



IMMOBILIS CONSULTING

Rapport d'expertise immobilière



Adresse : Planche-aux-Veaux 10, 1553 Châttonnaye
N° de parcelle : 96
Surface de la parcelle : 953 m²
Propriétaire : René Débieux

Mandant : Office des Poursuites de la Glâne (OPGL)

But du mandat : Détermination de la valeur de marché dans le cadre d'un processus de vente forcée

Vaud

Route des Martines 74
1052 Le Mont-sur-Lausanne
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	Planche-aux-Veaux 10, 1553 Châtonnaye
N° de parcelle	96
Surface de la parcelle	953 m2
Surface nette intérieure	95 m2
Volume	979 m3
Année de construction	1968
Surface au sol	120 m2

MANDAT

Le mandat nous est attribué par l'Office des poursuites de la Glâne (OPGL), par l'entremise de M. Didier Demierre, Préposé, afin de déterminer la valeur de marché de l'objet en l'état actuel dans un processus de vente forcée.

MARCHÉ

La demande est actuellement soutenue pour des villas individuelles en général. Les conditions actuelles de marché, en particulier en raison de la hausse des taux d'intérêts, nous commande toutefois d'être prudents dans la valeur retenue.



TABLE DES MATIERES

1. Pièces à disposition/collectées	2	5. Volet technique	9
2. Détails de l'objet de l'expertise.....	2	5.1 Introduction.....	9
3. Volet situationnel.....	3	5.2 Recensement architectural et monuments historiques.....	9
3.1 Introduction	3	5.3 Visite locale.....	10
3.2 Plan cadastral	4	5.4 Etat physique du bâtiment.....	14
3.3 Dangers naturels	4	5.5 Polluants des bâtiments.....	15
3.4 Carte des sites pollués	5	5.6 Certificats énergétiques des bâtiments	15
3.5 Cadastre de la protection des eaux	5	6. Volet économique	16
3.6 Carte du radon	6	6.1 Introduction.....	16
3.7 Cadastre du bruit routier	6	6.2 Situation du marché.....	16
4. Volet juridique.....	7	6.3 Méthode.....	16
4.1 Introduction	7	6.4 Calculs.....	17
4.2 Droits réels	7	6.5 Valeur de marché	19
4.3 Possibilité de développement	8	7. Ethique et déontologie.....	19
		8. Réserves et exclusions de responsabilité.....	20
		Annexes	21



1. Pièces à disposition/collectées

PIÈCE	SOURCE	DATE
Extrait du registre foncier	Intercapi non légalisé	28.04.2023
Police d'assurance incendie (ECAB)	Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments	14.03.1991
Plan cadastral	Geoportail FR	13.02.2023
Risques situationnels	Geoportail FR	13.02.2023
Cadastre des sites pollués	Geoportail FR	13.02.2023
Plan de zones et règlement des constructions	Commune de Châtonnaye	04.10.2018

2. Détails de l'objet de l'expertise

Type de bien – description	Villa individuelle érigée en 1968 comprenant un garage fermé et deux places de par extérieures
Situation	Châtonnaye, Planche-aux-Veaux 11
N° de parcelle, surface	96, 953 m ²
Volume ECAB	979 m ³
Valeur ECAB (valeur assurée 2023)	743'000 CHF, soit 759 CHF/m ³ Le coût de construction à neuf a été retenu à un niveau inférieur à celui assuré
Surface nette	Env. 95 m ²

