



Rapport d'estimation immobilière

Requérant : M. Michel BURDET

But : Déterminer la valeur vénale des bâtiments sans le terrain. La valeur des équipements et installations spécifiques à l'exploitation agricole n'est pas prise en considération.

Propriétaire : M. Michel BURDET

Objet: Habitation et rural, dépendances

Situation : Les Champs-plats, commune d'Orzens

Source des renseignements :

- visite détaillée du 2.5.2000
 - extraits du registre foncier
 - plan de situation
 - polices ECA
 - règlement sur la police des constructions
-

Parcelles

Feuillet no 171	Plan : 9	Surface : 13289 m2
Feuillet no 179	9	12926 m2

Zone : agricole



Estimations fiscales :

Feuillet no 171 : fr. 107'000.--
 Feuillet no 179 : fr. 10'000.--

Année : RG 1996
 RG 1996

Taxations ECA actualisées :

- | | |
|--|-------------------|
| - bâtiment ECA no 103 : fr. 1'669'699.-- (valeur à neuf) | Volume : 4'198 m3 |
| - bâtiment ECA no 104 : fr. 179'199.-- (valeur à neuf) | Volume : 497 m3 |
| - bâtiment ECA no 105 : fr. 45'000.-- (valeur à neuf) | Volume : 150 m3 |
-

Droit de superficie : non

Mention d'accessoires : non

Servitudes/Annotations/Charges foncières/Mentions

Selon extraits du Registre foncier ci-joints.

IMMEUBLES

Situation et commodités

La propriété est sise dans le hameau des « Champs-Plats » sur la commune d'Orzens, à environ 1 kilomètre du village.

Accès aisés, bon dégagement, tranquillité.

Yverdon-les-Bains, principale agglomération régionale, est distante d'une dizaine de kilomètres.

Altitude : 600 mètres



Description générale et état d'entretien

Ferme traditionnelle composée d'une partie d'habitation abritant 2 logements avec entrée indépendante et d'une partie rural soit fenil, écuries 22 places et remises. Le bâtiment est partiellement excavé à l'usage de 2 caves.

Le logement principal, appartement de 5 pièces occupé par le propriétaire et sa famille, a été entièrement transformé et rénové en 1987.

Par contre, le second logement, 3 pièces, est vétuste et nécessite des travaux d'équipements et de rénovations.

Quant au rural, il est parfaitement opérationnel et adapté à ses diverses fonctions.

Le bâtiment est en bon état d'entretien général sous réserve de la vétusté usuelle.

2 bâtiments annexes servent de dépendances à usages multiples (chambre à lait, garage, remises, bûcher). Il s'agit de constructions simples présentant un état de vétusté important.

Descriptif technique succinct (liste non-exhaustive)

N.B. ces indications se limitent aux parties visibles. Aucun sondage n'a été effectué.

Bâtiment ECA no 103

Murs extérieurs : maçonnerie traditionnelle selon normes de l'époques (moellons)

Façades : crépi peint pour les façades Sud et Ouest. Crépi brut pour la façade Est. Revêtement bois pour la partie fenil.

Couverture : tuile terre cuite.

Charpente : traditionnelle bois.

Ferblanterie : cuivre et tôle

Fenêtres : bois avec vitrage isolant pour l'appartement du propriétaire. En partie simple vitrage et en partie double vitrage pour le logement de 3 pièces non transformé

Volets : bois peint.



Berceau : bois.

Virevents : bois.

Chauffage et eau chaude : chaudière combinée bois-électricité

Terrain : zone agricole

Surface totale de 26'258 m² dont 573 m² bâtis. Le solde, à l'exception des accès et dégagement des bâtiments et d'une zone de forêt minime, est exploité en terre agricole.

Valeurs (montants arrondis au millier supérieur)

Bâtiment ECA no 103

Base : volumes ECA (valeur à neuf)

Volume total : 4198 m ³ à fr. 240.--/m ³ /moyen	fr. 1'008'000.—
./. vétusté et obsolescence technique 35 %	fr. <u>353'000. —</u>
Valeur résiduelle	fr. 655'000.—
Dépendances : forfait en l'état	fr. <u>15'000.—</u>
Valeur intrinsèque	fr. <u>635'000.—</u>



Valeur locative annuelle sans les charges

3'000.—X 12

fr. 30'000.—

Cette valeur ne s'applique qu'à la partie des bâtiments (appartements, écuries, dépendances). Le terrain agricole en est exclu.

Valeur de rendement

fr. 36'000.—capitalisés au taux de 6,5 %

fr. 554'000.—

Valeur vénale admise expert

Sur la base des éléments précités, au vu des spécificités du bâtiment principal liées à une exploitation de type agricole et de son emplacement, la valeur vénale est fixée à

Fr. 590'000.— (cinq cent nonante mille)

Cette expertise est établie sur la base d'éléments connus à ce jour, toute réserve étant faite ou les critères du marché des capitaux, du loyer de l'argent ou toute autre donnée imprévisible viendraient à en modifier les bases.

Le soussigné se tient à disposition pour tout complément d'informations.

Patrick Bobst

Sauf erreur ou omission

Yverdon, le 8 juin 2000/bo