

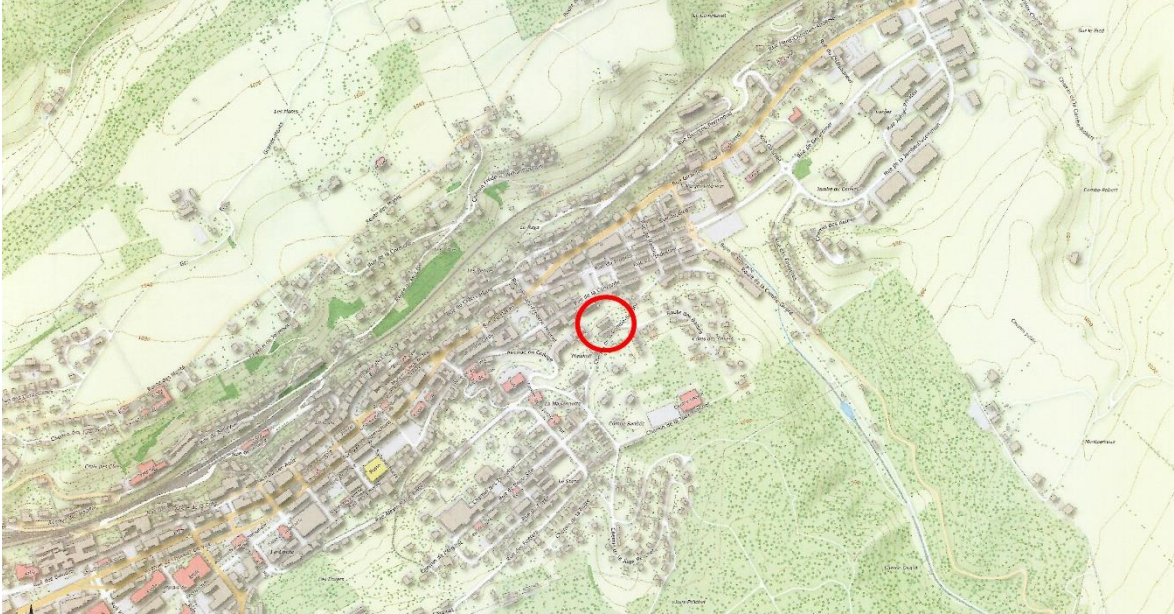
IMMEUBLES MALAKOFF 22 ET 24 – LE LOCLE

RAPPORT TECHNIQUE
DESCRIPTION ET ETAT DE LA CONSTRUCTION
VALEUR DU BATIMENT



La Chaux-de-Fonds, le 18 mars 2021

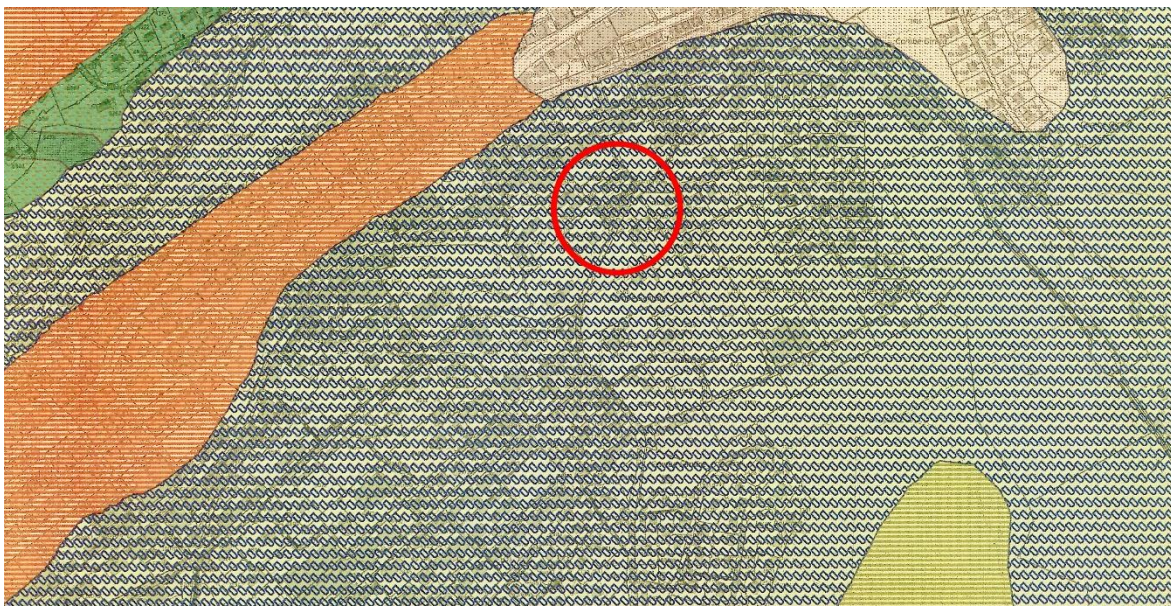
LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT



SITUATION – TERRAIN



Cadastre Le Locle - Bien-fonds 8716, 266 m² Bien-fonds 8715, 438 m²
Zone d'habitation à moyenne densité



Terrain d'assise : Calcaire, perméabilité moyenne Classe de fondation E selon SIA 261
Aucun danger ni de pollution répertoriée.

