

ESTIMATIONS

X KOLLER A. arch.

P Chemin des Places 3

E 2800 Delémont

R : (0041) 079.234.67.93

T
I
S
S

Delémont, le 26 octobre 2020

EXPERTISE IMMOBILIERE

Objet : No 15, habitation 1 appartement 3 ½ pièces,
studio, garage 1 voiture
No 17, atelier de bricolage – dépôt outillage
Rue Brûlée 15
2802 Develier

Propriétaire : Succession répudiée feu Rémy Wirz
Rue Brûlée 15
2802 Develier

Mandant : Office des poursuites et faillites
Rue de l'Avenir 2
2800 Delémont

But : Valeur vénale

Documents de base

Dates :

| | | | | |
|---|---|---|---|----------------------------|
| Extrait du registre foncier avec libellé | : | | | |
| Règlement constructions/plan de zone | : | | | |
| Plan cadastral | : | X | Copie SIT-Jura (éch : 1 : 250) (annexe 1) | 26.10.2020 |
| Attestation d'assurance de l'immeuble | : | X | ECA-JURA (annexe 2) | 15.12.2007 / 27.11.2018 |
| Etat locatif | : | | | |
| Plans | : | | | |
| Photos | : | X | Par l'expert (annexe 3) | 15.10.2020 |
| Cadastre des zones contaminées | : | | | |
| Autorisation de construire | : | | | |
| Renseignements (autorités, travaux publics) | : | | | |
| Vision locale | : | X | Par l'expert | 15.10.2020 |

VALEUR VENALE RETENUE :

Fr. 375'000.— à 380'000.—

1. DONNES DE BASE OBJECTIVE

1.1. Parcelle(s)

Feuillet no 1464 : 798 m²

1.2. Valeur officielle

Feuillet no 1464 : Fr. 289'800.— (2009)

1.3. Valeur incendie

Bâtiment no 15 : Fr. 410'000.— (ind. 135)

Bâtiment no 17 : Fr. 16'200.— (ind. 135)

1.4. Années de construction

Bâtiment no 15 : 1968, travaux effectués en 1971, 1994, 2009 et 2018

1.5. Zone : HA 2

1.6. Affectations du bâtiment

Bâtiment no 15 : Habitation 1 appartement 3 ½ pièces,
studio, garage 1 voiture

Bâtiment no 17 : Atelier de bricolage – dépôt outillage

2. ESTIMATION QUALITATIVE

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

2.1. Commentaires concernant la commune

2

Develier, village d'environ 1'480 habitants à 4.5 km de Delémont, desservi par bus PTT comprenant : école primaire, médecin, banque, magasin d'alimentation, établissements publics jouissant d'une bonne activité associative.

2.2. Situation au sein de la commune

2

Au centre du village, environnement bâti connu à l'exception de la parcelle située à l'Ouest qui est vierge. L'accès se fait par la Rue Brûlée étroite limitée à 30 km/h.

2.3. Equipement /infrastructure

2

Viabilisation conforme aux prescriptions communales. Terrain à forte déclivité versant Sud, corrigé par des murs de soutènement créant plusieurs terrasses. 2 places de parc extérieures à l'Est de la parcelle.

2.4. Qualité des locaux

3

Les locaux sont de bonnes qualités avec des matériaux conventionnels, sans accès indépendants.

2.5. Répartition de l'affectation

3

Bâtiment no 15

Plain-pied :

| | |
|---|---------|
| - Garage 1 voiture (porte automatique) | 10.0 m2 |
| - En bout garage local vélo-rangement | 3.1 m2 |
| - Entrée habitation 3 ½ pièces Sud | |
| - Accès dans cuisine aménagée – habitable | 20.8 m2 |
| - Chambre Ouest (accès par cuisine) | 15.8 m2 |
| - Salle de bains : douche avec jets, baignoire d'angle, lavabo-meuble, WC (accès par cuisine) | 8.9 m2 |
| - Salon – TV, poêle à pellets (accès par cuisine) | 22.1 m2 |
| - Chambre Est (accès par salon) | 14.0 m2 |
| - Dressing | 5.4 m2 |
| - Accès Sud à : buanderie, congélateur, vidoir Inox, économat (accès par buanderie) | 3.2 m2 |

