur à neuf (cfc 2, 3, 4,5) en %

86%
4'104'702.00 pour 2'084.00 m2

(en francs :)

Valeur relative du terrain en Fr.

Fr. 668'207.00
= 321.00 /m2

(= la valeur à neuf divisée par son pourcentage et multiplié par le pourcentage de valeur relative du terrain)

Valeur de terrain retenue

150.00 Fr./m2 soit Fr. **312'600.00**

4 Valeur réelle

Fr. **1'711'124.00**

5 Valeur retenue

(La valeur retenue, soit la valeur réelle ou la valeur de rendement , est choisie en fonction du genre d'immeuble. La pondération entre la valeur de rendement et la valeur réelle ne correspond plus aux standards définis par la surveillance des banques.

5.1 Choix de la valeur retenue

Valeur de rendement (3)

Fr. 2'354'680.00

Valeur réelle (4)

Fr. 1'711'124.00

Valeur retenue en tenant compte :

du caractère de l'immeuble, de son affectation

Valeur de rendement
Valeur réelle

1 x Fr. 2'354'680.00

0 x Fr. 0.00

Fr. 2'354'680.00

Divisé par : 1 = Fr. 2'354'680.00

5.2 Déductions

(Les déductions faites ci-après sont les coûts de travaux d'entretien urgents ou de remplacements d'éléments dont l'âge économique est dépassé et qui n'augmentent pas la valeur de rendement)

Travaux d'entretien à court terme

Fr. 0.00

(Voir point 2.3)

Provisions courues

25 ans

= Fr. -809'197.43

(Depuis la dernière rénovation/Achèvement de l'immeuble, pour bâtiment de rendement uniquement)

taux 2.50% taux d'intérêt

Fr. 23'690 provisions annuelles

Travaux de finition

Fr. 0.00

(point 2.5 , pour bâtiments non terminés)

5.3 Suppléments

Terrain supplémentaire

0 m2 à Fr. 0 = Fr. 0.00

(Prix de comparaison selon utilisation possible, voir plan de situation)

5 Valeur retenue

Fr. **1'545'482.57**

6 Valeur vénale (Verkehrswert)

(Le mot valeur vénale n'a de sens que si il est associé au but fixé pour l'estimation de cette valeur. Ex. valeur vénale pour une vente de gré à gré ou libre, pour une réalisation forcée, pour l'obtention d'un crédit, pour l'analyse d'une situation bancaire, etc ...
La valeur vénale est estimée à partir de la valeur moyenne. Elle prend en compte des éléments qui n'apparaissent pas dans les calculations de la valeur moyenne. Ces critères de corrections doivent apparaître clairement dans l'estimation.

Trois niveaux de valeur sont en principe donnés.

- 1) **valeur vénale de continuité** (continuation de l'exploitation) qui correspond en principe à la valeur moyenne.
- 2) **valeur vénale actuelle** (valeur de marché) qui tient compte de l'offre et de la demande momentanée pour une vente de gré à gré

6.1 Valeur vénale de continuité

(Les critères déterminants pour la valeur vénale sont surtout la situation, le genre d'objet)

(valeur vénale de continuation de l'exploitation)

Critères de jugement

- **Bonne situation**
- **parcelle de bonne grandeur**
- **Habitation de 16 appartements et 4 garages seulement**

Valeur vénale de continuité

Fr.

La valeur de continuation correspond dans ce cas à la valeur de retenue arrondie

6.2 Valeur vénale actuelle

(Les critères déterminants en plus pour la valeur vénale actuelle sont surtout le genre d'objet, le marché immobilier, le rendement, la conjoncture et la demande)

Critères de jugement

- **Bâtiment de 4 étages, sans ascenseur**
- **7 appartements de libres**
- **Marché immobilier moyen pour de tels objets**
- **Il manque des garages et des places de parc**

Valeur vénale actuelle

Fr.

