


POULY RENOVATIONS ET SERVICES Sàrl



Daniel Pouly économiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

 026/673 00 93

 079/253 80 79

 contact@immoprs.ch

www.immoprs.ch

Propriété de Messieurs Mauron
Rue des Savoies 16
1585 Salavaux

ESTIMATION DE L'APPARTEMENT DE 4.5 PIECES EN PPE

Avenches, le 28 février 2024

Situation générale

Objet	Appartement de 4.5 pièces de 88 m2 de 190/1000 de part PPE
Adresse	Rue des Savoies 16
Localisation	1585 Salavaux

Terrain

Parcelle no	10030
Surface	1815 m2
Zone	1606 m2 en zone centrale 15 LAT, zone village B 211 m2 en zone forestière 18 LAT, aire forestière

Années de construction

2017

Description générale

Salavaux se situe dans le canton de Vaud, dans le district de la Broye-Vully, dans la commune de Vully-les-Lacs qui compte environ 3200 habitants. L'immeuble se situe à la sortie du village de Salavaux en direction de Villars-le-Grand, à une altitude de 450 mètres, le taux d'imposition de la commune est de 67%. Depuis l'appartement on a la vue sur les Alpes Bernoises et la plaine de la Broye. Le quartier est assez calme, mis à part la route de Villars-le-Grand, l'immeuble est proche de toutes commodités.

Structure générale

L'immeuble est posé sur un radier en béton, les murs périphériques du sous-sol sont en béton, les murs intérieurs en briques ciment, en dessus il y a une dalle en béton, pour monter à l'étage il y a un escalier en béton et un ascenseur.

L'appartement de l'étage est séparé par des dalles en béton, les murs sont en briques terre cuite.

Pour monter à l'étage il y a un escalier en béton et un ascenseur.

Au comble il y a une charpente en bois recouverte de tuiles en terre cuite.

Isolation et vitrage

L'immeuble est isolé avec une isolation périphérique de 16 cm

Les vitrages sont des doubles vitrages de 2017, soit encore de bons vitrages

Equipement, technique et chauffage

La chaleur est produite par une pompe à chaleur avec sonde géothermique

Description intérieure des pièces et locaux

Sous-sol :

- 1 cave privative de 8 m²
- 1 local vélo commun
- 1 buanderie commune
- 1 local technique commun

Rez-de-chaussée :

- 2 places de parc extérieur

1er étage, appartement de 4.5 pièces :

- 1 hall d'entrée
- 1 cuisine ouverte sur le séjour
- 1 séjour ouvert sur la cuisine
- 1 chambre parentale avec douche, WC et lavabo
- 2 chambres
- 1 salle de bain avec baignoire, WC et lavabo

