

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 5 mars 2021

EXPERTISE IMMOBILIERE

Objet : Habitation 1 appartement 5 pièces
Locaux utilisés comme débarras
Route de Châtillon 2
2830 Courrendlin

Propriétaire :
Route de Châtillon 2
2830 Courrendlin

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	:	<input type="checkbox"/>		
Règlement constructions/plan de zone	:	<input type="checkbox"/>		
Plan cadastral	:	<input checked="" type="checkbox"/>	Copie SIT-Jura (éch : 1 : 200 + 1 : 1'000)	25.02.2021 (annexe 1)
Attestation d'assurance de l'immeuble	:	<input checked="" type="checkbox"/>	ECA-JURA (police d'ass.)	14.01.2010 (annexe 3)
Etat locatif	:	<input type="checkbox"/>		
Plans	:	<input type="checkbox"/>		
Photos	:	<input checked="" type="checkbox"/>	Par l'expert	02.03.2021 (annexe 3)
Cadastre des zones contaminées	:	<input type="checkbox"/>		
Autorisation de construire	:	<input type="checkbox"/>		
Renseignements (autorités, travaux publics)	:	<input type="checkbox"/>		
Vision locale	:	<input checked="" type="checkbox"/>	Par l'expert en prés. de Mme Osdautaj M.-L.	02.03.2021

VALEUR VENALE RETENUE :

Fr. 225'000.— à 230'000.—

1. DONNES DE BASE OBJECTIVE

1.1. Parcelle(s)

Feuillet no 54 : 282 m2

1.2. Valeur officielle

Feuillet no 54 : Fr. 190'500.— (2003)

1.3. Valeur incendie

Bâtiment no 2	:	Habitation étage 1 – combles	Fr. 321'900.—
		Locaux débarras plain-pied	Fr. 62'300.—
		Total	Fr. 384'200.—

1.4. Années de construction

Bâtiment no 2 : avant 1900, dernières transformations 1996

1.5. Zone : CAb

1.6. Affectations du bâtiment

Bâtiment no 2 : Plain-pied – locaux utilisés comme débarras
Etage 1 – appartement 5 pièces, balcon
Combles – débarras

2. ESTIMATION QUALITATIVE

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

2.1. Commentaires concernant la commune

2

Courrendlin, village d'environ 3'200 habitants à 3.7 km du chef-lieu Delémont et 1.5 km d'un embranchement A16. Ce dernier comprend : écoles primaires et secondaires ainsi que tous les services nécessaires à la vie quotidienne, jouissant d'une bonne activité associative et démographique.

2.2. Situation au sein de la commune

3

Au centre du village, en bordure Nord de la route de Châtillon à 30 mètres direction Ouest de la route principale traversant ce dernier. Environnement bâti connu, la terrasse de l'établissement public « La Couronne » peut engendrer des nuisances sonores.

2.3. Equipement /infrastructure

2

Viabilisation conforme aux prescriptions communales avec raccordement au gaz. Une place de parc angle Sud-Est accès habitation.

2.4. Qualité des locaux

Plain-pied + combles :

Locaux vétustes, très encombrés

4

Etage 1 :

Qualité moyenne, également très encombré

3

2.5. Répartition de l'affectation

3

Bâtiment no 2

Sous-sol :

(accès au moyen d'une échelle)

- Local vétuste, fond en terre battue 15.0 m2

Plain-pied :

a) Partie Sud

Ancien appartement vétuste, très encombré

comprenant :

- Cuisine 8.3 m2

- Chambre 1 Sud 15.9 m2

- Chambre 2 Sud 12.2 m2

- Salle de bain : baignoire, lavabo, WC 5.4 m2

Remarque :

Cet appartement bien que chauffé est inhabitable en l'état

b) Partie Nord

(accès extérieurs sous balcon Ouest étage 1)

- Ancienne buanderie	16.0 m2
- Réduit – cave	17.9 m2
- Hall	4.5 m2
- Local chauffage	22.3 m2