La valeur de marché correspond dans ce cas à la valeur de rendement effective

7 Remarques finales

7.1 Rendement brut

Valeur locative

Selon loyers actuels
80'400.00

Selon loyers admis par l'expert
143'400.00

A) rendement brut sur la valeur

vénale (rendement brut usuel, terme utilisé sur le marché)

(C'est le rapport entre la valeur locative et la valeur vénale actuelle, exprimé en pourcent.)

Valeur vénale actuelle
Taux de rendement brut
(Brutto - Rendite)

1'320'000.00
6.1%

1'320'000.00
10.9%

(A comparer avec le taux de rendement sur la feuille de calcul du taux de capitalisation)

B) rendement brut sur la valeur réelle

(selon l'art. 269 CO qui parle alors de prix de revient, qui est pour des anciens bâtiments la valeur réelle)

(C'est le rapport entre la valeur locative et la valeur réelle de l'immeuble, exprimé en pourcent. Normalement entre 2.5 à 3 % plus haut que le taux de la première hypothèque, suppl. acceptés par les tribunaux en cas de litiges sur les loyers)

(Il ne faut pas confondre le rendement brut avec le rendement net qui est lui ; le rapport entre les revenus nets, après déduction de toutes les charges sur les loyers nets, et l'investissement privé; soit les fonds propres.)

Valeur réelle
Taux de rendement brut

1'711'124.00
4.7%

1'711'124.00
8.4%

7.2 Remarques générales

- *Depuis plus de 20 ans seules quelques salles de bain et cuisines ont été refaites. Il y a plusieurs appartement qui sont actuellement plus en état d'être loués.*
- *De tels appartements sans garages ni places de parc sur la parcelle sont très difficiles à louer*
- *La valeur retenue est basée sur le potentiel actuel de location pour le bâtiment en l'état.*
- *Des rénovations s'imposent.*

