



**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](mailto:contact@immoprs.ch)

[www.immoprs.ch](http://www.immoprs.ch)

Propriété de :

Madame Fabiola Fischer

Monsieur Angelo Mirante

Monsieur Francis Mirante

Route de Berne 9b

1580 Avenches

---

## **ESTIMATION DE LA MAISON**

---

Avenches, le 5 mars 2024

## Situation générale

|              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Objet        | Maison jumelée de 4.5 pièces |
| Adresse      | Route de Berne 9b            |
| Localisation | 1580 Avenches                |

## Terrain

|             |   |
|-------------|---|
| Parcelle no | 2080  |
| Surface     | 545 m <sup>2</sup>                                  |
| Zone        | d'habitation de faible densité 15 LAT, zone urbaine |

## Années de construction et transformations

- 1945 Construction
- 1977 Construction du garage
- 2000 Changement des fenêtres en double vitrages
- 2015 Rénovation des parquets
- 2020 Rénovation de la salle de bain

## Description générale

La ville d'Avenches fait partie de la commune d'Avenches qui est composée des localités d'Avenches, Oleyres et Donatyre, c'est une petite commune d'environ 4'500 habitants, située dans le canton de Vaud, dans le district de Broye-Vully, à une altitude de 480 mètres, elle jouit d'un positionnement idéal pour toutes activités, soit à :

- 20 minutes de Fribourg et d'Yverdon-les-Bains
- 30 minutes de Berne et Neuchâtel
- 1 heure de Lausanne
- 1.5 heures de Genève, Zürich et Bâle.

Des possibilités de formation complètes :

- Ecoles primaires et secondaires
- Gymnase intercantonal de la Broye

Pour le commerce, des enseignes connues comme COOP, Migros, Landi, Vogt etc. et des boutiques participent à l'attractivité commerciale régionale de la ville.

## Structure générale

La maison est certainement posée sur des semelles filantes en béton, un dallage en béton au fond du sous-sol, les murs sont en briques et en pierre, en dessus il y a une dalle en béton, pour monter au rez-de-chaussée il y a un escalier en simili béton.

A l'étage les murs sont en briques, en dessus il y a une poutraison en bois, pour monter à l'étage il y a un escalier en simili béton.

A l'étage les murs sont en briques, en dessus il y a un plancher en bois, pour monter au galetas il y a un escalier escamotable. En dessus il y a une charpente en bois recouverte de tuiles en terre cuite.

## **Isolation et vitrage**

La maison est peu ou pas isolée

Les fenêtres ont été changées en 2000, soit des doubles vitrages.

## **Equipement, technique et chauffage**

La maison est raccordée au Thermoréseau depuis 2003, la distribution est assurée par des radiateurs.

