

SYNTHESE GLOBALE D'EXPERTISE

PARCELLE N°38 Prévonloup

Valeur vénale totale retenue au 10.04.2026 : **CHF 1'210'000.-**

Méthodologie d'estimation segmentée

La parcelle de 2'217 m² comprend un immeuble mixte (habitation + commerce) et un terrain résiduel constructible de 956 m².

Trois méthodes d'évaluation spécialisées ont été appliquées :

- Partie habitation (Bât. 78, 198 m² SUP, 542m² terrain) : méthode comparative hédoniste
- Partie restaurant (Bât. 78, 178m² SUP, 719 m² terrain) : actualisation des flux financiers (DCF)
- Terrain constructible résiduel (956 m²) : méthode de la valeur résiduelle

Répartition des valeurs vénales

Composante	Valeur estimée
Habitation (Bât. 78)	781'000 CHF
Restaurant (Bât. 78)	291'000 CHF
Terrain constructible	138'000 CHF
TOTAL	1'210'000 CHF

Positionnement valeur terrain CHF 138'000.-

Fondement juridique et technique

Permis n°2023-02 (6 appartements) dûment accordé avec dérogations à l'art. 7 du RPE (distance entre la limite de propriété et le bâtiment souterrain).

Demande de prolongation déposée le 15.05.2025, procédure en cours.

Justification de la valeur malgré expiration technique

- Antécédent communal décisif : validation formelle du principe et des dérogations
- Conformité FPRE 2026 : 135-145 CHF/m² (micro-localisation moyenne)
- Décote de prudence : aléa administratif intégré dans le prix retenu

RÉSERVE ET ANALYSE COMPARATIVE

Analyse du potentiel constructible : La valeur de **CHF 138'000.-** est corrélée au potentiel de développement issu du permis de construire n°2023-02 (projet de 6 appartements). Bien que la procédure de prolongation soit actuellement en cours (déposée le 15.05.2025), la valeur retenue est sécurisée par une double approche de marché :

1. **Conformité aux indices FPRE 2026 :** Le prix au m² retenu (env. 144 CHF/m²) s'inscrit dans la fourchette de la micro-localisation moyenne pour Prévonloup (135-145 CHF/m²), garantissant une valeur intrinsèque au terrain indépendamment du projet spécifique.
2. **Sécurisation par usage alternatif (Estimation croisée) :** À titre de vérification, si ce terrain était considéré uniquement comme une extension d'agrément (jardin et dépendances) pour la partie habitation, il générerait une plus-value hédoniste directe de **CHF 110'000.-**.

Conclusion de l'expert : L'écart de seulement CHF 28'000.- entre la "valeur jardin" et la "valeur projet immobilier" constitue une marge de sécurité substantielle. Bien que l'éventuelle expiration formelle du permis n'annule pas le droit à bâtir intrinsèque du solde de la parcelle, une modification du projet (impactant la typologie ou les distances de l'art. 7 RPGA) pourrait conduire à une **actualisation marginale**. Toutefois, l'analyse croisée démontre que la valeur plancher du terrain sécurise déjà près de **80% du montant retenu**, confirmant ainsi la robustesse et la prudence de l'estimation de CHF 138'000.- face aux délais administratifs en cours.

Estimation : Office des poursuites Broye-Vully

Maison individuelle

Valeur de marché

But de l'évaluation

Route de Romont 6
1682 Prévonloup

781'000 CHF

Détermination de la valeur
véale de la partie habitation

Date de l'évaluation

Date de visite

10.04.2026

20.03.2026



Estimateur

Client

Propriétaire

Gerolimatos Immobilier
Terry Gerolimatos
Rue du Village 10
1525 Henniez
contact@litos-immobilier.ch

Office des poursuites
Philippe Germann
Rue de la Gare 45
1530 Payerne

Uros Langura
& Dragica Langura Sazdanova
Route de Romont 6
1682 Prévonloup

Aperçu de l'évaluation

Vue d'ensemble

Adresse	Route de Romont 6
NPA / lieu	1682 Prévonloup
Motif de l'utilisation	Domicile principal
Type d'utilisation	Utilisation propre
Servitudes	Non
Droit de superficie héréditaire	Non
Surface du terrain	542 m²
Type de Maison	Objet spécial
Volume du bâtiment	771 m³ ECA
Surface habitable	198 m² SUP SIA 416
Nbre. de pièces	7,5
Année de construction	1970

Valeur de marché

781'000 CHF
3'944 CHF/m²

Date de l'évaluation (10.04.2026)

(Valeur de marché : CHF/m² selon le tableau. m² SUP SIA 416)

Estimateur

Gerolimatos Immobilier
Terry Gerolimatos
Rue du Village 10
1525 Henniez

Client

Office des poursuites
Philippe Germann
Rue de la Gare 45
1530 Payerne

Propriétaire

Uros Langura
& Dragica Langura Sazdanova
Route de Romont 6
1682 Prévonloup

An. de constr. technique	1970
Chemin d'accès	Non problématique
Qualité de l'isolation	Entièrement isolé
Nombre de garages sur un autre terrain	-
Garages dans un bâtiment séparé	-
Garages inclus dans le volume du bâtiment	-
Places de parking dans les carports	2
Places de parking extérieures	-
Microsituation	 2,4
État général	 3,0
Standard d'aménagement	 3,0

Note : 1 = Pas du tout aménageable, 5 = Qualité exceptionnelle

Date de visite	20.03.2026
Visite effectuée par	Terry Gerolimatos
En présence de	Préposé OP /Propriétaires

But de l'évaluation

Détermination de la valeur vénale de la partie habitation

Description brève

But de l'expertise : Détermination de la valeur vénale.

La présente estimation hédoniste porte sur le logement de 7,5 pièces, ayant bénéficié de rénovations partielles en 2022. L'évaluation repose sur une Surface Utile Pondérée (SUP) de 198 m². Ce chiffre résulte d'un audit des surfaces de la police ECA, ajusté par relevé laser in situ afin d'exclure les zones non habitables, garantissant ainsi une base de calcul prudente et transparente.

Un découpage sectoriel attribue spécifiquement 542 m² de terrain à ce lot (comprenant l'emprise au sol, le jardin, le couvert à voiture et les accès). Cette méthodologie assure l'étanchéité de la valeur résidentielle face à l'exploitation commerciale adjacente et au potentiel de développement du solde de la parcelle.

Henniez, 10.04.2026, Terry Gerolimatos

Les valeurs communiquées dans cette évaluation sont valables au jour de l'élaboration du rapport et sont destinées à l'usage exclusif du donneur d'ordre (mandant), respectivement du propriétaire actuel des biens immobiliers et ceci en rapport avec le but d'évaluation mentionné plus haut. Une transmission de l'évaluation à une tierce personne ne peut être faite qu'avec l'autorisation explicite de l'estimateur. La responsabilité de l'estimateur est catégoriquement exclue quant au contenu de cette évaluation, ceci vis-à-vis de tout tiers.

A noter: Les modèles d'évaluation et les benchmarks sont mis à disposition par Fährländer Partner dans le meilleur de la connaissance et de la conscience et en toute impartialité. L'appréciation des résultats d'évaluation incombe toutefois à l'utilisateur. Fährländer Partner n'assume aucune responsabilité.

Impressions

Terrasse et extérieur du 1er étage



Cave



Chambre 1 au 1er étage



Séjour / salle à manger au 1er étage



Cuisine au 1er étage



Salle de bains au 1er étage



Impressions

Chambre 2 au 1er étage



Couloir des combles



Chambre 3 aux combles



Disponibles aux combles



Chambre 4 aux combles



Chambre 5 aux combles



Impressions

Salle de bains aux combles



Sous-toit



Véranda au 1er étage



Table des matières

Page 1	Aperçu de l'évaluation
Page 2	Impressions
Page 5	Table des matières
Page 6	Macrosituation
Page 7	Microsituation
Page 8	Analyse de la microsituation
Page 12	Terrain
Page 14	Bâtiment
Page 18	Durabilité
Page 20	Valeur de marché
Page 21	Mention légale
Page 22	Glossaire / Terminologie

Macrosituation

Implantation régionale



Source: Swisstopo.

Description macrosituation

Selon la définition de l'OFS, Prévonnoloup est une «commune rurale agricole en situation centrale» qui ne fait pas partie d'une agglomération dans le Canton de Vaud. La commune de Prévonnoloup compte 230 habitants (2024), répartis sur 95 ménages (2024); la taille moyenne d'un ménage est de 2.42 personnes. Le solde migratoire moyen entre 2019 et 2024 est de 6 personnes. Selon Fahrländer Partner (FPRE) & sótomo, en 2023, 29.6% des ménages appartiennent aux couches sociales supérieures (Suisse: 33.2%), 38.2% aux couches sociales moyennes (Suisse: 31.8%) et 32.2% aux couches sociales modestes (Suisse: 35%). Entre 2019 et 2024, la charge fiscale moyenne pour familles a baissé fortement et pour célibataires a baissé faiblement. Selon le recensement des entreprises de l'OFS (STATENT), la commune de Prévonnoloup compte 15 entreprises avec 34 employés en 2023. Ceci correspond à une croissance de 0 entreprises et à une croissance de 1 employés depuis 2012. Sur les 22.7 équivalents à plein temps, 10.8 (48%) se trouvent dans le secteur primaire, 6.2 (27%) dans le secteur secondaire et 5.7 (25%) dans le secteur tertiaire.

Les centres (centre-ville) les plus proches en transport individuel sont Fribourg (40 min.), Vevey (41 min.) et Montreux (46 min.). En transports publics, les centres plus proches sont Fribourg (40 min.), Lausanne (66 min.) et Bern (73 min.).

À la fin 2024, la commune compte un effectif de 103 unités d'habitations, dont 38 maisons individuelles et 65 appartements dans des immeubles. Avec 36.9%, la quote-part des maisons individuelles est fortement supérieure à la moyenne nationale (21.1%).

L'activité moyenne de nouvelles constructions est de 1 appartements par année entre 2018 - 2023, 1.19% de l'effectif 2018. Avec 4.85% (5 appartements), le taux de logements vacants (2025) est fortement supérieur à la moyenne nationale (1%). Des 5 appartements, 0% sont dans d'anciennes constructions et 0% sont des appartements locatifs.

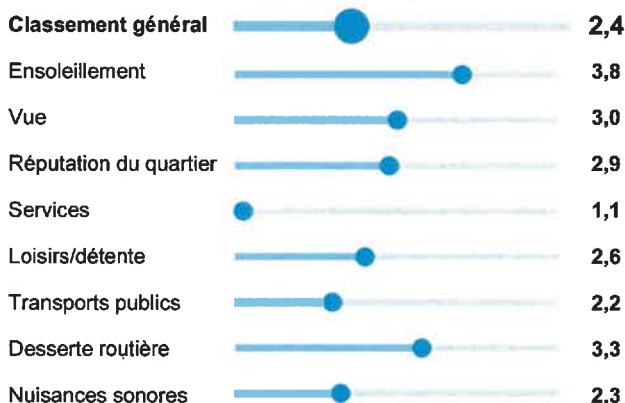
Selon le modèle prospectif du logement 2025 de FPRE, on attend dans la commune de Prévonnoloup dans les prochains 16 ans (2024-2040, scénario moyen avec une politique d'aménagement du territoire inchangée) une demande supplémentaire de 24 appartements (soit par an: 2).

Selon le modèle d'évaluation hédoniste de FPRE (données prises en compte jusqu'au 31 décembre 2025), le niveau de prix de la propriété privée (construction nouvelle moyenne) à Prévonnoloup est de 6'637 CHF/m² pour les maisons individuelles et de 5'658 CHF/m² pour les propriétés par étage. Le loyer de marché net des appartements (construction nouvelle moyenne) moyennement bien situés est de 209 CHF/m²a. Pour une maison individuelle typique, les valeurs intérieures des terrains à bâtir (viabilisés) se trouvent, entre 130 - 160 CHF/m² et pour un immeuble de plusieurs logements typique entre 135 - 445 CHF/m² (PPE) resp. 130 - 160 CHF/m² (AL) selon l'emplacement. En comparaison régionale, le niveau de prix est bas.

Les cinq dernières années, les prix pour une maison individuelle moyenne dans la région MS La Broye ont augmenté de 22.9% (terrain à bâtir pour MI: 30.5%), l'évolution des prix des logements moyens en copropriété est de 21.7% (terrain à bâtir pour MPF avec PPE: 27.6%). Durant la même période, les loyers de marché pour des AL sont changés de 3.6% (terrain à bâtir pour MPF avec AL: -22%). Selon FPRE, le niveau des valeurs immobilières de Prévonnoloup est réaliste.

Microsituation

Rating de la microsituation



Conditions défavorable: Nuisances olfactives/pollution

Remarque : 1 = plus mauvaise note, 5 = meilleure note

Mitoyenneté et accès : Le bâtiment est mitoyen à un établissement de restauration. Il existe une communication directe (porte/passage intérieur) reliant la partie habitation aux locaux commerciaux.

Description microsituation

La maison individuelle se trouve à Route de Romont 6 dans la commune de Prévonloup. Dans l'ensemble, il s'agit d'un emplacement légèrement indésirable pour une utilisation résidentielle (2.4 de 5.0).

L'emplacement a un bon ensoleillement et une vue au loin moyenne. Il s'agit d'un emplacement relativement plat, la pente est entre 3.0 et 5.0 degrés.

Pour une utilisation résidentielle, l'image du quartier est moyenne. L'emplacement se situe dans une zone centrale. Le voisinage est caractérisé par des anciens bâtiments, la majorité des bâtiments ont été construits avant 1920. À proximité de l'emplacement (dans un rayon de 150 mètres), les personnes les plus représentées sont des personnes d'âge élevé avec 35%. Suivis des jeunes personnes avec 26%, des personnes d'âge moyen avec 22% et des enfants avec 16%. Conformément à l'analyse des segments de la demande du marché du logement (FPRE & sotomo), les ménages de classe moyenne avec 48% (39% dans la commune) la classe sociale dominante à proximité de l'emplacement. Il y a aussi 27% de ménages de classe basse et 25% de ménages de classe haute. La phase de vie prédominante (FPRE & sotomo) est constituée par des célibataires senior.

Dans un rayon de 300 mètres il n'y a aucun commerce alimentaire. Le commerce alimentaire le plus proche est d'un type inconnu qui se situe environ à 1451 mètres. Le centre commercial le plus proche se situe à 15.8 kilomètres. Accessible à pied il n'y a aucun prestataire(s) de services (Banque, poste, etc.) ainsi que 1 restaurant. En général la qualité de services est très défavorable.

Emplacement du bien-fonds



Source: Swisstopo.

Des installations récréatives sont principalement accessible à pied. Il y a partiellement des zones récréatives à proximité. La prochaine forêt se situe environ à 650 mètres.

L'emplacement dispose d'une desserte limitée au réseau des transports publics et d'une desserte moyenne à bonne au réseau routier. Le prochain arrêt de transports publics est à 55 mètres. Le niveau de qualité de la desserte par les transports publics est noté: D (faible desserte). Le prochain accès à l'autoroute se trouve à 11.8 kilomètres.

L'emplacement possède des nuisances sonores mineures. Le bruit routier durant la journée est de 59 et durant la nuit de 48 décibels. Il n'y pas de nuisances sonores dues au trafic aérien.

Selon l'analyse il y aurait des nuisances olfactives ou de la pollution à proximité de l'emplacement.