Etage 1 :

Appartement 5 pièces

(accès escalier extérieur non couvert)

- Hall habitable	16.1 m2
- Cuisine aménagement sommaire, habitable	17.6 m2
- Bureau Ouest	5.9 m2
- Douche, lavabo, WC	4.9 m2
- Chambre 1 Sud	13.1 m2
- Corridor distribution	8.4 m2
- Salon accès terrasse Ouest	16.2 m2
- Chambre 2 Ouest	11.9 m2
- Chambre 3 Ouest	15.3 m2
- Balcon – terrasse Ouest donnant accès aux combles	19.7 m2

Combles :

- Escalier – réduit	8.1 m2
- Réduit – débarras sous-pente toiture (non-isolé)	47.8 m2

2.6. Demande de location et de vente

3

En l'état, cette propriété n'est pas attractive que ce soit pour la location ou la vente.

2.7. Qualité de la construction

3

4

Construction massive, sans entretien depuis de nombreuses années à l'exception de l'appartement étage 1, rénové il y a environ 25 ans.

2.8. Etat d'entretien du bâtiment

Age économique : coefficient moyen de vétusté	: étage 1 - combles	30 %	3
	plain-pied	60 %	4

2.9. Divers

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

N'ayant pas d'extrait du registre foncier (protection des données) consulter ce dernier.

- b) Risques écologiques, site contaminé

Non, à priori, sous réserve d'examens spécifiques qui n'ont pas été effectués. Cependant, en cas de vente, il y aura lieu d'effectuer un certificat énergétique (CECB) ainsi qu'un rapport concernant les installations électriques.

- c) Potentiel d'utilisation

Le niveau plain-pied et les combles pourraient être mis en valeur, cependant après avoir débarrasser les locaux.

3. ESTIMATION

3.1. Généralités

a) Taux de capitalisation en %	<input type="text" value=""/>
Taux de base minimal	<input type="text" value="2.5 %"/>
Suppléments éventuels pour :	
▪ Coûts d'exploitation	<input type="text" value=""/>
▪ Coûts d'entretien	<input type="text" value="0.5 %"/>
▪ Provisions	<input type="text" value=""/>
▪ Risque locatif-vente	<input type="text" value="1 %"/>
▪ Facteur régional	<input type="text" value=""/>
▪ Autres, zone bruyante (terrasse établissement public)	<input type="text" value="0.5 %"/>
Total suppléments	<input type="text" value="2 %"/>
Supplément additionnel, bâtiment de 50 ans	<input type="text" value="1 %"/>
Taux de capitalisation total	<input type="text" value="5.5 %"/>
b) Valeur de rendement basée sur	<input type="text" value="X"/> Location potentielle
	<input type="text" value=""/> Location effective
c) Volume du bâtiment, norme appliquée	<input type="text" value=""/> SIA
	<input checked="" type="text" value="X"/> 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 54, assise – aisance		282	250.—			
	Total terrain				20.8 %		70'500.—
2	Bâtiments No 2, habitation – combles dépréciation vétusté	30 %	570	564.75		321'900.— <u>-96'570.—</u>	225'330.—
	plain-pied dépréciation vétusté	60 %	345	180.60		62'300.— <u>-37'380.—</u>	24'920.—
	Total bâtiments				73.8 %		
4	Aménagements extérieurs a) accès propriété ; Rte de Châtillon (Est) b) accès propriété ; Rue du 23-Juin (Nord)		39 40	140.— 60.—		5'460.— <u>2'400.—</u>	
	Total aménagements extérieurs				2.3 %		7'860.—
5	Frais secondaires (ch 2+4)	4 %			3.1 %		10'320.—
Valeur réelle totale					100 %		338'930.—

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 étage 1 – 5 pièces			1	870.—	10'440.—	
Total annuel					10'440.—	
Valeur de rendement	Taux de capitalisation		5.5 %		189'820.—	

