

EXPERTISE

ROUTE DE CHASSERAL 25

HABITATION LOCATIVE

2518 NODS



Façade nord

Juin 2026

PHOTOS EXTERIEURES



Façade nord-est



Entrée sud-est



Vue sur jardin ouest

PHOTOS INTERIEURES

Appartement rez-de-chaussée hall	Appartement rez-de-chaussée chambre
Appartement rez-de-chaussée séjour avec cheminée	Appartement rez-de-chaussée cuisine
Appartement rez-de-chaussée chambre	Appartement rez-de-chaussée salle de bain

Mandat et visite	:	Mandat de l'office des poursuites du Jura bernois-Seeland.
		Visite le 19 janvier en compagnie Mme Rollier Jacqueline propriétaire et Mme Vazquez de l'office des poursuites et des faillites du Jura bernois-Seeland.
Qualité de la localisation		L'immeuble est situé au nord du centre du village, à proximité de toutes commodités.



Aménagements extérieurs	:	Place goudronné au nord donnant accès à l'appartement de la propriétaire et de l'appartement plain-pied nord-ouest, mur de soutènement, arborisation, engazonnement, herborisation, terrasse ouest avec accès depuis l'appartement rez-de-chaussée.
Descriptif	:	Habitation 25
		Sous-sol : accès par un petit escalier, local technique, citerne 2000l.



Age économique (dépréciation du bâtiment N°25 :		Duré de vie théorique : 100 ans		
Gros œuvre 1	90	1	90	
Gros œuvre 2	40	2	80	
Aménagement int.	30	3	90	
Installations	30	4	120	
Total		10	380	Soit dépréciation 35%

INFORMATIONS GENERALES		
Propriété	:	Propriété individuelle Rollier Jacqueline Madeleine
Année construction AIB	:	N° 25 1835, transformations et rénovations au fil des ans.
N° d'immeuble	:	RF 134 du ban de Nods
Surface terrain	:	888 m ²
Valeur officielle	:	472'000.-
Valeur AIB	:	N° 25 1'556'000.- (valeur à neuf)
M ³ AIB	:	N°25 1'544 m ³
Zone	:	Zone village ancien
Bâtiment protégé	:	Non
Site pollué	:	Non
Mentions, charges, annotations	servitudes, foncières, :	Selon extrait du registre foncier annexé

VALEUR VENALE					
Valeur réelle					
RF 134					
Assise aisance	888 m ²	à 150.-		133'200.-	
Habitation locative	1544 m ³	à 550.-	849'200.-		
Dépréciation vétusté	35%		-297'220.-	551'980.-	
Aménagements extérieures et frais secondaires	Admis y.c vétusté			30'000.-	
Total valeur réelle				715'180.-	Pondéré 1x
Valeur de rendement admise sans charge	Mois	Année	Taux capit.		
Appartement 5 pces rez	1'300.-	15'600.-	6.5%	240'000.-	
Appartement 2pces ½ est	600.-	7'200.-	6.5%	110'770.-	
Appartement studio nord	300.-	3'600.-	6.5%	55'385.-	
Total valeur de rendement				406'155.-	Pondéré 2x
Valeur vénale = 1x valeur réelle + 2x valeur de rendement / 3 soit :				509'163.-	
VALEUR VENALE				Arrondi à	510'000.-
Conclusion : Vu l'état général du bâtiment, vu la surface du terrain, l'emplacement et le type de bâtiment, nous pouvons estimer la valeur vénale de cet immeuble à env. 510'000.-					
Bévilard, le 26 juin 2026		L'expert : Heimann Olivier Architecte HES			
 HEIMANN OLIVIER SARL Architecte HES CH-2715 Bévilard Tél. 032 491 66 33					