Photos



Vue de l'immeuble



Hall d'entrée



Cuisine



Coin à manger ouvert sur la cuisine et le séjour



Séjour ouvert sur le coin à manger et cuisine



Balcon accessible depuis le séjour et la cuisine



Chambre parentale avec petite salle de bain



Petite salle de bain de la chambre parentale avec douche, WC et lavabo



2^{ème} chambre



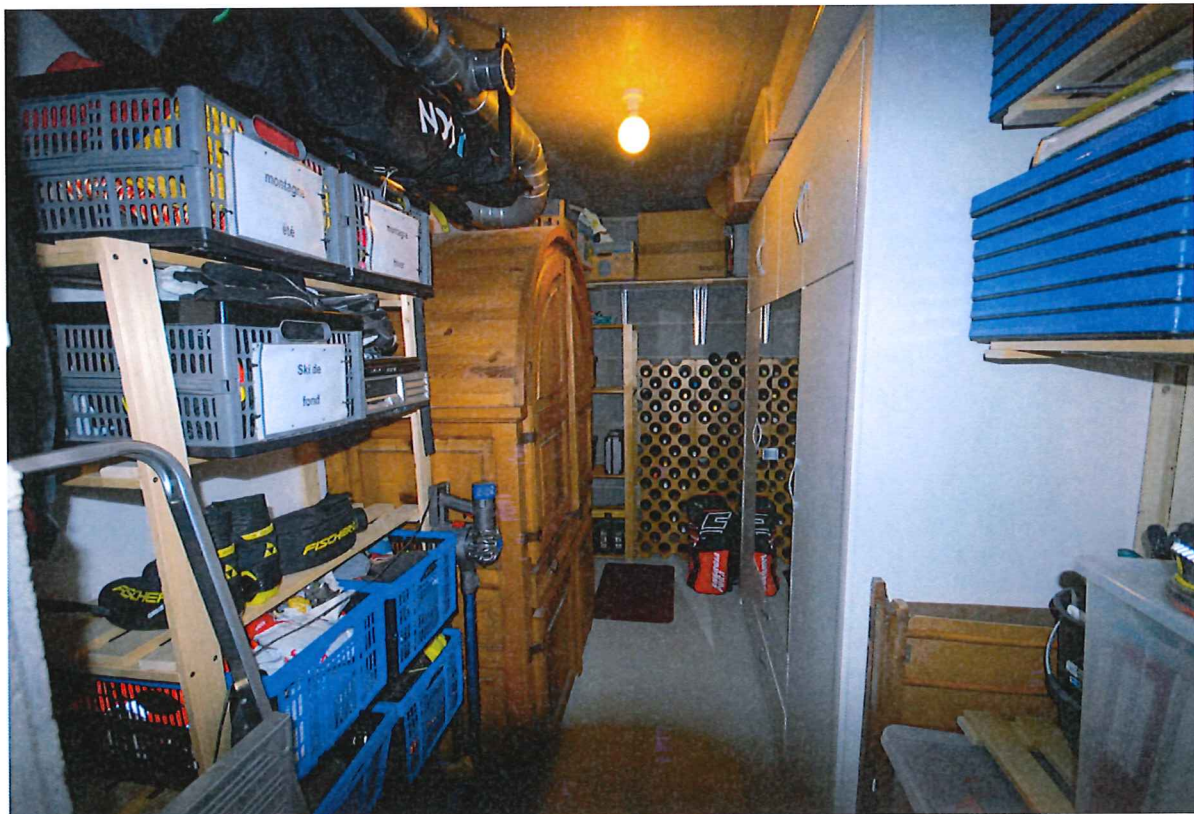
3^{ème} chambre



Salle de bain avec baignoire, WC, lavabo



Cage d'escalier avec ascenseur



Cave privative au sous-sol



Local vélo commun



Buanderie commune



Local technique commun

Valeur réelle de l'appartement (également appelée valeur intrinsèque)

No ECA	Genre de construction	volume m3	Valeur à neuf		Moins-value		Valeur actuelle
			fr/m3	Frs	%	Frs	Frs
6509	1er étage appartement	211,65	1 300,00	275 145,00	7	19 260,15	255 884,85
	Balcon	24,36	650,00	15 834,00	7	1 108,38	14 725,62
	Rez, cave, chauffage, commun	132,24	650,00	85 956,00	7	6 016,92	79 939,08
	part PPE 190/1000 de 696 m3			-		-	-
				-		-	-
	Total	368,25		376 935,00		26 385,45	350 549,55

Valeur réelle du terrain

No parcelle	Désignation	surface	Prix	Valeur actuelle
		m2	Frs/m2	Frs
10030	Parcelle en zone centrale, 190/1000 de 1815 m2	344,85	550,00	189 667,50
	Part PPE des aménagements extérieur 190/1000 de Frs 200'000,00			38 000,00
				227 667,50
				578 217,05

Valeur réelle, soit la valeur à neuf du bien, diminuée d'un pourcentage de vétusté et augmentée de la valeur du terrain

Conclusion

En conclusion je peux dire que l'immeuble se situe à la sortie du village de Salavaux en direction d'Avenches dans un quartier calme, proche de toutes commodités. L'appartement jouit de deux places de parc privative.

L'immeuble a été construit en 2017, l'appartement est bien entretenu, en bon état et habitable en l'état.

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf de Frs 376'935.00 pour l'appartement et estimé une moins-value de 7% pour la vétusté et les années soit Frs 26'385.45, ainsi la valeur réelle actuelle de l'appartement et de Frs 350'549.55.

Concernant la parcelle qui est en zone centrale, je l'estime à Frs 550.00 le m2 soit une part PPE de 190/1000 de Frs 189'667.50 et, Frs 38'000.00 de la part PPE de 190/1000 pour les aménagements extérieurs, ainsi la valeur réelle totale de l'appartement yc des 2 places de parc privative est de Frs 578'217.05.

