Régie immobilière Jouval SA

EVALUATION D'UN IMMEUBLE LOCATIF
SIS RUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE 48
2300 LA CHAUX-DE-FONDS

Mandant / propriétaire	:	**OFFICE DES FAILLITES** **RUE DE L'EPERVIER 4** **CASE POSTALE 64** **2053 CERNIER**

Mandataire	:	**Régie immobilière Jouval SA** **Raffinerie 1** **2000 Neuchâtel**

17.07.2023

Visite des lieux	:	**22.06.2023**
Objet	:	**Immeuble locatif**
Commune	:	**Chaux-de-Fonds**
Adresse / lieu dit	:	**Rue de l'Hôtel-de-Ville 48**
Propriétaire(s)	:	

Cadastre de La Chaux-de-Fonds - RF CANTONAL

Bien-fonds	:	**641**
Plan folio	:	**329, La Chaux-de-Fonds**
Surface cadastrale	:	**167 m²**
Surface chemin, place	:	**55 m²**
Habitation n° de construction 6870	:	**112 m²**
N° de mutation	:	**300, 30.10.2007 Réq. 1611**
Mode(s) d'acquisition(s)	:	**Achat 04.02.2019 Réq. 171**
Mention(s)	:	**Faillite 11.05.2023 Réq. 481**
Annotation(s)	:	**Voir extrait du RF annexé**
Servitude(s) et charge(s) foncière(s)	:	**Voir extrait du RF annexé**
Gage(s) immobilier(s)	:	**Voir extrait du RF annexé**

ECAP

Police	:	**115901 - 4**
Volume	:	**1'110 m³**
Somme	:	**865'600.00**
Dernière estimation	:	**10.01.2023**
Date de construction ou première est. connue	:	**1902**

1. DESCRIPTION DU BATIMENT

1.1 DESCRIPTIF GENERAL

	TRES BON	BON	MOYEN	MAUVAIS
Proximité de la ville la plus proche	X			
Situation dans la commune			X	
Qualité de l'environnement			X	
Vue / Dégagement			X	X
Proximité des communications		X		
Proximité des écoles		X	X	
Proximité des magasins	X	X		

Raccordements

Eau		
	Réseau public	X
	Eau de pluie	
	Inexistant	

Ecoulement eaux usées		
	Canalisations	X
	Fosse sceptique	
	Inexistant	

Electricité		
	Raccordé	X
	Non raccordé	

Gaz		
	Raccordé	
	Non raccordé	X

Téléréseau		
	Raccordé	X
	Non raccordé	
	Antenne / parabole	

1.2 REPARTITION INTERIEURE DU BÂTIMENT

Rez-de-chaussée		
	Grand studio rénové	1

1er étage		
	2,0 pièces rénové	1

2ème étage		
	2,0 pièces (accès par passerelle)	1

3ème étage		
	3,0 pièces (entrée séparée au Nord)	1

1.3 DESCRIPTIF INTERIEUR DU BÂTIMENT

Studio au rez-de-chaussée : Aucune visite possible

2,0 pièces au 1er : Aucune visite possible

2,0 pièces au 2ème : Aucune visite possible

3,0 pièces au 3ème : Aucune visite possible

2. DESCRIPTIF DU BÂTIMENT

	Description	ETAT		
		BON	MOYEN	MAUVAIS
Etat général de la toiture	tuiles éternit / cuivre / barre à neige / velux		X	X
Etat général des façades	crépi		X	
Etat général des fenêtres	PVC (sales à l'extérieur)	X	X	
Etat général des stores	Sans			
Entretien			X	X

Installations diverses :	Année	Marque	Puissance

Chauffage — **La chaudière est commune avec le bâtiment n° 50**

Parking

Place(s) de parc extérieure(s)	OUI	
	NON	X
Garage(s) individuel(s)	OUI	
	NON	X
Autre(s) possibilité(s)	OUI	X
	NON	

Parcage difficile le long des rues Hôtel-de-Ville et Gibraltar

Extérieurs

Jardin	OUI	
	NON	X
Place de jeux	OUI	
	NON	X

3. DETERMINATION DE LA VALEUR DU BÂTIMENT

3.1 Valeur de remplacement bâtiment

311 Coût de reconstruction	1110 m3	CHF	825.00	CHF	915 750.00
312 Aménagements extérieurs	55 m2	CHF	125.00	CHF	6 875.00
313 Taxes et frais d'introduction (311 à 312)	5.00 %	CHF	922 625.00	CHF	46 131.00
314 Vétusté 35.00 % de 311 + 312 + 313			./.	CHF	339 065.00
Total valeur de remplacement				CHF	**629 691.00**

