



IMMOBILIS CONSULTING



Rapport d'expertise immobilière



Adresse : Route de Bulle 4, Châtel-St-Denis
N° de parcelle : 6005
Surface de la parcelle : 835 m²
Propriétaire : Avni et Veprore Qestaj



Mandant :

But du mandat :

Tribunal cantonal de Fribourg
Mme la Présidente Catherine Overney
Estimation de la valeur de marché

Vaud
Rue de l'Industrie 63
1030 Bussigny
021 647 37 27

info@immobilis-consulting.ch
www.immobilis-consulting.ch

Fribourg
Rue de l'Industrie 6
1630 Bulle
026 919 37 27

POINTS CLÉS DE L'EXPERTISE

OBJET DE L'EXPERTISE

Situation	Route de Bulle 4, Châtel-St-Denis
N° de parcelle	6005
Surface de la parcelle	835 m2
Place(s) de parc intérieure(s)	3
Place(s) de parc extérieure(s) / couverte(s)	0
Surface au sol bâtie	167 m2

DESCRIPTIF DU BIEN ET VISITE

La parcelle a fait l'objet d'une visite en date du 2 mai 2025.

Le terrassement, les fondations et le rez inférieur (structure béton) ont été effectués.

Les plans du permis de construire font état de 3 appartements, une buanderie et 3 garages. Il n'y a pas de caves, pas de places extérieures, pas d'espaces extérieurs (balcon, terrasse, jardin).

MANDAT

Le mandat nous est attribué par le Tribunal cantonal de Fribourg (Mme la Présidente Catherine Overney) afin de déterminer la valeur de marché de l'objet décrit ci-contre dans son état actuel.

PARTICULARITÉS

La parcelle comporte actuellement les fondations de la construction, nous tenons compte de l'état actuel dans nos calculs.

PIÈCES À DISPOSITION / COLLECTÉES

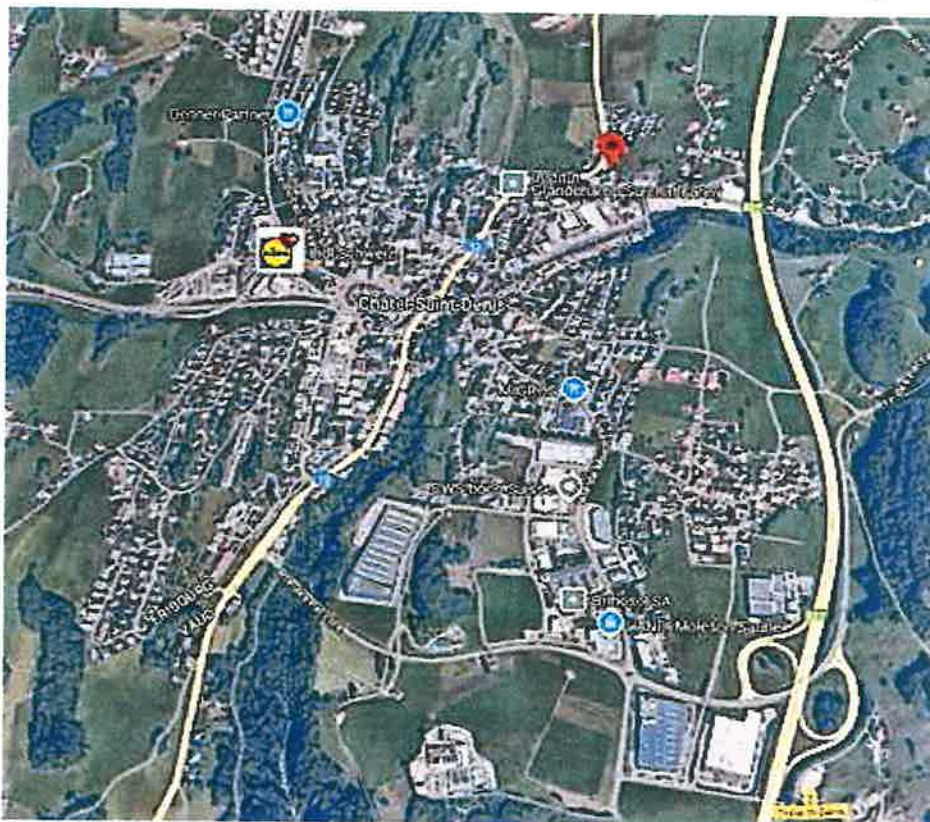
Pièces	Source	Date
Extrait du registre foncier	Intercapi non légalisé	21.03.2025
Extrait du registre foncier	Registre foncier de la Veveyse	25.01.2024
Plan cadastral	Geoportail FR	05.05.2025
Dangers naturels	Geoportail FR	05.05.2025
Secteurs de protection des eaux	Geoportail FR	05.05.2025
Cadastre des sites pollués	Geoportail FR	05.05.2025
Carte du radon	Geoportail FR	05.05.2025
Cadastre du bruit routier	Geoportail FR	05.05.2025
Plans mis à l'enquête	Djavan Cardona Architectes	15.09.2015
Permis de construire	Préfet du district de la Veveyse	06.06.2016



Volet situationnel

Introduction

Ce chapitre est dédié aux caractéristiques liées à l'environnement naturel du bien. Parmi ces éléments se trouvent notamment les risques géologiques (glissement, éboulement) et hydrologiques (inondation, crue), ainsi que des infrastructures permanentes pouvant induire une nuisance à long terme (ligne à haute tension aérienne, route à fort trafic, autoroute, aéroport, ligne de chemin de fer, ...). Tous les éléments susceptibles d'avoir un impact sur la valeur ont été analysés. Cependant, par souci de lisibilité, seuls les éléments effectivement présents sont décrits ci-dessous.



Macro-situation

La commune de Châtel-St-Denis se situe dans le canton de Fribourg, dans le district de la Veveyse, dont elle est le chef-lieu. Fin 2023, elle comptait 8'512 habitants et son taux de logements vacants s'élevait à 1.2% (moyenne nationale 1.08%).

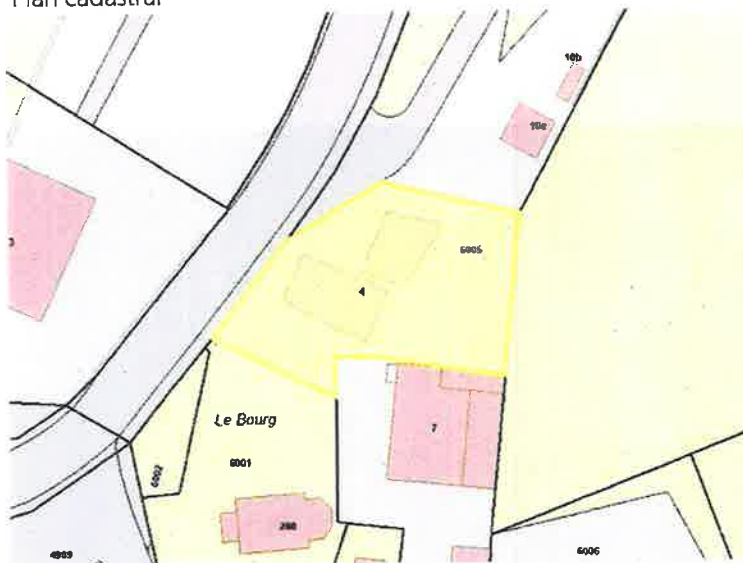
Micro-situation

La parcelle objet de la présente expertise est située au Nord-Est de la commune, dans un quartier composé principalement d'immeubles de faible à moyenne densité. Toutes les commodités de première nécessité sont accessibles en 1 minutes en voiture, et un peu moins de 10 minutes à pied (commerces, restaurants, etc.). La gare est quant à elle accessible en un peu moins d'un quart d'heure à pied. La parcelle étant directement adjacente à la Route de Bulle, elle subit des nuisances non négligeables aux heures de pointe.

Accessibilité en transport privé	Bonne
Proximité des transports publics	Moyenne
Accès aux commodités	Bon
Nuisances	Usuelles
Fiscalité	Moyenne
Dégagement	Bon
Visibilité commerciale	-



Plan cadastral



Dangers naturels



Couverture du sol	Surface
Surface bâtiment projeté	167 m ²
Jardin	668 m ²
Total	835 m²

La parcelle est située en zone de dangers naturels (danger de crues - en cours de recensement). Cet élément n'a pas d'influence sur la valeur du bien.

