



**VAGO  
MATTENBERGER**  
Experts Immobiliers SA

## ANALYSE IMMOBILIÈRE N° 26-03-13814

Parcelle N° 17'008

Commune d'Oron

A Essertes, Rue du Village 2

Propriété de la Commune d'Oron





## Objet du mandat

A la demande de Monsieur Olivier Burnat, Secrétaire municipal de la Commune d'Oron, estimer la valeur vénale de la parcelle N° 17'008 de la commune d'Oron, dans le cadre de sa vente éventuelle.

## Postulat

Nous admettons par postulat que les locations des cases de congélation peuvent être résiliées sans incidence particulière pour un futur acquéreur. En conséquence, les revenus qui en découlent ne sont pas retenus dans le cadre de la présente estimation et l'activité est mentionnée à titre purement informatif.

Dès lors, la propriété est considérée comme libre de toute occupation dans le cadre de la présente expertise.

## Source des renseignements

- Etat descriptif d'immeuble non certifié, obtenu sur le site internet officiel du Registre foncier.
- Plan de situation tiré de Geoplanet.
- Police d'assurance incendie détaillée du bâtiment ECA N° 10'039.
- Site internet de la commune pour la zone et son règlement.
- Site internet Geoplanet (guichet cartographique cantonal) pour le secteur de protection des eaux, les sites potentiellement pollués et le recensement architectural.
- Dossier photographique constitué lors de la visite des lieux.
- Visite des lieux du 8 juin 2026 en compagnie de Monsieur Marc Platel, responsable intendance bâtiments et de Madame Murielle Pichonnaz, collaboratrice au service des bâtiments de la Commune.

