



CGC IMMOBILIER Sàrl

EVALUATION

Propriétaire

ANGELS INVEST HOLDING SA

Mandant

Office des faillites NE
selon courrier du 25 avril 2024

Adresse de l'objet

Rue du 1^{er} Mars 9 – 2300 La Chx-de-Fds NE

Bien-fonds

N° 1039

Intitulé

Immeuble mitoyen d'habitation de 4 appartements et 1 restaurant

Table des matières

1	INTRODUCTION	3
2	PARCELLE ET SITUATION	3
2.1.	Situation générale	3
2.2.	Commodités	4
2.3.	Surface et affectation de la parcelle	4
2.4.	Parcelle RF	4
2.5.	Servitudes	4
2.6.	Annotations	4
2.7.	Mentions	
2.8.	Cadastré des sites pollués	4
2.9.	Dangers naturels	4
2.10.	Parcage voitures	4
3	DESCRIPTION GENERALE	4
3.1.	Année de construction et /ou de transformation	4
3.2.	Structure générale	5
3.3.	Description intérieure	5
3.4.	Équipement technique et chauffage	5
3.5.	Aménagements extérieurs	6
3.6.	Vétusté	6
3.7.	Protection du patrimoine	6
3.8.	Photos	7
4	VALEUR REELLE (=VALEUR INTRINSEQUE)	9
5	VALEUR DE RENDEMENT	10
6	CONCLUSIONS	11
6.1	Valeur de liquidation	11
6.2	Remarques finales	11
7	ANNEXES	12

1 INTRODUCTION

Objet du mandat : immeuble d'habitation de 4 logements et un restaurant, bien-fonds n° 1039 de la commune de La Chaux-de-Fonds NE.

But du mandat : Déterminer la valeur vénale de la propriété, conformément à l'article 9, al. 1 de l'ORFI (Ordonnance fédérale sur la réalisation forcée des immeubles) dans le cadre d'une vente forcée.

Valeur vénale : la valeur vénale est le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus dans un acte par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur un marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée.

Description synthétique de la propriété : Immeuble locatif comprenant quatre appartements et un restaurant sur 2 étages, quatre niveaux + une cave totalement excavée + un grenier, érigé dans les années 1850, une petite extension au Nord-Ouest comprend les toilettes du rez-de-chaussée. Pas de places de parcs ni garages.

Les documents et éléments suivants nous ont été remis afin d'établir notre expertise :

- Visite du site en date du 27 mai 2024, en compagnie de la gérance, 3 appartements ont été visités (sur 4), le restaurant, ainsi que les locaux techniques et communs, cave et grenier.
- Extraits du Registre foncier du 24.04.24 fourni par l'office des faillites
- Police d'assurance contre l'incendie (ECAP)
- Divers renseignements fournis par la gérance
- Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal (NE)

Ethique et déontologie : la soussignée atteste de sa parfaite neutralité et impartialité dans le cadre de la présente expertise.

2 PARCELLE ET SITUATION

2.1. Situation générale, macro-situation

Le bien-fonds est situé dans un quartier d'anciens locatifs (1830-1850) de loyers modérés, au Centre proche de la place du marché de la ville de La Chaux-de-Fonds, dans le canton de Neuchâtel, qui comprend environ 36'527 habitants (2022), à une altitude de 1'000 mètres, située à environ 70 km au nord-ouest de Berne dans le massif du Jura, à 10 km de la frontière avec la France. Et depuis 2009, la ville est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO pour son « urbanisme horloger » qui reflète les besoins particuliers d'une activité mono-industrielle, entremêlant habitat et ateliers, rue cohérentes en forme d'échiquier, reconnue comme bien culturel suisse d'importance nationale.

Bénéficiant de commerces de détail et de centres commerciaux ainsi que d'écoles primaires, secondaires et supérieures, de nombreux musées reconnus et d'une grande activité culturelle, la ville est accessible par l'autoroute, le rail et les airs (aéroport régional des Eplatures).

