

POULY RENOVATIONS ET SERVICES Sàrl



Daniel Pouly économiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

☎ 026/673 00 93

📱 079/253 80 79

✉ contact@immoprs.ch

www.immoprs.ch

Propriété de :

Ferarro Gaetano et Rosa Cerreto

Bellevuepark 19

2562 Port

ESTIMATION DE LA MAISON

Avenches, le 5 mai 2026

Situation générale

Objet	Maison mitoyenne de 6.5 pièces de 191 m2 habitable et 280 m2 de surface de plancher.
Adresse	Bellevuepark 19
Localisation	2562 Port

Terrain

Parcelle no	1438
Surface	205 m2

Année de construction et transformation

2019

Description générale

Port est un village situé dans le canton de Berne, au bord du lac de Bienne à une altitude de 450 mètres qui compte environ 3'900 habitants. La maison est proche de toutes les commodités, transport public à 100 mètres, gare à 8 minutes, écoles à 1 kilomètre, centre commercial à 2 kilomètres.

Isolation et vitrage

L'isolation est dans les normes d'aujourd'hui, soit 20 cm d'isolation périphérique. Les vitrages sont également des vitrages de dernière génération.

Structure générale

La maison est posée sur un radier en béton, il y a des dalles en béton comme séparation d'étages, les murs périphériques du sous-sol sont en béton, les séparations en béton pour une partie, les autres en briques, pour monter au rez-de-chaussée il y a un escalier en béton.

Au rez de chaussée, étage et combles, les murs sont pour une partie en béton, les autres en briques, pour monter à l'étage et aux combles, il y a un escalier en bois.

Equipement, technique et chauffage

La chaleur est produite par une chaudière communautaire à Pellet pour le quartier de villas, la distribution est assurée par des serpentins dans les chapes.

Description intérieure des pièces et locaux

Sous-sol :

- 1 hall de distribution
- 1 entrée depuis le garage
- 1 cave
- 1 local technique avec buanderie
- 1 salle de bain
- 1 local disponible

Rez-de-chaussée :

- 1 hall d'entrée
- 1 cuisine ouverte sur la salle à manger et le séjour
- 1 séjour ouvert sur la salle à manger et la cuisine

1^{er} étage :

- 1 hall de distribution
- 4 chambres dont une avec balcon
- 1 salle de bain avec douche, baignoire, WC et lavabos

Combles :

- 1 chambre parentale
- 1 salle de bain avec douche WC et lavabo
- 1 grande terrasse