CALCUL DE L'AGE ECONOMIQUE
METHODE DES CYCLES

CFC	LIBELLE	Pour mille	Pour mille	Total en % de chaque groupe	Part en % de chaque CFC sur total de chaque groupe CFC	Classement des CFC selon les groupes cycliques	Part en % de chaque CFC par rapport au total de chaque groupe cyclique	Durée de vie maximale des groupes cycliques	Année de l'avant-dernière remise à neuf	Année de la dernière remise à neuf	Age (en années) depuis la dernière remise à neuf	% transformé par rapport au total du CFC	Age moyen calculé (en années)	Part de l'âge en % de chaque CFC, par rapport à la durée de vie max. du groupe cyclique. Si = 0%, l'âge est dépassé.	Part en pour mille des CFC dont l'âge économique est dépassé
2	EXCAVATION		31												
201	Fouille en pleine masse	31													
GROS-OEUVRE 1															
21	GROS-OEUVRE 1		330												
211	Trav. entr. maçonnerie	287		100%	87.0%	4	87%	100	1962	1987	36	10%	58.5	50.9%	0.0
214	Charpente	43			13.0%	4	13%	100	1962	1987	36	10%	58.5	7.6%	0.0
GROS-OEUVRE 2															
22	GROS-OEUVRE 2		128												
221	Fenêtres, portes	30		Si	23.4%	2	13%	35	1987	2010	13	90%	15.3	5.7%	0.0
222	Ferblanterie	14		total	10.9%	2	6%	35	1987	2010	13	80%	17.6	3.0%	0.0
224	Couverture	34		=	26.6%	3	13%	50	1987	2010	13	80%	17.6	4.6%	0.0
226	Crépissages de façades	21		100%	16.4%	3	8%	50	1987	2010	13	80%	17.6	2.8%	0.0
227	Peinture extérieure	13			10.2%	2	6%	35	1987	2010	13	80%	17.6	3.0%	0.0
228	Stores, volets, porte garage	16			12.5%	2	7%	35	1987	2010	13	80%	17.6	3.5%	0.0
INSTALLATIONS															
23	INSTALL. ELECTRIQUES		28												
230	Electricité	28		Si	16.4%	2	12%	35	1987	2010	13	10%	33.7	11.6%	0.0
24	CHAUF. VENTIL.		49	total											
240	Chauffage, instal.	26		=	15.2%	3	10%	50	1987	2010	13	10%	33.7	6.7%	0.0
	Citerne	5			2.9%	2	2%	35	1987	2010	13	10%	33.7	1.9%	0.0
	Chaudière	14			8.2%	2	6%	35	1987	2010	13	10%	33.7	5.8%	0.0
	Brûleur	4			2.3%	1	12%	15	1987	2010	13	10%	33.7	0.0%	0.4
25	INSTAL. SANITAIRES		94	100%											
250	Sanitaire, instal.	17			9.9%	3	7%	50	1987	2010	13	20%	31.4	4.4%	0.0
	Appareils	29			17.0%	2	12%	35	1987	2010	13	20%	31.4	10.8%	0.0
258	Cuisine, meubles	34			19.9%	2	14%	35	1987	2010	13	40%	26.8	10.7%	0.0
	Cuisine, appareils	14			8.2%	1	42%	15	1987	2010	13	40%	26.8	0.0%	0.8
AMENAGEMENTS															
27	AMENAGEMENTS INT. 1		132												
271	Plâtrerie	32		Si	13.9%	3	12%	50	1987	2010	13	10%	33.7	8.1%	0.0
272	Ouvrages métalliques	8		total	3.5%	3	3%	50	1987	2010	13	10%	33.7	2.0%	0.0
273	Menuiserie	90		=	39.1%	3	35%	50	1987	2010	13	10%	33.7	23.6%	0.0
275	Système de verrouillage	2		100%	0.9%	3	1%	50	1987	2010	13	10%	33.7	0.7%	0.0
28	AMENAGEMENTS INT. 2		98												
280	Chapes	14			6.1%	3	5%	50	1987	2010	13	10%	33.7	3.4%	0.0
281	Revêt. de sols, tapis				0.0%	1	0%	15	1987	2010	13	10%	33.7	0.0%	0.0
	Revêt. de sols, parquet	14			6.1%	2	6%	35	1987	2010	13	40%	26.8	4.6%	0.0
282	Carrelage	39			17.0%	2	17%	35	1987	2010	13	20%	31.4	15.3%	0.0
284	Fumisterie	16			7.0%	3	6%	50	1987	2010	13	10%	33.7	4.0%	0.0
285	Peinture intérieure	15			6.5%	1	45%	15	1987	2010	13	80%	17.6	0.0%	0.3
	Sous-total		859												

29	HONORAIRES	110	Groupe cyclique 1		33	3.8%	Groupe cyclique 1		99%	Total en pourcent
			Groupe cyclique 2		236	27.5%	Groupe cyclique 2		76%	
			Groupe cyclique 3		260	30.3%	Groupe cyclique 3		60%	
			Groupe cyclique 4		330	38.4%	Groupe cyclique 4		59%	
			TOTAL		859	100.0%	Total rapporté au % de chaque groupe		65.4%	
							Moyenne	73.4%	1.5	