Histoire : En 1900, La Chaux-de-Fonds est un centre important de production et du commerce de la montre. La production se mécanise dans les manufactures horlogères. Entre 1945 et 1975, l'industrie horlogère permet à la ville de vivre une période d'essor économique sans précédent. La population atteindra son apogée avec 43 000 habitants en 1967. Avec la crise horlogère de 1975 qui toucha la ville, 2 000 emplois et 1 000 habitants seront perdus. La ville réagit en diversifiant ses industries et bénéficia des aides fédérales attribuées aux régions de montagne.

2.2. Commodités

Arrêt de transports en commun à moins de 60 m, desservi par une ligne de bus. Altitude à l'entrée de l'immeuble 987 m. Accès à Neuchâtel avec l'autoroute H20 par le tunnel de la Vue-des-Alpes en 25 minutes, 5 minutes pour Le Locle, une heure dix pour Lausanne, et une heure pour Berne, un peu plus long en transports publics. Pas de vue.

Ecoles : enfantine, accueil parascolaire, primaire et secondaires aux collèges de Numa-Droz à moins de 5 minutes à pied, lycée, petits commerces, centres commerciaux à 10-15 minutes à pied.

Impôts coefficient 2024 : 75.

2.3. Surface et affectation de la parcelle

Le bien-fonds RF 1039 a une surface totale de 262 m², la parcelle est rectangulaire.

Elle se situe en zone d'ancienne localité (183 m²).

2.4. Parcelle RF 1039 du cadastre de La Chaux-de-Fonds

Voir extrait du registre foncier de l'immeuble de base annexé au présent rapport. Mode d'acquisition 23.12.2019.

2.5. Servitude

Passage

2.6. Annotation

Restriction du droit d'aliéner- poursuite

2.7. Mention

Faillite

2.8. Cadastre des sites pollués

La parcelle n'est pas recensée au cadastre des sites pollués du canton de Neuchâtel (sur le site internet du guichet cartographique cantonal), voir extrait annexé au rapport.

2.9. Dangers naturels

Selon le guichet cartographique cantonal, il n'y a pas de dangers naturels menaçants sur cette parcelle.

2.10. Parcage voitures

Pas de places de parc extérieurs prévues, possibilité de parquer aux alentours.

3 DESCRIPTION GENERALE

3.1. Année de construction et de transformation

Immeuble locatif construit avant 1902, possible en 1830-1850 selon l'office du patrimoine (environ 170 ans), de 4 appartements et un restaurant.

Au niveau des rénovations-transformations, peu d'informations transmises. L'état du bâtiment a été constaté lors de la vision sur site, qui a été rénové partiellement il y a quelques années, et estimé pour certains éléments de constructions, sans informations précises. Au niveau de l'enveloppe, les façades ont été crépies il y a plusieurs années, la construction en moellons est durable. La poutraison du toit est ancienne, mais semble en ordre, sous réserve de la vision d'un spécialiste. Nous n'avons pas pu accéder au toit, les tuiles semblent anciennes, encore en ordre, à faire contrôler également, la sous-couverture bitumée est ancienne, le plancher du grenier est isolé. Les appartements ont été rénovés complètement il y a environ 20-25 ans, entretenus au niveau des peintures (crépis) et sols pour certains appartements, d'autres pas. Les fenêtres des trois étages habitables sont en bois peint à double vitrage, anciennes, les fenêtres du rez (restaurant) en pvc double vitrage (2013). Pas de volets.

La porte d'entrée de l'immeuble semble être d'origine en bois massif, les portes des appartements de l'âge de rénovation des appartements. Pas d'extracteurs de fumée. Extincteur.

Risque d'amiante dans les colles des anciens lins et carrelages. En effet, il est possible que certains travaux de rénovation soient de périodes où la fibre était couramment utilisée (par exemple dans les colles de carrelage).

3.2. Structure générale

Bâtiment mitoyen par le côté Ouest, de quatre étages habitables, sous-sol entièrement excavé. Restaurant sur 2 étages (rez et 1^{er} et aussi salle voutée au sous-sol), puis 2 étages d'habitation + grenier. Murs de façades en moellons crépis, porteurs de plancher solives bois. Les façades sont isolées selon les normes de l'époque de rénovation, ne répondant plus aux normes actuelles. Toiture à 2 pans avec ½ croupe recouvert de tuiles t.c.