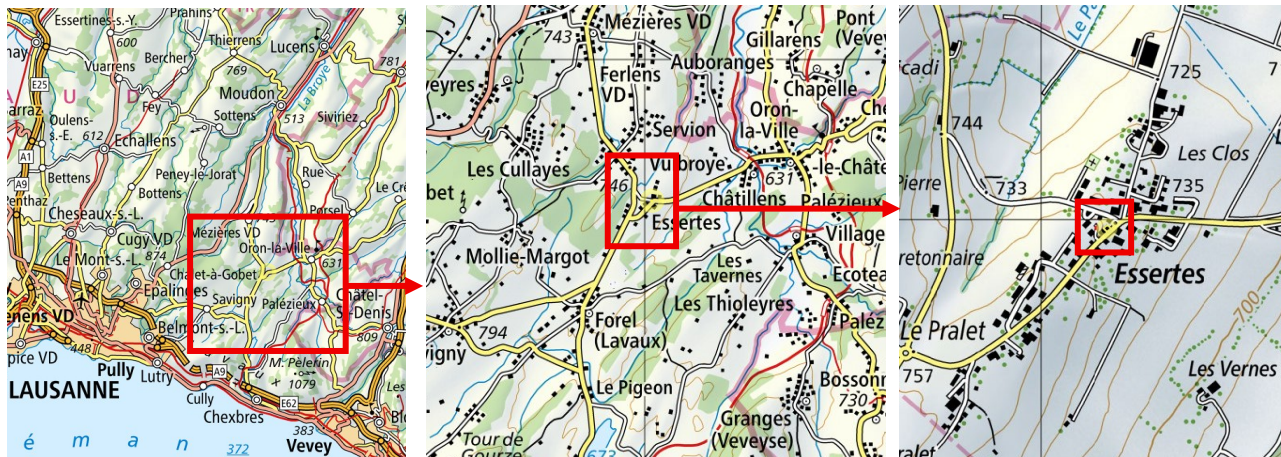


Ce rapport aborde les points suivants

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| OBJET DU MANDAT .....                                                | 2  |
| POSTULAT .....                                                       | 2  |
| SOURCE DES RENSEIGNEMENTS.....                                       | 2  |
| SITUATION.....                                                       | 4  |
| DÉSIGNATION CADASTRALE.....                                          | 4  |
| DESCRIPTION .....                                                    | 4  |
| BÂTIMENT COMMERCIAL – DÉPÔT–CONGÉLATEUR COMMUNAL ECA N° 10'039 ..... | 6  |
| SURFACES ET VOLUMES POTENTIELS.....                                  | 6  |
| DISTRIBUTION.....                                                    | 6  |
| QUALITÉ ARCHITECTURALE .....                                         | 7  |
| MATÉRIAUX ET CONFORT .....                                           | 7  |
| ETAT D'ENTRETIEN .....                                               | 7  |
| AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS .....                                        | 8  |
| RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX .....                                        | 8  |
| DANGERS NATURELS .....                                               | 8  |
| CADASTRE DES SITES POTENTIELLEMENT POLLUÉS.....                      | 8  |
| PROTECTION DES EAUX .....                                            | 8  |
| RECENSEMENT ARCHITECTURAL.....                                       | 8  |
| ANNOTATIONS.....                                                     | 8  |
| MENTIONS PUBLIQUES .....                                             | 8  |
| COUVERTURE INDICATIVE D'ASSURANCE INCENDIE.....                      | 8  |
| ESTIMATION FISCALE .....                                             | 8  |
| SERVITUDES .....                                                     | 9  |
| ZONE ET POTENTIEL DE MISE EN VALEUR .....                            | 9  |
| PARAMÈTRES ÉCONOMIQUES (AU MOMENT DE L'EXPERTISE) .....              | 10 |
| REMARQUE .....                                                       | 10 |
| ESTIMATION.....                                                      | 11 |
| VALEUR INTRINSÈQUE .....                                             | 11 |
| CONCLUSION .....                                                     | 13 |



## Situation



Oron est une commune du district de Lavaux-Oron, située entre Lausanne et la Broye, bénéficiant d'une bonne desserte routière et ferroviaire grâce notamment à la gare de Palézieux. La commune actuelle est issue de plusieurs fusions communales intervenues dès 2012, puis élargie en 2022 avec l'intégration d'Essertes. Elle compte quelque 6'300 habitants pour une superficie d'environ 26 km<sup>2</sup>, avec un caractère à la fois villageois, résidentiel et agricole. La parcelle N° 17'008 est située au centre du village d'Essertes, en bordure immédiate du domaine public de la route d'Oron.

## Désignation cadastrale

Propriété individuelle d'Oron la Commune

Commune d'Oron

A Essertes, Rue du Village 2

| Parcelle N° 17'008                | m2  |
|-----------------------------------|-----|
| Bâtiment commercial ECA N° 10'039 | 64  |
| Jardin                            | 54  |
| Route, chemin                     | 3   |
| Trottoir, place piétonnière       | 22  |
| Total                             | 143 |



La parcelle N° 17'008 accueille un bâtiment anciennement affecté à une activité de laiterie. Celui-ci est aujourd'hui utilisé comme installation de congélation collective ainsi que pour des surfaces de dépôt. Toutefois, conformément au postulat d'estimation, nous considérons la propriété libre de toute occupation.

Une surface non bâtie est présente au Sud-Ouest du bâtiment.

Nous relevons également la présence d'une fontaine en bordure de la façade Nord-Ouest.



## Description

Coordonnées moyennes : 2'550'165 / 1'156'980.

Altitude : environ 740 mètres.

Contour : la parcelle a une forme proche du carré.

Equipements : sur place.



**Accès :** aisé, par le domaine public de la route d'Oron, puis par servitude sur les parcelles Nos 17'009, 17'242 et 17'007.

