

Cas no 1 : Maison individuelle occupée par le propriétaire avec garage double indépendant à Boudry

ESTIMATION OFFICIELLE DES IMMEUBLES

Procès-verbal Cadastre: Boudry

Article No: 11111 / 11

DETERMINATION DE LA VALEUR INTRINSEQUE

Genre d'immeuble	Aménagement	Entretien	Pv	Cube	Prix au m3	Valeur au cube
1 Maison familiale	Bon Soigné	Bon		750.00	621.25	465'938
2 Garage double	Moyen	Bon		100.00	280.00	28'000
Assises m2	Fr/m2	Pv	Remarque			Valeur terrain
643.00	125.00		ZHFD zone de construction			80'375
Total assises 643 m2	Total volume 850 m3				VALEUR INTRINSEQUE TOTALE	574'313

DETERMINATION DE LA VALEUR DE RENDEMENT

Surface m2	Pv	Prix au m2	Rendement brut	Taux	Remarque		Rendement
1 120.25		252.50	30'363	6.5%			467'125
Type de garage	Entretien	Places	Double	R/place	R brut	Taux	
Moyen	Bon	2	oui	810	1'620	8.5 %	19'059
						VALEUR DE RENDEMENT TOTALE	486'184

CALCUL DE L'ESTIMATION CADASTRALE

Ecart: 18.1% $EC = (574'313 + 486'184 \times 3) / 4 = 508'000$

Nouvelle estimation 508'000 Date valeur 26.09.2025

Code immeuble: 1

Rue: CHEMIN DU BONHEUR 11

S. Schorpp 26.09.2025

Cas no 2 : Maison de 3 appartements, dont un appartement occupé par le propriétaire et deux appartements loués à des tiers, à Boudevilliers sur la commune de Val-de-Ruz

ESTIMATION OFFICIELLE DES IMMEUBLES

Procès-verbal Cadastre: Boudevilliers

Article No: 11111 / 48

DETERMINATION DE LA VALEUR INTRINSEQUE

Genre d'immeuble	Aménagement	Entretien	Pv	Cube	Prix au m3	Valeur au cube
1 Appartement rez	Bon	Très bon		418.00	575.00	240'350
2 Appartement 1er étage	Bon	Bon		418.00	430.00	179'740
3 Appartement combles	Bon	Bon		418.00	430.00	179'740

Assises m2	Fr/m2	Pv	Remarque	Valeur terrain
1'100.00	85.00		ZAL zone ancienne localité	93'500

Total assises 1'100 m2 Total volume 1'254 m3 **VALEUR INTRINSEQUE TOTALE** **693'330**

DETERMINATION DE LA VALEUR DE RENDEMENT

Surface m2	Pv	Prix au m2	Rendement brut	Taux	Remarque	Rendement
1 99.31	-10 %	270.00	26'814	7.5%	Immeuble contigü	357'516 *

Location mensuelle	Location annuelle	Taux	Remarque	Rendement
2 1'150	x 12 = 13'800	7.5%	Appartement loué	184'000
3 900	x 12 = 10'800	7.5%	Appartement loué	144'000

* Inclus dans calcul de la valeur locative **VALEUR DE RENDEMENT TOTALE** **685'516**

CALCUL DE L'ESTIMATION CADASTRALE

Ecart: 1.1% $EC = (693'330 + 685'516 \times 2) / 3 = 688'000$

Nouvelle estimation 688'000 Date valeur 26.09.2025

Valeur locative à calculer sur un montant EC de 358'000 Rendement net pris en considération: 52.15%

Code immeuble: 2 Rue: CHEMIN DES CHAMPS 48 S. Schorpp 26.09.2025

Cas no 3 : Immeuble locatif à Neuchâtel

ESTIMATION OFFICIELLE DES IMMEUBLES

Procès-verbal Cadastre: Neuchâtel

Article No: 22222 / 1

DETERMINATION DE LA VALEUR INTRINSEQUE

Genre d'immeuble	Aménagement	Entretien	Pv	Cube	Prix au m3	Valeur au cube
1 Habitation N°111	Bon	Moyen Bon		3'400.00	340.00	1'156'000
2 Habitation N°113	Bon	Moyen Bon		3'400.00	340.00	1'156'000
Assises m2	Fr/m2	Pv	Remarque			Valeur terrain
2'499.00	350.00		ZHHD zone de construction			874'650
Total assises 2'499 m2	Total volume 6'800 m3			VALEUR INTRINSEQUE TOTALE		3'186'650