Carte des sites pollués

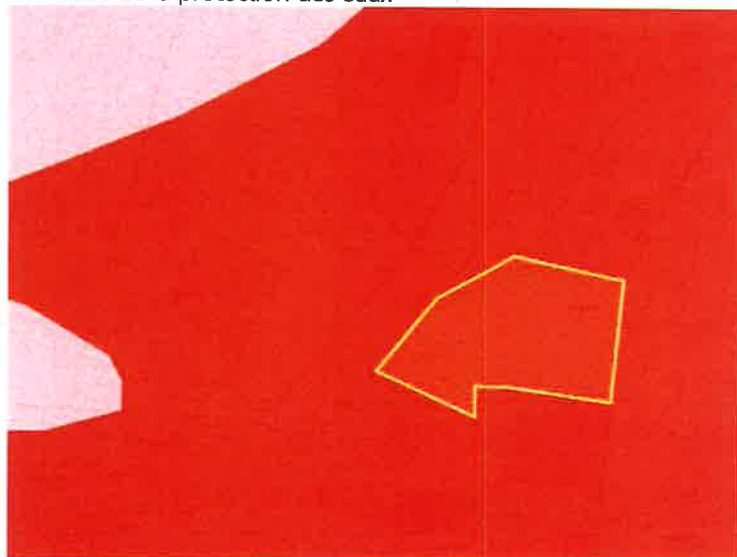


Sites pollués

- Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommode à attendre
- Pollué, investigation nécessaire
- Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement
- Pollué, nécessite une surveillance
- Pollué, nécessite un assainissement
- Pollué, nécessité d'une investigation non encore évaluée

La parcelle n'est pas recensée au Cadastre des sites pollués du canton et ne se trouve à proximité d'aucune parcelle recensée.

Cadastre de la protection des eaux



▼ Zones de protection des eaux

- S1
- S2
- S3
- Périmètre

▼ Secteurs de protection des eaux

- S + périmètres
- Au
- üB

La parcelle est située en secteur de protection des eaux Au.

Le territoire est subdivisé en 3 secteurs de protection des eaux :

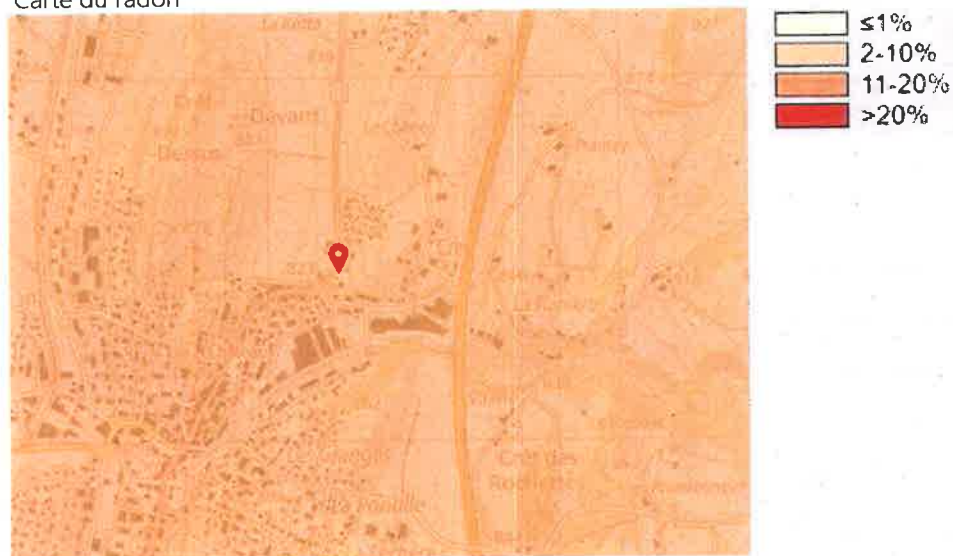
- Au, nappes d'eau souterraine importantes, secteur vulnérable,
- üB, nappes d'eau souterraines secondaires, ressources limitées,
- S, regroupe les zones S1, S2, S3 et les périmètres PP de protection des eaux

Le secteur Au indique la présence d'eau souterraine exploitable et les régions attenantes. Il est en général moins étendu que l'ancien secteur A qui protégeait les eaux souterraines et de surface.

Le secteur üB définit le solde du territoire.



Carte du radon

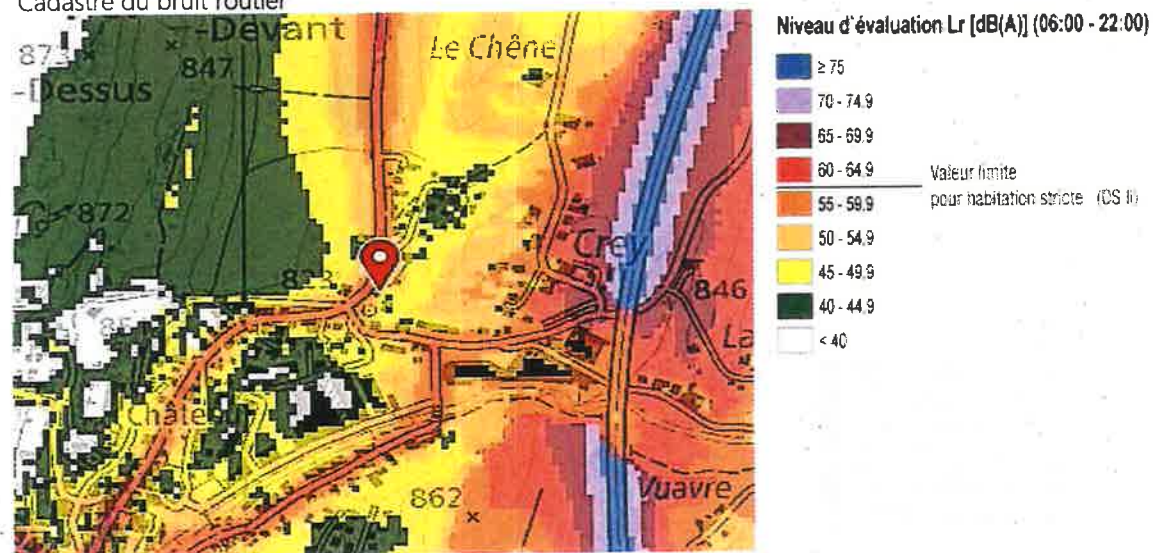


Présent partout dans le sol, le radon est un gaz radioactif invisible, inodore et insipide. Le radon, mélangé à l'air contenu dans le terrain, ou sous forme dissoute dans l'eau, peut se propager facilement vers la surface et s'infiltrer dans l'air ambiant des bâtiments.

La carte ci-avant représente la probabilité de dépassement de la valeur admise.

L'ordonnance sur la radioprotection (ORaP) prévoit que dans tous les cas de dépassement du niveau de référence (300 bq/m³), le propriétaire doit prendre des mesures d'assainissement nécessaires, le canton pouvant imposer l'assainissement en cas d'inaction du propriétaire.

Cadastre du bruit routier



La parcelle subit des nuisances sonores non négligeables aux heures de pointes, mais conformes au DS II.



Volet juridique

Introduction

Ce chapitre est dédié au cadre législatif applicable au bien-fonds, et plus précisément les éléments susceptibles d'impacter sa valeur. Parmi ces éléments on retrouve notamment les questions d'aménagement du territoire et des constructions – en particulier l'étude du règlement communal des constructions et son plan d'affectation – les droits réels inscrits au registre foncier (servitudes, mentions, droit de superficie, droits d'emption et de préemption, etc.), ainsi que les législations précisément applicables au bien objet de la présente expertise.