**Possibilités de stationnement :** une place est disponible au Sud-Ouest du bâtiment.

**Environnement :** villageois, en bordure du domaine public de la route d'Oron.

**Dégagement :** sur le tissu bâti environnant.

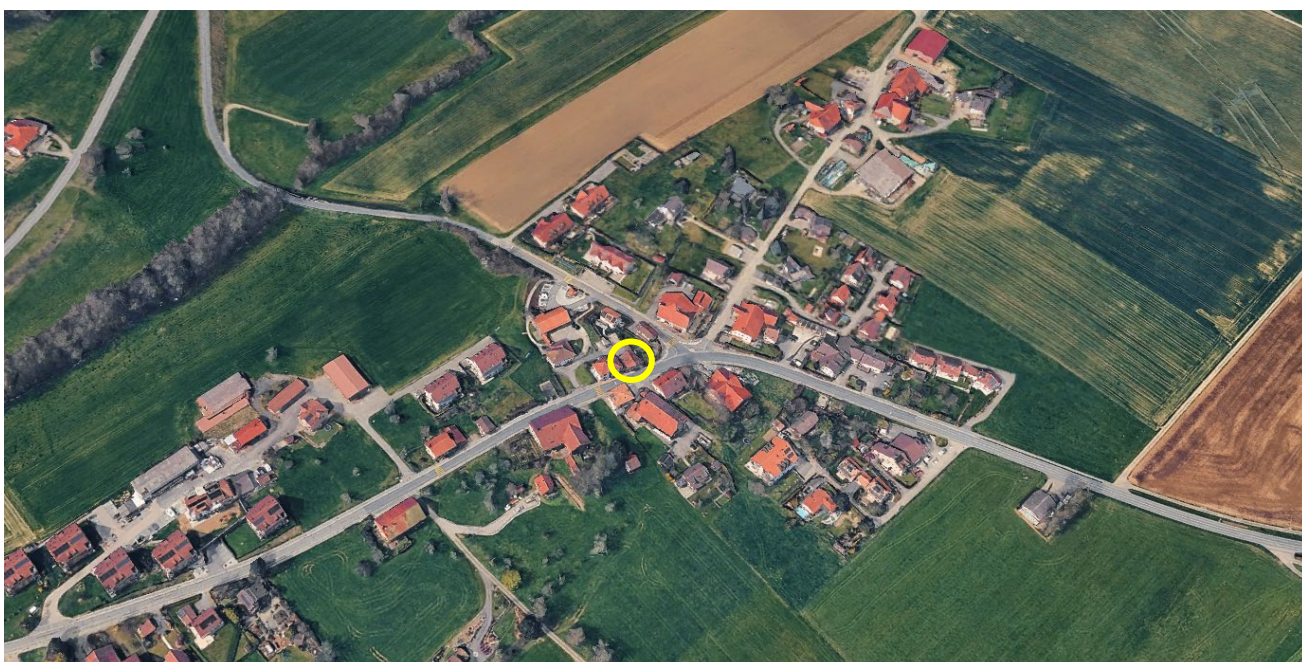
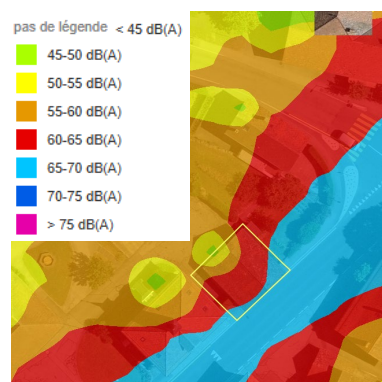
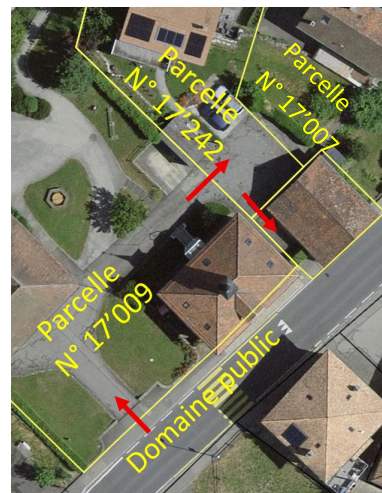
**Relief / orientation :** la parcelle est aménagée en paliers et ne présente pas de pente significative au niveau des surfaces directement utilisables. Le bâtiment bénéficie d'un accès de plain-pied depuis le domaine privé situé à l'arrière, tandis que le niveau inférieur est accessible depuis la route d'Oron, située en contrebas. Les deux niveaux sont reliés par un escalier extérieur.