Analyse de la microsituation

Commerce alimentaire et centres commerciaux

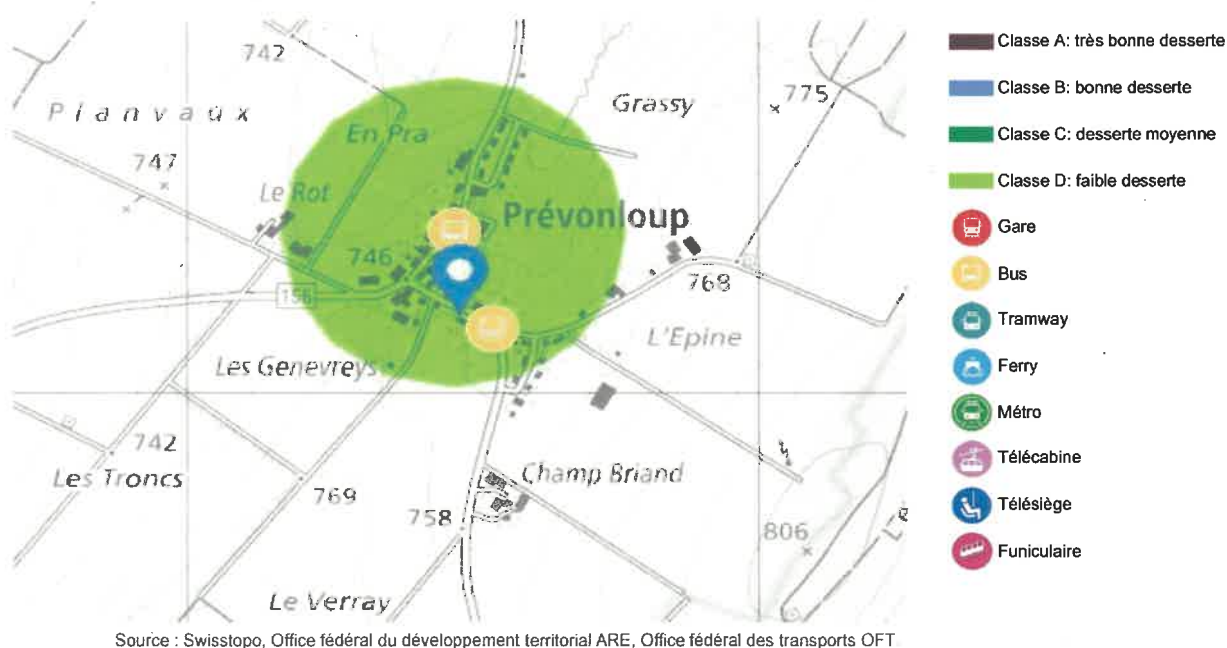


Banques, bureaux de poste et écoles

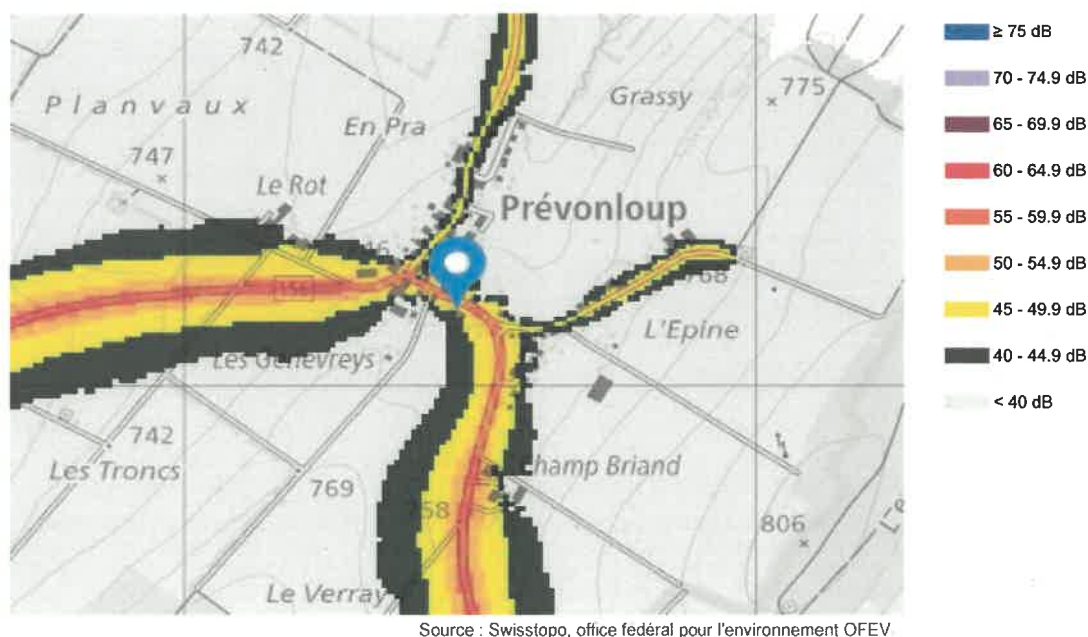


Analyse de la microsituation

Notation des transports publics / Arrêts de transports publics

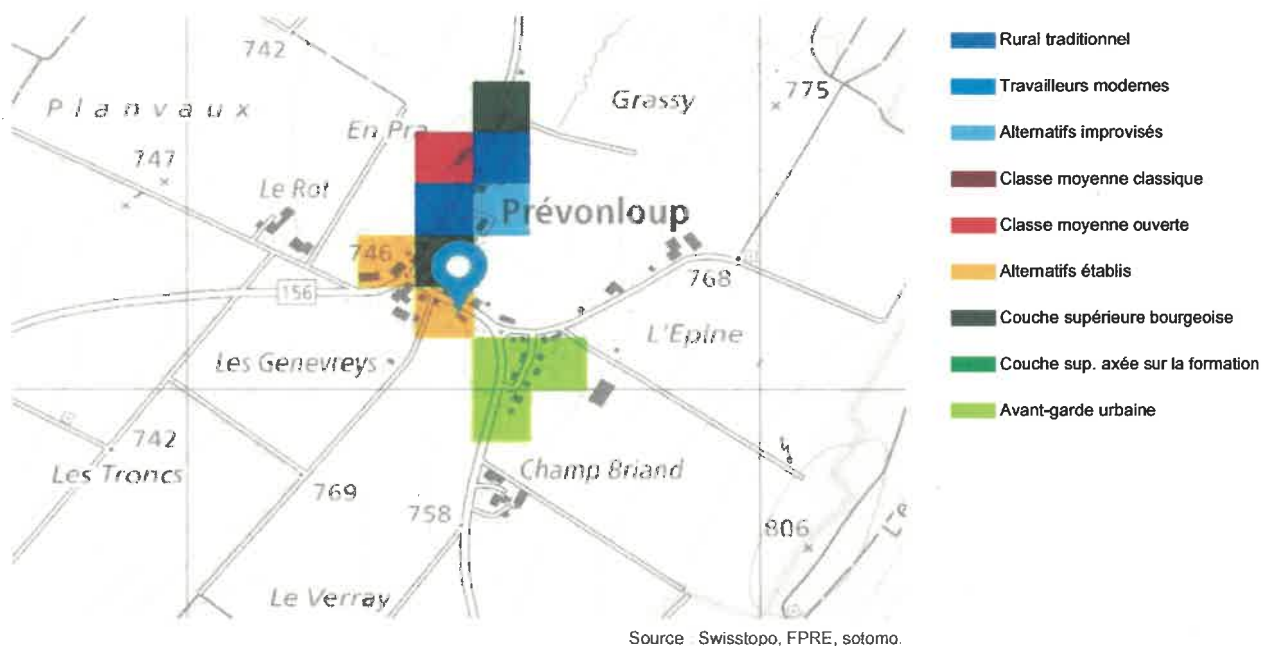


Nuisances sonores dans les rues la nuit

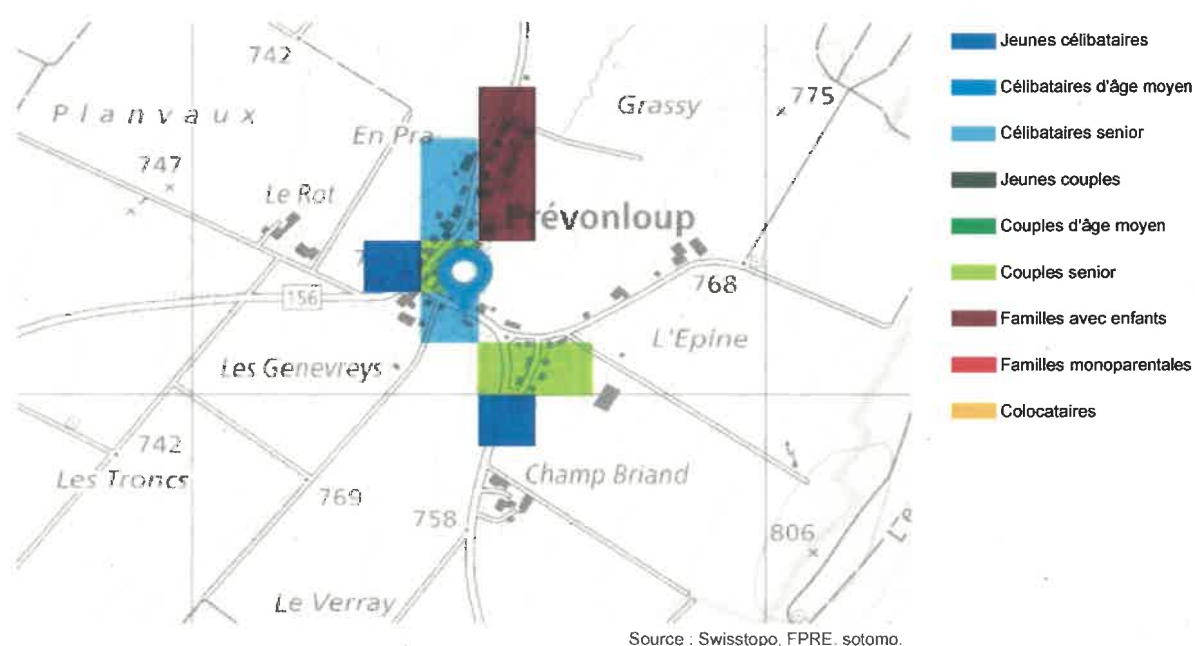


Analyse de la microsituation

Segment dominant de la demande le logement

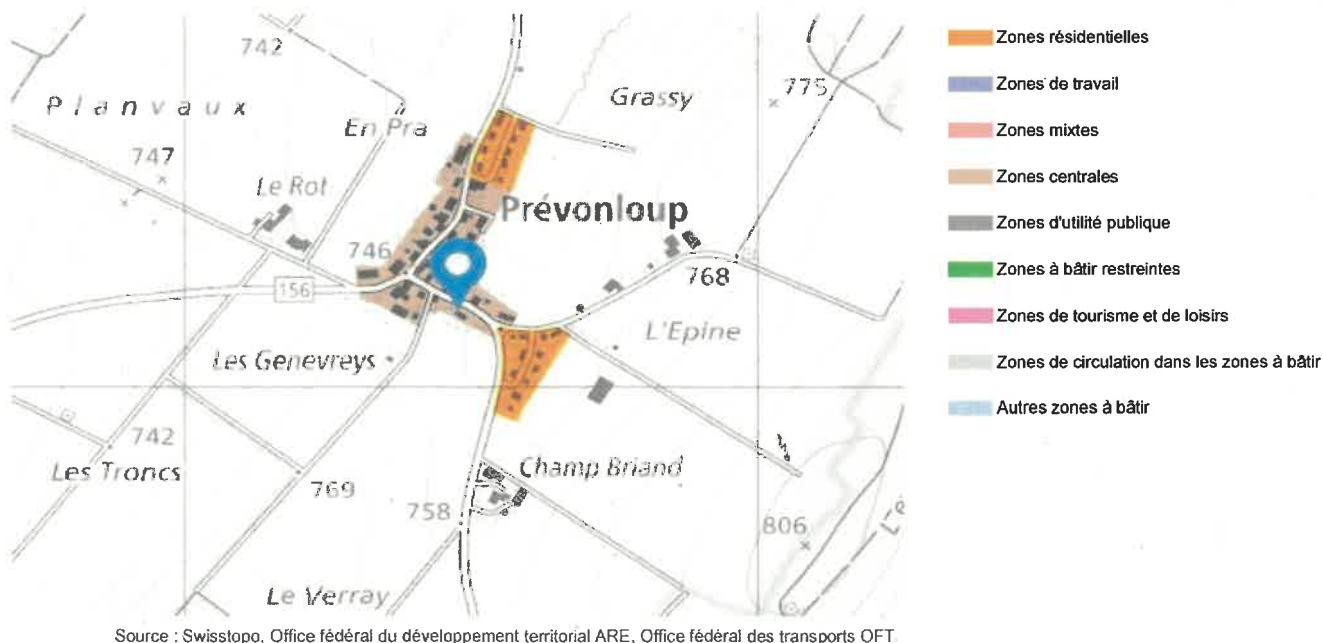


Phase de vie dominante

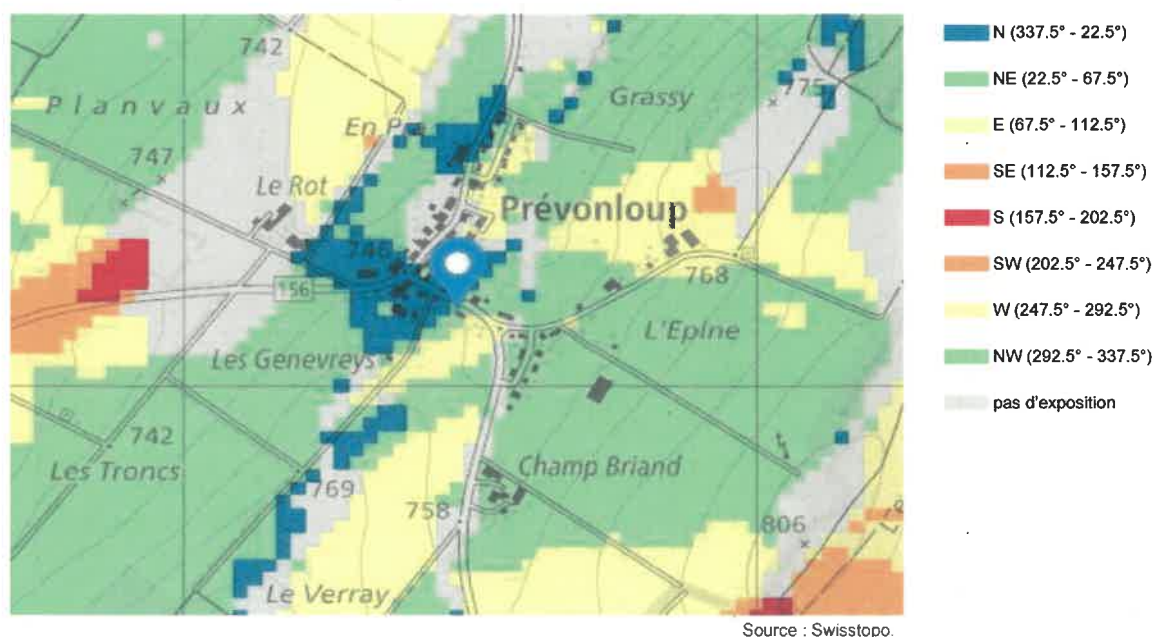


Analyse de la microsituation

Zone à bâtir



Orientation principale



Terrain

Administratif

EGRID	CH668983455148
Numéro du terrain	38

Servitudes

Servitudes	Non
Droit d'habitation	Non
Usufruit	Non

Aménagement des environs

Qualité de l'aménagement des abords	3,0
-------------------------------------	-----

Principaux éléments du droit de la construction

Surface du terrain	542 m²
Zone à bâtir	Zone centrale
Zone constr. (comm.)	Zone du village
Indice de masse (IM)	-
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	-
Coefficient d'occupation du sol (COS)	-
Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	-

Droit de superficie

Objet sous droit de superficie héréditaire	Non
--	-----

Terrain: Emplacement et forme



Source : Mensuration Officielle Suisse / FL, services de géoinformation des cantons (geodienst.ch).

Protection des monuments

Protection des monuments	-
Registre	-
Type de protection	-

Sites contaminés

Sites contaminés	-
------------------	---

Terrain

Description terrain

Le terrain se situe en Zone du village et possède une surface attribuée de 542 m². L'existence de servitudes ou de limites d'utilisation pouvant impacter la valeur du bien n'est pas connue. L'aménagement des environs dispose d'une qualité moyenne.

Cette surface de 542 m² résulte d'un découpage sectoriel interne à la parcelle, visant à isoler techniquement le lot résidentiel du Bâtiment 78. Ce périmètre englobe l'emprise au sol de l'habitation, la véranda, le jardin privatif, le couvert à voiture et les accès nécessaires. Afin de garantir une évaluation rigoureuse, les surfaces commerciales du restaurant (Bât. 78 partie publique/cuisine) ainsi que le bâtiment 141 (dépot/garage) font l'objet d'un traitement distinct via un calcul de rendement séparé. Le solde de la parcelle, représentant un potentiel de développement de 956 m², est également exclu de cette assiette foncière. Cette méthodologie assure une transparence totale sur la répartition de la valeur vénale globale entre les fonctions résidentielles, commerciales et le potentiel constructible résiduel.

Bâtiment

Typologie

Type de Maison	Objet spécial
Volume du bâtiment	771 m³ ECA
Surface habitable	198 m² SUP SIA 416
Nbre. de pièces	7,5
Année de construction	1970
An. de constr. technique	1970
Chemin d'accès	Non problématique
Valeur fiscale	365'000 CHF

Durabilité

Généralités	
Qualité de l'isolation	Entièrement isolé
Source d'éner. chauff	Gaz
Générateur de chal. chauff	Chaudière pour un bâtiment
Source d'éner. ECS	Gaz
Générateur de chal. ECS	Chaudière
Surface de référence énergétique du bât.	-
Prod. d'élec. sur/dans le bât.	-
Revenus de la prod. d'élec. sur/dans le bâtiment	-

Conditions de propriété	Copropriété
Type de construction / Toit	Construction massive / Toit à deux pans
Sous-sols	Non excavé
Nombre d'étages d'habitation	3
Surface au sol du bât. (empreinte)	-
Bâtiment annexe	-
Surface habit. logem. annexe	-

Minergie	
Type	-
Numéro du certificat	-
Date du certificat	-
CECB	
Type	Aucun
Étiquette de l'ensemble du bâtiment	-
Étiquette enveloppe du bâtiment	-
Étiquette pour les émissions directes de CO2	-
Numéro de document	-
Date / Validité (années)	-
SNBS	
Type	-
Numéro du certificat	-
Date du certificat	-

État du bâtiment



Bâtiment

Administratives

EGID	804377
Numéro officiel du bâtiment	78
Quote-part de la valeur en cas de copropriété	-
Parts du fonds de rénovation	-

Assurance bâtiment	-
N° Assurance du bâtiment	00013598-0/6
Autres no	-
Valeur d'assurance (année d'estimation)	718'191 (2026)

Standard d'aménagement

Standard d'aménagement	3,0
Remarque : 1 = très modeste, 5 = luxueusement aménagé	
Répartition des pcs:	Util. et ameubl. partiell. flex.
Hauteur des pièces	Pcs. hautes (2.50-2.80 m)
Nombre de salles d'eau	2

Standard pièces d'eau	Équipement courant
WC supplémentaires	-
Revêtem. sols et murs	Revêtem. et surf. courants
Cuisine	Équipement courant
Distribution de chaleur	Radiateurs

Équipement

Accessibilité	Oui
Piscine intérieure / extérieure	Non / Non
Jardin d'hiver non chauffé	Oui
Sauna	Non

Cheminée / poêle suédois	Non
Système de sécurité	Non
Système de ventilation	Non

Possibilités de parking

Nombre de garages sur un autre terrain	-
Garages dans un bâtiment séparé	-
Garages inclus dans le volume du bâtiment	-

Places de parking dans les carports	2
Places de parking extérieures	-

Bâtiment

Description du bâtiment

La villa est un objet spécial et a été construite en 1970 en construction massive avec un toit à deux pans. Le bâtiment a un volume de 771 m³ ECA et trois étages en surface. Le bâtiment est non excavé. Il y a 7.5 pièces et une surface de 198 m² (SUP SIA 416). L'assurance immobilière a estimé le bâtiment en 2026 à CHF 718'191 (valeur à neuf).

L'état de la construction est en état acceptable (immeuble: en état acceptable - structure du bâtiment: en état acceptable, toit: en état acceptable / des travaux sont éventuellement à prévoir, façade: en état acceptable / des travaux sont éventuellement à prévoir, fenêtres: en état acceptable, installations techniques: en état nécessitant des travaux; équipement: en état acceptable / bon état). Le bâtiment est entièrement isolé (standard 2000-2009). La production de chaleur chauffage est effectuée par une chaudière pour un bâtiment. La source d'énergie du chauffage est gaz. La production de chaleur pour l'eau chaude sanitaire est effectuée par une chaudière. La source d'énergie pour l'eau chaude est gaz. Le bâtiment dispose du certificat de durabilité suivant : Pas de CECB. Les investissements suivants ont été réalisés dans l'aménagement de l'appartement : rénovation au pinceau/rafraîchissement (2022), rénovation des sols (2022) et rénovation / remplacement des salles d'eau (2022).

