

ESTIMATION VALEUR IMMOBILIÈRE

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

PARCELLE **RF N°5568-507**
Commune – Parcelle

OBJET **Garages-Box**

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

VALEUR ESTIMÉE **CHF 110'000.00**

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



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

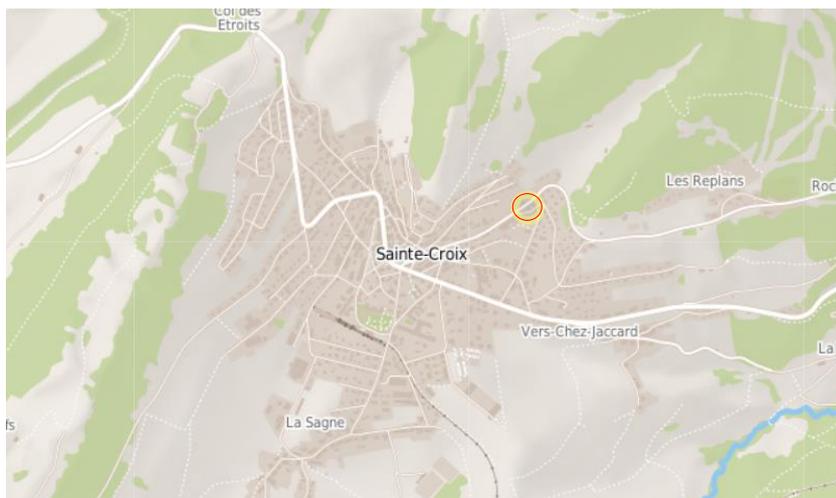


Toutes commodités à 200m



Gare Travys de Sainte-Croix à 900m

AFFECTATION



Surface	337 m²
Bâtiment(s)	99 m ²
Place jardin	238 m ²

Dénomination légale
Zone d'habitation de moyenne densité

Type principal
Zones d'habitation

Configuration parcelle
En pente

Cadastre des sites pollués
Au

Cadastre des dangers naturels
Etudié EFF (Effondrement) et LTO (Laves torrentielles)

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

PHOTOS



VALEUR SUBSTENTIELLE

BATIMENT

Coût de construction	Volume/m ³	Prix/m ³	Montant
Bâtiments	434	790	342 860
	Surface/m ²	Prix/m ²	
Aménagements extérieurs	295	120	35 400
Frais secondaires		8%	30 261
Valeur "BATIMENT" à neuf			408 521

DEVALORISATION

Vétusté	Age estimé	Pond.	Total	Age économique
Gros œuvre 1 Structure porteuse, façades, cloisons, maçonnerie...	40	1	40	33
Gros œuvre 2 Fenêtres, portes extérieures, portes, vitres, toiture...	30	2	60	Durée de vie 100
Aménagements Revêtements sol et parois, crépis, armoires murales...	0	0	0	Dévalorisation
Installations Installations électriques, de chauffage, de climatisation...	0	0	0	33%
Valeur "DEVALORISATION"				-126 087

ETAT LOCATIF

Objet	Type d'objet	Loyer net	Loyer brut
		11 760.00	11 760.00
		980.00	980.00
0001	Garage / Box	120.00	120.00
0002	Garage / Box	120.00	120.00
0003	Garage / Box	110.00	110.00
0004	Garage / Box	170.00	170.00
0005	Garage / Box	130.00	130.00
0006	Garage / Box	110.00	110.00
0007	Garage / Box	110.00	110.00
0008	Garage / Box	110.00	110.00

VALEUR DE RENDEMENT

REVENUS BRUT

Type	nombre	Loyers net/annuel
Stationnement	8	11 760
Total revenus brut selon état locatif		11 760

CHARGES

	Pourcentage	Charges/an
Charges d'entretien et d'exploitation (surface herbe et lignes)	10%	1 176
Total revenus net annuel		10 584

TAUX D'ACTUALISATION

Taux de base	Répartition	Taux intérêt	Taux	
Fonds étrangers 1er rang	60.00%	4.00%	2.40%	
Fonds propres	40.00%	8.00%	3.20%	
			5.60%	
Suppléments				
Charges d'entretien et d'exploitation	1 176		0.86%	
Frais de gérance	500		0.36%	
Rénovation cyclique	35% du CFC 2	Cycle 35 ans	1 400	1.02%
Risque sur loyer/vacant	1 000		0.73%	
			2.97%	
Taux brut			8.57%	

VALEUR DE RENDEMENT ARRETEE

130 000

La valeur retenue dans l'estimation de ce bien est basée sur la valeur de rendement.

