B A T E C
immobilier
architecture
René Augsburger ___ expertises

E-mail: info@batec-ne.ch
Portable 079 310 06 07
Téléphone 032 725 00 45

Rue de la Cure 24
___ 2035 Corcelles NE

EXPERTISE

Maison familiale

Rue du Docteur Roessinger 3

2108 Couvet

Bien-fonds N° 2281

Cadastre de Couvet

Val-de-Travers

Corcelles, le
9 novembre 2023

Evaluation de la maison familiale - bien-fonds N° 2281 Couvet

DONNÉES DE BASE		Mandant	Département de l'Economie - Office des Poursuites 2300 La Chaux-de-Fonds / Pascal Brulhart coll. spéc.
		Estimateur	René Augsburger Batec-Architecture, rue de la Cure 24, 2035 Corcelles

Rue / n°:	Rue du Docteur Roessinger 3	Zone:	Zone de protection de l'ancienne localité
NPA / localité:	2108 Couvet	Surface du terrain 1 :	1 024 m2
Type d'objet:	Maison familiale	Surface du terrain 2 :	-- m2
Propriétaire:	[redacted]	Objet:	Appartement de 51/2 pièces sur deux niveaux plus sous-sol avec locaux bureaux-disponibles, cave, buanderie-chauffage et local citerne.
Adresse:	Rue du Docteur Roessinger 3 2108 Couvet		
		Année de construction:	Maison d'habitation 1948
			1 Garage (sur l'art. 2281) 1957
Région:	Val-de-Travers	Travaux récents:	-- --
N° de parcelle:	Bien-fonds N° 2281		
Cadastre:	Cadastre de Couvet		
Commune:	Val-de-Travers	Assurance bâtiments:	Fr. 586'190.- / 27'000.- (2 garages) estim. de 2022
But de l'évaluation:	Recherche de la valeur vénale	Estimation cadastrale:	Fr. 420'000.- éval. de 2001

Bases:		
Extrait du registre foncier	☑ Extrait RF	20.09.2023
Plan cadastral / plan de géomètre	☑ SITN	2023
Plan d'aménagement	☑ SITN	2023
Cadastre des dangers naturels	☑ SITN	2023
Plan des sites pollués	☑ CANEPO	2023
Attestation d'assurance des bâtiments	☑ 2 polices ECAP (maison et 2 garages)	24.02.2023
Estimation cadastrale	☑ Extrait du registre immobilier	19.09.2023
Etat locatif / baux	☐	
Plans	☐	
Photos	☑	01.11.2023
Contrats relatifs au droit de superficie	☐	
Contrôle des installations électriques	☐	
Comptes de gérance	☐	
Visite du bien-fonds	☑	01.11.2023
	☐	

Valeur vénale au:	**9 novembre 2023**	**CHF**	**565 000**

Façade sud

Evaluation de la maison familiale - bien-fonds N° 2281 Couvet

Photos ext.

Façade sud-ouest

Façade nord-est

Evaluation de la maison familiale - bien-fonds N° 2281 Couvet

Photos int.