Le standard de l'équipement est normal. La répartition de l'espace est adéquatement agencée. La hauteur des pièces est supérieure à la moyenne. La cuisine possède un équipement courant. Il y a deux salles d'eau. L'équipement des salles d'eau est courant. Le revêtement des sols et des murs est de qualité courante. La distribution de chaleur est assurée à l'aide de radiateurs. Les caractéristiques d'équipement suivantes sont également comprises : accessibilité, jardin d'hiver non chauffé. Cette évaluation considère l'année de construction technique 1970.

Dehors (avec ou sans abri), il y a deux supplémentaires.

Commentaire Equipement

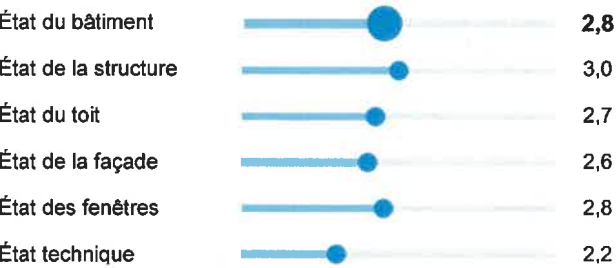
Installation de climatisation dans certaines pièces/chambres.

État Détails

Ancienneté

Année de construction	1970	An. de constr. technique	1970
-----------------------	------	--------------------------	------

État du bâtiment



Indication : 1 = nécessite un assainiss. très important, 5 = comme neuf

État de l'aménagement intérieur



Indication : 1 = nécessite un assainiss. très important, 5 = comme neuf

Rénovations effectuées Aménagement

Rénov. au pinceau/rafraîchissem.	2022
Rénov. des sols	2022
Rénov. / remplac. salles d'eau	2022

État général



Indication : 1 = nécessite un assainiss. très important, 5 = comme neuf

Commentaire État de l'aménagement intérieur
Système de chauffage (env. 2015) : Conversion de l'installation du mazout au gaz.

Aménagements (env. 2022) : Construction d'une véranda.

Travaux de rénovation (env. 2022) : Diverses interventions de rafraîchissement ont été entreprises.

Réserve d'expertise : L'ensemble de ces interventions est mentionné selon les déclarations de la propriétaire. À la date du présent rapport, aucun justificatif (factures, descriptifs techniques) n'a été produit pour attester de la date exacte ou de la conformité de ces travaux.

Durabilité

Les bases de l'évaluation de la durabilité

Emplacement

Risques environn. et climatiques

Risque sismique	faible
Risques naturels	aucun danger / données manquantes
Risque de mouvements de terrain	aucune donnée
Risque d'avalanche	aucune donnée
Risque de montée des eaux	aucune donnée
Risque d'inondation	aucun danger
Exposition au radon	très faible
Effet d'un ensoleillement accru sur la durabilité	positif

Sources d'énergie potentielles

	Aujourd.	Perspect.
Disponibilité du réseau de gaz	oui	inconn.
Disponibilité du chauffage urbain	non	inconn.
Autorisation sondes géotherm.	inconn.	inconn.

Objet

Chiffres clés énergétiques

Enveloppe du bâtiment	Effective	Pond. climat. (ATD)
Consom. d'énergie* [kWh/m² SRE a]	90	87
Emissions* [kgCO2-eq/m² SRE a]	21	20
Classe énergétique effic. (indicative**)		D

*Pondération selon la méthode ATD, sans facteurs de pondération dépendant des sources d'énergie

** (G = précaire, A = durable)

Répartition des consommations d'énergie effectives par utilisation

	[kWh p.a.]	[kWh/m2 EBF.a]	
Chauffage	22 647	90	66,7%
Eau chaude	4 023	16	11,8%
Electricité propr.	7 040	28	20,7%
Ventilation	244	1	0,7%
Photovoltaïque	0	0	0,0%
Total	33 954	135	100,0%

Qualité de l'air

Indice de pollution à long terme (IPL)	faible - 0.47
Poussières fines PM10 [µg/m³]	faible - 8
Poussières fines PM2.5 [µg/m³]	faible - 6
Dioxyde d'azote NO2 [µg/m³]	faible - 7
Ozone 98Perz.O3 [µg/m³]	faible - 122

	Aujourd.	Perspect.
Adéquation toiture installation PV	top - 157 m²	top - 157 m²
Adéquation façade installation PV	moyen	moyen
Dispo. stations de recharge élec.	non	inconn.

Sources : OFEV, OFS, commune, canton, REMMS, WSL.

Effic. éner. glob. (Scope 1+2+3)	Effective	Pond. climat. (ATD)
Consom. d'énergie* [kWh/m² SRE a]	135	132
Emissions* [kgCO2-eq/m² SRE a]	28	28
Classe énergétique effic. (indicative**)		C
Classe énergétique CO2 (indicative**)		F

Répartition des émissions par utilisation

	[tCO2-eq p.a.]	[kgCO2-eq/m2 EBF.a]	
Chauffage	5,3	21	74,1%
Eau chaude	0,9	4	13,2%
Electricité propr.	0,9	3	12,3%
Ventilation	0,0	0	0,4%
Photovoltaïque	0,0	0	0,0%
Total	7	28	100,0%

Durabilité

Notation de la durabilité

Économie

Macro-situation	(20%)	2,8
Micro-situation	(20%)	3,2
Objet	(60%)	3,4
Immeuble - Notation globale		3,2

Écologie

Macro-situation	(20%)	2,5
Micro-situation	(20%)	3,0
Objet	(60%)	3,7
Immeuble - Notation globale		3,3

Remarque : 1 =très mauvaise note, 5 = très bonne note

Indicateurs de risque

Macro-situation	-
Micro-situation	-
Objet	Risque d'actif échoué ; bâtiment à forte conso. d'énergie sans perspective énergétique claire.

Plus d'informations

Vous trouverez plus d'informations sur l'évaluation de la durabilité de REMMS sur <https://remms.ch/fr>.
Vous pouvez également y consulter la description de la méthode.

Valeur de marché

Modèle d'évaluation hédoniste

781'000 CHF
3'944 CHF/m²

Date de l'évaluation (10.04.2026)

Evaluation statistique

● Particularités importantes - veuillez consulter les détails

Données

Niveau lieu	● plutôt modique
Niveau commune	● plutôt modique
Niveau région MS	● très bien

Emplacement micro et objet

Volume du bât. (SIA 416)	● petit par rapport à la surface habitable
Surface du terrain	● normal
Exploitation	● bien exploité
Âge et état	● grand besoin de rénovations
Microsituation	● problématique
Emplacement micro et standard	● problématique

Commentaire

Évaluation segmentée pour refléter la valeur vénale (Objet mixte). La présente valeur concerne exclusivement le lot résidentiel sur une emprise foncière attribuée de 542 m². La surface habitable est de 198 m² (pondérée). Le potentiel de développement et la partie commerciale font l'objet d'évaluations distinctes pour éviter tout écrasement de valeur par la méthode de rendement global.

Henniez, 10.04.2026

Dérivation

Valeur de marché brute nouvelle construction	753'000	CHF
	3'803	CHF/m ²
Intervalle de fluctu. stat	665'000 - 841'000	CHF
Suppléments / Réductions tot.	0	CHF
Valeur de marché sans parking	753'000	CHF
	3'803	CHF/m ²
Possibilités de parking	28'000	CHF
Valeur de marché	781'000	CHF
	3'944	CHF/m²

(Valeur de marché : CHF/m² selon le tableau. m² SUP SIA 416)

But de l'évaluation

Détermination de la valeur vénale de la partie habitation

Terry Gerolimatos

Les valeurs communiquées dans cette évaluation sont valables au jour de l'élaboration du rapport et sont destinées à l'usage exclusif du donneur d'ordre (mandant), respectivement du propriétaire actuel des biens immobiliers et ceci en rapport avec le but d'évaluation mentionné plus haut. Une transmission de l'évaluation à une tierce personne ne peut être faite qu'avec l'autorisation explicite de l'estimateur. La responsabilité de l'estimateur est catégoriquement exclue quant au contenu de cette évaluation, ceci vis-à-vis de tout tiers.

A noter: Les modèles d'évaluation et les benchmarks sont mis à disposition par Fährländer Partner dans le meilleur de la connaissance et de la conscience et en toute impartialité. L'appréciation des résultats d'évaluation incombe toutefois à l'utilisateur. Fährländer Partner n'assume aucune responsabilité.

Mention légale

Projet

No de référence EFH-2026-03-20

Estimateur

Gerolimos Immobilier
Terry Gerolimos
Rue du Village 10
1525 Henniez
contact@litos-immobilier.ch

Client

Office des poursuites
Philippe Germann
Rue de la Gare 45
1530 Payerne

Propriétaire

Uros Langura
& Dragica Langura Sazdanova
Route de Romont 6
1682 Prévonnoloup

Glossaire / Terminologie

Sites contaminés	Les sites contaminés sont des sites pollués par des déchets qui nécessitent un assainissement parce qu'ils engendrent des atteintes nuisibles ou incommodantes ou parce qu'un danger concret existe que de telles atteintes apparaissent (art. 2, al. 2 et 3 OSites).
Parts du fonds de rénovation	Ein Erneuerungsfonds wird geöfnet um Sanierungen für ein Mehrfamilienhaus zu finanzieren. Die jährlichen Beiträge, die durch die Stockwerkeigentümer einbezahlt werden, richten sich nach der jeweiligen Wertquote.
Code des coûts de construction (CRB-CFC)	Plan de comptes d'investissement pour la totalité des coûts qui interviennent lors de la construction d'un immeuble qui sert de modèle pour chaque architecte lors de l'établissement du plan des coûts d'investissement et qui sert de base pour le contrôle des coûts de construction budgétisés par l'architecte.
Droit de superficie héréditaire	Droit inscrit au registre foncier permettant de construire sur un terrain étranger (selon Art. 779 ss CC). Le propriétaire du terrain reçoit une rente annuelle du superficiaire.
Benchmark	Point de référence pour mesurer ou évaluer des valeurs ou valeur approximative pour des calculs.
Capitalisation brute	La capitalisation brute est basée sur les loyers durables bruts et le taux de capitalisation brut.
Comparables	Objets comparables avec des caractéristiques similaires.
Protection des monuments	La Confédération soutient l'archéologie et la conservation des monuments historiques depuis 1886. En 1966, la LPN a créé la base nécessaire pour la protection des sites construits historiques. Depuis 1989, les deux domaines sont administrativement regroupés au sein de l'Office fédéral de la culture.
Valeur de rendement	La valeur de rendement représente la valeur locative durable d'un bien-fonds.
Surface utile principale (SUP SIA 416)	Par surface utile principale SUP on entend la partie de la surface utile SU qui est affectée aux fonctions répondant à la destination, au sens strict, de l'immeuble.
Modèle d'évaluation hédoniste	Les modèles d'évaluation hédonistes sont des modèles analytiques-statistiques permettant des estimations ponctuelles de la valeur de marché d'un objet en tenant compte des ses caractéristiques. Au lieu de comparaisons manuelles, un grand nombre de transactions d'objets est pris en compte.
Retour / Indemnité de retour	A l'expiration du droit de superficie, les constructions font retour au propriétaire du fonds. Pour les constructions lui faisant retour, le propriétaire du fonds verse au superficiaire une indemnité équitable.
Macrosituation	Qualité du marché immobilier d'un emplacement par rapport à tous les autres emplacements.
Valeur de marché (pondérée)	Le prix obtenu sur le marché pour une transaction sous des conditions idéales. La valeur de marché pondérée est basée sur une combinaison des différentes méthodes.

Glossaire / Terminologie

Médiane	Mesure de statistiques descriptives qui divise un ensemble de données en deux moitiés. 50% des valeurs sont inférieures, 50% supérieures à la médiane (médiane = quantile de 50 %).
Microsituation	La qualité de l'emplacement à petite échelle de la propriété.
Région MS	L'Office fédéral de la statistique (OFS) divise la Suisse en 106 régions MS (MS = mobilité spatiale) sur la base d'une homogénéité spatiale. Certaines de ces régions s'étendent au-delà des frontières cantonales.
Quantile	Mesure de statistiques descriptives permettant une classification au sein d'un ensemble de données. Le quantile de 25 % marque la limite entre la valeur la plus basse de 25% des valeurs et les autres valeurs.
Valeur intrinsèque	La valeur intrinsèque est constituée de la valeur à l'état neuf (coûts de construction pour l'établissement du même bâtiment à l'état neuf moins les coûts de rénovation) et la valeur du terrain.
Valeur de marché brute	La valeur de marché brute est la valeur de l'objet sans parking, facteurs spéciaux et droits de superficie.
Standard	Évaluation qualitative de l'état d'un bien immobilier à propos de divers sujets et du standard d'aménagement sur une échelle de 1 à 5.
Année de construction techn.	Pour les bâtiments anciens - année de construction avant la deuxième guerre mondiale - pour lesquels un assainissement total a eu lieu (une rénovation normale n'est pas suffisante), l'année de l'assainissement total est utilisée au lieu de l'année de construction dans le modèle.
État	Évaluation qualitative de l'état de l'enveloppe extérieure, des installations techniques du bâtiment et de la construction d'un bien immobilier sur une échelle de 1 à 5.

Légendes

Rating de la microsituation

Expression

5,0	Meilleur empl.
4,5	Très bon empl.
4,0	Bon empl.
3,5	Empl. moyen-bon
3,0	Empl. moyen
2,5	Empl. avec légers déficits
2,0	Empl. avec déficits
1,5	Empl. défavorable
1,0	Empl. très défavorable

État

Expression	État théorique (âge)	État
5,0	0 - 3 an.	Comme neuf
4,5	4 - 9 an.	Bon - comme neuf
4,0	10 - 17 an.	Bon
3,5	18 - 23 an.	Acceptable - bon
3,0	24 - 29 an.	Acceptable
2,5	30 - 35 an.	Travaux à prévoir - acceptable
2,0	36 - 41 an.	Travaux à prévoir
1,5	42 - 47 an.	Travaux nécessaires
1,0	48 + an.	Travaux urgemment nécessaire

Standard d'aménagement

Expression

5,0	luxueux
4,5	élevé - luxueux
4,0	standard élevé
3,5	moyennement élevé
3,0	normal
2,5	désuet moyen
2,0	minimal
1,5	désuet - vieilli
1,0	désuet

Qualité de l'aménagement des abords

Expression

5,0	Qualité exceptionnelle
4,5	Très bonne qualité
4,0	Bonne qualité
3,5	Qualité supérieure à la moyenn
3,0	Qualité moyenne
2,5	Qualité inférieure à la moyenne
2,0	Mauvaise qualité
1,5	Très mauvaise qualité
1,0	Pas d'aménagement ; pas du tout utilisable

État de l'aménagement intérieur

Expression	État théorique (âge)	État
5,0	0 - 3 an.	Comme neuf
4,5	4 - 9 an.	Bon - comme neuf
4,0	10 - 17 an.	Bon
3,5	18 - 23 an.	Acceptable - bon
3,0	24 - 29 an.	Acceptable
2,5	30 - 35 an.	Travaux à prévoir - acceptable
2,0	36 - 41 an.	Travaux à prévoir
1,5	42 - 47 an.	Travaux nécessaires
1,0	48 + an.	Travaux urgemment nécessaire

Rapport d'expertise : Établissement public de restauration - Route de Romont 6, 1682 Prévonloup

Bien immobilier de rendement
Route de Romont 6
1682 Prévonloup

Valeur de marché CHF 291'000

Date de l'évaluation 20.3.2026
But de l'évaluation Détermination de la valeur de vénale

Client
Philippe Germann Office des poursuites
Rue de la Gare 45
1530 Payame

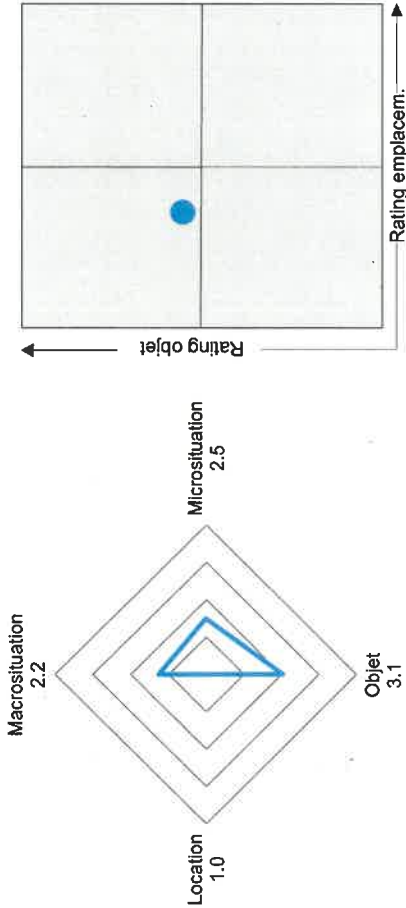
Estimateur
Gerolimos Immobilier
Terry Gerolimos

Rue du Village 10
1525 Henniez
contact@litos-immobilier.ch

Date de visite: 20.03.2026

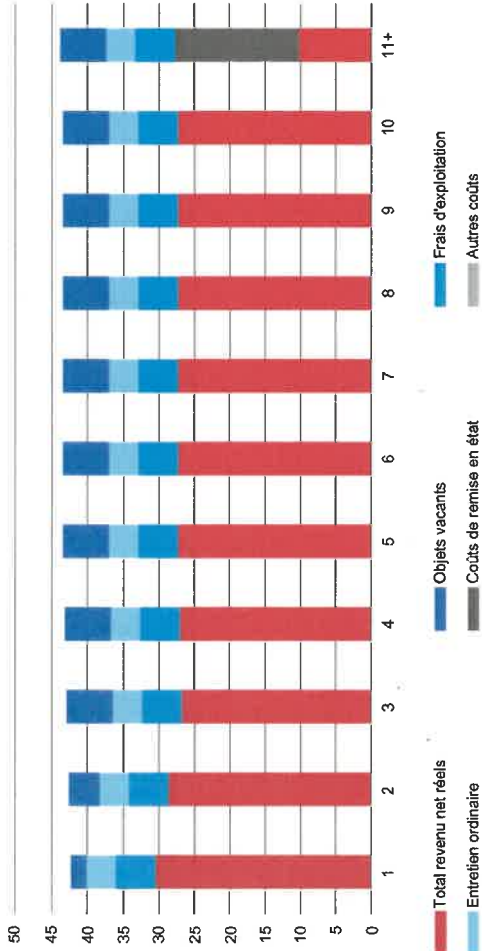
Vue d'ensemble

Qualité de profil propriété



Remarque: 1.0 - très mauvais, 2.0 - mauvais, 3.0 - moyen, 4.0 - bon, 5.0 - très bon

Profil revenus/charges (MCHF)



Rapport d'évaluation

	Annuité	Sensibilité relative		
		Delta	+10	+/-
Rendement brut	14.95%		6.55%	6.35%
Rendement net	6.35%			-10
Taux d'actualisation (réels)	6.45%	-5%	-13.1%	-10.4%
Taux d'actualisation (nominal)	8.05%	+0%	-1.5%	0.0%
Inflation	1.50%	+5%	10.0%	11.8%
Date de l'évaluation	20.3.2026			
Valeur de marché CHF	291'000			
Objets vacants	+50%	+17.3%	-16.0%	-14.7%
	+0%	-1.5%	0.0%	1.6%
	-50%	14.2%	16.0%	17.8%
Remise en état	+5%	-4.0%	-2.5%	-1.0%
	+0%	-1.5%	0.0%	1.6%
	-5%	1.0%	2.5%	4.2%

Description brève

Immeuble mixte situé à la Route de Romont 6, 1682 Prévonloup, dont la surface commerciale est exploitée en établissement public de restauration. L'emplacement bénéficie d'une visibilité sur l'axe routier principal, avec une desserte en transports publics de niveau D et des nuisances sonores mesurées à 59 dB (jour). Les aménagements intérieurs (salle, cuisine, sanitaires) et les installations techniques sont d'époque, nécessitant un rafraichissement général et une mise en conformité aux standards actuels pour l'exploitation.

