

**AVIS DE VALEUR VENALE**

Concernant  
la propriété située à Chemin Clos de la Crausaz à Vulliens

A la requête de Monsieur Didier Tercier

réf. 2017-12-303



*Lausanne, le 21 décembre 2017*

Monsieur Didier Tercier  
Chemin Clos de la Crausaz  
1085 Vulliens

**Objet :** Avis de valeur vénale – Parcelle n°407 – Chemin Clos de la Crausaz à Vulliens

**Réf :** 2017-12-303

**À LA REQUÊTE DE :**

Monsieur Didier Tercier, ci-après dénommé « *le requérant* »,

**NOUS SOUSSIGNÉ,**

**LAMY SURVEY & APPRAISAL SA**, représentée par Monsieur Berzin, expert immobilier

**DÉCLARONS-NOUS ÊTRE RENDUS :**

▼▼▼▼ Vor der Einzahlung abzutrennen / A détacher avant le versement / Da staccare prima del versamento / ANT 572707 ▼▼▼▼  
À la date du 11 décembre 2017 à l'adresse du bien mentionné en objet, pour y procéder à une mission d'avis de valeur patrimoniale.

Là étant, nous avons procédé aux constatations, relevés des éléments objectifs (quantitatifs et qualitatifs), nécessaires à la présente mission, comme détaillés ci-après.



## I. PRÉSENTATION DE L'OBJET

### A. Description

Commune :	Vulliens
Adresse :	Chemin Clos de la Crausaz
Parcelle :	n°407
Surface de la parcelle :	4'500 m <sup>2</sup>
Année de construction :	1970
Estimation fiscale :	Fr. 535'000.--(RF 2009)
Valeur de reconstruction ECA :	
Habitation n°252 1'223m <sup>3</sup>	Fr.769'515.-- indice 113
Dépendance n°273 30m <sup>3</sup>	Fr.15'000.-- indice 113
Servitudes	voir RF
Descriptif	Villa individuelle avec garage, d'une surface habitable d'environ 180m <sup>2</sup> à 200m <sup>2</sup>

### B. Confort

Chauffage au mazout, distribution par radiateur.

### C. Etat d'entretien

▼▼▼▼ Vor der Einzahlung abzutrennen / A détacher avant le versement / Da staccare prima del versamento / ANT 572707 ▼▼▼▼

La maison est en bon état, des travaux de finition sont à prévoir dans le galetas et chauffage à installer.

### D. Travaux à prévoir (étage et combles)

Création de chambres à coucher + salles de bains,  
Installation chauffage central sous combles,  
Isolation de la toiture.



## II. AVIS DE VALEUR PATRIMONIALE

### A. Description de la méthode d'estimation

En regard de la problématique exprimée, l'avis de valeur tient compte en particulier de l'état de l'objet, de la qualité architecturale de l'objet, des matériaux et équipements choisis ainsi que l'offre et de la demande pour ce type d'appartement dans la région.

Pour ce faire, nous évaluons l'objet nous référant à deux méthodes complémentaires décrites ci-après :

- ✓ La première méthode dite « **valeur intrinsèque** » se base sur le coût de la construction, déduit d'un certain taux de vétusté de l'objet et des moins-values constatées (standards qualité, normes actuelles, contraintes liées à l'objet).
- ✓ La deuxième méthode appelée « **valeur vénale** » prend en compte les transactions immobilières récentes et les annonces publiées dans différents supports publicitaires ainsi que le niveau de l'offre pour des objets identiques dans la région concernée.

### B. Calcul de la valeur intrinsèque

Pour l'évaluation de la valeur intrinsèque, l'expertise réfère en particulier:

▼▼▼▼ Vor der Einzahlung abzutrennen / A détacher avant le versement / Da staccare prima del versamento / ANT 572707 ▼▼▼▼

- ✓ aux plans transmis,
- ✓ aux extrapolations cadastrales,
- ✓ aux coûts de la construction déduit de la vétusté,
- ✓ au coût du foncier.

Compte tenu du genre de construction et des matériaux utilisés, du confort du bâtiment, de l'état d'entretien intérieur et extérieur, la valeur intrinsèque de la construction peut être calculée comme suit :



Habitation	1'223m <sup>3</sup> x Fr.650.--/m <sup>3</sup>	Fr.794'950.—
./. vétusté, 15% (très bon entretien)		Fr.119'242.—
		Fr.675'708.—
Dépendance, cabanon jardin		Fr.15'000.—
		Fr.690'708.—
Terrain (zone agricole)	1'500m <sup>2</sup> x Fr.50.--/m <sup>2</sup>	Fr. 75'000.—
	3'000m <sup>2</sup> x Fr.50.--/m <sup>2</sup>	Fr. 150'000.—
Piscine + extérieurs (cuisine d'été)		Fr. 80'000.—
Garage (2 voitures)	36m <sup>2</sup>	Fr. 60'000.—

<b>Total de la valeur intrinsèque</b>	<b>Fr. 1'055'708.--</b>
---------------------------------------	-------------------------

### C. Calcul de valeur vénale

Ce calcul se base sur les transactions enregistrées ainsi que sur un modèle hédoniste. Il est important de signaler que ce modèle se base sur une approche historique de l'activité immobilière dans la région. Dans ce contexte et en regard d'un marché immobilier baissier et contrainte lié à la propriété partagée, cette valeur doit être considérée avec précaution. Elle s'élève à

<b>Fr. 1'150'000.--</b>
-------------------------

▼▼▼▼ Vor der Einzahlung abzutrennen / A détacher avant le versement / Da staccare prima del versamento / ANT 572707 ▼▼▼▼

A conclusion d'expert et conformément au mandat confié, la valeur actuelle du bien immobilier et considération liée à la propriété partagée par la fratrie, nous retenons comme valeur patrimoniale la valeur de :

<b>Fr. 1'100.000.--</b>
-------------------------

**Cette expertise vaut 3 mois à compter de la remise de notre avis et tient compte de la situation du mandant et de la valorisation de l'objet dans le cadre de la procédure en cours**



**Réerves d'usage :**

L'estimation de la valeur de cet objet, comme c'est d'ailleurs le cas pour tout bien immobilier, se fonde sur la pondération des différentes approches développées et examinées ainsi que d'un ensemble de paramètres et de critères positifs et négatifs, quantifiables ou pas, qui peuvent varier dans le temps et d'un expert à l'autre.

Demeurent réservées les observations et remarques évoquées dans ce rapport ainsi que tout vice caché ou information erronée ou non procurée au mandataire-expert au moment de l'expertise et lors des différents contacts établis en vue de l'estimation dudit objet immobilier.

Demeurent également réservés le contrôle du fonctionnement des appareils, installations et équipements, la présence éventuelle d'insectes xylophages et d'amiante, le respect des normes de sécurité (contrôle OIBT), le contrôle du drainage extérieur du bâtiment et de la pollution des sols, le contrôle des surfaces et la certification des volumes.

**Lausanne, 21 décembre 2017***Lamy Survey & Appraisal Expertise SA*

▼▼▼▼ Vor der Einzahlung abzutrennen / A détacher avant le versement / Da staccare prima del versamento / ANT 572707 ▼▼▼▼

*Rémy Berzin, Economiste d'entreprise / expert immobilier**Victor*