Photos



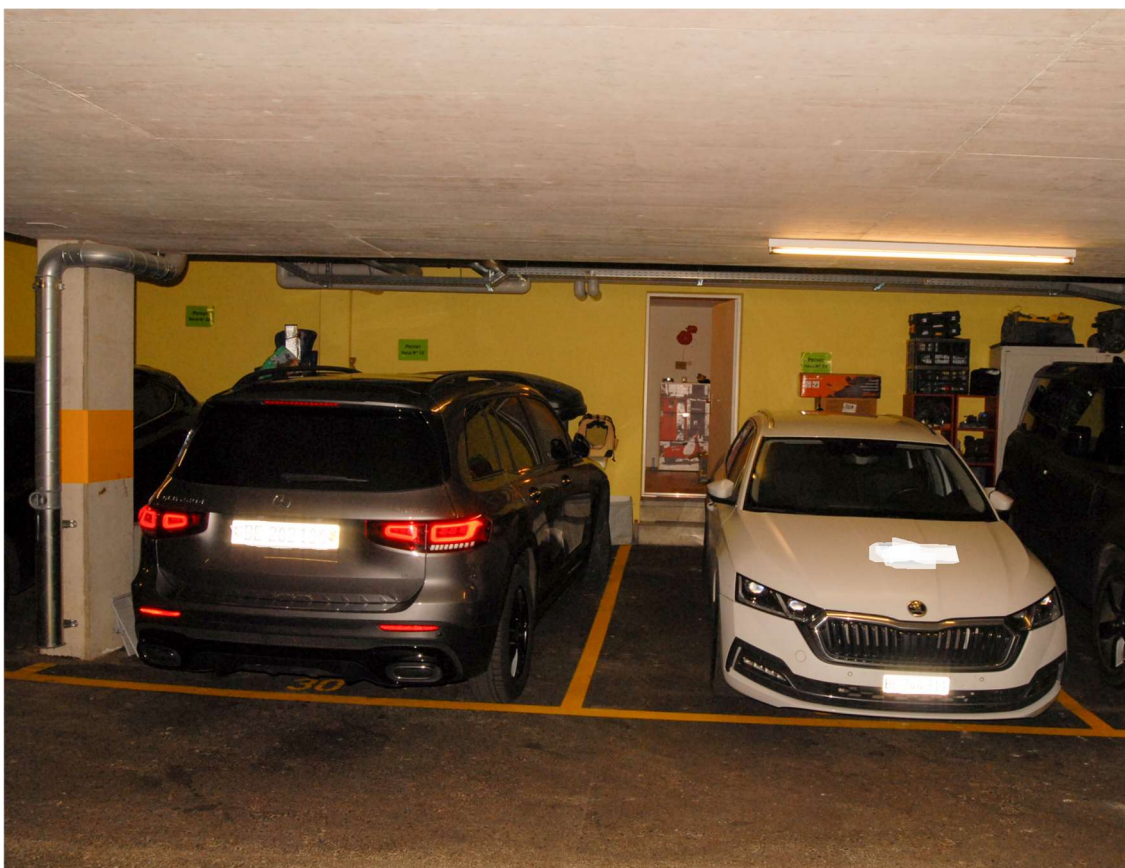
Entrée de la maison au rez-de-chaussée



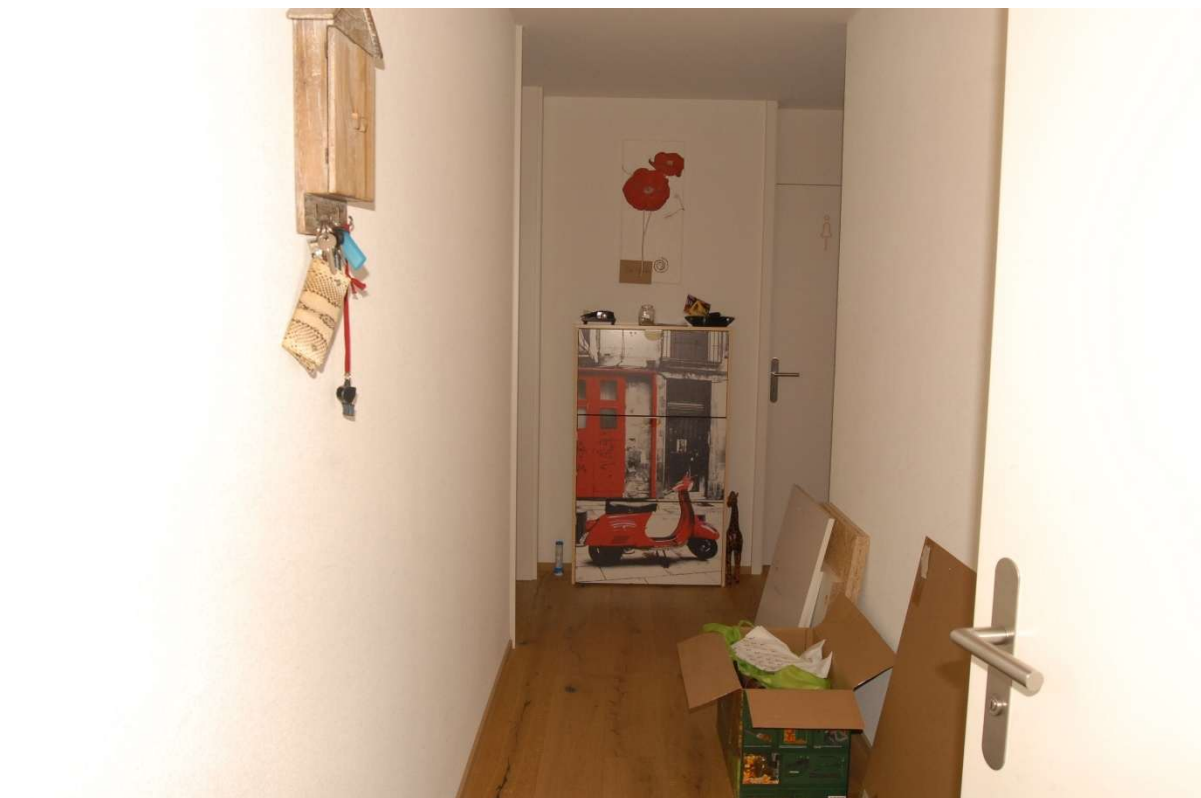
Façade Nord-Est



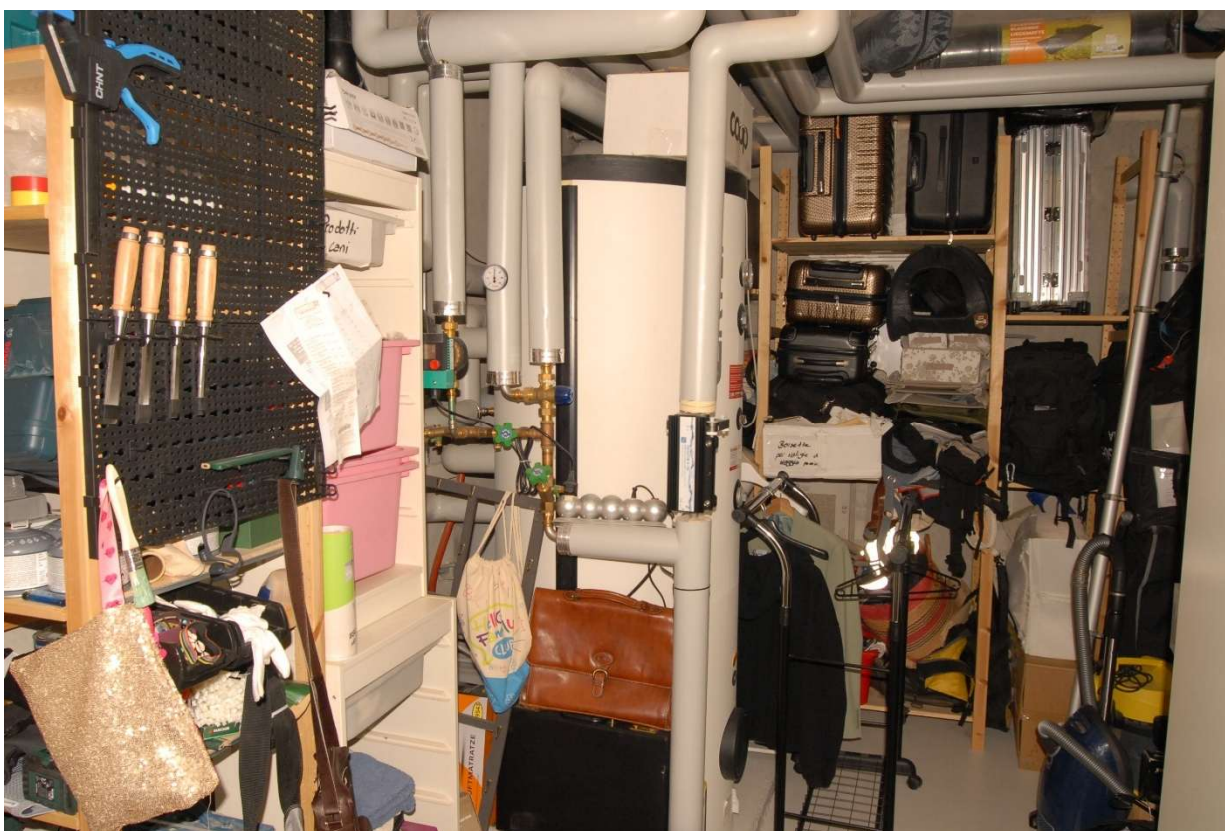
Façade Sud-Ouest



Entrée de la maison depuis le garage souterrain avec les 2 places de parc privative



