



CGC IMMOBILIER Sàrl

EVALUATION

Propriétaire

Mandant

Office des faillites NE
selon courrier du 25 avril 2024

Adresse de l'objet

Rue du 1^{er} Mars 11 – 2300 La Chx-de-Fds NE

Bien-fonds

N° 943

Intitulé

Immeuble mitoyen d'habitation de 5 appartements

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.	Cadastre 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	6
3.5.	Aménagements extérieurs	6
3.6.	Vétusté	6
3.7.	Protection du patrimoine	7
3.8.	Photos	7
4	VALEUR REELLE (=VALEUR INTRINSEQUE)	9
5	VALEUR DE RENDEMENT	10
6	CONCLUSIONS	11
6.1	Valeur	11
6.2	Remarques finales	12
7	ANNEXES	12

1 INTRODUCTION

Objet du mandat : immeuble d'habitation de 5 logements, bien-fonds n° 943 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 cinq niveaux + deux niveaux de caves complètement excavées + un niveau de grenier aménagé – donnant l'appartement du dernier étage en duplex, érigé dans les années 1850, totalisant 5 appartements (4 x 4,5 pces, 1 x studio). Pas de places de parcs extérieures.

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, et de l'office des faillites, 4 appartements ont été visités (sur 5), ainsi que les locaux techniques et communs.
- Extraits du Registre foncier du 24.04.24 fournis 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 50 m, desservi par une ligne de bus. Altitude à l'entrée de l'immeuble 988 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 943 a une surface totale de 260 m², la parcelle est rectangulaire.

Elle se situe en zone d'ancienne localité (212 m²).

2.4. Parcelle RF 943 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 et charge ligne souterraine

2.6. Annotation

Restriction du droit d'aliéner

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 5 appartements.

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 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 des murs de façades en moellons est durable. Nous n'avons pas pu accéder à l'appart. (duplex) des deux derniers étages (loué), donc pas de vision de la poutraison et toiture, mais vu de l'extérieur paraît avoir subi une rénovation, l'état des tuiles semble en ordre.

Les appartements ont été rénovés complètement il y a environ 10-15 ans, entretenus au niveau des peintures (crépis) et sols. Fenêtres en pvc à double vitrage partiels, de 2013. Des volets, en bois, manquent.

La porte d'entrée de l'immeuble a été remplacée par une porte vitrée en métal (avec un vitrage simple), ainsi que les portes des appartements, mais ne semblent pas de bonne qualité. Pas d'extracteurs de fumée. Extincteur.

Risque d'amiante dans les colles des anciens lino et carrelages, si rénovations intérieures effectuées avant 1991. 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).

Au niveau des installations électriques, les prises électriques semblent récentes dans les appartements, mais les demandes de contrôle OIBT en 2020 n'ont pas reçu de réponses des anciens propriétaires, et une dénonciation est en cours à l'office fédéral de l'énergie.

3.2. Structure générale

Bâtiment mitoyen par le côté Ouest, de six étages habitables, sous-sol entièrement excavé sur 2 étages, avec des voûtes de pierres et moellons. 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 recouverte de tuiles t.c, velux.

Fenêtres en pvc double vitrage de 2013 au rez inférieur et cage d'escalier, le reste des étages fenêtres anciennes en bois peint double vitrage, volets à certaines fenêtres, stores au 3^{ème} étage.

Dans la cage d'escalier, les marches en bois sont recouvertes de stratifié et les paliers par du carrelage-stratifiés, les garde-corps de l'escalier sont également en bois. Pas d'ascenseur.

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

3.3. Description intérieure

Marches en pierre massive depuis le trottoir, entrée par le Sud, sur un palier donnant sur un escalier en pierre, pour l'accès au sous-sol (2 étages), avec l'accès-installation du chauffage à distance au 2^{ème} sous-sol, et un escalier en bois pour les étages d'habitation.

Boîtes aux lettres à l'intérieur.

Les appartements ont été rénovés il y a peut-être 10-15 ans. Sols carrelages et stratifiés, murs crépis.

Appartement du rez-de-chaussée : accès par quelques marches depuis le palier d'entrée, studio de 45 m² environ, accès directement aux caves à l'arrière sans porte. Cuisine ikea rouge ouverte sur la pièce unique, appareils Schott et Bauknecht, vitro Céram, frigo, four, lavabo inox, plan de travail bois. Salle de douche lavabo-pharmacie-wc réservoir encastré. Porte d'accès direct sur le trottoir en Est, certaines fenêtres opaques, hauteur sous plafond de 2,05 m. (normes anti-feu minimum 2.40 m.).

