

ESTIMATION VALEUR IMMOBILIÈRE

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

PARCELLE **RF N°518**

OBJET **Maison individuelle, 6,5 pièces**

TYPE DE PROPRIÉTÉ **Maison individuelle**

ADRESSE **Chemin du Fouetteley 4b**
1453 Bullet

VALEUR ESTIMÉE **CHF 580'000.00**

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**

SOMMAIRE



SITUATION



AFFECTATION



MAISON



LOGEMENT – LOT PPE



ANALYSE DE VALEUR



**CONCLUSIONS ET
REMARQUES**



**ANNEXES – EXTRAITS
REGISTRES FONCIERS**

SITUATION



Situé sur les hauteurs du lac de Neuchâtel, cette maison individuelle se situe sur la commune de Bullet, à proximité de Sainte-Croix. Celle-ci bénéficie d'une situation très attractive dans un environnement des plus calmes.

Le réseau de transports publics qui dessert le quartier est le service de bus relie Sainte-Croix toutes les 30 minutes. L'axe autoroutier le plus proche se situe à Yverdon (20 minutes en voiture).

La commune de Bullet compte environ 700 habitants. Elle bénéficie d'une épicerie à proximité, d'une infrastructure scolaire cycle 1 et 2 ainsi que de nombreuses sociétés locales.



Env. 700 habitants



Autoroute à Yverdon (20 min)



Petit village



Ligne de bus Travys n° 615,



Epicerie



Gare Travys de Sainte-Croix

AFFECTATION



*Parcelle 518

Surface 1203 m²

Habitation 110 m²

Place - Jardin 1093 m²

Dénomination légale
Zone d'habitation de très faible densité

Type principal
Zone d'habitation de très faible densité

Configuration parcelle
A plat sur la surface de construction

Cadastre des sites pollués
Au

Cadastre des dangers naturels
Effondrement, périmètre étudié

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

MAISON

Numéro Bâtiment 648

Construction

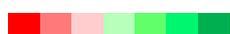
2002

GROS ŒUVRE



Façade et séparation d'étages

Structure périphérique du rez-inférieur en béton armé. Depuis le rez-supérieur la construction est en structure bois. Séparations d'étage en structure bois



Toiture

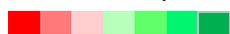
A pans à tuiles mécanique



Isolation

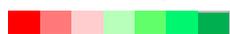
Isolation périphérique derrière les lames bois de façade

TECHNIQUES



Production de chaleur

Au mazout de 2002, 22Kw avec 2 citernes de 2'000 litres chacune



Diffusion de chaleur

Radiateurs



Electricité

Conventionnel



Sanitaire

Conventionnel

Attention, de nombreux travaux de petite à moyenne importance sont à terminer.

Un listing et une estimation de coût a été faite ci-après.

PHOTOS



Accès porte d'entrée principale à finir





Sous sol	2 chambres, cave, chaufferie/buanderie, local mazout
Rez-de-chaussée	Séjour/cuisine ouverte, chambre, douche/WC
1 ^{er} étage	4 chambres et salle de bains/WC
Surface du lot	environ 150 m2

TECHNIQUES



Plâtrerie/peinture
Murs en crépis et lames bois



Menuiserie
Conventionnelle



Cuisine
Four, plaques, hotte, frigo et lave vaisselle (marque MIELE)



Revêtements de sol
Parquet stratifié et carrelage dans salles d'eau et à la cuisine



Fenêtres et portes
Cadre bois avec vitrage isolant

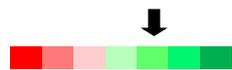
Assombrissement
Aucun assombrissement de structure, actuellement ce sont des rideaux