L'estimation à CHF 291'000.- repose sur la méthode d'actualisation des flux financiers (DCF) avec un revenu locatif brut de CHF 42'000.- par an, une vacance structurelle de 15.0% et un taux d'actualisation de 6.60%. La valeur vénale déterminée tient compte de la typologie rurale de l'objet, de sa microsituation commerciale (indice 1.5/5.0) et des investissements de modernisation à charge de l'acquéreur.

Chiffres clés

Répartition des revenus (réels)

	Actuel		Produit prévisionnel				Potentiel			
	Unités (Pce.)	Superficie (m²)	(CHF/a)	(CHF/m²a)	Quantile*	Vac. (%)	Produit prévisionnel		Pot. /Act. (%)	
							(CHF/a)	(CHF/m²a)	Quantile*	Vac. (%)
Habitation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bureau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Com. de détail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Artisanat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	12	178	42'000	236	-	0.0	43'391	244	-	-
Produit total	12	178	42'000	236	-	0.0	43'391	244	-	-

* Bâtiment ancien: année de constr. avant 2019

Structure des coûts (réels)

	Annuité		(% prod. prév.)		(CHF/m²a)		% ECA	
Frais d'exploitation	5'600	13.0	31.5	0.9				
Entretien ordinaire	4'100	9.5	23.0	0.7				
Coûts de remise en état	9'400	21.7	52.8	1.5				
Coûts du droit de superficie	-	-	-	-				
Autres coûts	-	-	-	-				
Total coûts	19'100	44.2	107.3	3.1				

Distribution des utilisations en %

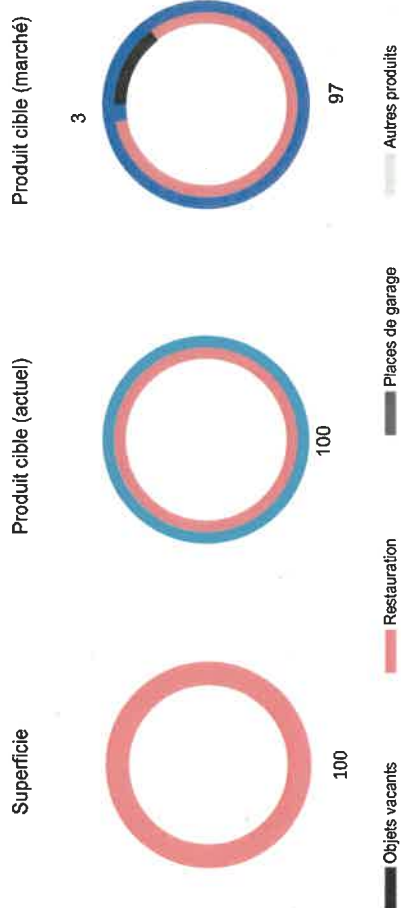


Table des matières

Vue d'ensemble	Page 1
Table des matières	Page 3
Macrosituation	Page 4
Microsituation	Page 6
Analyse de la macrosituation	Page 7
Terrain	Page 8
Bâtiment	Page 9
Répartition des revenus (réels)	Page 11
Evolution du rendement (réels)	Page 12
Structure des coûts (réels)	Page 13
Prognostic des cashflows (réels)	Page 14
Impressions	Page 17
Registre des documents	Page 18
Contexte / Mention légale	Page 19
Glossaire / Terminologie	Page 20

Macrosituation

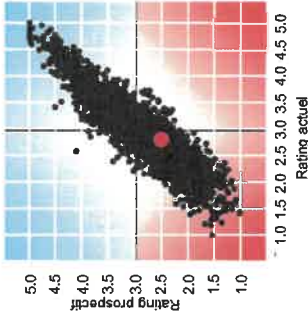


2.2

Analyse de l'emplacement

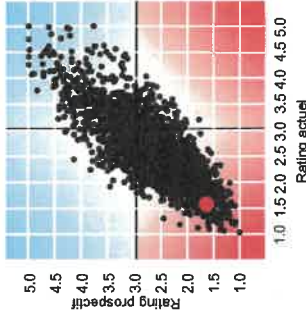
Rating de la macro-situation habitation

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché et rés. de zones à bâtir	1.5	1.5
Evolution du nombre des ménages	3.0	3.0
Couches sociales	3.5	3.5
Charge fiscale	2.0	2.0
Evolution de l'offre	Evolution de l'offre = évolution de la demande	
Tension act. du marché et tendances	en moyenne, stable	
Rating total - habitation	2.79	2.49
Evaluation	Emplacement défavorable avec un potentiel d'amélioration défavorable	



Rating de la macro-situation bureau

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché et rés. de zones à bâtir	1.0	1.0
Evolution des emplois bureau	2.0	2.5
Branches à forte valeur ajoutée	2.0	2.0
Charge fiscale	3.0	3.0
Evolution de l'offre	Evolution de l'offre = évolution de la demande	
Tension act. du marché et tendances	élevé, fortement en baisse-en baisse	
Rating total - bureau	1.58	1.64
Evaluation	Mauvais emplacement avec un potentiel d'amélioration constant	



Description macrosituation

Selon la définition de l'OFS, Prévonnoloup est une «commune rurale agricole en situation centrale» qui ne fait pas partie d'une agglomération dans le Canton de Vaud. La commune de Prévonnoloup compte 230 habitants (2024), répartis sur 95 ménages (2024); la taille moyenne d'un ménage est de 2.42 personnes. Le solde migratoire moyen entre 2019 et 2024 est de 6 personnes. Selon Fahrliänder Partner (FPRE) & sotomo, en 2023, 29.6% des ménages appartiennent aux couches sociales supérieures (Suisse: 33.2%), 38.2% aux couches sociales moyennes (Suisse: 31.8%) et 32.2% aux couches sociales modestes (Suisse: 35%). Entre 2019 et 2024, la charge fiscale moyenne pour familles a baissé fortement et pour célibataires a baissé faiblement. Selon le recensement des entreprises de l'OFS (STATENT), la commune de Prévonnoloup compte 15 entreprises avec 34 employés en 2023. Ceci correspond à une croissance de 0 entreprises et à une croissance de 1 employés depuis 2012. Sur les 22.7 équivalents à plein temps, 10.8 (48%) se trouvent dans le secteur primaire, 6.2 (27%) dans le secteur secondaire et 5.7 (25%) dans le secteur tertiaire.

Les centres (centre-ville) les plus proches en transport individuel sont Fribourg (40 min.), Vevey (41 min.) et Montreux (46 min.). En transports publics, les centres plus proches sont Fribourg (40 min.), Lausanne (66 min.) et Bern (73 min.).

À la fin 2024, la commune compte un effectif de 103 unités d'habitations, dont 38 maisons individuelles et 65 appartements dans des immeubles. Avec 36.9%, la quote-part des maisons individuelles est fortement supérieure à la moyenne nationale (21.1%).

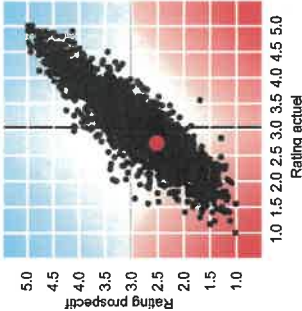
L'activité moyenne de nouvelles constructions est de 1 appartements par année entre 2018 - 2023, 1.19% de l'effectif 2018. Avec 4.86% (5 appartements), le taux de logements vacants (2025) est fortement supérieur à la moyenne nationale (1%). Des 5 appartements, 0% sont dans d'anciennes constructions et 0% sont des appartements locatifs.

Selon le modèle prospectif du logement 2025 de FPRE, on attend dans la commune de Prévonnoloup dans les prochains 16 ans (2024-2040, scénario moyen avec une politique d'aménagement du territoire inchangée) une demande supplémentaire de 24 appartements (soit par an: 2).

Selon le modèle d'évaluation hédoniste de FPRE (données prises en compte jusqu'au 31 décembre 2025), le niveau de prix de la propriété privée (construction nouvelle moyenne) à Prévonnoloup est de 6'637 CHF/m² pour les maisons individuelles et de 5'658 CHF/m² pour les propriétés par étage. Le loyer de marché net des appartements (construction nouvelle moyenne) moyennement bien situés est de 209 CHF/m²a. Pour une maison individuelle typique, les valeurs intérieures des terrains à bâtir (viabilisés) se trouvent, entre 130 - 160 CHF/m² et pour un immeuble de plusieurs logements typique entre 135 - 445 CHF/m² (PPE) resp. 130 - 160 CHF/m² (AL) selon l'emplacement. En comparaison régionale, le niveau de prix est bas.

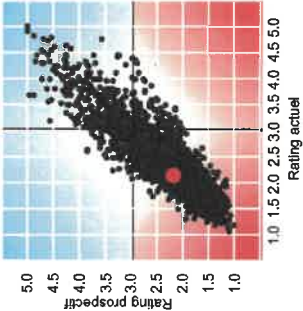
Rating de la macro-situation vente

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché et rés. de zones à bâtir	1.5	1.5
Evolution de la population	4.5	3.5
Pouvoir d'achat	1.5	3.0
Evolution de l'offre	Evolution de l'offre = évolution de la demande	
Tension act. du marché et tendances	très élevé, fortement en baisse	
Rating total - vente	2.73	2.52
Evaluation	Emplacement défavorable avec un potentiel d'amélioration constant	



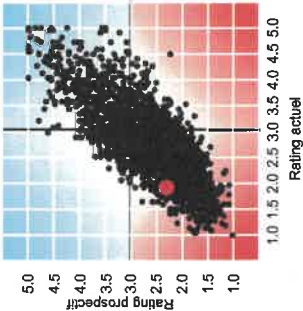
Rating de la macro-situation industrie de pointe

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché et rés. de zones à bâtir	1.0	1.0
Développement employés ind. de pointe	1.5	2.0
Accessibilité hautes écoles	3.0	3.0
Charge fiscale	3.0	3.0
Evolution de l'offre	Evolution de l'offre = évolution de la demande	
Rating total industrie de pointe	2.14	2.18
Evaluation	Mauvais emplacement avec un potentiel d'amélioration constant	



Rating de la macro-situation artisanat / industrie traditionnelle

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché et rés. de zones à bâtir	2.0	2.0
Développement employés ind. trad.	2.0	3.0
Accessibilité TIM.	2.0	2.0
Charge fiscale	3.0	3.0
Evolution de l'offre	Evolution de l'offre = évolution de la demande	
Rating total industrie traditionnelle	1.92	2.30
Evaluation	Mauvais emplacement avec un potentiel d'amélioration relatif	



Les cinq dernières années, les prix pour une maison individuelle moyenne dans la région MS La Broye ont augmenté de 22.9% (terrain à bâtir pour MI: 30.5%), l'évolution des prix des logements moyens en copropriété est de 21.7% (terrain à bâtir pour MPF avec PPE: 27.6%). Durant la même période, les loyers de marché pour des AL sont changés de 3.6% (terrain à bâtir pour MPF avec AL: -22%). Selon FPRE, le niveau des valeurs immobilières de Prévonnoloup est réaliste.

Selon l'Office fédéral du développement territorial, Prévonnoloup dispose d'une zone à bâtir de 7 hectares. La quote-part de la surface prévue pour des activités est de 16% environ, dont au moins 12% (largeur de bande: 12% - 20%) est non construite en 2022, ce que signifie une surface disponible pour des activités économiques d'au moins 0.1 hectares (largeur de bande: 0.1 - 0.2 hectares). La quote-part de la surface des réserves pour des activités économiques à Prévonnoloup est au-dessous de la région MS La Broye (au moins 35%) et au-dessous de la région FPRE Gentersee (au moins 26%).

Selon les modèles d'évaluation hédoniste de FPRE (données prises en compte jusqu'au 31 Décembre 2025), le loyer du marché d'une surface de bureau typique (nouvelle construction) à Prévonnoloup se trouve à 161 CHF/m². Les loyers pour des surfaces de vente typiques sont de 216 CHF/m². Selon le modèle prospectif 2025 de FPRE, une demande supplémentaire de 42 m² (+3.1%, 2 m² par an) de surface brute dans le domaine des commerces est attendue dans la commune de Prévonnoloup entre 2023 et 2040 (scénario moyen). Les valeurs intérieures des terrains à bâtir (viabilisés) se trouvent, selon la micro-situation, pour un immeuble administratif typique entre 135 - 160 CHF/m² et pour un immeuble d'arcade typique entre 135 - 160 CHF/m². Pour un immeuble commercial typique à une micro-situation moyenne, ces valeurs se trouvent entre 125 - 155 CHF/m².

Interprétation des ratings

La notation macro-situation actuelle et prospective de FPRE évalue un emplacement en comparaison à tout autre site. Il s'agit d'une notation relative. Une amélioration de notation prospective face à la notation actuelle peut donc représenter un développement négatif dans un marché en déclin, ce qui s'avère moins défavorable qu'une évolution dans le marché global.

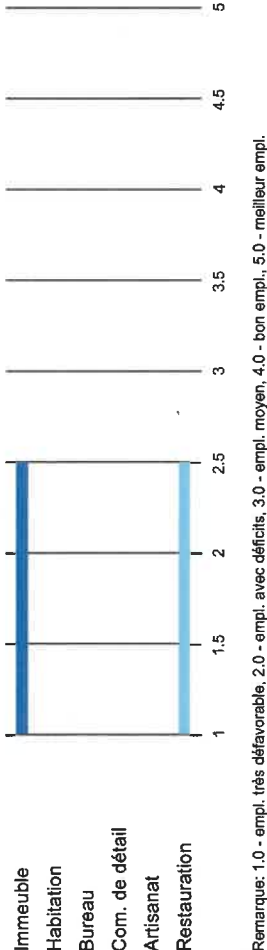
Rating relatifs	
4.50 - 5.00:	excellent
3.00 - 3.49:	moyen
4.00 - 4.49:	très bon
2.50 - 2.99:	défavorable
3.50 - 3.99:	bon
2.00 - 2.49:	mauvais

Microsituation



2.5

Rating de la microsituation



Le rating de la micro-situation est basé sur environ 80 indicateurs à petite échelle, disponibles au niveau national dans une grille de 25x25 mètres. Pour chaque adresse dans la zone d'habitation en Suisse, des évaluations partielles et complètes peuvent être consultées pour les utilisations principales comme l'habitat, les bureaux et la vente.

Emplacement de la propriété



Fonte: geo.admin.ch

Description microsituation

L'immeuble de rendement se trouve à Route de Romont 6 dans la commune de Prévonloup.

Dans l'ensemble, il s'agit d'un emplacement moyen pour une utilisation résidentielle (3.0 de 5.0), d'un emplacement indésirable pour des surfaces de bureau (2.0 de 5.0) et d'un emplacement défavorable pour des surfaces commerciales ou de vente (1.5 de 5.0).

L'emplacement a le soleil le soir et une vue au loin limitée. Il s'agit d'un emplacement relativement plat, la pente est entre 3.0 et 5.0 degrés.

L'emplacement se situe dans une zone centrale. Pour une utilisation résidentielle, l'image du quartier est moyenne, il s'agit d'un emplacement moyen. Pour une utilisation de bureau, l'image du quartier est mauvaise, il s'agit d'un objet isolé dans cette zone. Pour une utilisation commerciale ou de vente, l'image du quartier est plutôt mauvaise, il s'agit d'un emplacement défavorable pour la vente. Le voisinage est caractérisé par des anciens bâtiments, la majorité des bâtiments ont été construits avant 1920. À proximité de l'emplacement (dans un rayon de 150 mètres), les personnes les plus représentées sont des personnes d'âge élevé avec 35%. Suivis des jeunes personnes avec 26%, des personnes d'âge moyen avec 22% et des enfants avec 16%. Conformément à l'analyse des segments de la demande du marché du logement (FPRE & sotomo), les ménages de classe moyenne avec 48% (39% dans la commune) la classe sociale dominante à proximité de l'emplacement. Il y a aussi 27% de ménages de classe basse et 25% de ménages de classe haute. La phase de vie prédominante (FPRE & sotomo) est constituée par des célibataires senior.

Dans un rayon de 300 mètres il n'y a aucun commerce alimentaire. Le commerce alimentaire le plus proche est d'un type inconnu qui se situe environ à 1451 mètres. Le centre commercial le plus proche se situe à 15.8 kilomètres. Accessible à pied il n'y a aucun prestataire(s) de services (Banque, poste, etc.) ainsi que 1 restaurant. Des installations récréatives sont principalement accessibles à pied. Il y a partiellement des zones récréatives à proximité. La prochaine forêt se situe environ à 650 mètres.

L'emplacement dispose d'une mauvaise desserte au réseau des transports publics et d'une bonne desserte au réseau routier. Le prochain arrêt de transports publics est à 55 mètres. Le niveau de qualité de la desserte par les transports publics est noté: D (faible desserte). Le prochain accès à l'autoroute se trouve à 11.8 kilomètres.

