SERGIO PLATA
CONSULTANT IMMOBILIER

RAPPORT D'ESTIMATION

21 novembre 2018

BIENS-FONDS N° 2417

RUE DU BOURGEAU 5 – 2108 COUVET

Sergio Plata – Consultant Immobilier
Chemin des Rochettes 33- 2012 Auvernier sergio.plata@bluewin.ch – 076 410 26 03

TABLE DES MATIERES

1. Introduction 1

Mandat 1

Objet 1

Visite des lieux 1

Sources des informations 1

2. Caractéristiques du terrain 2

Registre foncier 2

Description du terrain 2

Zone d'aménagement 4

Potentiel constructible 5

3. Caractéristiques de l'objet 5

Valeur fiscale 5

Assurance bâtiment 5

Description de la construction 6

Répartition des locaux 7

Etat general 7

Depreciation et obsolescence de l'objet 8

Etat locatif 8

4. Détermination de la valeur de l'objet 8

Methodologie de l'expertise 8

Calcul de la valeur du Terrain 9

Calcul de la valeur Intrinsèque 10

Calcul de la Valeur de Rendement 11

5. Conclusions et valeur vénale 11

6. Validité de l'estimation et réserves 11

Annexes 13

Dossier Photos 13

Extrait du registre foncier relatif au bien-fonds 2417 18

Police d'assurance ECAP BF 2417 19

Estimation cadastrale 20

Plan cadastral 21

Plan d'aménagement 22

1. Introduction

MANDAT
L'Office des poursuites du canton de Neuchâtel a donné mandat au soussigné pour estimer la valeur vénale du bien-fonds No 2417 de Couvet, propriété de

OBJET
Le bien-fonds 2417 est un terrain à bâtir occupé par un grand immeuble dans sa majorité non habitable (combles et rez) et avec un appartement aménagé à l'étage.

VISITE DES LIEUX
La visite des biens-fonds a eu lieu le lundi 12 novembre 2018 en présence du mandant et de la propriétaire.

SOURCES DES INFORMATIONS
Le mandant a remis les documents suivants :

- Extrait du registre foncier relatif au bien-fonds daté du 12.09.2018
- Estimation cadastrale des biens-fonds
- Copie police d'assurance ECAP du bâtiment

Autres sources d'informations :

- Visite des lieux
- Plans cadastraux et d'affectation du géoportail cantonal SITN
- Règlement d'aménagement communal état au 22 avril 1992

2. Caractéristiques du terrain

REGISTRE FONCIER

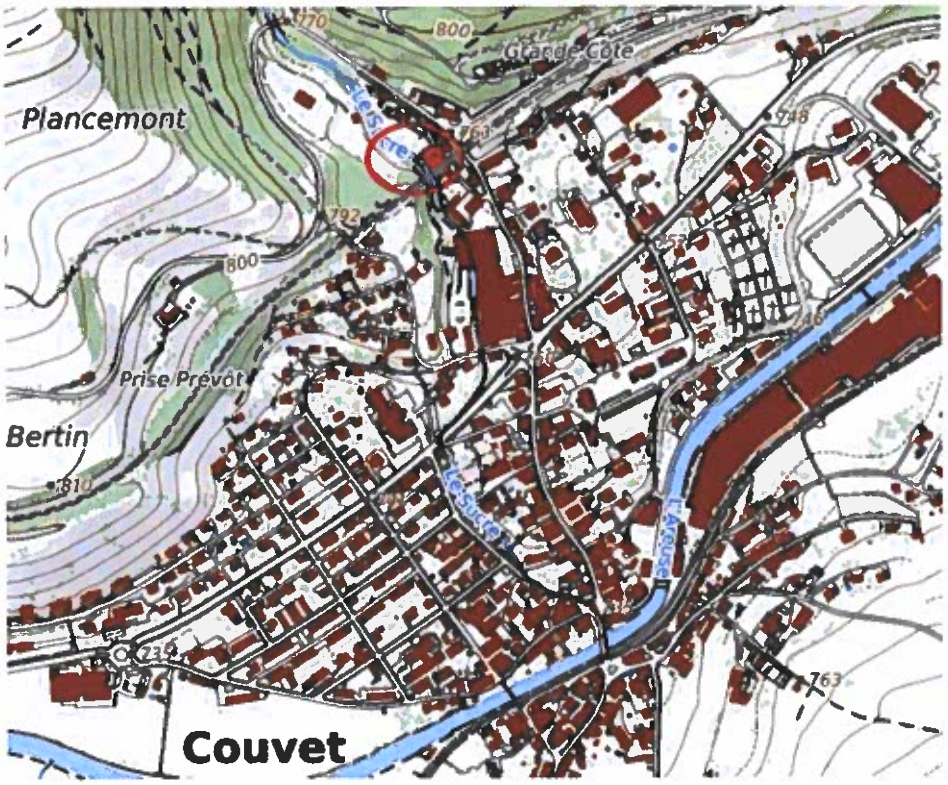
Commune:	Val-de-Travers
Cadastre:	Couvet
Bien-fonds :	2417
Surface du terrain :	462 m^2
Bâtiments :	Habitation et poulailler
	Accès, place, jardin
Servitudes :	Fonds dominant pour une conduite d'eau que traverse un bien-fonds voisin. Et charge pour de lignes électriques.
Annotations :	Restriction du droit d'aliéner au profit de l'Etat de Neuchâtel, office des poursuites
Mentions :	Restriction du droit d'aliéner dans le cadre de la LPP.