Machine à laver/sécher le linge
Buanderie dans local technique de la chaufferie

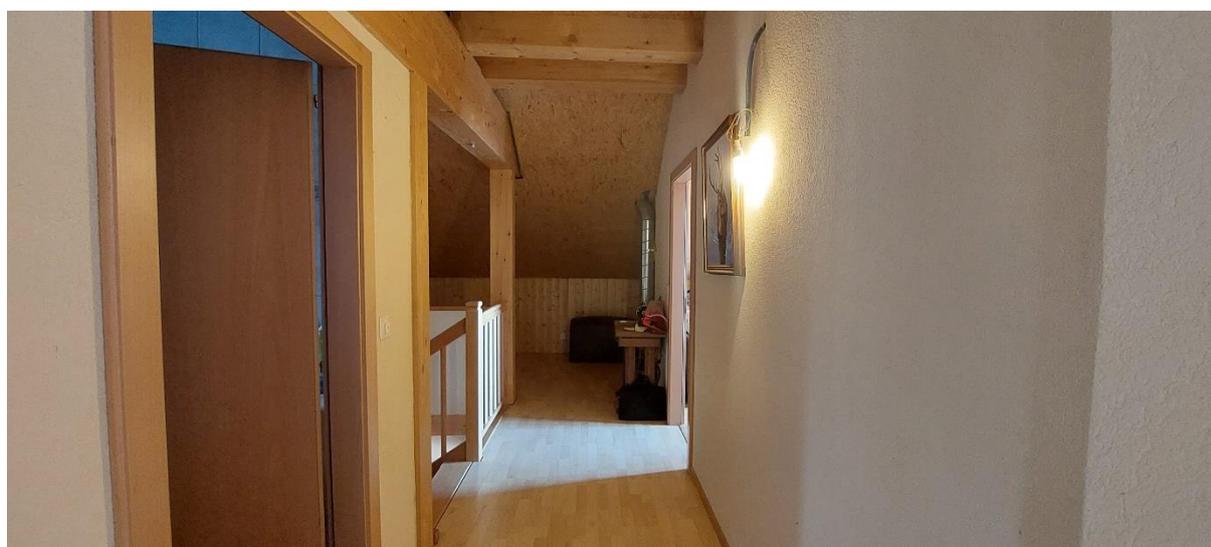
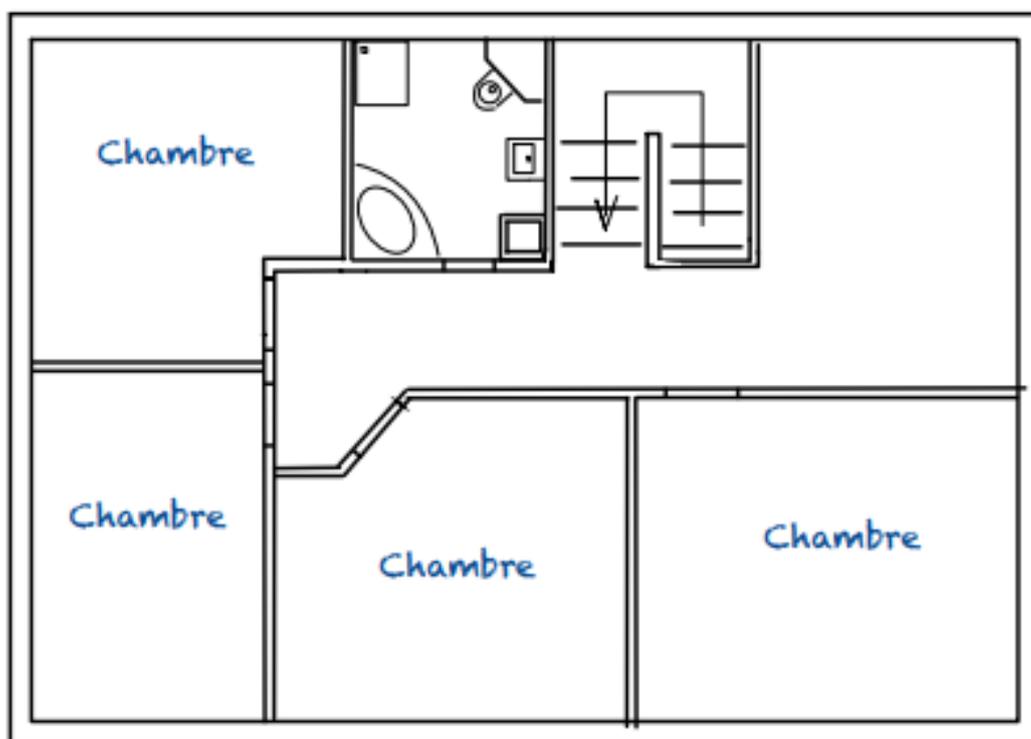