REZ: Séjour

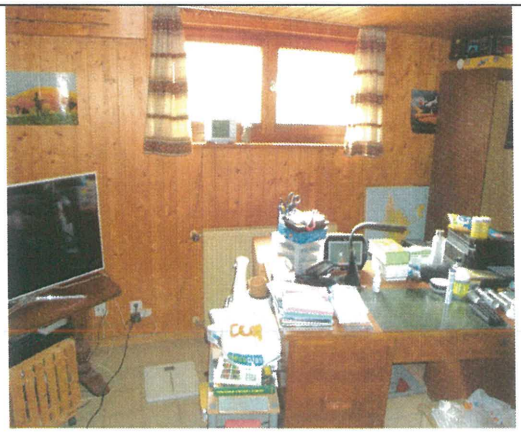
Cuisine

Chambre

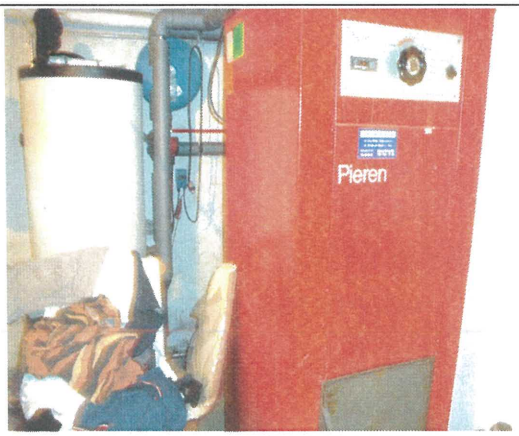
Salle de bain

Etage/combles: Chambre

Local WC



Sous-sol: bureau



Chauffage

Evaluation de la maison familiale - bien-fonds N° 2281 Couvet

ÉVALUATION QUALITATIVE

1 très bon | 2 bon | 3 moyen | 4 mauvais | 5 très mauvais

Qualité de la commune en général Eloignement par rapport à la grande ville la plus proche, desserte par les transports publics, prestige de la localité, vitalité économique, infrastructures publiques	2-3	Couvet, village d'environ 2800 habitants situé au centre du Val-de-Travers. Altitude 740 m. Fait partie de la commune du Val-de-Travers d'environ 10500 habitants. Distances approximatives: Neuchâtel à 27 km, Chaux-de-Fonds à 30 km. Infrastructures publiques: écoles primaires au village, écoles secondaires à Fleurier. Transports publics: gare CFF, car postal. Situation socioéconomique: diverses industries, PME.
Qualité de la localisation dans la commune	2	
Attrait du quartier		Quartier résidentiel à proximité du centre de Couvet.
Infrastructures publiques, écoles, commerces, etc.		Proche des infrastructures publiques, administration, écoles, poste, hôpital, etc.
Transports publics / routes		Transports publics: arrêt de bus, gare CFF à proximité.
Possibilités de stationnement		Places de parc stationnement dans les alentours.
Aménagements extérieurs / infrastructure	2	
Jardin d'agrément, équipements communs		Terrasse, divers aménagements, équipements et plantations.
Vue, dégagement, ensoleillement		Bon ensoleillement et dégagement.
Bruit, nuisances, environnement		Quartier calme.
Possibilités de stationnement / garage		Place de stationnement et un garage indépendant.
Qualité de la maison	3	
Qualité architecturale, typologie de l'immeuble		Maison familiale de conception simple et de qualité de construction de 1948.
Conception, distribution des locaux de l'appartement		Rez: hall, séjour avec cheminée de salon, cuisine, salle de bain, 3 chambres.
Conception, distribution des locaux de l'appartement		Etage/combles: 1 chambre, local WC, réduits sous pente.
Aménagements et équipements intérieurs		Rez: cuisine agencée, une salle de bain. Etage/combles un local WC.
Revêtements, aménagements intérieurs		Revêtements et aménagements intérieurs de moyenne qualité.
Particularités:		Hauteur d'étage du rez: inférieure à 2.40 m.
Attractivité sur le marché	3	
Offre / demande, évaluation du marché		Marché régional moyen à bon.
Qualité de la construction	3	
Construction légère ou massive, qualité des matériaux		Constr. en béton/maçon./bois. Toiture à 2 pans, tuiles. Fenêtres pvc ou en bois.
Qualité des isolations		Isolation thermique très moyenne (hors normes actuelles).
Type et qualité du chauffage		Chaudière à mazout combinée avec eau chaude sanitaire. Citerne acier 6000 l.
Qualité de l'installation électrique		Installation complète, rapport du contrôle OIBT non reçu (à contrôler).
Locaux cuisines / sanitaires		Cuisine et locaux sanitaires avec équipements modestes de moyenne qualité.
Revêtements:		Revêtements de moyenne qualité.
Etat du bâtiment Structure des bâtiments et défauts visibles, rénovations nécessaires, état d'entretien, travaux urgents, problèmes particuliers	3-4	Enveloppe extérieure avec toiture, façades, fenêtres et volets; à entretenir. Volume intérieur, prévoir d'importants travaux d'entretien, de réactualisation et de mise en conformité. Installation du chauffage central actuellement hors service. Distribution des conduites (chauffage, eau et eau usée) à contrôler. Aménagements extérieurs: prévoir travaux d'entretien courant.
Registre Foncier Servitudes / mentions / annotations	oui	Voir l'extrait du registre foncier ci-joint. Servitude 1505: Ch. et D. Passage réciproque: voir réq. 260 (contrôler conditions des charges/entretiens entre les deux

Eco risques

Sites pollués	non	pas d'inscription au Canepo.
Dangers naturels	oui	selon plan ci-joint / dangers résiduels.
Amiante	--	pas de contrôle détaillé, attention, certains mat./revêt. avec amiante probable.
Radon	--	pas de contrôle détaillé. Couvet, indice de risque élevé (dépass. de 300 Bq/m3 possible).

Evaluation globale 3-4

Maison familiale typique de 1948 implantée sur une parcelle de 1024 m2 avec divers aménagements et équipements extérieurs, l'ensemble joliment aménagé. Un garage indépendant et place d'accès avec possibilité de stationnement.
Toutefois, il faut prévoir d'importants travaux d'entretien, de réactualisation et de mise en conformité. D'autre part, une étude relative à l'amélioration du coefficient thermique devrait être envisagée.
Bonne situation générale du centre de Couvet.

Evaluation de la maison familiale - bien-fonds N° 2281 Couvet

ÉVALUATION QUANTITATIVE

1. Généralités

	Maison fam. a.)	... b.)	... c.)
1.1. Taux de capitalisation (%)	%	%	%
a.) Taux d'intérêt de base	1.75	0.00	0.00
b.) Supplément macro-situation	2.00	0.00	0.00
c.) Supplément micro-localisation	0.15	0.00	0.00

d.) Supplément ventilé

	Coûts CHF		Coûts CHF		Coûts CHF	
* - Coûts d'exploitation	922	0.25	0	0.00	0	0.00
* - Frais d'entretien	1 843	0.51	0	0.00	0	0.00
* - Frais administr.	922	0.25	0	0.00	0	0.00
* - Risque locatif	461	0.13	0	0.00	0	0.00
- Provisions	4 696	1.29	0	0.00	0	0.00
Total suppléments:	**8 843**	**2.43**	**0**	**0.00**	**0**	**0.00**
* Pour le calc. du droit de superf. et de la val. act.	**Total a.) Coûts CHF**		**Total b.) Coûts CHF**		**Total c.) Coûts CHF**	
Taux de capitalisation total	**6.33**		**0.00**		**0.00**	

Frais de gestion en % de la valeur locative

Maison fam.	...	...
4.00%	0.00%	0.00%
8.00%	0.00%	0.00%
4.00%	0.00%	0.00%
2.00%	0.00%	0.00%
0.77%	Val.à neuf bât.	610 750.00
Part. bât. dans val.à neuf		30%
Taux d'intérêt:	Cycle:	30 année(s)
1.75%	Provision:	4 696

Motifs, remarques

Maison familiale à usage privé et dont la valeur de rendement est calculée uniquement à titre informatif et non prise en considération dans le calcul de la valeur vénale.

1.2. Valeur de rendement sur la base — Valeur locative

☑ *Selon estimation*
☐ *Selon état locatif*

1.3. Volume, norme utilisée pour le cubage

☑ Assurance Bâtiments ECAP
.....