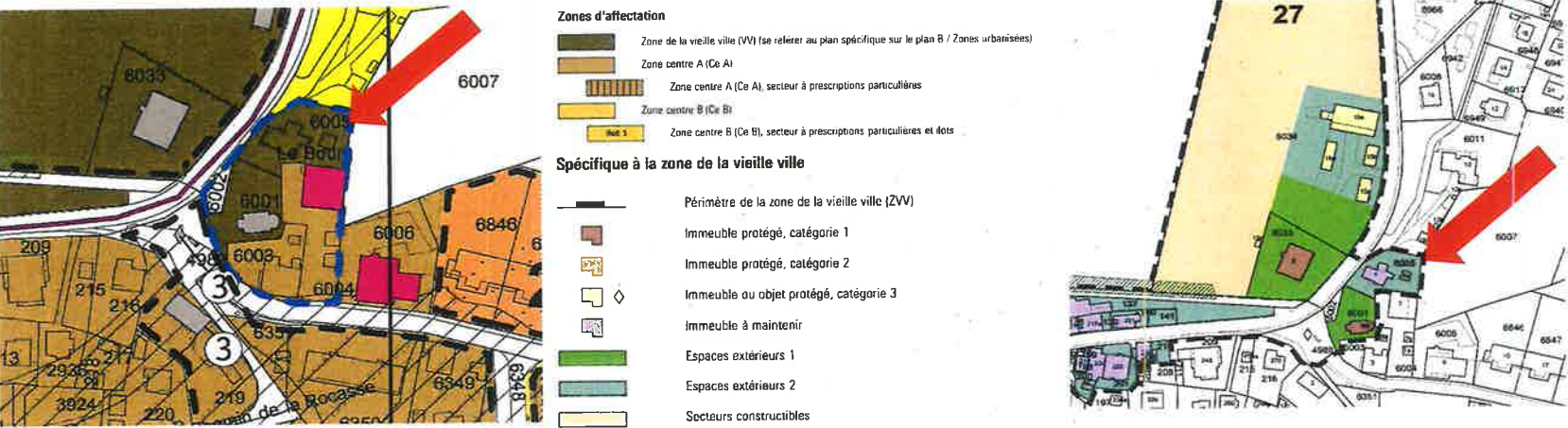
Tous les éléments juridiques susceptibles d'avoir un impact sur la valeur ont été étudiés dans le cadre de cette expertise. Par soucis de lisibilité, seuls ceux ayant effectivement un impact actuel ou suffisamment prévisible sont présentés ci-dessous.

Droits réels

Servitude	Droit de passage à charge de la parcelle 6011, permet un accès plus aisé à la parcelle, même si elle dispose déjà d'un accès direct au domaine public. Cette servitude n'a pas d'incidence sur la valeur ici établie.
Mention	Renonciation à réclamer une indemnité pour la plus-value due aux travaux de construction d'un garage et abri-citerne. Cette mention n'a pas d'incidence sur la valeur.



Possibilités de développement selon règlement communal d'urbanisme modifié du 28 juin 2018



Zone d'affectation	Zone de la vieille ville, espaces extérieurs 2
Possibilités de développement	Les prescriptions du règlement susmentionnées imposent pour cette parcelle le maintien de l'immeuble. Or, celui-ci fait l'objet d'un permis de construire entré en force le 6 juin 2016, autorisant à démolir, reconstruire et agrandir la maison villageoise existante. De ce fait, nous retenons pour nos calculs les dimensions et affectations <u>octroyées par le permis.</u>



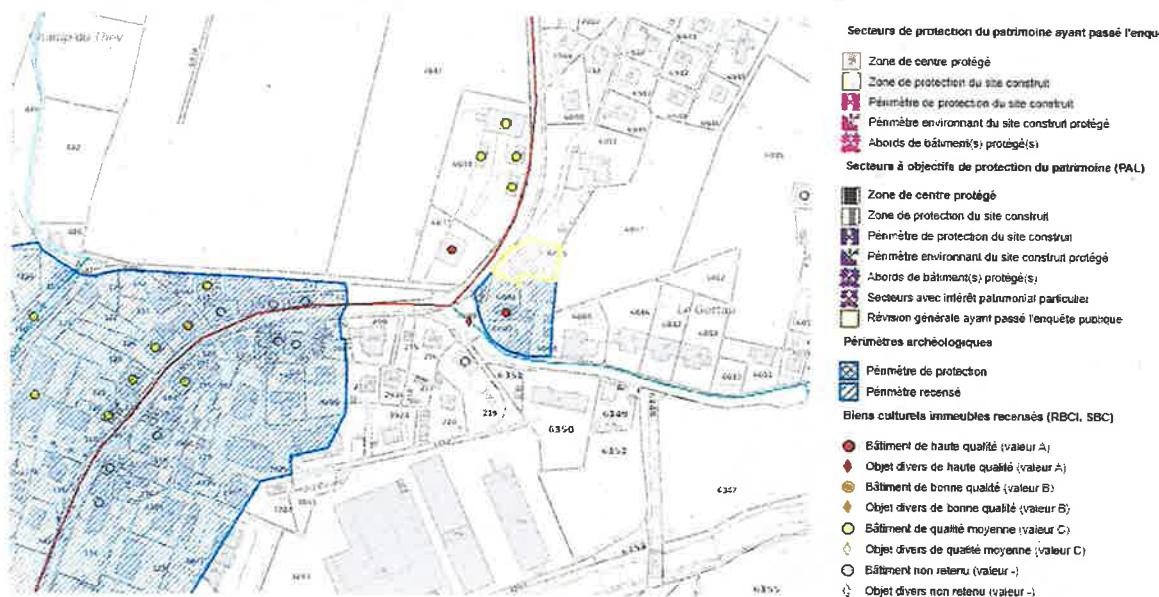
Volet technique

Introduction

Ce chapitre traite des points liés à la physique du bâtiment. Parmi ces points, on relève notamment les risques induits par la présence d'amiante ou d'autres contaminants connus à ce jour, des malfaçons ou une vétusté très avancée de certains éléments constructifs ainsi qu'une protection de tout ou partie du bâtiment par l'inscription à l'inventaire des monuments historiques.

Comme pour les chapitres précédents, tous ces points ont été analysés et seuls ceux effectivement relevés pour le bien objet du présent rapport sont décrits ci-dessous.

Recensement architectural et monuments historiques



Le bâtiment n'est pas recensé. La parcelle fait partie d'un périmètre archéologique. Au vu du permis de construire octroyé et de l'implantation préexistante du bâtiment, nous ne retenons pas de décote pour cette protection.