**Identité visuelle :** le bâtiment bénéficie d'une forte identité visuelle compte tenu de son implantation en bordure de la route d'Oron, axe relativement fréquenté traversant le village.

**Nuisances :** la proximité immédiate de la route d'Oron génère des nuisances sonores relativement fortes liées au trafic routier.

**Transports et communication :** arrêts de bus car postal ligne 385 « Essertes, Village » à 120 m, permettant de rejoindre la gare de Palézieux ou celle de Chatillens, ou « Essertes, Le Pralet » à 750 m pour rejoindre l'arrêt de métro M2 A la Sallaz. Accès autoroutiers de Belmont à 10 km, direction Lausanne, et Chexbres à 9.3 km, direction le Valais.

**Qualité du quartier :** bonne.





## Bâtiment commercial – Dépôt–congélateur communal ECA N° 10'039

Emplacement: Essertes, Rue du Village

Année construction: 1910

Année dernière transformation:

### Description volumique

|                                                | Surf. (m2) | Haut. (m) | Volume (m3) |
|------------------------------------------------|------------|-----------|-------------|
| Cave voûtée                                    | 64         | 3         | 192         |
| Congélateur y compris installations techniques | 22         | 2.5       | 55          |
| Dépôt                                          | 42         | 2.5       | 105         |
| Combles y compris toiture                      | 64         | 2.2       | 141         |
| Escalier extérieur                             | 5          | 2         | 10          |
| <b>Total:</b>                                  |            |           | <b>503</b>  |

Selon la police d'assurance ECA, le bâtiment a été construit en 1910, date également confirmée par l'EGID. Nous relevons toutefois que l'année 1859 est mentionnée sur le bâtiment lui-même.

## Surfaces et volumes potentiels

Sur la base de notre visite des lieux et compte tenu des éléments en notre possession, nous évaluons les surfaces et volumes potentiels de la manière suivante :

| Niveaux       | SP<br>m2   | SPd<br>m2  | SUP<br>m2  | Ratio<br>SUP/SPd | Hauteur<br>m | Volume<br>m3 |
|---------------|------------|------------|------------|------------------|--------------|--------------|
| Rez-inférieur | 64         | 32         | 26         | 82%              | 3.0          | 192          |
| Rez-supérieur | 64         | 64         | 52         | 82%              | 2.5          | 160          |
| Combles       | 64         | 48         | 39         | 82%              | 2.2          | 141          |
| <b>Total</b>  | <b>192</b> | <b>144</b> | <b>118</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>     | <b>493</b>   |

La légère divergence observée entre le volume ECA et le volume retenu dans la présente expertise provient essentiellement de l'exclusion de l'escalier extérieur de nos calculs, ce dernier ne constituant pas un volume fermé. Nous précisons néanmoins que sa valeur contributive est intégrée dans l'évaluation de la valeur intrinsèque du bien.



## Distribution

Nous relevons qu'aucun plan relatif à ce bâtiment n'a pu être obtenu dans le cadre du présent mandat.

### Rez-inférieur

Accessible directement depuis le domaine public de la route d'Oron, ce niveau correspond à une cave voûtée.

### Rez-supérieur

Accessible depuis le terrain situé en surplomb de la route d'Oron, ce niveau accueille une surface dédiée aux congélateurs collectifs mis à disposition des habitants de la commune. Le solde de la surface est utilisé à des fins de dépôt.

### Combles

Les combles sont normalement accessibles par une trappe. Toutefois, ce niveau n'a pas pu être visité lors de notre visite, l'accès n'étant pas possible au jour de la visite. Selon les informations recueillies, cette partie du bâtiment n'est plus utilisée depuis de nombreuses années.



## Qualité architecturale

**Fonctionnalité** : adaptée à l'utilisation actuelle. En cas de travaux futurs, une amélioration de la fonctionnalité du bâtiment pourrait être envisagée, notamment par l'aménagement d'un accès plus pratique aux combles.

**Cohérence avec l'environnement** : le bâtiment, implanté en bordure du domaine public, s'intègre harmonieusement dans le tissu bâti du village et présente une cohérence satisfaisante avec son environnement immédiat.