1000	1000		
1	2	3	4
15	35	50	100

AGE MAXIMAL PAR GROUPE

2023 DATE DE L'EXPERTISE
1962 DATE DE CONSTRUCTION ou avant

Formulaire d'évaluation immeuble locatif

Clé de la classe de situation (CS) Immeubles d'habitation

Part de l'utilisation

1'000 / 1'000

Principaux critères	CS 1	CS 2	CS 3	CS 4	CS 5	CS 6	CS 7	CS 8	CS 9	CS 10	2.80
A Localisation											CS
Hameau, ferme	Isolé	Proche du village	Proche de la ville								3.00
Village, petite localité, isolé		En bordure du village	Au cœur du village								
Village dans une région importante			En bordure du village	Au cœur du village							
Gros bourg, petite ville			A la périphérie	Dans la rue principale	Au centre de la localité						
Ville moyenne				En banlieue	En bordure de la ville	Quartier extérieur	Centre-ville				
Grande ville suisse					En banlieue	En bordure de la ville	Quartier extérieur	Quartier urbain	Centre-ville	Centre commercial	
Lieu de vacances			Lieu de vacances simple		Lieu de vacances de catégorie moyenne		Lieu de vacances grand standing				
B Utilisation											3.00
Zones mixtes	En dehors des zones à bâtir habituelles	Usage d'habitation dans des zones industrielles et commerciales		Zones mixtes diminuant la valeur de l'objet		Zones mixtes augmentant la valeur de l'objet					
Zones d'habitation			Zones d'habitation simples		Zones d'habitation de bon niveau		Zones centrales				3.00
Degré d'exploitation réalisable	Mauvaise utilisation	Très faible utilisation (IU 0.2 0- 0.39)	Faible utilisation (IU 0.40 - 0.59)	Utilisation moyenne (IU 0.60 – 0.79)	Utilisation élevée (IU 0.80 – 0.99)	Utilisation très élevée (IU 1.0 et plus)					
C Situation											3.00
Attrait	Situation inappropriée	Situation inintéressante	Situation peu intéressante	Situation moyennement intéressante	Situation intéressante	Situation très intéressante	Quartier de villas élégantes	Situation exceptionnelle; panorama, bon ensoleillement, vue sur un lac			3.00
Emissions sonores, immissions	Fortes immissions		Immissions moyennes		Immissions faibles		Pas d'immissions				
D Accès / viabilité											3.00
Transports publics	Pas de liaisons	Fréquence très insuffisante	Fréquence faible, éloignement important	Fréquence moyenne, éloignement moyen	Plusieurs possib. de transp. publics; bonne fréquence, faible éloignement		Points d'intersection des transports publics, accessibilité immédiate		Situation optimale et zone passante, en ville		3.00
Services publics, commerces, offre culturelle, etc.	Ecoles et commerces très éloignés ou inexistantes		Ecoles et commerces moyennement éloignés		Ecoles, commerces et offre culturelle relativement proches		Ecoles, commerces, offre culturelle et services admin. à proximité immédiate				
E Situation du marché											2.00
Demande et offre concernant l'objet en question	Demande inexistante	Demande faible; offre importante		Situation du marché équilibrée		Demande forte, offre faible		Demande très forte			2.00

Remarques importantes

Fournir toujours une évaluation concrète pour l'objet concerné

Ne donner qu'une note par critère principal

Classe de situation = moyenne des 5 principaux critères

Faire attention à la délimitation avec le tableau des classes de situation "Bureau Artisanat Vente"

Source:
Manuel d'estimateur de l'USECE SVKG, SEK/SVIT
2005

Beauregard 28
2740 Moutier / BE

Parcelle
Propriétaire Foncière Immobilière Nord Bernoise SA

Num. d'identification immeuble 8059
Date de référence de l'état locatif 16.10.2023
Date d'édition 19.10.2023
Par Marc Fèvre