Appartement du 1^{er} étage : 4.5 pièces d'une surface de 70 m² environ, porte palière donnant directement sur la pièce de vie, avec cuisine ouverte ikea rouge, idem de celle du rez mais avec configuration différente, salle de bains avec baignoire-lavabo-pharmacie-wc réservoir encastré, et wc séparé avec lavabo, 3 chambres, sols carrelés.

Appartement du 2^{ème} étage : 4.5 pièces d'une surface de 70 m² environ, porte palière donnant directement sur la pièce de vie, avec cuisine beige-grise ouverte, avec appareils Bosch-frigo-lave-vaisselle-vitrocéram-four et plan de travail stratifié, salle de bains avec baignoire-lavabo-pharmacie-wc réservoir encastré, et wc séparé avec lavabo, 3 chambres, sols carrelés. Fissures sur les murs intérieurs.

Appartement du 3^{ème} étage : 4.5 pièces d'une surface de 70 m² environ, porte palière donnant directement sur la pièce de vie, avec cuisine beige-grise ouverte, avec appareils Bosch-frigo-lave-vaisselle-vitrocéram-four et plan de travail stratifié, salle de bains avec baignoire-lavabo-pharmacie-wc réservoir encastré, et wc séparé avec lavabo, 3 chambres, sols carrelés. Stores manuels aux fenêtres.

Appartement du 4^{ème}-5^{ème} étage : 4.5 pièces d'une surface de 90 m2 environ en duplex selon la gérance, n'a pas pu être visité, le seul appart. loué – locataire par présent à la convocation.
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 en bois peint anciennes double vitrage, et au rez, certaines en pvc double vitrage de 2013 (11 ans), quelques volets bois, stores manuels au 3^{ème}.
- Chauffage au sol
- Chauffage à distance (CAD) et boiler datant de 2010 (14 ans), se situant au 2^{ème} sous-sol
- Interrupteurs et prises électriques semblent aux normes, mais les demandes de contrôle OIBT en 2020 n'ont pas reçu de réponses des anciens propriétaires, et une dénonciation est en cours à l'office fédéral de l'énergie.

3.5 Aménagements extérieurs

Bitume, pas d'aménagements extérieurs

3.6 Vétusté

Les façades crépies sont en assez bon état, la toiture semble avoir été refaite il y a quelques années. La structure en bois de la cage d'escalier semble d'origine, les marches bois recouvertes de stratifié, les garde-corps sont en bois peints. Pas d'ascenseur, et les fenêtres, à part au rez, sont en bois peint double vitrage, anciennes. Les appartements ont été rénovés il y a environ peut-être 10-15 ans.

Des traces d'humidité ont été constatées sur les murs extérieurs des salles de bains dans la cage d'escalier, apparemment dues aux joints à refaire dans les salles de bains (baignoires, douche, et joint en bas des carrelages).

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

Polluants : de l'amiante ne semble pas présente dans les colles des carrelages, dépendant de la date de rénovation des appartements qui semble avoir été réalisée après 1992). D'autres polluants peuvent être présents.

La hauteur des garde-corps de la cage d'escalier de 87 cm semble trop bas, 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 ».



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

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. A part la rue du Puits dont la perspective se clôt

3.8 Photos



Immeuble vu de l'angles Nord-Est



Cage d'escalier



2 étages de caves





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	260 m2	Fr.	650,00	Fr.	169 000,00
2	Bloc 1	2080 m3	Fr.	670,00	Fr.	1 393 600,00
4	Amgts extérieurs	146 m2	Fr.	115,00	Fr.	16 790,00
5	Frais secondaires	7%	Fr.	1 410 390,00	Fr.	98 727,30

Total coût construction à neuf

Fr. **1 678 117,30**

./ Dépréciation

s/bloc 1	23%	Fr.	1 393 600,00	Fr.	320 528,00
s/CFC 4	23%	Fr.	16 790,00	Fr.	3 861,70
s/moitié CFC 5	23%	Fr.	49 363,65	Fr.	11 353,64

Total valeur réelle

Fr. **1 342 373,96**

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 surdensifiée), 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.