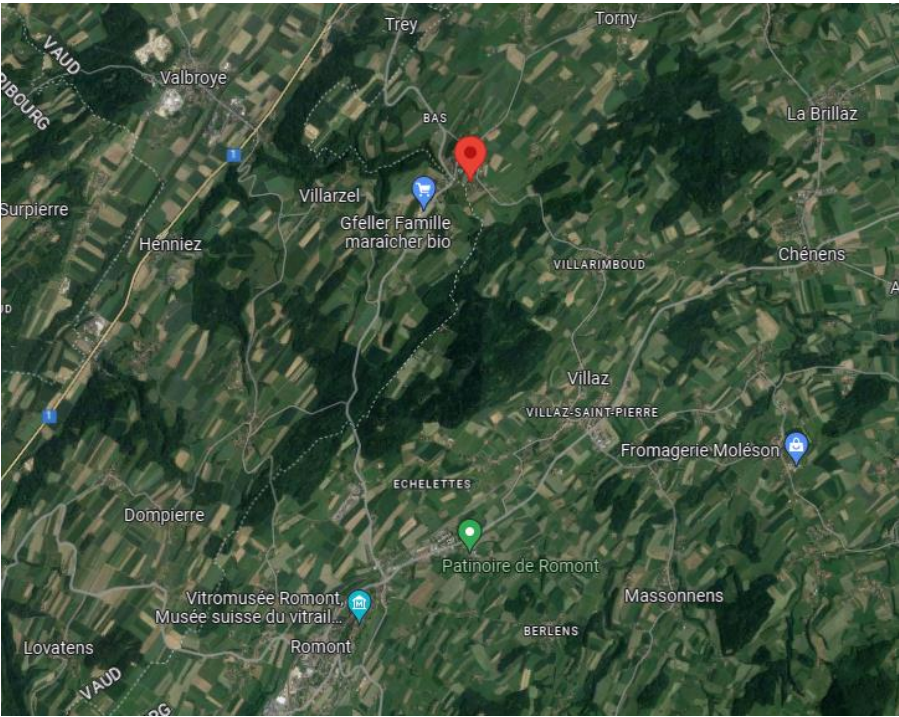
Le bien a fait l'objet d'une visite en présence du Préposé en date du 3 mai 2023. Tous les locaux ont pu être visités. La surface nette mentionnée ci-dessus a été calculée sur la base de la police ECAB. Aucune mesure n'a été effectuée sur place. Nous émettons par conséquent une réserve à cet égard.



3. Volet situationnel

3.1 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 soucis de lisibilité, seuls les éléments effectivement présents sont décrits ci-dessous.



La villa est située à Châttonaye, dans un quartier composé principalement de villas individuelles. La parcelle est en légère pente vers le Nord-Ouest et profite d’un beau dégagement sur la campagne environnante. Elle profite en outre d’une situation calme et d’un bon ensoleillement.

L’accès en véhicule privé est aisé. La desserte en transports publics est moyenne. Les commodités de première nécessité (épicerie, restaurant) sont accessibles à pied. Les autres commodités (banques, pharmacie, commerces) sont situées à Payerne ou Romont, accessibles en voiture en 10 minutes environ et en 20 minutes en transports publics (pour Romont).

Accessibilité en transport privé	Bonne
Proximité des transports publics	Mauvaise
Accès aux commodités	Moyen
Nuisances	Faibles
Fiscalité	Moyenne
Dégagement	Bon



3.2 Plan cadastral



Couverture du sol	Surface
Bâtiment(s)	120 m ²
Revêtement en dur	54 m ²
Jardin	779 m ²

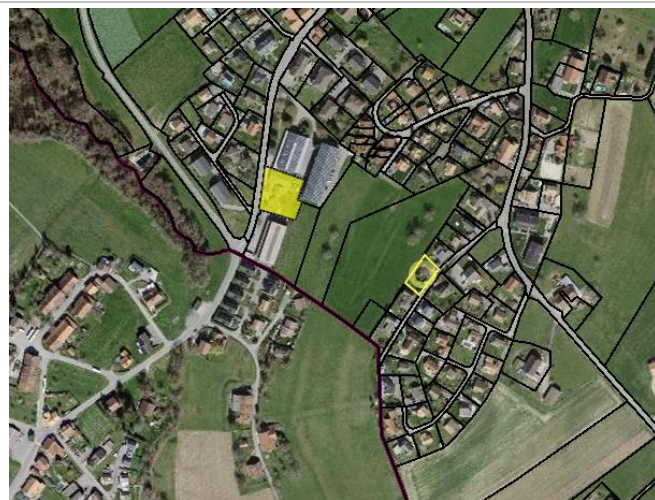
3.3 Dangers naturels



- Danger élevé
- Danger moyen
- Danger faible
- Danger indicatif
- Danger résiduel

La parcelle n'est pas située en zone de danger naturel.

3.4 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 de Fribourg et ne se trouve à proximité d'aucune parcelle recensée.

3.5 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 üB.