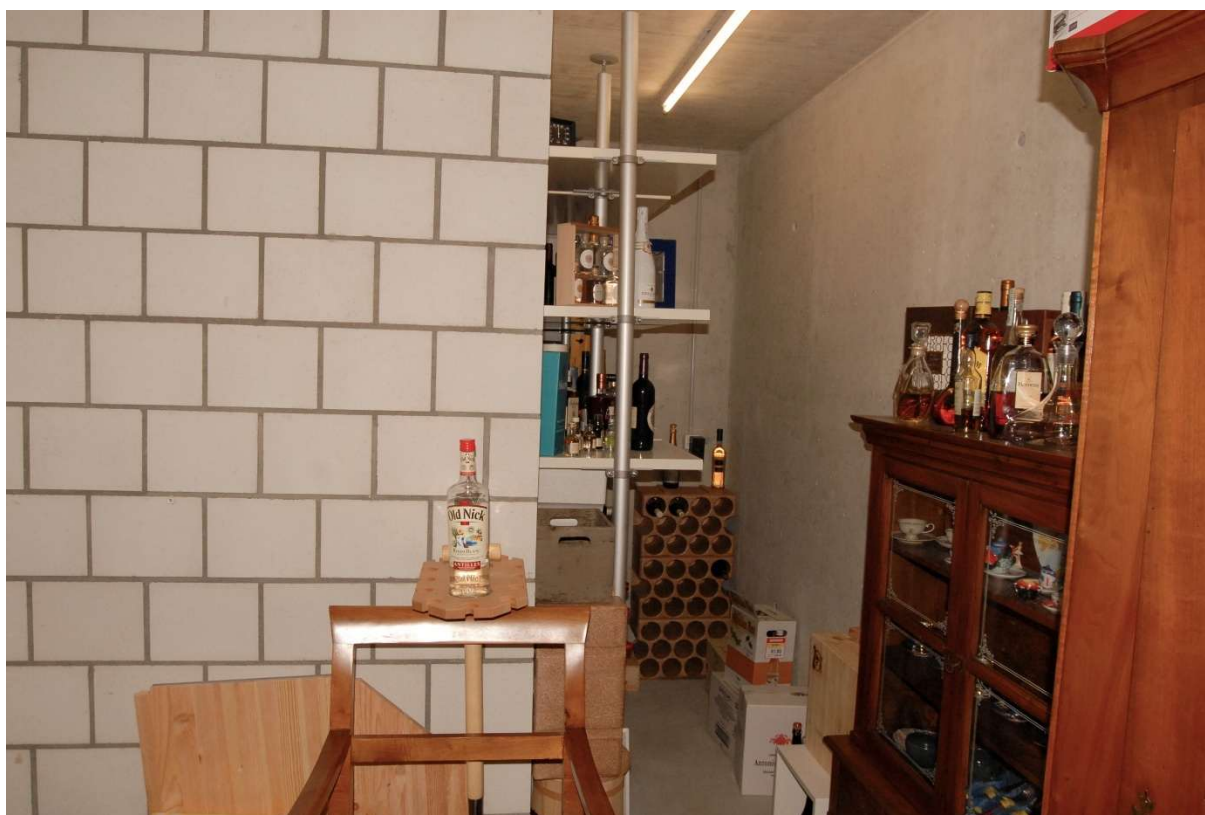
Hall d'entrée au sous-sol



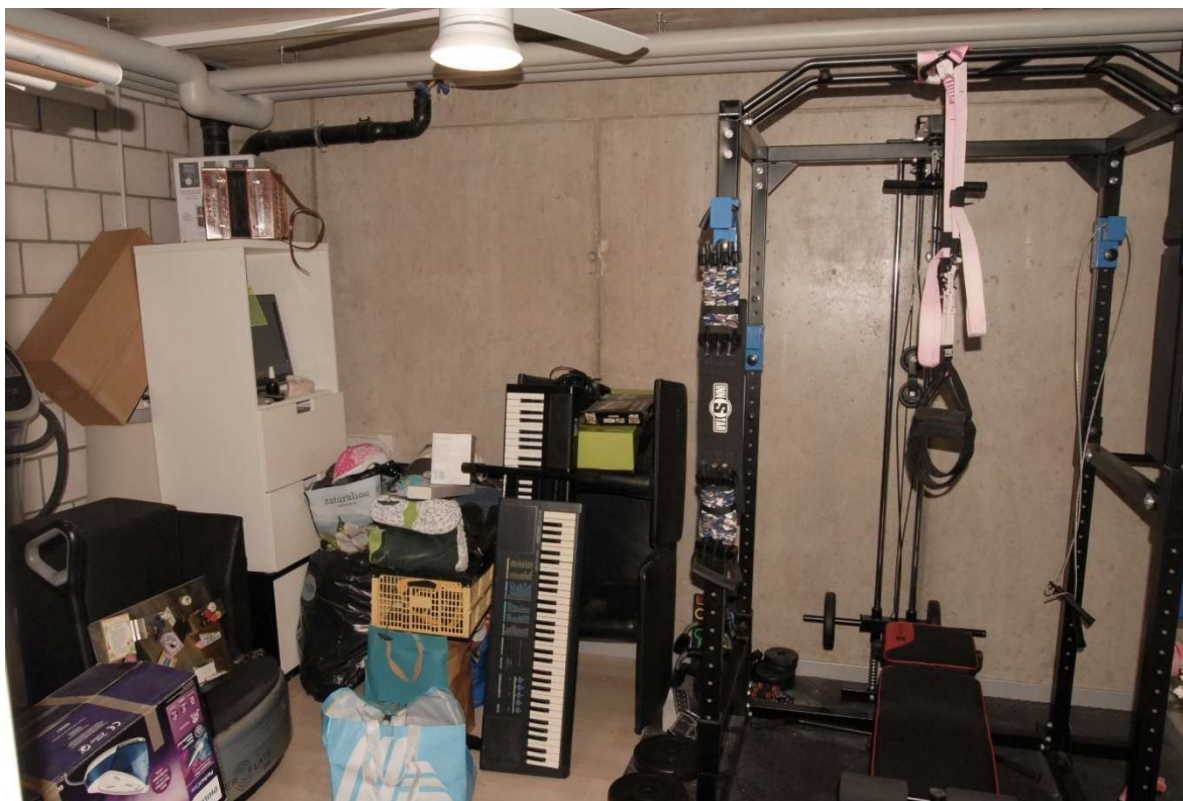
Local technique au sous-sol



Buanderie en prolongation du local technique



1 cave au sous-sol



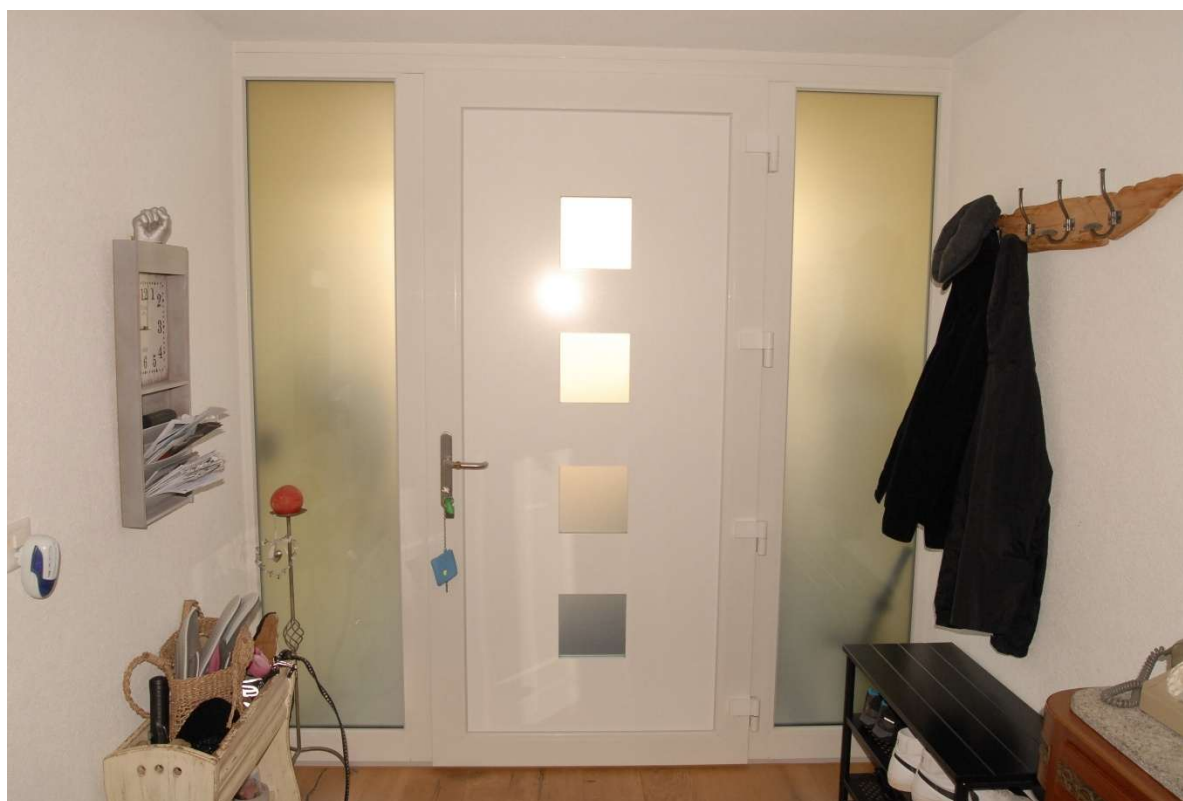
Local disponible au sous-sol



Salle de bain au sous-sol



Escalier pour monter au rez-de-chaussée