Visite locale



Vue vers le Sud



Détail bâtiment Nord



Environnement et accès



Vue vers le Nord



Détail bâtiment Sud



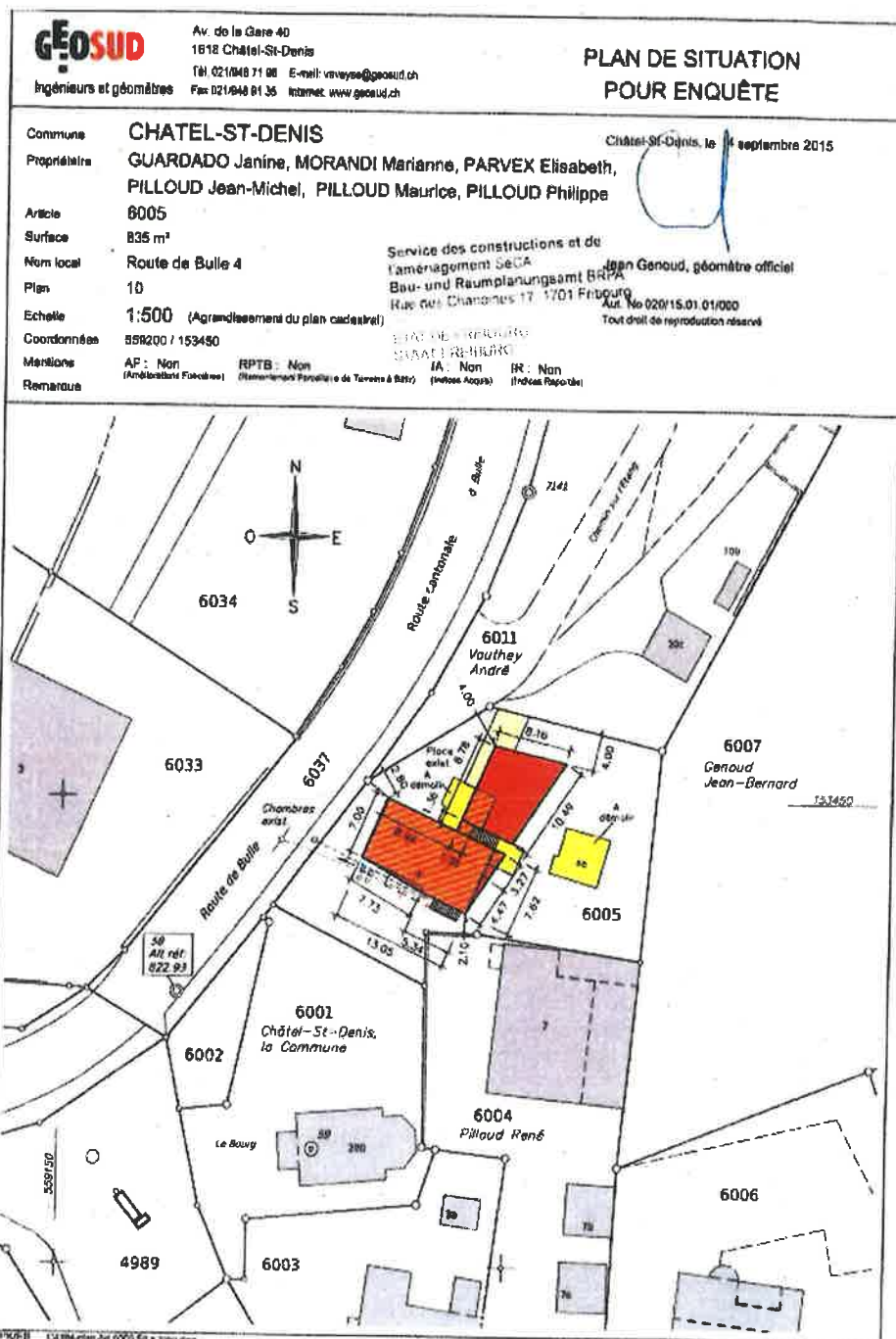
Détail entre bâtiments

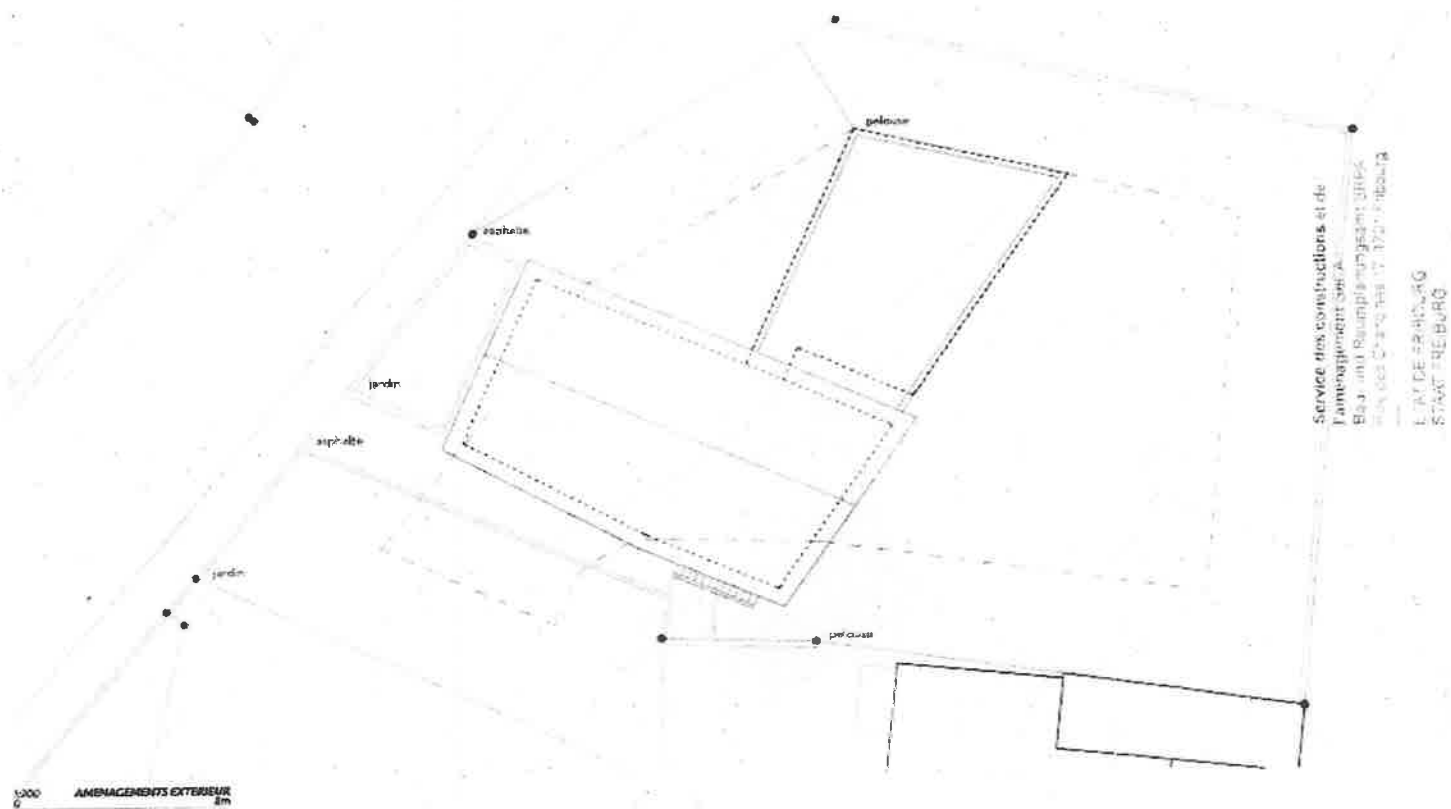




Plan de situation pour enquête

Plans





DIJAN CARDONA

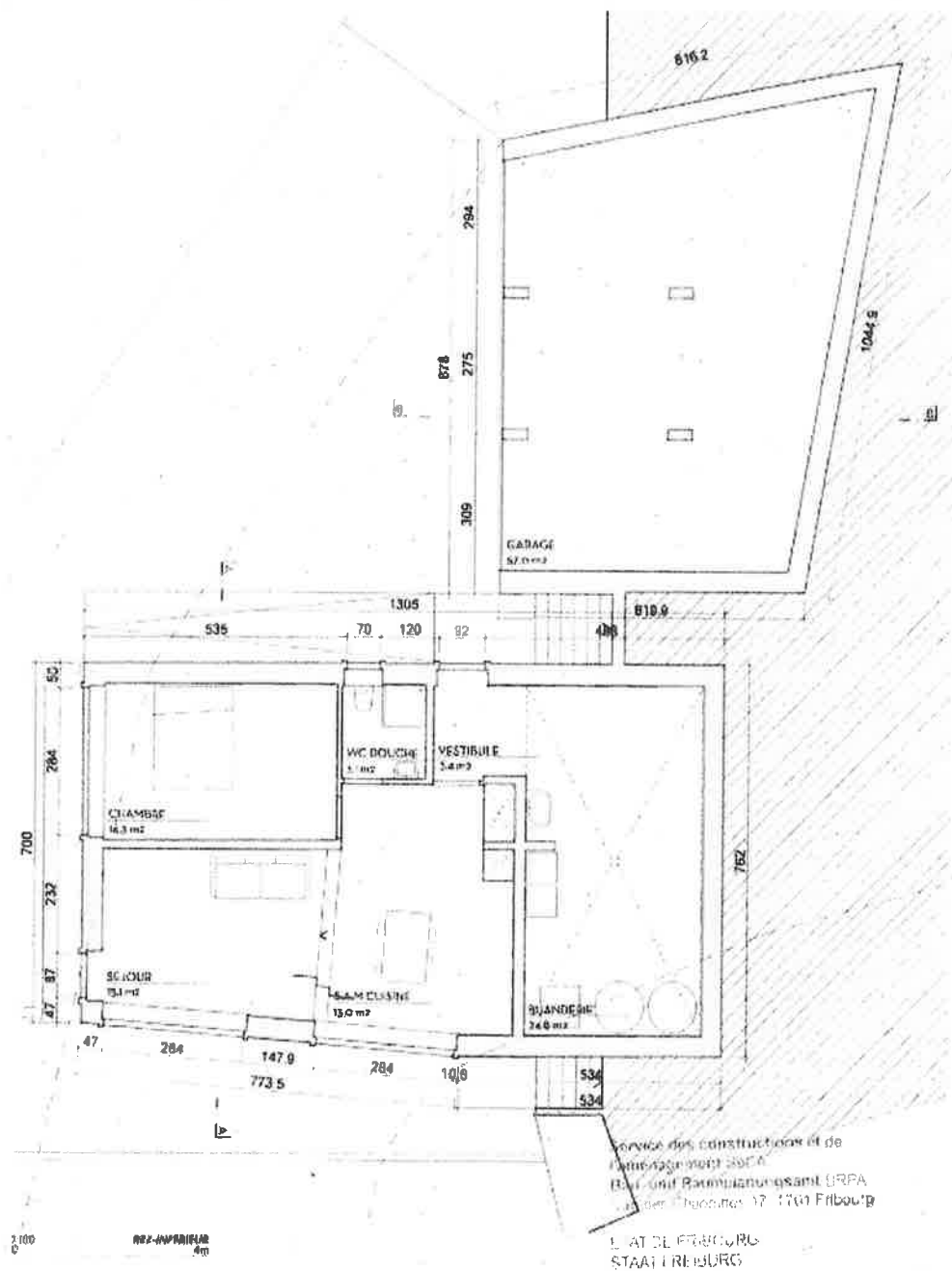
Transformation maison Pilloud à Chatel-St-Denis
mise à l'enquête : aménagements extérieurs