## **Description intérieure des pièces et locaux**

### **Sous-sol :**

1 hall de distribution

1 cave

1 réduit

1 local technique buanderie

### **Rez-de-chaussée :**

1 hall d'entrée

1 cuisine ouverte sur la salle à manger séjour

1 séjour ouvert sur la salle à manger et cuisine

1 WC séparé avec lavabo

### **1er étage :**

1 hall de distribution

3 chambres dont une avec balcon

1 salle de bain avec douche, WC et lavabo

### **Combles :**

1 galetas accessible avec un escalier escamotable

## Photos



Façade Nord-Ouest avec garage



Façade Sud-Est



Façade Nord-Est



Cabanon avec jardin



Hall d'entrée



Cuisine ouverte sur la salle à manger et le séjour



Séjour et salle à manger ouvert sur la cuisine, avec accès à l'extérieur



Autre vue sur la salle à manger séjour



WC séparé avec lavabo au rez-de-chaussée



Escalier pour monter à l'étage





Chambre à l'étage



2<sup>ème</sup> chambre à l'étage



3<sup>ème</sup> chambre à l'étage avec accès au balcon



Balcon accessible depuis la 3<sup>ème</sup> chambre



Salle de bain au 1<sup>er</sup> étage avec douche, WC et lavabo



Autre vue sur la salle de bain avec la douche à l'italienne



Galetas aux combles accessible avec un escalier escamotable



Hall de distribution au sous-sol avec tableau électrique et escalier



Cave au sous-sol



Réduit au sous-sol



Local technique, buanderie au sous-sol



Autre vue sur le local technique, buanderie

## Valeur réelle de la maison (également appelée valeur intrinsèque)

| No ECA | Genre de construction             | volume | Valeur à neuf |            | Moins-value |            | Valeur actuelle |
|--------|-----------------------------------|--------|---------------|------------|-------------|------------|-----------------|
|        |                                   |        | m3            | fr/m3      | Frs         | %          | Frs             |
| 1063   | Sous-sol, cave, chauffage, réduit | 122    | 700,00        | 85 400,00  | 35          | 29 890,00  | 55 510,00       |
|        | Rez, logement                     | 151    | 900,00        | 135 900,00 | 35          | 47 565,00  | 88 335,00       |
|        | Etage, logement                   | 143    | 900,00        | 128 700,00 | 35          | 45 045,00  | 83 655,00       |
|        | Combles, galetas                  | 64     | 800,00        | 51 200,00  | 35          | 17 920,00  | 33 280,00       |
| 2325   | Garage                            | 38     | 500,00        | 19 000,00  | 35          | 6 650,00   | 12 350,00       |
|        |                                   |        |               | -          |             | -          | -               |
|        |                                   |        |               | -          |             | -          | -               |
|        |                                   |        |               | -          |             | -          | -               |
| Total  |                                   | 518    |               | 420 200,00 |             | 147 070,00 | 273 130,00      |

## Valeur réelle des terrains

| No<br>parcelle  | Désignation   | surface | Prix   | Valeur actuelle |
|---|---|---------|--------|-----------------|
|   |   | m2      | Frs/m2 | Frs             |
| 2080  | Parcelle en zone d'habitation de faible densité 15 LAT zone urbaine | 542     | 500,00 | 271 000,00      |
|   | Aménagements extérieur yc cabanon                                   |         |        | 40 000,00       |
|   |   |         |        | -               |
|   |   |         |        | -               |
|   |   |         |        | 311 000,00      |
| Valeur réelle, soit la valeur à neuf du bien, diminuée d'un pourcentage de vétusté et augmentée de la valeur du terrain |   |         |        | 584 130,00      |

## Conclusion

En conclusion je peux dire que la maison est jumelée, elle se situe dans un quartier de maison à la sortie d'Avenches en direction de Morat, en bordure de la route cantonale A1, proche de toutes commodités.

La maison a été construite en 1945, quelques travaux de transformations et rénovations ont été réalisés au cours des années, elle est habitable en l'état, pour la mettre au goût du jour des travaux d'entretien généraux sont à prévoir.

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf de Frs 420'200.00 pour la maison et estimé une moins-value de 35% pour la vétusté et les années soit Frs 147'070.00, ainsi la valeur réelle actuelle de la maison et de Frs 273'130.00.

Concernant la parcelle qui est en zone d'habitation de faible densité, je l'estime à Frs 500.00 le m2 soit Frs 271'000.00 et, Frs 40'000.00 pour les aménagements extérieurs, ainsi la valeur réelle totale de la propriété est de Frs 584'130.00


Je ne prends pas en compte la valeur de rendement pour ce genre d'objet 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 la propriété, soit le prix que l'on peut s'attendre à obtenir de l'objet arrondi est de :