Hall d'entrée du rez-de-chaussée



Cuisine au rez-de-chaussée ouverte sur la salle à manger et séjour



Autre vue sur la cuisine



Salle à manger et séjour ouvert sur la cuisine avec accès à la terrasse



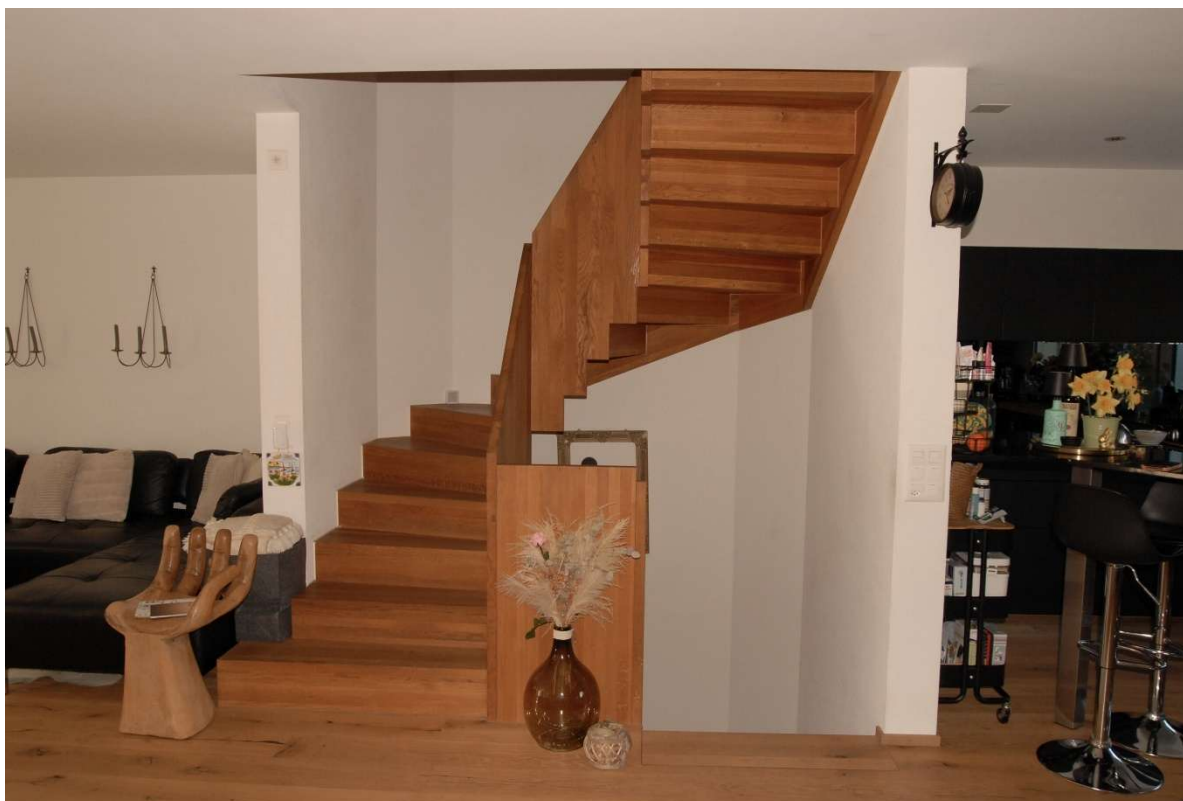
Autre vue sur le séjour



Terrasse accessible depuis le séjour



Autre vue sur la terrasse