Dijan Cardona - Architecte M.A.S. (M2)
Rue de la République 7 (2000) (2000)
M20 (M20)
+41 (0) 79 270 14 00
info@dijan-cardona.ch

échelle : 1/2000
format : A3
dessiné par : D.C.
création du dessin : 11.09.2018
dernière modification : 10.09.2018

Aménagements extérieurs





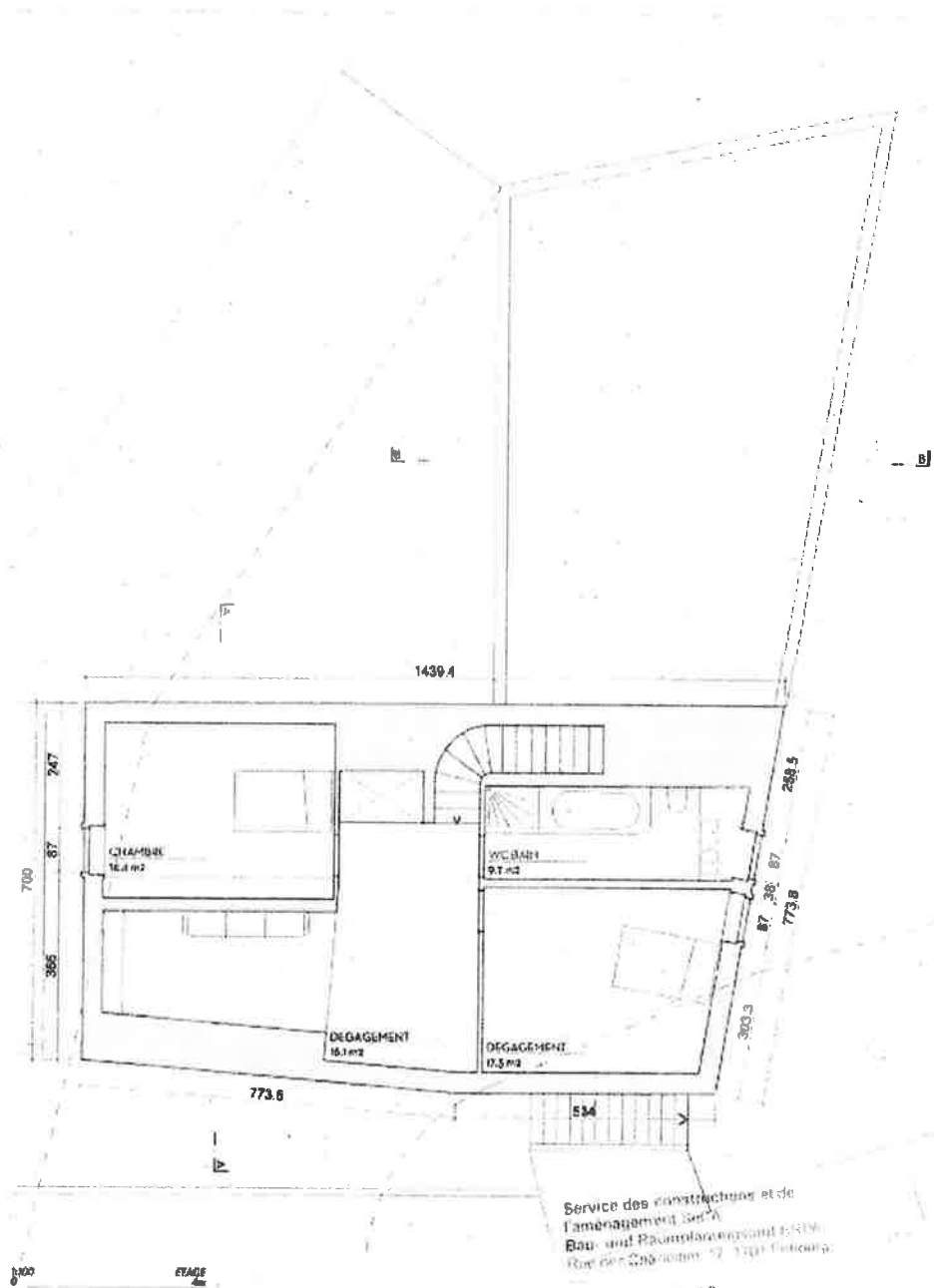
Transformation maison Pilloud à Châtel-St-Denis
mise à l'enquête : rez-inférieur

Adresse : 1160
 Adresse : 2102
 Adresse par : 02
 Création du dossier : 21.05.2015
 Dernière modification : 15.05.2015





Etage



Service des constructions et de
l'aménagement de l'A
Boulevard de la République 17000
Châtelleraup

ETAT DE FRIBOURG
STADT FREIBURG
DU AVAN CARDONA
Transformation maison Pilloud à Châtel-St-Denis
mise à l'enquête : étage

Jean Cardona Architecte MAI, S.A. Av. de l'Industrie 19 / 1800 Vevey +41 (0) 79 220 94 03 jean.cardona@icma.ch	Auteur: Architecte Dessiné par: Critères de dessin: Dernière modification:	01/06 2025-7 01 07.09.2025 15.09.2025
--	--	---

Volet économique

Introduction

Ce chapitre traite du cadre économique au sens large et de tout élément susceptible d'impacter la valeur à court ou moyen terme. Parmi ces éléments on retrouve notamment l'état de l'offre et de la demande ainsi que son évolution prévisible à court – moyen terme. A contrario, des décisions politiques futures et des événements de marché imprévisibles à ce jour ne peuvent être intégrés dans la valorisation.

Situation du marché

La demande est constante pour des appartements en PPE ou en location dans la région. Il est cependant important d'indiquer que plusieurs projets récents sont entrés sur le marché à Châtel-St-Denis, et que d'autres sont à l'enquête, de telle sorte que l'offre dépasse la demande.

Méthode d'estimation – Valeur résiduelle

Pour la valorisation du potentiel constructible résiduel, les calculs sont effectués selon la méthode de la valeur résiduelle. Le potentiel constructible est basé sur les dispositions en vigueur au moment de l'établissement de cette analyse.

Cette méthode consiste dans un premier temps à déterminer la valeur du bien après travaux. De cette valeur sont déduits tous les coûts des investissements nécessaires pour passer de l'état juridique et technique actuel à l'état après travaux. Ces investissements sont notamment constitués des coûts de démolition, des démarches en vue de l'obtention d'un permis de construire et des coûts de construction.

Les principes d'évaluation imposent le calcul de la meilleure valorisation. Le potentiel constructible est basé sur les dispositions en vigueur au moment de l'établissement de cette analyse.

Le scénario location, que ce soit pour les surfaces d'activités ou de logements, est basé sur la méthode DCF (discounted cashflow), réalisée via la méthode de la valeur par actualisation des flux de trésorerie. Il s'agit d'une méthode de rendement dynamique, considérant de manière différenciée et transparente les revenus, les coûts d'exploitation et d'entretien et les travaux de rénovations. Cette méthode permet de tenir compte de l'évolution la plus probable des différents paramètres qui influent sur la valeur (loyer, charges, coût de l'argent, inflation, travaux de rénovations futurs, etc.). La durée sur laquelle s'étend ce calcul (100 ans) implique de se montrer prudent quant aux hypothèses retenues.