## Matériaux et confort

**Structure** : au vu des parties visibles, le plancher (rez-inférieur – rez-supérieur) semble être réalisé au moyen de poutrelles et de voûtains en briques.

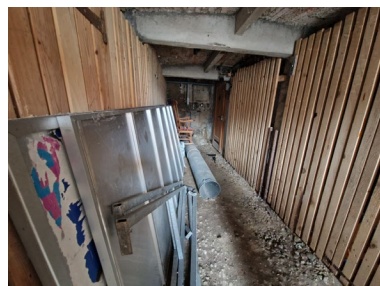
Plancher en bois entre le rez-supérieur et les combles.

**Façades** : les façades sont crépies et ponctuées de chaînes d'angle apparentes ainsi que d'encadrements de baies en pierre.

**Fenêtres** : vitrage simple sur châssis bois d'époque. L'obscurcissement est assuré par des volets en bois.

**Chauffage** : aucun système de chauffage n'est installé.

**Toiture** : à deux pans, recouverte de tuiles plates. Ferblanterie en cuivre. Les virevents ne sont pas blindés. La toiture est dotée d'avant-toits saillants soutenus par des éléments de charpente apparents et des pièces de bois décoratives.



## Etat d'entretien

### Extérieur

Le bâtiment présente un état d'entretien extérieur moyen à vétuste. Les façades crépies montrent des signes de vieillissement, avec des salissures, des dégradations localisées et plusieurs reprises visibles. Les menuiseries extérieures et les volets apparaissent anciens et nécessiteraient des travaux d'entretien. Les fenêtres devraient également être changées. La toiture semble globalement fonctionnelle mais son ancienneté est manifeste.

### Intérieur

L'état d'entretien intérieur est vétuste. Les locaux présentent des finitions sommaires, cohérentes avec leur affectation actuelle de stockage et de congélation. Plusieurs traces d'humidité, altérations des revêtements et dégradations liées à l'ancienneté du bâtiment ont été observées. Aucun élément ne laisse apparaître de rénovations importantes récentes, hormis certaines installations techniques ponctuelles, telles que le tableau électrique. Nous relevons que le bâtiment ne dispose pas de système de chauffage ou d'installations sanitaires tels que salle d'eau.

### Remarque générale

Dans son état actuel, le bâtiment présente un niveau de vétusté nécessitant la réalisation d'un cycle complet de rénovation, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

Aucune surface habitable n'est disponible en l'état et d'importants travaux seraient nécessaires pour permettre une utilisation autre que celle actuellement observée.



## Aménagements extérieurs



## Renseignements généraux

### Dangers naturels

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal (Internet), cette parcelle ne se situe pas au sein d'un secteur réputé sensible.

*Les éventuels coûts des travaux d'assainissement du terrain ne sont pas pris en compte dans la présente estimation.*

### Cadastre des sites potentiellement pollués

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal, cette parcelle ne se situe pas dans un secteur de sites potentiellement pollués.

### Protection des eaux

Secteur üB de protection des eaux, sans incidence.

### Recensement architectural

Le bâtiment ECA N° 10'039 figure en "note 4" du recensement architectural. La définition de cette note est la suivante :

#### Objet bien intégré

Le bâtiment est bien intégré par son volume, sa composition et souvent encore sa fonction. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image d'une localité et constitutifs du site.

A ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée. Toutefois, ils ne possèdent pas une authenticité ni une qualité architecturale justifiant une intervention systématique de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) en cas de travaux.

### Mentions publiques

Mensuration en cours sans incidence dans le cadre de ce mandat.

### Annotations

Informations non transmises par le Registre foncier.

### Couverture indicative d'assurance incendie

A l'indice 142 de 2026

Dépôt – congélateur communal ECA N° 10'039

fr. 284'303.43

### Estimation fiscale

Parcelle N° 17'008  
(15.05.2006) fr. 65'000.-.