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

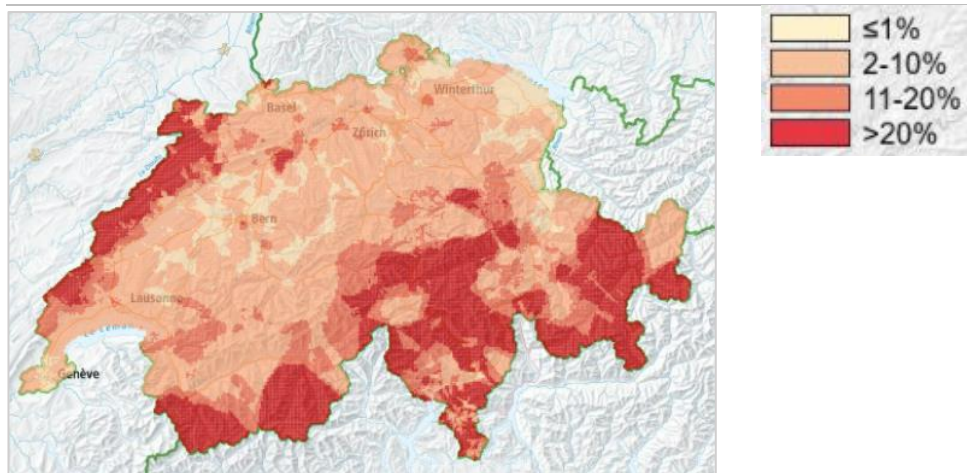
- Au, nappes d'eau souterraine importantes, secteur vulnérable,
- üB, nappes d'eau souterraines secondaires, ressources limitées,
- S, regroupe les zones S1, S2, S3 et les périmètres PP de protection des eaux

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.



3.6 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/m^3), le propriétaire doit prendre des mesures d'assainissement nécessaires, le canton pouvant imposer l'assainissement en cas d'inaction du propriétaire.

3.7 Cadastre du bruit routier



La parcelle est située en zone de degré de sensibilité 2.

4. Volet juridique

4.1 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 étudiées dans le cadre de cette expertise. Par soucis de lisibilité, seuls ceux ayant effectivement un impact actuel ou suffisamment prévisible sont présentés ci-dessous.

4.2 Droits réels

Servitude, mention, annotation	La parcelle n'est frappée d'aucune inscription pouvant avoir une influence sur la valeur du bien.
--------------------------------	---



4.3 Possibilité de développement

Zone d'affectation	 - Zone centre - Zone de centre protégé - Zone résidentielle à haute densité - Zone résidentielle à moyenne densité - Zone résidentielle à faible densité - Zone de résidence secondaire - Zone mixte - Zone d'activités - Zone d'intérêt général	La parcelle est située en zone résidentielle de faible densité. Le potentiel constructible offert par le règlement communal concernant cette zone et décrit ci-dessous.
Règlement communal d'urbanisme	L'article 21 du règlement communal d'urbanisme prévoit les dispositions suivantes : - IBUS max. de 0.75 - IOS max de 0.40 - La distance aux limites est de 4.00 mètres - Hauteur maximale au faîte de 9.00 mètres - Ordre non-contigu obligatoire	
Potentiel maximum	Le potentiel permet la construction de 715 m² de surface brute (y.c. sous-sol), pour une emprise au sol maximale de 381 m². Le bâtiment actuel occupe une surface au sol de 120 m² pour une surface de plancher de 240 m². Le solde se monte donc à 475 m² de surface plancher. En admettant 1 niveau en sous-sol et 2 niveaux habitables et compte tenu de l'emprise au sol possible (distances aux limites et distance au bâtiment existant), une villa d'environ 175 m² de surface habitable nette pourrait encore être implantée sur la parcelle. <u>A noter que la parcelle étant situé dans un périmètre ISOS, il n'est pas certain qu'un nouveau bâtiment puisse être érigé. Pour cette raison, nous ne tenons pas compte d'un développement dans nos calculs.</u>	