Escaliers de l'immeuble en bois.

Fenêtres en pvc double vitrage de 2013 au rez, le reste des étages en bois peint double vitrage.

Pas d'humidité constatée dans les sous-sols lors de la visite.

3.3. Description intérieure

Perron et marches depuis le trottoir, entrée par l'Est.

Entrée du restaurant par le palier du rez, restaurant sur 2 étages (rez et 1^{er}) avec escalier interne, au rez un comptoir devant une salle, cuisine professionnelle avec chambre froide et accès direct extérieur au Nord, wc (2x), et au 1^{er} étage salle en L et wc (3x). Surface d'environ 170 m².

Le palier du rez amène également par un escalier en pierre au sous-sol, une cave voutée utilisée comme salle du restaurant, et deux caves supplémentaires, une avec l'introduction du CAD.

Pas d'ascenseur, cage d'escalier avec escalier et garde-corps en bois et paliers carrelés.

Au 2^{ème} étage, un appartement de 4.5 pièces d'environ 80 m² (surfaces estimatives selon l'office fédéral des logements) avec faux-plafonds, trois chambres avec sols stratifiés et crépis, une cuisine équipée (environ 10-15 ans) ouverte sur le salon-salle à manger, appareils Bosch et Siemens, four, vitro Céram, lave-vaisselle et frigo, plan de travail stratifié, salle de bains avec lavabo-baignoire-wc.

Au 3^{ème} étage, un couloir mène à trois studios : en Nord-Ouest un appart.de 1.5 pièces d'environ 35 m² (mesuré lors de la visite), rénové il y a environ 20 ans, toit en pente lambrissé en partie avec tabatières, crépis aux murs, cuisine ouverte sur la pièce de vie carrelée au sol, plan de travail stratifié, lavabo inox, four Schneider et four Candy, chambre sol stratifié, salle de douche avec lavabo-douche-pharmacie pvc-wc. Poutres apparentes. En Sud-Ouest un studio d'une surface habitable d'environ 30 m² avec petite cuisine très ancienne en bois peint, appareil libre, un velux et une tabatière, salle de douche vétuste avec douche-lavabo-wc. Le studio Sud-Est loué n'a pas pu être visité, surface habitable environ 30 m², photos transmises par la suite par la gérance- vétuste .

Une trappe au plafond avec un escalier escamotable amène au grenier, poutraison d'origine apparemment, pas d'attaque constatée, avec un velux fixe, sous-couverture bitumée. Le plancher du grenier est isolé. La ventilation et appareils si-rapportant du restaurant sont fixés au grenier, avec une sortie sur le toit par une cheminée en tube métal.

Les surfaces habitables des objets sont estimatives, mesurées sur place lors de la vision sur site.

3.4 Équipement, technique et chauffage

- L'immeuble est raccordé aux égouts
- L'alimentation en eau potable se fait par le réseau communal
- Fenêtres anciennes en bois peint double vitrage, et au rez pvc double vitrage de 2013 (11 ans), pas de fermetures (gonds et ferme-volets encore présents).
- Chauffage au sol, sauf au rez au restaurant par radiateurs et cave voutée au s-sol
- Chauffage à distance (CAD) et boiler datant de 2004 (20 ans), Budérus, se situant au sous-sol
- Interrupteurs et prises électriques anciens pour certains appartements, plus récents dans d'autres, de manière disparate. Dernier contrôle OIBT en date du 23.08.17, demande en cours pour le restaurant au rez-1^{er}.

3.5 Aménagements extérieurs

Bitume, pas d'aménagements extérieurs

3.6 Vétusté

Les façades crépies sont en état moyen, des fissures sont présentes en façades Est et Nord. La toiture est ancienne, mais ne demande pas de travaux urgents (pas d'accès au toit, l'état a été constaté de loin). La porte d'entrée de l'immeuble est d'origine en bois massif avec verre et fer forgé.

Les cages d'escaliers sont d'origine, les marches et garde-corps sont en bois. Pas d'ascenseur, et les fenêtres, à part au rez, sont en bois peint double vitrage- anciennes. Les cuisines des appartements ne sont pas de première jeunesse, une rénovation sera nécessaire.

