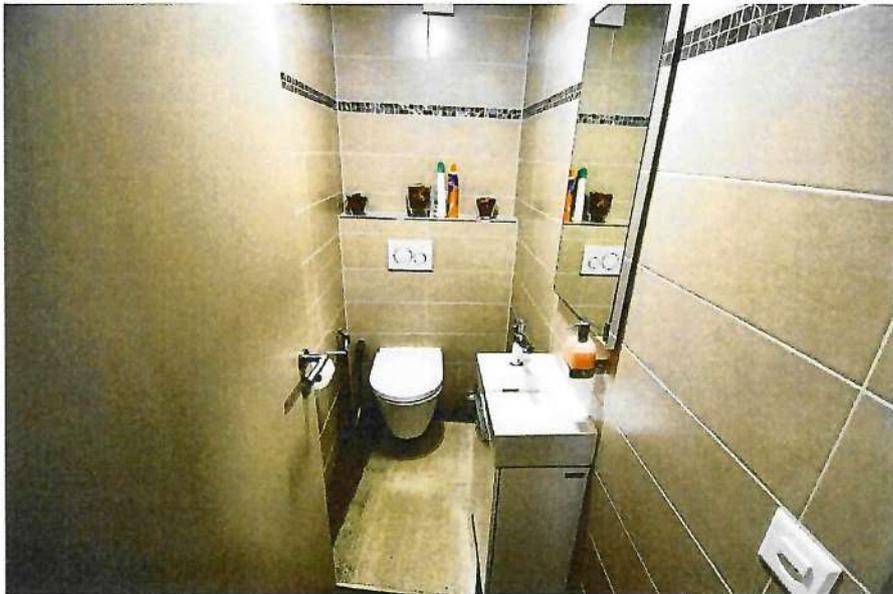
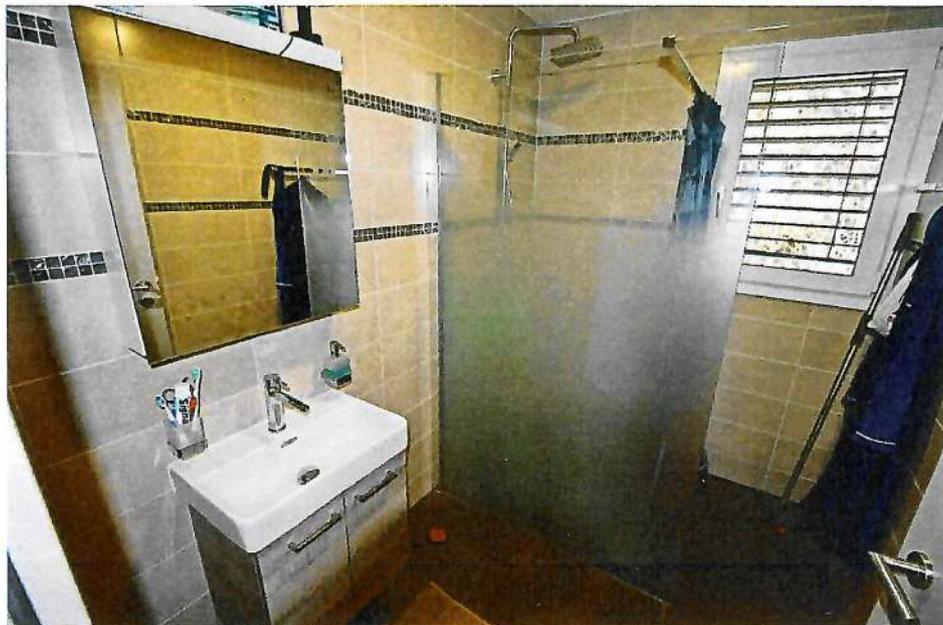
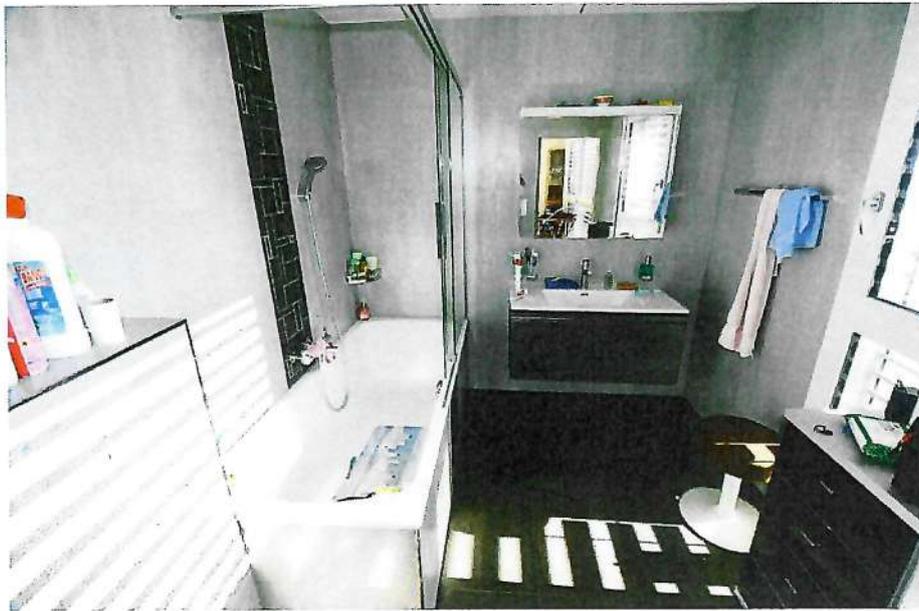