COMMENTAIRES

Les servitudes n'ont pas d'incidence financière négative sur les biens-fonds.

DESCRIPTION DU TERRAIN

Région	Localisation du bien-fonds sur le plan topographique :


Plancemont
Grande Côte
Prise Prévôt
Bertin
Couvet

NEUCHÂTEL
Cortaillod
Couvet

Pollution	Risque de radon élevé. La parcelle n'est pas inscrite au cadastre de sites pollués.

ZONE D'AMENAGEMENT

Zone	Le bien-fonds 2417 se trouve en zone mixte.

Selon le règlement d'aménagement en vigueur, ce type de zone est caractérisé par le mélange des fonctions et des genres d'habitat, dans cette zone sont admises les habitations collectives et individuelles, les activités commerciales et de service ainsi comme les activités artisanales ne provoquant pas de nuisances pour le voisinage.

L'ordre de constructions non contigu est obligatoire, la densité autorisée pour l'utilisation des terrains est de max. 2.5 m3/m2 pour des toits à pans et 2.2 m3/m2 pour toit plat, le taux d'occupation du sol est de 30% max., la hauteur à la corniche max. est de 9.0 m, les gabarits légaux sont de 60° en tous sens.

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

L'immeuble n'est pas classé selon le recensement de patrimoine donc hypothétiquement il serait possible de démolir et reconstruire.

Pour l'affectation actuelle du bien-fonds 2417, habitation individuelle/collective avec toit à pans, il subsiste un solde théorique de 185 m3 de volume apparent à construire et 40m2 d'occupation du sol. Cependant les gabarits applicables et la taille réduite de la parcelle permettront difficilement une nouvelle construction avec un volume différent à celui déjà construit. L'expert est de l'avis que le seul potentiel du bien-fonds serait de rénover complètement l'immeuble en gardant le volume existant.

3. Caractéristiques de l'objet

VALEUR FISCALE

Selon l'extrait du registre immobilier, l'estimation cadastrale est :

Bien-Fonds No:	**2417**
Cadastre :	Couvet
Date dernière évaluation:	06.06.2007
Estimation cadastrale:	**Fr. 208 000**

ASSURANCE BATIMENT

Selon la police ECAP la valeur d'assurance du bâtiment est la suivante:

Bâtiment No	**40756 - Maison familiale (2 Logts)**		
Police Assurance No			67893 - 1 /5
Année dernière estimation			22.11.2016
Volume Total:	m3		970
Valeur :		**Fr.**	**535 000**

DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION

STRUCTURE ET ENVELOPPE

Bâtiment très ancien de construction mixte, façades en moellons/pierre crépis, dalle du sous-sol avec poutrelles métalliques et hourdis, dalles des étages et charpente en bois, couverture en tuiles et chéneaux en cuivre. Les fenêtres sont en bois, double fenêtre avec vitrages simples (sauf quelques éléments du rez lors du démarrage de travaux de rénovation), volets en bois.