Isolation du bâtiment : les structures sont anciennes, ne répondant plus aux normes actuelles, pas de ponts de froids ou humidité constatés.

Polluants : de l'amiante est peut-être présente dans les colles des carrelages. D'autres polluants peuvent être présents, pouvant entraîner des surcoûts en cas de rénovation, à prendre en compte.

Hauteurs des garde-corps : les garde-corps des escaliers semblent trop bas, sont à contrôler (norme SIA 358).

3.7 Protection du patrimoine

Protection de l'immeuble selon l'inventaire de l'office du patrimoine du canton de Neuchâtel, en 2^{ème} catégorie, note 4, voir fiche en fin de rapport. Se situe dans la zone du site culturel UNESCO, urbanisme horloger. Protection ISOS, fait partie de : « Première aire d'extension au nord de la ville, deux secteurs homogènes de part et d'autre de l'ancienne route dirigée vers la France, rangées de maisons ouvrières en ordre contigu, trame dense, rares jardins ».



Le quartier du Versoix

Au nord-ouest du noyau historique et de la rue du Pont, un quartier ouvrier (2) – d'emprise modeste en regard du vaste quartier en damier dont il forme pour ainsi dire la tête – se hiérarchise en deux secteurs inégaux de part et d'autre de la rue du Versoix. Cette dernière, plus ancienne entrée depuis la France, présente un tracé légèrement oblique – dû à une petite combe – qui tranche clairement sur le quadrillage strict des rues avoisinantes. Son ancienneté se reconnaît également à la présence de quelques bâtisses antérieures à l'incendie de 1794. Implantées de façon spontanée, elles engendrent un contraste animé avec les rangées de casernes qui s'ordonnent selon un mode d'implantation annonçant la structure plus élaborée du grand quartier en damier.

A l'ouest, immédiatement en contre-haut de la place du Marché, la portion de tissu la plus petite (2.0.3) se confond avec la première extension sur le versant ensoleillé de la vallée, réalisée sur une initiative privée à partir des années 1830. Sa précocité explique aisément son caractère archaïque et largement fermé sur lui-même. Ce groupement se distingue en effet par de nombreux traits qui lui sont propres. En premier lieu, il se détache clairement des tissus voisins par son inscription dans un espace trapézoïdal induit sur ses côtés nord-est et sud-ouest par la rue du Versoix au tracé en écharpe et la place des Brigades-Internationales (2.0.4) de plan triangulaire. Son organisation centrée sur un unique axe-charnière, la rue du Premier-Mars perpendiculaire aux courbes de niveau, obéit à une très pure structure en « arêtes de poisson », mise en exergue de manière frappante par l'échelonnement régulier des toits à demi-croupes qui se répondent de part et d'autre de la chaussée étroite. Six massifs, parallèles à ceux du noyau historique et ne comptant pas plus de quatre maisons en ordre contigu, prennent place de chaque côté de cette charnière centrale : à l'est, ils ont tendance à augmenter de longueur pour s'adapter au tracé en biais de la rue du Versoix, alors qu'à l'ouest les maisons s'alignent rigoureusement sur la place des Brigades-Internationales ; dont la perspective se clôt

P	2	Première aire d'extension au nord de la vieille ville, deux secteurs homogènes de part et d'autre de l'ancienne route dirigée vers la France, rangées de maisons ouvrières en ordre contigu, trame dense, rares jardins	AB	X	X	A		13-19,73
EI	2.0.1	Vieux Collège, corps principal entre deux ailes formant ressaut du côté de la rue, sobriété du décor réservé aux portes d'entrée avec fronton et perron à deux volées convergentes, 1833				X	A	
	2.0.2	Immeuble Juventuti, ancienne école inscrite dans une rangée continue, 1845					o	
	2.0.3	Petit secteur en « arêtes de poisson » de part et d'autre de la rue du Premier-Mars, brèves rangées de maisons alternant avec des espaces de circulation en forme de cours, sobres casernes généralement à 3 niveaux, 1830-50					o	13-16
	2.0.4	Place des Brigades-Internationales, autrefois place du Stand, triangle très allongé sur l'emplacement d'un ancien jardin et d'un bâtiment démoli, articulation entre le secteur de la rue du Premier-Mars et le quartier en damier					o	15,73