2. Valeur intrinsèque

a. Valeur intrinsèque CFC	%	Unité unité/m2/m3	CHF/ unité/m2/m3	Part (%)	CHF	CHF
0 Terrain						
Terrain 1		1 024	150		153 600	
Terrain 2		0	0		0	
* Total terrains	(m2)	1 024	150	27%		153 600
1 Travaux préparatoires		1 024	2	0%		2 048
2 Bâtiments						
Bâtiment 1						
Maison familiale		910	650		591 500	
					0	
- Dépréciation techn. due à l'âge (+ finitions)	43.00%				- -254 345	337 155
Bâtiment 2						
Garage (sur l'art. 2281)		55	350		19 250	
					0	
- Dépréciation due à l'âge (dépréciation technique)	50.00%				- -9 625	9 625
Bâtiment 3						
					0	
					0	
- Dépréciation due à l'âge (dépréciation technique)	0.00%				- 0	0
Total bâtiment valeur à neuf	(m3)	965			610 750	
- Total dépréciation due à l'age					- -263 970	
Total bâtiment valeur actuelle				61%		346 780
4 Aménagements extérieurs						
Accès, places, surface d'agrément, terrasse, etc.	(gl)	1	35 000		35 000	
					0	
					0	
- Dépréciation due à l'age	30.00%				- -10 500	
Total aménagements extérieurs				4%		24 500
5 Frais accessoires						
Frais accessoires 1-3	6.00%				38 745	
Frais accessoires 1-3 (Variante: Unité x CHF)	0.00%				0	
Total frais accessoires				7%		38 745
Total valeur intrinsèque				100%		**565 673**
Quote-part PPE / part ‰	0	/	1 000			
Valeur intrinsèque selon quote-part totale						**0**
Calcul de la valeur du terrain selon la classe de situation (USECE, SEK/SVIT		CS:	0.00	=	CHF 0	

* part "Total terrains" prise en compte

Evaluation de la maison familiale - bien-fonds N° 2281 Couvet

3. Valeur de rendement

a. Valeur de rendement	Nb.	m2	Loyer effectif					Valeur locative admise				Part
Maison fam.	unités	approx.	CHF/m2 /p.a	CHF p.m. /unité	CHF p.m. /unité	CHF/m2 /p.a	CHF p.a.	CHF/m2 /p.a	CHF/m2 /p.a	CHF p.m. /unité	CHF p.a.	%
				0		0	0		0		0	
Maison familiale	1			0	0	0	0		0	1 800	21 600	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Garages	1						0			120	1 440	
Couvert	0						0				0	
Place de parc extérieure inclus	3						0				0	
./.. taux d'inoccup. de base en %											0	
Total p.a.	1	0	0	0	0	0	0		0	1 920	23 040	100%
Valeur de rendement Maison fam.							Taux de capitalisation:	6.33 %			**364 000**	**100%**

b. Valeur de rendement	Nb.	m2	Loyer effectif					Valeur locative admise				Part
...	unités	approx.	CHF/m2 /p.a	CHF p.m. /unité	CHF p.m. /unité	CHF/m2 /p.a	CHF p.a.	CHF/m2 /p.a	CHF/m2 /p.a	CHF p.m. /unité	CHF p.a.	%
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Garages							0				0	
Couvert							0				0	
Place de parc extérieure							0				0	
./.. taux d'inoccup. de base en %											0	
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Valeur de rendement ...							Taux de capitalisation:	0.00 %			**0**	**0%**

c. Valeur de rendement	Nb.	m2	Loyer effectif					Valeur locative admise				Part
...	unités	approx.	CHF/m2 /p.a	CHF p.m. /unité	CHF p.m. /unité	CHF/m2 /p.a	CHF p.a.	CHF/m2 /p.a	CHF/m2 /p.a	CHF p.m. /unité	CHF p.a.	%
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Garages							0				0	
Couvert							0				0	
Place de parc extérieure							0				0	
./.. taux d'inoccup. de base en %											0	
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Valeur de rendement ...							Taux de capitalisation:	0.00 %			**0**	**0%**

Surface utile totale			m2	0	
Prix moyen au m2 p.a.			**CHF**	**0**	
Valeur locative par an prise en considération pour le calcul de la valeur de rendement			CHF	23 040	100%
Revenu locatif effectif par an			CHF	0	
Taux de capitalisation moyen				**6.33%**	
Valeur de rendement			**CHF**	**364 000**	100%
./. provisions courues	20	(montant min. pour mise en location Taux d'int.: 1.75%	**CHF**	**-111 303**	
		Provisions annuelles: 4 696			
Valeur de rendement totale			**CHF**	**252 697**	

Remarques:

Calcul de la valeur de rendement uniquement à titre informatif.

Evaluation de la maison familiale - bien-fonds N° 2281 Couvet

ÉVALUATION

Calcul de la valeur vénale

Valeur intrinsèque	Pondération			**1** x valeur intrinsèque	CHF	565 673
Val. de rendement	Pondération	*Valeur de rendement hors calcul.*		**0** x valeur de rendement	CHF	252 697
Valeur vénale pondérée					**CHF**	**565 673**
Déductions (CHF)	(les droits d'habitation, d'usufruit, etc. sont à déduire)					
Entretien nécessaire et urgent			0		CHF	0
Droit d'habitation / droit d'usufruit			0	selon annexe DH_DU	CHF	0
Revenu moindre temporaire				selon annexe VA	CHF	0
Autres déductions: arrondi			673		-CHF	673
Supplément (CHF)						
Autres suppléments			0		CHF	0
Revenu supérieur temporaire			0	selon annexe VA	CHF	0
Valeur vénale					**CHF**	**565 000**

Valeur vénale droit de superficie		selon annexe DS VRendement		**0**
Déductions (CHF)	(les droits d'habitation, d'usufruit, etc. sont à déduire)			
Entretien nécessaire et urgent	0		CHF	0
Droit d'habitation / droit d'usufruit	0	selon annexe DH_DU	CHF	0
Revenu moindre temporaire	0	selon annexe VA	CHF	0
Autres déductions	0		CHF	0
Supplément (CHF)				
Autres suppléments	0		CHF	0
Revenu supérieur temporaire	0	selon annexe VA	CHF	0
Valeur vénale droit de superficie (valeur actuelle)			**CHF**	**0**