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Les combles sont désaffectés, ces locaux ne sont pas habitables car non chauffés et dans un état de vétusté et obsolescence très important, pas d'installation électrique non plus ni de locaux sanitaires.

Au 1er étage un appartement d'environ 90m2 a été aménagé, une chambre à coucher, un salon, et une cuisine et salle à manger/bureau. La cuisine n'est pas équipée, seulement un évier très ancien. Aménagement très ancien avec des revêtements du sol en carrelage ancien. Salle de bain avec une petite baignoire et appareils sanitaires simples datant des années 80 (estimation de l'expert), plafonds en bois peint ainsi que la plus part des cloisons intérieurs.

Au rez-de-chaussée des travaux de rénovation/transformation ont été démarrées (il y a quelques années), quelques modifications de cloisons et une chape a été coulée mais les travaux ne sont pas terminés et les locaux ne sont pas habitables.

INSTALLATIONS

Dans l'appartement du 1er étage, une chambre et la cuisine sont chauffés par de fourneaux à mazout. Le reste des locaux ne sont pas chauffés. Chaudière et citerne à mazout au sous-sol ainsi qu'un boiler électrique de 500 lt. L'Installation électrique de l'ensemble de l'immeuble est ancienne et à remettre en état, l'expert n'a pas eu accès au dernier control OIBT.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Jardin d'agrément sans aucun aménagement à signaler d'environ 350 m ^{2}.

REPARTITION DES LOCAUX

- Rez-de-chaussée (environ 95 m²)
  - Hall d'entrée avec accès aux escaliers du sous-sol et cage d'escalier aux étages.
  - WC douche désaffecté
  - Trois pièces en travaux, le grand local avec porte de sortie au jardin.
- 1er étage (environ 95 m²)
  - Chambre à coucher
  - Salon / chambre
  - Salle de bain
  - Cuisine non agencé et bureau

- Combles
  - Quatre chambres/locaux mansardés non aménagés.
- Sous-sol
  - Local technique avec citerne, chaudière et boiler.
  - Trois locaux disponibles (stockage)

ETAT GENERAL

Etat des différents éléments du bâtiment :

Bâtiment No **387 - Rue de Bourgeau 5**
Durée de vie totale **150 ans**

PARTIES DES BATIMENTS	ELEMENTS	ETAT	Durée de vie totale du groupe
Gros oeuvre I	Murs / éléments porteurs Dalles / poutraisons et planchers	Convenable	100
Gros oeuvre II	Revêtements de façades Fenêtres et portes extérieures Protections contre le soleil Couverture	Mauvais	40
Aménagements intérieurs	Plâtrerie / peinture Revêtements de sol Menuiserie intérieure Agencements cuisine Parties communes	Convenable Mauvais	30
Installations	Installations électriques Chauffage Installations sanitaires Appareils cuisine	Mauvais Mauvais	30

Description des notations

Excellent	Pratiquement neuf, excellent état
Bon	Récent, bon état
Convenable	Relativement ancien ou dans un état convenable
Mauvais	Très ancien ou en mauvais état

DEPRECIATION ET OBSOLESCENCE DE L'OBJET

Basé sur les tableaux de l'état général du bâtiment établi dans le chapitre précèdent, nous procédons à déterminer l'âge économique du bâtiment pour ensuite calculer la dépréciation ou dévalorisation comme suit :

Bâtiment No **387 - Rue de Bourgeau 5**
Durée de vie totale 150 ans
Coût à neuf Fr. 452 060
Taux d'intérêt de base 5.00%