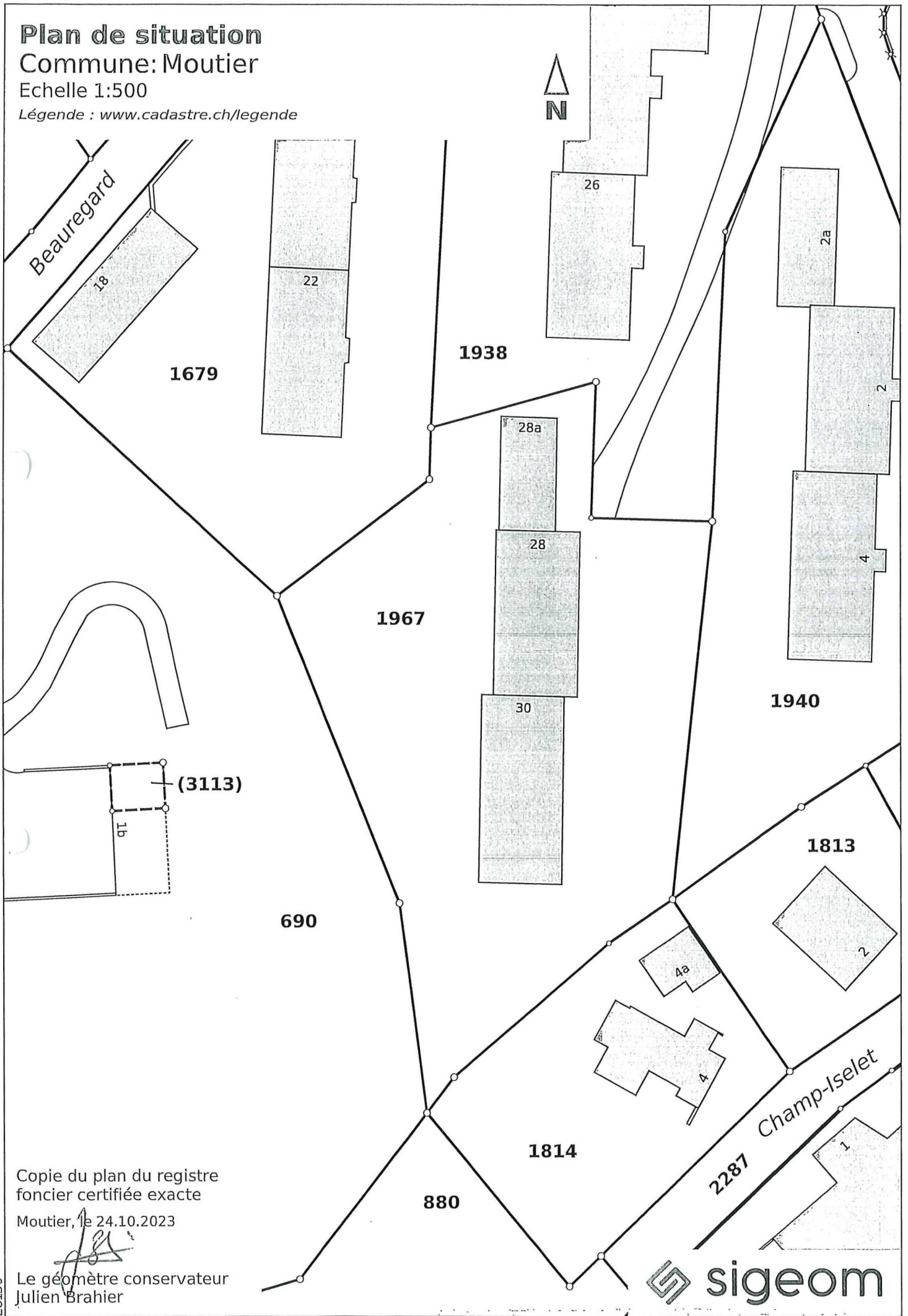
N° imm.	Entrée	Objet	Etage	Locataire 1	Type d'objet	Pièces	Loyer net	Charges	Loyer brut	
							Annuel	80 400.00	14 880.00	95 280.00
							Mensuel	6 700.00	1 240.00	7 940.00
8059	28	Σ 0001	Rez-de-chaussée	Hoffert Philippe	Habitat	3.0	710.00	150.00	860.00	
8059	28	Σ 0002	Rez-de-chaussée	Vacant	Habitat	3.0				
8059	28	Σ 0101	1er étage	Vacant	Habitat	3.0				
8059	28	Σ 0102	1er étage	Guehe Yahi Patricia	Habitat	3.0	750.00	100.00	850.00	
8059	28	Σ 0201	2ème étage	Barraud Christelle	Habitat	3.0	750.00	150.00	900.00	
8059	28	Σ 0202	2ème étage	Sejdija Gazmend	Habitat	3.0	700.00	150.00	850.00	
8059	28	Σ 0301	3ème étage	Grant Kouassi	Habitat	3.0	700.00	150.00	850.00	
8059	28	Σ 0302	3ème étage	Humair Frédéric	Habitat	3.0	710.00	100.00	810.00	
8059	30	Σ 0001	Rez-de-chaussée	Vacant	Habitat	4.0				
8059	30	Σ 0002	Rez-de-chaussée	Vacant	Habitat	3.0				
8059	30	Σ 0101	1er étage	Tekoudjou Sietcheping Romer	Habitat	4.0	800.00	200.00	1 000.00	
8059	30	Σ 0102	1er étage	Stosic Slavisa	Habitat	3.0	710.00	100.00	810.00	
8059	30	Σ 0201	2ème étage	Vacant	Habitat	4.0				
8059	30	Σ 0202	2ème étage	Vacant	Habitat	3.0				
8059	30	Σ 0301	3ème étage	Vacant	Habitat	4.0				
8059	30	Σ 0302	3ème étage	Winistörfer Christophe	Habitat	3.0	710.00	140.00	850.00	
8059	80	0001	Rez-de-chaussée	Vacant	Garage / Box					
8059	80	0002	Rez-de-chaussée	Tekoudjou Sietcheping Romer	Garage / Box		80.00	0.00	80.00	
8059	80	0003	Rez-de-chaussée	Vacant	Garage / Box					
8059	80	0004	Rez-de-chaussée	Stosic Slavisa	Garage / Box		80.00	0.00	80.00	