Cheminée au salon



Dévidoir à linge sale

1ER ÉTAGE

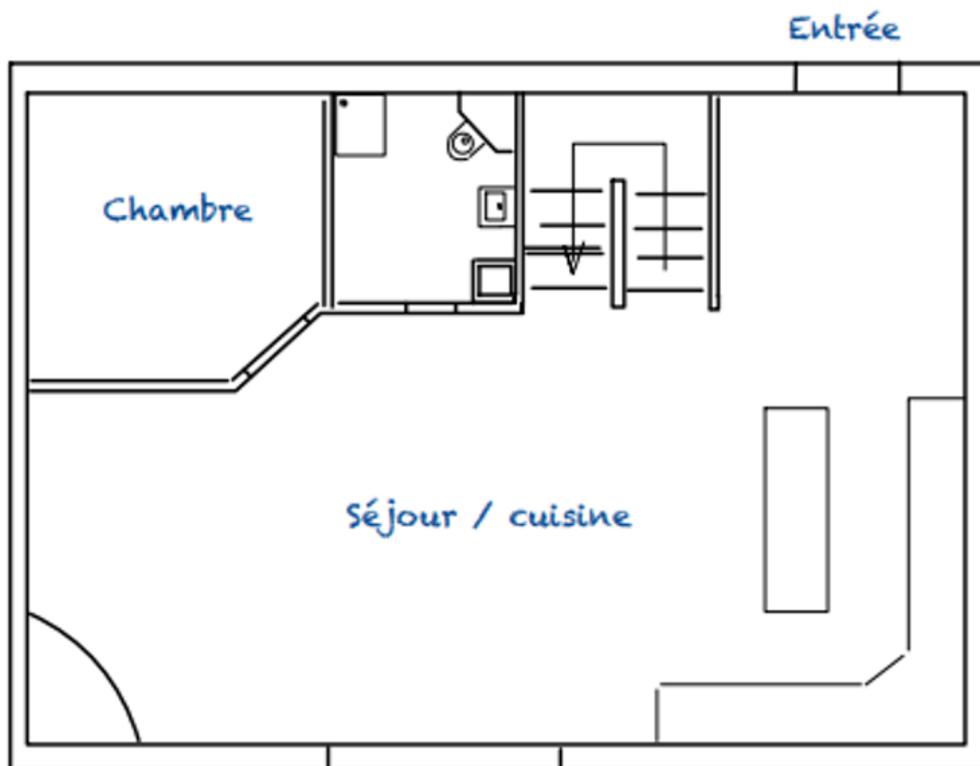








REZ-DE-CHAUSSÉE









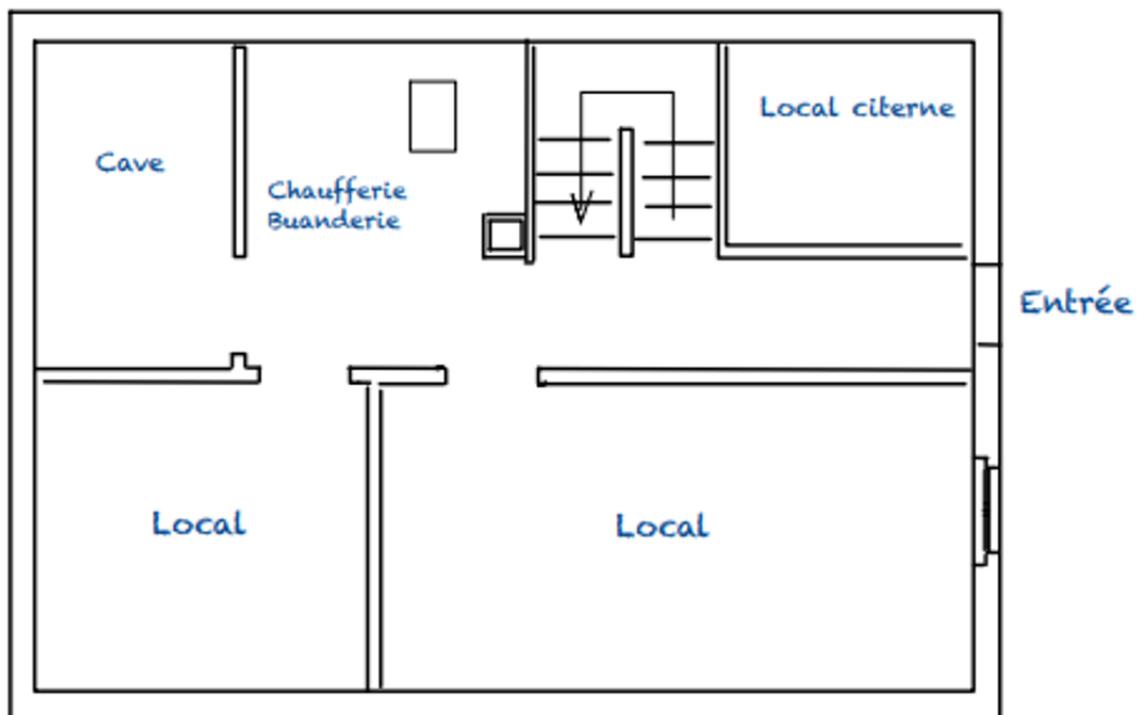
Chambre fermée du rez-de-chaussée

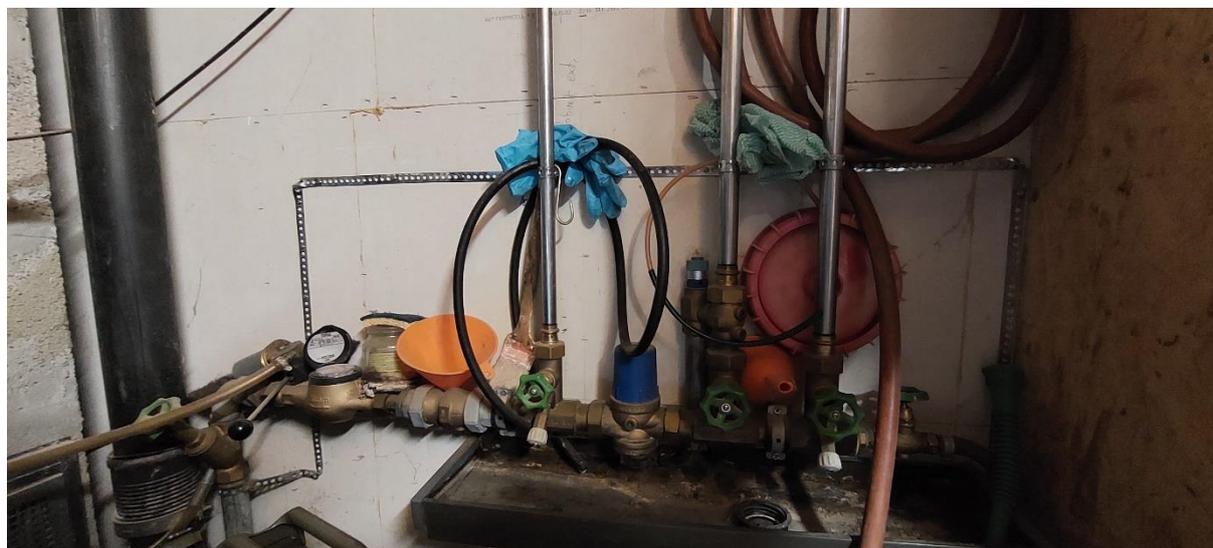


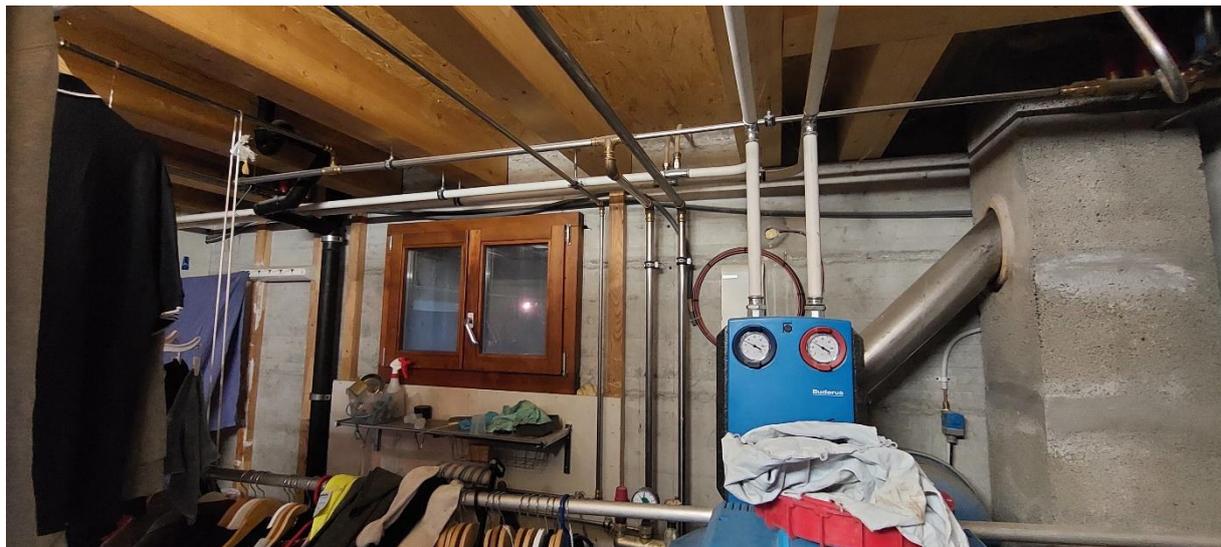


Entrée à droite

SOUS-SOL / REZ INFÉRIEUR













Estimation des travaux à effectuer

MENUISERIE

CHF 15'000.00

- Parquet salon/cuisine, à compléter, poncer et vitrifier
- Ponçage escaliers et vitrification
- Tablier baignoire 1^{er} étage
- Seuils et plinthes techniques au rez-supérieur
- Finition isolation et faux plafond des pièces
- Hotte de ventilation cuisine
- Vitre porte accès sous-sol / rez-inférieur
- 3 cadres de portes et portes à fournir et installer

PEINTRE

CHF 9'000.00

- Plafonds chambres 1^{er} étage
- Tablier baignoire
- Hotte de ventilation cuisine
- Ponçage / peinture et finition de tous les murs
- Interstice faux murs en pierre du séjour

SANITAIRE

CHF 5'000.00

- Fourniture et installation de 2 cabines de douche
- Réparation chasse d'eau WC

CHAUFFAGE

CHF 3'000.00

- Isolation des tuyauteries
- Raccordement aux citernes à mazout

ELECTRICITE

CHF 10'000.00

- Contrôle OIBT
- Fixation alimentations diverses
- Raccordement des luminaires
- Installation prises et interrupteurs au sous-sol
- Lumière extérieur
- Contrôle des installations et corrections

AMENAGEMENT EXTERIEUR

CHF 35'000.00

- Gazon
- Installation fourniture et aménagement d'une terrasse
- Aménagement place de parc
- Accès porte entrée principale (escaliers et sol)