Studio Ouest :

- Accès Sud : hall vestiaire 2.0 m2
- Local technique (chauffe-eau, réservoir eau chauffage) 3.0 m2
- Douche, lavabo-meuble, WC 4.1 m2
- Cuisinette 3.0 m2
- Chambre 7.8 m2
- À l'Ouest du bâtiment PAC

Bâtiment no 17**Plain-pied :**

- Atelier de bricolage, dépôt outillage 14.6 m2

2.6. Demande de location et de vente**3**

Malgré le manque d'indépendance de chaque pièce, bien située, cette propriété doit être relativement facilement louable ou vendable. Les aménagements extérieurs Sud quelques peu négligés peuvent être dissuasifs.

2.7. Qualité de la construction**3**

Construction massive exécutée en plusieurs étapes non professionnelles d'où une qualité d'exécution avec certains défauts de mise en œuvre, cependant sans mettre en péril la statique du bâtiment.

2.8. Etat d'entretien du bâtiment**3**

Age économique : coefficient moyen de vétusté : 30 %

2.9. Divers

- a) Section de la propriété, état des charges, section des servitudes, annotations, mentions, gages, état des droits :

Consulter le registre foncier.

- b) Risques écologiques, site contaminé

Non, à priori, sous réserve d'examens spécifiques qui n'ont pas été effectués.

En cas de vente, il y aura lieu d'effectuer un certificat énergétique (CECB) ainsi qu'un contrôle des installations électriques.

- c) Potentiel d'utilisation

Vu l'aisance disponible Sud, l'aménagement d'un jardin d'hiver (véranda) est possible tout en respectant les distances aux limites.

3. ESTIMATION

3.1. Généralités

| | |
|--|--|
| a) Taux de capitalisation en % | <input type="text" value="2.5"/> |
| Taux de base minimal | <input type="text" value="2.5 %"/> |
| Suppléments éventuels pour : | |
| ▪ Coûts d'exploitation | <input type="text" value="0.5"/> |
| ▪ Coûts d'entretien | <input type="text" value="0.5 %"/> |
| ▪ Provisions | <input type="text"/> |
| ▪ Risque locatif-vente | <input type="text" value="0.5 %"/> |
| ▪ Facteur régional | <input type="text"/> |
| ▪ Autre, zone bruyante | <input type="text"/> |
| Total suppléments | <input type="text" value="1.0 %"/> |
| | |
| Supplément additionnel, bâtiment de 40 ans | <input type="text" value="1.25 %"/> |
| | |
| Taux de capitalisation total | <input type="text" value="4.75 %"/> |
| | |
| b) Valeur de rendement basée sur | <input checked="" type="checkbox"/> Location potentielle |
| | <input type="checkbox"/> Location effective |
| | |
| c) Volume du bâtiment, norme appliquée | <input type="checkbox"/> SIA |
| | <input checked="" type="checkbox"/> ECA-JURA |

3.2. Valeur réelle

| CFC | Désignation | % | m ² ou m ³ | frs/ m ² ou m ³ | part (%) | frs. | Totaux frs. |
|-----------------------------|--|------|------------------------------------|--|--------------|--|------------------|
| 0 | Terrain No 1464, assise – aisance | | 798 | 160.— | | | |
| | Total terrain | | | | 26.8 % | | 127'680.— |
| 2 | Bâtiments No 15, habitation, garage privé | | 550 60 | 688.70 520.— | | 378'800.— <u>31'200.—</u> | |
| | No 17, atelier bricolage | | 55 | 294.55 | | 410'000.— <u>16'200.—</u> | |
| | dépréciation vétusté | 30 % | | | | 426'200.— <u>- 127'860.—</u> | |
| | Total bâtiments | | | | 62.6 % | | 298'340.— |
| 4 | Aménagements extérieurs a) murs soutènement terrasses Sud b) trottoir béton c) terrasse en dallage d) escalier – rampe Est e) surface asphaltée f) terrasse Sud gazon | | 80 54 115 11 45 150 | 220.— 110.— 40.— 140.— 130.— 10.— | | 17'600.— 5'940.— 4'600.— 1'540.— 5'850.— <u>1'500.—</u> | |
| | Total aménagements extérieurs | | | | 7.8 % | | 37'030.— |
| 5 | Frais secondaires (ch 2+4) | 4 % | | | 2.8 % | | 13'410.— |
| Valeur réelle totale | | | | | 100 % | | 476'460.— |