Variante: valeur vénale valeur actuelle		selon annexe VA	**CHF**	**0**
Déductions (CHF)	(les droits d'habitation, d'usufruit, etc. sont à déduire)			
Entretien nécessaire et urgent	0		CHF	0
Droit d'habitation / droit d'usufruit	0	selon annexe DH_DU	CHF	0
Revenu moindre temporaire	0	selon annexe VA	CHF	0
Autres déductions	0		CHF	0
Supplément (CHF)				
Autres suppléments	0		CHF	0
Revenu supérieur temporaire	0	selon annexe VA	CHF	0
Valeur vénale valeur actuelle			**CHF**	**0**

Valeur vénale		**CHF**	**565 000**
Rendement brut			4.08%

Remarque:

La valeur de marché de cet objet peut quelque peu varier par rapport à la valeur vénale (+-).

Lieu: Corcelles

Signature:

Date: 9 novembre 2023

L'estimateur: René Augsburger

Evaluation de la maison familiale - bien-fonds N° 2281 Couvet

Calcul de la valeur du terrain

Calcul de la valeur du terrain selon la classe de situation (CS)						Evaluation	Classe	Moyen-ne
Selon annexe CS Hab.		Selon annexe CS B A V		Selon annexe CS I A				
☐ Clé classe de situation immeubles d'habitation		☐ Clé classe de situation bureaux artisanat vente		☐ Clé classe de situation industrie artisanat				
A	Localisation	A	Localisation	A	Localisation	1	NULL	
B	Utilisation	B	Utilisation	B	Utilisation	1	NULL	
C	Situation	C	Situation commerciale	C	Situation	1	NULL	
D	Accès / viabilité	D	Accès / viabilité	D	Accès / viabilité	1	NULL	
E	Situation du marché	E	Situation du marché	E	Situation du marché	1	NULL	
Motifs, remarques				Total			0.00	0.00
Classe de situation : hors calcul.				Facteur d'augmentation	0.00		0.00	0.00
				Facteur de réduction	0.00		0.00	0.00
				Classe de situation			**0.00**	**0.00**

Calcul du volume cubique

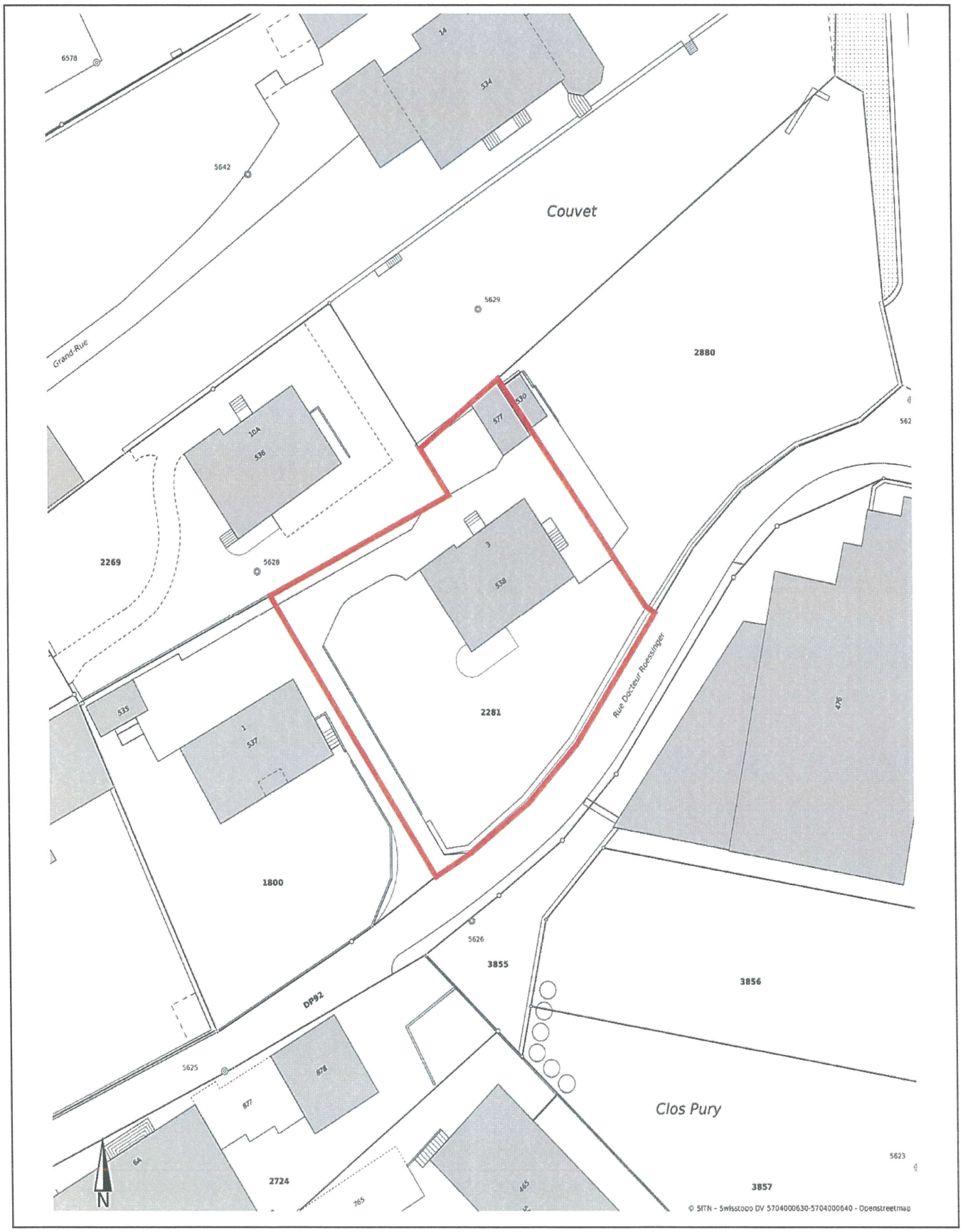
Bâtiment	Remarques	Longueur	Largeur	Hauteur	Facteur	m3	Total m3
Bâtiment 1		-	-	-	-	-	
Maison familiale	Volume ECAP	-	-	-	-	910.00	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	**910.00**
Bâtiment 2		-	-	-	-	-	
Garage (sur l'art. 2281)	Volume pour 1 garage	6.30	3.50	2.50	1.00	55.13	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	**55.13**
Bâtiment 3		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	**0.00**
Total							**965.13**