Je n'ai pas tenu compte de la valeur de rendement car elle n'est pas connue.

Au vu des remarques ci-dessus ainsi que du marché immobilier dans la région, à mon avis la valeur vénale de l'appartement, soit le prix que l'on peut s'attendre à obtenir de l'objet arrondi est de :

Frs 580'000.00

Je reste bien entendu à disposition pour tout renseignement complémentaire concernant cette affaire.

Avenches, le 20 février 2024

Le taxateur



Daniel Pouly

Pouly Rénovations et Services Sàrl
Impasse d'Inhart 6, 1787 Mur
Succursale :
Rue du Château 2
1580 Avenches

Annexes

- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plan de situation.
- Plan de zone.
- Plans de l'appartement.
- Plans PPE.
- Extraits du Registre Foncier.

Guichet cartographique cantonal



Guichet cartographique cantonal



Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires

En vigueur



Légende des objets touchés	Type	Type Part	Part en %
	Zone centrale 15 LAT (Zone de village B)	1 606 m ²	88.4%
	Aire forestière 18 LAT (Aire forestière)	211 m ²	11.6%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Zone de desserte 15 LAT		
	Zone agricole 16 LAT		
	Zone des eaux 17 LAT		
	Zone d'activités économiques 15 LAT		

Dispositions juridiques

Règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions (16.05.2000):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5464_62174_R01.pdf

Plan général d'affectation (16.05.2000):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5464_66080_P01.pdf

Bases légales

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700:

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19790171/index.html>

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), BLV 700.11:

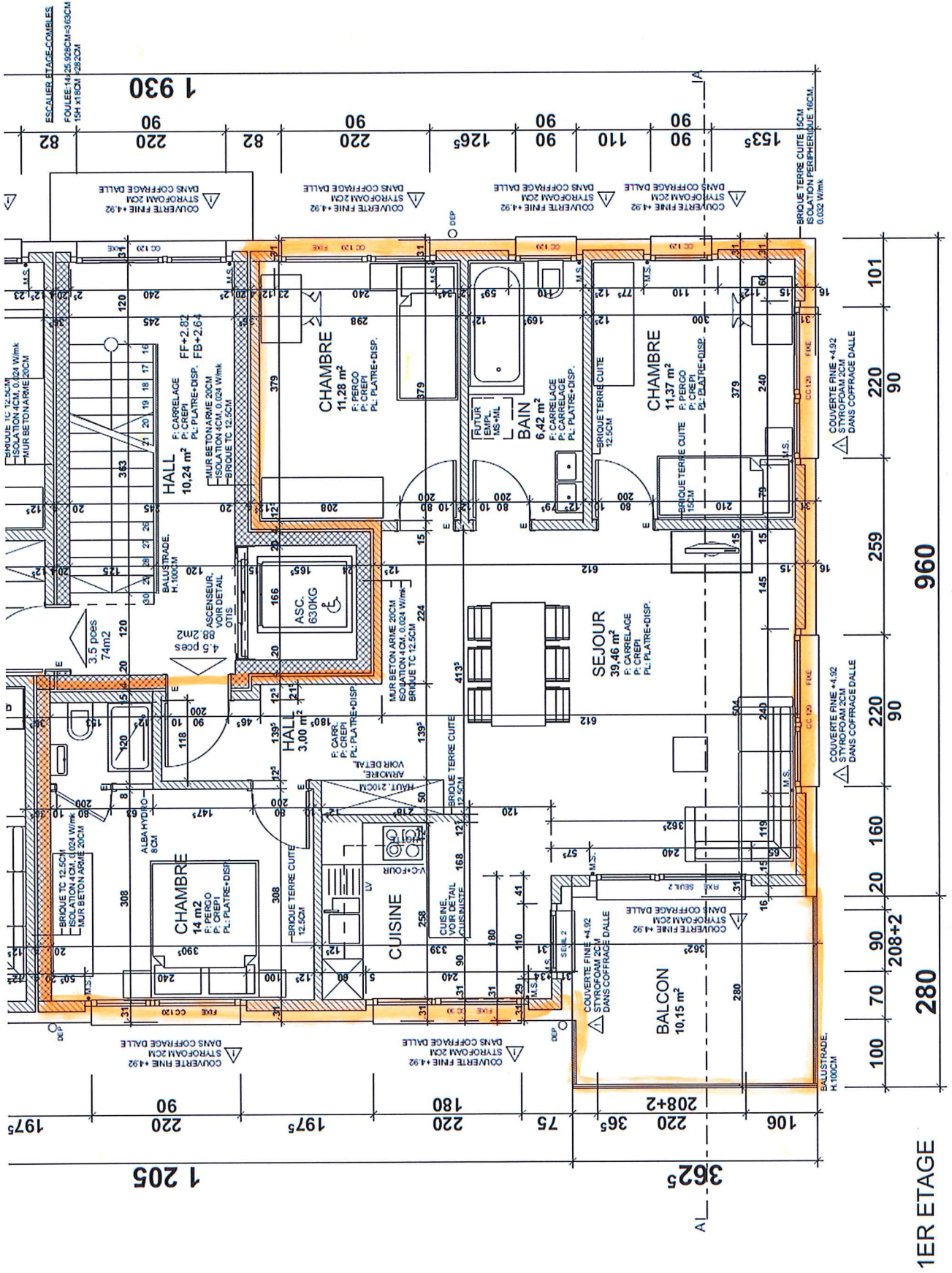
<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11?key=1543817577013&id=94980419-1c0b-4c3e-bf5d-6d37d57902ec>

Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC), BLV 700.11.1:

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11.1?key=1543817794094&id=12fdc2a6-5c95-4ad5-9433-0801702d6d2b>

Règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), BLV 700.11.2:

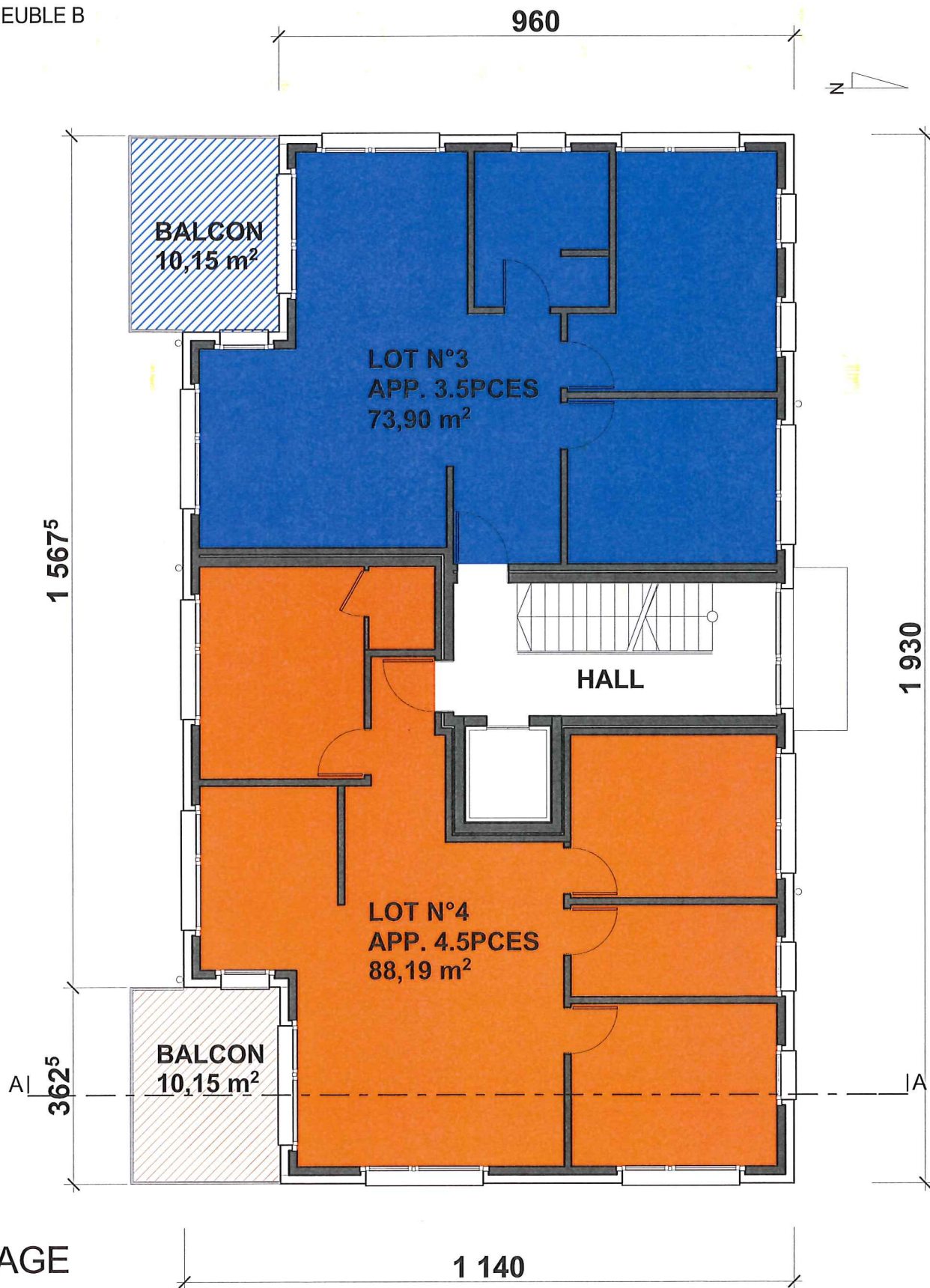
<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11.2?key=1560408924735&id=0bf86a27-9f04-44c6-95cd-7b0c291c5356>