3.3. Valeur de rendement

| a. Valeur de rendement habitation | Loyer selon surfaces | | Loyer basé sur l'unité | | | part % |
|--|------------------------|----------------------------|------------------------|--------------|-----------|--------|
| | Surface m ² | frs./ m ² p. an | Nbr. | frs. p. mois | frs p. an | |
| • Appartement 3 ½ pièces, garage 1 voiture | | | 1 | 950.— | 11'400.— | |
| • Studio | | | 1 | 350.— | 4'200.— | |
| Total annuel | | | | | 15'600.— | |
| Valeur de rendement | Taux de capitalisation | | 4.75 % | | 328'420.— | |

| | | |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------|
| Valeur de rendement totale | frs. 328'420.— | 100 % |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------|

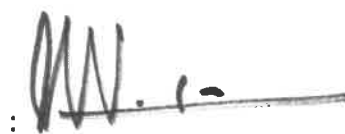
3.4. Calcul de la valeur vénale

| | | |
|---|---|-----------------------------------|
| a) Valeur réelle | Valeur totale selon ch. 3.2. | frs. 476'460.— |
| b) Valeur de rendement | Valeur selon ch. 3.3. | frs. 328'420.— |
| c) Valeur vénale | Pondération : Valeur réelle 1 x Valeur de rendement 2 x | frs. 377'770.— |
| d) Déductions-augmentations | | |
| e) Valeur vénale après toutes déductions et augmentations | | frs. 377'770.— |
| VALEUR VENALE RETENUE | | frs. 375'000.— à 380'000.— |

Lieu : Delémont

Date : 28.10.2020

Signature :

