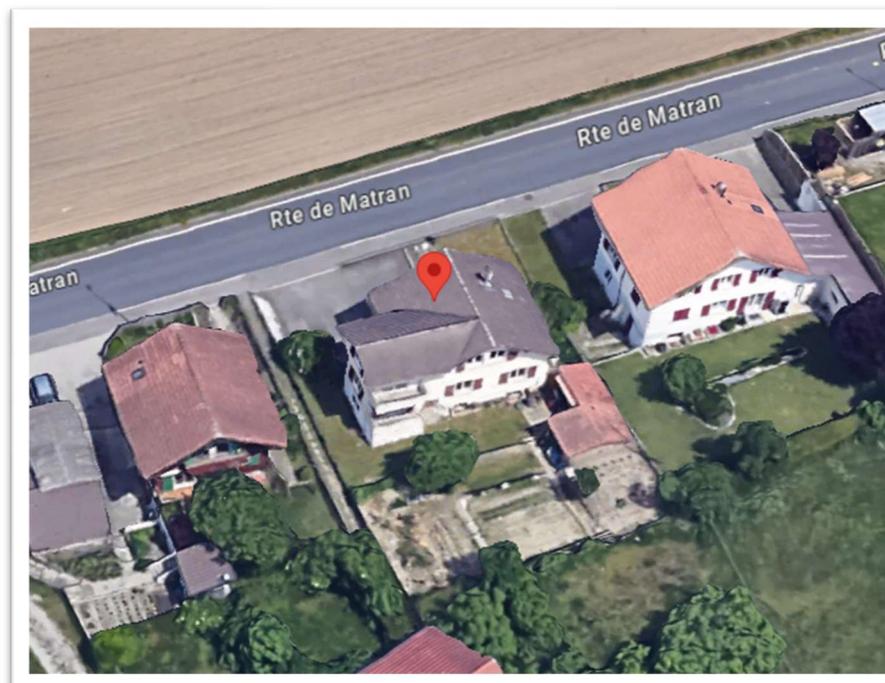




IMMOBILIS CONSULTING

Rapport d'expertise immobilière



Adresse : Route de Matran 38 – 1752 Villars-sur-Glâne
N° de parcelle : 4561
Surface de la parcelle : 853 m²
Propriétaire : Mirna Kanapathipillai

Mandant : Office des Poursuites de la Sarine

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	Route de Matran 38, 1752 Villars-sur-Glâne
N° de parcelle	4561
Surface de la parcelle	853 m ²
Surface nette intérieure	Env. 150 m ²
Volume	952 m ³
Année de construction	1949
Surface au sol	121 m ²

MANDAT

Le mandat nous est attribué par l'Office des poursuites de la Sarine 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.....	15
3.3 Dangers naturels	4	5.5 Polluants des bâtiments.....	16
3.4 Carte des sites pollués	5	5.6 Certificats énergétiques des bâtiments	16
3.5 Cadastre de la protection des eaux.....	5	6. Volet économique	17
3.6 Carte du radon	6	6.1 Introduction.....	17
3.7 Cadastre du bruit routier	6	6.2 Situation du marché.....	17
4. Volet juridique.....	7	6.3 Méthode.....	17
4.1 Introduction	7	6.4 Calculs.....	18
4.2 Droits réels	7	6.5 Valeur de marché	20
4.3 Possibilité de développement	8	7. Ethique et déontologie.....	20
		8. Réserves et exclusions de responsabilité.....	21
		Annexes	22



1. Pièces à disposition/collectées

PIÈCE	SOURCE	DATE
Extrait du registre foncier	Intercapi non légalisé	23.01.2024
Police d'assurance incendie (ECAB)	Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments	14.09.2017
Plan cadastral	Geoportail FR	22.02.2024
Risques situationnels	Geoportail FR	22.02.2024
Cadastre des sites pollués	Geoportail FR	22.02.2024
Plan de zones et règlement des constructions	Commune de Villars-sur-Glâne, site internet	19.10.2022

2. Détails de l'objet de l'expertise

Type de bien – description	Villa individuelle de 4.5 pièces érigée en 1949 comprenant un garage fermé et deux places de parc extérieures
Distribution	Etage : 2 chambres, 1 galetas, 1 salle d'eau Rez-de-chaussée : Séjour-salle à manger, cuisine habitable, 1 chambre, 1 salle d'eau Sous-sol : espace disponible brut, garage, local chaufferie, salle d'eau
Situation	Villar-sur-Glâne, Route de Matran 38
N° de parcelle, surface	4561, 853 m ²
Volume ECAB	952 m ³
Valeur ECAB (valeur assurée 2024)	630'243 CHF, soit 662 CHF/m ³ Le risque de sous-assurance nous commande de retenir un montant supérieur pour nos calculs.
Surface nette	Env. 150 m ²

Le bien a fait l'objet d'une visite en présence du Préposé en date du 15 février 2024. 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 au Sud-Ouest de la commune de Villars-sur-Glâne, à la limite de la commune de Matran, dans un quartier composé de villas individuelles. La parcelle est en légère pente vers l'Ouest et profite d'un beau dégagement sur la campagne environnante et les Préalpes fribourgeoises.

L'accès en véhicule privé est aisé. La desserte en transports publics est bonne, la gare de Villars-sur-Glâne étant accessible en moins de 10 minutes à pied, permettant d'atteindre le centre-ville de Fribourg en moins d'un quart d'heure. Les commodités (commerces, restaurants) sont situées à Matran ou Villars-sur-Glâne.