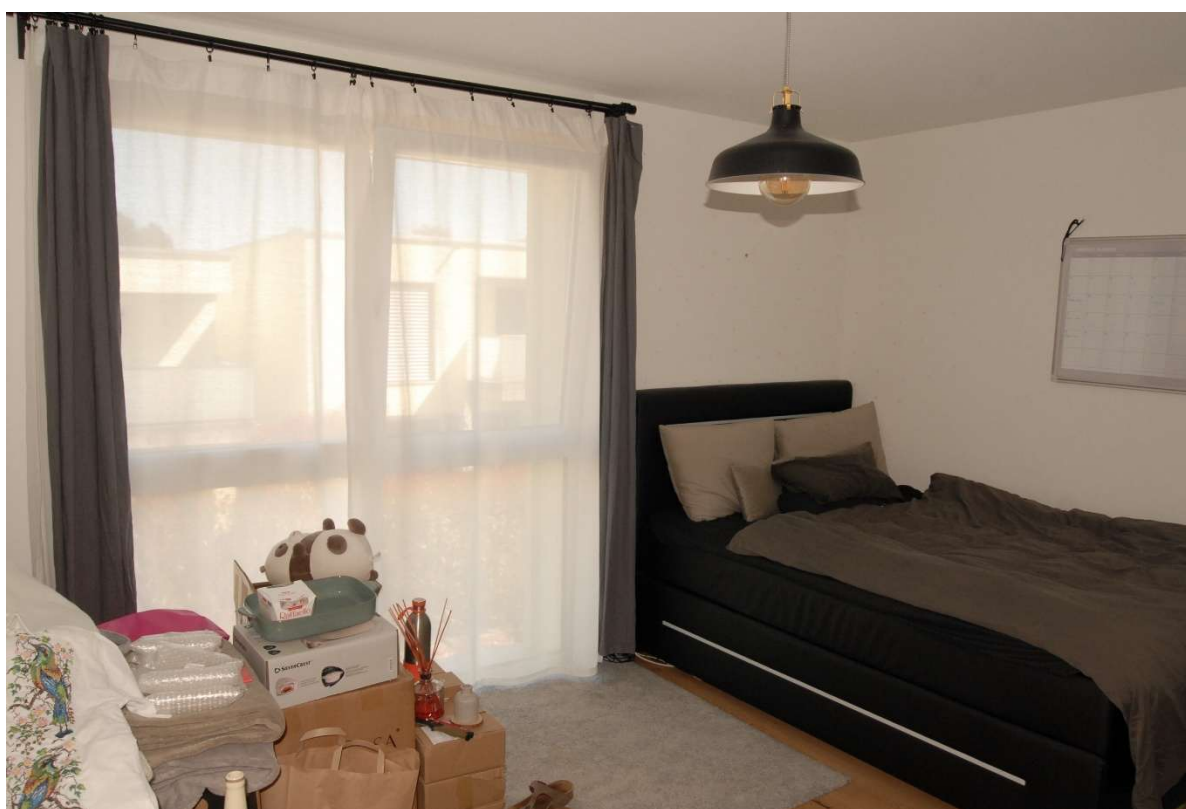
Escalier pour monter à l'étage



Hall de distribution de l'étage



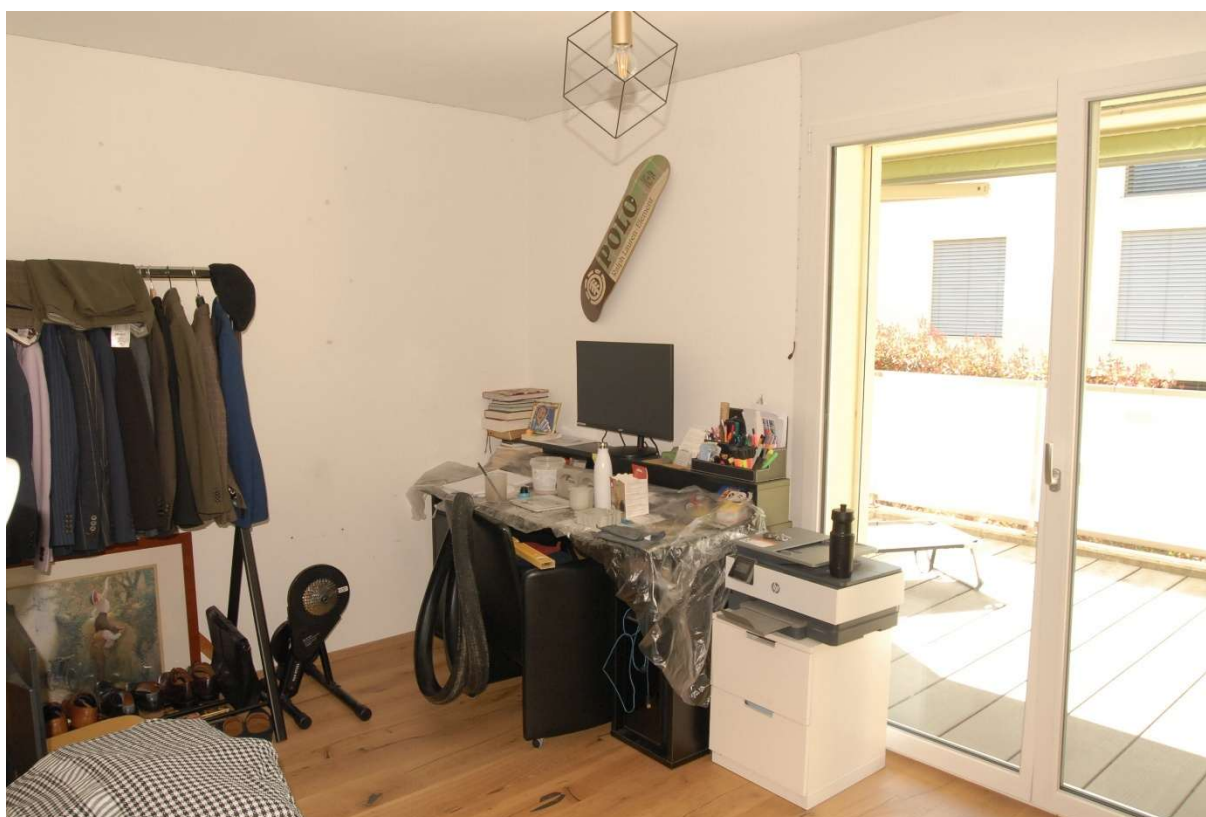
Chambre de l'étage



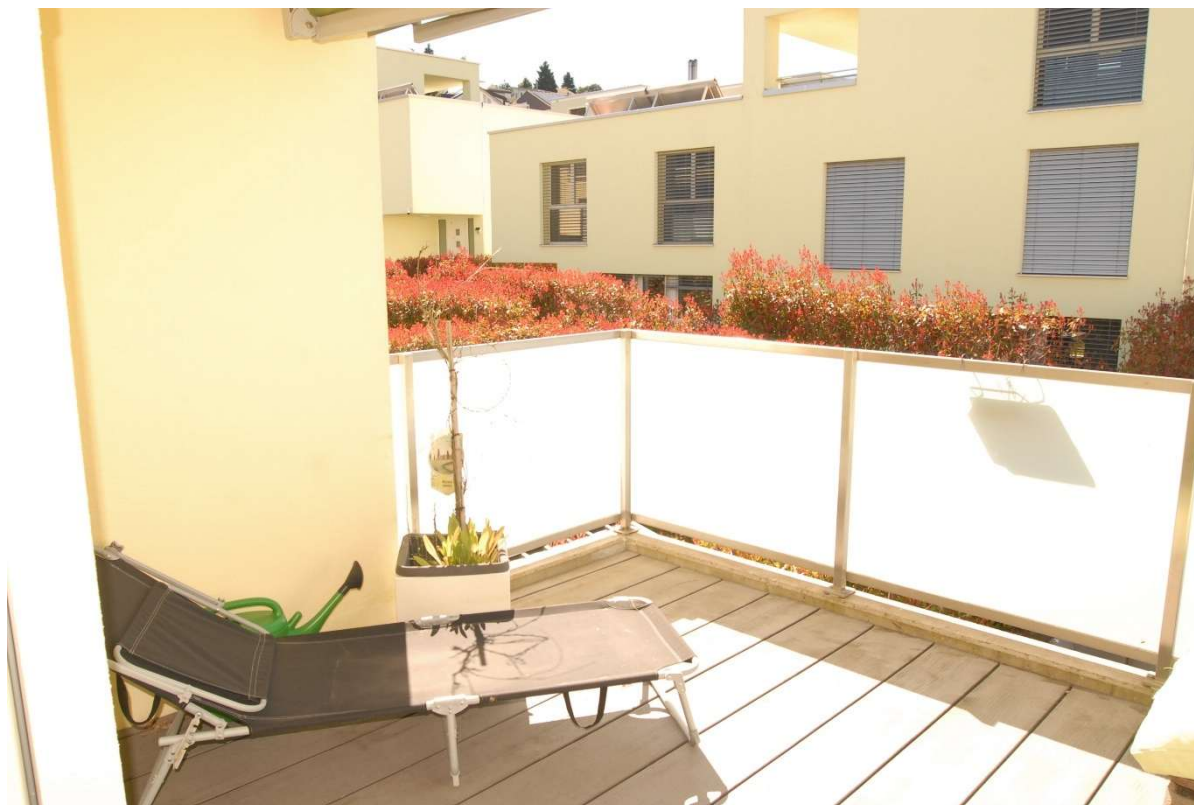
2^{ème} chambre de l'étage



3^{ème} chambre de l'étage



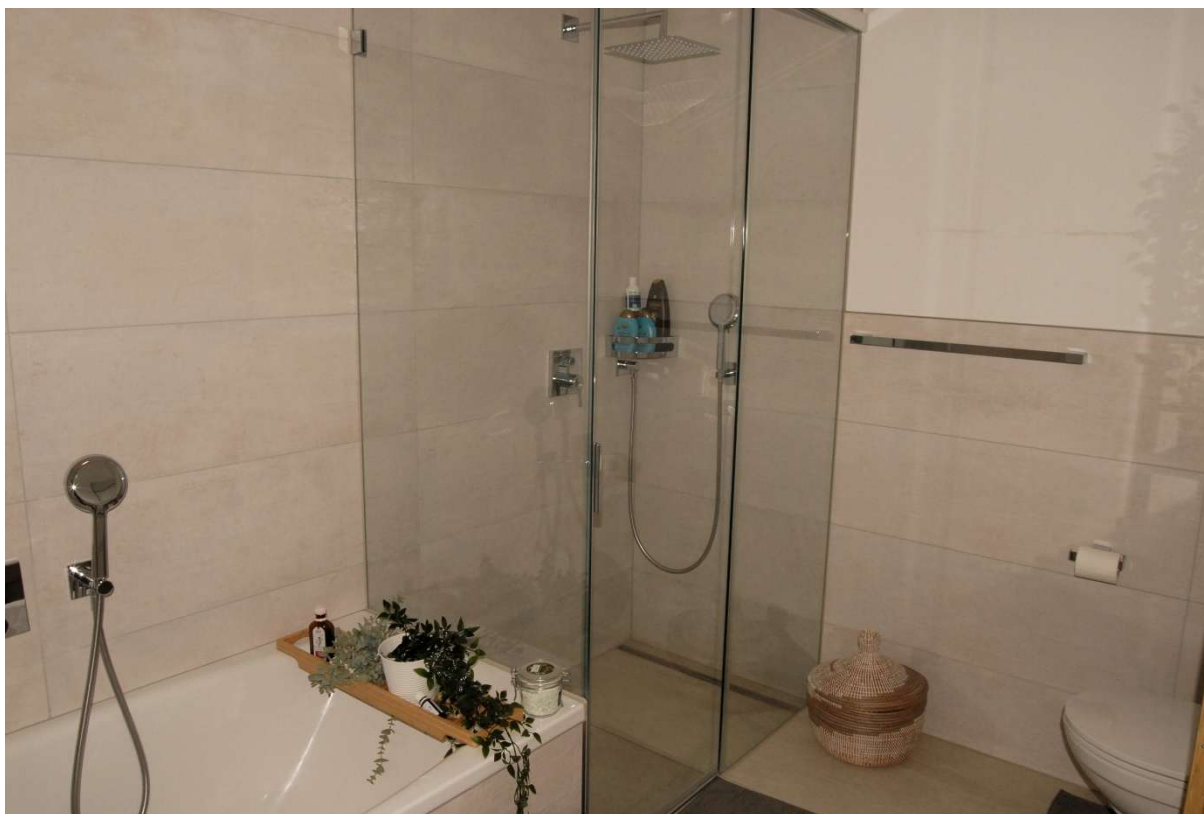
4^{ème} chambre de l'étage avec accès au balcon