**Frs 585'000.00**

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

Avenches, le 5 mars 2024

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

## Annexes

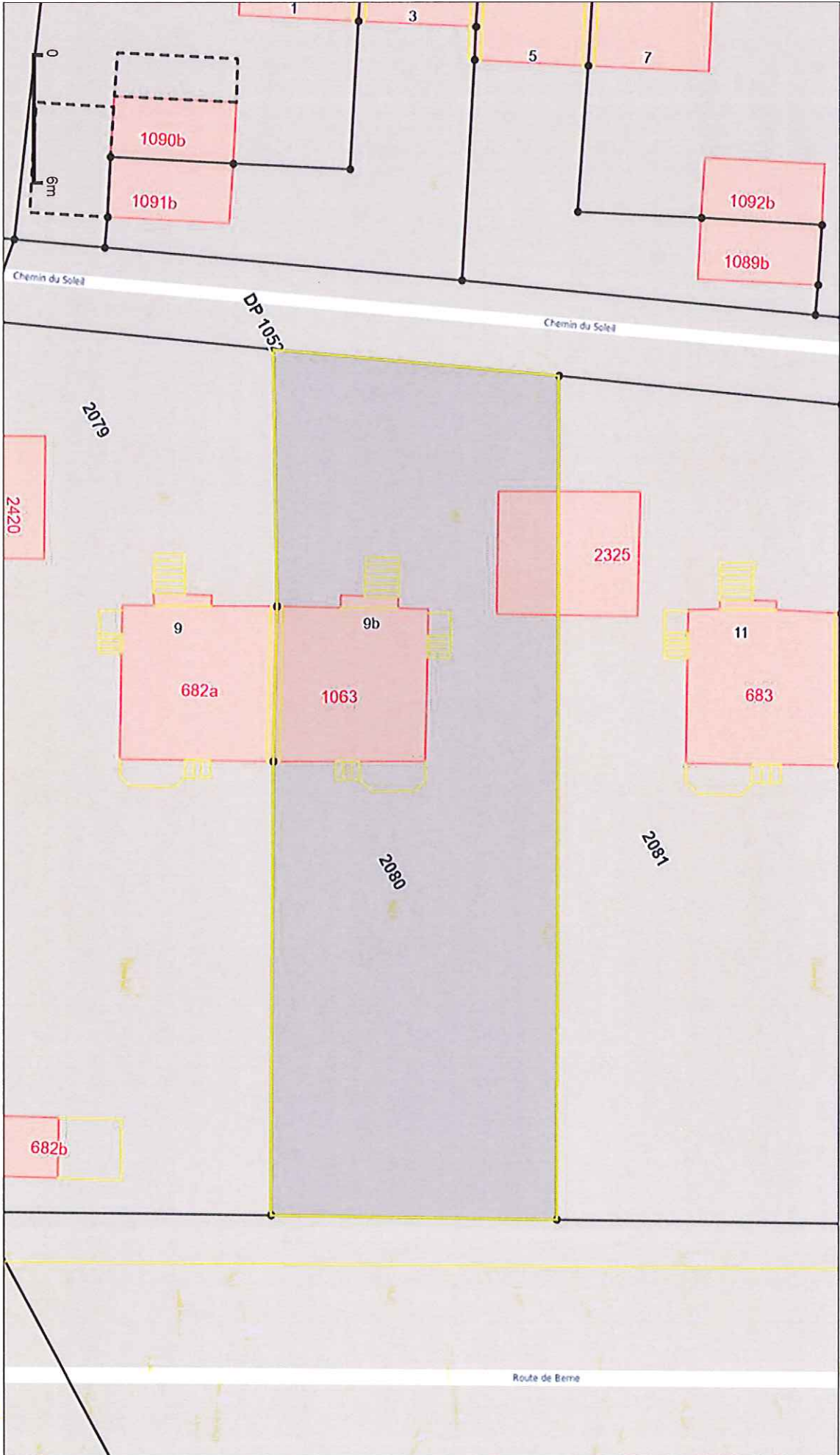
- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plan de zone.
- Plans de la maison.
- Extraits du Registre Foncier.
- Polices d'assurance contre l'incendie (ECAB).



