

ESTIMATION VALEUR IMMOBILIÈRE

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

PARCELLE **RF N°5568-491**
Commune – Parcelle

OBJET **Villa**

TYPE DE PROPRIÉTÉ **Individuelle**

ADRESSE **Rue des Rasses 28**
1450 Ste-Croix

VALEUR ESTIMÉE **CHF 350'000.00**

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



IMMEUBLE



LOGEMENT – LOT PPE



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

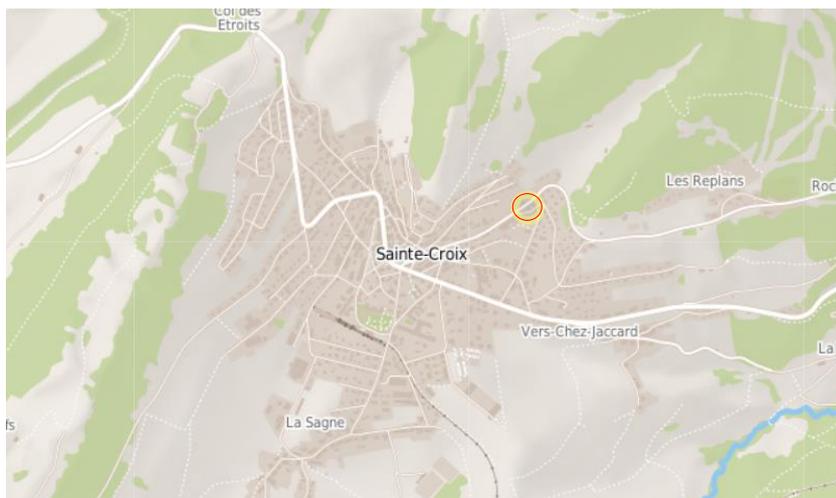


Toutes commodités à 200m



Gare Travys de Sainte-Croix à 900m

AFFECTATION



Surface	347 m²
Bâtiment	52 m ²
Place jardin	295 m ²

Dénomination légale
Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT

Type principal
Zone d'habitation de faible densité (villas)

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

CONSTRUCTION	
Année construction	1939 (selon ECA)
Rénovation	Isolation périphérique et sous toiture (année inconnue) Fenêtres en PVC et stores avec manivelles (année inconnue)

GROS ŒUVRE



Façade et séparation d'étages
Murs extérieurs avec isolation périphérique
Séparations d'étage en plancher bois
Au rez-inférieur isolation de qlq cm au sol en dessous d'un faux plancher

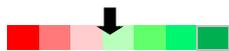


Toiture
Tuile avec larmier et virevent blindé en cuivre



Isolation
L'ouvrage est isolé en façades et en sous-toiture. Ces éléments ont été isolé avec une légère couche. Il est fort probable que les valeurs d'isolation ne soient pas celles des nouvelles constructions.

TECHNIQUES



Production de chaleur
Chaudière à Gaz de 12.5 kw installée en 1999



Diffusion de chaleur
Chauffage par radiateurs avec vannes thermostatiques



Electricité
Installation conventionnelle de visu, aucun fils cotons constatés sur les fils visibles



Sanitaire
Les appareils sont relativement vétustes dans les salles d'eau

PHOTOS



Evénement

Rénovation Les aménagements intérieurs n'ont pas été rénové depuis de nombreuses années. On peut considérer que l'entretien général est bon.

Typologie

Les croquis ne sont pas à l'échelle

Rez-de-chaussée inf.