L'emplacement possède des nuisances sonores importantes. Le bruit routier durant la journée est de 59 et durant la nuit de 48 décibels. Il n'y pas de nuisances sonores dues au trafic aérien.

Analyse de la microsituation

Extrait du plan cadastral



Terrain

Cadastre et droit de la construction

No du cadastre	38
Zone à bâtir	zone centrale
Indice de masse (IM)	-
Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	-
Surface du terrain	719 m ²
Propriétaire	Uros Langura & Dragica Langura Szadanova

Servitudes et autres restrictions d'utilisation

Servitudes	non
Suppléments	-
Remarques	-
Correction de valeur	-
Sites contaminés	-
Remarques	-
Frais d'assainissement	-
Prise en compte Frais d'assainissement	-
Protection des monuments	-
Type de protection	-
Remarques	-
Correction de valeur	-

Droit de superficie

Objet sous le droit de superficie héréditaire non

Description terrain

La surface de 719 m² attribuée à l'établissement public a été déterminée pour garantir une unité d'exploitation autonome et fonctionnelle, indépendante des autres affectations de la parcelle. Ce secteur foncier regroupe les éléments critiques suivants :

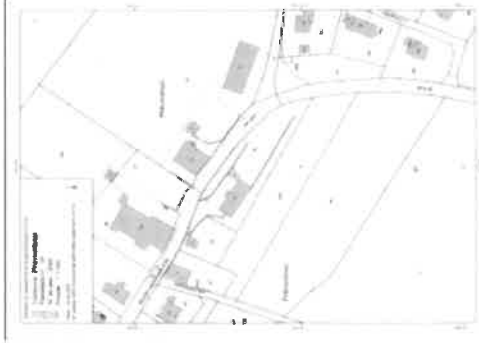
Emprise au sol et techniques : Occupation bâtie par les locaux de restauration (salle, cuisine, sanitaires) et accès techniques pour les livraisons et la gestion des déchets.

Capacité de stationnement : Compte tenu de la localisation en zone rurale et d'une desserte faible en transports publics (Note D), l'allocation de cette surface permet d'intégrer les places de parc privées indispensables à la viabilité commerciale de l'établissement. Ce ratio de stationnement est un facteur déterminant pour le maintien du revenu locatif théorique.

Terrasse et dégagements : La surface inclut les espaces extérieurs nécessaires à une exploitation estivale, élément essentiel pour la valorisation d'un restaurant de village.

Justification de la sectorisation :

Le découpage de 719 m² (sur un total parcellaire de 2 217 m²) permet d'isoler une charge foncière cohérente avec la valeur de CHF 291'000.-. Cette méthode évite de diluer la rentabilité du restaurant par l'inclusion de surfaces non productives (telles que la réserve constructible de 956 m² ou les espaces résidentiels de 542 m²), assurant ainsi une évaluation de marché réaliste.



Bâtiment



Informations principales

EGID	216235 et 1104689
Utilisation principale	hôtel / restaurant
Type de construction	construction massive
Nombre de bâtiments	1
Assurance bâtiment	oui
No. ECA	100013598 (Bât. 78) / 101576697 (Bât. 141)
Valeur ECA (CHF)	6'17'92
Année d'évaluation	2026
Volume du bâtiment	727 m³ ECA
Nombre d'étages	1
Type de toit	toit plat
Sous-sols	non excavé
Année de construction	1970
An. de constr. technique	.

Typologie et configuration

Le bâtiment présente une architecture mixte intégrée au tissu villageois. La partie restaurant est située de plain-pied au rez-de-chaussée. Une particularité constructive notable est la toiture plate d'une partie de l'établissement, laquelle fait office de terrasse privative pour l'habitation située à l'étage. Cette configuration nécessite une attention particulière quant à l'étanchéité et à l'isolation phonique entre l'espace public et la zone résidentielle.

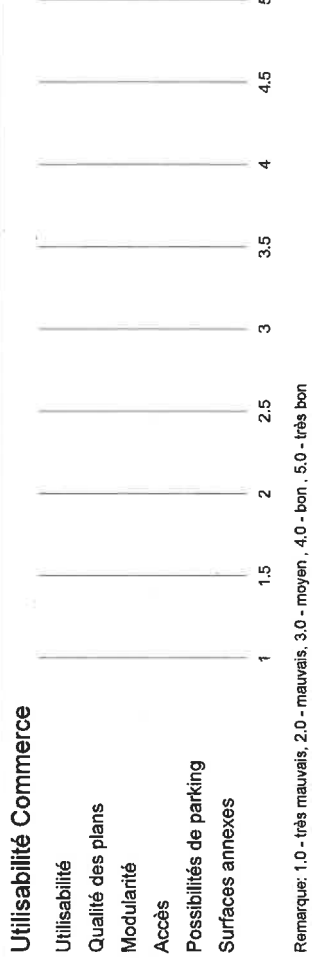
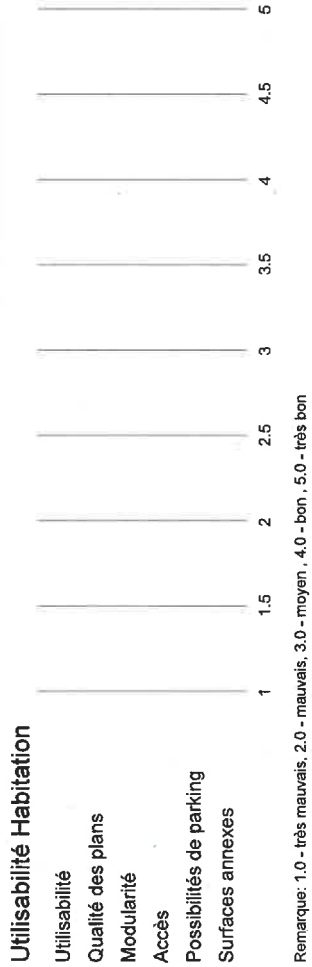
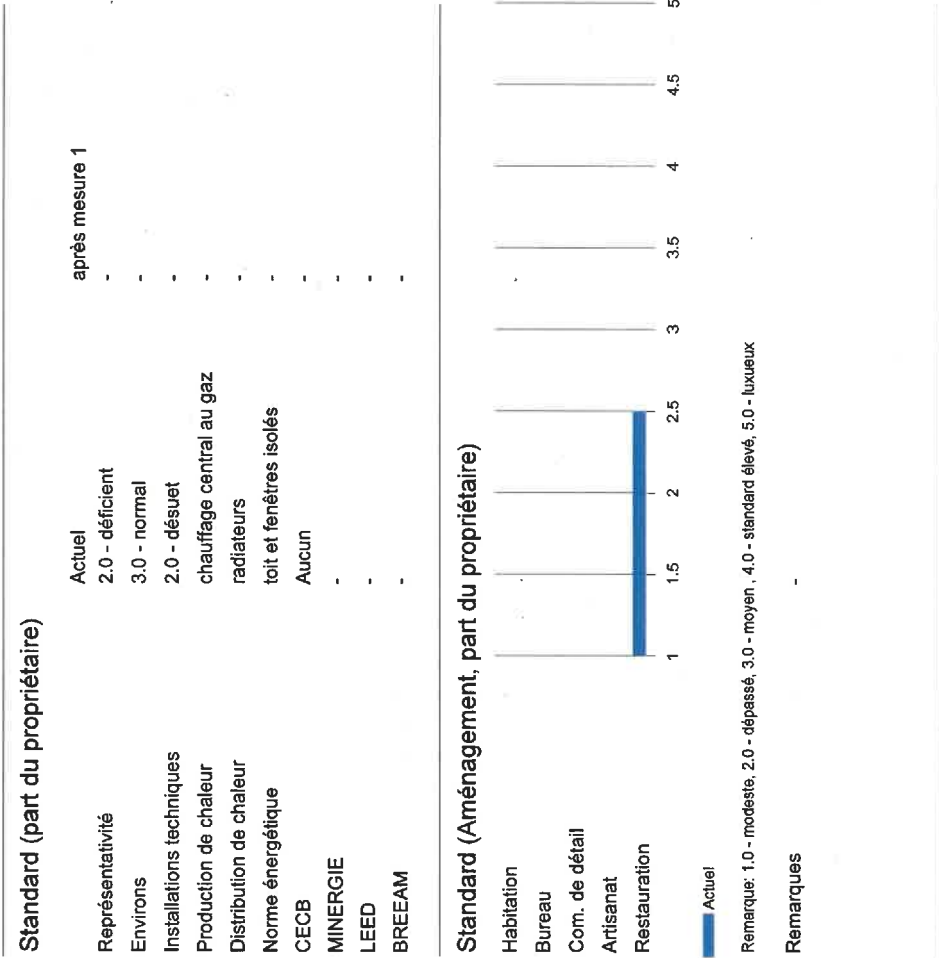
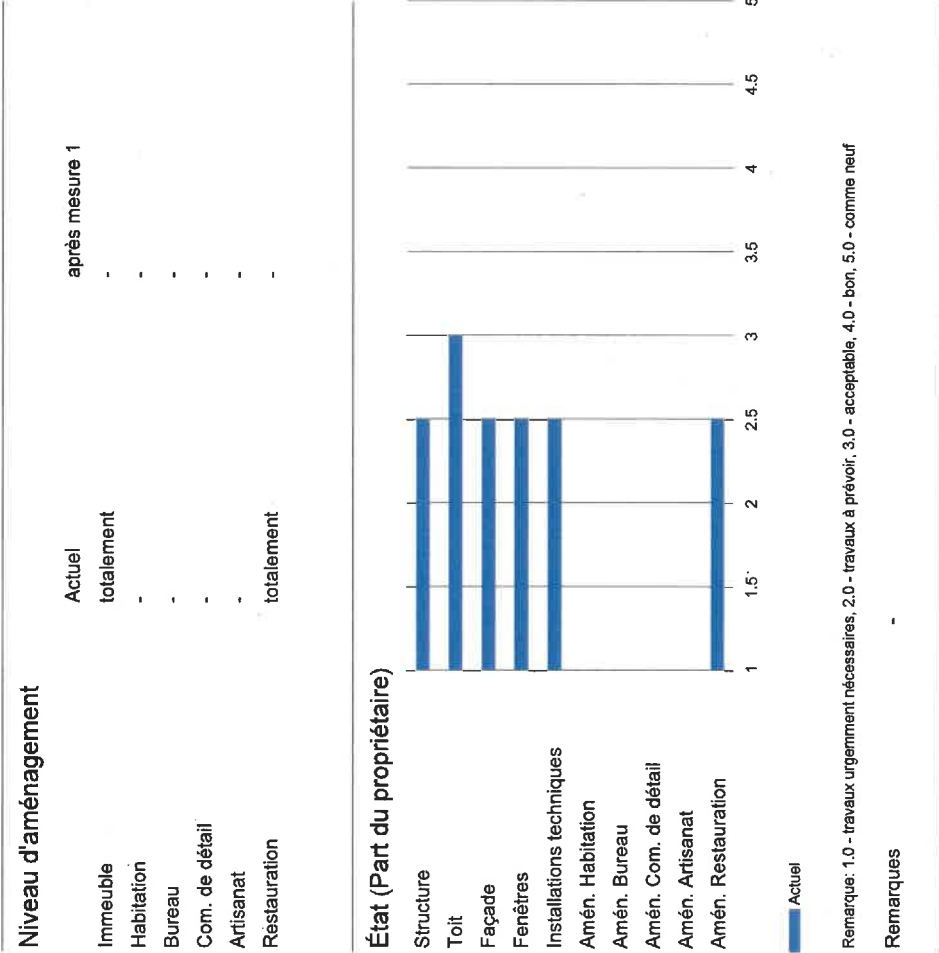
Aménagements et structure

La structure porteuse est massive (maçonnerie traditionnelle). Les locaux de restauration comprennent une salle de café, une cuisine professionnelle, des zones de stockage et des sanitaires clients. Les menuiseries extérieures et les finitions intérieures sont d'époque. L'agencement est fonctionnel pour une exploitation de type brasserie, bien que les standards de confort thermique soient datés.

Installations techniques

Chauffage : Distribution par radiateurs asservie au système central du bâtiment.

Ventilation : Hotte d'extraction professionnelle en cuisine avec sortie en façade ou en toiture (conformité à vérifier).

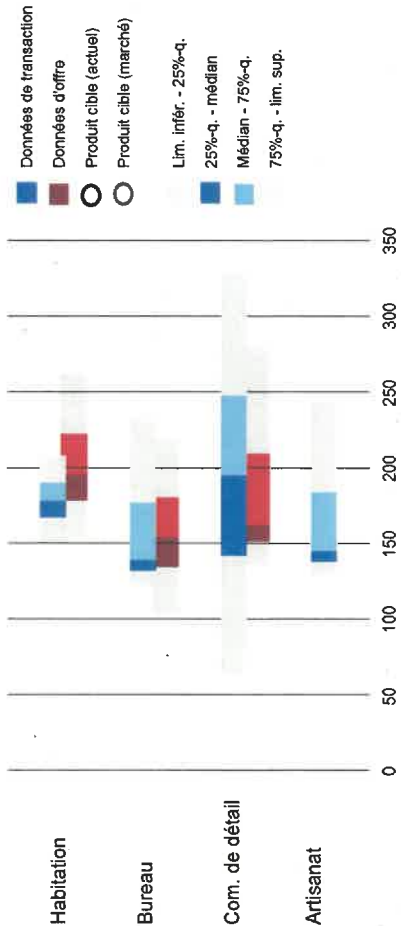


Répartition des revenus (réels)

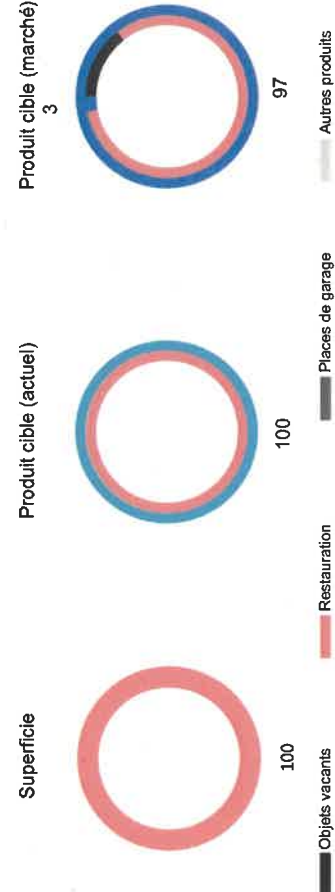
Utilisation	Actuel		Produit prévisionnel				Potentiel				
	Unités (Pce.)	Superficie (m²)	(CHF/a)		Quantile*	Vac. (%)	(CHF/a)		Quantile*	Pot./Act. (%)	Vac. (%)
Habitation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bureau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Com. de détail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Artisanat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entrepôt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restauration	1	178	42'000	236		0.0	42'000	236		100.0	15.0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Au total	1	178	42'000	236		0.0	42'000	236		100.0	15.0
Places de garage PP extérieures	1		-	-		-	1'391	116		-	1.5
	10		-	-		-	-	-		-	-
Au total	12	178	42'000	236		0.0	43'391	244		103.3	14.6
Autres produits	-	-	-	-		-	-	-		-	-
Produit total	12	178	42'000	236		0.0	43'391	244		103.3	14.6

* Bâtiment ancien: année de constr. avant 2019

Répartition des loyers (CHF/m²a net)



Distribution des utilisations en %



Evolution du rendement (réels)

Description Heatmap: % somme des années 1-10 par ligne													
		Année 1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+
		21.03.26		21.03.27	21.03.28	21.03.29	21.03.30	21.03.31	21.03.32	21.03.33	21.03.34	21.03.35	21.03.36
		20.03.27		20.03.28	20.03.29	20.03.30	20.03.31	20.03.32	20.03.33	20.03.34	20.03.35	20.03.36	20.03.26
Habitation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bureau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Com. de détail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Artisanat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entrepôt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restauration	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Au total	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000	42'000
Places de garage	-	278	556	835	1'113	1'391	1'391	1'391	1'391	1'391	1'391	1'391	1'391
PP extérieures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits locaux prévisionnels totaux	42'000	42'278	42'556	42'835	43'113	43'391	43'391	43'391	43'391	43'391	43'391	43'391	43'391
Autres produits	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	423
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total produit prévisionnel brut	42'000	42'278	42'556	42'835	43'113	43'391	43'391	43'391	43'391	43'391	43'391	43'391	43'814
Objets vacants en CHF	-	2'101	4'206	6'313	6'317	6'321	6'321	6'321	6'321	6'321	6'321	6'321	6'321
Objets vacants en %	-	5.0	9.9	14.7	14.7	14.6	14.6	14.6	14.6	14.6	14.6	14.6	14.4
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produit total après pertes	42'000	40'177	38'351	36'522	36'796	37'070	37'070	37'070	37'070	37'070	37'070	37'070	37'493
Evolution en %		100.0	95.5	90.9	91.6	92.3	92.3	92.3	92.3	92.3	92.3	92.3	93.3

Durée de réalisation du potentiel de marché:

Produits	5 Ans			
Objets vacants	3 Ans			
Immeuble		-	Com. de détail	-
Habitation		-	Artisanat	-
Bureau		-	Restauration	1.0 - très mauvais
Remarques				M. Philippe Germann (Office des poursuites) étudie actuellement la régularisation du cadre locatif. L'objectif est de remplacer la convention précaire par un bail commercial professionnel conforme aux standards actuels.