## Servitudes

Plusieurs servitudes sont inscrites au Registre foncier à charge et en faveur de la parcelle. Parmi celles-ci, la servitude régissant les conditions d'accès à la propriété revêt une importance particulière dans le cadre de la présente analyse.

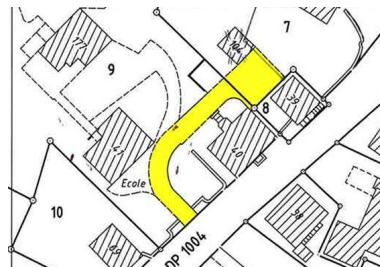
### (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.011-2006/000349

A charge des parcelles Nos 17'007, 17'009 et 17'242

Exercice : conformément au tracé figuré en jaune sur le plan ci-contre.

Les frais de construction et d'entretien du passage sont à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Voir extrait du Registre foncier en annexe pour plus de détails.



## Zone et potentiel de mise en valeur

### Révision du PACom

La Commune d'Oron est en train d'entièrement réviser son Plan d'affectation communal (PACom) afin de se conformer à la LAT et au Plan directeur cantonal. Cette révision vise notamment à harmoniser les anciens règlements issus des différentes communes fusionnées et à adapter les règles de construction, de densification et de protection du territoire aux enjeux actuels.

Le dossier principal a été mis à l'enquête publique du 15 septembre au 14 octobre 2025, puis une enquête publique complémentaire a eu lieu du 1er au 30 avril 2026 pour les modifications apportées au projet initial.

Dans l'attente de son approbation définitive par le Canton, les règles actuelles restent applicables, mais certaines dispositions du futur PACom peuvent déjà être prises en considération lorsqu'elles sont plus restrictives, selon le principe de la double application.

### Zones d'affectation et principales caractéristiques

| PACom                   | Actuel                                                                                                                                                                        | En cours de révision                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zone                    | du village                                                                                                                                                                    | centrale D                                                                                                                                                                                             |
| Capacité constructive   | Nbre de logements limité à une entité par tranche de 250 m <sup>2</sup> .<br>Une capacité constructive supérieure peut être admise pour tenir compte d'une situation acquise. | 0.5<br>Un dépassement de l'IUS fixé est admis pour la transformation (hors démolition-reconstruction) dans leur volume, des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement. |
| Nbre niveaux habitables | Rez + 1er + combles + surcombles                                                                                                                                              | Limité par la hauteur du bâtiment.                                                                                                                                                                     |

N.B. : seul les textes intégraux et officiels font foi.

Sur la base de ce qui précède, nous relevons que dans les deux cas, le bâtiment dispose d'un droit acquis. Sa conversion en habitation est possible mais dans les limites du volume bâti.

### Limite des constructions

La révision du PACom a conduit à une adaptation des limites des constructions le long des routes. Dans ce contexte, le bâtiment existant se situe désormais en conformité avec les nouvelles distances applicables.





### Paramètres économiques (au moment de l'expertise)

Taux hypothécaire de référence : 1.25 %

Indice IPC : base 100 = décembre 2025 ; indice mai 2026 : 101.3

Taux fiscal communal 2026 : 69 %

#### Les principales prévisions économiques pour la Suisse

| Sources | PIB  |      |      | IPC  |      |      | Taux de chômage |      |      | Dates de publication |
|---------|------|------|------|------|------|------|-----------------|------|------|----------------------|
|         | 2025 | 2026 | 2027 | 2025 | 2026 | 2027 | 2025            | 2026 | 2027 |                      |
| SECO    | 1.4% | 1.1% | 1.7% | 0.2% | 0.2% | 0.5% | 2.8%            | 3.1% | 2.9% | déc. 2025            |
| BNS     | 1.5% | 1.0% | -    | 0.2% | 0.7% | 1.0% | 3.0%            | -    | -    | déc. 2025            |
| UBS     | 1.4% | 0.9% | -    | 0.2% | 0.5% | -    | 2.9%            | 3.2% | -    | nov. 2025            |
| KOF     | 1.4% | 1.4% | 1.5% | 0.2% | 0.3% | 0.6% | 2.8%            | 3.1% | 3.1% | déc. 2025            |
| BAK     | 1.2% | 1.3% | 1.1% | 0.2% | 0.3% | 0.7% | 2.9%            | 3.3% | 3.3% | janvier 2026         |
| FMI     | 1.7% | 1.8% | 1.7% | 2.5% | 2.2% | 2.1% | -               | -    | -    | janvier 2026         |
| OCDE    | 1.1% | 1.2% | 1.2% | 0.2% | 0.6% | 0.7% | 4.7%            | 4.4% | 4.1% | déc. 2025            |