3.8 Photos



Vue depuis le Nord-Est



Cage d'escalier



Restaurant rez



Restaurant 1^{er} étage



Cuisine professionnelle avec chambre froide et accès direct



1.5 pièces, Nord-Ouest 3^{ème}



Cuisine studio Sud-Ouest 3^{ème}



Cuisine 4.5 pces 2^{ème}



Chambre 4.5 pces 2^{ème}

4 VALEUR REELLE

Valeur réelle : se compose de la valeur actuelle (valeur intrinsèque) de tous les bâtiments érigés sur un immeuble en valeur à neuf diminué de leur dépréciation, des coûts des aménagements extérieurs, des coûts secondaires de construction et de la valeur du terrain.

CFC

0	Terrain	262 m2	Fr.	650,00	Fr.	170 300,00
2	Bloc 1	2239 m3	Fr.	640,00	Fr.	1 432 960,00
4	Amgts extérieurs	124 m2	Fr.	130,00	Fr.	16 120,00
5	Frais secondaires	7%	Fr.	1 449 080,00	Fr.	101 435,60
Total coût construction à neuf					Fr.	1 720 815,60

./. Dépréciation

s/bloc 1	32%	Fr.	1 432 960,00	Fr.	458 547,20
s/CFC 4	32%	Fr.	16 120,00	Fr.	5 158,40
s/moitié CFC 5	32%	Fr.	50 717,80	Fr.	<u>16 229,70</u>
Total valeur réelle				Fr.	1 240 880,30

Remarques complémentaires :

CFC 0 – Terrain en zone d'ancienne localité (ZAL), en ordre contigu obligatoire – en utilisant la méthode des classes de situation, la valeur au m2 est trop élevée (parcelle sur densifiée), non cohérente avec la valeur hédoniste retenue.

CFC 2 – Bâtiment – Les volumes proviennent de la police ECAP. Les coûts de construction retenus ont été estimés en fonction de la qualité de construction et des volumes, si nous devions reconstruire ce bâtiment locatif. Les aménagements du restaurant (bar, cuisine professionnelle, chambre froide, etc.) font partie du bâtiment, mais n'ont pas été valorisés dans la valeur réelle, relevant d'un CFC 3, de plus leur obsolescence ne donne plus beaucoup de valeur à cet équipement.

CFC 4 – Aménagements extérieurs – la surface – 124 m2 – a été obtenue après retrait de la surface bâtie (138 m2) de la parcelle. Les divers aménagements extérieurs ont été pris en considération : murets, escalier, bitume.

CFC 5 – Coûts non liés aux travaux de construction mêmes, tels que les taxes, coûts de financement, intérêts sur les crédits de construction, etc. Calculé sur CFC 2 et 4.

Dépréciation - vétusté du bâtiment

La dépréciation tient compte de l'année de construction effective, du type et de la qualité de la construction, et de l'état d'entretien constaté lors de la visite du site. Ces taux différenciés sont appliqués au CFC 2 et au CFC 4 et à la moitié du CFC 5. La méthode de Ross a été utilisée : catégorie 5, état d'entretien mauvais à moyen = âge économique de 33 ans, obsolescence, aboutissant à une vétusté de 32%.

VALEUR REELLE arrondie

Fr. 1'240'000.00

5 VALEUR DE RENDEMENT

Valeur de rendement : capitalisation de la valeur locative annuelle d'un bien-fonds.

Etat locatif : certains loyers fixés un peu haut (dans leur état) par rapport au marché actuel, et d'autres un peu bas, mais la moyenne est proche du marché. Le quantile actuel moyen des loyers des immeubles locatifs à La Chaux-de-Fonds s'élève à Fr. 140.-/m2/an. Les moyennes de l'état locatif actuel, pour l'app. de 4,5 pces est de Fr. 135.-/m2/an en moyenne, pour les studios-1 pces de Fr. 195.-/m2/an.