Balcon de la 4^{ème} chambre de l'étage



Salle de bain de l'étage



Autre vue sur la salle de bain de l'étage



Cage d'escalier pour monter aux combles



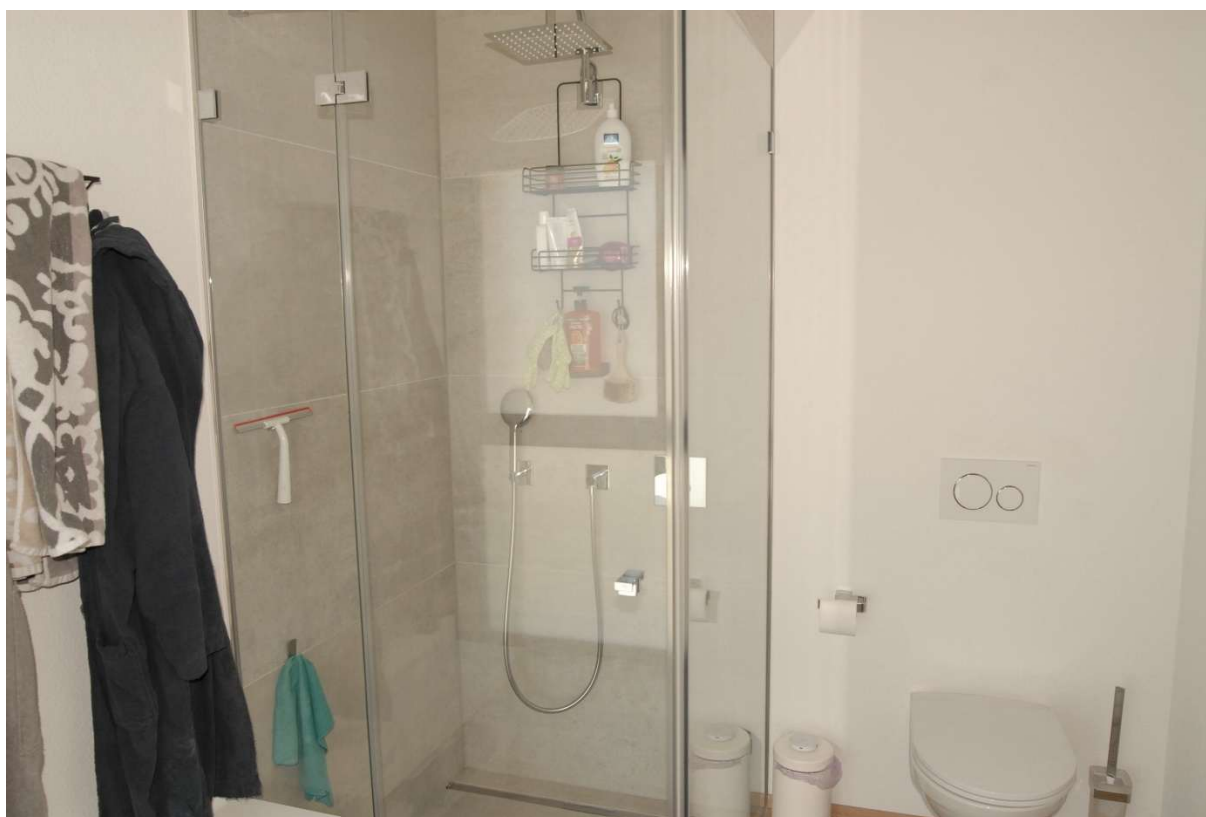
Entrée de la chambre parentale



Chambre parentale aux combles



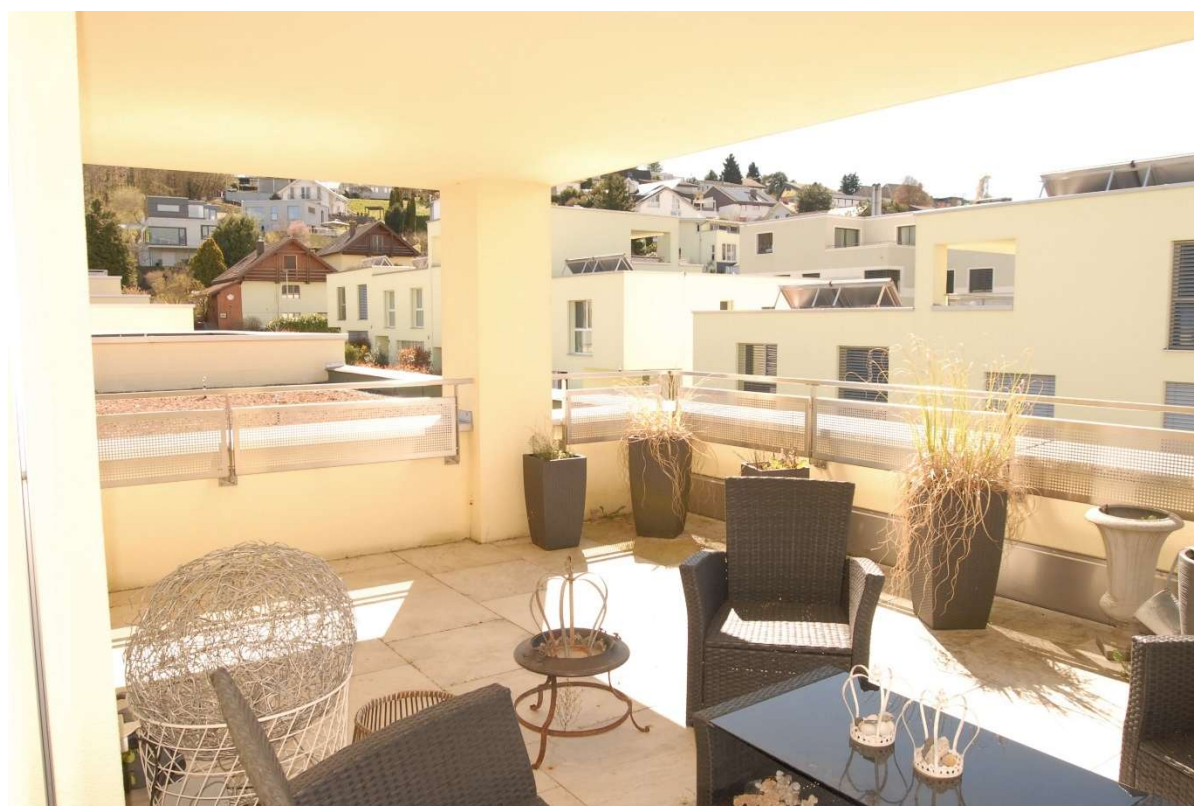
Autre vue sur la chambre parentale



Salle de bain de la chambre parentale ouverte sur la chambre



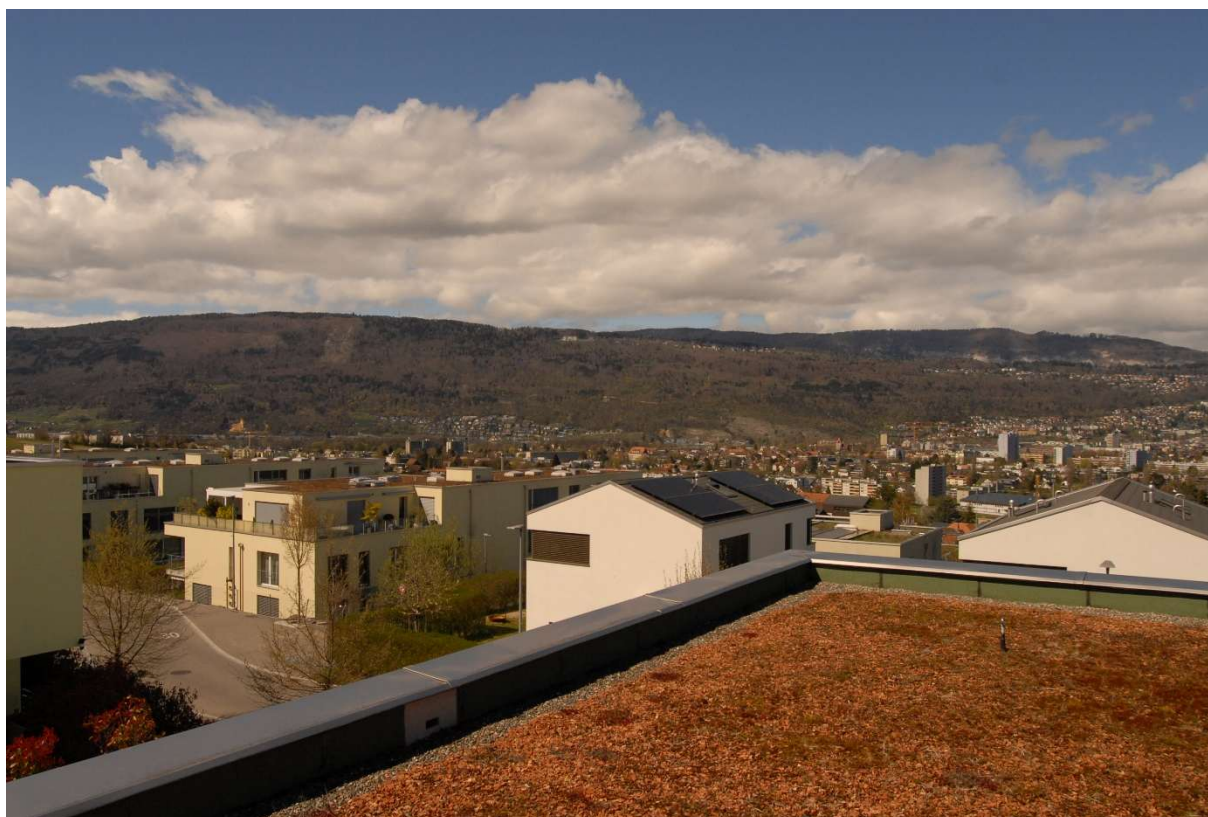
Autre vue de la salle de bain ouverte sur la chambre parentale



Terrasse de la chambre parentale



Autre vue de la terrasse de la chambre parentale



Vue depuis la terrasse de la chambre parentale

Valeur réelle du bâtiment (également appelée valeur intrinsèque)

No ECA	Genre de construction	volume	Valeur à neuf		Moins-value		Valeur actuelle
Bâtiment		m3	fr/m3	Frs	%	Frs	Frs
19	Cube SIA	809	1 200,00	970 800,00	5	48 540,00	922 260,00
				-		-	-
	Total	809		970 800,00		48 540,00	922 260,00

Valeur réelle des terrains

No	Désignation	surface	Prix	Valeur actuelle
parcelle		m2	Frs/m2	Frs
1438	Parcelle en zone à bâtir	205	1 500,00	307 500,00
	Places de parc intérieur du garage no 30 et 31	2	30 000,00	60 000,00
	Aménagements extérieur			60 000,00
				427 500,00
				1 349 760,00

Valeur réelle, soit la valeur à neuf du bien, diminuée d'un pourcentage de vétusté et augmentée de la valeur du terrain

Conclusion

En conclusion je peux dire que la maison se situe dans un quartier de villas au centre du village de Port dans un quartier calme, proche de toutes commodités. La maison a été construite en 2019, elle est bien entretenue, habitable en l'état

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf de Frs 970'800.00 pour la maison et estimé une moins-value de 5% pour la vétusté et les années soit Frs 48'540.00, ainsi la valeur réelle actuelle de la maison et de Frs 922'260.00.

Concernant la parcelle qui est en zone à bâtir, je l'estime à Frs 1'500.00 le m2 au vu de sa petite surface soit Frs 307'500.00, Frs 30'000.00 par place de parc au garage et, Frs 60'000.00 pour les aménagements extérieurs, ainsi la valeur réelle totale de la propriété est de Frs 1'349'760.00.

Pour ce genre d'objet je ne prends pas en compte la valeur de rendement car elle n'est pas connue.