CFC 4 – Aménagements extérieurs – la surface – 146 m2 – a été obtenue après retrait de la surface bâtie (114 m2) de la parcelle. Les divers aménagements extérieurs ont été pris en considération : bitume,, escaliers.

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 moyen = âge économique de 30 ans, obsolescence, aboutissant à une vétusté de 23%.

VALEUR REELLE arrondie

Fr. 1'343'000.00

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 le studio est de Fr. 176.-/m2/an, pour les 4,5 pces la moyenne est de Fr. 167.-/m2/an en moyenne.

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.190.-/m2/an et loyer mensuel Fr. 650.-, pour les 4.5 pces à Fr. 130.-/m2/an et loyer Fr. 1'250.-. Les surfaces habitables ont été estimées (mesures sur place lors de la visite et références de l'Office fédéral des logements). L'état locatif sera à retravailler selon les choix du repreneur.

Les vacants sont très élevés actuellement (80% de vacants sur l'EL). Nous considérons que les loyers sont plus ou moins dans le marché, nous n'établirons donc pas un EL supputé.

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).

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 déduisons à la valeur de rendement un revenu moindre, représentant approximativement le manque à gagner pour les premier quatre mois du futur propriétaire dû à la vacance élevée des appartements (et le temps des travaux de réparation à effectuer) environ Fr. 15'000.- (4 appartements vacants), le temps estimé pour redresser la situation de l'immeuble.

De plus, les appartements nécessitent des travaux d'entretien (pour pouvoir les relouer aux loyers proposés), estimés à Fr. 5'000.-/app. pour un total de Fr. 20'000.00, 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
001.11	Studio	45	vacant	660,00	60,00	720,00	176
021.11	App. 4,5 pces	70	vacant	1 050,00	150,00	1 200,00	180
031.10	App. 4,5 pces	70	vacant	1 050,00	150,00	1 200,00	180
032.15	App. 4,5 pces	70	vacant	875,00	90,00	965,00	150
033.10	App. 4,5 pces	90		1 200,00	150,00	1 350,00	160
	Surface habitable totale estimée	345	m2				
	Etat locatif net mensuel			4 835,00		5 435,00	
	Etat locatif net ANNUEL		Fr.	58 020,00		65 220,00	169

Détail du taux de capitalisation :

Taux net	3.05 %	(taux hypothécaire moyen sur 20 ans)
Entretien	1.19 %	
Exploitation/administration	0.73 %	
Provision	0.97 %	
Risque vacance et autres	<u>0.60 %</u>	
	<u>6.54 %</u>	

Valeur de rendement actuelle : CHF 58'020.00 à 6.54 %	Fr.	887'156.00
% profit temporaire moindre, vacants (4 mois des vacants), arrondi	Fr.	15'000.00
% travaux de rénovation des appartements nécessaires à la relocation (estim.)	Fr.	<u>20'000.00</u>
Valeur de rendement	Fr.	<u>852'156.00</u>

VALEUR DE RENDEMENT arrondie **Fr. 853'000.00**

6 CONCLUSIONS

6.1 Valeur

Récapitulation des principales données officielles et principales valeurs calculées :

Valeur assurée ECAP immeuble (indice 131)	Fr.	1'557'540.00
Valeur cadastrale (23.12.2019)	Fr.	574'000.00
Valeur réelle (valeur intrinsèque)	Fr.	1'343'000.00
Valeur de rendement (sans déduction travaux-profit tempor.moindre)	Fr.	888'000.00
Valeur de rendement (avec déduction travaux-profit tempor.moindre)	Fr.	853'000.00

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 au centre-ville, près de la place du marché
- immeuble à loyers modérés trouvant un marché à La Chaux-de-Fonds
- situation proche de petits commerces et place du marché, écoles, transports publics

Inconvénients du bien immobilier :

- pas d'ascenseurs
- peu/pas de places de parc extérieures
- pas de balcons

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. 853'000.-

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 VENALE

CHF 768'000.00

Signature de l'expert :



CGC Immobilier Sàrl

Catherine Grandjean

Experte en estimations immobilières avec brevet fédéral



Neuchâtel, le 21 juin 2024

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 (situation, plan orthophoto, extraits du cadastre RDPPF)
- Police d'assurance contre l'incendie (ECAP)
- 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 approximatives des surfaces habitables ont été prises sur place
- Location report – CIFI – valeurs hédonistes (comparaisons marché immobilier La Chx-de-Fds) actuelles