

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 ³	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 ²	Fr./m ²	Remarques				Valeur terrain	
549.00	125.00					68'625	
Valeur intrinsèque totale						504'679	
Détermination de la valeur de rendement							
Surface m ²		PV	Prix au m ²	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
Valeur de rendement totale							547'744
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						
Cadastre : Boudevilliers				Article no :		
Détermination de la valeur intrinsèque						
Genre immeuble	Aménagement	Entretien	PV	Cube	Prix au m ³	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 ²	Fr./m ²	Remarques				Valeur terrain
1'210.00	85.00					102'850
Valeur intrinsèque totale						428'890
Détermination de la valeur de rendement						
Surface m ²	PV	Prix au m ²	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
Valeur de rendement totale						351'184
Calcul de l'estimation cadastrale						
Ecart : 22.1%			EC : $(428'890 + 351'184 \times 4) / 5 = 366'000$			
Nouvelle estimation : CHF 366'000.-			Date valeur : 01.01.2001			
Code immeuble :		Rue :		Estimateur :		

Appartement en propriété par étage

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

Maison locative

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

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 ²	Fr./m ²	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 ²	Fr./m ²	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 :