CHF 110'000.00

Attention, il n'est pas tenu compte de la mention de précarité !!!



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 régies, 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

04.08.2023



IMMEUBLE

Extrait du registre foncier Bien-fonds Sainte-Croix / 507

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	507
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 40734 52183 58
Surface	337 m ² , numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	9
Désignation de la situation	Chemin des Anémones Rue du Levant
Couverture du sol	Bâtiment(s), 99 m ² Place-jardin, 238 m ²
Bâtiments/Constructions	Garage, N° d'assurance: 2172, 99 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	125'000.00 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)

14.12.1963 006-83875 # Précarité de construction ID.006-2001/002259

Servitudes

29.06.1951 006-75092 (C) Canalisation(s) et conduites quelconques ID.006-1998/002698
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/502
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/503
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/504
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/505
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/508
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/509
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/510
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/511
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/528
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/561
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/562
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/563
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/564
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/565
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/566
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/567
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/568
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/569
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/570
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/572
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/573
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/574
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/575
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/918
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/922
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/994
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/995
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/996
en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3854
29.06.1951 006-75092 (D) Canalisation(s) et conduites quelconques ID.006-1998/002698
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/502
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/503
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/504
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/505
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/508
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/509
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/510

à charge de B-F Sainte-Croix 5568/511
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/528
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/561
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/562
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/563
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/564
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/565
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/566
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/567
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/568
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/569
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/570
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/572
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/573
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/574
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/575
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/918
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/922
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/994
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/995
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/996
à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3854

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, Canalisation(s) et conduites quelconques, ID.006-1998/002698

Chaque parcelle a le droit de faire passer sur les biens-fonds voisins, toutes canalisations d'eau, d'égouts, de gaz et toutes conduites aériennes ou souterraines d'électricité ou de téléphone. Ces canalisations et conduites ne devront pas gêner les bâtiments en construction ou à construire sur les propriétés asservies. En cas de nécessité, elles seront déplacées aux frais des bénéficiaires. Tous frais de remise en état seront supportés par le bénéficiaire du droit.

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

MENTION DE PRECARITE

Réquisition pour le registre foncier

Communes SAINTE-CROIX			Date de l'inscription 14 DEC. 1963		N° du journal 83875			
			Date de l'acte		N° de la minute			
Grand livre Articles ou parcelles	Plan		N° de subdi- vision	Designations	Assurance incendie	Surfaces		Estimation fiscale
	Feuilles	Numéros				Ares	m²	
Droits à inscrire: 1° Mention de précarité de construction Convention avec mention au registre foncier								
13. - Entre <u>LA COMMUNE DE SAINTE-CROIX</u> représenté par son Syndic, Alix JACCARD et son secrétaire municipal, André MAULAZ, tous deux domiciliés à Sainte-Croix sous réserve des ratifications légales, d'une part, et Mr. <u>Ami Alfred MERMOD-Bernard</u> , fils de Fernand Ami et de Eva née Rod, originaire de Ste-Croix, domicilié à Ste-Croix, rue du Levant 21, bobineur en électricité. d'autre part, il est convenu ce qui suit: 1° Monsieur <u>Ami Alfred MERMOD</u> susnommé, reconnaît que l'immeuble ci-après désigné, dont il est propriétaire, est soumis à une restriction au droit de bâtir résultant: *) des dispositions des articles 126 et suivants de la loi du 5 septembre 1933 sur les routes et de l'article 28 de la loi du 5 février 1941 sur la police des constructions. *) du plan d'alignement approuvé par le Conseil d'Etat le								
Désignation cadastrale de l'immeuble:								
Commune de <u>SAINTE-CROIX</u>								
7	507			rue du Levant/Ste-Croix Place jardin No. 76'382 mention A.F.			3	38
2° L'Administration autorise cependant le propriétaire du dit immeuble à construire à bien- plaie les ouvrages plus bas mentionnés, cette autorisation étant soumise aux restrictions suivantes: a) En cas d'élargissement de la route ou pour une cause que la Commune de Ste-Croix jugerait opportune et moyennant un avertissement de <u>s i x</u> ----- mois, le contractant s'engage à démolir à ses frais les ouvrages objet de cette convention. A aucun moment, les susdits ouvrages ne pourront faire l'objet d'une réclamation quelconque ou indemnité vis-à-vis de l'Administration qui peut ainsi, en tout temps, en exiger l'enlèvement, sans indemnité. *) Biffer ce qui ne convient pas.								