3.2 Valeur du terrain

321 Estimation selon marché	167 m2	CHF	200.00	CHF	33 400.00
Total valeur du terrain				**CHF**	**33 400.00**

3.3 Valeur intrinsèque

331 Valeur de remplacement bâtiment	1000 /1000		CHF	629 691.00
332 Valeur du terrain			CHF	33 400.00
Total valeur intrinsèque			**CHF**	**663 091.00**

3.4 Valeur de rendement (réf. 1.50%)

341 Etat locatif **net du 22.05.2023** :

Etat locatif		CHF 39 960.00					
342 Capitalisé à	8.28%	brut (+ 1.50% + 1.00%)					
TH 1er rang	3.00%	sur 60% VI	CHF	397 855.00		CHF	11 936.00
TH 2ème rang	3.25%	sur 20% VI	CHF	132 618.00		CHF	4 310.00
Fonds propres	10.00%	sur 20% VI	CHF	132 618.00		CHF	13 262.00
Coût d'entretien	20.00%	de	CHF	39 960.00		CHF	7 992.00
Risque locatif	2.00%	de	CHF	39 960.00		CHF	799.00
Total						CHF	38 299.00
Rendement couvrant les coûts							5.78%
Supplément (facteur de situation)							1.50%
Supplément (provision)							1.00%
							8.28%
Total valeur de rendement net :		**39 960.00**	**capitalisé à**		**8.28%**	**CHF**	**482 852.00**

3.5 Valeur vénale

La valeur vénale tient compte de l'âge, de la qualité de la construction et du degré d'entretien de l'objet, dans une optique de transaction libre entre vendeur et acquéreur, ainsi que d'un climat économique normal, non-influencé par des décisions extraordinaires.

Tenant compte de la situation actuelle du marché, nous pouvons définir la valeur vénale comme suit :

$$\frac{1 \times 663\,091.00 + 2 \times 482\,852.00}{3} = \textbf{CHF } \textbf{542 932.00}$$

4. Valeur de rendement

La Chaux-de-Fonds est une ville suisse du canton de Neuchâtel, située dans le massif du Jura, à environ 1000 mètres d'altitude et à 10 km de la frontière avec la France.

C'était la 1ère commune du canton de Neuchâtel avant la fusion, au 1er janvier 2021, des communes de Neuchâtel, Corcelles, Peseux et Valangin.

Elle possède également de nombreux musées et théâtres, ce qui en fait une ville d'art et de culture.

Le bâtiment donnant directement sur la Rue de l'Hôtel-de-Ville, est particulièrement bruyant, en regard au flux continu de véhicules

Comme le démontrent les photos, il est mitoyen sur son côté Sud et extrêmement proche du n° 50 au Nord.

Comme précisé précédemment, le système de chauffage est installé au n° 50 et alimente, par conséquent, les deux bâtiments. Il peut être relevé qu'il n'existe pas de compteurs séparés pour différencier le comptage de l'un et l'autre immeuble.

Au vu de l'état de l'enveloppe extérieure, des travaux relativement importants devront être entrepris à court terme pour se conformer aux nouvelles normes énergétiques édictées par les autorités cantonales.

Il a été tenu compte de ces derniers dans le pourcentage de vétusté appliqué.

Il est à préciser que lors de la visite, les différents appartements sont sous-loués à des filles de joie et, par conséquent, aucune photo n'a pu être prise.

La gérance légale nous a transmis 6 photos de l'appartement sis au 3ème étage, que nous présentons ci-dessous.

Après consultation, le 29.05.2023, du site (http://sitn.ne.ch/index.html?theme=canepo) du Service de la protection de l'environnement, la parcelle estimée n'est pas inscrite au cadastre neuchâtelois des sites pollués (CANEPO).

Fort de ce qui précède, l'estimateur admet que la propriété citée en titre, sise Rue de l'Hôtel-de-Ville 48 à La Chaux-de-Fonds, faisant l'objet du présent rapport en son état actuel, peut être évaluée, en tant que bâtiment locatif compte tenu des documents qui ont pu être consultés et des informations transmises par le mandant ou le propriétaire, de la situation, de l'environnement et du marché, pour une valeur vénale globale arrondie à :

CHF 545'000.00

Le soussigné demeure à votre disposition pour tout complément d'information.

En vous remerciant de la confiance témoignée, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de notre parfaite considération.

Régie immobilière Jouval SA

5. ANNEXES

01 plan de situation
01 plan cadastral SITN
01 attestation du CANEPO
01 extrait du Registre Foncier
01 police ECAP
01 état locatif
01 estimation cadastrale
07 photos

Ainsi fait en six exemplaires dont un reste en main de la régie.

NB : Cette évaluation est faite sous les réserves d'usage, basée sur les documents et les informations remis à l'estimateur.

PHOTOS

PHOTO 1

PHOTO 2

PHOTO 3

PHOTO 4

PHOTO 5

PHOTO 6