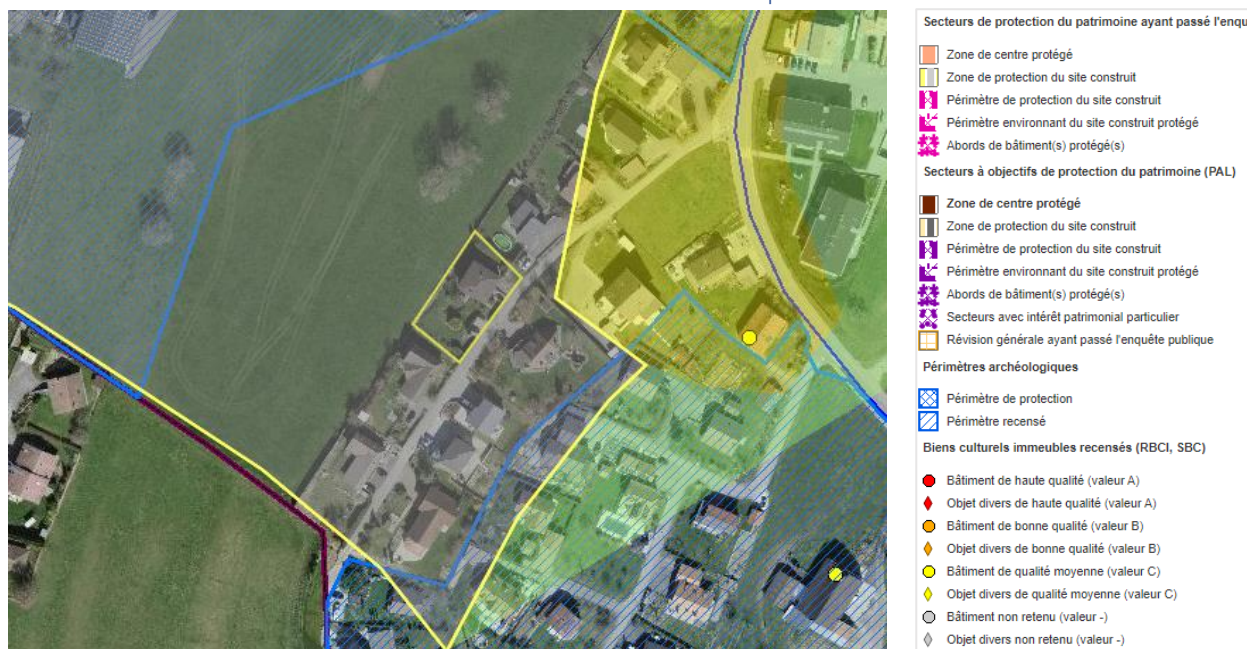
5. Volet technique

5.1 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.

5.2 Recensement architectural et monuments historiques



Le bâtiment n'est pas recensé. La parcelle ne fait pas partie d'un périmètre archéologique mais s'inscrit dans un périmètre ISOS, limitant la possibilité de développer la parcelle, notamment d'y ériger un nouveau bâtiment. Ce point ne pourra être confirmé qu'après le dépôt d'un permis de construire auprès de la commune.



5.3 Visite locale

Extérieurs



Façade Sud-Ouest avec entrée et garage



Façade Nord-Est



Angle Ouest



Terrain côté Ouest



Vue vers le Nord-Ouest



Mur de soutènement au Nord-Ouest



Intérieurs rez-de-chaussée



Séjour



Coin à manger



Cuisine habitable



Bureau



Chambre



Salle de bain



Sous-sol



Cave



Disponible



Buanderie



Salle de douche



Disponible



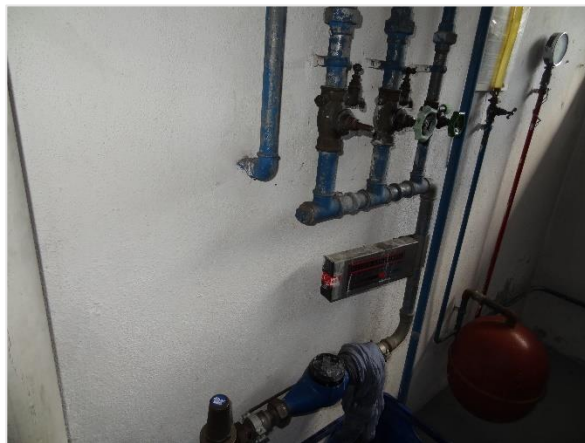
Garage



Eléments techniques



Chaudière à mazout



Nourrice



Tableau électrique

Divers



Galetas



Vide sanitaire



Couverture tuiles terre cuite – ferblanterie cuivre



5.4 Etat physique du bâtiment

Elément de construction	Description	Etat	Date de construction/ rénovation
Gros œuvre (structure porteuse, fondations, charpente, sous-toiture)	Murs en béton et maçonnerie, charpente bois		1968
Couverture (y.c. étanchéité)	Tuiles terre cuite		1968
Façades (isolation, crépi, bardage)	Façades crépies sur isolation périphérique		1968
Ferblanterie	Cuivre		1990
Fenêtres (y.c. vitrage)	Fenêtres bois vitrage double non-isolant		1968
Electricité	Installation vétuste, à réviser		1968
Chauffage (production)	Chaudière à mazout		1990
Chauffage (distribution)	Radiateurs muraux partiellement équipés vannes thermostatiques		1990
Salles d'eau	Installations vétustes		1990
Cuisine	Agencée et équipée		1990
Revêtements de sol	Carrelage ou linoléum		1990
Revêtements de mur	Tapisserie, lambris ou carrelage		1990
Menuiserie (portes, cloisons)	Portes à changer		1990