ROCHAT, LAUSANNE-CITE 12.01 - 700

b) Le propriétaire et permissionnaire s'engage expressément, pour lui et ses successeurs, à donner connaissance de ce bien-plaire à tout futur acquéreur de l'immeuble.

c) Les frais résultant du présent acte (mention et radiation de dite mention au registre foncier comprises) sont à la charge du propriétaire et permissionnaire. Ce dernier paiera, en outre, à la Commune de Sainte-Croix une finance fixe de: Fr. 65.- pour l'autorisation de la construction et l'établissement de la convention, timbre compris.

d) **Désignation de l'ouvrage ou de la construction autorisé à bien-plaire:**

Construction d'un garage privé

e) **Conditions spéciales:**

Les parties désirant faire constater cet état de fait par les registres publics requièrent du Conservateur du registre foncier la mention à ce registre de la dérogation à la restriction de droit public cantonal constatée ci-dessus.

Fait à Sainte-Croix, le 4 octobre 1963

Au nom de la Municipalité:

Le Syndic:

Le Secrétaire:

Le propriétaire
et permissionnaire:

A. Jaccard
A. Jaccard

Ch. Miroud

Vu et approuvé par le Département des travaux publics.

Lausanne, le - 7 OCT 1963



Le chef du Département
des travaux publics:

M. H. Reuvsin

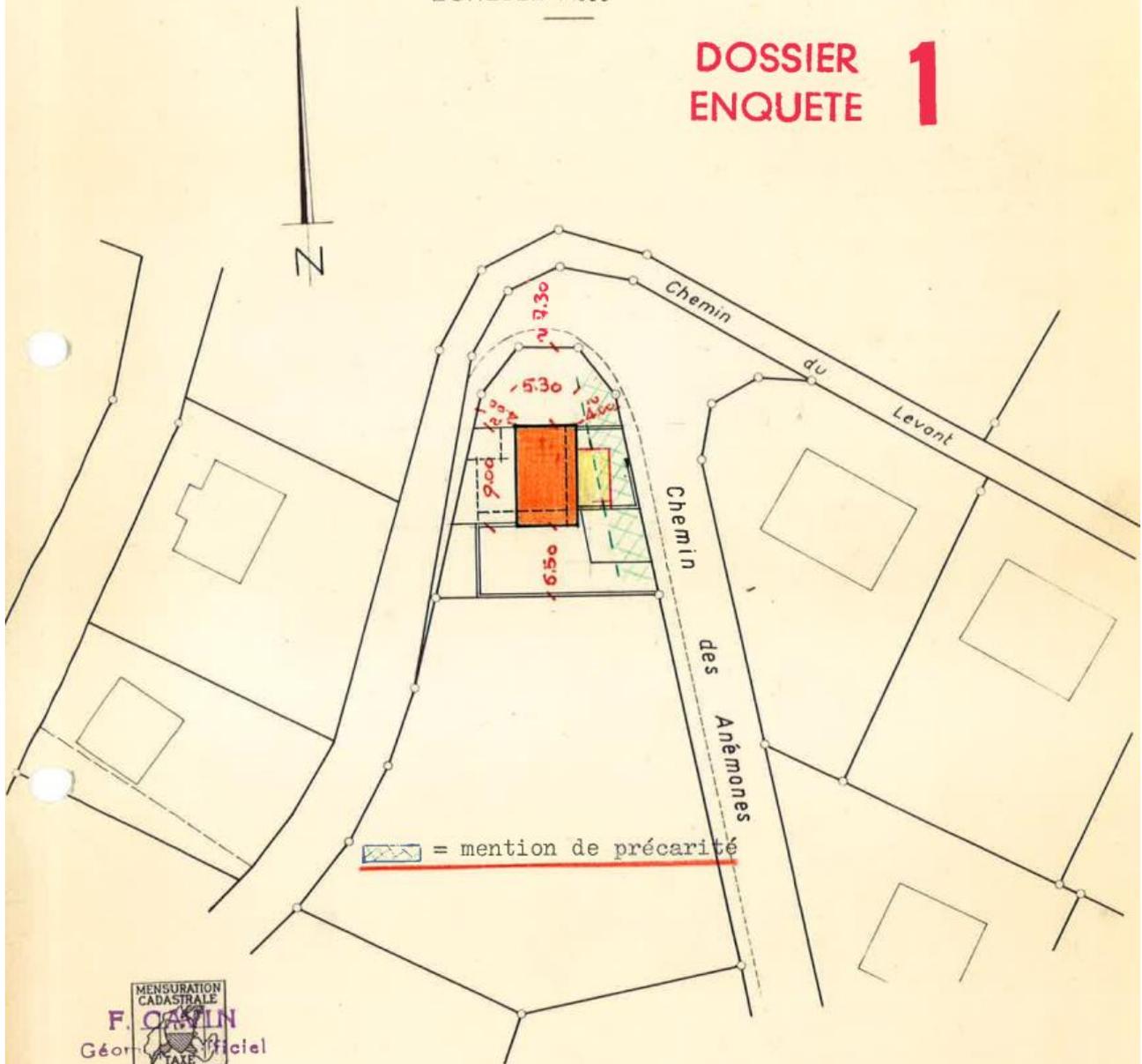
COMMUNE DE Ste - CROIX 14 DEC. 1963

PLAN FOLIO 4

PROPRIÉTÉ DE MERMOD Ami, DELORME Edith, MERMOD Felix et Julien

ÉCHELLE 1:500

DOSSIER
ENQUETE 1



MENSURATION
CADASTRALE
F. CASLIN
Géomètre officiel
TAXE
D'UTILISATION
fr. 5.-

Coordonnées militaires:

Y - 186.280

X - 529.075

PLAN
DRESSÉ POUR ENQUÊTE

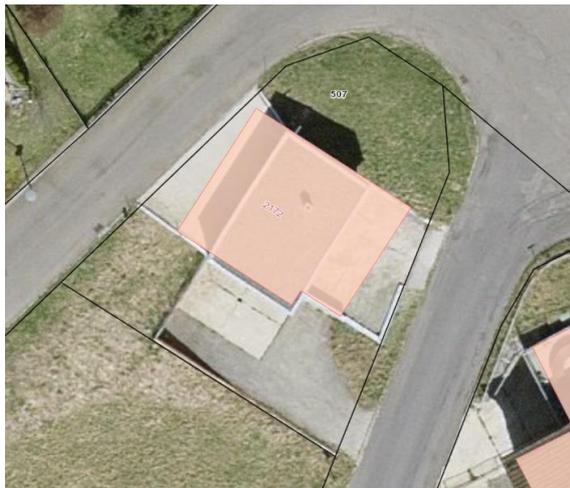
Pully, le 27 mars 1963

F. Caslin

Repieterie de St-Laurent, Lausanne

P. N. 373.60

Mensuration cadastrale



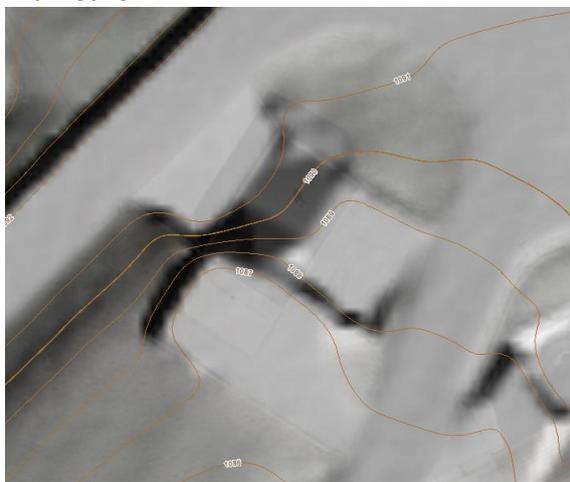
Parcelle 507

Aménagement



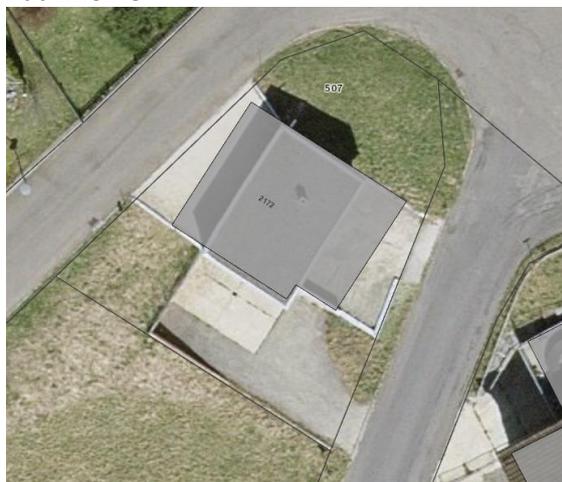
Zone d'habitation de moyenne densité

Altimétrie



Altitude
1091m au point haut
1086m au point bas

Patrimoine



Non classé