Le scénario PPE est basé sur la méthode comparative des prix de transactions constatés dans la commune et les localités environnantes pour des objets similaires.

Dans le cas présent et s'agissant d'évaluer des objets qui ne sont pas encore construits, certaines hypothèses retenues sont basées sur des ratios moyens observés pour des objets de même nature, notamment concernant les coûts de construction, les prix de location et de vente et les charges d'exploitation et d'entretien.



Valeur de terrain - Commercialisation en location

Coût de construction du CFC 2 hors sol

Affectation	Surface de plancher	Hauteur	Volume	Coût/m3	Coût de construction
Logement 1	61 m2	2.80 m	172 m3	CHF 600	CHF 103 068
Logement 2	68 m2	2.80 m	191 m3	CHF 800	CHF 152 992
Logement 3	172 m2	2.80 m	482 m3	CHF 800	CHF 385 952
Total	302 m2	2.80 m	845 m3	CHF 759	CHF 642 012

Nombre de niveaux hors sol	2.5
----------------------------	-----

Coût de construction du CFC 2 sous-sol

Affectation	Surface brute	Hauteur	Volume	Coût/m3	Coût de construction
Parking	57 m2	3.00 m	171 m3	CHF 100	CHF 17 100
Locaux techniques	30 m2	3.00 m	90 m3	CHF 300	CHF 27 000
Total	87 m2	3.00 m	261 m3	CHF 169	CHF 44 100

Stationnement

Type de place	Nombre
Intérieure logement	3
Total	3



Le calcul reprend les données du projet mis à l'enquête.

Les hauteurs sont brutes, elles comprennent pour chaque niveau la hauteur utile augmentée de l'épaisseur des faux plafonds/faux planchers ainsi que les dalles et éventuelles chapes, ainsi que la sur-hauteur nécessaire à l'isolation de la toiture.

Les coûts de construction sont conformes aux ratios observés pour des projets standards. Ils comprennent tous les coûts compris dans le CFC 2 et correspondent à des surfaces finies.

A noter une déduction du coût de construction de 200 CHF/m3 (600 CHF/m3 retenu au lieu de 800 CHF/m3) pour le logement du rez inférieur (logement 1) afin de tenir compte des coûts précédemment consentis pour la construction du rez inférieur.

La surface nécessaire aux locaux techniques correspond à la surface intitulée "buanderie" sur les plans. Aucune autre surface commune n'apparaît dans ce projet.

La totalité des places de parc sont situées en sous-sol. La surface pour les 3 place est reprise des plans, soit 57 m2.

Etat locatif prévisionnel

Affectation	Pondération brut/net	Surface nette / nbre places	CHF/m2/an / CHF/place	Loyer mensuel	Loyer annuel
Logement 1	81%	49	230	949	11 384
Logement 2	81%	55	230	1 056	12 674
Logement 3	81%	139	220	2 549	30 582
Stationnement intérieur		3	150	450	5 400
Stationnement extérieur					
Total				5 003	60 040

Le montant des loyers est adapté en fonction de la typologie des surfaces et des équipements mis à disposition (surfaces extérieures, caves, etc.).

Charges d'exploitation

Affectation	Surface nette (m2)	CHF/m2/an	Charges retenues
Logement 1	49	25	1 237
Logement 2	55	25	1 378
Logement 3	139	25	3 475
Total	244	25	6 090

Les charges d'exploitation englobent tous les frais récurrents à charge du propriétaire nécessaires au fonctionnement des immeubles, tels que les honoraires de gérance, les frais de conciergerie, les primes d'assurances, les charges d'électricité des communs, etc. Nous retenons les ratios usuellement admis pour ce type d'objet selon l'affectation des locaux.

Frais d'entretien courant

Affectation	Surface nette (m2)	CHF/m2/an	Charges retenues
Logement 1	49	15	742
Logement 2	55	15	827
Logement 3	139	15	2 085
Total	244	15	3 654

Les frais d'entretien courant sont composés de tous les frais à charge du propriétaire nécessaires au maintien du bon état d'entretien de l'immeuble, tels que les réparations ponctuelles ou les travaux d'entretien extérieur. Nous retenons les ratios usuellement admis pour ce type d'objet, selon l'affectation des locaux.



Le taux utilisé pour actualiser les flux financiers futurs est appelé coût moyen pondéré du capital (CMPC). Il est également connu sous l'acronyme anglais de WACC (Weighted Average Cost of Capital). Il correspond à la moyenne pondérée des taux appliqués aux fonds propres et aux fonds étrangers investis dans l'opération. Ces taux sont différenciés en fonction de l'affectation des surfaces, de la situation du bien et de la période de calcul concernée. La répartition entre les fonds étrangers et les fonds propres sont calqués sur les pratiques communément appliquées par les instituts de financement en fonction de l'affectation des surfaces.

Les taux des fonds étrangers pour les 10 premières années sont ceux qui seraient appliqués par un institut de financement pour un prêt à taux fixe sur 10 ans. Pour les années subséquentes, nous retenons les taux moyens des 20 dernières années appliqués par les banques cantonales. Concernant les fonds propres, le taux retenu correspond au rendement attendu pour un investisseur lambda, et ce de manière différenciée selon l'affectation. Il est communément admis qu'un investissement dans un bien d'habitation est moins risqué que dans une halle industrielle par exemple.

Nous tenons compte de l'effet de l'amortissement de dette exigé par les établissements de financement à un taux et durant une période permettant d'amortir la part de crédit qui dépasse le financement en 1er rang.

Le calcul détaillé des taux pondérés pour chaque période sous revue se présente comme suit :

	Logement			Administratif			Commercial			Industriel			Parking			Total
Années 1 à 10	Quotité	Taux	Pondéré	Quotité	Taux	Pondéré	Quotité	Taux	Pondéré	Quotité	Taux	Pondéré	Quotité	Taux	Pondéré	3.63%
Fonds étrangers	75.00%	2.25%	1.69%	70.00%	3.50%	2.45%	70.00%	3.50%	2.45%	50.00%	5.00%	2.50%	75.00%	2.25%	1.69%	
Fonds propres	25.00%	4.25%	1.06%	30.00%	4.50%	1.35%	30.00%	4.50%	1.35%	50.00%	5.50%	2.75%	25.00%	4.25%	1.06%	
Taux amortissement annuel	1.00%		0.16%	1.50%		0.11%	1.50%		0.11%	2.00%		0.05%	1.00%		0.16%	
Proportion du revenu locatif	18.96%			21.11%			50.94%			0.00%			8.99%			
Taux d'actualisation	0.55%			0.83%			1.99%			0.00%			0.26%			
	Logement			Administratif			Commercial			Industriel			Parking			4.38%
Années 11 à 100	Quotité	Taux	Pondéré	Quotité	Taux	Pondéré	Quotité	Taux	Pondéré	Quotité	Taux	Pondéré	Quotité	Taux	Pondéré	
Fonds étrangers	67.15%	4.00%	2.69%	58.76%	4.50%	2.64%	58.76%	4.50%	2.64%	39.05%	5.50%	2.15%	67.15%	4.00%	2.69%	
Fonds propres	32.85%	4.25%	1.40%	41.24%	4.50%	1.86%	41.24%	4.50%	1.86%	60.95%	5.50%	3.35%	32.85%	4.25%	1.40%	
Proportion du revenu locatif	18.96%			21.11%			50.94%			0.00%			8.99%			
Taux d'actualisation	0.77%			0.95%			2.29%			0.00%			0.37%			

Taux d'inflation

Années 1 à 10	0.10%
Années 11 à 100	0.20%



Nous déterminons la présente valeur par la méthode DCF en incluant les flux financiers des 100 prochaines années. Par souci de lisibilité, le tableau ci-dessous ne présente que les 15 premières années. Toutefois, le résultat total concerne la période totale sous revue. Le détail pour les 15 premières années se présente comme suit :