# Guichet cartographique cantonal



# Guichet cartographique cantonal



1:250

Date: 22.02.2024

# Guichet cartographique cantonal



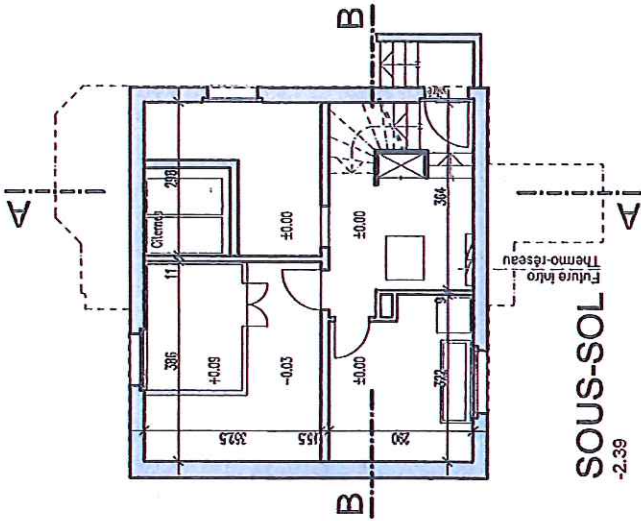
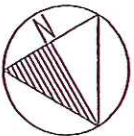
**Légende:**

- Zones réservées
  - Cantonale
  - Communale
- Périmètres des plans légalisés et documents légaux
- Contenu superposé ponctuels
  - Objets naturels
  - Monuments culturels
  - Autres contenus ponctuels
- Contenu superposé linéaires
  - Alignement
  - Autres contenus linéaires
- Contenu superposé surfaciques
  - Secteurs de protection du site bâti 17 LAT
  - Secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT
  - Secteurs de restrictions liées aux dangers naturels
  - Secteurs de sport hivernal 18 LAT
  - Autres zones superposées
  - Périmètres des plans superposés
  - Périmètres à développer par plan d'affectation
  - Périmètres avec étape
  - Périmètres conditionnés
  - Périmètres
  - Périmètres de plantation des constructions
  - Autres périmètres superposés

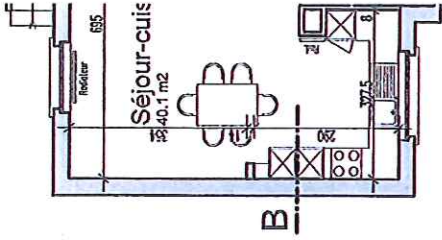


1:250

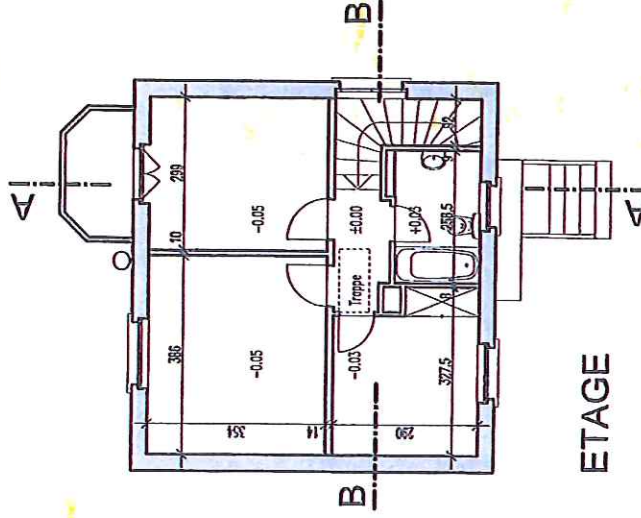
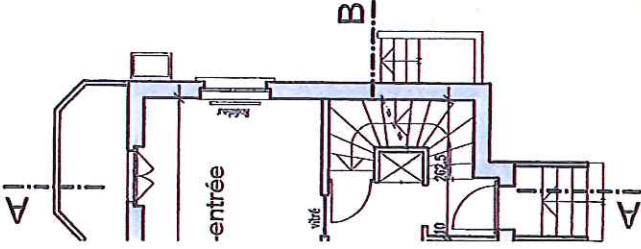
Date: 22.02.2024