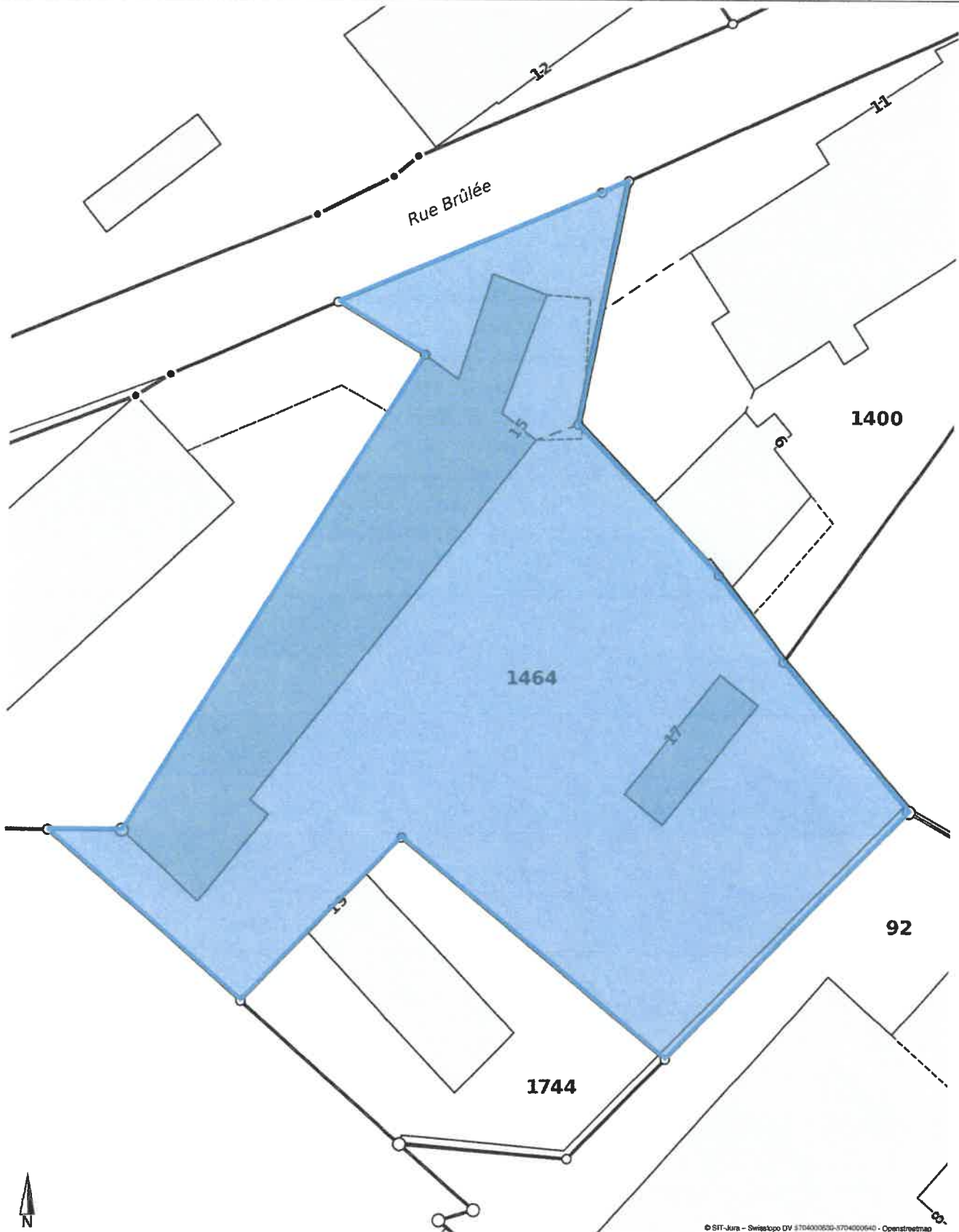


L'expert :

: André Koller, architecte

PLAN CADASTRAL (COPIE SIT-JURA)

ANNEXE NO 1



© SIT-Jura - SwissTopo DV 1704000530-1704000640 - OpenStreetMap

Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

Impression du : 26.10.2020 17:18:55

A TTESTATION D'ASSURANCE ECA-JURA

ANNEXE NO 2

PROCES-VERBAL D'ESTIMATION

Données du bâtiment

| | | | |
|------------------|---------------|-----------------|----------|
| <i>Rue et no</i> | Rue Brûlée 15 | <i>Parcelle</i> | 1464 |
| <i>Localité</i> | Develier | <i>Commune</i> | DEVELIER |

Propriétaire

Wirz Rémy
Rue Brûlée 15
2802 Develier

Valeurs d'assurance

| | | | |
|-----------------------------|----------------------|----|------------------|
| <i>Valeur d'assurance</i> | Fr. 410'000.- | VN | <u>410'000.-</u> |
| <i>Indice d'assurance :</i> | 135 | | |

Informations sur le bâtiment

| | |
|-----------------------------------|---|
| <i>Destination</i> | Maison d'habitation |
| <i>Année de construction</i> | 1968 |
| <i>Classe du bâtiment</i> | Massif |
| <i>Situation du bâtiment</i> | Isolé |
| <i>Toiture</i> | Incombustible : Couverture en Eternit et tôles isolées volume B |
| <i>Durée probable du bâtiment</i> | 100 ans : A-C |
| <i>Etat du bâtiment</i> | Bon : A-C |
| <i>Aménagement intérieur</i> | Normal : A-C |

Informations sur l'estimation

| | |
|---------------------------|--|
| <i>Motif d'estimation</i> | aménagements |
| <i>Précisions</i> | 2018 : Aménagements Studio "Ouest" |
| <i>Historique</i> | 1968 : Construction; 1971 : Aménagements; 1994 : Aménagements; 2009 : Annexes; 2018 : Aménagements |

Coupe-feu et moyens d'extinction

| | |
|-----------------------------|------------------|
| <i>Nombre d'extincteurs</i> | 1 |
| <i>Nombre de logements</i> | Un |
| <i>Hauteur AIHC</i> | Jusqu'à 11m/haut |

Divers

| | |
|------------------------------------|---------------|
| <i>Date de la visite</i> | 27.11.2018 |
| <i>Estimateur d'arrondissement</i> | Keller Daniel |
| <i>Personne présente</i> | Wirz Rémy |

