

**EVALUATION DE DEUX GARAGES
SIS RUE DE LA GARE 5
2014 BÔLE**



Mandant / propriétaire : OFFICE DES POURSUITES
AV. L.-ROBERT 63
CASE POSTALE 1204
2301 LA CHAUX-DE-FONDS

Mandataire : Régie immobilière Jouval SA
Raffinerie 1
2000 Neuchâtel

Visite des lieux : 24.02.2023
Objet : Garages
Commune : 2014 Bôle
Adresse / lieu dit : Rue de la Gare 5
Propriétaire(s)

1/2 de part de copropriété

1/2 de part de copropriété

Cadastre de Bôle

Bien-fonds n° : 2291
Plan folio : 101, Bôle
Surface cadastrale : 67 m²
Accès, place, trottoir : 28 m²
Garage : 39 m²
N° de construction : 509
Provenance : 1094
N° de mutation : 3601, 18.10.2011 Réq. 2105
Mode(s) d'acquisition(s) : Achat 18.10.2011 Réq. 2105
Mention(s) : Voir extrait RF annexé
Annotation(s) : Voir extrait RF annexé
Servitude(s) et charge(s) foncière(s) : Voir extrait RF annexé
Gage(s) immobilier(s) : Voir extrait RF annexé

ECAP

Police : 83657-1 / 4
Volume : 125 m³
Somme : 60'000.00
Dernière estimation : 13.04.2018
Date de construction ou première est. connue : 2012

1. DESCRIPTION DES GARAGES

1.1 DESCRIPTIF GENERAL

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

Raccordements

Electricité

Raccordé	X
Non raccordé	

1.2 DESCRIPTION INTERIEURE

Garage		
	sol	chape
	mur	crépi / briques
	plafond	briques béton
	porte	bois /ouverture avec télécommande

PHOTOS 1, 2 ET 3

1.3 DESCRIPTION EXTERIEURE

Description	ETAT		
	BON	MOYEN	MAUVAIS
Etat général de la toiture		X	
Etat général des façades		X	
Entretien		X	

2. DETERMINATION DE LA VALEUR DES GARAGES

2.1 Valeur de remplacement

211 Coût de reconstruction	125 m3	CHF	475.00	CHF	59 375.00
212 Aménagements extérieurs	28 m2	CHF	125.00	CHF	3 500.00
213 Taxes et frais d'introduction (211 à 212)	5.00 %	CHF	0.00	CHF	0.00
214 Vétusté 25.00 % de 211 + 212 + 213				./.	CHF 15 719.00
Total valeur de remplacement				CHF	47 156.00

2.2 Valeur du terrain

221 Estimation selon marché	67 m2	CHF	300.00	CHF	20 100.00
Total valeur du terrain				CHF	20 100.00

2.3 Valeur intrinsèque

231 Valeur de remplacement	1 000 /00			CHF	47 156.00
232 Valeur du terrain				CHF	20 100.00
Total valeur intrinsèque				CHF	67 256.00

2.4 Valeur de rendement (réf. 1.25%)

241 Etat locatif prévisionnel :

Garages	CHF	4 200.00	(CHF 175.00/pce)		
242 Capitalisé à	5.04%	brut (+	0.75%	+ 1.00%)	
TH 1er rang	1.25%	sur 60% VI	CHF	40 354.00	CHF 504.00
TH 2ème rang	1.75%	sur 20% VI	CHF	13 451.00	CHF 235.00
Fonds propres	10.00%	sur 20% VI	CHF	13 451.00	CHF 1 345.00
Coût d'entretien	1.00%	de	CHF	4 200.00	CHF 42.00
Risque locatif	2.00%	de	CHF	4 200.00	CHF 84.00
Total				CHF	2 210.00
Rendement couvrant les coûts					3.29%
Supplément (facteur de situation)					0.75%
Supplément (provision)					1.00%
					<u>5.04%</u>
Total valeur de rendement net :		4 200.00	capitalisé à	5.04%	CHF 83 400.00

2.5 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 :

$$\frac{1 \times 67\,256.00}{2} + \frac{1 \times 83\,400.00}{2} = \text{CHF } 75\,328.00$$

3. CONCLUSION

Les deux garages sont situés à proximité immédiate de la maison de maître des propriétaires. Compte tenu de cette situation, leur valeur marchande est nettement plus importante, quand bien même des travaux de rénovation devront être entrepris.