Valeur de rendement totale	frs. 189'820.—	100 %
-----------------------------------	-----------------------	--------------

3.4. Calcul de la valeur vénale

a) Valeur réelle	Valeur totale selon ch. 3.2.	frs. 338'930.—
b) Valeur de rendement	Valeur selon ch. 3.3.	frs. 189'820.—
c) Valeur vénale	Pondération :	
	Valeur réelle	1 x
	Valeur de rendement	3 x
		frs. 227'100.—
d) Déductions-augmentations		
e) Valeur vénale après toutes déductions et augmentations		frs. 227'100.—
VALEUR VENALE RETENUE		frs. 225'000.— à 230'000.—

Lieu : Delémont

Date : 5.03.2021

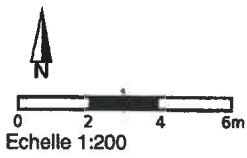
Signature :



L'expert : André Koller, architecte

PLAN CADASTRAL (COPIE SIT-JURA)

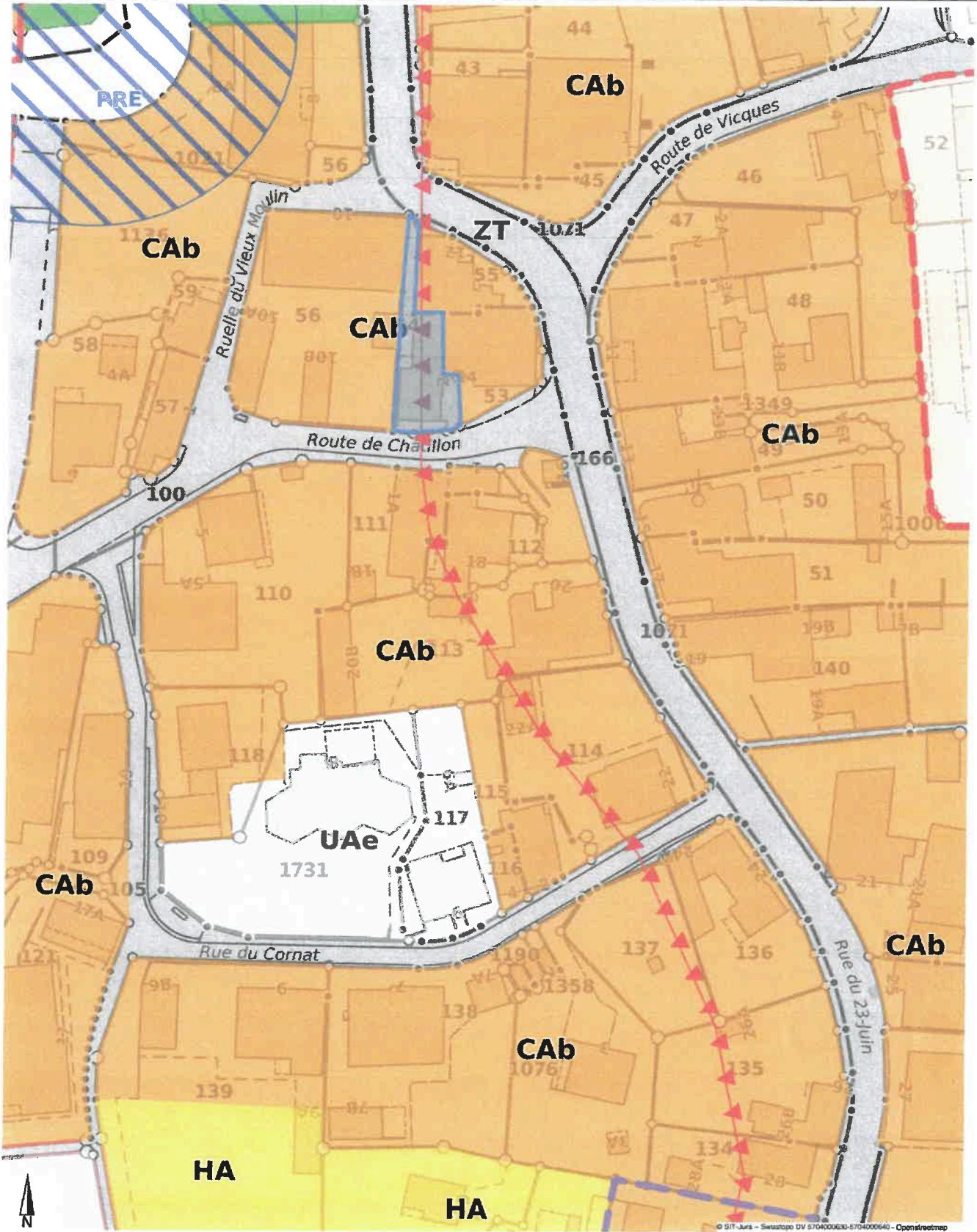
ANNEXE NO 1



© SIT-Jura - Swisstopo DV 5704000630-5704000640 - 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 : 25.02.2021 12:48:43



0 10 20 30m
Echelle 1:1'000

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 : 25.02.2021 12:50:23

ATTESTATION ECA-JURA

ANNEXE NO 2

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

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



1 Bâtiment N° 2 Rue rte de Châtillon 800
Commune Courrendlin Parcelle 54 6708
Localité Courrendlin District Delémont

2 Propriétaire (nom et prénom) Osdautaj - Maturro Maria - Lucia
Profession
Rue, N° rte de Châtillon 2
Numéro postal, localité 2830 Courrendlin

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

4 Modification de la destination non oui (à préciser)

5 Assuré sur demande 384'200
(description+montant)

6 Valeur d'assurance avec/ sans TVA Fr. 330'000 - A) V.N. 310'000 - 321'900
TVAN° V.A.P.J.
B) V.N.R. 60'000 - 62'300

7 Indice d'assurance 136 135

8 Classe du bâtiment massif non massif

9 Situation du bâtiment isolé contigu au N° 25 me du 23 Juin

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 2010 / 1996 Annexe

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

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

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

16 Couverture/matériau incombustible tuiles 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 Au cas où d'importants travaux ont été réalisés, permis délivré le et travaux réalisés du au