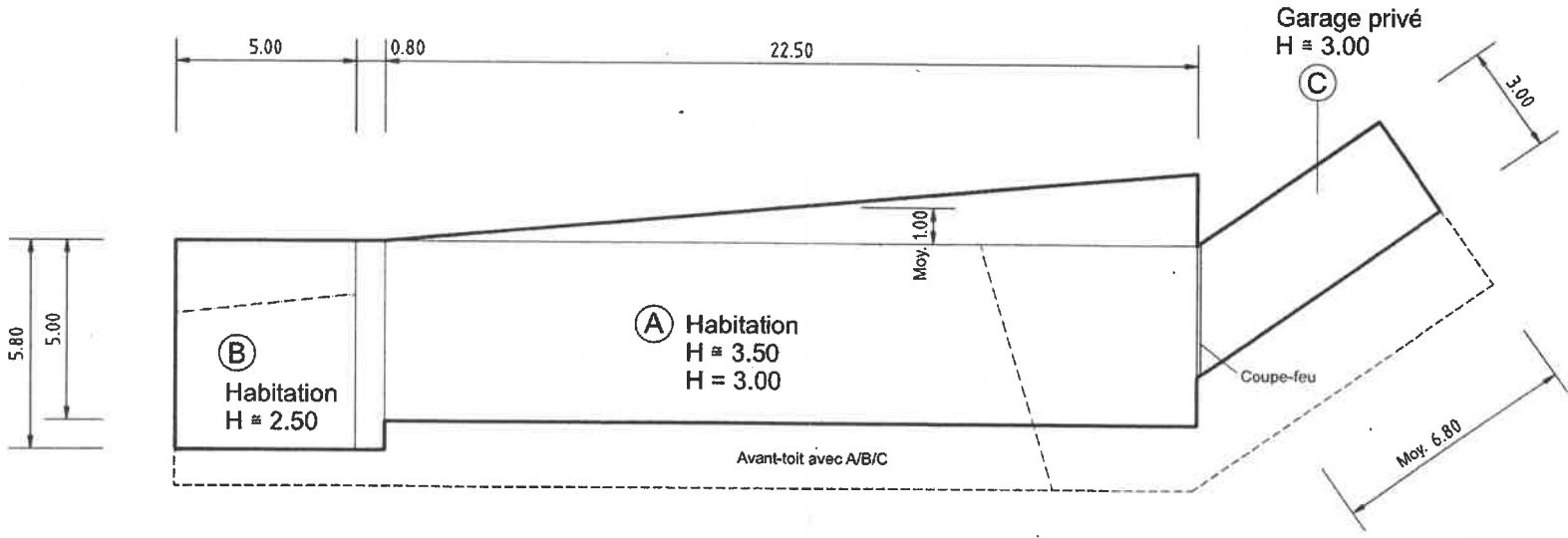
PROCES-VERBAL D'ESTIMATION

| Objet no 1 | Habitation | | | | | |
|--------------|------------|---|-----|--------|----------------------|--------------------------|
| Volume A | 480 m3 | à | CHF | 660.- | = | CHF 316'800.- |
| Volume B | 70 m3 | à | CHF | 800.- | = | CHF 56'000.- |
| Volume C | 60 m3 | à | CHF | 520.- | = | CHF 31'200.- |
| Volume total | 610 m3 | | | VN CHF | 404'000.- | arrondie à CHF 410'000.- |
| | | | | | Valeur à neuf | CHF 410'000.- |

| | | | | | | |
|----------------------|---------------|-----|-----------|--------------|-----|-----|
| Récapitulatif | Valeur à neuf | CHF | 410'000.- | Dépréciation | CHF | 0.- |
|----------------------|---------------|-----|-----------|--------------|-----|-----|

| | | | | | | |
|---------------------------|---------------|------------|--|--|-----|------------------|
| Valeur d'assurance | <i>Indice</i> | 135 | | | CHF | 410'000.- |
|---------------------------|---------------|------------|--|--|-----|------------------|

| | | | | | | |
|-----------------|--|--|--|--|--|--|
| Assuré avec TVA | | | | | | |
|-----------------|--|--|--|--|--|--|



PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

E C A • J U R A
ÉTABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE
IMMOBILIÈRE ET DE PRÉVENTION



1 **Bâtiment** N° 17 Rue BRÜLEE 700
6712
Commune DEVELIER
District DELETONT Parcelle 1464

2 **Propriétaire (nom et prénom)** WIRZ RENE SUCCESSIAL
Profession RETRAITE
Rue, N° BRÜLEE 15
Numéro postal, localité 1802 DEVELIER

3 **Destination du bâtiment** (genre d'industrie, commerce; matériel entreposé) REBUI

4 **Modification de la destination** non oui (à préciser) CLAPIER SUPPLÉ

5 **Assuré sur demande** (description+montant) 16'200.-

6 **Valeur d'assurance** avec / sans TVA Fr. 15'000 15'000.- V.N. A
TVAN° V.A.P.J.