Structure des coûts (réels)

	Comptes (CHF/a)		Potentiel		Annuité		% ECA
	2025		Ø (% prod. prév.)	(CHF/a)(% prod. prév.)	(CHF/a)(% prod. prév.)	CHF/m²a	
Frais d'exploitation	5'600	-	5'600	13.3	5'600	31.5	0.9
Entretien ordinaire	4'100	-	4'100	9.8	4'100	23.0	0.7
Total administration et entretien	9'700	-	9'700	23.1	9'700	54.5	1.6
Coûts de remise en état	-	-	-	-	9'400	52.8	1.5
Coûts du droit de superficie	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
Total autres coûts	-	-	-	-	-	-	-
Total coûts	9'700	-	9'700	23.1	19'100	107.3	3.1

Prognostic des cashflows (réels)

Description Heatmap: % somme des années 1-10 par ligne														
													</	

Configuration d'évaluation, Actualisation et Valeur de marché

Actualisation		Description Heatmap: déductions et suppléments en %									
Taux de base	1.10%	< 0.0%	< -0.25%	< -0.50%	< -0.75%	< -1.00%	< -1.25%				
Supplément immobilier	0.70%	> 0.0%	> 0.25%	> 0.50%	> 0.75%	> 1.00%	> 1.25%				
Produits	Utilisation	Macrosituation	Microsituation	Objet	Location	Autres	Artir de l'annértir de l'anné				
		2.2	2.5	3.1	1.0						
Habitation	-	-	-	-	-	-	-				
Bureau	-	-	-	-	-	-	-				
Com. de détail	-	-	-	-	-	-	-				
Artisanat	-	-	-	-	-	-	-				
Entrepôt	-	-	-	-	-	-	-				
Restauration	1.40%	2.35%	0.35%	0.10%	0.60%	0.00%	6.60%				
-	-	-	-	-	-	-	-				
-	-	-	-	-	-	-	-				
Places de garage	0.45%	3.85%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	6.10%				
PP extérieures	-	-	-	-	-	-	-				
Autres produits	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.80%				
Produit total						6.45%	6.45%				
Coût											
Coûts courants						6.45%	6.45%				
Investissements années 1-10						1.50%	1.50%				
Droit de superficie						-	-				
Autres coûts						6.45%	6.45%				
But de l'évaluation											
Détermination de la valeur de vénale											
Configuration d'évaluation											
Date de l'évaluation		20.3.2026									
Horizon d'évaluation		100 Ans									
Inflation A long terme		1.5%									
Inflation Année 1		0.3%									
Inflation Année 2		0.6%									
Impôt foncier		1‰									
Conditions de paiement											
Produits des loyers Habitation		avance mensuelle									
Produits des loyers Commerci		avance mensuelle									
Charges		pas de sous-traitance									
Valeur de marché CHF		291'000									
Rendement brut		Actuel		Année 1-10		Annuité					
		14.45%		14.95%		14.95%					
Rendement net		11.10%		9.60%		6.35%					
Henniez, 10.4.2026		Terry Gerolimatos									

Les valeurs communiquées dans cette évaluation sont valables au jour de l'élaboration du rapport et sont destinées à l'usage exclusif du donneur d'ordre (mandant), respectivement du propriétaire actuel des biens immobiliers et ceci en rapport avec le but d'évaluation mentionné plus haut. Une transmission de l'évaluation à une tierce personne ne peut être faite qu'avec l'autorisation explicite de l'expert. La responsabilité de l'expert est calculatoirement exclue enant au contenu de

Les valeurs communiquées dans cette évaluation sont valables au jour de l'élaboration du rapport et sont destinées à l'usage exclusif du donneur d'ordre (mandant), respectivement du propriétaire actuel des biens immobiliers et ceci en rapport avec le but d'évaluation mentionné plus haut. Une transmission de l'évaluation à une tierce personne ne peut être faite qu'avec l'autorisation explicite du l'estimateur. La responsabilité de l'estimateur est catégoriquement exclue quant au contenu de cette évaluation, ceci vis-à-vis de tout tiers.

A noter: Les modèles d'évaluation et les benchmarks sont mis à disposition par Fahrländer Partner AG dans le meilleur de la connaissance et de la conscience et en toute impartialité. L'appréciation des résultats d'évaluation incombe toutefois à l'utilisateur. Fahrländer Partner AG n'assume aucune responsabilité.

Analyse de sensibilité

Sensibilité de la valeur de marché			Sensibilité absolue (TCHF)					Sensibilité relative					
Taux d'actualisation	Annuité		Delta	6.65%	6.55%	6.45%	6.35%	6.25%	6.65%	6.55%	6.45%	6.35%	6.25%
				+20	+10	+/-	-10	-20	+20	+10	+/-	-10	-20
Produit des loyers attendu (%)	38'916		-10%	-75	-72	-68	-65	-61	-25.8%	-24.7%	-23.5%	-22.3%	-21.1%
	41'078		-5%	-42	-38	-34	-30	-26	-14.4%	-13.1%	-11.8%	-10.4%	-8.9%
	43'240		+0%	-9	-4	0	5	9	-3.0%	-1.5%	0.0%	1.6%	3.2%
	45'402		+5%	24	29	34	39	45	8.4%	10.0%	11.8%	13.5%	15.3%
	47'564		+10%	58	63	68	74	80	19.8%	21.6%	23.5%	25.5%	27.5%
Taux de vacance structurel	11'871		+100%	-99	-96	-93	-90	-87	-34.1%	-33.1%	-32.0%	-30.9%	-29.8%
	8'903		+50%	-54	-50	-47	-43	-39	-18.5%	-17.3%	-16.0%	-14.7%	-13.3%
	5'936		+0%	-9	-4	0	5	9	-3.0%	-1.5%	0.0%	1.6%	3.2%
	2'968		-50%	36	41	47	52	57	12.5%	14.2%	16.0%	17.8%	19.7%
	0		-100%	82	87	93	99	106	28.0%	30.0%	32.0%	34.1%	36.2%
Remise en état (p.m²a)	58.1		+10%	-23	-19	-15	-10	-6	-7.9%	-6.5%	-5.1%	-3.6%	-2.0%
	55.4		+5%	-16	-12	-7	-3	2	-5.5%	-4.0%	-2.5%	-1.0%	0.6%
	52.8		+0%	-9	-4	0	5	9	-3.0%	-1.5%	0.0%	1.6%	3.2%
	50.2		-5%	-2	3	7	12	17	-0.6%	1.0%	2.5%	4.2%	5.8%
	47.5		-10%	6	10	15	20	25	1.9%	3.5%	5.1%	6.7%	8.4%

Impressions

Salle 1



Economat



Salle 2



Cuisine



Cuisine



Bar



Registre des documents

Terrain	Disponible	Date	Agent	Auteur	Commentaire
Extrait registre foncier	oui	27.03.2026	Office du registre foncier	Conservateur du registre foncier	
Plan du cadastre	oui	27.03.2026	Direction du cadastre	Géomètre officiel	
Servitudes	non				
Sites contaminés	non				
Protection des monuments	non				
Droit de superficie héréditaire	non				
Plan de zone / Plans d'utilisation spéciaux	non				
Autres documents	non				

Bâtiment	Disponible	Date	Agent	Auteur	Commentaire
Documentation photographique	oui	20.03.2026	Gerolimatos immobilier	Terry Gerolimatos	
Analyse du bâtiment	non				
Description de la construction	non				
Assurance bâtiment	oui	12.02.2026	ECA	Division Assurance	
Plan de construction	non				
Services de construction	non				
Informations de base surfaces et volumes	non				
Calcul du coût	non				
Compte d'immeuble (frais de fonctionnement)	non				
Autres documents	non				

Location	Disponible	Date	Agent	Auteur	Commentaire
Liste des loyers (Produit prév.)	non				
Charges	non				
Contrats de location	oui	20.10.2025	Bail 20.10.2025 (Langura/Gomez)	Signataires du bail	Bail à structure juridique précaire
Chiffre d'affaires / Calcul entrepreneurial	non				
Plan d'entretien	non				
Autres documents	non				

Contexte / Mention légale

Méthode

La présente évaluation a été faite en utilisant la méthode DCF dans le system IMBAS de Fahrländer Partner. La méthode DCF (discounted cashflow) correspond à l'état actuel d'évaluation des biens immobiliers. Tous les futurs coûts et revenus pertinents attendus sont actualisés et additionnés moyennant un taux d'intérêt en fonction du risque et du marché. La valeur du bien immobilier correspond donc à la somme des futurs revenus nets actualisés. Les flux de paiements attendus sont montrés pour une plus grande transparence. Ceci est important car les prévisions sont toujours soumises à des incertitudes.

Modèles proposés et valeurs insérées

Pour tous les flux de paiements pertinents (revenus, vacance, coûts, taux d'actualisation), IMBAS propose des modèles consistants adaptés au bien foncier. Ces propositions sont basées autant que possible sur des données empiriques. L'estimateur décide selon son savoir et ses connaissances s'il utilise ces propositions ou les modifie.

Hypothèses d'évaluation

Tous les coûts et revenus représentent des prix actuels. Le modèle ne fait aucune hypothèse concernant le développement futur du marché. Tous les coûts et revenus à l'intérieur du modèle sont pris en compte en terme réel (prix actuel). En utilisant les hypothèses pour l'inflation générale, les flux de paiement futurs peuvent aussi être présentés en terme nominal (prix courant). Les deux possibilités de présentation n'ont aucune influence sur le résultat d'évaluation. Les taux d'actualisation qui sont proposés par le modèle pour chaque utilisation sont basés sur une forme de considération hédoniste des taux d'actualisation observés resp. des rendements nets des transactions des biens fonciers et des évaluations. Ils sont généralisés pour tous les lieux (macro-situations) en utilisant le rating de la macro-situation de Fahrländer Partner. Dans une étape ultérieure, les «paysages des taux d'actualisation» généralisés sont vérifiés moyennant le WACC (weighted average cost of capital). Comme taux d'intérêt des fonds de tiers sont utilisés des taux d'intérêt de référence actuels. Les valeurs de référence pour les rendements des fonds propres sont calculés à l'aide des résultats des analyses empiriques qui sont basées sur le capital asset pricing model (CAPM). Pour les rendements des fonds propres, les résultats des analyses empiriques basées sur le capital asset pricing model sont pris comme valeurs de référence. Enfin, autres ajustements concernant la micro-situation et les qualités de l'objet sont aussi inclus dans le modèle proposé. Conformément à la pratique suisse (« Swiss Valuation Standards »), la valeur vénale n'inclut pas les frais accessoires d'achat tels que les frais de notaire, les frais de registre foncier, les frais de changement de propriétaire, etc.

Projet

No de référence
1682

Client

Philippe G rman  Office des poursuites
Rue de la Gare 45
1530 Payerne

Estimateur

Gerolimatos Immobilier
Terry Gerolimatos

Rue du Village 10
1525 Henniez

contact@litos-immobilier.ch

Glossaire / Terminologie

Sites contaminés :

Les sites contaminés sont des sites pollués par des déchets qui nécessitent un assainissement parce qu'ils engendrent des atteintes nuisibles ou incommodes ou parce qu'un danger concret existe que de telles atteintes apparaissent (art. 2, al. 2 et 3 O Sites).

Annuité:

Flux de trésorerie annuels d'un montant constant sur la période d'évaluation de la propriété.

Niveau d'aménagement:

Aménagement lors de la remise de la propriété ; surface entièrement aménagée (par ex. un appartement) vs. partiellement aménagée, gros-œuvre ou gros-œuvre hors d'eau et hors d'air (p.ex. zone commerciale).

Valeur actuelle:

Valeur actuelle des flux de trésorerie futurs (cashflow) en supposant un certain taux d'actualisation. En déterminant la valeur actuelle, les paiements effectués à différents moments sont rendus comparables.

Taux de base:

Rendement des obligations de la Confédération à 30 ans, compte tenu des anticipations d'inflation à long terme et de la situation actuelle sur le marché des placements.

Coûts du droit de superficie:

Coûts résultant d'un contrat de droit de superficie (selon Art. 779 ss CC).

Frais d'exploitation:

Frais à la charge du propriétaire résultant de l'utilisation prévue d'un bien immobilier et qui ne peuvent être (entièrement) répercutés sur les locataires.

Date de l'évaluation:

Date pertinente pour l'évaluation.

Rendement:

Ratio du produit brut (escompté) à la valeur de marché estimée de la propriété.

Flux de trésorerie:

Flux de trésorerie (revenus, vacances, coûts, taux d'actualisation)

Taux d'actualisation:

Taux d'intérêt synthétique pour l'actualisation des flux de trésorerie futurs (cashflows).

Coûts de remise en état:

Sont considérés comme une provision annuelle dans l'évaluation.

Prod. effectif:

Produit effectif (des loyers), calculé comme le produit brut escompté moins les pertes de loyer pour cause d'absence de locataire.

Année 11+:

Annuité pour la période comprise entre la 11^e année et la fin de la période d'évaluation.

Coûts (total):

Les coûts totaux sont composés des frais d'exploitation, des frais d'entretien ainsi que des frais de remise en état, des coûts de droit de superficie ainsi que d'autres coûts.

Objets vacants:

Objets vides pour lesquels il n'existe aucun contrat de location au jour de référence de l'état localif.

Supplément immobilier:

Supplément spécifique à l'immeuble sur le taux d'intérêt de base.

Macrosituation:

Qualité du marché immobilier d'un emplacement par rapport à tous les autres emplacements.

Potentiel de marché futur:

Développement durable attendu des revenus, des vacances et des coûts d'un immeuble.

Valeur de marché:

Le prix obtenu sur le marché pour une transaction sous des conditions idéales. Pour les évaluations selon la méthode DCF, la somme des valeurs actuelles de l'horizon temporel de l'évaluation est la valeur de marché d'un immeuble.

Médiane:

Mesure de statistiques descriptives qui divise un ensemble de données en deux moitiés. 50% des valeurs sont inférieures, 50% supérieures à la médiane (médiane = quantile de 50 %).

Microsituation:

La qualité de l'emplacement à petite échelle de la propriété.

Rendement net (total):

Total de tous les produits après pertes de loyers (produit brut effectif) moins tous les frais.

Expertise de valeur vénale foncière - Parcelle n°38 - Prévonloup. Projet PPE de 6 lots

Développement et évaluation de projet

Route de Romont 6
1682 Prévonloup

Val. de marché CHF au 25.3.2026 138'000

Date de l'évaluation 25.3.2026

But de l'évaluation Estimation terrain pour OP. Valeur
vénale résiduelle

Client

Philippe Germann Office des poursuites
Rue de la gare 45
1530 payeme

Estimateur

Gerolimatos Immobilier
Terry Gerolimatos
Rue du Village 10
1525 Henniez

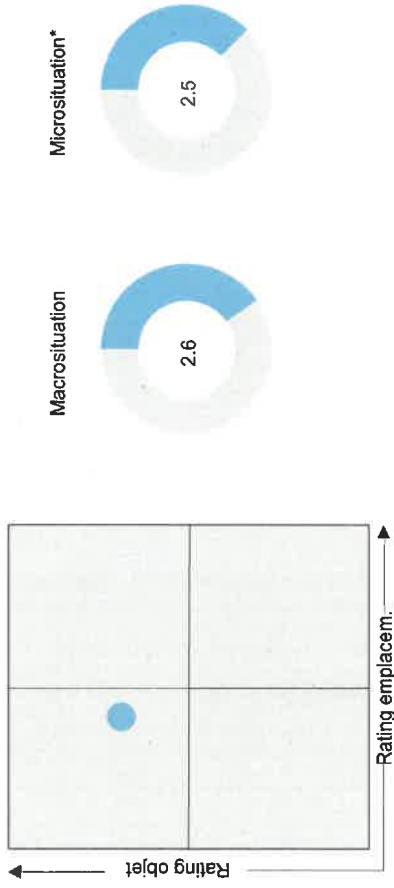
contact@iltos-immobilier.ch

Date de visite: 20.03.2026



Vue d'ensemble

Profil de qualité développement de projet



* La microsituation se compose des utilisations principales : appartements en propriété, appartements en location, bureaux et vente.

Emplacement



Source: gao.admin.ch

Évalué avec IMBAS® de Fahrlander Partner, Version 2026_1Q_V1, 10.4.2026
No de référence 1682, Version: Rapport d'expertise : Zone à bâtir

Valeur de marché selon actualisation propre, rating total

		Rendement brut	Rendement net
Valeur de marché brute	157'000 CHF	141.5%	25.2%
Marge de sécurité (12 %)	19'000 CHF		
Val. de marché au 25.3.2026	138'000 CHF	161%	28.6%
	144 CHF /m² ST		
Val. de marché au déb. de constr.	171'000 CHF	130%	24%
Val. de marché à la finalisation	1'905'000 CHF	12.2%	11.9%

Description brève

Le présent rapport s'inscrit dans un ensemble de trois expertises relatives à la parcelle n°38. Les pièces justificatives communes sont annexées exclusivement au rapport restaurant.

L'analyse repose sur le projet de 6 appartements autorisé par le permis n°2023-02 (architecte Philippe Gillieron).

Ce projet bénéficie de dérogations essentielles à l'art. 7 du RPGA, accordées en application de l'art. 84 LATC, déterminantes pour la typologie (3x2.5p. 3x3.5p) et la surface de plancher projetée de 441 m² (IUS 0.46, zone village assimilé/centrale).

Une demande de prolongation du permis a été déposée le 15.05.2025.

Par prudence, la valeur vénale retenue de CHF 138'000.- (méthode résiduelle IMBAS/FPRE 2026) intègre une marge de sécurité liée à l'incertitude administrative.

Double sécurisation indépendante :

Cette valeur demeure compatible avec les indicateurs FPRE même sans dérogations (144 CHF/m² ST dans fourchette 135-145 CHF/m² micro-localisation moyenne Prévonloup).