Plan de situation

Commune: Moutier

Echelle 1:500

Légende : www.cadastre.ch/legende



Copie du plan du registre
foncier certifiée exacte

Moutier, le 24.10.2023

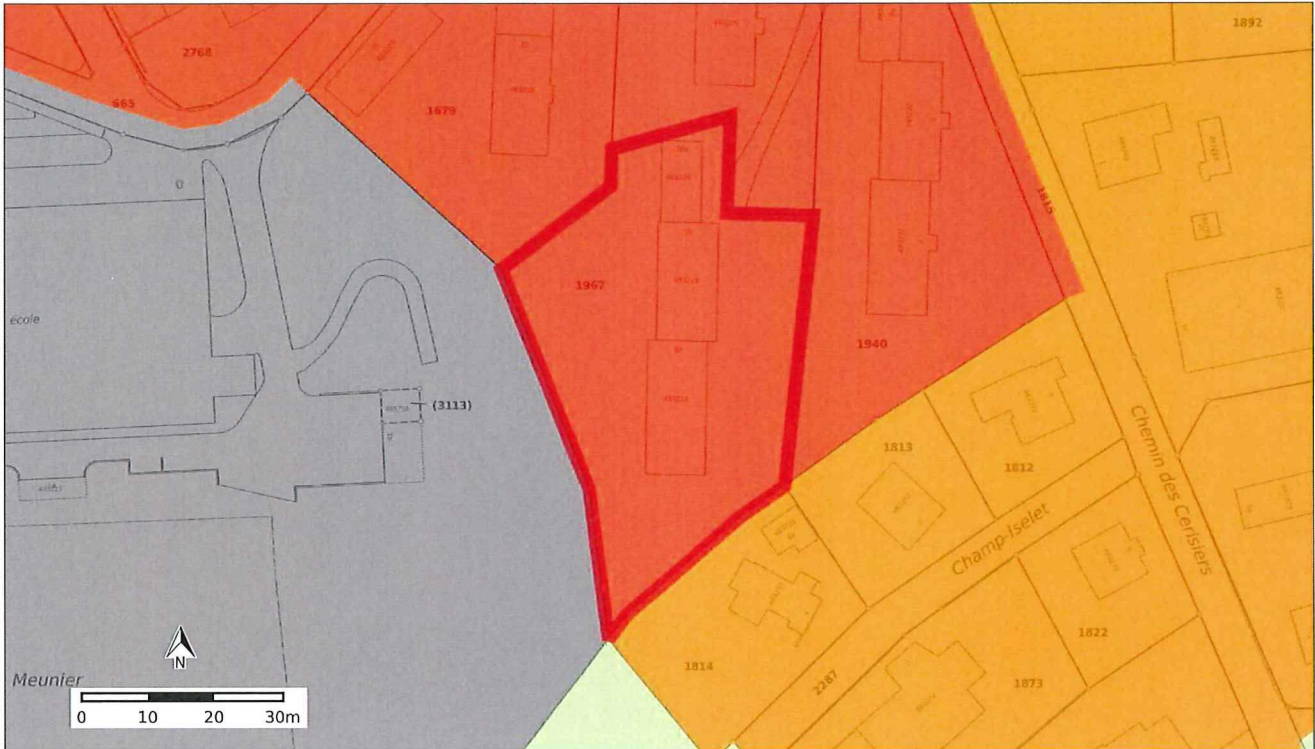
Le géomètre conservateur
Julien Brahier

 **sigeom**

E8130 ✓

Plans d'affectation communaux: Surfaces de zones de l'affectation primaire

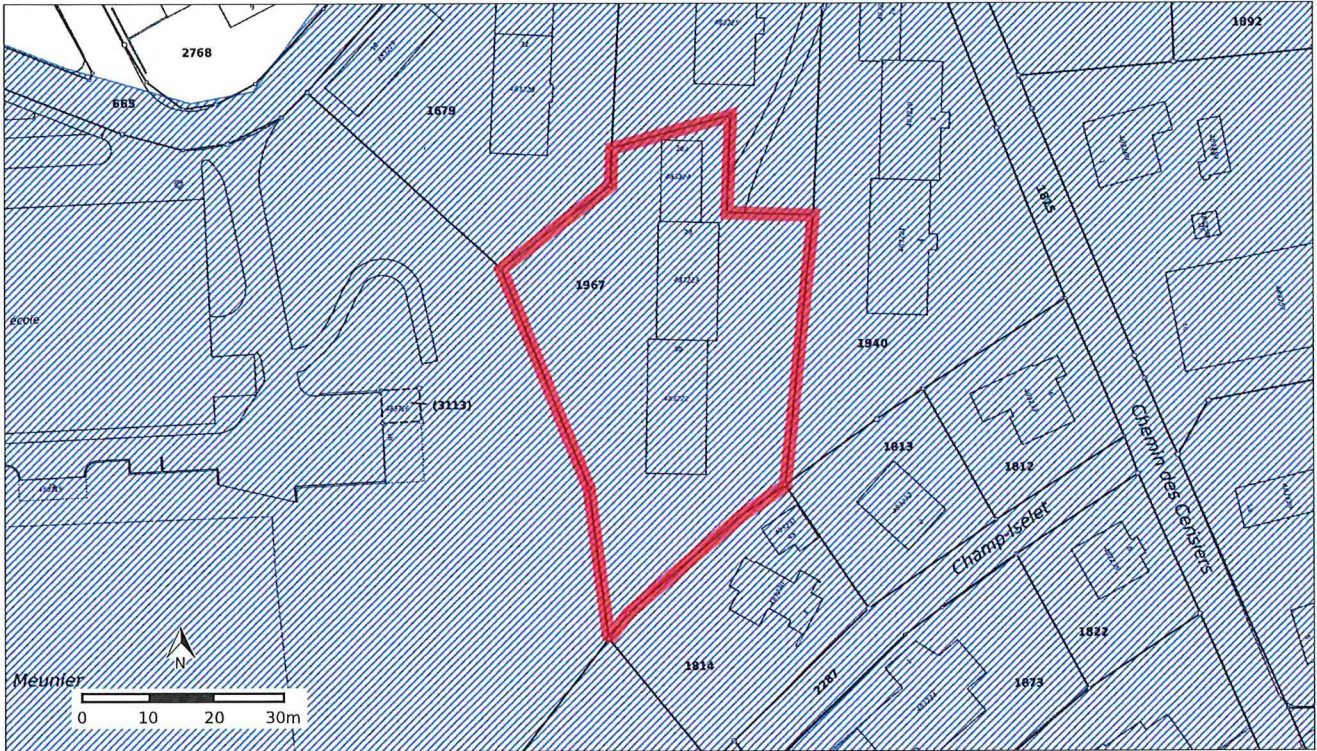
En vigueur



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	■ Zone_d'habitation_de_3_niveaux	2084 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	■ Zone_affectée_à_des_besoins_publics_-_UP22		
	■ Zone_agricole		
	■ Zone_d'habitation_de_2_niveaux		
Dispositions juridiques	Constatation_de_la_forêt_(nord) https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Constatation_de_la_foret_Moutier_nord_plan.pdf Constatation_de_la_forêt_(sud) https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Constatation_de_la_foret_Moutier_sud_plan.pdf Modification_du_plan_de_zones_-_Parcelle_2636 https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Modification_du_plan_de_zone_parcelle_2636_plan.pdf Modification_du_plan_de_zones_-_Parcelle_107 https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Modification_du_plan_de_zone_parcelle_107_plan.pdf Règlement_de_construction https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Reglement_de_construction.pdf		