SOUS TOTAL

CHF 77'000.00

DIVERS ET IMPREVUS

CHF 8'000.00

TOTAL

CHF 85'000.00



Raccordement entre mur et sous-toiture à terminer



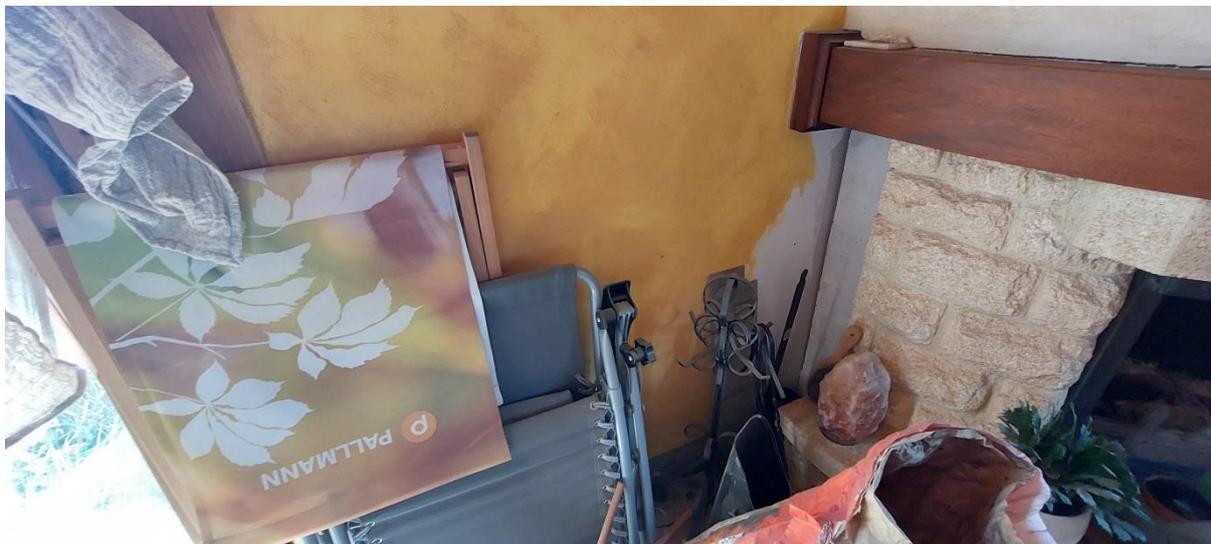
Raccordement électrique et plafond



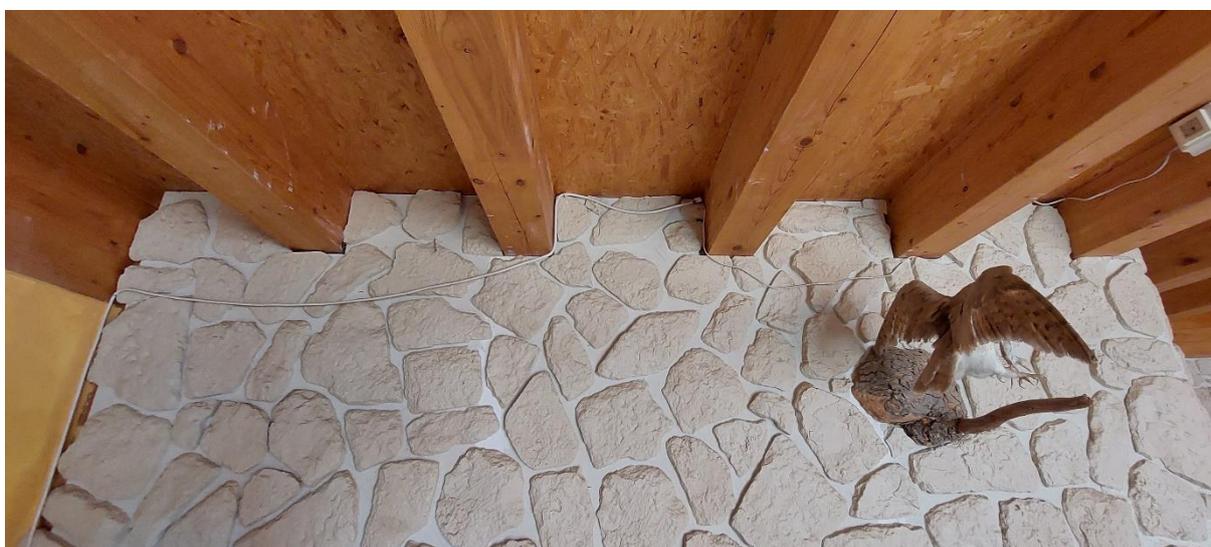
Plafond



Travaux de peinture au plafond



Travaux de peinture à terminer



Joints entre les pierres décoratives à terminer



Finition de menuiserie au rez-de-chaussée



Sol à réparer et compléter à la salle à manger



Plafond à terminer au rez-de-chaussée



Hotte à terminer au rez-de-chaussée



Finition de menuiserie



Tablier baignoire et cabine de douche



Raccordement électrique et plafond à la salle de bain du rez-de-chaussée



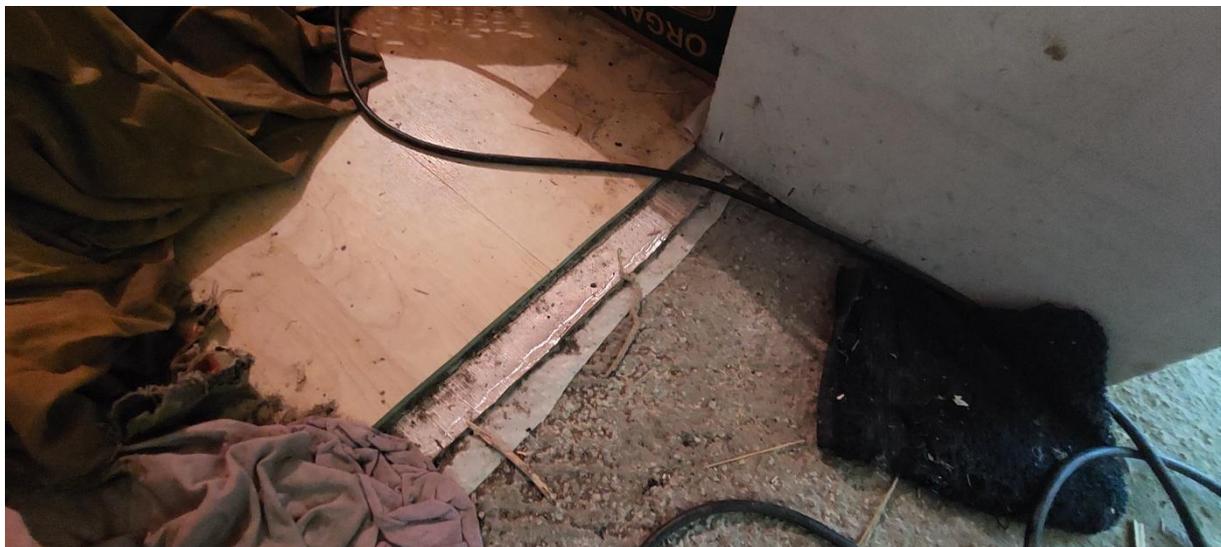
Salle de bain de rez-de-chaussée



Vitre de la porte cassée au rez-inférieur



Isolation tuyauterie



Sol à finir au rez-inférieur



Trois cadres de porte et portes à installer



Plâtrerie/peinture et installation cadre de porte à finir au sous-sol



Aménagement extérieur (accès porte entrée, goudron places de parc, terrasse)



ANALYSE DE VALEUR



VALEUR SUBSTENTIELLE

BATIMENT

Coût de construction valeur à neuf	Volume/m ³	Prix/m ³	Montant
Bâtiments (habitation)	940	650	611 000
	Surface/m ²	Prix/m ²	
Aménagements extérieurs	1 093	100	109 300
Frais secondaires		8%	57 624
Valeur "BATIMENT" à neuf			777 924

DEVALORISATION

Vétusté				-97 755
	Age estimé	Pond.	Total	Age économique
Gros œuvre 1	15	1	15	10
Structure porteuse, façades, cloisons, maçonnerie...				
Gros œuvre 2	15	2	30	Durée de vie
Fenêtres, portes extérieures, portes, vitres, toiture...				
Aménagements	10	3	30	Dévalorisation
Revêtements sol et parois, crépis, armoires murales...				
Installations	5	4	20	14%
Installations électriques, de chauffage, de climatisation...				
Travaux imminents	<i>néant</i>			0
Valeur "DEVALORISATION"				-97 755

TERRAIN

Critère d'appréciation	Note	Pondération	Total
A Situation	3	1	3
B Affectation	3	1	3
C Situation de l'habitation	3	1	3