Age économique (dépréciation du bâtiment)

Bâtiments	Groupe principal CFC	Année(s)	Pondération		Durée de vie totale (DVT)	Total
Bâtiment 1	Gros œuvre 1	50.0	1	50	100	
Maison familiale	Gros œuvre 2	50.0	2	100		
	Aménagements intérieurs	40.0	3	120		
	Installations	40.0	4	160		
Bâtiment 2	**Total**		10	430	1.00	**43.00%**
Garage (sur l'art. 2281)	Gros œuvre 1	50.0	1	50	100	
	Gros œuvre 2	50.0	2	100		
	Aménagements intérieurs	50.0	3	150		
	Installations	50.0	4	200		
	Total		10	500	1.00	**50.00%**
Bâtiment 3	Gros œuvre 1	-	1	-	100	
	Gros œuvre 2	-	2	-		
	Aménagements intérieurs	-	3	-		
	Installations	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	**0.00%**

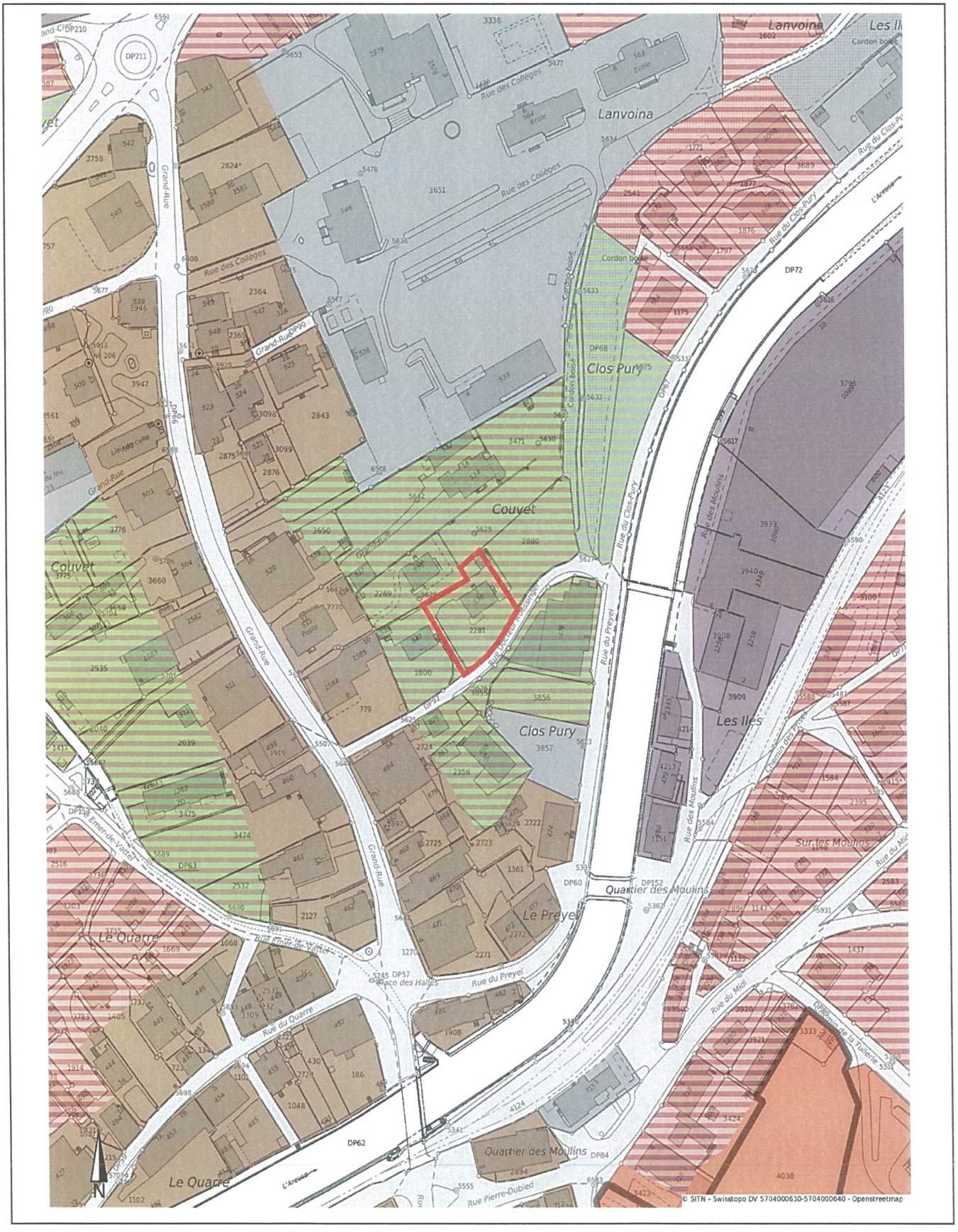
Evaluation de la maison familiale - bien-fonds N° 2281 Couvet