Selon le « location report » de CIFI (voir document en fin de rapport), pour les objets dans la moyenne (standing, situation, etc.), les benchmarks sont de : 1.5 pces à Fr. 155.-/m2/an et loyer 500.-, pour les 4.5 pces à Fr. 105.-/m2/an et loyer 1'000.-. Les surfaces habitables ont été estimées (mesures sur place lors de la visite et réf. A l'Office fédéral des logements).

Les vacants sont très élevés actuellement (75% de vacants sur l'EL pour les appartements), le restaurant est également vacant. Compte tenu de tous ces différents éléments, nous considérons que les loyers sont dans le marché, nous n'établirons donc pas un EL supputé. L'état locatif sera à retravailler selon les choix du repreneur.

Le loyer du restaurant, après renseignements, et compte tenu de la situation non centrale (pas situé sur la rue principale Léopold-Robert), ne bénéficiant pas de parking pour les clients, et compte tenu de la vétusté et obsolescence des locaux, même avec les meubles et appareils de cuisine inclus (grand inventaire), paraît élevé par rapport également au marché compliqué pour ce type de commerces actuellement. Comme nous ne connaissons pas le chiffre d'affaires du dernier locataire du restaurant, il est difficile de chiffrer un loyer.

La vacance élevée actuelle n'est pas représentative à long terme de la situation de l'immeuble, et est prise en compte prudemment dans la construction du taux (risque de vacance), mais le local commercial génère un risque supplémentaire sur l'EL.

Paramètres économiques au moment de l'expertise :

ISPC (indice des prix à la consommation) indice avril 2024 : 107,4 points (décembre 2020 = 100)

Taux hypothécaire de référence : 1.75%

Charges : vu le contexte (procédure de poursuite) et étant donné que l'ancienne gérance est liée juridiquement au propriétaire, il n'a pas été possible d'obtenir les comptes d'exploitation des trois dernières années. Les charges effectives (exploitation et entretien) sont dès lors inconnues, ainsi, nous considérerons des benchmarks usuels.

Nous déduirons à la valeur de rendement un revenu moindre, représentant approximativement le manque à gagner pour les premier six mois du futur propriétaire dû à la vacance élevée des appartements, environ Fr. 45'000.- (3 appartements vacants et la moitié du loyer du restaurant), le temps estimé pour redresser la situation de l'immeuble. De plus, les appartements nécessitent des travaux de rénovation (pour pouvoir les relouer aux loyers proposés), estimés à Fr. 40'000.-/app. (pour le 4,5 pces surtout la cuisine) pour un total de Fr. 160'000.00, déduit de la valeur de rendement.

Etat locatif net:

N° objet	Désignation objet	Surf.estim	Noms locataires (masqués)	Loyer Fr.	Charges	Total	Fr /m2/an
001.12	Restaurant	170	vacant	3 650,00	100,00	3 750,00	258
021.11	App. 4,5 pces	80	vacant	900,00	50,00	950,00	135
031.10	Studio	30	vacant	510,00	50,00	560,00	204
032.15	App. 1,5 pces	35	vacant	620,00	70,00	690,00	213
033.10	Studio	30		420,00	0,00	420,00	168
		345	m2				
	Etat locatif net mensuel			6 100,00		6 370,00	
	Etat locatif net ANNUEL		Fr.	<u>73 200,00</u>		76'440.00	180

Détail du taux de capitalisation :

Taux net	3.05 %	(taux hypothécaire moyen sur 20 ans)
Entretien	1.33 %	
Exploitation/administration	0.65 %	
Provision	0.88 %	
Risque vacance et autres	<u>1.20 %</u>	(risque élevé commercial restaurant)
	<u>7.11 %</u>	

Valeur de rendement actuelle : CHF 73'200.00 à 7.11 %	Fr.	1'029'536.00
% profit temporaire moindre, vacants (6 mois des vacants), arrondi	Fr.	45'000.00
% travaux de rénovation des appartements nécessaires à la relocation (estim.)	Fr.	160'000.00
Valeur de rendement	Fr.	<u>824'536.00</u>