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Année	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
<u>Revenus</u>																
Logement	11 384	11 396	11 407	11 418	11 430	11 441	11 453	11 464	11 476	11 487	11 499	11 522	11 545	11 568	11 591	11 614
Administratif	12 674	12 686	12 699	12 712	12 725	12 737	12 750	12 763	12 776	12 788	12 801	12 827	12 852	12 878	12 904	12 930
Commercial	30 582	30 613	30 643	30 674	30 705	30 735	30 766	30 797	30 828	30 858	30 889	30 951	31 013	31 075	31 137	31 199
Industriel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stationnement	5 400	5 405	5 411	5 416	5 422	5 427	5 432	5 438	5 443	5 449	5 454	5 465	5 476	5 487	5 498	5 509
Total revenu locatif	60 040	60 100	60 160	60 220	60 281	60 341	60 401	60 462	60 522	60 583	60 643	60 764	60 886	61 008	61 130	61 252
<u>Charges et répercussions</u>																
Charges d'exploitation	-6 090	-6 096	-6 102	-6 109	-6 115	-6 121	-6 127	-6 133	-6 139	-6 145	-6 151	-6 164	-6 176	-6 188	-6 201	-6 213
Charges d'entretien courant	-3 654	-3 658	-3 661	-3 665	-3 669	-3 672	-3 676	-3 680	-3 683	-3 687	-3 691	-3 698	-3 706	-3 713	-3 720	-3 728
Travaux d'importance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hausse suite travaux à plus-value	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total charges	-9 744	-9 754	-9 764	-9 774	-9 783	-9 793	-9 803	-9 813	-9 823	-9 832	-9 842	-9 862	-9 882	-9 901	-9 921	-9 941
Cash-flow	50 296	50 346	50 396	50 447	50 497	50 548	50 598	50 649	50 699	50 750	50 801	50 903	51 004	51 106	51 209	51 311
Cash-flow actualisés	50 296	48 582	46 926	45 327	43 783	42 291	40 850	39 458	38 113	36 814	35 560	31 754	30 482	29 260	28 088	26 962

Valeur DCF 1 186 069 CHF

Soit une valeur DCF arrondie de 1 190 000 CHF,
correspondant à un taux brut de 5.06%.



Valeur du foncier

La valeur du terrain correspond à la valeur après travaux diminuée des coûts qui doivent être consentis jusqu'à la réalisation du projet, soit :

CFC 1

Travaux préparatoires, admis à 30 CHF/m² de terrain. Ces coûts comprennent notamment les installations nécessaires au chantier (baraquements, eau, électricité, chauffage provisoire).

CFC 2

Coûts de construction des nouveaux bâtiments, admis à 620 CHF/m³ en moyenne, selon le calcul réalisé ci-dessus.

CFC 4

Aménagements extérieurs, admis à 150 CHF/m² pour la surface non bâtie. Ces aménagements comprennent le stationnement en surface, les voies de circulations ainsi que l'aménagement des espaces verts.

CFC 5

Frais secondaires, divers et imprévus, admis à 5% des CFC 2 et 4.

Risques et bénéfice

Retenue à hauteur de 8% de la valeur totale après travaux.

Honoraires de mise en location

Equivalent à un mois de loyer sur le total de l'état locatif de la première année.

Le calcul se présente comme suite :

CFC	Description du poste	Ratios	Montant
	Valeur de marché après travaux		CHF 1 186 069
CFC 1	Travaux préparatoires (y.c. démolition)	30 CHF/m ² de terrain	CHF 25 050
CFC 2	Coût de construction	620 CHF/m ³	CHF 686 112
CFC 4	Aménagements extérieurs	150 CHF/m ²	CHF 107 133
CFC 5	Frais secondaires	5.00%	CHF 40 915
	Risques et bénéfices	8.00%	CHF 94 886
	Honoraires de 1ère mise en location		CHF 5 003
	Frais de mise en zone		
	Taxe sur les équipements communautaires		
	Taxe sur la plus-value immobilière		
CFC 0	Valeur du terrain		CHF 226 970

Valeur par m ²	272 CHF
Incidence foncière	19.14%

Soit une valeur de terrain arrondie de 230 000.



Valeur de terrain - Commercialisation en vente

Coût de construction du CFC 2 hors sol

Affectation	Surface de plancher	Hauteur	Volume	Coût/m3	Coût de construction
Logement 1	61 m2	2.80 m	172 m3	CHF 700	CHF 120 246
Logement 2	68 m2	2.80 m	191 m3	CHF 900	CHF 172 116
Logement 3	172 m2	2.80 m	482 m3	CHF 900	CHF 434 196
Total	302 m2	2.80 m	845 m3	CHF 859	CHF 726 558

Nombre de niveaux hors sol	2.5
----------------------------	-----

Coût de construction du CFC 2 sous-sol

Affectation	Surface brute	Hauteur	Volume	Coût/m3	Coût de construction
Parking	57 m2	3.00 m	171 m3	CHF 450	CHF 76 950
Locaux techniques	30 m2	3.00 m	90 m3	CHF 450	CHF 40 500
Total	87 m2	3.00 m	261 m3	CHF 450	CHF 117 450

Stationnement

Type de place	Nombre
Intérieure logement	3
Total	3



Le calcul reprend les données du projet mis à l'enquête.

Les hauteurs sont brutes, elles comprennent pour chaque niveau la hauteur utile augmentée de l'épaisseur des faux plafonds/faux planchers ainsi que les dalles et éventuelles chapes, ainsi que la sur-hauteur nécessaire à l'isolation de la toiture.

Les coûts de construction sont conformes aux ratios observés pour des projets standards. Ils comprennent tous les coûts compris dans le CFC 2 et correspondent à des surfaces finies.

A noter une déduction du coût de construction de 200 CHF/m3 (700 CHF/m3 retenu au lieu de 900 CHF/m3) pour le logement du rez inférieur (logement 1) afin de tenir compte des coûts précédemment consentis pour la construction du rez inférieur.

La surface nécessaire aux locaux techniques correspond à la surface intitulée "buanderie" sur les plans. Aucune autre surface commune n'apparaît dans ce projet.

La totalité des places de parc sont situées en sous-sol. La surface pour les 3 place est reprise des plans, soit 57 m2.

Affectation	Pondération brut/net	Surface nette / nbre places	CHF/m2 CHF/place	Prix de vente
Logement 1	81%	49	6 800	336 575
Logement 2	81%	55	6 800	374 704
Logement 3	81%	139	6 000	834 056
Stationnement intérieur		3	30 000	90 000
Stationnement extérieur				
Total				1 635 336

Soit une valeur en vente arrondie de 1 640 000 CHF.

Les prix de vente retenus correspondent aux prix moyen des transactions constatées par typologie/grandeur des appartements.

A noter que ce prix de vente tient compte d'un emplacement moyen (route à proximité, peu d'aisance autour de l'immeuble) et d'un manque de surface intérieures communes (caves) et extérieures (pas de balcon, terrasse, jardin).



Valeur du foncier

La valeur du terrain correspond à la valeur après travaux diminuée des coûts qui doivent être consentis jusqu'à la réalisation du projet, soit :

CFC 1

Travaux préparatoires, admis à 30 CHF/m² de terrain. Ces coûts comprennent notamment les installations nécessaires au chantier (baraquements, eau, électricité, chauffage provisoire),

CFC 2

Coûts de construction des nouveaux bâtiments, admis à 763 CHF/m³ en moyenne, selon le calcul réalisé ci-dessus.

CFC 4

Aménagements extérieurs, admis à 150 CHF/m² pour la surface non bâtie. Ces aménagements comprennent le stationnement en surface, les voies de circulations ainsi que l'aménagement des espaces verts.

CFC 5

Frais secondaires, divers et imprévus, admis à 5% des CFC 2 et 4.

Risques et bénéfice

Retenue à hauteur de 12% de la valeur totale après travaux.

Honoraires de courtage

Equivalent à 2.5% du prix de vente total, selon les recommandations des associations professionnelles et de la taille du projet.