WC

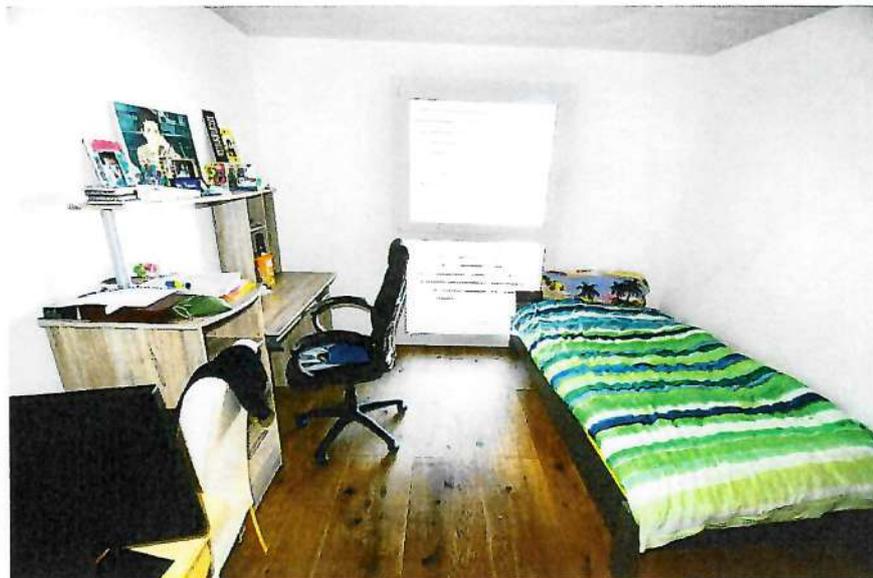


Salle de bain 2

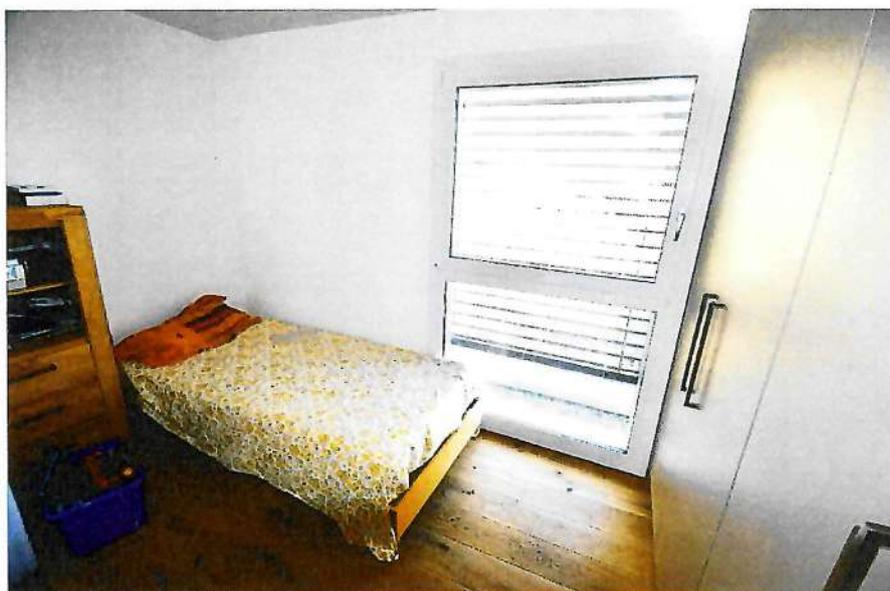




Chambre 2



Chambre 3

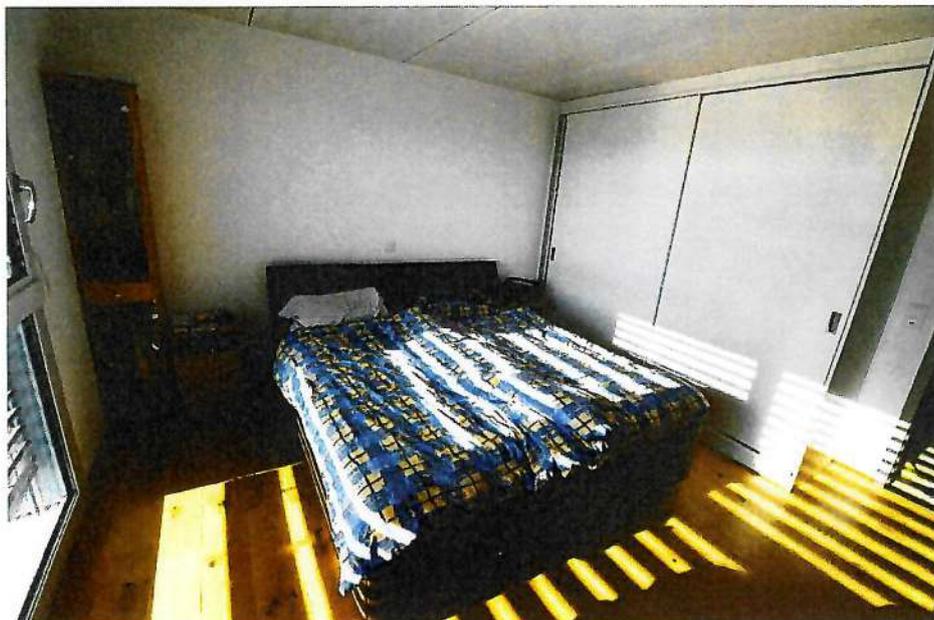




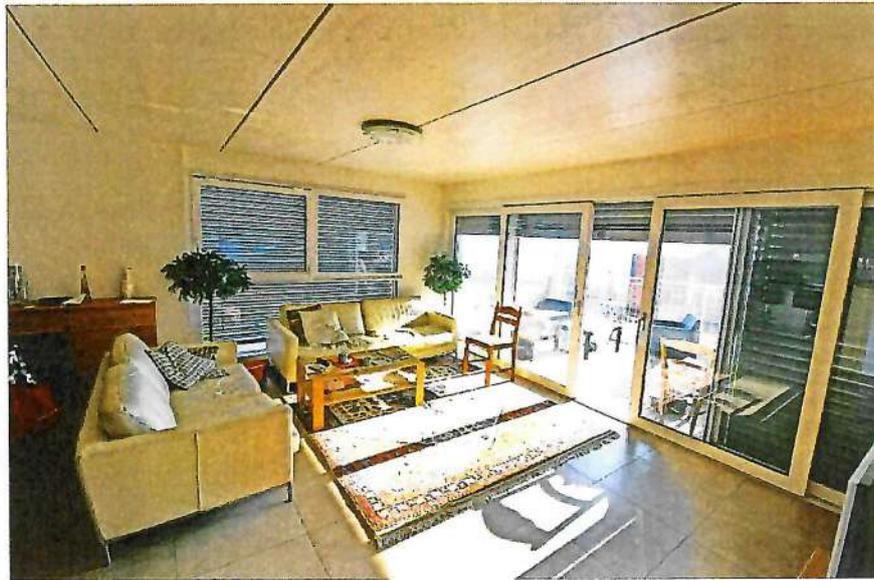
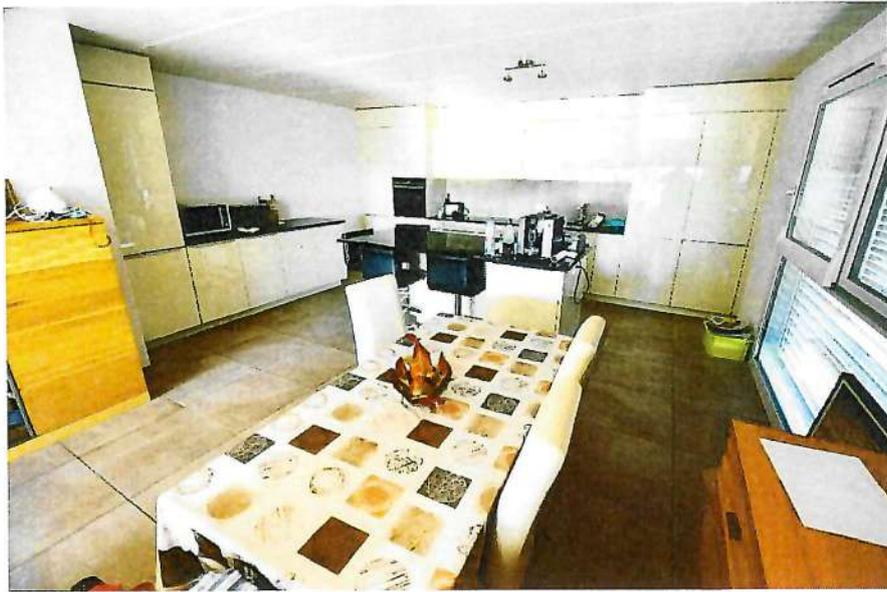
Hall