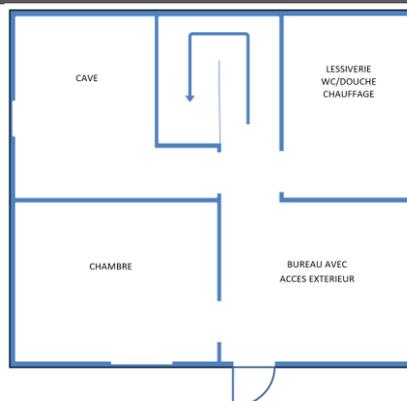
env. 40 m²

1 bureau avec accès extérieur

1 chambre

1 cave

1 local technique



Rez-de-chaussée

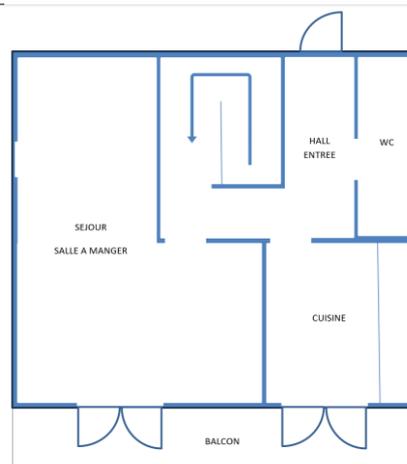
Env. 40m²

1 hall d'entrée avec entrée principale

1 WC séparé

1 cuisine avec accès au balcon

1 séjour avec accès au balcon



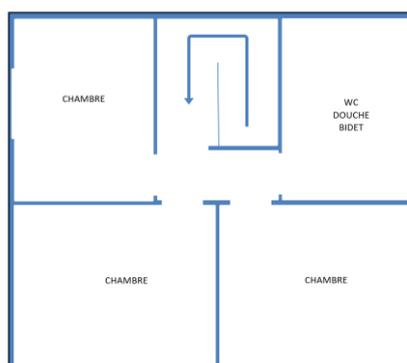
1^{er} étage

Env. 40m²

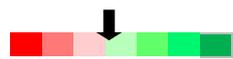
1 hall d'entrée avec accès au galetas

1 WC / Douche / Bidet

3 Chambres



TECHNIQUES



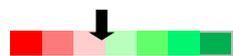
Plâtrerie/peinture

Cloison en dur, avec revêtements en lambris, crépis et carrelage pour les salles d'eau.