Le calcul se présente comme suite :

CFC	Description du poste	Ratios	Montant
	Valeur de marché après travaux		CHF 1 635 336
CFC 1	Travaux préparatoires (y.c. démolition)	30 CHF/m ² de terrain	CHF 25 050
CFC 2	Coût de construction	763 CHF/m ³	CHF 844 008
CFC 4	Aménagements extérieurs	150 CHF/m ²	CHF 107 133
CFC 5	Frais secondaires	5.00%	CHF 48 810
	Risques et bénéfices	12.00%	CHF 196 240
	Honoraires de courtage	2.50%	CHF 40 883
	Frais de mise en zone		
	Taxe sur les équipements communautaires		
	Taxe sur la plus-value immobilière		
CFC 0	Valeur du terrain		CHF 373 212

Valeur par m ²	447 CHF
Incidence foncière	22.82%

Soit une valeur de terrain arrondie de 370 000.



Valeur de marché

La valeur de marché est ici établie conformément à la définition de la Swiss Valuation Standard (SVS) :

« La valeur de marché est le prix auquel un actif ou un passif doit pouvoir s'échanger, à la date de l'évaluation, entre un vendeur et un acheteur consentants, après des actions de commercialisation appropriées, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, et où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte. »

La valeur de marché s'entend par conséquent comme le montant estimé pouvant être convenu entre deux tiers indépendants lors d'une transaction immobilière régulière. Elle représente le prix le plus vraisemblable à la date de référence correspondant au montant le plus avantageux tant pour le vendeur que pour l'acquéreur. Les circonstances inhabituelles susceptibles de pousser le prix à la hausse ou à la baisse ne sont pas prises en compte.

La valeur de marché est arrêtée à la valeur de terrain moyenne PPE - location, soit :

300 000 CHF

Dans le cadre d'une négociation, il est admis que cette valeur puisse varier d'environ 10%, dépendant notamment du temps de commercialisation à disposition du vendeur.



Ethique et déontologie

Les soussignés déclarent que l'établissement de la présente expertise est effectué en totale indépendance et excluent tous conflits d'intérêt actuels ou potentiels. Les experts demeurent neutres et impartiaux quant aux choix des méthodes et hypothèses retenues.

Conformément aux règles professionnelles en vigueur, le montant des honoraires des expertises dressées par les soussignés n'est jamais lié à la valeur du bien.

Les soussignés attestent ici de leurs obligations de discrétion et de diligence. Les informations communiquées par le client sont traitées de manière confidentielle et exclusivement aux fins du mandat en question. La véracité des déclarations et la transparence des résultats relèvent de l'obligation de diligence.

Pour le surplus, la réalisation de la présente expertise se conforme aux principes de la Swiss Valuation Standard (SVS) – Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland – 3e édition (2017), qui constitue la norme d'estimation immobilière de référence des principales associations professionnelles suisses.

Réserves et exclusions de responsabilité

La présente expertise est rédigée en considération des conditions de marché au jour de l'expertise.

L'expertise se base sur les documents et informations remis par le mandant. Il collecte également les documents utiles à l'exercice. Les informations et documents reçus sont présumés exhaustifs, à jour et réputés conformes à la réalité. A défaut de documents légalisés, l'expert ne peut toutefois garantir leur exactitude et décline toute responsabilité pour l'influence que pourraient avoir sur la valeur des informations inexactes.

Toute modification du bien objet de l'expertise ainsi que la prise en compte de nouveaux documents nécessite une adaptation de l'expertise.

La présente expertise est exclusivement destinée au mandant ci-dessus désigné. Toute copie ou reproduction, en tout ou en partie, nécessite l'accord préalable écrit de l'expert.

Sauf information contraire relevée dans l'expertise, le bien expertisé est présumé érigé en conformité avec les lois et règlements idoines.

La valeur vénale exclut toute charge fiscale latente (impôt sur les gains immobiliers, impôt foncier, TVA, etc.).

La valeur est établie hors déduction de coûts annexes d'acquisition (frais de notaire, commissions, droits de mutation).

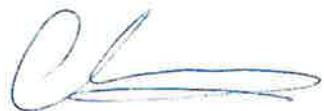
La durée de validité de l'expertise est de 12 mois, sous réserve de modifications légales ou d'importantes modifications de marché susceptible d'influer la valeur de manière non négligeable.



IMMOBILIS CONSULTING SA

Bulle

09.05.2025



Gregory Buchs | MRICS | Administrateur associé

Administrateur diplômé de biens immobiliers

Expert en estimations immobilières breveté

Gérant d'immeubles breveté



Romy Liatard | MRICS | Administratrice associée

Juriste | MLaw UniFR

Experte en immobilier | MAS EPFL

Administratrice diplômée de biens immobiliers





ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Veveyse RFVe
Grundbuchamt des Vivisbachbezirk GBVi

Avenue de la Gare 40, CP 95, 1618 Châtel-St-Denis

T +41 26 305 94 00
Courriel: rfveveyse@fr.ch
www.fr.ch/rf

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Châtel-Saint-Denis / 6005

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Etat descriptif de l'immeuble:

Les données de l'état descriptif des biens-fonds, à l'exception des observations, proviennent directement de la mensuration officielle et sont établies sous la responsabilité du Service de la géoinformation.

Commune: 2325.FR232511 Châtel-Saint-Denis
No immeuble: 6005
E-GRID: CH 47947 64210 13
Immeuble dépendant:
Nom local*: Route de Bulle
No plan*: 10
Surface*: 835 m2, Mensuration fédérale
Mutation*: 20.03.2009 015-RP Remaniement parcellaire
Nature*: jardin, 835 m2
Bâtiments*:
Mentions de la mens. officielle*: Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:
Valeur de rendement*:
Observations*:

Propriété:

Copropriété simple 1/2
Qestaj Avni, 08.05.1977 28.06.2019 015-2019/1309/0 Achat

Copropriété simple 1/2
Qestaj Vepore, 18.10.1979 28.06.2019 015-2019/1309/0 Achat

Mentions:

27.04.1971 015-1985E Renonciation à réclamer une indemnité pour la plus-value due aux travaux de construction d'un garage et abri-citerne ID.015-2008/000129

Servitudes:

01.01.1924 015-GL (D) **Passage** ID.015-2008/003085 à charge de B-F Châtel-Saint-Denis/6011 20.03.2009 015-RP

Charges foncières:

Aucune

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

05.09.2023 015-2023/1720/0 **Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage du 04.09.2023 pour un montant de Fr. 695'658.90 plus accessoires légaux (poursuites nos 680609 et 680610)** ID.015-2023/000730

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Châtel-Saint-Denis / 6005

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

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

25.04.2024 015-2024/758/0	Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage du 24.04.2024 pour un montant de Fr. 264.90 plus accessoires légaux (poursuite no 686036) ID.015-2024/000284
13.05.2025 015-2025/1061/0	Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage du 12.05.2025 pour un montant de Fr. 626.05 plus accessoires légaux (poursuite no 695415) ID.015-2025/000872

Droits de gage immobiliers:

28.06.2019 015-2019/1310/0	Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 940'000.-, Intérêt max. 10%, ID.015-2019/000289, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. Créancier hypothécaire Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg (IDE: CHE-108.954.576)
----------------------------	--

Observations: Clauses accessoires selon convention séparée

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 24 août 2025: Aucune

1618 Châtel-St-Denis, le 25 août 2025, 07:59

Le/La Conservateur/Conservatrice



Explications

- 1) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- 2) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (CD) = charge et droit; (DI) = droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
- 3) ID = numéro d'identification.
- 4) L'indication du créancier n'a la foi publique que pour la cédule hypothécaire de registre (art. 103 al. 4 ORF).
- 5) Les gages immobiliers inscrits au registre foncier comme cédule hypothécaire avant le 1er janvier 2012 sont réputés cédules hypothécaires sur papier tant qu'ils n'ont pas été transformés conformément à l'art. 33b, tit. fin. CC. (art. 163 ORF).
- 6) PPE : Unité de propriété par étages
COP : Part de copropriété

2'559'100

2'559'200

2'559'300

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURGService de la géoinformation SGéo
Amt für Geoinformation GeoA

Plan du registre foncier

Commune : **Châtel-Saint-Denis**Secteur : **Châtel-Saint-Denis**Parcelle(s) N° : **6005**

Echelle : 1:1'000

Date : 29.08.2025

Informations dépourvues de foi publique

Extrait N° : 2CB4-E730-1DCE-4C4F-92FA-6881-1F45-D016

Légende : <http://www.cadastre.ch/legende>

1'153'500

1'153'400

1'153'500

1'153'400

2'559'100

2'559'200

2'559'300