7 **Indice d'assurance** 125 BS (20.20)

8 **Classe du bâtiment** massif non massif

9 **Situation du bâtiment** isolé contigu au N°

10 **Mur coupe-feu** (à situer au verso) non oui (avec dalle) oui (jusque sous les tuiles)

11 **Motif de l'estimation** Nouvelle construction Révision Nouvelles installations
Aménagement Démolition partielle

12 **Année (s) de construction** 1994 / 1997 Annexe

13 **Durée probable du bâtiment,** partie(s) concernée(s) 150 ans 100 ans A 50 ans 25 ans

14 **Etat du bâtiment, partie(s) concernée(s)** très bon A bon moyen vétuste très vétuste

15 **Aménagement intérieur/qualité de** construction, partie(s) concernée(s) luxueux A normal simple très simple

16 **Couverture/matériau** incombustible SUILES combustible

17 **Distance jusqu'au prochain bâtiment** plus de 25 m moins de 25 m

18 **Séparation du N°** en N°s

19 **Réunion des N°s** en un N°

20 **Installation de paratonnerre** oui non 21 **Danger d'incendie ou d'explosion** oui non

22 **Danger de dommages dus aux éléments** oui non 23 **Défaut de construction** oui non

24 **Nombres d'extincteurs**

25 **Nombres d'hydrants intérieurs**

26 **Détection** oui / non Sprinkler oui / non

27 **Remarques:**

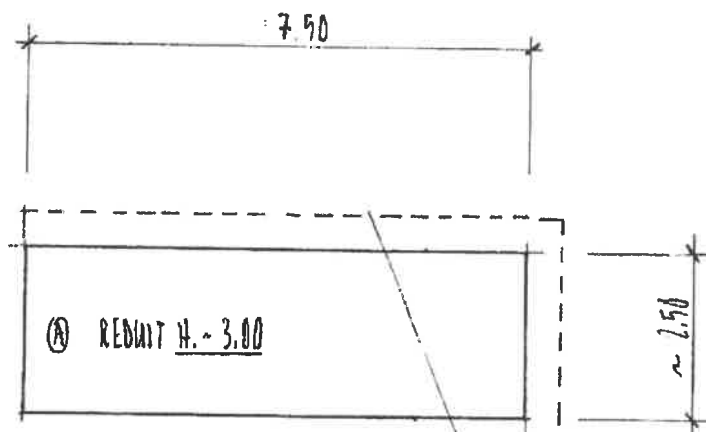
| | |
|------------------------------|---------------|
| A compléter par l'ECA | |
| Commencement de l'assurance | <u>1 1.08</u> |
| ATC N° | |
| VA | Mois |
| Indications statistique | |
| <u>2</u> | <u>3</u> |
| <u>1</u> | <u>9</u> |
| <u>0</u> | <u>-</u> |
| <u>2</u> | |
| Propriétaire N°: | <u>6606</u> |
| Police N°: | <u>5399</u> |

Date de l'estimation: 15.12.2007
Signature(s): [Signature]

Prière de souligner ce qui convient

N° bâtiment: 17 Rue: BRULÉE

Commune: OUELLE



VALEUR A NEUF : $7.50 \times 2.50 \times H. 3.00 \cong 55 \text{ m}^3 \text{ à } 270.- / \text{m}^3 = 15'000.-$
(CUBE ECA) YN 15'000.-

Pris connaissance: le propriétaire / le représentant:

Witz Rémy

DOSSIER PHOTOS

ANNEXE NO 3



Accès propriété



Façade Sud



Façade Sud, terrasses

Appartement 3 ½ pièces



Cuisine



Chambre Ouest



Salle de bains



Salon



Chambre Est



Buanderie – congélateur (entrée Sud)

Studio Ouest :



Accès Sud



Cuisinette



Douche – WC