PLANS DE PPE
GAJ IMMOBILIER SARL - DOSSIER PETITE-GLANE à Salavaux

A4 1:100 sr

IMMEUBLE B



ETAGE

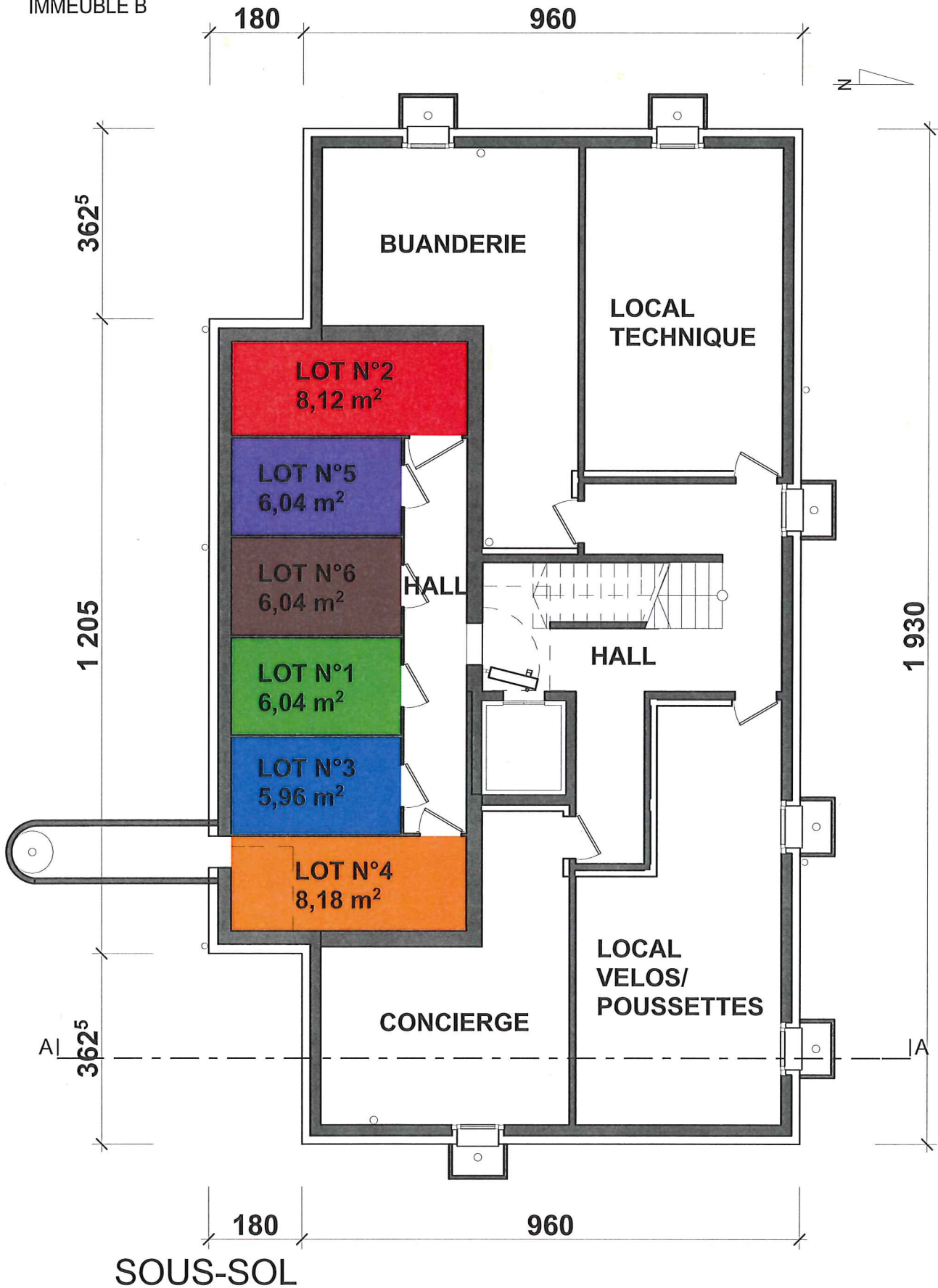
1 140

PLANS DE PPE

GAJ IMMOBILIER SARL - DOSSIER PETITE-GLANE à Salavaux

A4 1:100 sr

IMMEUBLE B



SOUS-SOL

Welc'HOME Sàrl - Rue Centrale 11 - 1580 Avenches

Extrait du registre foncier Propriété par étages Vully-les-Lacs / 10030-4



Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5464 Vully-les-Lacs
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	10030-4
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH236584653057
Immeuble de base	B-F Vully-les-Lacs 5464/10030
Quote-part	190/1'000
Droit exclusif	"PPE Petite-Glâne B"
	Appartement à l'étage est avec balcon avec une cave au sous-sol
	constituant le lot 4 des plans teinté en orange
Observations RF	
Feuille de dépendance	
Estimation fiscale	369'000.00 2018 (08.03.2019)

Propriété

Propriété commune

Mentions

23.11.2015 006-2015/9410/0	Restrictions droit public propriété (962 CC, résidence principale) ID.006-2016/000071 EREID: CH57270000000161367276
24.08.2016 006-2016/8685/0	Règlement de PPE ID.006-2016/004922 EREID: CH57270000000164026675

Servitudes

24.08.2016 006-2016/8685/0	(D) Usage de place de parc B5 ID.006-2016/004932 EREID: CH57270000000164187885 à charge de B-F Vully-les-Lacs 5464/10030
24.08.2016 006-2016/8685/0	(D) Usage de place de parc B6 ID.006-2016/004933 EREID: CH57270000000164187986 à charge de B-F Vully-les-Lacs 5464/10030