Chambre 1 parentale avec accès direct à la salle de bain



Séjour avec cuisine ouverte 55 m2



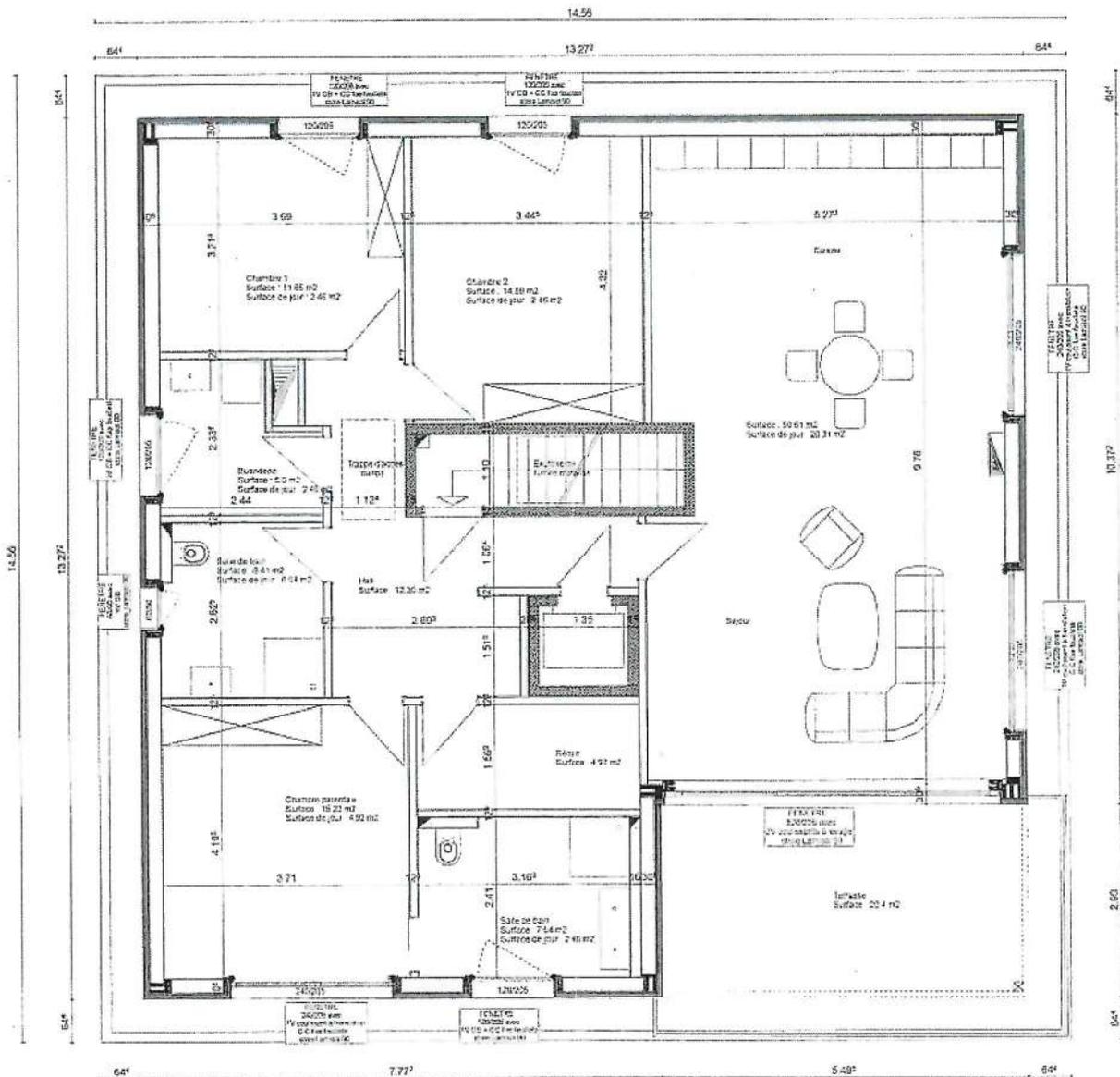


Véranda



Attique 155 m2 habitable construit en 2017

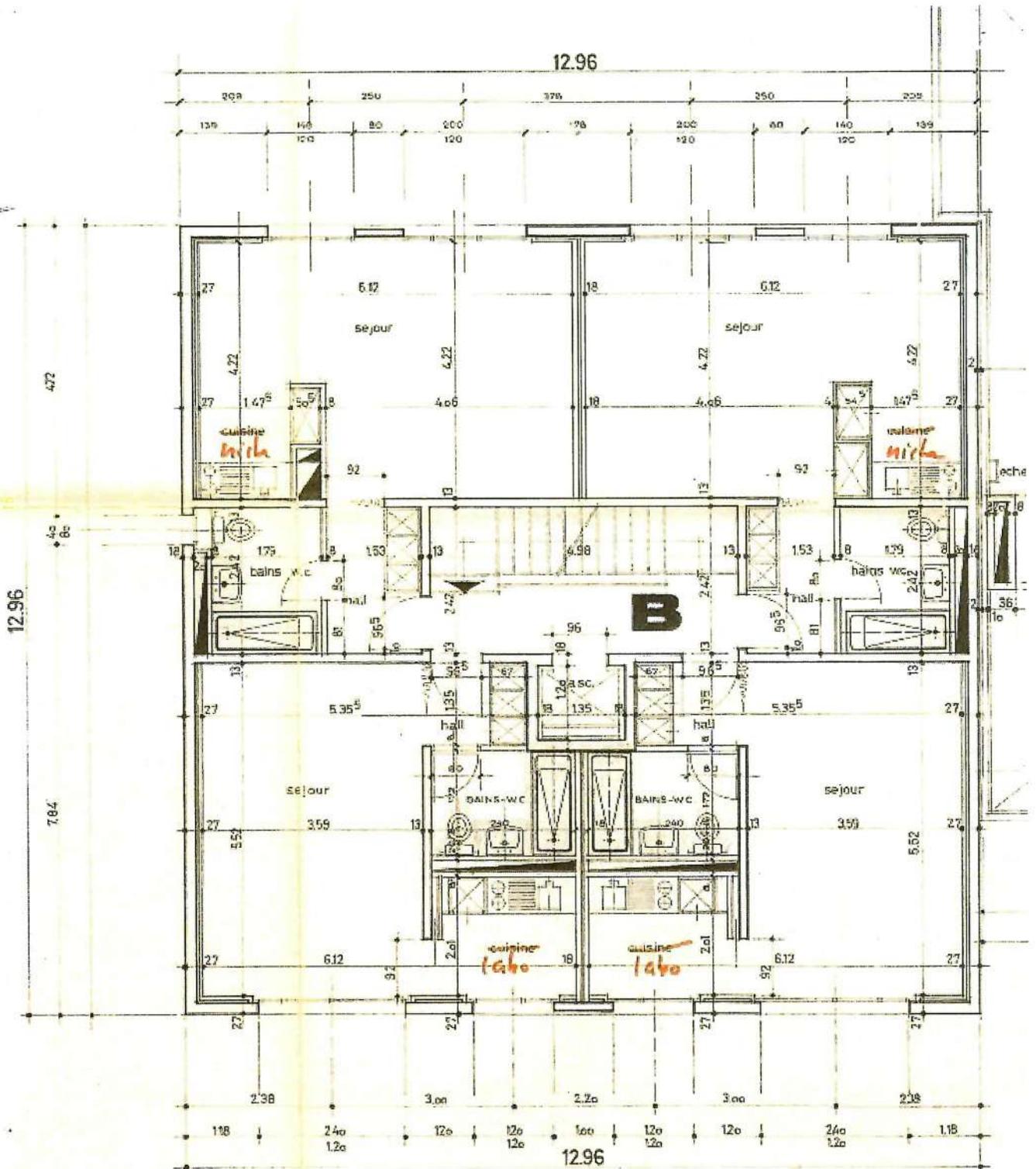
Accès privatif, de l'ascenseur direct dans appartement



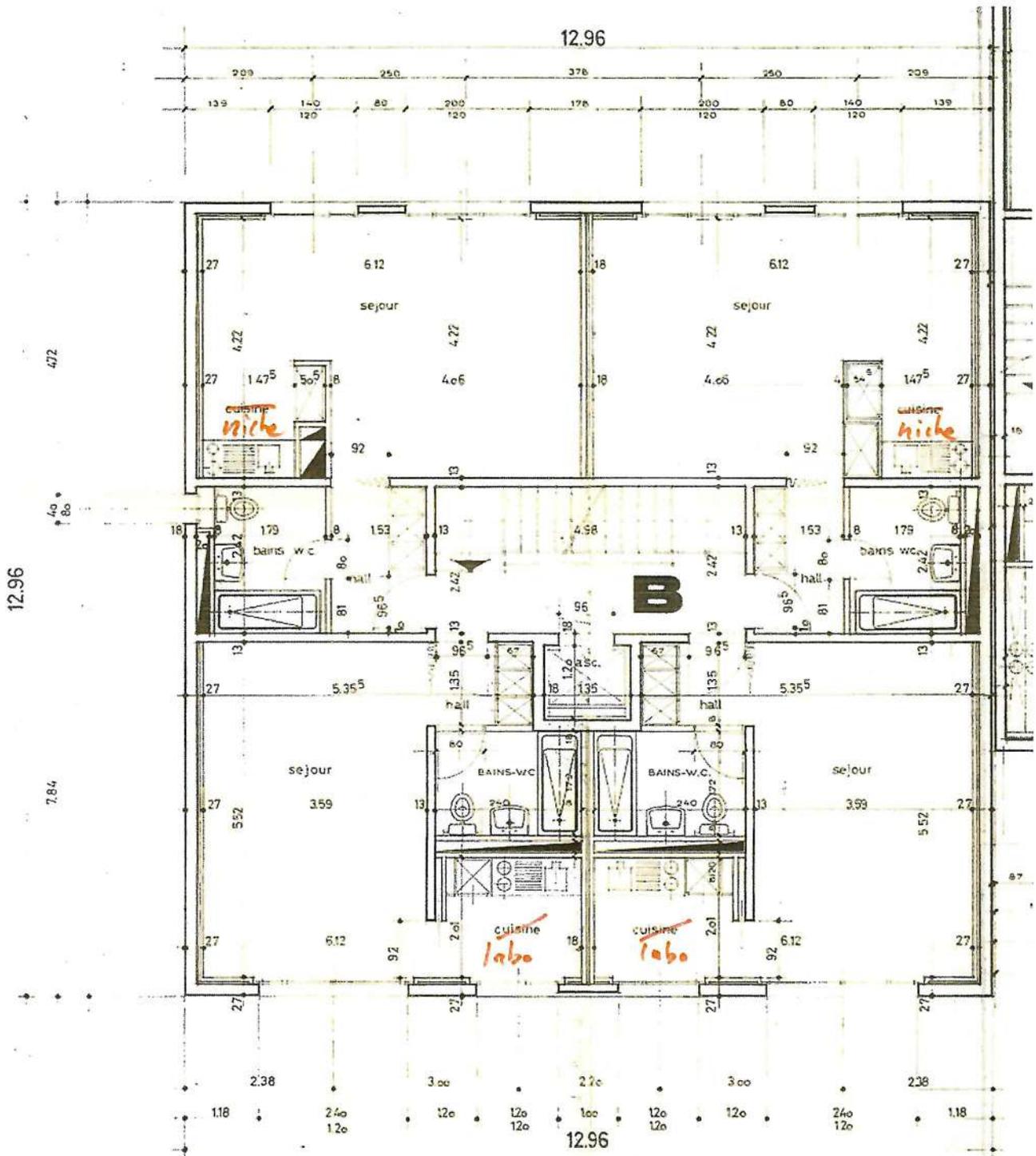
4em	Attique	Propriétaire	m2 habitable	
	Chambre 1	3.74	3.21	12.01
	Chambre 2	3.39	4.29	14.54
	Buanderie	2.33	2.44	5.69
	Chambre parentale	4.1	3.71	15.21
	Salle de bain par.	2.41	3.17	7.64
	Cuisine-séjour	5.72	9.71	55.54
	Terrasse couverte	5.26	3.87	10.18
	Réduit	1.56	3.18	4.9608
	Hall	2.8	2.69	7.532
	Couloir	1.06	4.66	4.9396
	Salle de bain	2.62	2.44	6.3928
				144.63

