

ESTIMATION VALEUR IMMOBILIÈRE

PAR **MEA Immobilier SA**
Chemin des Dailles 1
1053 Cugy (VD)

PARCELLE **RF N°5568-490**
Commune – Parcelle

OBJET **Terrain**

ADRESSE **Rue des Rasses – Rue du Levant**
1450 Ste-Croix

VALEUR ESTIMÉE **CHF 7'500.00**

SOUS MANDAT DE **Office des poursuites**
du district du Jura-Nord Vaudois
Rue de Neuchâtel 1
1400 Yverdon-les-Bains

BUT **Déterminer la valeur de liquidation**

DATE DE VISITE **03.08.2023**

SOMMAIRE



SITUATION



AFFECTATION



ANALYSE DE VALEUR



**CONCLUSIONS ET
REMARQUES**



**ANNEXES – EXTRAITS
REGISTRES FONCIERS**

SITUATION



Situé environ à 200 mètres du centre de Sainte-Croix, la propriété bénéficie d'une situation proche des commodités.

Le réseau de transports publics dessert bien la commune de Sainte-Croix. L'axe autoroutier le plus proche se situe à Yverdon. La propriété de part sa situation bénéficie directement de ces transports publics.

La commune de Sainte-Croix compte environ 5'000 habitants. Elle bénéficie de divers petits commerces, d'infrastructures scolaires et de nombreuses sociétés locales.



Env. 5'000 habitants



Autoroute à Yverdon



Bourg à 200m



Bus à 200m

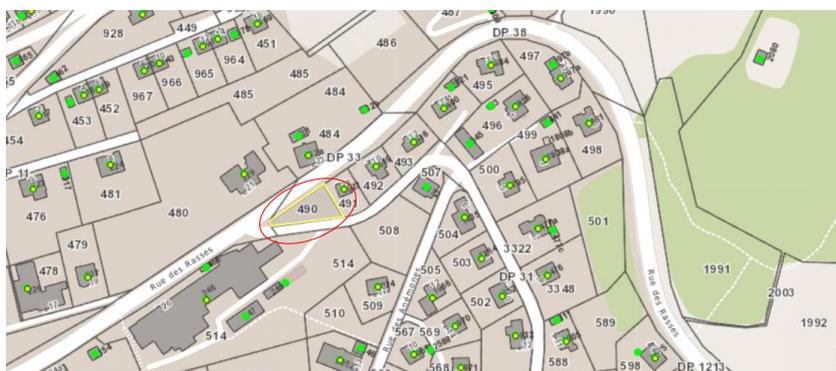
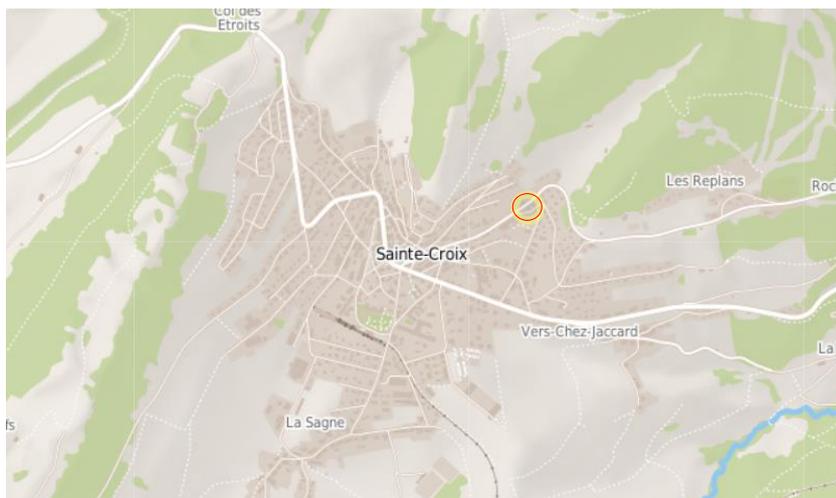


Toutes commodités à 200m



Gare Travys de Sainte-Croix à 900m

AFFECTATION



Surface	411 m²
Surface goudronnée	105 m ²
Place jardin	306 m ²

Dénomination légale

Zone réservée

Type principal

Zone réservée

Configuration parcelle

En légère pente

Cadastre des sites pollués

Au

Cadastre des dangers naturels

Etudié EFF (Effondrement)

Pour plus amples renseignements, consultez le plan de situation et le règlement communal sur la police des constructions



Commune de Sainte-Croix
Mise en place d'une zone réservée

165477

ENQUÊTE PUBLIQUE

Approuvé par la Municipalité
dans sa séance du **25.02.2019**

Soumis à l'enquête publique
du **06.03.19** au **04.04.19**

Au nom de la Municipalité

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Le Secrétaire

Le Syndic

Le Secrétaire

Adopté par le Conseil communal le **28.10.2019**

Approuvé par le Département
compétent le **14 JAN. 2020**

Le Président

Le Secrétaire

La Cheffe de département

SUPRÉANTE

Entré en vigueur le **14 JAN. 2020**

Légende

 Zone réservée selon art. 46 LATC

Règlement

Art. 1 But

La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.