Bases légales	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700 https://www.admin.ch/ch/f/sr/c700.html Loi sur les constructions (LC), RSB 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/fr Ordonnance sur les constructions (OC), RSB 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/fr		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Commune de Moutier http://www.moutier.ch		

Plans d'affectation communaux: Zones superposées

En vigueur



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Zone_présentant_un_danger_moyen	2084 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	-		
Dispositions juridiques	Plan_de_la_zone_à_bâtir_et_des_zones_de_danger_(nord) https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Plan_de_zone_a_batir_et_zones_de_danger_Moutier_nord.pdf Plan_de_la_zone_à_bâtir_et_des_zones_de_danger_(sud) https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Plan_de_zone_a_batir_et_zones_de_danger_Moutier_sud.pdf		
Bases légales	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700 https://www.admin.ch/ch/f/sr/c700.html Loi sur les constructions (LC), RSB 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/fr Ordonnance sur les constructions (OC), RSB 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/fr		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Commune de Moutier http://www.moutier.ch		

Extrait du registre foncier**Bien-fonds Moutier / 1967**

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un ¹* ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 700 Moutier
No immeuble: 1967
E-GRID: CH813515460177

Adresse*: Moutier
Moutier
No plan*: 2565
Surface*: 2'084 m2, MO93
Genre de culture*: Jardin, 1'674 m2
Bâtiments*: Habitation, 178 m2
Beauregard 30, 2740 Moutier
Habitation, 159 m2
Beauregard 28, 2740 Moutier
Garages, 73 m2
Beauregard 28a, 2740 Moutier

Parcelle de dépendance:

Remarques MO:

Estimation fiscale*: CHF 1'175'600.00, Valable à partir de l'année fiscale 2020

Valeur de rendement LDFR*:

Observations*:

Immeuble(s) d'alpages*:

Propriété:

Propriété individuelle

Foncière Immobilière Nord Bernoise SA, Fribourg FR
(IDE: CHE-175.482.480)

09.07.2018 031-2018/1830/0 Vente

Mentions:

Aucune

Servitudes:

04.02.1963 015-IV/6632 D Passage ID.015-2001/003696
à charge de B-F Moutier/1938

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Droit de profiter des cases libres; voir sous droit de gage immobilier)

27.09.2023 031-2023/2787/0

Réalisation du droit de gage ID.031-2023/000704

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Moutier / 1967

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un ^{**} ne jouissent pas de la foi publique.

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 24 octobre 2023: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 24 octobre 2023: Aucune

2608 Courtelary, le 25 octobre 2023/mmfs

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



go S. No. della

Bâtiment(s) n° 28, 28a, 30, Beaugard, 2740 Moutier



7 novembre 2023