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Mention, Restrictions droit public propriété (962 CC, résidence principale), ID.006-2016/000071

Mention, Règlement de PPE, ID.006-2016/004922

Servitude, Usage de place de parc B5, ID.006-2016/004932

Exercice : le propriétaire du fonds dominant a le droit exclusif d'utiliser une place de parc extérieure numérotée B 5, teinte en vert sur le plan de servitudes d'usage de places de parc, ci-joint.

La place de parc extérieure est aménagée. Les frais d'entretien de cette place incombent au fonds dominant.

Il est interdit à chaque utilisateur d'une place de stationnement :

- d'y entreposer des matières combustibles, de l'huile ou toute autre matière répandant des odeurs, inflammable ou dangereuse ;
- d'y laver ou entretenir des véhicules, en particulier de procéder au changement de l'huile de leur moteur ou boîte de vitesse ;
- d'incommoder les occupants des lots d'appartement par du bruit ou autre cause, particulièrement la nuit.

Servitude, Usage de place de parc B6, ID.006-2016/004933

Exercice : le propriétaire du fonds dominant a le droit exclusif d'utiliser une place de parc extérieure numérotée B 6, teinte en vert sur le plan de servitudes d'usage de places de parc, ci-joint.

La place de parc extérieure est aménagée. Les frais d'entretien de cette place incombent au fonds dominant.