Art. 2 Effets

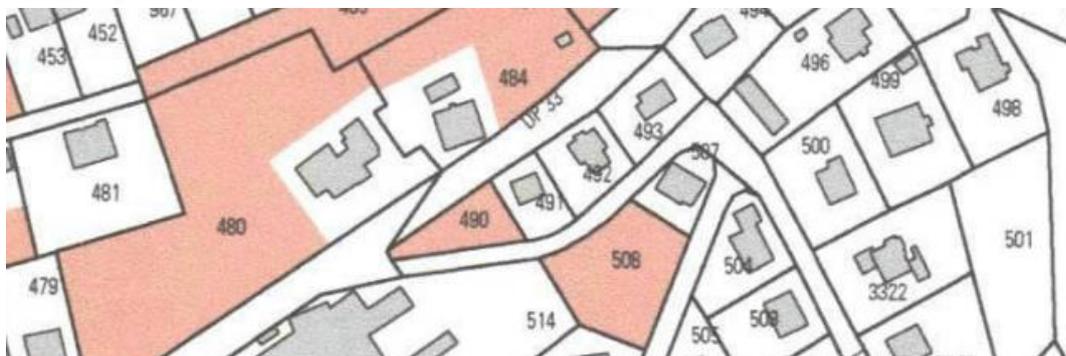
À l'intérieur de la zone réservée, toute nouvelle construction permettant la création d'un nouveau logement est strictement interdite. Les bâtiments existants peuvent être entretenus selon l'art. 80 LATC.

Art. 3 Degré de sensibilité au bruit

Les degrés de sensibilité au bruit attribués aux zones selon les plans d'affectation en vigueur au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) restent applicables.

Art. 4 Approbation, durée et abrogation

La zone réservée est approuvée par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.



Données cadastrales : Etabli sur la base des données cadastrales du 19.02.2019 fournies par BR PLUS INGENIEURS SA, 1401 Yverdon-les-Bains.

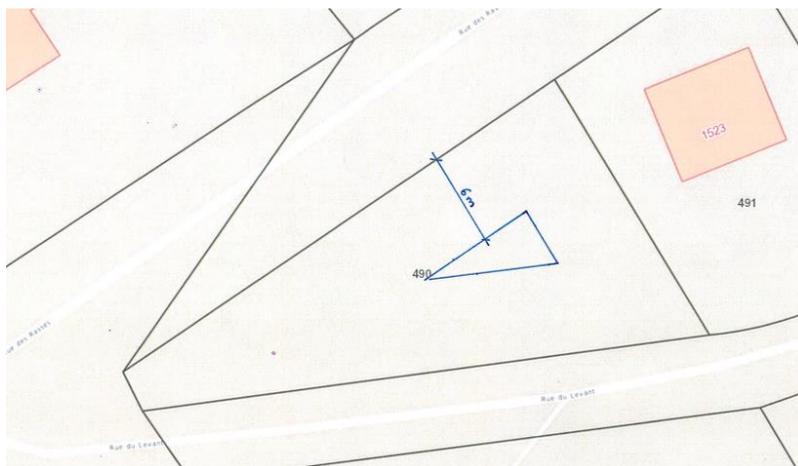
Signature :

Eduardo Rodrigues
Ingénieur géomètre breveté / SIA

PHOTOS



Possibilité de construction en respectant les distances aux limites (environ 15 m²)



La parcelle est actuellement inconstructible de part sa situation en zone réservée. Hormis cette situation temporaire, il est constaté qu'au respect des règles de distance aux limites la parcelle restera inconstructible pour du logement.

Elle peut être estimée à un montant entre CHF 5.00 et CHF 10.00 le m² (environ CHF 5'000.00).

Le prix de la parcelle peut aussi être analysé sous l'angle du rendement. Dans ce postulat il a été envisagé de louer les places de stationnement à CHF 30.00/mois (8 places de stationnement).

VALEUR DE RENDEMENT

REVENUS BRUT

Type	nombre	Loyers net/annuel
Stationnement	8	2 880
Total revenus brut selon état locatif		2 880

CHARGES

	Pourcentage	Charges/an
Charges d'entretien et d'exploitation (surface herbe et lignes)	30%	864
Total revenus net annuel		2 016

TAUX D'ACTUALISATION

Taux de base	Répartition	Taux intérêt	Taux
Fonds étrangers 1er rang	50.00%	4.00%	2.00%
Fonds propres	50.00%	5.00%	2.50%
			4.50%
Suppléments			
Charges d'entretien et d'exploitation	864		4.88%
Frais de gérance	500		2.83%
Risque sur loyer/vacant	720		4.07%
			11.78%
Taux brut			16.28%
VALEUR DE RENDEMENT ARRETEE			10 000

La valeur retenue dans l'estimation de ce bien, est basée sur une moyenne des deux valeurs qui, au final, représente la valeur de liquidation.

CHF 7'500.00



CONCLUSIONS ET REMARQUES



Sommaire

Le but de ce document est d'estimer la valeur de marché du bien immobilier. Il a été établi sur la base de documents remis par le mandant, conformément au contrat de mandat. Certains quantitatifs sont à considérer avec prudence, car ils ont été estimés, à défaut de données chiffrées précises.