Source : <https://www.fer-ge.ch/web/fer-ge/previsions-conjoncturelles>

### Remarque

Ce document ne saurait être assimilé à un diagnostic technique, ce dernier entraînant une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques, notamment la mise en conformité des installations électriques (contrôle OIBT) et éléments de construction cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

La présence d'amiante et autre toxique (PCB, plomb, etc.) est possible. Seule une expertise effectuée par un bureau spécialisé avec étude laboratoire à l'appui permettrait d'avoir une certitude à ce sujet.

Le présent rapport tient compte du soin nécessaire lors du démontage (bardeaux d'Eternit, par exemple) mais fait abstraction d'éventuelles précautions particulières et autres frais d'assainissement supplémentaires qu'il y aurait lieu d'entreprendre.

La Loi modifiant celle du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (mai 2010) exige désormais qu'en cas de travaux soumis à autorisation sur des immeubles construits avant 1991, le requérant joigne à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, selon les cas d'un programme d'assainissement.

Les constructions existantes sont supposées avoir été réalisées en conformité des exigences légales en vigueur lors de leur réalisation.

**Certificat énergétique cantonal des bâtiments – CECB** : dès le 1er janvier 2017, l'établissement d'un Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments (CECB) est exigé selon la Loi. Le certificat porte d'une part sur l'enveloppe du bâtiment et d'autre part sur son efficacité énergétique. Les articles 39a al.1, 30b al.6 et 30b al.7 de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVEne) définissent les cas pour lesquels l'établissement d'un certificat est requis. La validité d'un tel certificat est de 10 ans. Les bâtiments atteignant une classe énergétique F de l'enveloppe doivent effectuer un CECB+ produisant une simulation de mesures concrètes d'amélioration et comparant plusieurs variantes d'amélioration.



## Estimation

### Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque est la valeur technique obtenue par l'addition de plusieurs valeurs dont les principales sont la valeur du terrain, la valeur de la construction et la valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures, en tenant compte également de leur dépréciation.

**Remarque :** les prix au m<sup>3</sup> admis tiennent compte de l'architecture, des spécificités du bâtiment, de l'utilisation du volume, de la qualité de certains éléments, mais également de l'obsolescence de certaines parties de l'ouvrage et des travaux d'entretien et de remise au goût du jour à réaliser.

Compte tenu notamment de la faible surface de la parcelle, la valeur du terrain est déterminée au moyen de la méthode de l'incidence foncière.

L'incidence foncière représente la part imputable au terrain équipé dans le bilan prévisionnel d'une opération de construction immobilière. Elle dépend de la situation et des caractéristiques propres de l'objet. Elle s'exprime en fr./m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd).

Dans le cas présent, cette méthode apparaît la plus pertinente au regard de la configuration de la parcelle, de sa faible superficie et du potentiel constructible retenu.