3^{ème} étage

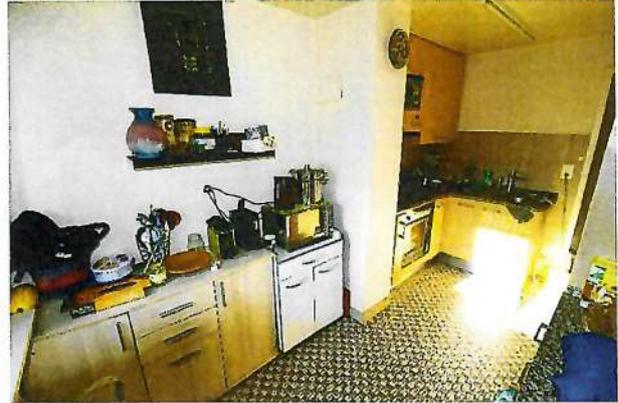
4 studios



2^{ème} étage



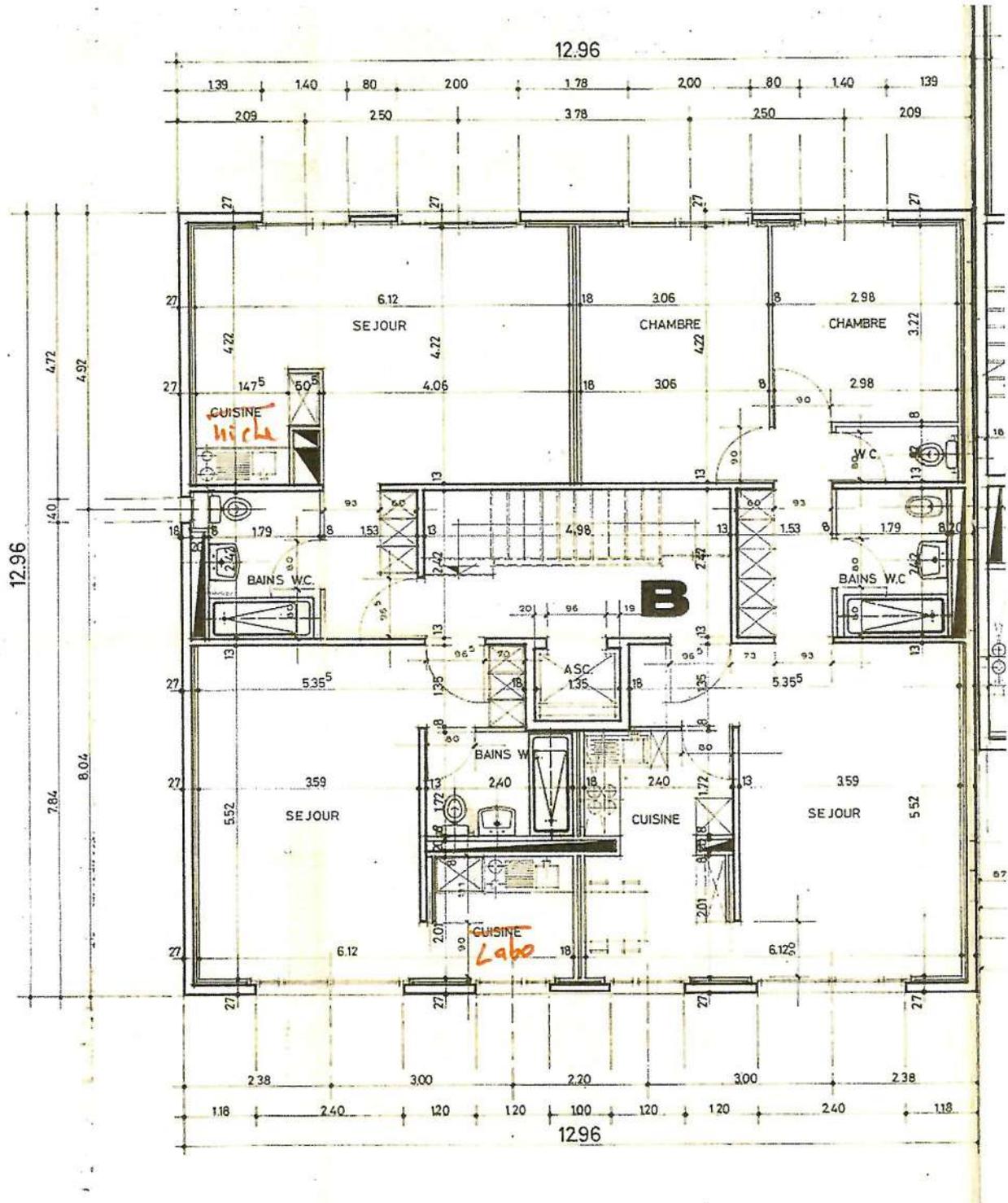
3 pièces



Disposition de l'immeuble

1^{er} étage

2 studios + 1 x 3 pièces

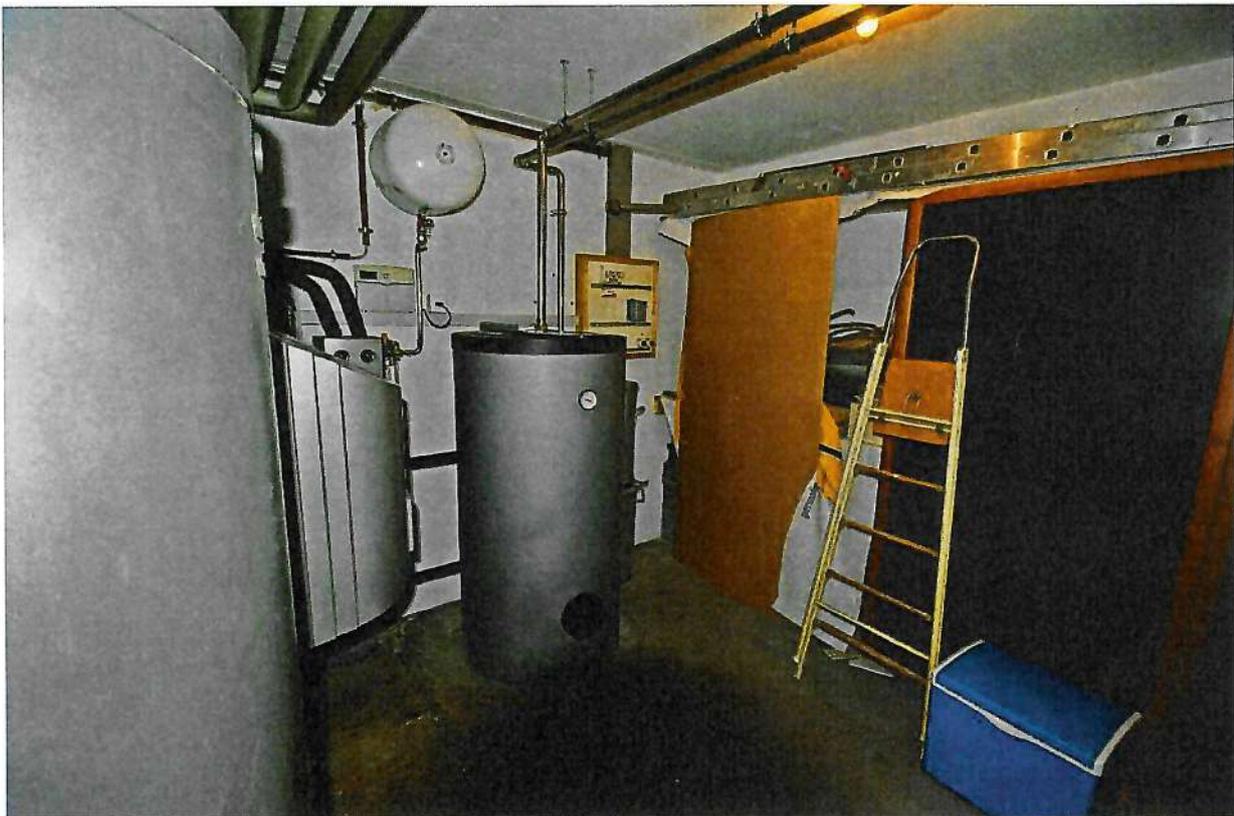


Panneaux solaires



Chauffage

Chauffage à gaz avec panneaux solaires



Buanderie



4em	Attique	Propriétaire		m2 habitable
	Chambre 1	3.74	3.21	12.01
	Chambre 2	3.39	4.29	14.54
	Buanderie	2.33	2.44	5.69
	Chambre parentale	4.1	3.71	15.21
	Salle de bain par.	2.41	3.17	7.64
	Cuisine-séjour	5.72	9.71	55.54
	Terrasse couverte	5.26	3.87	10.18
	Réduit	1.56	3.18	4.9608
	Hall	2.8	2.69	7.532
	Couloir	1.06	4.66	4.9396
	Salle de bain	2.62	2.44	6.3928
				144.63
3em	Studio1			
m2	Séjour- cuisine	6.12	4.22	25.8264
129.66	Salle de bain	1.79	2.42	4.33
	Hall	2.42	1.53	3.70
				33.8608
	Studio 2			
	Séjour-cuisine	6.12	4.22	25.8264
	Salle de bain	1.79	2.42	4.33
	Hall	2.42	1.53	3.70
				33.8608
	Studio 3			
	Hall	1.63	1.35	2.2005