Au vu des remarques ci-dessus ainsi que du marché immobilier dans la région, à mon avis la valeur vénale de la propriété arrondi est de :

Frs 1'350'000.00

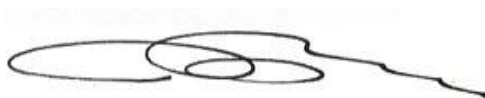
Au vu de la situation exceptionnelle et la rareté de ce genre de bien j'estime qu'il y a une plus-value de situation d'une valeur de Frs 140'000.00, ainsi le prix que l'on peut s'attendre à obtenir de l'objet est de :

Frs 1'490'000.00

Je reste bien entendu à disposition pour tout renseignement complémentaire concernant cette affaire.

Avenches, le 5 mai 2026

Le taxateur



Daniel Pouly

Annexes

- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plan de zone.
- Extraits du Registre Foncier.
- Polices d'assurance contre l'incendie (ECA).
- Plans de la maison.



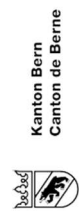
Carte du géoportail du canton de Berne

Date de création: 11.04.2026

Remarques:

Copyright: © Canton de Berne / © swisstopo (pour des indications détaillées concernant le copyright ou la légende, voir la page suivante)

Ces données ne sont pas garanties quant à leur exactitude ni quant à leur exhaustivité. S'adresser au propriétaire de la carte pour obtenir des informations ayant force légale.



Géoportail





Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Zone mit Planungspflicht_ZPP_Lohn-Bellevue	205 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Baureglement_vom_03.04.2019 https://oerebfiles.apps.be.ch/74501/4796/Port_Baureglement_ab20190304.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Zonen- und Schutzzonenplan_vom_03.04.2019 https://oerebfiles.apps.be.ch/74501/4796/Port_Zonen_und_Schutzzonenplan_ab20190304_alsHinweis.pdf		
Zuständige Stelle	Gemeinde Port https://www.port.ch		



Nous assurons votre bâtiment.

Compétent support, rend. sur données
Téléphone 0800 666 999
E-mail datenauskunft@gvb.ch
Demande 762614
Lieu et date Ittigen, le 28. Avril 2026

Monsieur
Gaetano Ferraro
Bellevuepark 19
2562 Port

Renseignement concernant données

Chère cliente, cher client,

Selon votre demande, nous pouvons vous renseigner comme suit:

Votre référence

Objet principal PORT , BELLEVUEPARK 19
et élém. coass.