Menuiserie

Finition conventionnelles



Cuisine

Agencée avec lave-vaisselle, four, frigo et vitro cérame



Revêtement de sol

Moquette pour le rez-inférieur et les escaliers

Carrelage pour les halls et salles d'eau

Parquet lames bois massif pour le séjour et les chambres



Fenêtres et portes

Fenêtres avec cadre en PVC et vitrage isolant

Porte au rez-inf. en bois

Porte d'entrée au rez-de-chaussée en aluminium



Assombrissement

Stores en aluminium avec lagnière en tissu pour toutes les fenêtres

PHOTOS

REZ INFERIEUR



Bureau



Chambre



Hall accès étage



Salle d'eau



Accès cave



Cave

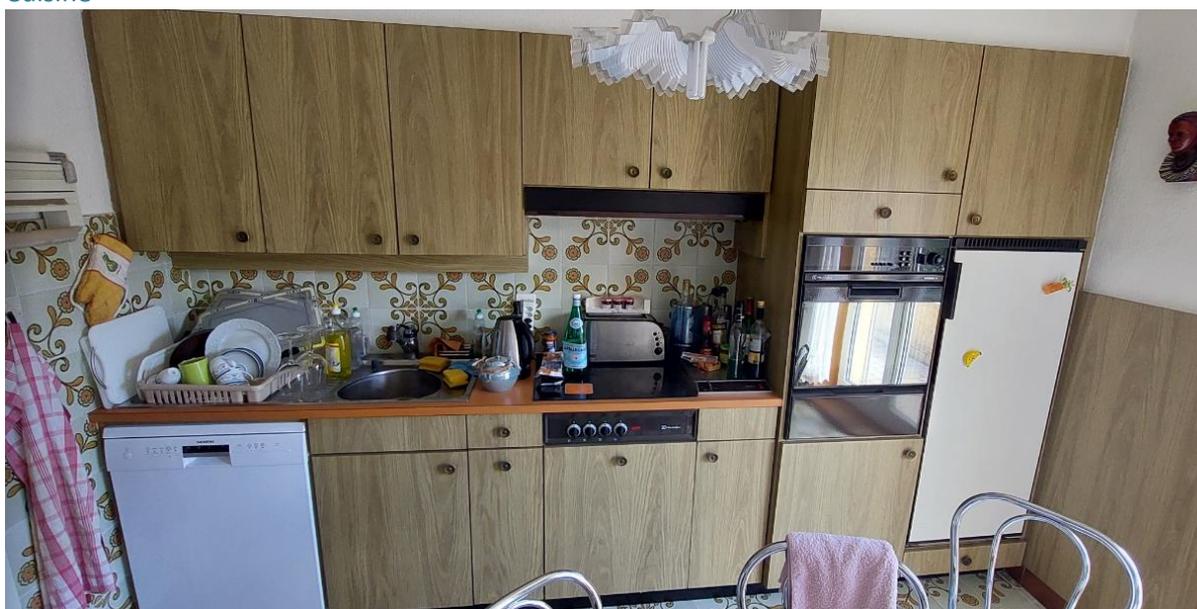
REZ-DE-CHAUSSÉE



Hall d'entrée



Cuisine



Agencement de cuisine



Séjour



Séjour

1^{er} ETAGE



Hall



Salle de bain



Chambre 1



Chambre 2



Chambre 3



VALEUR SUBSTENTIELLE

BATIMENT

Coût de construction	Volume/m ³	Prix/m ³	Montant
Bâtiments	434	950	412 300
	Surface/m ²	Prix/m ²	
Aménagements extérieurs	295	80	23 600
Frais secondaires		8%	34 872
Valeur "BATIMENT" à neuf			470 772

DEVALORISATION

Vétusté					-87 180
	Age estimé	Pond.	Total	Age économique	
Gros œuvre 1 Structure porteuse, façades, cloisons, maçonnerie...	40	1	40	20	
Gros œuvre 2 Fenêtres, portes extérieures, portes, vitres, toiture...	20	2	40	Durée de vie 100	
Aménagements Revêtements sol et parois, crépis, armoires murales...	20	3	60	Dévalorisation	
Installations Installations électriques, de chauffage, de climatisation...	15	4	60	20%	
Valeur "DEVALORISATION"					-87 180

TERRAIN

Critère d'appréciation	Note	Pondération	Total
A Situation	4	1	4
B Affectation	3	1	3
C Situation de l'habitation	4	1	4
D Transports / Services	5	1	5
E Situation du marché	4	1	4
Résultat de la classification		5	20
Valeur "TERRAIN"		33% de la valeur BATIMENT à neuf	156 900

VALEUR SUBSTENTIELLE FINALE

540 500

Remarques : La valeur substantielle est calculée à titre d'information, elle n'est pas prise en compte dans la valeur retenue.

VALEUR COMPARATIVE

OBJETS A COMPARER

	Volume	Terrain	Remarques
Maison individuelle	434 m3	347 m2	Moyen/Vétuste

DONNEES STATISTIQUES

	Volume	Terrain	
--	--------	---------	--

Source: site bcv.ch - Wüest Partner.

Maison individuelle
Prix d'une maison individuelle de référence (âge : 5 ans, standard d'aménagement : usuel, micro situation : moyenne, terrain : 600 m2, volume: 850 m3 SIA 116).

827 000.00 850 m3 600 m2

439 428.97

Travaux de remise en état pour valeur comparative objective

-100 000.00

Correction suite élévation des taux

-5%

Selon une reprise proportionnelle des données, valeur estimée à

322 457.53

Source: LookMove

Maison individuelle
Prix d'une maison individuelle de référence (âge : 20 ans, standard d'aménagement : usuel, micro-situation : moyenne).

540 000.00 480 m3 533 m2

690 744.70

Travaux de remise en état pour valeur comparative objective

-100 000.00

Correction objet surévalué sur annonce (affiché depuis longtemps)

-10%

Selon une reprise proportionnelle des données, valeur estimée à

531 670.23

Source: Comparis

Maison individuelle
Prix d'une maison individuelle de référence (âge : 20 ans, standard d'aménagement : usuel, micro-situation : moyenne).