	Séjour	5.52	3.59	19.8168
	Cuisine	2.01	2.4	4.824
	Salle de bain	1.72	2.40	4.128
				30.97
	Studio 4	0	0.00	0.00
	Hall	1.63	1.35	2.20
	Séjour	5.52	3.59	19.82
	Cuisine	2.01	2.40	4.82
	Salle de bain	1.72	2.40	4.13
				30.97
2em	Studio1			
m2	Séjour- cuisine	6.12	4.22	25.83
129.66	Salle de bain	1.79	2.42	4.33
	Hall	2.42	1.53	3.70
				33.86
	Studio 2			
	Séjour-cuisine	6.12	4.22	25.83
	Salle de bain	1.79	2.42	4.33
	Hall	2.42	1.53	3.70
				33.86
	Studio 3			
	Hall	1.63	1.35	2.20
	Séjour	5.52	3.59	19.82
	Cuisine	2.01	2.40	4.82
	Salle de bain	1.72	2.40	4.13
				30.97
	Studio 4	0	0.00	0.00
	Hall	1.63	1.35	2.20
	Séjour	5.52	3.59	19.82
	Cuisine	2.01	2.40	4.82
	Salle de bain	1.72	2.40	4.13
				30.97

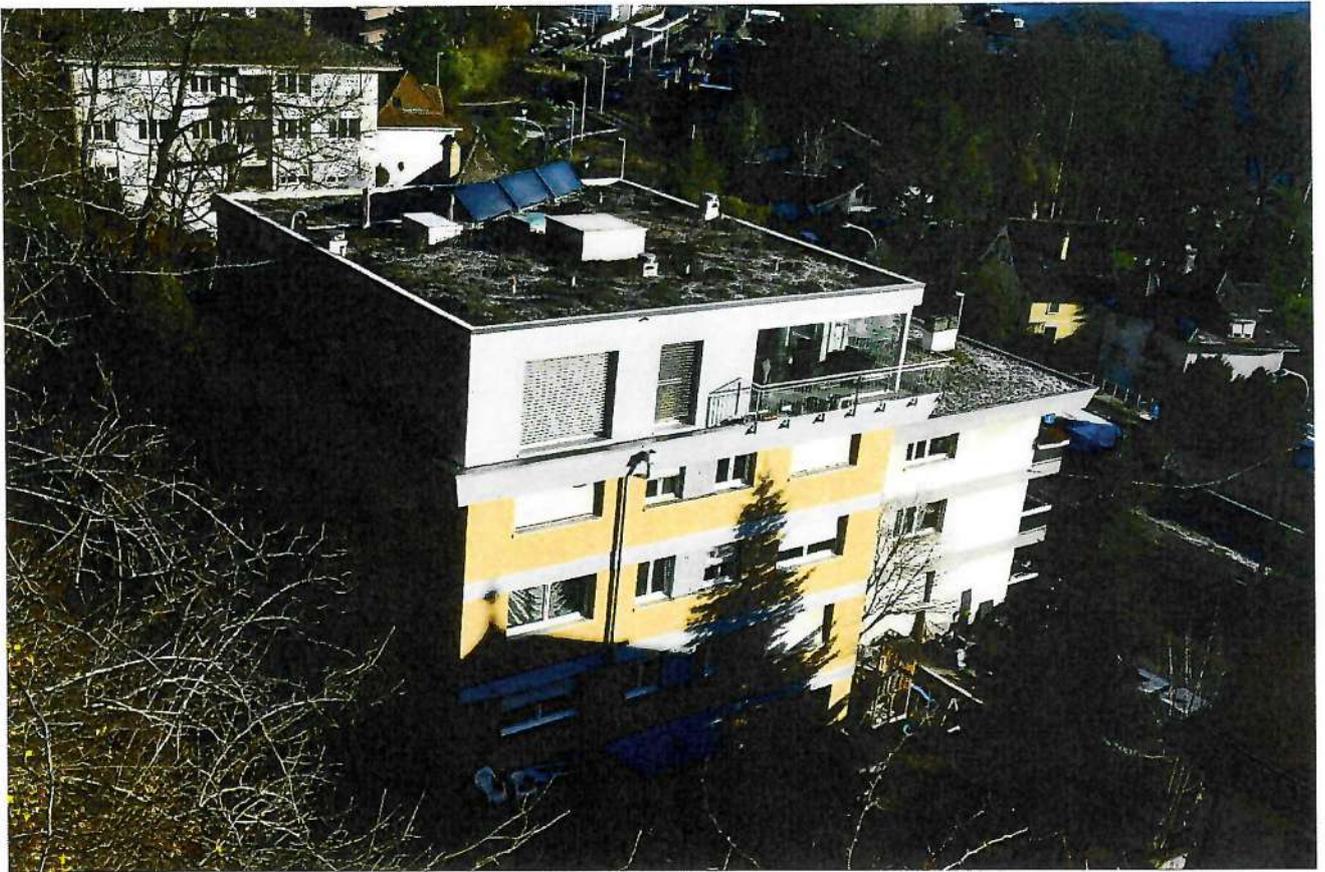
DESCRIPTION

Idéalement situé à deux-cents mètres du lac et de 900 m de l'autoroute, cet immeuble est proche des commodités, arrêt de bus à 100 mètres, à 700 mètres restaurants, pharmacie et magasin, plage à 800 mètres, la gare à 2'000 m