Partie de la construction	Part	Coûts	Durée de vie	Âge constaté	Durée vie restante	Provisions	Dépréciation
Gros œuvre 1	35%	158 221	150	110	40	5	22 385
Façades	15%	67 809	40	40	0	561	67 809
Fenêtres	5%	22 603	40	40	0	187	22 603
Toiture	5%	22 603	40	40	0	187	22 603
Installations de cuisine	5%	22 603	30	30	0	340	22 603
Installations de salle-de-bains	5%	22 603	30	30	0	340	22 603
Autres installations	15%	67 809	30	30	0	1 021	67 809
Aménagements	13%	58 768	35	30	5	651	43 229
Aménag. extérieurs	2%	9 041	25	20	5	189	6 264
Dépréciation du bâtiment	100%	452 060				**3 482**	**Fr. 297 907**

ETAT LOCATIF

L'immeuble est, par la plus-part, désaffecté et non habitable. La seule partie habitable est occupée par le propriétaire. La notion de valeur de rendement n'est pas prépondérante donc l'état locatif dans l'état existant du bâtiment n'est pas calculé.

4. Détermination de la valeur de l'objet

METHODOLOGIE DE L'EXPERTISE

Pour estimer la valeur de l'objet en question, l'expert se base sur la méthode de la valeur réelle ou valeur intrinsèque, celle-ci est principalement utilisé pour les objets orientés sur la valeur de la substance et pour lesquels le rendement envisageable au regard de la valeur marchande joue un rôle insignifiant (manuel USECE +SVIT). Les parts en copropriété du bien-fonds 2622 ne sont pas tenus en compte en l'expertise car sa valeur est négligeable.

CALCUL DE LA VALEUR DU TERRAIN

Pour calculer la valeur du terrain (biens-fonds 2417), l'expert a calculé d'abord la valeur relative par la méthode des classes de situation comme suit :

Méthode de classes de situation		
A Situation générale	2	En bordure de village
B Affectation	2	Zone mixte, zone résidentielle simple
C Situation d'habitation	3	Sans attrait
D Accessibilité	2	Mauvaise fréquence de transport publics
E Marché immobilier	2	Demande faible
Total	11	
Moyenne pondérée	2.2	
Part terrain % valeur à neuf	15.9%	
Incidence foncière	13.8%	

Valeur du terrain relative à partir de la valeur de construction neuve

Terrain de	462 m2	Fr / m2	170	Fr.	78 553.6

La valeur relative trouvée est très élevée à cause du grand volume construit sur une petite parcelle, l'expert fera une correction en comparant cette valeur avec la valeur absolue.

Ensuite nous calculons la valeur absolue fondée sur la comparaison des prix comme suit :

Valeur du terrain selon comparaison marché					
		Fr / m2	80		
				Fr.	36 960

Finalement l'expert retient une valeur de terrain pour le calcul de la valeur intrinsèque des objets comme suit :

Valeur du terrain retenu	**Fr.**	**40 000**

CALCUL DE LA VALEUR INTRINSEQUE

Postulats pour les calculs effectués ci-dessous :

- Coût de construction à neuf des locaux non habitables / sous-sol : 200 Fr/m3
- Coût de construction à neuf de locaux habitables : 550 Fr/m3
- Coût de construction à neuf pour l'aménagement de l'accès à la parcelle : 80 Fr/m2
- Coût de construction à neuf des aménagements extérieurs : 50 Fr/m2
- Volume du sous-sol calculé par l'expert : 285 m^3.

Pour le calcul de la valeur intrinsèque présenté ci-dessous, l'expert a tenu compte de la dépréciation de l'objet calculé au chapitre 3.

Voici le résumé des calculs pour la valeur du bâtiment :

Bien-Fonds No	**2417 Couvet**				
Bâtiment No	**387 - Rue de Bourgeau 5**				
CFC					
2 - 4	**Bâtiment**				
		m3 - m2	Fr / m3 - m2	Coût à neuf	
	Habitation	685	550	Fr.	376 750
	Locaux non habitables/sous-sol	285	200	Fr.	57 000
	Accès, place	12	80	Fr.	960
	Amex, jardin	347	50	Fr.	17 350
				Fr.	**452 060**
5	**Frais secondaires (9%)**			**Fr.**	**40 685**
			Valeur à neuf du bâtiment	Fr.	492 745
			Dépréciation	Fr.	-297 907
			Valeur bâtiment	**Fr.**	**194 838**