VALEUR DE RENDEMENT arrondie

Fr. 825'000.00

6 CONCLUSIONS

6.1 Valeur

Récapitulation des principales données officielles et principales valeurs calculées :

Valeur assurée ECAP immeuble (indice 131)	Fr.	1'536'897.00
Valeur cadastrale (23.12.2019)	Fr.	781'000.00
Valeur réelle (valeur intrinsèque)	Fr.	1'240'000.00
Valeur de rendement (sans déduction travaux-profit tempor.moindre)	Fr.	1'030'000.00
Valeur de rendement (avec déduction travaux-profit tempor.moindre)	Fr.	825'000.00

La valeur d'assurance n'intègre pas le terrain et les aménagements extérieurs, et ne tient pas compte de la dépréciation.

La valeur réelle (intrinsèque) se compose de la valeur actuelle des bâtiments érigés sur un immeuble, des coûts des aménagements extérieurs, des coûts secondaires de construction et de la valeur du terrain.

Qualités du bien immobilier :

- situation proche de la place du marché-centre
- petits appartements recherchés au centre
- immeuble à loyers modérés trouvant un marché à La Chaux-de-Fonds
- situation proche des petits commerces, écoles, transports publics
- construction durable

Inconvénients du bien immobilier :

- pas d'ascenseur
- pas de balcons
- pas de places de parc extérieures-garages
- ne répond pas aux normes actuelles d'isolation
- présence d'un commerce représentant 60 % de l'état locatif

La valeur de rendement est représentative pour cet immeuble locatif, il s'agit d'une capitalisation de la valeur locative, (avec déduction de travaux et profit temporaire moindre) de Fr. 825'000.-

Valeur de liquidation

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. Dans le cas d'espèce, s'agissant d'une vente forcée, il est admis qu'un abattement dit de liquidation soit pris en compte afin de déterminer la valeur cible pertinente pour le jour des enchères. Un abattement de 10% est pris en considération. Le prix arrondi ainsi retenu est de

VALEUR DE LIQUIDATION arrondie

CHF 743'000.00

Signature de l'expert :



CGC Immobilier Sàrl

Catherine Grandjean

Experte en estimations immobilières avec brevet fédéral

cei membre expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

Neuchâtel, le 21 juin 2024



CGC IMMOBILIER Sàrl

Rue du Château 21 – 2000 Neuchâtel
Tél : +41 (0)79 934 25 23
www.cgc-immobilier.ch

cei membre expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

6.2 Remarques finales

L'expertise est basée sur les documents remis par le mandant et diverses instances publiques à l'expert. Ces documents sont censés être corrects et complets, et correspondre à l'objet de l'expertise à la date de son établissement.

Le bâtiment existant est supposé avoir été réalisé en conformité avec les exigences légales en vigueur lors de sa construction, agrandissement et/ou rénovation. Ce rapport n'est pas une expertise technique. L'estimation de l'expert n'est valable qu'à la date de l'expertise, et n'est pas une expertise technique. Toute modification ultérieure d'une ou plusieurs données, en particulier la fluctuation du marché, un changement des taux hypothécaires, les coûts de la construction, etc., auront une incidence sur les montants estimés, qui devront être réactualisés en conséquence.

Le présent document est destiné à l'usage exclusif des mandants. Il ne peut servir de base ou de source de renseignement à des fins autres que celles pour lesquelles l'expert a été mandaté.

La présente évaluation a une validité de six mois, sous réserve d'évolution du marché.

7 ANNEXES

Documents

- Extraits du Registre foncier du 24.04.2024
- Divers renseignements tirés du guichet cartographique cantonal (plan des servitudes, situation, plan orthophoto, extrait du cadastre RDPPF)
- Police d'assurance contre l'incendie (ECAP)
- Valeur cadastrale
- Extrait du RF en ligne, cadastre sites pollués
- Fiche de recensement de l'Office du Patrimoine Neuchâtelois
- Etat locatif fourni par la gérance
- (Pas de plans, des mesures estimatives des surfaces habitables ont été prises sur place)
- Location report – CIFI – valeurs hédonistes (comparaisons marché immobilier La Chx-de-Fds) actuelles