Il est émis toutes réserves sur les éléments non visibles lors de la visite.

L'expertise est basée sur les renseignements et documents remis par le Mandant et/ou le Propriétaire à l'Expert. Ils sont censés être corrects et complets, et correspondre à l'objet de l'expertise à la date de son établissement. L'Expert exclut toute responsabilité à leur propos.

L'estimation de l'Expert n'est valable qu'à la date de l'expertise. Toute modification ultérieure d'une ou plusieurs données, en particulier la fluctuation du marché, un changement des taux hypothécaires de référence, l'état locatif ou l'entrée en vigueur de nouvelles directives ou règlements législatifs, pourra avoir une incidence sur la valeur estimée qui devra être réactualisée en conséquence.

Les informations sur lesquelles l'Expert peut se baser, fournies par des tiers, des fonctionnaires de départements d'Etat, des communes, des régions, ou tout autre organisme consulté, sont réputées fiables et n'engagent pas la responsabilité de l'Expert.

L'Expert émet des réserves en ce qui concerne les éléments tels que le radon, l'amiante ou la pollution du site. En effet, dans le cadre de l'établissement de cette expertise, aucune recherche et examen n'ont été effectués à ce titre.

MEA Immobilier SA

07.08.2023



IMMEUBLE

Extrait du registre foncier Bien-fonds Sainte-Croix / 490

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5568 Sainte-Croix	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	490	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 13837 34564 21	
Surface	411 m ² , numérique	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	9	
Désignation de la situation	Rue des Rasses	
Couverture du sol	Place-jardin, 411 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	8'000.00	RG92

Propriété

Propriété individuelle
Penula Giuseppe 16.05.1964 03.04.2012 006-2012/877/0 Donation

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucun(e)

Servitudes

18.09.1929 006-74876 (D) Zone/quartier : Interdiction de bâtir ID.006-1998/003019
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/491

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Servitude, Zone/quartier : Sur les parties teintées en jaune du croquis ci-joint.

Interdiction de bâtir,
ID.006-1998/003019

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

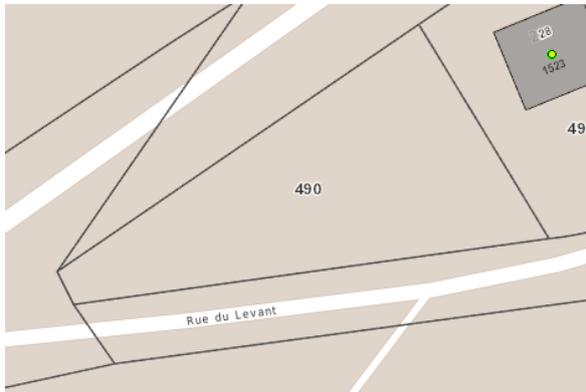
Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

SERVITUDE

RF 74876 ID 1998-3018
3018

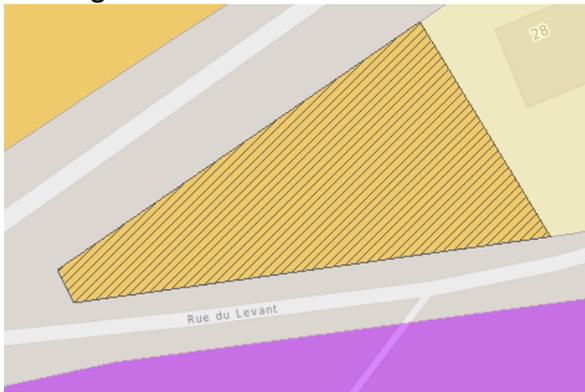
Grand livre Parcelles	Plan Feuilles	Désignations	Surfaces		Estimation fiscale
			Aras	m ²	
<u>A.</u>		<p>The plan shows three parcels: 490 (top), 491 (bottom left), and 484 (bottom right). A yellow shaded area represents a servitude connecting parcel 490 to parcel 484. The plan also shows 'Chemin du Levant' and 'Rue des Rasses'.</p>			

Mensuration cadastrale



Parcelle 491

Aménagement



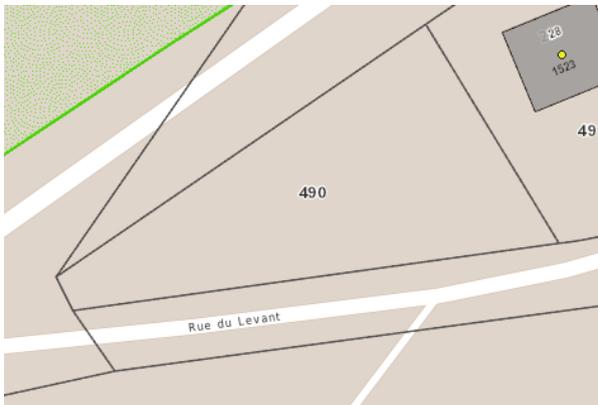
Zone d'habitation de moyenne densité > Zone réservée

Altimétrie



Altitude 1095m

Patrimoine



Non classé