D Transports / Services	2	1	2
E Situation du marché	3	1	3
Résultat de la classification		5	14

Valeur "TERRAIN" **21% de la valeur BATIMENT à neuf** **165 000**

VALEUR SUBSTENTIELLE BATIMENTS **845 200**

Remarques : La valeur substantielle est calculée à titre d'information, elle n'est pas prise en compte dans la valeur retenue. En l'absence d'une valeur ECA et d'un registre foncier à jour, le volume a été calculé de manière approximative.

VALEUR COMPARATIVE

OBJETS A COMPARER

	m2 habitable	Remarques
Maison individuelle	Env. 150 m2	Etat moyen

OBJETS COMPARABLES SUR LE MARCHÉ

Type	Prix de vente	m ² habitable	Correction*	Remarques
Bullet	699 000	125		Bon état
Ste- Croix	690 000	145		Moyen
Ste Croix	1 100 000	220		Neuf
Mauborget	1 050 000	230		Etat moyen

* La "Correction" est par exemple un montant de modification du prix de vente.

Valeur moyenne selon les objets comparables sur le marché	CHF 829 667	pour 163 m2 de moyenne
Correction entre les valeurs du marché annoncée et la valeur sur critère de comparaison		-10%
Valeur comparative arrêtée à		685 745
Travaux de rénovation selon liste établie		-85 000

VALEUR COMPARATIVE ARRONDIE

600 000

Valeur de liquidation arrêtée à

CHF 580'000.00



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 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

20.05.2022



Extrait du registre foncier Bien-fonds Bullet / 518

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5552 Bullet
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	518
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 15908 37445 94
Surface	1'203 m ² , numérisé
Mutation	07.04.2003 006-2003/848/0 Cadastration
Autre(s) plan(s):	
No plan:	16
Désignation de la situation	Aux Rasses
Couverture du sol	Bâtiment(s), 110 m ² Place-jardin, 1'093 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 648, 110 m ²
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuille de dépendance	
Estimation fiscale	375'000.00 2003 (02.04.2004)