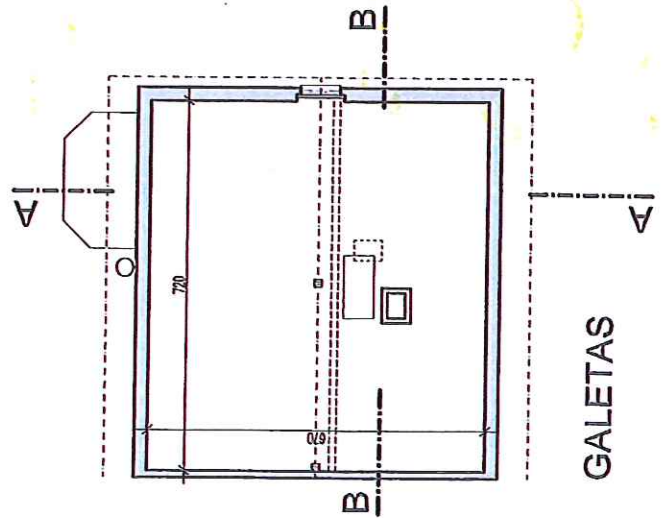
**SOUS-SOL**  
-2.39



**REZ**  
+0.00

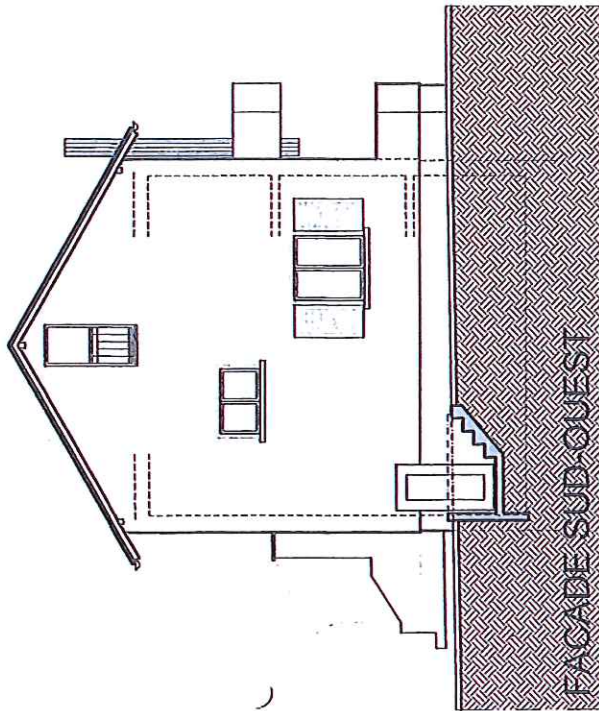
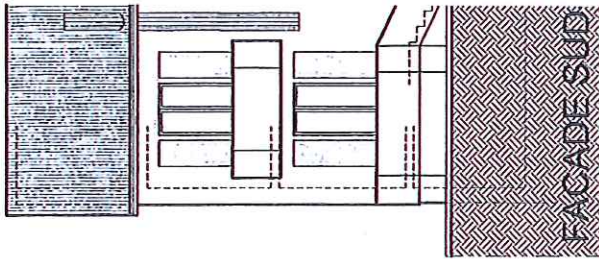
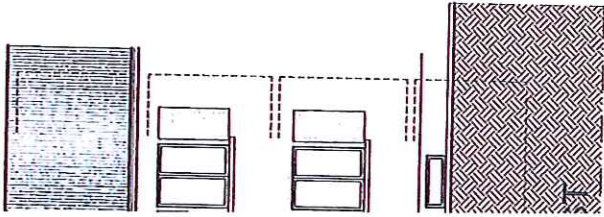
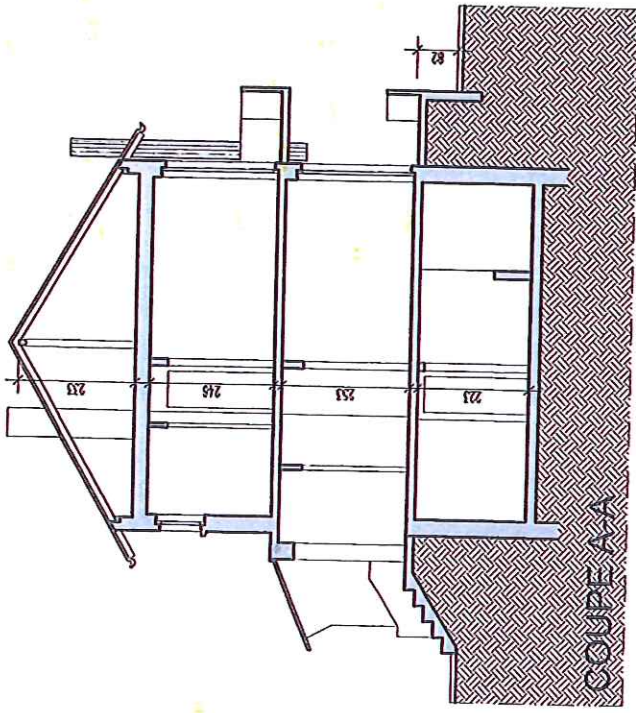