|                                                                                                        |                          |                        |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|
| <b><u>Incidence foncière</u></b>                                                                       |                          |                        |                      |
| Surface de Plancher déterminante (SPd)                                                                 | potentiel                | m <sup>2</sup>         | 144                  |
| Incidence foncière admise à cet endroit,<br><i>compte tenu du potentiel et des travaux à effectuer</i> |                          | fr./m <sup>2</sup> SPd | 800.-                |
| Valeur du terrain                                                                                      |                          | arr. fr.               | 115'000.-            |
| <b><u>Valeur intrinsèque</u></b>                                                                       |                          |                        |                      |
| Parcelle N° 17'008                                                                                     | 143 m <sup>2</sup>       |                        |                      |
| Terrain vu les caractéristiques                                                                        | 143 m <sup>2</sup>       | fr.                    | 115'000.-            |
| PV aménagements extérieurs                                                                             | admis                    | fr.                    | 12'000.-             |
| <b>Bâtiment commercial ECA N° 10'039</b>                                                               |                          |                        |                      |
| Rez-inférieur                                                                                          | 192 m <sup>3</sup>       |                        |                      |
| Rez-supérieur                                                                                          | 160 m <sup>3</sup>       |                        |                      |
| Combles                                                                                                | 141 m <sup>3</sup>       |                        |                      |
| En moyenne                                                                                             | 493 m <sup>3</sup> à fr. | 270.-                  | fr. 133'000.-        |
|                                                                                                        |                          | <b>Total</b>           | <b>fr. 260'000.-</b> |



### Hypothèse de cession d'une place de stationnement additionnelle par servitude

La parcelle N° 17'008 ne dispose que d'une surface extérieure restreinte.  
A ce jour, les acquéreurs potentiels doivent choisir entre un usage de terrasse ou de place de stationnement pour le secteur situé au droit de la façade Sud-Ouest du bâtiment (teinté en vert sur le schéma en bas de page).

Cette situation représente une contrainte forte en matière de fonctionnalité du bien dans la perspective de la création d'un logement.

Une alternative serait de mettre à disposition une place de stationnement par servitude sur la parcelle voisine N° 17'009 (teinté à titre d'illustration indicative en rouge sur le schéma ci-dessous). Dans ce cas, nous estimons que la propriété bénéficierait d'une plus-value significative.

La valeur intrinsèque serait impactée ainsi :



#### Incidence foncière

|                                                                                                        |           |            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-----------|
| Surface de Plancher déterminante (SPd)                                                                 | potentiel | m2         | 144       |
| Incidence foncière admise à cet endroit,<br><i>compte tenu du potentiel et des travaux à effectuer</i> |           | fr./m2 SPd | 1'100.-   |
| Valeur du terrain                                                                                      |           | arr. fr.   | 158'000.- |

#### Valeur intrinsèque

|                                               |              |       |            |                  |
|-----------------------------------------------|--------------|-------|------------|------------------|
| Parcelle N° 17'008                            | 143 m2       |       |            |                  |
| Terrain vu les caractéristiques               | 143 m2       |       | fr.        | 158'000.-        |
| PV aménagements extérieurs                    |              | admis | fr.        | 12'000.-         |
| <b>Bâtiment commercial ECA N° 10'039</b>      |              |       |            |                  |
| Rez-inférieur                                 | 192 m3       |       |            |                  |
| Rez-supérieur                                 | 160 m3       |       |            |                  |
| Combles                                       | 141 m3       |       |            |                  |
| En moyenne                                    | 493 m3 à fr. | 270.- | fr.        | 133'000.-        |
| Usage de place de stationnement sur P. 17'009 |              |       | fr.        | 17'000.-         |
| <b>Total</b>                                  |              |       | <b>fr.</b> | <b>320'000.-</b> |





## Conclusion

*La valeur vénale est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte.*

*(Source : les normes d'expertise immobilière en Europe, TEGoVa 2005).*

Compte tenu des différents développements précités, nous estimons la valeur vénale de cette propriété à un montant de l'ordre de :

**fr. 260'000.-**

En cas de cession d'une servitude de stationnement sur la parcelle voisine, nous estimons la valeur vénale de cette propriété à un montant de l'ordre de :

**fr. 320'000.-**

nonobstant d'éventuelles offres d'amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges, impôts ou taxes impayés.

Cette analyse immobilière, dans un contexte donné, a une validité de l'ordre de six mois, sous réserve d'évolution du marché ou de changement depuis la date de la visite.

Les documents en annexe font partie intégrante de cette estimation.

Lausanne, le 3 juillet 2026 / DIA / cde

Vago Mattenberger Experts Immobiliers SA

Anita Dimitrovski  
Experte brevetée

Yann Mattenberger  
Directeur