645 000.00 910 m3 1 070 m2

325 421.41

Travaux de remise en état pour valeur comparative objective

-10 000.00

Correction objet surévalué sur annonce (affiché depuis longtemps)

-5%

Selon une reprise proportionnelle des données, valeur estimée à

299 650.34

MOYENNE CONSOLIDEE

SOUS-TOTAL

384 593

VALEUR COMPARATIVE ARRONDIE

380 000

Remarques :

La valeur mentionnée ci-dessous est la valeur auquel cet objet être vendu dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'estimation, étant donné que le bien est proposé sur le 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.

La valeur retenue dans l'estimation de ce bien est basée sur la valeur comparative et est ramenée à la valeur de liquidation.

CHF 350'000.00



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 / 491

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	491	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 87457 34283 87	
Surface	347 m ² , numérique	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	9	
Désignation de la situation	Rue des Rasses 28	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 52 m ² Place-jardin, 295 m ²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 1523, 52 m ²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	160'000.00	RG94

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 (C) Zone/quartier : Interdiction de bâtir ID.006-1998/003019 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/490

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 44846

ID 1998-3018
3018

Grand livre Parcelles	Plan Feuilles	Désignations	Surfaces		Estimation fiscale
			Ares	m ²	
<u>A.</u>					

Division assurance

Rue Galilée 15
Case postale 545
1401 Yverdon-les-Bains
www.eca-vaud.ch



Commune **124 Sainte-Croix**
Bâtiment **1523**
Référence 100676238-0/3

Monsieur
Giuseppe Penula
Rue des Rasses 28
1450 Ste-Croix

Habitation

Emplacement: Ste-Croix, Rue des Rasses 28

Année construction: 1939

Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Sous-sol : cave, chauffage, buanderie	51	2.5	128	80'000.00
Rez : logement	51	3	153	165'170.45
1er étage : logement y/c toiture	51	3	153	159'954.55
Total:			434	405'125.00

Description par activité**Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	405'125.00
Total:	100.00	405'125.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin Valeur (Fr)
10'000.00

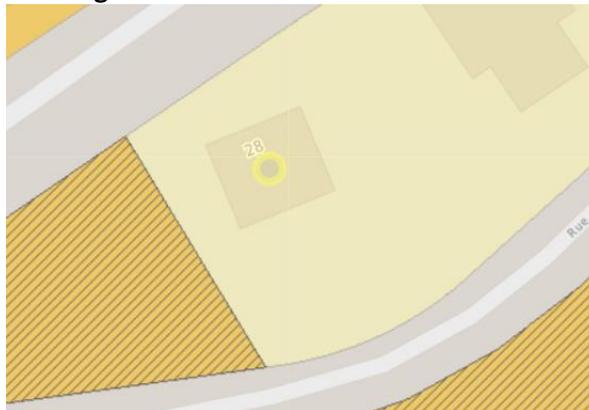
Année/indice 2019 / 125
Date d'effet 12.07.19
Date d'édition 06.01.20

Mensuration cadastrale



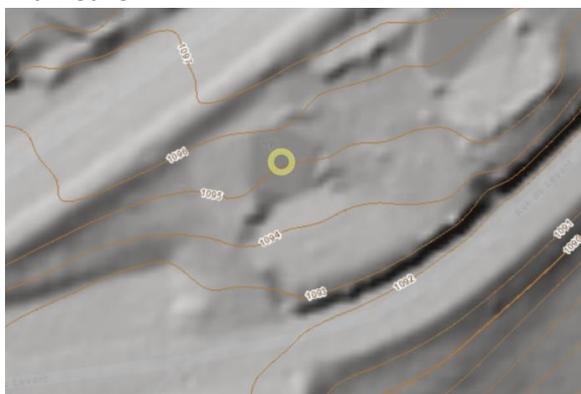
Parcelle 491

Aménagement



Zone faible densité

Altimétrie



Altitude 1095m

Patrimoine



Non classé