	Très bon
	Bon
	Moyen
	Mauvais
	Très mauvais

L'état du bâtiment est ici détaillé, avec une description selon les constatations effectuées à l'occasion de la visite locale ainsi que les dates de construction/rénovations importantes. Ces dates correspondent aux informations transmises par le mandant ou, à défaut, à une évaluation par l'expert.

Globalement, le bâtiment est dans un état vétuste. Beaucoup de travaux sont à prévoir, tant au niveau des installations techniques, des revêtements intérieurs que de l'enveloppe (isolation, fenêtres).



5.5 Polluants des bâtiments

L'amiante désigne certains minéraux silicatés naturels qui se présentent sous forme de fibres. Il a été largement utilisé depuis la révolution industrielle dans de nombreux matériaux. Il est présent dans des produits en ciment ou dans les liants divers (colle, peinture, joints, béton bitumineux, etc.).

En raison de sa haute toxicité, la Suisse a interdit les produits floqués dès 1975 et dès le 1er mars 1989, une interdiction générale d'utiliser des produits contenant de l'amiante a été prononcée avec un moratoire pour certains produits jusqu'en 1994.

L'amiante présente un danger pour la santé lorsque les fibres sont inhalées. Une simple intervention sur un matériau contenant de l'amiante peut libérer des millions de fibres dans l'air.

Dans le canton de Fribourg, en cas de travaux de démolition ou transformation soumis à autorisation et portant sur des immeubles construits avant 1993, un diagnostic de présence d'amiante ainsi que d'autres substances polluantes (PCB, HAP et métaux lourds) doit être réalisé.

Le bâtiment ayant été construit en 1968 et ayant subi quelques rénovations ponctuelles, la présence d'amiante dans les matériaux de construction ne peut être exclue. Seule une analyse par un mandataire spécialisé permettrait de confirmer ou infirmer ce point.

5.6 Certificats énergétiques des bâtiments

Le CECB® est propriété de la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie (EnDK) et constitue le Certificat énergétique cantonal officiel des bâtiments. Il montre d'une part l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment et d'autre part, la quantité d'énergie nécessaire à un bâtiment utilisé de façon standard. Ceci est valable pour des bâtiments existants mais aussi pour les nouvelles constructions. Le CECB® est identique pour toute la Suisse. Il est établi aux frais du propriétaire (vendeur).

Le CECB® constitue l'étiquette énergie officielle d'un bâtiment d'habitation. Le CECB+® est l'instrument de rentabilité des projets d'assainissement. La fiabilité des valeurs est garantie par un processus standardisé selon les normes SIA.

Dans le canton de Fribourg, il est obligatoire pour tout nouveau bâtiment et pour tout bâtiment faisant l'objet d'une vente immobilière.

L'établissement d'un CECB® n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique du bâtiment.

Le CECB® et le CECB+® sont valables pour une durée de 10 ans.



6. Volet économique

6.1 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.

6.2 Situation du marché

Pour ce type de bien, on constate actuellement une demande soutenue. L'offre de villas individuelles de ce type dans la région est faible.

6.3 Méthode

La valeur pour ce type de bien est basée sur la méthode de la valeur intrinsèque. Elle est composée de la valeur du terrain, du coût de construction du bâtiment à neuf diminué de la vétusté et d'une éventuelle obsolescence, du coût des aménagements extérieurs ainsi que des frais secondaires (autorisation de construire, assurance durant le chantier, etc.).

La valeur des constructions équivaut à la valeur de remplacement ou aux frais de remplacement d'un bâtiment (coût de construction à neuf), déduction faite de la dépréciation (vétusté et éventuelle obsolescence fonctionnelle) induite par la dévalorisation technique, par d'autres facteurs pertinents ou par des améliorations requises, sans tenir compte de circonstances extraordinaires ou personnelles.