Finalement il faut additionner la valeur du bâtiment et la valeur du terrain afin d'obtenir la valeur intrinsèque de l'objet comme suit :

VALEUR INTRINSEQUE BIEN-FONDS 2417		
	Fr.	**234 838**

Malgré que la valeur intrinsèque trouvée ci-dessus tienne déjà compté d'une dépréciation importante, un potentiel acquéreur devra faire de travaux urgents avant de rentrer à vivre. Il faut prévoir de travaux comme : (liste non exhaustive) remise en état du chauffage, control statique des dalles (bois), control de l'installation d'eau chaude

sanitaire, remise en état de l'installation électrique, travaux de peinture et finitions du rez, remise en état des locaux sanitaires. L'investissement nécessaire pour la réalisation de ces travaux est estimé par l'expert à Fr. 45'000.

CALCUL DE LA VALEUR DE RENDEMENT
La maison est occupée par les propriétaires. S'agissant d'une maison individuelle, la notion de valeur de rendement n'est pas prépondérante.

5. Conclusions et valeur vénale

Comme mentionnée précédemment, l'expert considère que la valeur de cet objet doit se fonder sur la valeur de la substance. Malgré que la valeur intrinsèque trouvée dans les calculs du chapitre quatre tienne déjà compté d'une dépréciation importante, un potentiel acquéreur devra faire de travaux urgents avant de rentrer à vivre, dans l'état actuel de l'immeuble du bien-fonds 2417, il sera difficile de trouver un acquéreur.

L'expert considère que la valeur intrinsèque trouvée doit être corrigée à la baisse et au vu des calculs présentés dans les pages précédentes, l'expert retient une valeur vénale arrondie de l'objet de :

Valeur vénale biens-fonds 2417	**Fr. 190 000**

6. Validité de l'estimation et réserves

- La valeur marchande ou vénale est le montant estimé pour lequel une valeur immobilière devrait être échangé le jour de l'estimation entre un aliénateur prêt à vendre et un acquéreur prêt à acheter après une période de commercialisation adaptée, dans une transaction commerciale habituelle, dans le cadre de laquelle

chaque partie agit en connaissance de cause avec circonspection et sans contrainte » (RICS).

- Le présent rapport est exclusivement destiné au mandant désigné dans le chapitre d'introduction, il ne peut servir de base de renseignements à des fins autres que celles pour lesquelles l'expert a été mandaté. L'auteur de ce rapport exclut par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.
- Le présent rapport est basé sur les documents remis par le mandant, le propriétaire et auprès des diverses instances privées ou publiques, l'expert présume que toutes ces données sont correctes et complètes, sans pouvoir garantir leur exactitude et déclinant toute responsabilité pour les erreurs engendrés sur le contenu du présent rapport.
- Le présent rapport n'est pas une expertise technique exhaustive de l'immeuble, les immeubles objets de ce rapport sont supposés avoir été construits en conformité avec les exigences légales en vigueur. Il n'est possible ni de vérifier ni de juger de l'état des éléments de construction et des installations qui sont cachés, qui ne sont pas visibles ou pas accessibles.
- La présente estimation est valable un an à compter de sa date de réalisation, sous réserve d'une évolution normale du marché immobilier régional ou de changements du cadre légal.
- Toute reproduction est interdite sans l'autorisation expresse de l'expert.

Fait à Auvernier, le 21 novembre 2018.