Chiffres clés

Répartition des revenus		Produits		Objets vacants			
Utilisation		Nombre	SUP (m²)	CHF/m²a	CHF	CHF/a	
PPE		6	315	5'495	1'731'000	-	
AL		-	-	-	-	-	-
Bureau		-	-	-	-	-	-
Commerce de détail		-	-	-	-	-	-
Artisanat		-	-	-	-	-	-
Autre		11	-	-	229'000	-	-
Produit total		17	315	-	1'960'000	0	-

Coûts de la construction		CHF				CHF/m² ECA	
		CHF	CHF/m² SUP	CHF/m² SP		CHF/m²	ECA
Coûts de la construction CFC 1-9		1'840'000	5'841	4'172		-	
Frais de construction CFC 2		1'632'100	5'181	3'701		-	
Frais de construction CFC 0, 1.1, 1.2		0	-	-		-	
Coûts de la construction CFC 0-9		1'840'000	-	-		-	

Axe de temps réalisation du projet

Début planification	2026	Janvier
Début de construction	2026	Avril
Finalisation	2027	Octobre
Après achèvement (jusqu'à)	2027	Novembre
Échéance CFC 0, 1.1, 1.2	-	

Échéance CFC 1-9

Début planification - Début construction	10.0	%
Début construction – achèvement	60.0	% Année 1
	30.0	% Année 2
	0.0	% Année 3
Après achèvement	0.0	%

Table des matières

Vue d'ensemble	Page 1
Chiffres clés	Page 2
Table des matières	Page 3
Macrosituation	Page 4
Microsituation Habitation,	Page 6
Terrain	Page 7
Distribution des utilisations	Page 8
Groupes cibles / Concept d'utilisat. appartements,	Page 9
Répartition des revenus	Page 11
Coûts de la construction / Axe de temps réalisation du projet	Page 12
Evolution du rendement (réel)	Page 13
Prognostic des cashflows (réel)	Page 14
Configuration d'évaluation, Actualisation et Valeur de marché	Page 15
Analyse de sensibilité	Page 16
Registre des documents	Page 17
Contexte / Mention légale	Page 18
Glossaire / Terminologie	Page 19

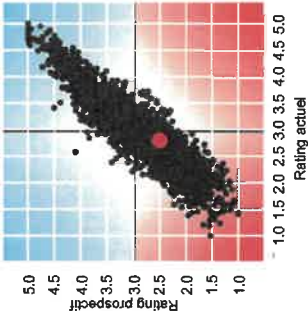
Macrosituation



Analyse d'emplacement

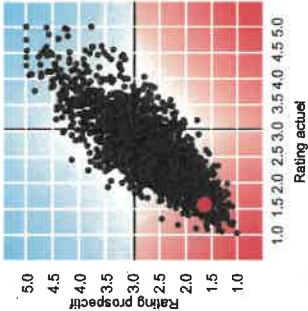
Rating de la macro-situation habitation

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché et rés. de zones à bâtir	1.5	1.5
Evolution du nombre des ménages	3.0	3.0
Couches sociales	3.5	3.5
Charge fiscale	2.0	2.0
Evolution de l'offre	Evolution de l'offre = évolution de la demande	
Tension act. du marché et tendances	en moyenne, stable	
Rating total - habitation	2.79	2.49
Evaluation	Emplacement défavorable avec un potentiel d'amélioration défavorable	



Rating de la macro-situation bureau

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché et rés. de zones à bâtir	1.0	1.0
Evolution des emplois bureau	2.0	2.5
Branches à forte valeur ajoutée	2.0	2.0
Charge fiscale	3.0	3.0
Evolution de l'offre	Evolution de l'offre = évolution de la demande	
Tension act. du marché et tendances	élevé, fortement en baisse	
Rating total - bureau	1.58	1.64
Evaluation	Mauvais emplacement avec un potentiel d'amélioration constant	



Description macrosituation

Selon la définition de l'OFS, Prévonnoloup est une «commune rurale agricole en situation centrale» qui ne fait pas partie d'une agglomération dans le Canton de Vaud. La commune de Prévonnoloup compte 230 habitants (2024), répartis sur 95 ménages (2024); la taille moyenne d'un ménage est de 2.42 personnes. Le solde migratoire moyen entre 2019 et 2024 est de 6 personnes. Selon Fahrlander Partner (FPRE) & solomo, en 2023, 29.6% des ménages appartiennent aux couches sociales supérieures (Suisse: 33.2%), 38.2% aux couches sociales moyennes (Suisse: 31.8%) et 32.2% aux couches sociales modestes (Suisse: 35%). Entre 2019 et 2024, la charge fiscale moyenne pour familles a baissé fortement et pour célibataires a baissé faiblement. Selon le recensement des entreprises de l'OFS (STATENT), la commune de Prévonnoloup compte 15 entreprises avec 34 employés en 2023. Ceci correspond à une croissance de 0 entreprises et à une croissance de 1 employés depuis 2012. Sur les 22.7 équivalents à plein temps, 10.8 (48%) se trouvent dans le secteur primaire, 6.2 (27%) dans le secteur secondaire et 5.7 (25%) dans le secteur tertiaire.

Les centres (centre-ville) les plus proches en transport individuel sont Fribourg (40 min.), Vevey (41 min.) et Montreux (46 min.). En transports publics, les centres plus proches sont Fribourg (40 min.), Lausanne (66 min.) et Bern (73 min.).

À la fin 2024, la commune compte un effectif de 103 unités d'habitations, dont 38 maisons individuelles et 65 appartements dans des immeubles. Avec 36.9%, la quote-part des maisons individuelles est fortement supérieure à la moyenne nationale (21.1%).

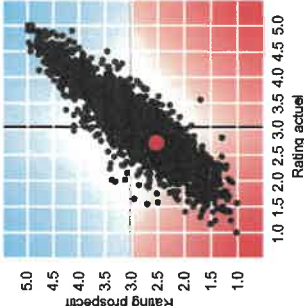
L'activité moyenne de nouvelles constructions est de 1 appartements par année entre 2018 - 2023, 1.19% de l'effectif 2018. Avec 4.85% (5 appartements), le taux de logements vacants (2025) est fortement supérieur à la moyenne nationale (1%). Des 5 appartements, 0% sont dans d'anciennes constructions et 0% sont des appartements locatifs.

Selon le modèle prospectif du logement 2025 de FPRE, on attend dans la commune de Prévonnoloup dans les prochains 16 ans (2024-2040, scénario moyen avec une politique d'aménagement du territoire inchangée) une demande supplémentaire de 24 appartements (soit par an: 2).

Selon le modèle d'évaluation hédoniste de FPRE (données prises en compte jusqu'au 31 décembre 2025), le niveau de prix de la propriété privée (construction nouvelle moyenne) à Prévonnoloup est de 6'637 CHF/m² pour les maisons individuelles et de 5'658 CHF/m² pour les propriétés par étage. Le loyer de marché net des appartements (construction nouvelle moyenne) moyennement bien situés est de 209 CHF/m². Pour une maison individuelle typique, les valeurs intérieures des terrains à bâtir (viabilisés) se trouvent, entre 130 - 160 CHF/m² et pour un immeuble de plusieurs logements typique entre 135 - 445 CHF/m² (PPE) resp. 130 - 160 CHF/m² (AL) selon l'emplacement. En comparaison régionale, le niveau de prix est bas.

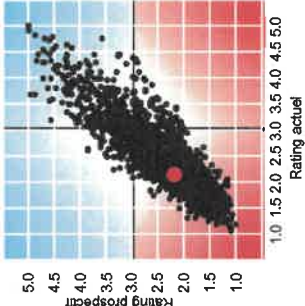
Rating de la macro-situation vente

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché et rés. de zones à bâtir	1.5	1.5
Evolution de la population	4.5	3.5
Pouvoir d'achat	1.5	3.0
Evolution de l'offre	Evolution de l'offre = évolution de la demande	
Tension act. du marché et tendances	très élevé, fortement en baisse	
Rating total - vente	2.73	2.52
Evaluation	Emplacement défavorable avec un potentiel d'amélioration constant	



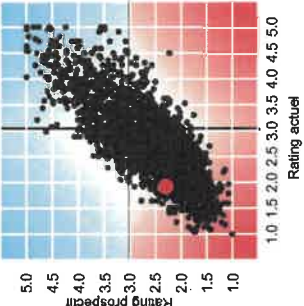
Rating de la macro-situation industrie de pointe

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché et rés. de zones à bâtir	1.0	1.0
Développement employés ind. de pointe	1.5	2.0
Accessibilité hautes écoles	3.0	3.0
Charge fiscale	3.0	3.0
Evolution de l'offre	Evolution de l'offre = évolution de la demande	
Rating total industrie de pointe	2.14	2.18
Evaluation	Mauvais emplacement avec un potentiel d'amélioration constant	



Rating de la macro-situation artisanat / industrie traditionnelle

	Rating actuel	Rating prospectif
Taille du marché et rés. de zones à bâtir	2.0	2.0
Développement employés ind. trad.	2.0	3.0
Accessibilité TIM.	2.0	2.0
Charge fiscale	3.0	3.0
Evolution de l'offre	Evolution de l'offre = évolution de la demande	
Rating total industrie traditionnelle	1.92	2.30
Evaluation	Mauvais emplacement avec un potentiel d'amélioration relatif	



Les cinq dernières années, les prix pour une maison individuelle moyenne dans la région MS La Broye ont augmenté de 22.9% (terrain à bâtir pour MI: 30.5%), l'évolution des prix des logements moyens en copropriété est de 21.7% (terrain à bâtir pour MPF avec PPE: 27.6%). Durant la même période, les loyers de marché pour des AL sont changés de 3.6% (terrain à bâtir pour MPF avec AL: -22%). Selon FPPE, le niveau des valeurs immobilières de Prévonnoloup est réaliste.

Selon l'Office fédéral du développement territorial, Prévonnoloup dispose d'une zone à bâtir de 7 hectares. La quote-part de la surface prévue pour des activités est de 16% environ, dont au moins 12% (largeur de bande: 12% - 20%) est non construite en 2022, ce que signifie une surface disponible pour des activités économiques d'au moins 0.1 hectares (largeur de bande: 0.1 - 0.2 hectares). La quote-part de la surface des réserves pour des activités économiques à Prévonnoloup est au-dessous de la région MS La Broye (au moins 35%) et au-dessous de la région FPPE Gersensee (au moins 26%).

Selon les modèles d'évaluation hédoniste de FPPE (données prises en compte jusqu'au 31 Décembre 2025), le loyer du marché d'une surface de bureau typique (nouvelle construction) à Prévonnoloup se trouve à 161 CHF/m². Les loyers pour des surfaces de vente typiques sont de 216 CHF/m². Selon le modèle prospectif 2025 de FPPE, une demande supplémentaire de 42 m² (+3.1%, 2 m² par an) de surface brute dans le domaine des commerces est attendue dans la commune de Prévonnoloup entre 2023 et 2040 (scénario moyen). Les valeurs intérieures des terrains à bâtir (viabilisés) se trouvent, selon la micro-situation, pour un immeuble administratif typique entre 135 - 160 CHF/m² et pour un immeuble d'arcade typique entre 135 - 160 CHF/m². Pour un immeuble commercial typique à une micro-situation moyenne, ces valeurs se trouvent entre 125 - 155 CHF/m².

Interprétation des ratings

La notation macro-situation actuelle et prospective de FPPE évalue un emplacement en comparaison à tout autre site. Il s'agit d'une notation relative. Une amélioration de notation prospective face à la notation actuelle peut donc représenter un développement négatif dans un marché en déclin, ce qui s'avère moins défavorable qu'une évolution dans le marché global.

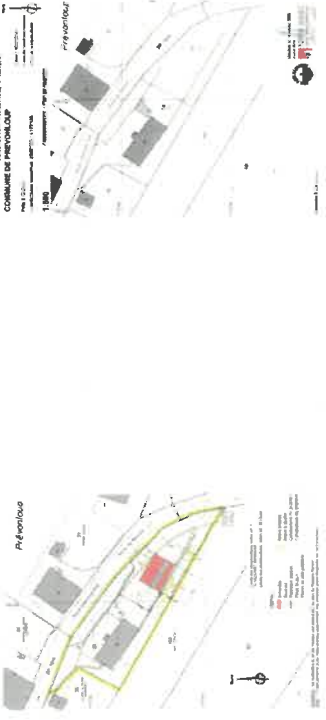
Rating relatifs	
4.50 - 5.00: excellent	3.00 - 3.49: moyen
4.00 - 4.49: très bon	2.50 - 2.99: défavorable
3.50 - 3.99: bon	2.00 - 2.49: mauvais

Microsituation Habitation,



Habitation,		Description microsituation
Ensoleillement	très ensoleillé	Le projet de construction (PPE) se situe à la Route de Romont 6 à Prévonloup, sur la parcelle n°38 de 956 m². L'emplacement jouit d'un très bon ensoleillement et d'une topographie relativement plate (pente entre 3.0 et 5.0 degrés), idéale pour un développement résidentiel. Bien que situé en zone rurale avec des services accessibles principalement en voiture, l'objet profite d'un arrêt de transports publics à seulement 55 mètres. Le quartier est calme, composé majoritairement de bâtiments historiques, avec une population mixte dominée par la classe moyenne (48%). Les nuisances sonores liées à la route (59 dB) sont conformes aux standards de la zone et seront traitées par une isolation phonique performante lors de la réalisation du bâtiment.
Vue	vue au loin limitée	
Image du quartier	situation moyenne	
Services	joignable seulement en voiture	
Loisirs/détente	joignable principalement à pied	
Transports publics	mauvaise desserte	
Desserte routière	bonne desserte	
Nuisances sonores	nuisances sonores importantes	
Conditions défavorables	-	
Microsituation	2.5 - emplacement légèrement indésirable	

Terrain

Cadastre et droit de la construction		Description droit de construction	
No du cadastre	38	Projet Gillieron : 6 appartements (Rez + Etage + Combles) sur 956 m². Zone du Village (assimilée Zone Centrale). Indices : IUS 0.46 (SP 440 m²) et IOS 15.4% (emprise au sol 147 m²). Valorisation prudente via ratios	
Zone à bâtir	zone centrale	FPRE 2026 (Broye) sur surfaces moyennes de 47 et 58 m².	
Indice d'occupation du sol (IOS)	15.4 %		
Indice de masse (IM)	-		
Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	0.46		
incl. attique et étage mansardé	Oui		
Méthode de mesure SP conforme à la loi Enveloppe du bâtiment incl.			
Surface du terrain	956 m²		
Bâtiment			
Type de toit	toit à deux pans		
Attique / étage mansardé	75 % (quote-partie niveau complet)		
Hauteur (façade + faite)	10 m		
Nb. niveau complet	2		
Surface externe de dégagement	10 %		
Régime de la propriété			
Propriétaire	Mme Dragica Szadanova Langura et M. Uros Langura		
Quote-part	1'000 %		
Type de propriétaire	personne physique		
Type de propriété	propriété exclusive		
Servitudes et autres restrictions d'utilisation		implantation	
Servitudes	-		
Suppléments	-		
Remarques	-		
Sites contaminés	-		
Sites contaminés	-		
Remarques	-		
Protection des monuments	-		
En général / Registre	- / -		
Remarques	-		

Distribution des utilisations

Surface de plancher hors sol (SP)

SP conforme à la loi 441 m² (incl. attique et étage mansardé)

Surface supplémentaire en attique/sous le toit 0 m²

SP additionnelle 0 m²

Supplément enveloppe du bâtiment/murs 0%

Surface de plancher hors sol (SP SIA 416) 441 m² (incl. attique et étage mansardé, SP additionnelle)

Surface de bâtiment 147 m²

Remarques Surface de plancher hors sol (SP)

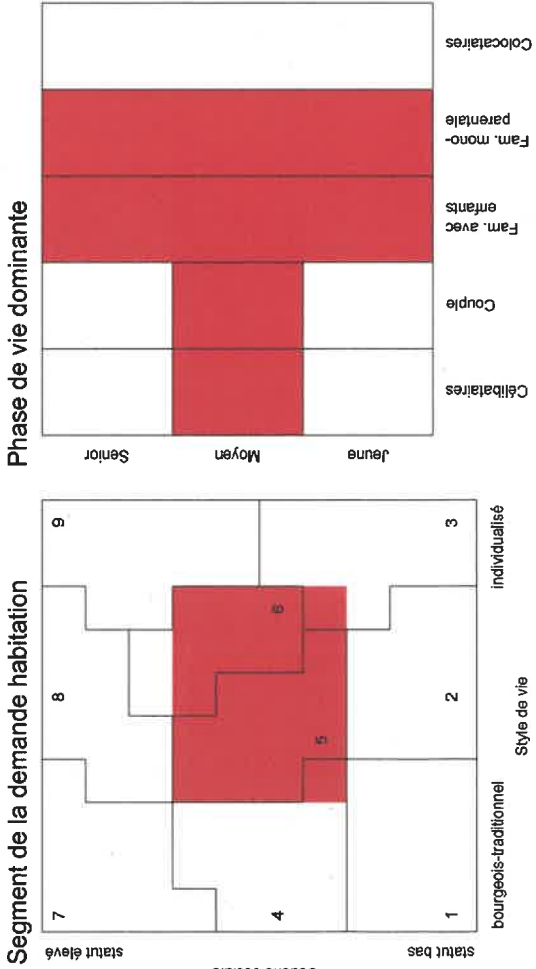
Calcul des surfaces basé sur le projet de construction Gilléron. La SP de 441 m² correspond à la somme brute des 3 niveaux habitables (Rez. Étage. Combles), incluant l'enveloppe thermique (murs extérieurs).

Distribution des utilisations

	SP (%)	SP (m³)	SP → SUP	SUP (m²)	Hauteur d. étages (m)	VB (m³)
Habitation	100.0 %	441 m²	0.71	315 m²	- m	m³
-	100.0 %	441 m²	0.71	315 m²	- m	- m³
-	0.0 %	0 m²	-	- m²	- m	- m³
-	0.0 %	0 m²	-	- m²	- m	- m³
Bureau	0.0 %	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
Commerce de détail	0.0 %	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
Artisanat	0.0 %	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
Restauration	0.0 %	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
-	0.0 %	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
-	0.0 %	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
Total Utilisations principales hors sol	100.0 %	441 m²	0.71	315 m²	-	0 m³
Arcade sous-sol	-	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
Entrepôt sous-sol	-	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
-	-	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
Surfaces annexes habitation	-	m²	-	-	- m	- m³
PP intérieures	-	m²	-	-	- m	m³
-	-	0 m²	-	-	- m	- m³
-	-	0 m²	-	-	- m	- m³
Total	-	441 m²	-	-	-	0 m³

Groupes cibles / Concept d'utilisat. appartements,

Groupe cible		Description Groupe cible
Couche sociale	moyen	Le projet cible prioritairement la classe moyenne, qui représente le segment dominant du marché local (48%). La typologie des appartements (2.5 et 3.5 pièces) répond à une demande forte de couples et de célibataires actifs, ainsi que de seniors cherchant un habitat moderne et accessible.
Style de vie	ouvert	
Célibataires et couples	couples et célibataires d'âge moyen (50 %)	
Familles et colocations	familles (50 %)	Le style de vie visé est qualifié d'ouvert, reflétant une population cherchant le calme de la zone villageoise de Prévonloup tout en restant connectée aux centres régionaux par la route cantonale. L'absence de typologies plus grandes (4.5 pièces et plus) oriente volontairement la commercialisation vers des ménages sans enfants ou des investisseurs locatifs.
Concept d'utilisat. appartements		



Interprétation des segments de la demande sur le marché du logement

Interprétation du segment de demande logement
<https://fr-fr.pre.ch/marktdaten/nachfragesegmente/nachfragesegmente-im-wohnungsmarkt/>
Source: Fahrländer Partner & solo.