1er				
m2				
122.92	3 pièces			
	Chambre 1	3.22	2.98	9.60
	Chambre 2	3.06	4.22	12.91
	Séjour	5.22	3.59	18.74
	Salle de bain	1.79	2.42	4.33
	Hall	1.53	1.76	2.69
	Cuisine	2.4	4.09	9.82
				58.09
	Studio 1			
	Séjour-cuisine	6.12	4.22	25.83
	Salle de bain	1.79	2.42	4.33
	Hall	1.53	2.42	3.70
				33.86
	Studio 2			
	Hall	1.63	1.35	2.20
	Séjour	5.52	3.59	19.82
	Cuisine	2.01	2.40	4.82
	Salle de bain	1.72	2.40	4.13
				30.97
Rez	Buanderie	4.31	2.30	9.91
	Séchoir	4.31	2.18	9.40
	Local citerne	4.31	4.10	17.67
	Chaufferie	4.31	3.68	15.86
	Hall	1.8	3.68	6.62
	Couloir	6.36	2.23	14.18
	Local poubelle	3.27	1.37	4.48
	Local électricité	1.8	1.37	2.47
	Local eau	1.05	1.37	1.44
	Local machinerie	2.08	1.63	3.39
	Couloir	1.23	4.95	6.09
	Escaliers	1.1	4.98	5.48
	Caves	2.42	3.42	8.28
	Caves	4.92	3.42	16.83
	Caves	3.58	4.95	17.72
	Caves	1.6	2.08	3.33
				143.14

Vue depuis l'Attique





Bâtiment n°: 37759 sis : Neuchâtel, Rue des Saars 105
 Police n°: 26454-1/8

RECAPITULATIF

Sous-total du bâtiment en valeur à neuf arrêtee (arrondie), Report	2390	847 ³	2	025000
Éléments avec plus-value :	Cube	Fr./m3	Montants Fr.	
• INSTALLATION SQUARE THERMIQUE ~ 8M2				10000
• SUPERSTRUCTURE GAINE ASCENSEUR				5000
Sous-total des éléments ou objets avec plus-value (y c. annexe 2 éventuelle) :				15000
Somme assurée en valeur à neuf avant dépréciation éventuelle :	2390	853 ⁶	2	040000

Objet(s) moyennant convention particulière	Montants Fr.	
Total des conventions particulières (y c. annexe 2 éventuelle) :	-	-

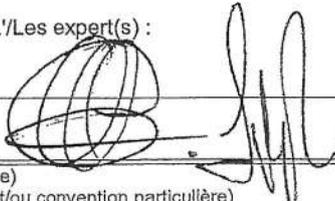
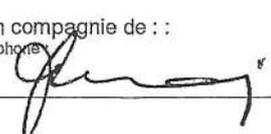
Justification des mesures de protection incendie et des risques accrus ou de leur modification

Risque construction	Massif	<input checked="" type="checkbox"/> M	<input type="checkbox"/> MS	<input type="checkbox"/> MI	<input type="checkbox"/> NM	Risque usage	A	<input checked="" type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
Motif : CONSTRUCTION MITOUCNERIE						Motif : HABITATION					

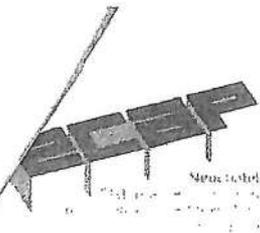
Spécificités

SP00 - Sans objet

Les éléments assurés/non assurés ci-dessous complètent les conditions générales et priment, en cas de divergence, sur ces dernières	
Installations et objets assurés	Installations et objets non assurés
• ESCALIER EXT, BARRIÈRE ET BAC A PLANTES A L'OUEST	• VALENTEMENTS EXT.
• 2x LIXE-LINGE	• CUISINIÈRE INT ET EXT
• EQUIPEMENT ABSRI PC, - ASCENSEUR	• MOBILIER
• STORES MOTORISÉS (ATTIQUE)	• MURS DE SOUTÈNEMENT A L'OUEST
• FENÊTRES COULISSANTES (ATTIQUE)	
• EXUTOIRE DE FUMÉE	
• AGENCEMENTS FIXES	
• BARRIÈRE METAL SUR TERRASSE ATTIQUE	

Estimation d'office : Oui Responsable de l'expertise :
 Date contrat : 1^{er} avril 2017
 Signatures confirmant que l'estimation a été effectuée : L'/Les expert(s) :
 Lieu : Neuchâtel Visité en compagnie de :
 Date estimation : 31.05.2017 No de téléphone :
 

Annexe 1 (en cas de dépréciation partielle ou générale)
 Annexe 2 (suite éléments ou objets avec plus-value et/ou convention particulière)



Bâtiment n°: 37759 sis : Neuchâtel, Rue des Saars 105
 Police n°: 26454-1/8

Description du bâtiment	Etat actuel	Modifications			
Combustibilité					
Combustibilité toiture	Incombust.	<input checked="" type="checkbox"/> Incombust.	<input type="checkbox"/> Combust.		
Combustibilité façades	Incombust.	<input checked="" type="checkbox"/> Incombust.	<input type="checkbox"/> Combust. 20-50%	<input type="checkbox"/> Combust. + de 50%	
Combustibilité escaliers int.	Incombust.	<input checked="" type="checkbox"/> Incombust.	<input type="checkbox"/> Combust. + de 2 étages		<input type="checkbox"/> Sans objet
Combustibilité structure horiz.	Incombust.	<input checked="" type="checkbox"/> Incombust.	<input type="checkbox"/> Combust. + de 2 étages		<input type="checkbox"/> Sans objet
Combustibilité porteurs intérieurs	Incombust.	<input checked="" type="checkbox"/> Incombust.	<input type="checkbox"/> Combust. - de 80%	<input type="checkbox"/> Combust. + de 80%	<input type="checkbox"/> Sans objet
Résist. au feu struct. mét.vert./horiz.	Sans objet	<input type="checkbox"/> Protégé.	<input type="checkbox"/> Non protégé.		<input checked="" type="checkbox"/> Sans objet
Classification	Massif	<input checked="" type="checkbox"/> Massif	<input type="checkbox"/> Massif (solvage b / structure m)	<input type="checkbox"/> Mixte	<input type="checkbox"/> Non-massif

Risques accrus (justification à compléter en page 3)

Mitoyenneté non conforme	Conforme	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Sans objet
Absence compartiment coupe-feu	Sans objet	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<input checked="" type="checkbox"/> Sans objet
Risque accru d'incendie	Non	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non	
Non respect des prescriptions inc.	Respect	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non	
Dangers dommages EN apparents	Non	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non	

Mesures de protection incendie (justification à compléter en page 3)

Paratonnerre	Non	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non	
Détection automatique reliée	Sans objet	<input type="checkbox"/> Partielle	<input type="checkbox"/> Totale	<input checked="" type="checkbox"/> Sans objet
Extinction Sprinklers reliée	Sans objet	<input type="checkbox"/> Partielle	<input type="checkbox"/> Totale	<input checked="" type="checkbox"/> Sans objet

Rubriques d'estimation	E-O	N-S	Surf.	Haut.	Cube	Fr./m3	Montants	
Désignation	m	m	m2	m	m3	Fr.	Fr.	
REZ !								
ENTREE, LOCAUX TECHN. CIVILES, URP	130	130	1690	28	473	500		236500
3 NIVEAUX !								
HABITATION	130	130	1690	82	1386	820	1	136520
LATTIQUE !								
HABITATION ET VERANDA TERRASSE PERIPHERIQUE EN PORTE-VI-FAUX	133	133	1769	30	531	1100		584100
						1300		70000
Sous-total du bâtiment en valeur à neuf arrêtee :								
					2390		2	027120

Remarques :

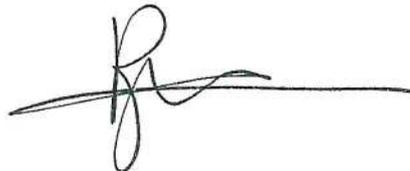
En cas de modification du taux de la contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages, la police n'est pas modifiée.

