

## CAS PRATIQUES

### I. Bâtiments non agricoles

#### Villa et maison mitoyenne

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION OFFICIELLE DES IMMEUBLES							
Cadastre : Boudry			Article no :				
Détermination de la valeur intrinsèque							
Genre immeuble	Aménagement	Entretien	PV	Cube	Prix au m <sup>3</sup>	Valeur au cube	
1 Maison familiale mitoyenne	Bon	Très bon	-10%	671.00	589.50	395'554	
2 Garage collectif	Moyen	Très bon		162.00	250.00	40'500	
Assises m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Remarques				Valeur terrain	
549.00	125.00					68'625	
<b>Valeur intrinsèque totale</b>						<b>504'679</b>	
Détermination de la valeur de rendement							
Surface m <sup>2</sup>		PV	Prix au m <sup>2</sup>	Rendement brut	Taux	Remarques	Rendement
1 125.35		-10%	270.00	33'844	6.5%		520'685
Type garage	Entretien	Places	Double	R/place	R brut	Taux	
2 Place de parc	Très bon	2	Non	1'150	2'300	8.5%	27'059
<b>Valeur de rendement totale</b>							<b>547'744</b>
Calcul de l'estimation cadastrale							
Ecart : -7.9%			EC : $(504'679 + 547'744 \times 2) / 3 = 533'000$				
Nouvelle estimation : CHF 533'000.-			Date valeur : 11.10.2001				
Code immeuble :		Rue :			Estimateur :		

## Maison comprenant deux ou trois appartements

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION OFFICIELLE DES IMMEUBLES						
<b>Cadastre :</b> Boudevilliers				<b>Article no :</b>		
Détermination de la valeur intrinsèque						
Genre immeuble	Aménagement	Entretien	PV	Cube	Prix au m <sup>3</sup>	Valeur au cube
1 Maison de deux ou trois appartements	Moyen	Moyen		1'254.00	260.00	326'040
2 Maison de deux ou trois appartements	Moyen	Moyen				
Assises m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Remarques				Valeur terrain
1'210.00	85.00					102'850
<b>Valeur intrinsèque totale</b>						<b>428'890</b>
Détermination de la valeur de rendement						
Surface m <sup>2</sup>	PV	Prix au m <sup>2</sup>	Rendement brut	Taux	Remarques	Rendement
1 103.20	-10%	121.50	12'539	7.5%		167'184
Location mensuelle		Location annuelle		Taux	Remarques	
2 1'150.00		x 12 = 13'800.00		7.5%		184'000
<b>Valeur de rendement totale</b>						<b>351'184</b>
Calcul de l'estimation cadastrale						
<b>Ecart :</b> 22.1%			<b>EC :</b> $(428'890 + 351'184 \times 4) / 5 = 366'000$			
<b>Nouvelle estimation :</b> CHF 366'000.-			<b>Date valeur :</b> 01.01.2001			
<b>Code immeuble :</b>		<b>Rue :</b>		<b>Estimateur :</b>		

## Appartement en propriété par étage

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION OFFICIELLE DES IMMEUBLES						
<b>Cadastre :</b> Marin-Epagnier				<b>Article no :</b>		
Détermination de la valeur intrinsèque						
Genre immeuble	Aménagement	Entretien	PV	Cube	Prix au m <sup>3</sup>	Valeur au cube
1 Appartement en propriété par étage	Bon Soigné	Très bon		956.97	710.00	679'447
Assises m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Remarques				Valeur terrain
151.40	150.00					22'710
Répartition terrain : $1241 \text{ m}^2 \times 122 / 1000 = 151.40 \text{ m}^2$						
Répartition volume : $7844 \text{ m}^3 \times 122 / 1000 = 956.97 \text{ m}^3$						
<b>Valeur intrinsèque totale</b>						<b>702'157</b>
Détermination de la valeur de rendement						
Surface m <sup>2</sup>	PV	Prix au m <sup>2</sup>	Rendement brut	Taux	Remarques	Rendement
1 115.65		277.50	32'093	8.0 %		401'161
<b>Valeur de rendement totale</b>						<b>401'161</b>
Calcul de l'estimation cadastrale						
<b>Ecart :</b> 75.0%			<b>EC :</b> $(702'157 + 401'161 \times 6) / 7 = 444'000$			
<b>Nouvelle estimation :</b> CHF 444'000.-			<b>Date valeur :</b> 02.07.2002			
<b>Code immeuble :</b>	<b>Art. de base :</b>		<b>Rue :</b>		<b>Estimateur :</b>	

## Maison locative

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION OFFICIELLE DES IMMEUBLES						
<b>Cadastre</b> : La Chaux-de-Fonds				<b>Article no</b> :		
Détermination de la valeur intrinsèque						
Genre immeuble	Aménagement	Entretien	PV	Cube	Prix au m <sup>3</sup>	Valeur au cube
1 Maison locative	Moyen	Moyen	- 10%	3'908	211.50	826'542
Assises m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Remarques				Valeur terrain
505.00	150.00					75'750
130.00	0.00	Trottoir				0.00
<b>Valeur intrinsèque totale</b>						<b>902'292</b>
Détermination de la valeur de rendement						
Location mensuelle		Location annuelle		Taux	Remarques	
1	5'941.00	x 12 = 71'292		8.5%		838'729
<b>Valeur de rendement totale</b>						<b>838'729</b>
Calcul de l'estimation cadastrale						
<b>Ecart</b> : 7.6%			<b>EC</b> : $(902'292 + 838'729 \times 2) / 3 = 859'000$			
<b>Nouvelle estimation</b> : CHF 859'000.-			<b>Date valeur</b> : 19.11.2001			
<b>Code immeuble</b> :		<b>Rue</b> :		<b>Estimateur</b> :		

## II. Terrain en zone non agricole

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION OFFICIELLE DES IMMEUBLES		
Cadastre : Les Eplatures		Article no :
Détermination de la valeur intrinsèque		
Genre immeuble		
Terrain en zone de construction		
Assises m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Valeur terrain
1000	150.—	150'000.—
250	37.50	9'375.—
Détermination de la valeur de rendement		
Calcul de l'estimation cadastrale		
Nouvelle estimation : CHF 159'000.—		Date valeur : 01.02.2003
Code immeuble :	Rue :	Estimateur :

## III. Terrain affecté à l'économie rurale

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION OFFICIELLE DES IMMEUBLES		
Cadastre : La Chaux-de-Fonds		Article no :
Détermination de la valeur intrinsèque		
Genre immeuble		
Terrain en zone agricole		
Assises m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Valeur terrain
2356	0.40	942.40
Détermination de la valeur de rendement		
Calcul de l'estimation cadastrale		
Nouvelle estimation : CHF 900.—		Date valeur : 01.02.2003
Code immeuble :	Rue :	Estimateur :