Plan cadastral



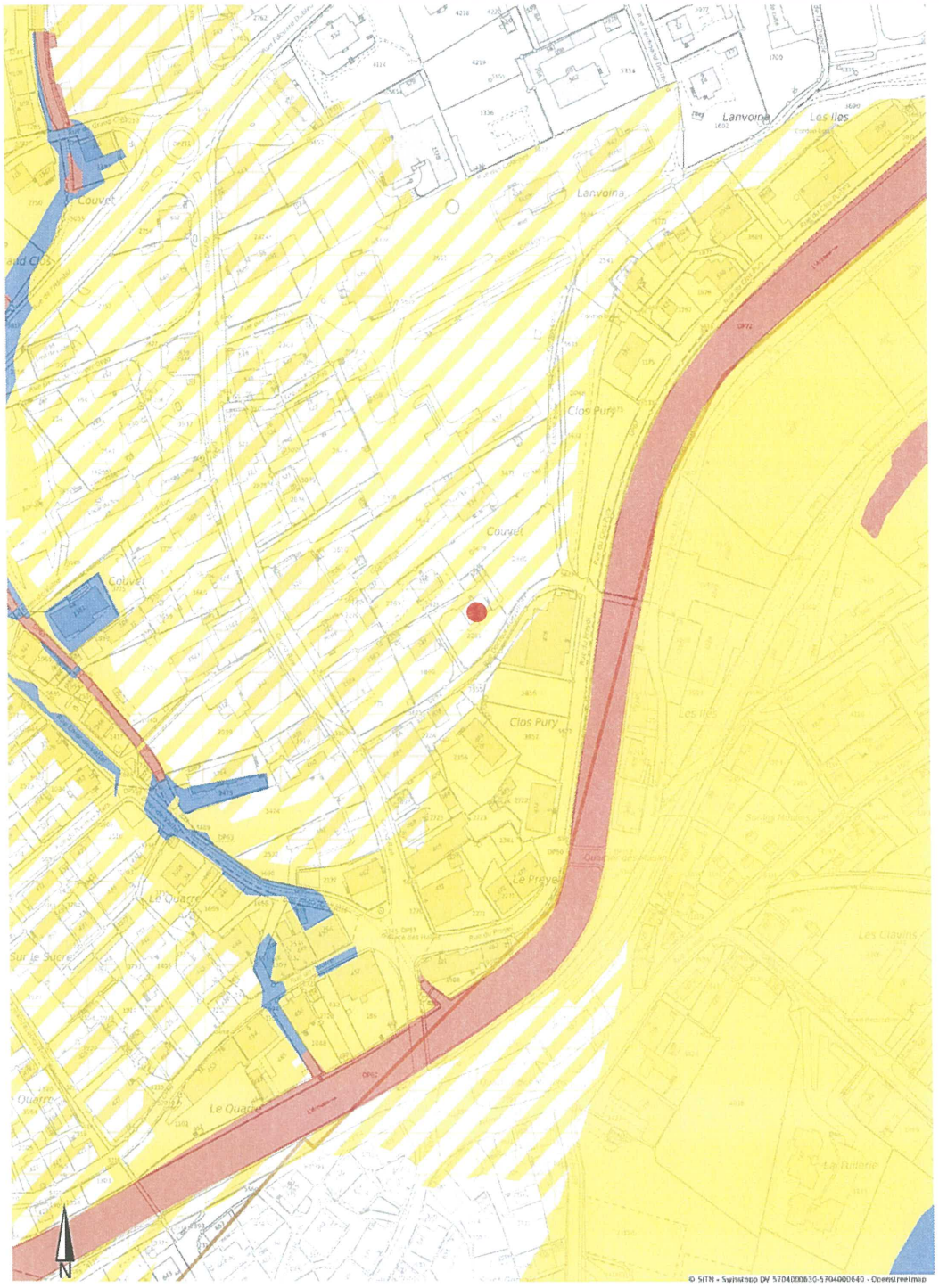
Evaluation de la maison familiale - bien-fonds N° 2281 Couvet