**ETAGE**



**GALETAS**

|  |  |                         |
|--|--|-------------------------|
| <b>arcad architectes sa</b><br>Tel 026 / 675 22 83<br>info@arcad-architectes.ch www.arcad-architectes.ch | case postale 1706 Fribourg<br>case postale 17 1580 Avenches  | <b>Des.:</b> CC         |
|  | <b>M. et Mme André et Fabiola Fischer</b><br>rte de Bern 11 - 1580 Avenches<br>Sous-sol, rez, étage et galetas | <b>Ech:</b> 1:100       |
|  | <b>204</b>   | <b>Date:</b> 14.07.2003 |



|   |       |            |
|---|-------|------------|
| <b>arcad architectes sa</b><br>Tel 026 / 675 22 83<br>Info@arcad-architectes.ch<br>case postale 1706 Fribourg<br>Fax 026 / 675 11 90<br>case postale 17 1580 Avenches<br>www.arcad-architectes.ch | Des.: | CC         |
|   | Ech:  | 1:100      |
|   | Date: | 14.07.2003 |

**M. et Mme André et Fabiola Fischer**  
 204  
 rte de Bern 11 - 1580 Avenches  
 Façades et coupe A-A

# Extrait du registre foncier Bien-fonds Avenches / 2080

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



## Etat descriptif de l'immeuble

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Commune politique           | 5451 Avenches   |
| Tenue du registre foncier   | fédérale  |
| Numéro d'immeuble           | 2080  |
| Forme de registre foncier   | fédérale  |
| E-GRID                      | CH127190834581  |
| Surface                     | 545 m <sup>2</sup> , numérisé   |
| Mutation                    | 04.07.2018 006-2018/6500/0 Cadastration   |
| Autre(s) plan(s):           |   |
| No plan:                    | 1112  |
| Désignation de la situation | Route de Berne 9bis   |
| Couverture du sol           | Bâtiment(s), 71 m <sup>2</sup><br>Accès, place privée, 20 m <sup>2</sup><br>Jardin, 454 m <sup>2</sup>  |
| Bâtiments/Constructions     | Habitation, N° d'assurance:<br>1063, 54 m <sup>2</sup><br>Garage, N° d'assurance:<br>2325, 17 m <sup>2</sup><br>Surface totale 39 m <sup>2</sup><br>(sur plusieurs immeubles) |

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 206'000.00 2003

## Propriété

Copropriété simple pour 1/3

Fischer Fabiola (Mirante), 08.04.1969, Rte de Berne 11, 1580 01.05.2003 003-03/0644 Donation Avenches

Copropriété simple pour 1/3

Mirante Angelo 26.08.1970, Chemin de la Raisse 39, 1040 01.05.2003 003-03/0644 Donation Echallens

Copropriété simple pour 1/3

Mirante Francis 26.08.1975, 1728 Rossens FR 01.05.2003 003-03/0644 Donation

## Mentions

Aucun(e)

## Servitudes

01.05.2003 003-03/0645

(C) Usufruit conventionnel ID.003-2004/002966  
EREID: CH57270000000108096983  
en faveur de Mirante Antonio 12.09.1941  
en faveur de Mirante Marie-Claire (Bjeler), 01.08.1948

## Charges foncières

Aucun(e)

## Annotations

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

Selon le registre foncier

## Exercices des droits

Servitude, Usufruit conventionnel, ID.003-2004/002966

Cet usufruit est accordé aux bénéficiaires leur vie durant ; au décès du premier des bénéficiaires, le droit subsistera sans changement en faveur du conjoint survivant jusqu'à son propre décès.