Sergio Plata

Ingénieur Civil

Expert en estimations immobilières breveté

Annexes

DOSSIER PHOTOS

Façade principale (Est)

Façade Sud

Façade Nord

Façade Ouest

Locaux désaffectés combles

Chambre 1er étage

Cuisine appartement 1etr étage

Salon 1er étage

Locaux rez en travaux

Locaux rez en travaux

Locaux disponibles sous-sol

Local chaudière, citerne et chauffe-eau

Cage d'escalier

Tableau électrique

EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER RELATIF AU BIEN-FONDS 2417

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER
District du VAL-DE-TRAVERS

Propriétaire(s)

[redacted]

Cadastre de Couvet

Bien-fonds N° 2417
(deux quatre un sept)
Plan folio 130, Le Bourgeau

462 m²
jardin (347 m²), accès, place (12 m²)
habitation N° de construction 387, Rue du Bourgeau 5 (98 m²)
poulailler N° de construction 388 (5 m²)
Provenance: 1167, 1533, 1534
No de mutation 765, 30.04.1998 Réq. 390

Mode(s) d'acquisition(s)

Achat 06.06.2007 Réq. 349

Mention(s)

2636 Restriction du droit d'aliéner art. 30e LPP
13.12.2007 Réq. 806

Annotation(s)

1502 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés)
Valeur : CHF 8'231.40, au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
05.04.2016 Réq. 201

1699 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés)
Valeur : CHF 5'482.80, au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
15.12.2017 Réq. 755

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

4063 D. Conduite d'eau
FS. No 489
22.03.1978 Réq. 68

4761 Ch. Lignes électriques
Au profit de COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS
11.05.1973 Réq. 154, 25.03.2009 Réq. 209

Gage(s) immobilier(s)

rang 1
CHF 225'000.-- Francs suisses deux deux cinq zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 18 1077
Constituant(s) du gage:
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
04.04.1977 Réq. G151, 02.02.2007 Réq. 59, 06.06.2007 Réq. 350

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL REGISTRE FONCIER

Extrait Bien-fonds 2417 Couvet, 12.09.2018 page 1 de 2

POLICE D'ASSURANCE ECAP BF 2417

Neuchâtel
Etablissement cantonal
d'assurance et de prévention
Place de la Gare 4 CP 2002 Neuchâtel

Police d'assurance

Neuchâtel, le 14 septembre 2018

[redacted]

Police N° 67893- 1 / 5

Propriétaire

00.90.01.80.85 [redacted]

Mandataire/Représentant

00.80.00.08.21 Fiduciaire Reymond SA, Rue du Pont 5, Case postale 351 , 2114 Fleurier

Bâtiment assuré

Numéro d'objet	**: 40756 - Maison familiale (2logts)**
Adresse	**: Couvet, Rue du Bourgeau 5**
Année construction	**: 1908**
Date estimation	**: 22 novembre 2016**
N° bien-fonds	**: 2417 / Couvet**
Type de valeur	**: Valeur à neuf, sous réserve de clause contraire**
Volume total	**: 970.00 m3**
Valeur assurance totale	**: Fr. 535'000.00 (indice = 118)** **Dépréciation : 7.00%**

Prime annuelle

Classe de risque lié à la construction		Massif	
Classe de risque lié à l'usage		A : Faible	
Somme d'assurance		535'000.00	
Éléments de facturation	**Taux**		**Montant (CHF)**
Prime de base	0.260 ‰		139.10
Prime de risque brute	0.120 ‰	64.20	
Prime de risque nette			64.20
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)			203.30
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance			10.17
Contrib. pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.190 ‰		101.65
Total Bâtiment			**315.12**
Total annuel			**315.12**

Clause(s) :

Le bâtiment est assuré à la valeur à neuf dépréciée

ECAP Neuchâtel ● ecap@ne.ch ● Tél. 032 889 62 22 Fax 032 889 62 33 ● www.ecap.ne.ch

ESTIMATION CADASTRALE

Immeuble No '2417.27'
Date: 11.09.2018, Edition 11.09.2018

Estimation cadastrale du bien-fonds NO 2417
Cadastre: Couvet

Détail du ou des propriétaires

[redacted] (part de propriété: 1, imposition: 100%, 06.06.2007)