Plan d'aménagement - Zone de protection de l'ancienne localité



Evaluation de la maison familiale - bien-fonds N° 2281 Couvet

Plan des dangers naturels - dangers résiduels



Carte de synthèse

- Danger élevé
- Danger moyen
- Danger faible
- Danger résiduel

Evaluation de la maison familiale - bien-fonds N° 2281 Couvet

Rapport sur sites pollués - extrait Canepo -

ne.ch
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

DEPARTEMENT DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT
SERVICE DE L'ENERGIE ET DE L'ENVIRONNEMENT

N/RÉF.: 2023103017240427_2281

Extrait du géoportail

Peseux, le 30.10.2023

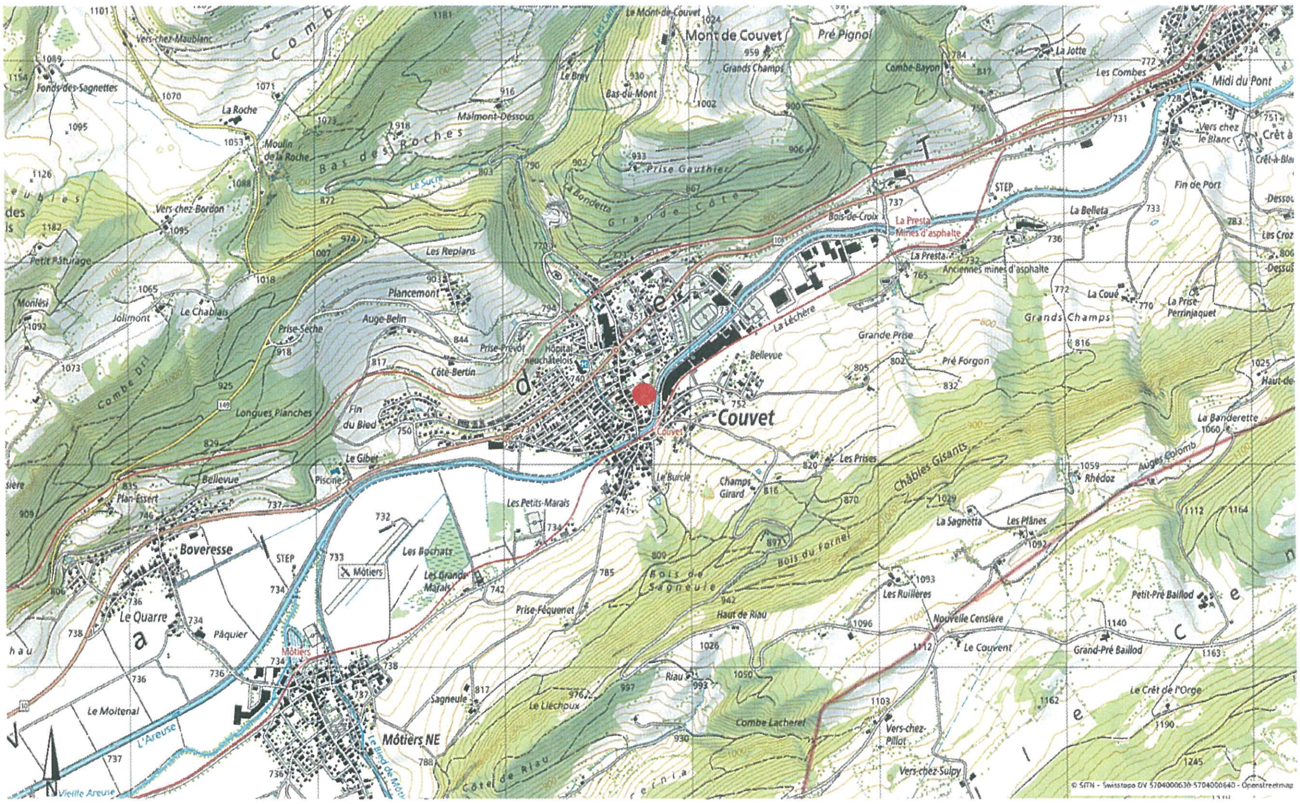
Cadastre neuchâtelois des sites pollués: statut de bien-fonds au sens de l'ordonnance sur les sites contaminés du 26.8.1998

Le bien-fonds 2281 du cadastre de COUVET (27) n'est à ce jour pas inscrit au cadastre neuchâtelois des sites pollués (CANEPO).

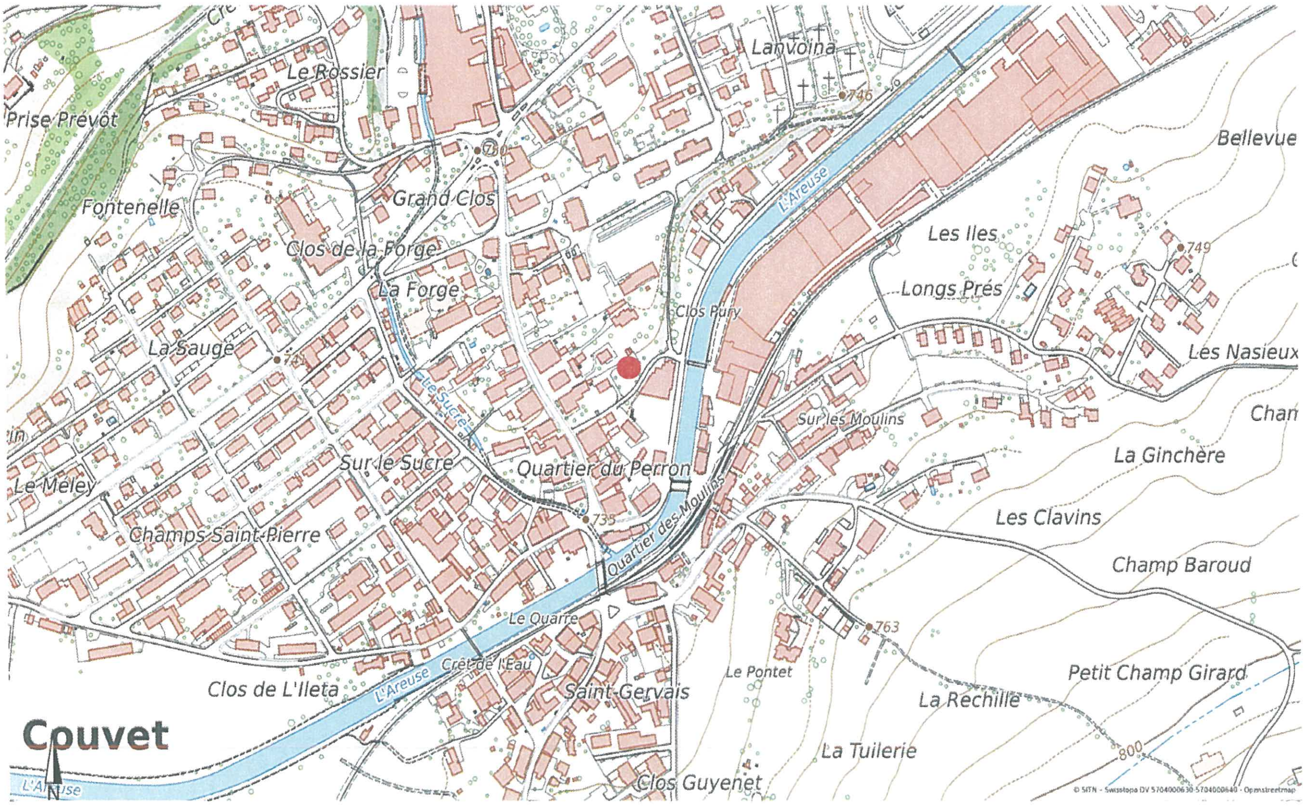
Service de l'énergie et de l'environnement
(attestation avec foi publique du jour:
source: www.ne.ch/sitn, rubrique: sites pollués,
informations: www.ne.ch/sitespollues)

Evaluation de la maison familiale - bien-fonds N° 2281 Couvet

SITUATIONS



Macro-localisation



Micro-localisation

ANNEXES

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER

Propriétaire(s)