Le droit confère aux bénéficiaires la jouissance gratuite de la parcelle 2080.

L'exercice de la servitude est cessible de telle sorte que la parcelle peut, le cas échéant, être louée ou mise à disposition de tiers.

Les bénéficiaires veilleront à ce que la jouissance de l'immeuble ne soit pas excessive.

Ils ne doivent apporter à la destination de l'immeuble aucun changement qui puisse causer un préjudice notable aux propriétaires ; ils ne peuvent en particulier ni transformer, ni essentiellement modifier l'immeuble soumis à usufruit.

En outre, ils supporteront les frais ordinaires d'entretien ainsi que les dépenses liées à l'exploitation de l'immeuble de même que les intérêts d'éventuelles dettes dont il pourrait être grevé à l'avenir. Ils sont tenus d'acquitter les impôts et autres redevances, notamment l'impôt sur la fortune et sur la valeur locative.

## Droits de gage immobilier

Commune **033 Avenches**  
Bâtiment **1063**  
Référence 100970546-1/1

Madame  
Fabiola Fischer  
Rte de Berne 11  
1580 Avenches

Madame et Messieurs  
Fabiola Fischer, Angelo  
Mirante et Francis Mirante  
Rte de Berne 9B  
1580 Avenches

### Villa jumelée

Emplacement: Avenches, Rte de Berne 9 B  
Année construction: 1945  
Année dernière transformation:

| Description volumique                | Surf. (m2) | Haut. (m) | Volume (m3) | Valeur (Fr)       |
|--------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------------------|
| Sous-sol: cave, chauffage, buanderie | 53         | 2.3       | 122         | 92'915.20         |
| Rez: logement                        | 54         | 2.8       | 151         | 165'737.60        |
| Etage: logement                      | 53         | 2.7       | 143         | 156'956.80        |
| Combles: galetas                     | 53         | 1.2       | 64          | 57'344.00         |
| <b>Total:</b>                        |            |           | <b>480</b>  | <b>472'953.60</b> |

### Description par activité

#### Couvertures:

Incendie et éléments naturels

|               | Pourcentage   | Valeur (Fr)       |
|---------------|---------------|-------------------|
| Habitation    | 100.00        | 472'953.60        |
| <b>Total:</b> | <b>100.00</b> | <b>472'953.60</b> |

#### Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)  
20'000.00

Année/indice 2024 / 140  
Date d'effet 25.02.16  
Date d'édition 05.03.24

Commune **033 Avenches**  
Bâtiment **2325**  
Référence **100970584-1/1**Madame  
Fabiola Fischer  
Rte de Berne 11  
1580 AvenchesMadame et Messieurs  
Fabiola Fischer, Angelo  
Mirante et Francis Mirante  
Rte de Berne 9B  
1580 Avenches**Garage privé**

Emplacement: Avenches, Rte de Berne 9 B

Année construction: 1977

Année dernière transformation:

**Description volumique**

|               | <u>Surf. (m2)</u> | <u>Haut. (m)</u> | <u>Volume (m3)</u> | <u>Valeur (Fr)</u> |
|---------------|-------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Garage        | 16                | 2.4              | 38                 | 21'280.00          |
| <b>Total:</b> |                   |                  | <b>38</b>          | <b>21'280.00</b>   |

**Description par activité****Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

|               | <u>Pourcentage</u> | <u>Valeur (Fr)</u> |
|---------------|--------------------|--------------------|
| Garage privé  | 100.00             | 21'280.00          |
| <b>Total:</b> | <b>100.00</b>      | <b>21'280.00</b>   |

Année/indice 2024 / 140

Date d'effet 25.02.16

Date d'édition 05.03.24