La valeur du terrain est déterminée selon l'incidence foncière admise pour cette situation précise. Le pourcentage d'incidence foncière indique donc la proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur intrinsèque totale à neuf. L'incidence foncière se détermine en fonction de la micro-situation du bien-fonds et du potentiel constructible (construit ou à construire) qu'il détient conformément à la législation en vigueur au moment de l'expertise



6.4 Calculs

Le bâtiment est divisé en plusieurs éléments qui le constituent, chacun ayant une valeur à neuf, une durée de vie et un âge actuel qui lui sont propres. La valeur à neuf est basée sur les observations faites durant la visite et sur des ratios issus des catalogues établis au fil du temps par les professionnels de la construction. Il se peut que le coût effectif de remplacement d'un élément diffère de celui mentionné ci-dessous, en fonction du choix du propriétaire ou d'évolution des prix de certains équipements.

Vétusté économique

Le tableau de vétusté ci-dessous détaille les éléments constructifs du bâtiment. La durée de vie des éléments se base sur la table de dépréciation des installations établie par la Fédération romande immobilière et l'ASLOCA – Fédération romande, et reconnue par l'Union suisse des professionnels de l'immobilier. L'expert évalue toutefois librement la qualité de chaque élément constructif et détermine sa durée de vie et son âge actuel. L'âge économique de chaque élément ne correspond pas forcément à son âge réel (par exemple, une fenêtre en bois exposée à l'Ouest vieillira plus vite qu'une fenêtre à l'Est, protégée des intempéries, alors qu'elles ont été posées la même année).

Elément de construction	Part du bâti	Valeur à neuf	Part à rénover	Durée de vie	Âge actuel	Durée de vie restante	Prochains travaux	Vétusté actuelle
Gros œuvre (structure porteuse, fondations, charpente, sous-toiture)	40%	256'000	20%	150	55	95	2118	-1'919
Couverture (y.c. étanchéité)	8%	51'200	100%	60	55	5	2028	-42'207
Façades (isolation, crépi, bardage)	12%	76'800	120%	60	55	5	2028	-75'973
Ferblanterie	4%	25'600	100%	60	43	17	2040	-12'890
Fenêtres (y.c. vitrage)	5%	32'000	100%	40	55	0	2024	-32'000
Electricité	8%	51'200	50%	50	55	0	2024	-25'600
Chauffage (production)	5%	32'000	100%	35	33	2	2025	-29'026
Chauffage (distribution)	4%	25'600	50%	50	43	7	2030	-9'545
Salles d'eau	3%	19'200	100%	35	33	2	2025	-17'416
Cuisine	4%	25'600	100%	35	33	2	2025	-23'221
Revêtements de sol	2%	12'800	100%	40	33	7	2030	-9'209
Revêtements de mur	3%	19'200	100%	40	33	7	2030	-13'813
Menuiserie (portes, cloisons)	2%	12'800	100%	40	33	7	2030	-9'209
Total	100%	640'000						-302'029



Valeur intrinsèque

Comme décrit ci-dessus, le calcul de la valeur intrinsèque se divise en 4 éléments :

- CFC 0-1 : la valeur du terrain obtenue par le biais de l'incidence foncière (proportion du terrain dans la valeur totale à neuf) et coûts de préparation
- CFC 2 : le coût de construction à neuf du bâtiment diminué de la vétusté calculée ci-dessus. A noter que le bâtiment est assuré pour 743'000 CHF auprès de l'ECAB. Cette somme d'assurance est élevée au vu du type de bâtiment et de l'importante proportion de volume non-habitable. Nous retenons une valeur à 640'000 CHF, correspondant à 400 CHF/m³ pour le sous-sol et 900 CHF/m³ pour la partie hors sol.
- CFC 4 : le coût de réalisation des aménagements extérieurs diminué de la vétusté constatée lors de la visite
- CFC 5 : les frais secondaires, exprimés en pourcentage des CFC 1, 2 et 4 (frais administratifs, de permis de construire, de géomètre, assurance chantier, intérêts intercalaires, etc.)

Le calcul se présente comme suit :

Terrain (CFC 0)		Etat actuel	
	Surface	CHF/m2	Valeur
Surface utile	700	300	210'000
Surface excédentaire	253	100	25'300
Travaux préparatoires (CFC 1)			
	Surface	CHF/m2	Valeur
	953	40	38'120
Bâtiment (CFC 2)			
	Volume	CHF/m3	Valeur
Valeur à neuf	979	654	640'000
Vétusté	47%	309	-302'029
Valeur actuelle			337'971
Aménagements extérieurs (CFC 4)			
	Surface	CHF/m2	Valeur
Am. standards	580	150	87'000
Vétusté	60%	90	-52'200
Valeur actuelle			34'800
Frais secondaires (CFC 5)			
	CFC 2 à neuf	% du CFC 2	Valeur
	640'000	5%	32'000
Total			
			Valeur
			678'191

La valeur intrinsèque de la villa dans son état actuel s'élève donc à 680'000 CHF.