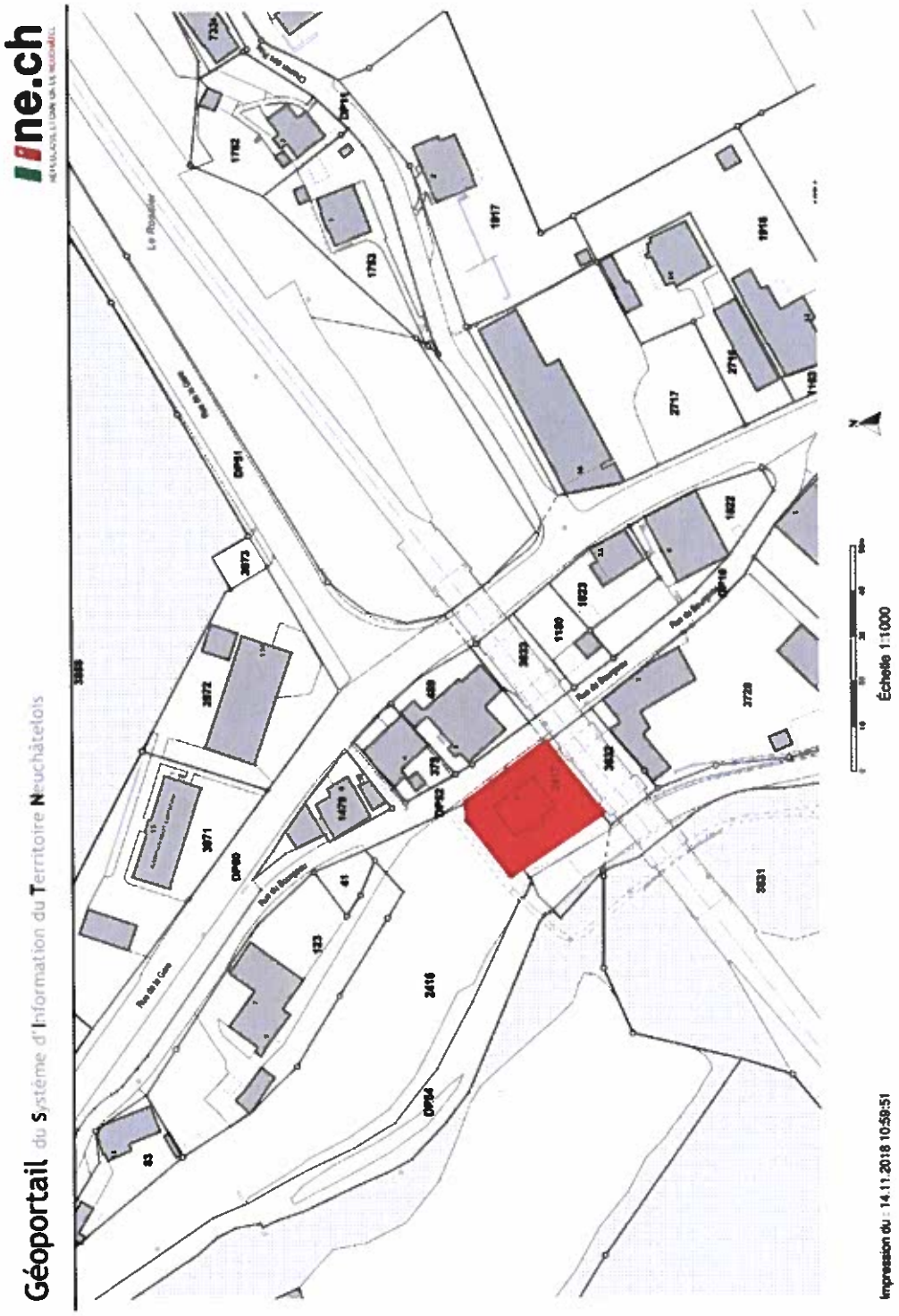
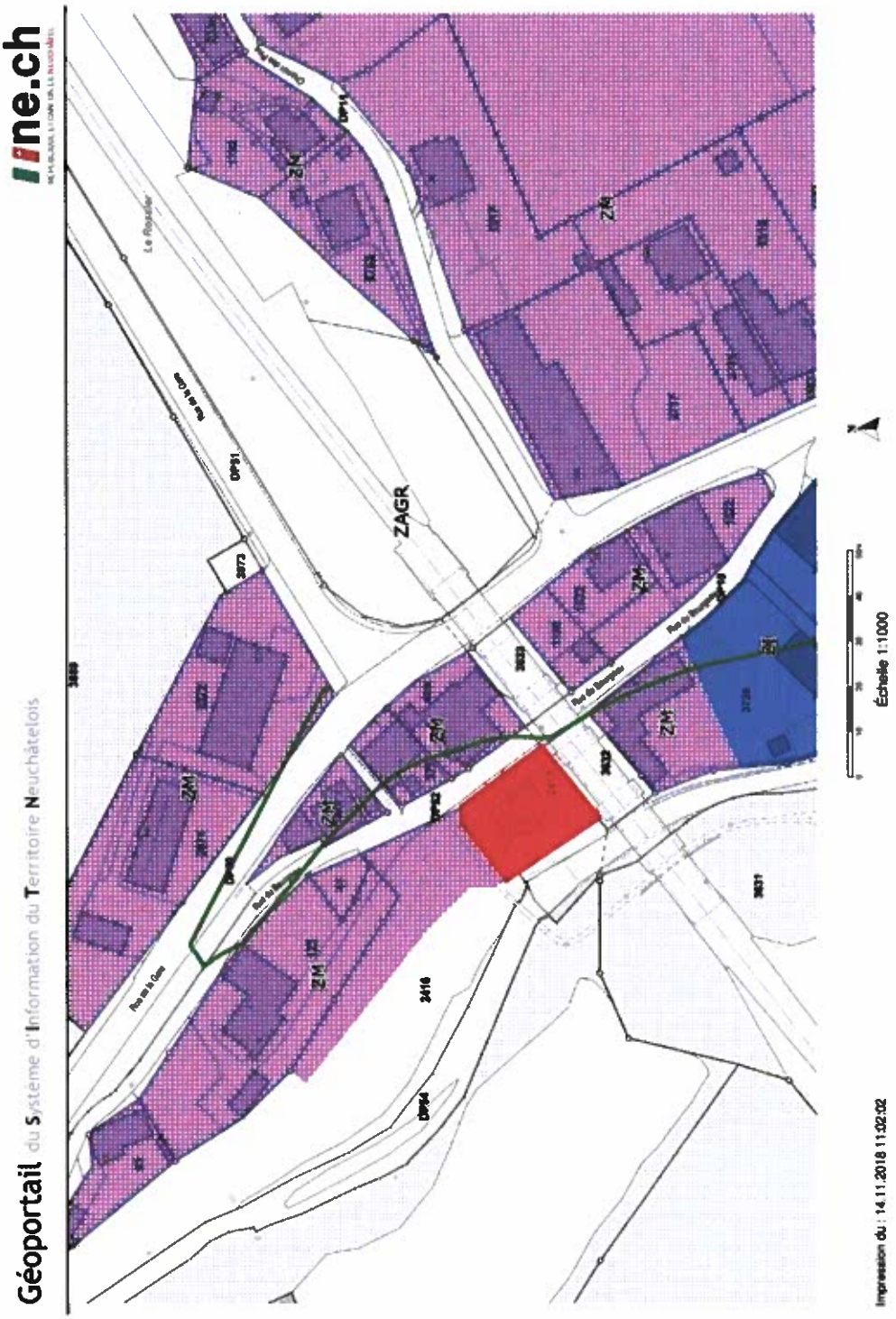
Extrait du registre immobilier

Désignation: RUE DU BOURGEAU 5
Catégorie d'immeuble: MAISONS FAMILIALES ET VILLAS
Natures d'immeuble :
Surface totale 462 m²
habitation, PLAN 130 (98 m², 996 m³)
poulailler, PLAN 130 (5 m²)
jardin, PLAN 130 (347 m²)
accès, place, PLAN 130 (12 m²)

EC totale: Fr. 208 000
Date de la dernière évaluation : 06.06.2007

La Chaux-de-Fonds, le 11.09.2018
Office des impôts immobiliers et de succession

PLAN CADASTRAL



PLAN D'AMENAGEMENT