En effet, lors de sa visite, l'expert a pu constater du salpêtre, à l'intérieur, certainement dû à un problème d'étanchéité.

Après consultation, le 01.02.2023, 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 la Gare 5 à Bôle, faisant l'objet du présent rapport en son état actuel, peut être évaluée, en tant que garages, 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 arrêtée à environ :

CHF 75'000.00

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

4. ANNEXES

- 01 plan de situation
- 01 extrait cadastral SITN
- 01 extrait du Canepo
- 01 extrait du Registre Foncier
- 01 police ECAP
- 01 estimation cadastrale
- 03 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'expert.

PHOTOS

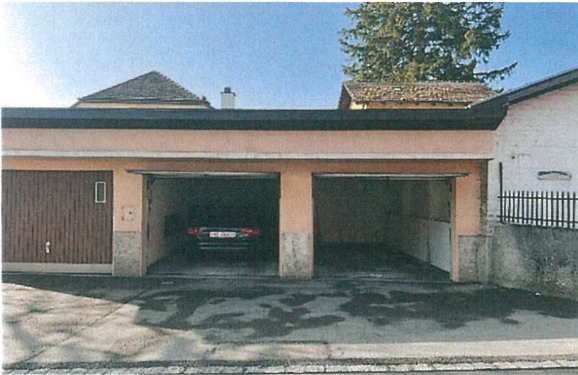


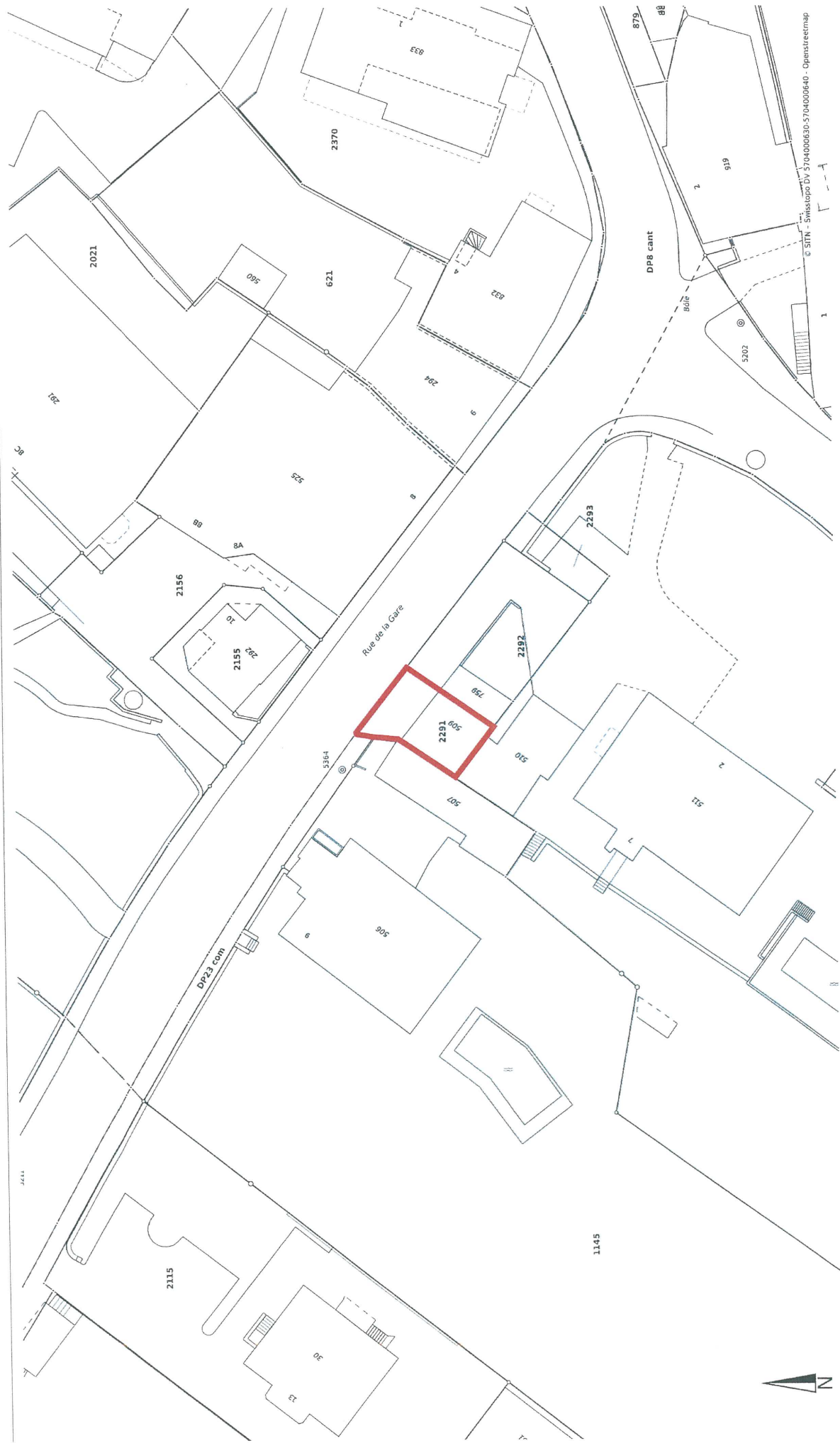
PHOTO 1



PHOTO 2



PHOTO 3



Echelle 1:500



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

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

N/RÉF.: 2023020109545317_2291

Extrait du géoportail

Peseux, le 01.02.2023

**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 2291 du cadastre de BOLE (17) 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)

Annexe: extrait CANEPO



EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER

Propriétaire(s)

1/2 de part de copropriété

1/2 de part de copropriété

Cadastre de Bôle

Bien-fonds N° 2291

(deux deux neuf un)
Plan folio 101, Bôle

67 m²

accès, place (15 m²), trottoir (13 m²)
garage N° de construction 509, Rue de la Gare (39 m²)
Provenance: 1094
No de mutation 3601, 18.10.2011 Réq. 2105

Mode(s) d'acquisition(s)

Achat 18.10.2011 Réq. 2105

Mention(s)

8989 Interdiction de bâtir (art. 11 LCAT) sur 31 m², FS: No 2292
18.10.2011 Réq. 2105

Annotation(s)

5076 Restriction du droit d'aliéner Poursuites en réalisation de gage (intérêts et frais ultérieurs réservés) Valeur : CHF 38'608.25, au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
31.03.2022 Réq. 386

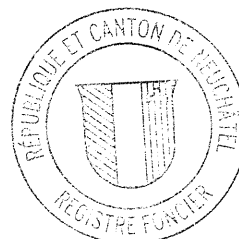
Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

5559 Ch. Passage à pied
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Service des ponts et chaussées
24.09.1957 Réq. 684

5627 Ch. Bâtiment à l'extrême limite, surplombs d'avant-toit, chenaux, volets extérieurs. Acte reçu H.-A. Michaud, notaire.
FD: No 1145
24.08.1911 Réq. 824, 13.05.1991 Réq. 348

15326 Ch. et D. Mitoyenneté d'un mur
FS/FD: No 2292
18.10.2011 Réq. 2105

15327 Ch. et D. Maintien d'un toit plat
FS/FD: No 2292
18.10.2011 Réq. 2105



Gage(s) immobilier(s)