6.5 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 du bien objet de la présente expertise correspond à la valeur intrinsèque calculée ci-dessus, soit :

680'000 CHF

Dans le cadre d'une négociation, il est admis que cette valeur puisse varier de plus ou moins 5%.

7. 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* – 3^e édition (2017), qui constitue la norme d'estimation immobilière de référence des principales associations professionnelles suisses.



8. 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.

IMMOBILIS CONSULTING SA

Bulle, le 10 mai 2023



Gregory Buchs | MRICS | Administrateur associé
Administrateur diplômé de biens immobiliers
Expert en estimations immobilières breveté
Gérant d'immeubles breveté



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.



Romy Liatard | MRICS | Administratrice associée
Juriste | MLaw UniFR
Experte en immobilier | MAS EPFL
Administratrice diplômée de biens immobiliers



ÉTABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE DES BÂTIMENTS
FRIBOURG

Grand-Rue 27 1700 Fribourg
Tél. 037 - 25 21 21
Fax 037 - 25 21 48

N° ASSURÉ _____
N° BÂTIMENT 255 10
N° RUE 270

PROTOCOLE DE TAXATION

DATE AVIS : 16/03/2002 - barrash
COMMUNE : Châttonaye
PROPRIÉTAIRE : Débiux René
La Planche aux Veaux
1553 Châttonaye

NO ASSURÉ : 19093 NO BAT. : 255
RUE : Grand-Rue 270

administrateur _____
P.P.E. (oui = 1, non = 2) _____ 2

Cadastre folio _____ Plan folio 271 Article 161
Le bâtiment figure-t-il au plan cadastral? OUI Si oui, faut-il modifier le plan? non
Propriétaire du fonds _____ Les mêmes

District _____ Commune Châttonaye
Nom local _____
ou rue La Planche aux Veaux Débiux N° bat. 155
Régulation _____
Motif de taxation _____ Date avis ECAB 17 janv. 1991
N° du permis de construire _____ Date du permis _____
Début des travaux _____ Fin des travaux _____

Affectation _____ Habitation _____ Code AEAI 20
Risques spéciaux N° _____ % soumis _____ (oui = 1, non = 2)
Risque industriel _____ (oui = 1, non = 2)
Classe _____ (1, 2 ou 3)
Situation _____ (soit = 1, non corrigé = 2, corrigé = 3)
Indexation _____ (oui = 1, non = 2)
Etat du bâtiment _____ (soit = 1, moyen = 2, mauvais = 3)
Danger de dommages dus aux éléments naturels _____ (oui = 1, non = 2)
(lequel?) _____

Mur coupe-feu _____ (oui = 1, non = 2)
Paratonnerre _____ (oui = 1, non = 2)
Ascenseur _____ (oui = 1, non = 2)
Sprinkler _____ (oui = 1, non = 2)
Détection _____ (oui = 1, non = 2)
Châssis _____ (oui = 1, non = 2)

Date de la taxe _____ Nouvelle _____ Ancienne _____
Taxe de base 7 mars 1991 24 avril 1968
517'000 200'000
Suppl. valeur à neuf _____
Valeur assurée _____
Année de construction 1968 Cube total 979

Observations éventuelles concernant la police du feu (oui = 1, non = 2) _____
(lesquelles?) _____

R: _____ 14 MARS 1991

VISA	DATE
Comité d'Administration	<u>16.03.02</u>
Contrôle de l'Etat	<u>16.03.02</u>
25.01.91	<u>MP 17.3.</u>
Enregistrement TEL	<u>10.4.</u>

La Commission de taxation
Les taxateurs:
Boisson Henri
Clément André
Page Gilbert

Signature du Président:
H. Boisson
Henri BOISSON
Tax. arrond.
1680 ROMONT
037 / 52 17 28


$$\begin{array}{r} 10 \\ 270 \\ \hline 280 \end{array}$$

$\frac{1}{\sqrt{0.98}} = 1.01$

Continuing: Chalchona

La Planché aux Vaux

[illegible]