DESCRIPTION

L'immeuble a été construit en 1902, il comprend 5 niveaux composés du rez-de-chaussée, de 3 étages et des combles

L'immeuble comprend 2 cages d'escalier centrales une pour Malakoff 22 et l'autre pour Malakoff 24

Structure porteuse

L'ensemble de la structure porteuse comprend des planchers en solivage reposant sur des murs en maçonnerie.

La toiture est composée d'une charpente bois.

Etat de la construction

L'ensemble de la construction est d'origine et en très bon état.

Aucun signe de faiblesse ou de dégradation n'est visible.

Les aménagements de second œuvre sont en bon état, les logements sont presque tous rénovés et bien entretenus.

L'installation de chauffage à gaz est neuve

Façades

Les façades sont en maçonnerie crépie, les fenêtres isolantes et les volets sont récents.



Façade Ouest



Façade Nord



Façade Sud

Toiture

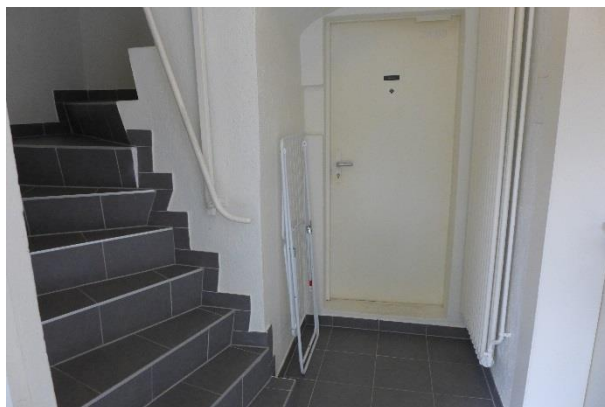


Charpente et lambris d'origine en bon état

Sous-sol et communs



Cages d'escaliers entièrement rinnovées





Chauffage neuf



Buanderie avec lave-linge et sèche-linge

Logements



Cuisine agencée et semi-agencée rénoverée





Salle de bains rénovées



DESCRIPTION ET SURFACES DE L'IMMEUBLE

| Etage | Locaux | Surface m2 |
|------------------------|---|------------|
| Rez-de-Chaussée | 4 logements : 1 de 2.5 pc, 2 de 1.5 pc et 1 de 1.0 pc | 184.00 |
| 1 ^{er} étage | 3 logements : 1 de 3.5 pc et 2 de 2.5 pc | 184.00 |
| 2 ^{ème} étage | 3 logements : 1 de 3.5 pc et 2 de 2.5 pc | 184.00 |
| 3 ^{ème} étage | 3 logements : 1 de 3.5 pc et 2 de 2.0 pc | 184.00 |
| Combles | Galetas | |

ESTIMATION DE LA VALEUR A NEUF DU COUT DE CONSTRUCTION

| | |
|--|----------------------------|
| Logements 1580 m3 Bon état général Prix au m3 : 700.00 | 1'106'000.00 |
| Caves et communs : 420 m3 Bon état, travaux d'entretien régulier Prix au m3 : 560.00 | 235'200.00 |
| Terrain : 704 m2 Prix moyen au m2: 150 à 250.00 Prix estimé : 200.00 | <u>140'800.00</u> |
| VALEUR INTRINSEQUE | <u>1'482'000.00</u> |

ESTIMATION DE LA VALEUR DU RENDEMENT

Rendement du 1 février 2021 selon état locatif de la gérance

| <u>Locaux</u> | <u>Revenu</u> | <u>Taux</u> | <u>Valeur</u> |
|---------------|---------------|-------------|----------------------------|
| Malakoff 22 | 58'080.00 | 5.00 | 1'161'600.00 |
| Malakoff 24 | 41'700.00 | 5.00 | 834'000.00 |
| Total | 99'780.00 | | <u>1'995'600.00</u> |

VALEUR DE GAGE

Pour tenir compte du bon état général de l'immeuble, je propose de procéder à la moyenne du prix de 3x le rendement situation 1 février 2021 et de 1 x la valeur du coût de construction.

$$1/4 (1'482'000.00 + 1'995'600.00 + 1'995'600.00 + 1'995'600.00) = 1'867'200.00$$

MONTANT: 1'900'000.00

REMARQUES :

Mon étude s'est déroulée du 8 au 12 mars 2021. Elle est basée sur la visite des lieux et les pièces nécessaires à l'estimation.

Les documents de base sont :

- Etat locatif actuel
- Extrait de la police incendie
- Extrait du registre foncier
- Plan cadastral

Bien que mes investigations se fondent sur la visite des principaux lieux caractéristiques et d'hypothèses sur les principes de construction, le présent rapport technique fournit une synthèse de l'état de santé du bâtiment et des mesures à prendre.

Les montants estimés découlent des cubes construits dans leur état actuel.