Propriété

Propriété individuelle	
Porchet Patrick 18.02.1967, Chemin du Fouetteley 4b, 1453 Bullet	25.09.2000 006-2000/2024/0 Achat 20.01.2016 006-2016/510/0 Cession

Mentions

09.10.2000 006-2000/2196/0	(C) Restriction du droit d'aliéner LPP ID.006-2000/005893 en faveur de Retraites Populaires Fondation de prévoyance, Lausanne (IDE: CHE-373.465.862)
----------------------------	---

Servitudes

27.04.1961 006-79543	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.006-1999/003676 en faveur de B-F Bullet 5552/630
27.03.1963 006-82894	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.006-1998/004310 à charge de B-F Bullet 5552/516
27.03.1963 006-82894	(CD) Canalisation(s) et conduites quelconques ID.006-1998/004311 CD B-F Bullet 5552/512 CD B-F Bullet 5552/513 CD B-F Bullet 5552/514 CD B-F Bullet 5552/516 CD B-F Bullet 5552/517 CD B-F Bullet 5552/519 CD B-F Bullet 5552/526 CD B-F Bullet 5552/597 CD B-F Bullet 5552/598 CD B-F Bullet 5552/599 CD B-F Bullet 5552/1800 CD B-F Bullet 5552/1801 CD B-F Bullet 5552/1802 CD B-F Bullet 5552/1803 CD B-F Bullet 5552/1804 CD B-F Bullet 5552/1805 CD B-F Bullet 5552/1806 CD B-F Bullet 5552/1807

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

26.11.2021 006-2021/13756/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2022/000381
-----------------------------	---

Exercices des droits

Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, ID.006-1998/004310 Cette servitude s'exerce conformément au tracé figuré en jaune sur le croquis ci-annexé. Les frais de construction et d'entretien du dit passage seront supportés par les usagers au prorata des longueurs effectivement utilisées.

Servitude, Canalisation(s) et conduites quelconques, ID.006-1998/004311 Chaque propriétaire dominant est autorisé à faire passer, à ses frais, sur les autres biens fonds, toutes conduites et canalisations quelconques, telles que: conduites d'eau, de gaz, d'électricité ou de téléphone et canalisations d'égouts. Ces conduites et canalisations ne devront pas gêner la construction des bâtiments sur les parcelles grevées. Elles seront, cas échéant déplacées au frais du propriétaire dominant. Tous frais de remise en état lors de la construction des conduites et canalisations ou leur entretien seront supportés par le propriétaire ou les propriétaires faisant effectuer les travaux.

Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, ID.006-1999/003676 La propriétaire des fonds dominants a le droit de créer un passage empierré dès le chemin public, sur une largeur de 3 m. tout le long de la limite Sud du fonds servant. Elle peut aussi utiliser ce passage sans création d'un chemin. Les frais d'établissement du chemin seront supportés par la propriétaire des fonds dominants.
Modification:
La servitude de passage à pied et pour tous véhicules s'exercera dans la prolongation de la servitude actuelle, mais sur une largeur de 4 m. tout le long de la limite Sud-Est de l'article 588 No. 18/1.

Mention, Restriction du droit d'aliéner LPP, ID.006-2000/005893 Exercice non précisé.

Droits de gage immobilier

25.09.2000 006-2000/2025/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 450'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.006-2000/005007, Droit de gage individuel
Porteur Patria Société suisse d'assurances sur la vie, Bâle

01.07.2003 006-2003/1728/0

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:	Non 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

Division assurance

Rue Galilée 15
Case postale 185
1401 Yverdon-les-Bains
www.eca-vaud.ch



Commune **108 Bullet**
Bâtiment **648**
Référence 100978001-0/3

Monsieur
Patrick Porchet
Ch. du Fouetteley 4B
1453 Bullet

OFFICE DES POURSUITES
DU JURA-NORD VAUDOIS
21 AVR. 2022
YVERDON-LES-BAINS

Habitation

Emplacement: Bullet, Ch. du Fouetteley 4 B

Année construction: 2002

Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Sous-sol : 2 chambres, cave, chaufferie et buanderie	108	3	324	162'000.00
Rez : logement	108	2.7	292	227'760.00
1er étage y.c toiture et combles : 4 chambres et salle de bains	108	3	324	243'000.00
Total:			940	632'760.00

Description par activité**Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	632'760.00
Total:	100.00	632'760.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin Valeur (Fr)

30'000.00

Année/indice 2022 / 125

Date d'effet 12.07.19

Date d'édition 20.04.22