28 Remarques:

Date de l'estimation: 14 janvier 2010

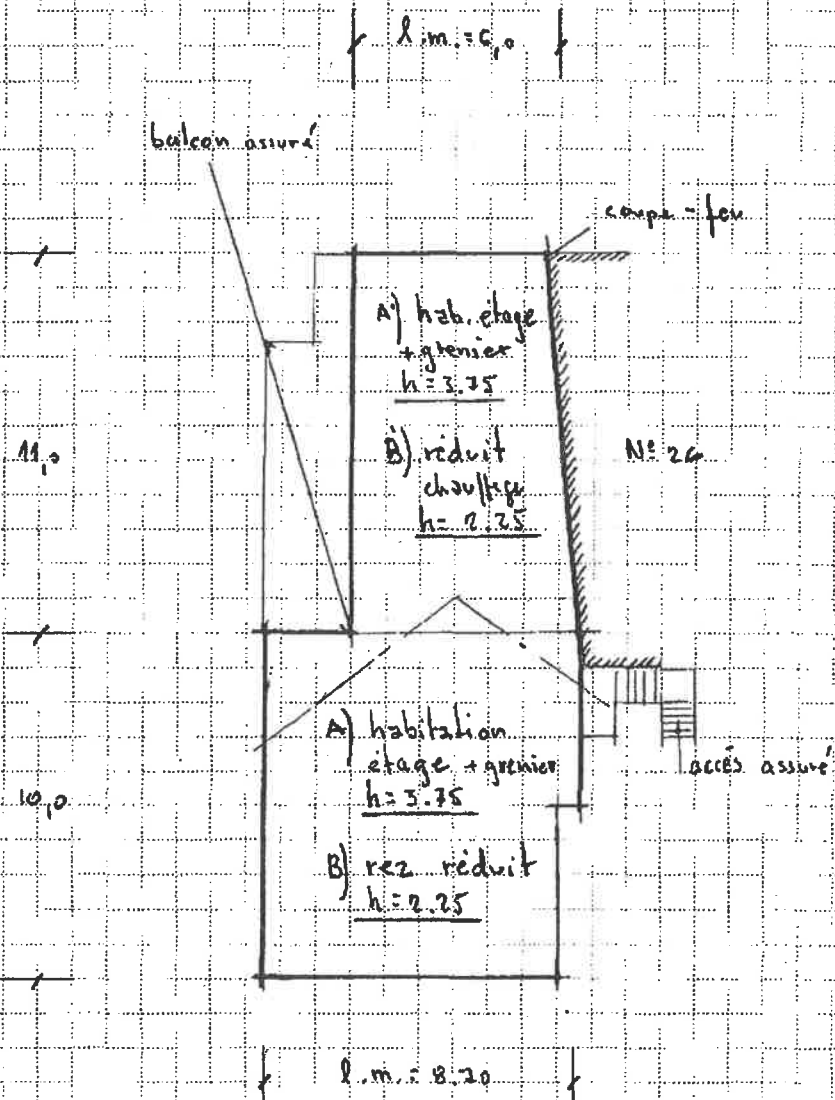
Signature(s): *[Signature]*

A compléter par l'ECA	
Commencement de l'assurance	1.1.10
ATC N°	
VA	Mois
Indications statistiques	
3	1 1 2 0 - 6
Propriétaire N°:	12398
Police N°:	11028

N° bâtiment: 2

Rue: rte de Châtillon

Commune: Covrendlin



1)
$$\begin{cases} A) = 8.2 \times 10.0 \times 3.75 = 325 \text{ m}^3 \\ A') = 6.0 \times 11.0 \times 3.75 = 245 \text{ m}^3 \end{cases}$$

$570 \text{ m}^3 \text{ à fr. } 545.- = 310\,000.- = \text{V.N.}$

2)
$$\begin{cases} B) = 8.2 \times 10.0 \times 2.25 = 195 \text{ m}^3 \\ B') = 6.0 \times 11.0 \times 2.25 = 150 \text{ m}^3 \end{cases}$$

$345 \text{ m}^3 \text{ à fr. } 280.- = 100\,000.-$

1/2 dépréciation pour entretien général, int. ext., fenêtre etc - 40%

$= \frac{40\,000.-}{60\,000.-} = \text{V.N.R.}$

- total somme assurée :

$= 370\,000.-$

Pris connaissance: le propriétaire / le représentant:

Adventer J. Ruclo

PHOTOS

ANNEXE NO 3



Faces Sud-Est



Face Ouest



Accès Rue du 23-Juin

Plain-pied :



Passage sous balcon étage 1



Local chauffage



Réduit – cave



Ancienne buanderie

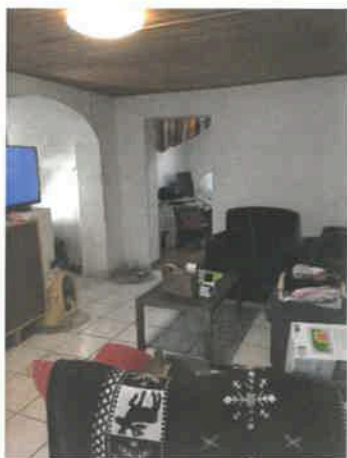


Ancienne douche, lavabo, WC



Ancienne cuisine

Etage 1 :



Hall habitable



Cuisine aménagée, habitable



Douche, lavabo, WC



Chambre 1 Sud



Bureau



Salon