Répartition des logements / Produits Habitation,

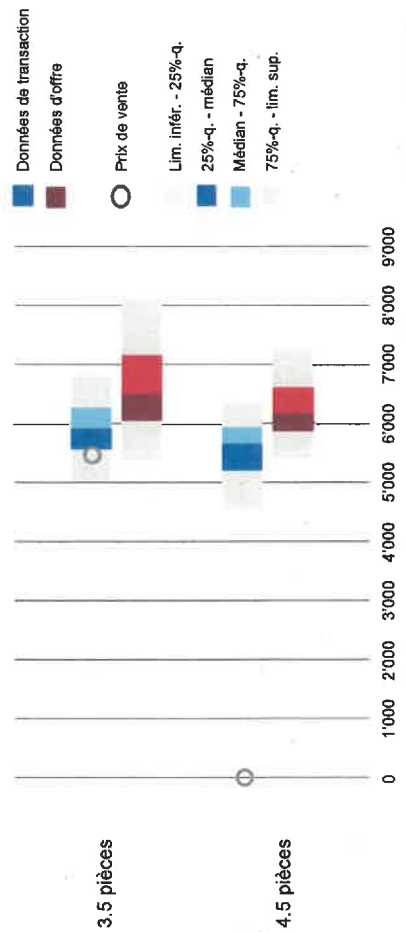
Répartition des logements

	Nombre	Nombre (%)	SUP/app. (m²)	SUP (m²)	SUP (%)
1.5 pièces	0	0%	0	0	0%
2.5 pièces	3	50%	47	141	45%
3.5 pièces	3	50%	58	174	55%
4.5 pièces	0	0%	0	0	0%
5.5 pièces	0	0%	0	0	0%
Total	6	100%	53	315	100%

Produits

	CHF	WHG	SUP (m²)	CHF/m²	CHF
1.5 pièces	0	0	0	0	0
2.5 pièces	260'000	3	141	5'532	780'000
3.5 pièces	317'000	3	174	5'466	951'000
4.5 pièces	0	0	0	0	0
5.5 pièces	0	0	0	0	0
Total/moyenne	288'500	6	315	5'495	1'731'000

Répartition des prix de vente (CHF/m²a net)



Répartition des revenus

Utilisation	Produits			Objets vacants			Année 1 (%)		Année 2 (%)		À long terme (%)	
	Nombre	SUP (m²)	CHF/m²a	CHF	CHF/a							
PPE	6	315	5'495	1'731'000	-		-		-		-	
AL	-	-	-	-	0		-		-		-	
Bureau	-	-	-	-	0		-		-		-	
Commerce de détail	-	-	-	-	0		-		-		-	
Artisanat	-	-	-	-	0		-		-		-	
Restauration	-	-	-	-	0		-		-		-	
-	-	-	-	-	0		-		-		-	
-	-	-	-	-	0		-		-		-	
Arcade sous-sol	-	0	-	-	0		-		-		-	
Entrepôt sous-sol	-	0	-	-	0		-		-		-	
-	-	0	-	-	0		-		-		-	
Au total	6	315	-	1'731'000	0		-		-		-	
PP intérieur	5	-	-	145'000	0		-		-		-	
PP extérieur	6	-	-	84'000	0		-		-		-	
PP pour visiteurs	-	-	-	-	0		-		-		-	
Produit total	17	315	-	1'960'000	0		-		-		-	

Revenu de la vente PPE

à la finition	70%
dans la 1ère année après finition	30%
dans la 2ème année après finition	0%
dans la 3ème année après finition	0%

Coûts de la construction / Axe de temps réalisation du projet

Coûts courants (après finalisation, sans PPE)				
		CHF	% Prév.	CHF/m²a % CFC 2
Frais de commercialisation	2.5 % revenu vente	49'000	-	-
Coûts location initiale	0 % revenus net	0	-	-
Frais d'exploit.	11.7 CHF/m²a SUP	0	-	-
Entretien ordinaire	0.0 % CFC 2	0	-	-
d'année x après finalisation	6	-	-	-
Remise en état	0.0 % CFC 2	0	-	-
Coûts du propriétaire à long terme		0	-	-

Description Coûts de la construction
Coûts CFC 1-9 (1'840'000.-) selon devis P. Gilliéron. Inclut CFC 2 (Bâtiment/Terrassement) de 1'632'100.-.
Ratio de 3'701.-/m² SP réaliste pour 6 appartements. Solde de 207'900.- couvrant les aménagements extérieurs (CFC 4), taxes et frais secondaires (CFC 5). Projet viable et conforme.

Description Axe de temps réalisation du projet
L'évaluation suit la méthode résiduelle. Bien que le permis date de 2023, l'expertise projette la reprise du projet au 01.01.2026. Le début des travaux est fixé en avril 2026 pour anticiper l'échéance de prolongation du permis. La durée de réalisation de 18 mois inclut la mise en service et la livraison des 6 lots PPE fin 2027.

Coûts de la construction					
	CHF	CHF/m² SUP	CHF/m² SP	CHF/m² ECA	
Coûts de la construction CFC 1-9	1'840'000	5'841	4'172	-	
Frais de construction CFC 2	1'632'100	5'181	3'701	-	
Frais de construction CFC 0, 1.1, 1.2	0	-	-	-	
Coûts de la construction CFC 0-9	1'840'000	-	-	-	

Axe de temps réalisation du projet

Début planification	2026 Janvier
Début de construction	2026 Avril
Finalisation	2027 Octobre
Après achèvement (jusqu'à)	2027 Novembre
Échéance CFC 0, 1.1, 1.2	-

Échéance CFC 1-9

Début planification - Début construction	10.0 %
Début construction – achèvement	60.0 % Année 1 30.0 % Année 2 0.0 % Année 3
Après achèvement	0.0 %

Evolution du rendement (réel)

[illegible]

Prognostic des cashflows (réel)

Description Heatmap: % somme des années 1-10 par ligne													
		Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+
	Annuité												
		26.03.26	26.03.27	26.03.28	26.03.29	26.03.30	26.03.31	26.03.32	26.03.33	26.03.34	26.03.35	26.03.36	-
		25.03.27	25.03.28	25.03.29	25.03.30	25.03.31	25.03.32	25.03.33	25.03.34	25.03.35	25.03.36	25.03.36	-
Total produit prévisionnel	-	-	1'605'589	354'411	-	-	-	-	-	-	-	-	11+
Total produit prév. (partie de rendement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Objets vacants en CHF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Objets vacants en %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produit total après pertes	-	-	1'605'589	354'411	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produit effectif total (partie de rend.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts utilisation résiduelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts de la construction	-	1'100'113	570'198	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais de commercialisation	-	-	35'450	7'825	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts location initiale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais d'exploit.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entretien ordinaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remise en état / assainissement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total administration et entretien	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total coûts	-	1'100'113	605'648	7'825	0	0	0	0	0	0	0	0	0
en % produit locatif prévisionnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total rendement net	-	-1'100'113	999'941	346'586	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Total rendement net (partie de rend.)	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Configuration d'évaluation, Actualisation et Valeur de marché

Actualisation	
Produits	
PPE	4.05%
AL	-
Bureau	-
Commerce de détail	-
Artisanat	-
Entrepôt	-
Restauration	-
-	-
-	-
PP intérieur	-
PP extérieur	-
Autres rendements	6.05%
Produit total	4.05%
Coûts	
Coûts de la construction	1.50%
Frais de commercialisation	5.50%
Coûts location initiale	-
Coûts courants	-
Autres coûts	-

But de l'évaluation

Estimation terrain pour OP. Valeur vénale résiduelle

Remarques

La valeur vénale est établie selon la méthode résiduelle, basée sur le projet de construction de 6 logements (Permis n°2023-02). L'évaluation reflète le prix de marché actuel du foncier, en tenant compte des coûts de construction certifiés par l'architecte Gillieron et d'une marge de prudence de 12% pour les risques de promotion.

Configuration d'évaluation	
Date de l'évaluation	25.3.2026
Horizon d'évaluation	10 Ans
Impôt foncier	1 ‰
Conditions de paiement	
Produits des loyers Habitation	avance mensuelle
Produits des loyers Commerce	avance mensuelle
Charges	refacturés en totalité - à charge du locataire
Valeur de marché selon actualisation propre, rating total	
Valeur de marché brute	157'000 CHF
Marge de sécurité	(12 ‰) 19'000 CHF
Val. de marché au 25.3.2026	138'000 CHF
	144 CHF /m² ST
Val. de marché au déb. de constr.	171'000 CHF
Val. de marché à la finalisation	1'905'000 CHF
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut
	Rendement net
	141.5%
	25.2%
	161%
	28.6%
	130%
	12.2%
	24%
	11.9%
	161%
	28.6%
	Rendement brut

Analyse de sensibilité

Sensibilité sur la valeur de marché au 25.3.2026		Sensibilité absolue (TCHF)					Sensibilité relative				
Taux d'actualisation	Delta	4.25%	4.15%	4.05%	3.95%	3.85%	4.25%	4.15%	4.05%	3.95%	3.85%
		+20	+10	+/-	-10	-20	+20	+10	+/-	-10	-20
Produits	-10.0%	-178	-171	-164	-156	-149	-129.1%	-123.9%	-118.6%	-113.3%	-108.0%
	-5.0%	-97	-89	-82	-74	-66	-70.3%	-64.8%	-59.3%	-53.7%	-48.1%
	0.0%	-16	-8	0	8	16	-11.6%	-5.8%	0.0%	5.9%	11.8%
	+5.0%	65	73	82	90	99	47.1%	53.2%	59.3%	65.5%	71.7%
	+10.0%	146	155	164	173	182	105.8%	112.2%	118.6%	125.1%	131.6%
Coûts de la construction	+10.0%	-162	-154	-146	-138	-130	-117.5%	-111.7%	-105.9%	-100.0%	-94.1%
	+5.0%	-89	-81	-73	-65	-57	-64.6%	-58.8%	-52.9%	-47.1%	-41.1%
	0.0%	-16	-8	0	8	16	-11.6%	-5.8%	0.0%	5.9%	11.8%
	-5.0%	57	65	73	81	89	41.3%	47.1%	52.9%	58.8%	64.8%
	-10.0%	130	138	146	154	162	94.2%	100.0%	105.9%	111.8%	117.7%
Marge de sécurité	+5.0%p	-23	-15	-8	0	8	-16.7%	-11.2%	-5.7%	-0.1%	5.5%
	+2.5%p	-19	-12	-4	4	12	-14.1%	-8.5%	-2.8%	2.9%	8.6%
	0.0%p	-16	-8	0	8	16	-11.6%	-5.8%	0.0%	5.9%	11.8%
	-2.5%p	-13	-4	4	12	21	-9.1%	-3.2%	2.8%	8.9%	15.0%
	-5.0%p	-9	-1	8	16	25	-6.6%	-0.5%	5.7%	11.9%	18.2%

Registre des documents

Terrain	Disponible	Date	Agent	Auteur	Commentaire
Extrait registre foncier	non				
Plan du cadastre/Plan de situation	oui	14.01.2026	Commune de Prévonnouloup / Géomètre	Joachim Nicod (NPPR SA)	dans rapport resto
Type d'utilisation du bâtiment	oui	08.12.2022	Commune de Prévonnouloup / Géomètre	Joachim Nicod (NPPR SA)	
Servitudes/documents importants	non				
Sites contaminés/risques écologiques	non				
Protection des monuments	non				
Documents relatifs au droit de la construction	oui	16.05.2023	Commune de Prévonnouloup	Municipalité de Prévonnouloup	
Autres documents	non				

Bâtiment	Disponible	Date	Agent	Auteur	Commentaire
Plan de construction	non				
Description de la construction	non				
Informations de base surfaces et volumes	oui	18.12.2024	Bureau d'architecture	Philippe Gilliéron	
Analyse du bâtiment	non				
Installations techniques supplémentaires	non				
Calcul des frais (frais de construction)	oui	16.05.2023	Permis de construire / Bureau d'architect.	Philippe Gilliéron	
Compte d'immeuble (frais de fonctionnement)	non				
Carte d'assurance du bâtiment	non				
Documentation photographique	non				
Autres documents	non				

Location	Disponible	Date	Agent	Auteur	Commentaire
Liste des loyers (Produit prév.)	non				
Charges	non				
Contrats de location	non				
Chiffre d'affaires / Calcul entrepreneurial	non				
Plan d'entretien	non				
Autres documents	non				

Contexte / Mention légale

Méthode

La présente évaluation a été faite en utilisant la méthode DCF dans le système IMBAS de Fahrländer Partner. La méthode DCF (discounted cashflow) correspond à l'état actuel d'évaluation des biens immobiliers. Tous les futurs coûts et revenus pertinents attendus sont actualisés et additionnés moyennant un taux d'intérêt en fonction du risque et du marché. La valeur du bien immobilier correspond donc à la somme des futurs revenus nets actualisés. Les flux de paiements attendus sont montrés pour une plus grande transparence. Ceci est important car les prévisions sont toujours soumises à des incertitudes.

Modèles proposés et valeurs insérées

Pour tous les flux de paiements pertinents (revenus, vacance, coûts, taux d'actualisation), IMBAS propose des modèles consistants adaptés au bien foncier. Ces propositions sont basées autant que possible sur des données empiriques. L'estimateur décide selon son savoir et ses connaissances s'il utilise ces propositions ou les modifie.

Hypothèses d'évaluation

Tous les coûts et revenus représentent des prix actuels. Le modèle ne fait aucune hypothèse concernant le développement futur du marché. Tous les coûts et revenus à l'intérieur du modèle sont pris en compte en terme réel (prix actuel). En utilisant les hypothèses pour l'inflation générale, les flux de paiement futurs peuvent aussi être présentés en terme nominal (prix courant). Les deux possibilités de présentation n'ont aucune influence sur le résultat d'évaluation. Les taux d'actualisation qui sont proposés par le modèle pour chaque utilisation sont basés sur une forme de considération hédoniste des taux d'actualisation observés resp. des rendements nets des transactions des biens fonciers et des évaluations. Ils sont généralisés pour tous les lieux (macro-situations) en utilisant le rating de la macro-situation de Fahrländer Partner. Dans une étape ultérieure, les « paysages des taux d'actualisation » généralisés sont vérifiés moyennant le WACC (weighted average cost of capital). Comme taux d'intérêt des fonds de tiers sont utilisés des taux d'intérêt de référence actuels. Les valeurs de référence pour les rendements des fonds propres sont calculés à l'aide des résultats des analyses empiriques qui sont basées sur le capital asset pricing model (CAPM). Pour les rendements des fonds propres, les résultats des analyses empiriques basées sur le capital asset pricing model sont pris comme valeurs de référence. Enfin, autres ajustements concernant la micro-situation et les qualités de l'objet sont aussi inclus dans le modèle proposé. Conformément à la pratique suisse (« Swiss Valuation Standards »), la valeur vénale n'inclut pas les frais accessoires d'achat tels que les frais de notaire, les frais de registre foncier, les frais de changement de propriétaire, etc.

Projet

No de référence
1682

Client

Philippe Germann Office des poursuites
Rue de la gare 45
1530 payenne

Estimateur

Gerolimatos Immobilier
Terry Gerolimatos
Rue du Village 10
1525 Henniez

contact@litos-immobilier.ch

Glossaire / Terminologie

Sites contaminés :

Les sites contaminés sont des sites pollués par des déchets qui nécessitent un assainissement parce qu'ils engendrent des atteintes nuisibles ou incommodes ou parce qu'un danger concret existe que de telles atteintes apparaissent (art. 2, al. 2 et 3 OSites).

Annuité:

Flux de trésorerie annuels d'un montant constant sur la période d'évaluation de la propriété.

Niveau d'aménagement:

Aménagement lors de la remise de la propriété ; surface entièrement aménagée (par ex. un appartement) vs. partiellement aménagée, gros-œuvre ou gros-œuvre hors d'eau et hors d'air (p.ex. zone commerciale).

Coefficient d'utilisation:

Le coefficient d'utilisation est le rapport entre la somme des surfaces brutes des planchers et la surface constructible.

Valeur actuelle:

Valeur actuelle des flux de trésorerie futurs (cashflow) en supposant un certain taux d'actualisation. En déterminant la valeur actuelle, les paiements effectués à différents moments sont rendus comparables.

Taux de base:

Rendement des obligations de la Confédération à 30 ans, compte tenu des anticipations d'inflation à long terme et de la situation actuelle sur le marché des placements.

Code des frais de construction (CFC):

Subdivision normalisée de tous les frais de construction (groupes principaux 0-9) : CFC 0 Terrain, CFC 1 Travaux préparatoires, CFC 2 Bâtiment, CFC 3 Équipements d'exploitation, CFC 4 Aménagements extérieurs, CFC 5 Frais secondaires, CFC 6-8 Réserve et CFC 9 Ameublement et décoration.

Indice d'utilisation du sol:

L'indice d'utilisation du sol est le rapp. entre le vol. effectif du bât. au-dessus du sol et la surface de t.

Coûts du droit de superficie:

Coûts résultant d'un contrat de droit de superficie (selon Art. 779 ss CC).

Frais d'exploitation:

Frais à la charge du propriétaire résultant de l'utilisation prévue d'un bien immobilier et qui ne peuvent être (entièrement) répercutés sur les locataires.

Date de l'évaluation:

Date pertinente pour l'évaluation.

Rendement:

Ratio du produit brut (escompté) à la valeur de marché estimée de la propriété.

Flux de trésorerie:

Flux de trésorerie (revenus, vacance, coûts, taux d'actualisation).

Taux d'actualisation:

Taux d'intérêt synthétique pour l'actualisation des flux de trésorerie futurs (cashflows).

Coûts de remise en état:

Sont considérés comme une provision annuelle dans l'évaluation.

Prod. effectif:

Produit effectif (des loyers), calculé comme le produit brut escompté moins les pertes de loyer pour cause d'absence de locataire.

Année 11+:

Annuité pour la période comprise entre la 11^e année et la fin de la période d'évaluation.

Coûts (total):

Les coûts totaux sont composés des frais d'exploitation, des frais d'entretien ainsi que des frais de remise en état, des coûts de droit de superficie ainsi que d'autres coûts.

Objets vacants:

Objets vides pour lesquels il n'existe aucun contrat de location au jour de référence de l'état locatif.

Supplément immobilier:

Supplément spécifique à l'immeuble sur le taux d'intérêt de base.

Macrosituation:

Qualité du marché immobilier d'un emplacement par rapport à tous les autres emplacements.

Potentiel de marché futur:

Développement durable attendu des revenus, des vacances et des coûts d'un immeuble.

Valeur de marché:

Le prix obtenu sur le marché pour une transaction sous des conditions idéales. Pour les évaluations selon la méthode DCF, la somme des valeurs actuelles de l'horizon temporel de l'évaluation est la valeur de marché d'un immeuble.