En cas de divergence entre la police d'assurance et le récapitulatif du procès-verbal d'estimation sur les objets assurés par convention particulière, ce sont ceux indiqués sur la police qui priment, sous réserve de demande de correction faite par l'assuré.

Entrée en vigueur : 1er janvier 2020

La présente police annule et remplace tout contrat antérieur.

ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE ET DE PREVENTION

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'M' followed by a long horizontal stroke.

Jean-Michel Brunner, directeur

Police N° 26454- 1 / 12

Page 1 sur 2

Bâtiment assuré			
Numéro d'objet	: 37759 - Habitation, (10 studios) (1 logt)		
Adresse	: Neuchâtel, Rue des Saars 105		
Année construction	: 1971		
Date estimation	: 4 mars 2020		
N° bien-fonds	: 9928 / Neuchâtel		
Type de valeur	: Valeur à neuf		
Volume total	: 2'390.00 m3		
Valeur assurance totale	: CHF 2'040'000.00 (indice = 118)		
Prime annuelle			
Classe de risque lié à la construction	Intermédiaire		
Classe de risque lié à l'usage	A : Faible		
Somme d'assurance	2'040'000.00		
Éléments de facturation	Taux		Montant (CHF)
Prime de base	0.250‰		510.00
Prime de risque brute	0.210‰	428.40	
Prime de risque nette			428.40
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)			938.40
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance			46.92
Contrib. pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.180‰		367.20
Total Bâtiment			1'352.52
Total annuel			1'352.52

Gage(s) immobilier(s)

rang 1
CHF 1'330'000.-- Francs suisses un trois trois zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 20.2005
Créancier P: BANQUE MIGROS SA IDE CHE-105.841.533, siège à Zürich
Constituant(s) du gage: OMARI Nourreddine, 14.09.1943, origine: Neuchâtel/NE
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
04.03.2005 Réq. 405, 26.08.2016 Réq. 1372

Art. 103 ORF: L'inscription de l'ayant droit d'une cédule hypothécaire sur papier ou d'une hypothèque ne déploie pas les effets attachés au registre foncier.

Le conservateur soussigné certifie que la désignation de l'immeuble (des immeubles) ci-dessus est conforme au registre foncier, avec effets juridiques au 11 janvier 2022, à 07h30.

Extrait N° 113.

Emolument CHF 20.--

Délivré à Neuchâtel, le 11 janvier 2022

Le conservateur du registre foncier





EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER

Cadastre de Neuchâtel - RF CANTONAL

Bien-fonds N° 9928

(neuf neuf deux huit)

Plan folio 228, Les Saars

1'000 m²

jardin (807 m²), accès, place (24 m²)

habitation N° de construction 3085, Rue des Saars 105 (169 m²)

Provenance: 9889, 7676

No de mutation 1984, 10.05.2004 Réq. 828

Mode(s) d'acquisition(s)

Achat 03.10.1984 Réq. 911

Mention(s)

néant

Annotation(s)

néant

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

- | | |
|-------|---|
| 2701 | D. Passage à pied
FS: No 9930
28.09.1972 Réq. 847 |
| 2702 | Ch. et D. Construction à franc-bord
FS/FD: No 9929
28.09.1972 Réq. 847 |
| 2704 | D. Surplomb pour la dalle supérieure du toit
FS: No 9929
28.09.1972 Réq. 847 |
| 15852 | Acte reçu A. WAVRE, notaire, créant en faveur des articles 9202, 9203, 9204, 9208, 9149, 9150, 7915 fo. 82, 9928, 9929 fo.83 une servitude perpétuelle interdisant la construction sur les articles 7850, 7851, 5480, 6905, 6906, 8484, 7144, 8224, 9206, 9207 fo. 83 d'usines ou d'entrepôts nuisibles par odeur, bruit ou poussière
19.12.1908 Réq. 1219 |
| 15853 | Acte reçu André Wavre, notaire, réglant les rapports de voisinage entre les articles 9206 et 9928 concernant un mur et une barrière
11.11.1910 Réq. 1111 |
| 15854 | Le présent article pour la partie provenant de l'article 8848 est grevé au profit de l'article 8224 d'un droit de se relier au canal égout
04.06.1954 Réq. 290 |
| 22885 | D. Passage occasionnel pour véhicules lourds de déménagement et conditions particulières
FS: No 9930
27.10.2006 Réq. 2092 |



Possibilité de faire des garages

Bonjour Monsieur

Nous accusons bonne réception de votre courriel et nous vous en remercions.

En ce qui concerne votre demande, nous vous informons que la parcelle se trouve en ONC 0.8, de ce fait le taux d'occupation au sol autorisé est de **28% maximum selon le règlement d'aménagement.**

Actuellement le taux d'occupation au sol est de 16.9%, par conséquent, il reste une marge de 11.1%.

Néanmoins, nous vous rendons attentif au fait qu'un ce bien-fonds se situe dans un quartier très arborisé et selon le règlement d'aménagement l'indice d'espace vert doit être au minimum de 60%.

Vous pouvez retrouver ces informations sur notre [page Internet](#).