DETERMINATION DE LA VALEUR DE RENDEMENT

Location mensuelle	Location annuelle	Taux	Remarque	
1 8'593	x 12 = 103'116	8.5%		1'213'129
2 9'263	x 12 = 111'156	8.5%		1'307'718
VALEUR DE RENDEMENT TOTALE				2'520'847

CALCUL DE L'ESTIMATION CADASTRALE

Ecart: 26.4% $EC = (3'186'650 + 2'520'847 \times 4) / 5 = 2'654'000$

Nouvelle estimation 2'654'000 Date valeur 26.09.2025

Code immeuble: 3

Rue: BELLEVUE 111-113

S. Schorpp 02.10.2025

Cas no 4 : Appartement PPE occupé par le propriétaire avec place de parc dans garage collectif en servitude à la Chaux-de-Fonds

ESTIMATION OFFICIELLE DES IMMEUBLES

Procès-verbal Cadastre: La Chaux-de-Fonds

Article No: 6060 / 60

DETERMINATION DE LA VALEUR INTRINSEQUE

Genre d'immeuble	Aménagement	Entretien	Pv	Cube	Prix au m3	Valeur au cube
1 Appartement PPE	Soigné	Très bon		507.00	765.00	387'855
2 Garage collectif (Place 32)	Moyen	Très bon		70.00	250.00	17'500

Assises m2	Fr/m2	Pv	Remarque	Valeur terrain
175.81	150.00		ZHHD zone de construction	26'371

Répartition terrain: $2'254 \text{ m}^2 \times 78 / 1000 = 175.81 \text{ m}^2$

Répartition volume: $6'500 \text{ m}^3 \times 78 / 1000 = 507.00 \text{ m}^3$

VALEUR INTRINSEQUE TOTALE 431'726

DETERMINATION DE LA VALEUR DE RENDEMENT

Surface m2	Pv	Prix au m2	Rendement brut	Taux	Remarque	Rendement
1 101.70		300.00	30'510	8.0%		381'375

Type de garage	Entretien	Places	Double	R/place	R brut	Taux	
Collectif place de parc	Très bon	1	non	1'620	1'620	8 %	20'250

VALEUR DE RENDEMENT TOTALE 401'625

CALCUL DE L'ESTIMATION CADASTRALE

Ecart: 7.5% $EC = (431'726 + 401'625 \times 2) / 3 = 411'000$

Nouvelle estimation 411'000 Date valeur 26.09.2025

Note: Place n° 12 dans garage collectif en servitude

Code immeuble: 4 Art. de base 6666 Rue: BELLE-FORET 60

S. Schorpp 03.10.2025

Cas no 5 : Terrain en zone de construction à Hauterive sur la commune de Latena

ESTIMATION OFFICIELLE DES IMMEUBLES

Procès-verbal Cadastre: Hauterive

Article No: 22222 / 2

DETERMINATION DE LA VALEUR INTRINSEQUE

Genre d'immeuble	Aménagement	Entretien	Pv	Cube	Prix au m3	Valeur au cube
1 Terrain en zone de construction						
Assises m2	Fr/m2	Pv	Remarque			Valeur terrain
1'000.00	200.00		ZHMD zone de construction			200'000
2'256.00	50.00					112'800
Total assises 3'256 m2					VALEUR INTRINSEQUE TOTALE	312'800

DETERMINATION DE LA VALEUR DE RENDEMENT

VALEUR DE RENDEMENT TOTALE 0

CALCUL DE L'ESTIMATION CADASTRALE

Nouvelle estimation 312'000 Date valeur 26.09.2025

Code immeuble: 19

Rue: BELLERIVE

S. Schorpp 26.09.2025

Cas no 6 : Terrain en zone agricole à Travers sur la commune de Val-de-Travers

ESTIMATION OFFICIELLE DES IMMEUBLES

Procès-verbal Cadastre: Travers

Article No: 22222 / 28

DETERMINATION DE LA VALEUR INTRINSEQUE

Genre d'immeuble	Aménagement	Entretien	Pv	Cube	Prix au m3	Valeur au cube
1 Terrain en zone agricole						
Assises m2	Fr/m2	Pv	Remarque			Valeur terrain
62'121.00	0.30		ZAGR zone agricole			18'636
989.00	0.00		Rocher			0
Total assises 63'110 m2						VALEUR INTRINSEQUE TOTALE 18'636

DETERMINATION DE LA VALEUR DE RENDEMENT

VALEUR DE RENDEMENT TOTALE 0

CALCUL DE L'ESTIMATION CADASTRALE

Nouvelle estimation 18'600 Date valeur 26.09.2025

Code immeuble: 22

Rue: CREUX-DU-VAN

S. Schorpp 02.10.2025