[redacted]

Cadastre de Couvet

Bien-fonds N° 2281
(deux deux huit un)
Plan folio 101, Couvet

1'024 m²

jardin (632 m²), accès, place (240 m²)
habitation N° de construction 538, Rue du Dr.Roessinger 3 (128 m²)
garage N° de construction 577 (22 m²)
Partie de garage N° de construction 530, Rue du Dr.Roessinger (2 m²)
No de mutation 765, 30.04.1998 Réq. 390

Mode(s) d'acquisition(s)

Achat 10.10.1972 Réq. 337

Mention(s)

néant

Annotation(s)

néant

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

1505 Ch. et D. Passage réciproque
FS/FD: No 1800, 2281
25.09.1948 Réq. 260

Gage(s) immobilier(s)

rang 1
CHF 300'000.-- Francs suisses trois zéro zéro zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 22.1967
Constituant(s) du gage: [redacted]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %, Avec profit des cases libres
07.04.1967 Réq. G107, 23.05.2005 Réq. 337

Le conservateur soussigné certifie que la désignation de l'immeuble (des immeubles) ci-dessus est conforme au registre foncier, avec effets juridiques au 20 septembre 2023, à 07h30.

Extrait N° 5637.

Emolument CHF 20.--

Délivré à Neuchâtel, le 20 septembre 2023

Le conservateur du registre foncier

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL
REGISTRE FONCIER

Immeuble No '2281.27'
Date: 19.09.2023, Edition 19.09.2023

Estimation cadastrale du bien-fonds NO 2281
Cadastre: Couvet

Détail du ou des propriétaires

[redacted] (part de propriété: 1/1, imposition: 100.0000%, 14.02.1995)

Extrait du registre immobilier

Désignation: RUE DU DR.ROESSINGER 3
Catégorie d'immeuble: MAISONS FAMILIALES ET VILLAS
Natures d'immeuble :
Surface totale 1024 m²
habitation, PLAN 101 (128 m², 889 m³)
garage, PLAN 101 (22 m², 60 m³)
Partie de garage, PLAN 101 (2 m²)
jardin, PLAN 101 (632 m²)
accès, place, PLAN 101 (240 m²)

EC totale: Fr. 420 000
Date de la dernière évaluation : 01.01.2001

La Chaux-de-Fonds, le 19.09.2023
Office des impôts immobiliers et de succession

Neuchâtel
Etablissement cantonal
d'assurance et de prévention

Place de la Gare 4 | CP | 2002 Neuchâtel

Police d'assurance

Neuchâtel, le 24 février 2023

[redacted]

Police N° 3918 - 10

Propriétaire

111735 [redacted]

Bâtiment

Numéro d'objet	: 5127 - Maison familiale
Adresse	: Couvet, Rue du Docteur Roessinger 3
Année de construction	: 1948
Date d'estimation	: 13 octobre 2022
N° de bien-fonds	: 2281
Type de valeur	: A neuf
Volume total	: 910.00 m3
Valeur d'assurance totale	: **CHF 586'190.00** (indice=124)

Bâtiment

Classe de risque lié à la construction		Massif
Classe de risque lié à l'usage		A:Faible
Valeur d'assurance		586'190.00

Éléments de facturation	**Taux**		**Montant (CHF)**
Prime de base	0.250‰		146.55
Prime de risque brute	0.110‰	64.50	
Prime de risque nette			64.50
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)			**211.05**
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance			10.55
Contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.160‰		93.80
Total annuel			**315.40**

Ce document constitue la base contractuelle et n'inclut pas une éventuelle participation au résultat.

Remarques :

En cas de modification du taux de la contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages, la police n'est pas modifiée.

En cas de divergence entre la police d'assurance et le récapitulatif du procès-verbal d'estimation sur les objets assurés par convention particulière, ce sont ceux indiqués sur la police qui priment, sous réserve de demande de correction faite par l'assuré.

Entrée en Vigueur : 1er janvier 2023

La présente police annule et remplace tout contrat antérieur.

ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE ET DE PREVENTION

J.-M. Brunner
Directeur

ECAP 1810
Neuchâtel
Établissement cantonal
d'assurance et de prévention
Place de la Gare 4 | CP | 2002 Neuchâtel

Police d'assurance

Neuchâtel, le 24 février 2023

[redacted]

Police N° 3919 - 10

Propriétaire

111735 [redacted]

Bâtiment

Numéro d'objet	: 5128 - Garages (2x)
Adresse	: Couvet, Rue du Docteur Roessinger 3
Année de construction	: 1957
Date d'estimation	: 13 octobre 2022
N° de bien-fonds	: 2280, 2281
Type de valeur	: A neuf
Volume total	: 90.00 m3
Valeur d'assurance totale	: **CHF 27'000.00** (indice=124)

Remarque: 1 garage sur l'article 2281

Bâtiment

Classe de risque lié à la construction	Massif
Classe de risque lié à l'usage	A:Faible
Valeur d'assurance	27'000.00

Éléments de facturation	Taux		Montant (CHF)
Prime de base	0.250‰		6.75
Prime de risque brute	0.110‰	2.95	
Prime de risque nette			2.95
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)			**9.70**
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance			0.50
Contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.160‰		4.30
Total annuel			**14.50**

Ce document constitue la base contractuelle et n'inclut pas une éventuelle participation au résultat.

Remarques :

En cas de modification du taux de la contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages, la police n'est pas modifiée.

En cas de divergence entre la police d'assurance et le récapitulatif du procès-verbal d'estimation sur les objets assurés par convention particulière, ce sont ceux indiqués sur la police qui priment, sous réserve de demande de correction faite par l'assuré.

Entrée en Vigueur : 1er janvier 2023

La présente police annule et remplace tout contrat antérieur.

ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE ET DE PREVENTION

J.-M. Brunner
Directeur