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

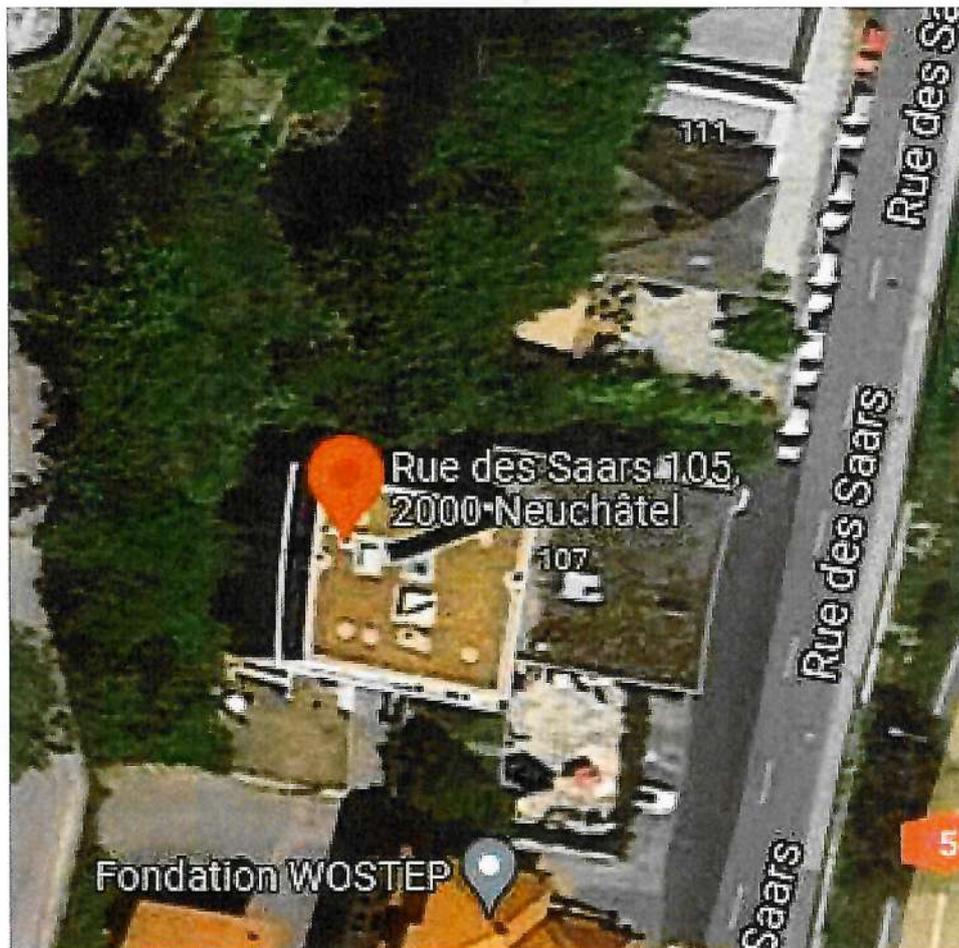
Avec nos meilleures salutations

Parcelle 1'000 m²- il reste une marge de 11.1%. = **111 m²**



Vues extérieures

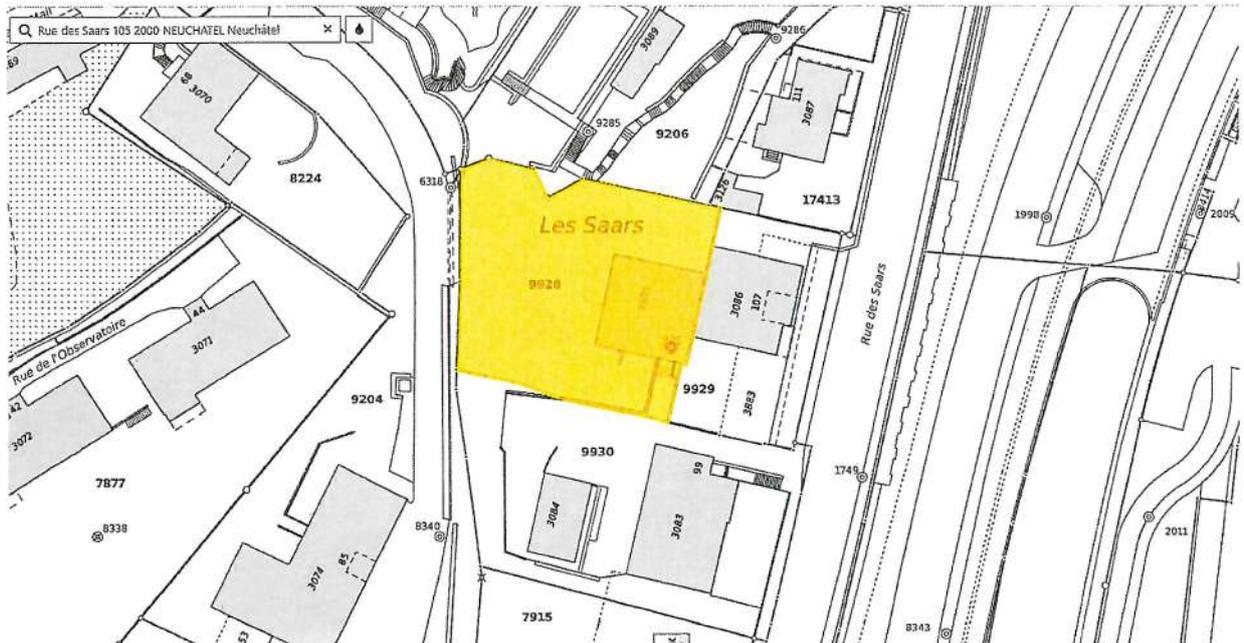
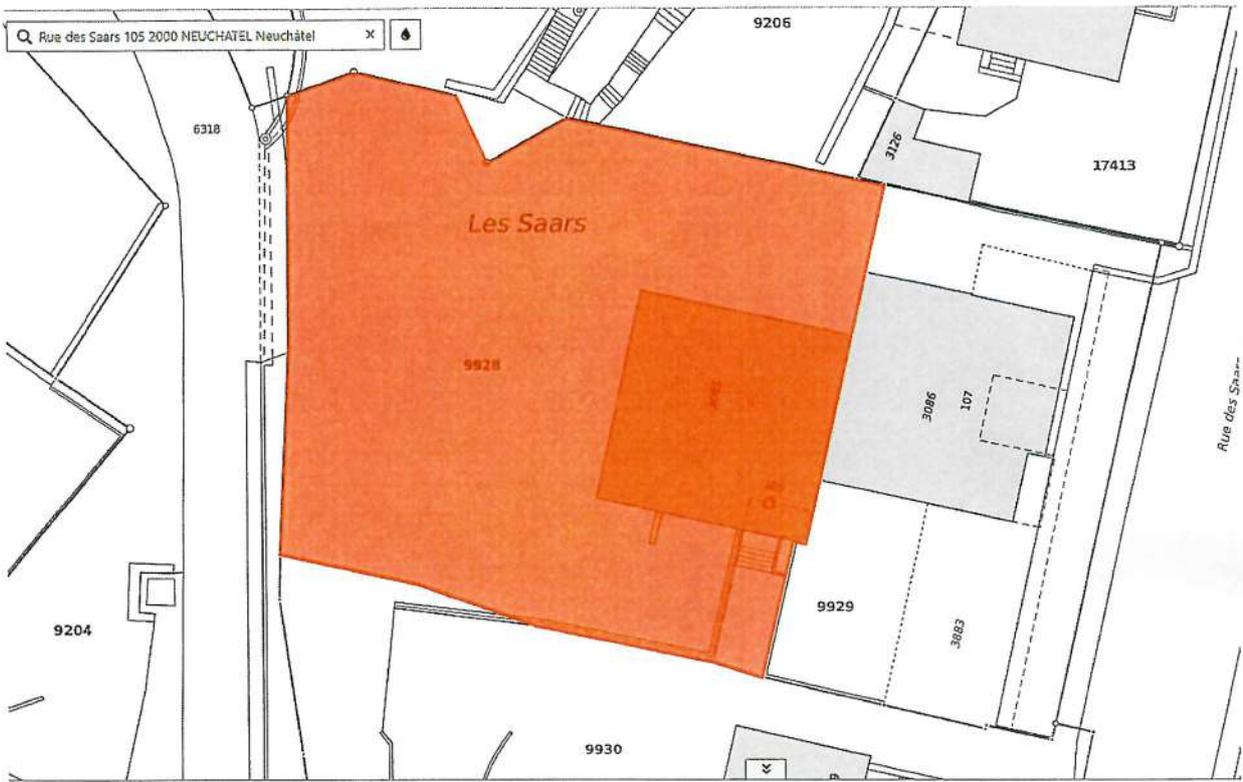
Nord-Ouest







Légende		Type	Part	Part en %
		Zone résidentielle densifiée	1000 m ²	100.1 %
		Synthèse dangers naturels: danger faible	169 m ²	16.9 %
		Synthèse dangers naturels: danger moyen	440 m ²	44.0 %
		Périmètre de protection des sites bâtis	2001 m ²	200.2 %
		Périmètre de plan directeur sectoriel en vigueur	2001 m ²	200.2 %
		Secteur indicatif de dangers - Glissements	4 m ²	0.4 %
		RACN: 2e cat. - Bâtiment typique et pittoresque	1	



RENDEMENT SUR INVESTISSEMENT			
Prix de vente		CHF	2 990 000.00
	25%	CHF	747 500.00
Notaire Mutation	1.5		
	3.3		
	4.8%	CHF	143 520.00
Fonds propres		CHF	891 020.00
Rendement net		CHF	110 200.00
Rendement sur investissement			12.37%

Reprise d'un crédit en cours possible de 1,2 mio à 1,1% durant 8 ans.

Possibilité de meubler les studios pour une augmentation de 120.- par mois par studio

Soit $11 \times 120 = 1320.-$ $1320 \times 12 = 15'840$ net d'entrée locative supplémentaire.

Possibilité de vendre une partie du terrain attenant sur lequel 111m² est constructible pour éventuellement un atelier ou local.

Possibilité de vendre l'attique de 155 m² dont 144m² habitable selon le prix du marché soit environ 900'000.- En co-propriété.

REVENUS LOCATIFS

			<u>LOYERS</u>	
			<u>BRUT</u>	
			Mensuels	
<u>4em</u>	Attique 145	Propriétaire	CHF	2 900.00
<u>3em</u>	Studio		CHF	800.00
	Studio		CHF	700.00
	Studio		CHF	800.00
	Studio		CHF	700.00
<u>2em</u>	Studio		CHF	800.00
	Studio		CHF	850.00
	Studio		CHF	800.00
	Studio		CHF	800.00
<u>1er</u>	Studio		CHF	600.00
	Studio		CHF	850.00
	Appart. 3 pièces		CHF	1 500.00
<u>Rez</u>	Caves	Buanderie		
	Revenu locatif	mensuel	CHF	12 100.00
	Annuel	12	CHF	145 200.00
	Prix de vente		CHF	2 990 000.00
	Location		CHF	145 200.00
	Charges		CHF	35 000.00
	Rendement brut			4.856%
	Revenu locatif net		CHF	110 200.00
	Rendement net			3.69%

Tous les appartements ont été rénové sauf un studio.

Les façades ont été refaites en 2017

Le chauffage est à gaz de 2017