CHF 38'800.-- rang 1
Francs suisses trois huit huit zéro zéro 00/100
Cédule hypothécaire de registre N° 101.2020
Créancier: CAVES DU CHÂTEAU D'AUVERNIER, THIERRY GROSJEAN ET CIE IDE CHE-
108.712.731, siège à Milvignes
Constituant(s) du gage:

Taux d'intérêt maximum 8.00 %, Clauses accessoires selon convention séparée (art. 106 al. 1 ORF)
20.07.2020 Rêq. 931

Le conservateur soussigné certifie que la désignation de l'immeuble (des immeubles) ci-dessus est conforme au registre foncier, avec effets juridiques au 27 janvier 2023, à 07h30.

Extrait N° 526.

Emolument CHF 20.--

Délivré à Neuchâtel, le 27 janvier 2023

Le conservateur du registre foncier

po.



Police N° 83657- 1 / 4

Page 1 sur 2

Propriétaires

00.90.01.72.93

01.00.00.20.37

Bâtiment assuré

Numéro d'objet : 81889 - Garages 2 boxes
 Adresse : Bôle, Rue de la Gare 5
 Année construction : 2012
 Date estimation : 13 avril 2018
 N° bien-fonds : 2291 / Bôle
 Type de valeur : Valeur à neuf
 Volume total : 125.00 m3
 Valeur assurance totale : CHF 60'000.00 (indice = 118)

Prime annuelle

Classe de risque lié à la construction

Classe de risque lié à l'usage

Somme d'assurance

Massif

A : Faible

60'000.00

Éléments de facturation

	Taux		Montant (CHF)
Prime de base	0.250‰		15.00
Prime de risque brute	0.110‰	6.60	6.60
Prime de risque nette			21.60
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)			1.08
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance			10.80
Contrib. pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.180‰		33.48
Total Garages 2 boxes			

Total annuel

33.48

Aménagements assurés

Portes de garage motorisées (2x)

Installations électriques

Aménagements non assurés

Aménagements extérieurs

Les aménagements assurés/non assurés ci-dessus complètent les conditions générales.

Remarques :

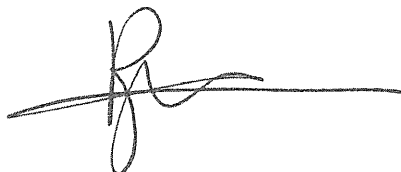
En cas de modification du taux de la contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages, la police n'est pas modifiée.

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 2020

La présente police annule et remplace tout contrat antérieur.

ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE ET DE PREVENTION



Jean-Michel Brunner, directeur

[Login](#)

Critère: 2291

Bôle 17

Historique
26.1.2023[Aide](#)**Immeuble No '2291.17'****Date: 26.01.2023, Edition 26.01.2023**[Immeuble](#)

Estimation cadastrale du bien-fonds NO 2291

[Liste imm.](#)

Cadastré: Bôle

[Liste prop.](#)[Propriétaire](#)**Détail du ou des propriétaires**[Liste mut.](#)

(part de propriété: 1/2, imposition: 50%, 18.10.2011)

(part de propriété: 1/2, imposition: 50%, 18.10.2011)

[Imp.fonciers](#)

mois année

Extrait du registre immobilier

12 2022

Désignation: RUE DE LA GARE

Catégorie d'immeuble: GARAGES INDEPENDANTS

Natures d'immeuble :

Surface totale 67 m²garage, PLAN 101 (39 m², 90 m³)accès, place, PLAN 101 (15 m²)trottoir, PLAN 101 (13 m²)[brulhp](#)[M.d. passe](#)

EC totale: Fr. 23 000

Date de la dernière évaluation : 18.10.2011

La Chaux-de-Fonds, le 26.01.2023

Office des impôts immobiliers et de succession