Feuillet du registre foncier n°

Propriétaire Gaetano Ferraro et Rosa Cerreto
Bellevuepark 19
2562 Port

Adr. pour correspond. Gaetano Ferraro et Rosa Cerreto
Bellevuepark 19
2562 Port

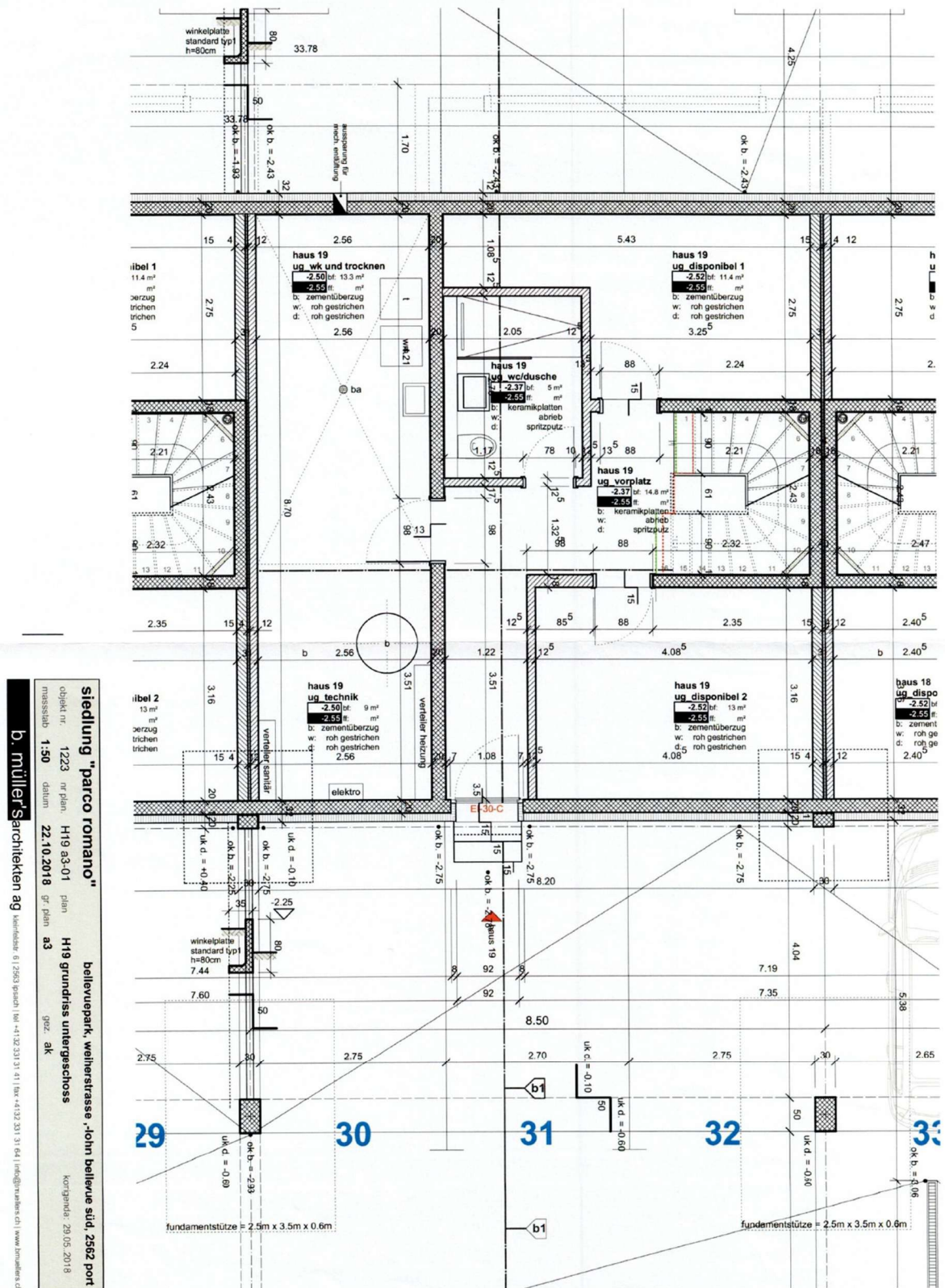
N° de police 1190841
SA 1,075,000
Indice 234
ATC additionnelle No
SA des travaux
Genre d'ass. Val. à neuf
Année de constr. 2019
Cubage 1,076 Ancienne norme SIA
Date de la dernière est le 26.05.2020
Remarques conc. objet Nachtrag 2025:

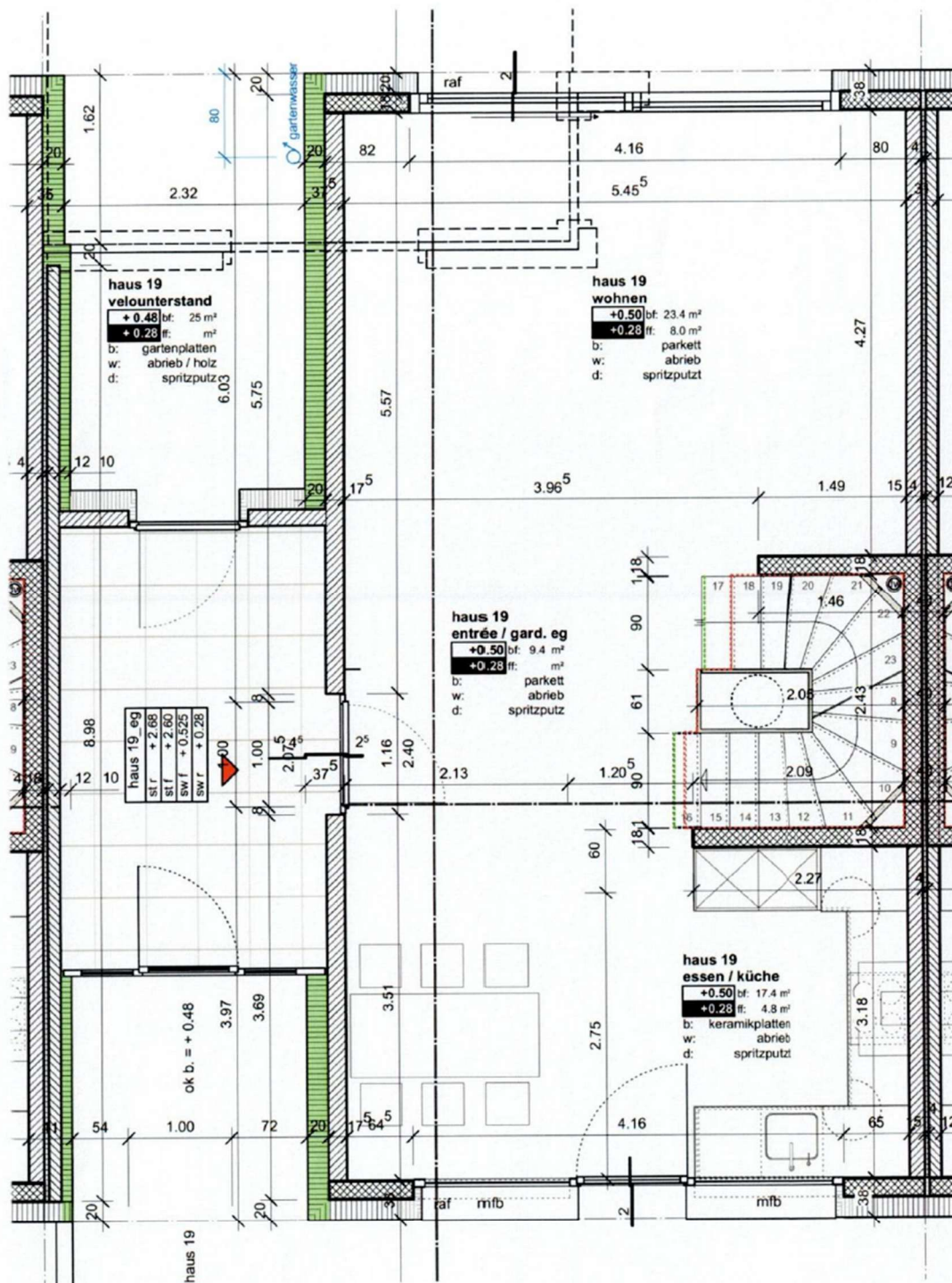
Genre de renseignement Renseignem. sans taxe (gratuit)
Adresse pour facture Gaetano Ferraro
Bellevuepark 19
2562 Port

Le renseignement concernant données (sans garantie) correspond à l'état de traitement à la date de la lettre. La facturation a lieu par courrier séparé.

Assurance immobilière Berne (AIB)
(Formulaire sans signature)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Téléphone 031 925 11 11, info@gvb.ch, www.gvb.ch





siedlung "parco romano"

bellevuepark, weiherstrasse, -lohn bellevue süd, 2562 port

objekt nr. 1223 nr. plan. H19 a3-02 plan H19 grundriss erdgeschoss
massstab 1:50 datum 22.10.2018 gr. plan a3 gez. ak

korrigenda: 29.05.2018

b. müller'sarchitekten ag

kleinfeldstr. 6 | 2563 ipsach | tel +4132 331 31 41 | fax +4132 331 31 64 | info@bmuellers.ch | www.bmuellers.ch