Données « Intercapi » Bien-fonds Châttonaye / 96

Cet extrait n'a aucun effet juridique valable !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique
Tenue du registre foncier
Numéro d'immeuble
Forme de registre foncier
E-GRID
Surface
Mutation
Numéro(s) plan(s):
Part de surface grevée
Désignation de la situation
Couverture du sol

2008.FR206911 Châttonaye
fédérale
96
fédérale
CH 300999 43310 53
853 m², Mesuration fédérale

1

Batiments/Constructions

Mention de la mesure officielle
Observation
Immeubles dépendants

Châttonaye
autre surface à revêtement dur, 54 m²
jardin, 779 m²
Habitation individuelle, N° Impasse de la Planche-aux-Veaux 10, 1553 Châttonaye
d'assurance: 10, 120 m²
autre remarque MO, Remarque MO: Verbal: 206811000130 (18.05.2022)

Propriété

Propriété individuelle
Débiteur Rente, 13.03.1960

22.10.1986 016-66686 Actuel
04.01.2002 016-2002770 Partage

Mentions

Aucun(e)

Services

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

[Droit de profiler des cases livres, voir aussi de gage immobilier]
23.02.2023 016-202304210

Restitution du droit d'aliéner, saisie définitive Nos
744010, 744345, 744388 pour Fr. 7207.25 +
accessoiries légaux ID 016-2023000407
EREID: CH35200000000134232761

Droits de gage immobilier

26.11.1968 016-426430

Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 25'000.00, 1er rang,
intérêt max. 5.5%, ID 016-2011000102, Droit de profiler des cases
livres, Droit de gage individuel
EREID: CH3520000000064835168

06.10.1967 016-418263

Créancier hypothécaire Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
Hypothèque au porteur, Fr. 10'000.00, 2ème rang, intérêt max. 5.5%,
ID 016-2011000103, Droit de profiler des cases livres, Droit de gage
individuel
EREID: CH3520000000064835269

01.09.1971 016-446910

Créancier-porteur Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
Prêt par droit de gage ID 016-2011000102
Hypothèque au porteur, Fr. 15'000.00, 3ème rang, intérêt max. 7.5%,
ID 016-2011000104, Droit de profiler des cases livres, Droit de gage
individuel
EREID: CH3520000000064835370

16.09.1976 016-50872

Créancier-porteur Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 60'000.00, 4ème rang,
intérêt max. 8.5%, ID 016-2011000105, Droit de profiler des cases
livres, Droit de gage individuel
EREID: CH3520000000064835471

22.10.1986 016-66687

Créancier-porteur Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 30'000.00, 5ème rang,
intérêt max. 8.5%, ID 016-2011000106, Droit de profiler des cases
livres, Droit de gage individuel
EREID: CH3520000000064835672

26.05.1982 016-59522

26.05.1982 016-59522
26.11.1968 016-426430

22.10.1986 016-66689

08.08.1989 016-73282

Créancier hypothécaire Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 150'000.00, 6ème rang,
intérêt max. 9%, ID.016-2011/000107, Droit de profiter des cascs litens,
Droit de gage individuel
EREID: CH3520000000084835673

Créancier porteur Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg

22.02.2002 016-2002/32410

Affaires en suspens

Affaires du géomètre jusqu'au 27.04.2023 Aucun(e)
Affaires du registre foncier jusqu'au 26.04.2023 Aucun(e)

Explications :

1. Rattrapage "Mentions" : "Charges foncières", "Assurances", "Ords de gage irréguliers", le cadastre de gauche contient la date et la place justifiative de l'inscription sur l'immuable (sans la colonne de date existant la date et la place justifiative d'une inscription complémentaire).
2. Rattrapage "Mentions" : "Charges foncières", "Assurances", "Cédages", D-ordr, CD-déclaration, CD-décl sans contre-écriture ou sans contre-écriture
3. ID = numéro d'identification, R = rattachement d'un droit
4. Les données de l'état descriptif de l'immuable, l'attribution des observations, procédures émanant de la mesure de l'ordr et les ordr litens sous la responsabilité du Service du cadastre et de la géométrie.

Cet extrait a été imprimé le 28.04.2023 avec les options suivantes:

Données historiques: Non affichée
Mentions de cadastre: Non affichée
Structure établie en la propriété: Affichée
ID des autres droits: Affichée
ID des gages irréguliers: Affichée
Tous les litens de droit: Affichée
Etat descriptif des autres droits: Affichée
Etat descriptif des gages irréguliers: Affichée