Accessibilité en transport privé	Très bonne
Proximité des transports publics	Bonne
Accès aux commodités	Bon
Nuisances	Usuelles
Fiscalité	Attractive
Dégagement	Très bon



3.2 Plan cadastral



Couverture du sol	Surface
Bâtiment(s)	121 m ²
Autre	732 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 :

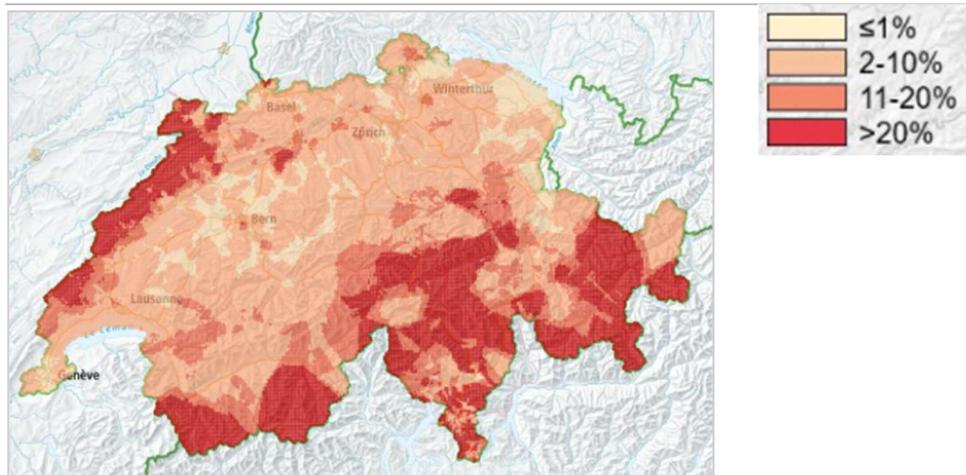
- Au, nappes d'eau souterraine importantes, secteur vulnérable,
- üB, nappes d'eau souterraines secondaires, ressources limitées,
- S, regroupe les zones S1, S2, S3 et les périmètres PP de protection des eaux

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

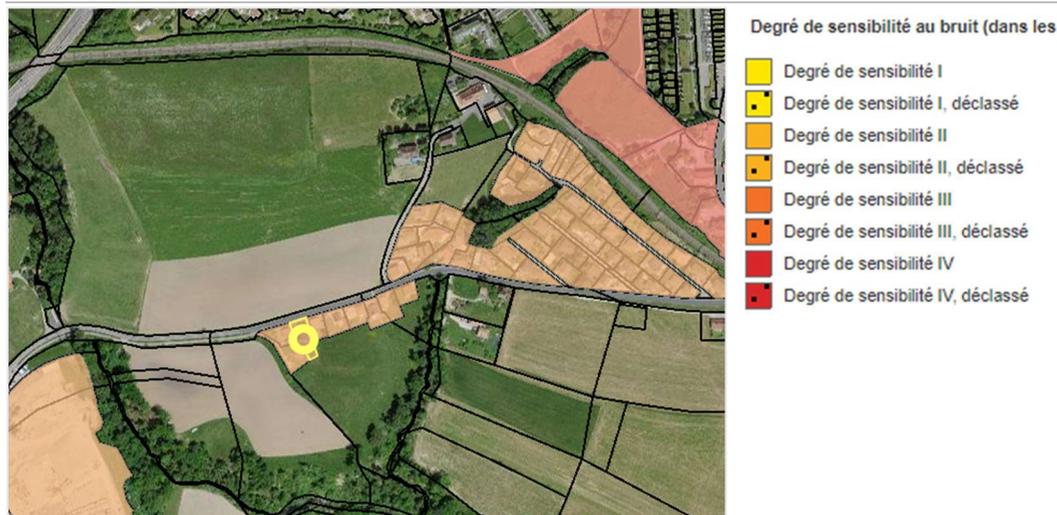


Présent partout dans le sol, le radon est un gaz radioactif invisible, inodore et insipide. Le radon, mélangé à l'air contenu dans le terrain, ou sous forme dissoute dans l'eau, peut se propager facilement vers la surface et s'infiltrer dans l'air ambiant des bâtiments.

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 3, selon décision d'approbation de la DIME du 19 octobre 2022, p. 20. La possibilité de changer ce degré de sensibilité au bruit a été évoqué mais rejeté. La carte ci-contre, mentionnant un classement en degré de sensibilité 2, n'est donc pas à jour.



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.

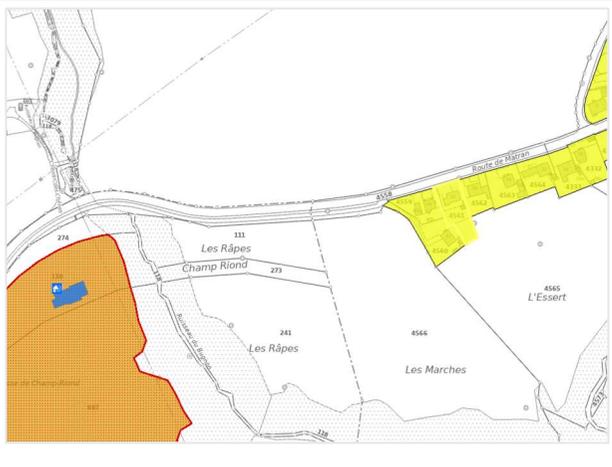
Tous les éléments juridiques susceptibles d'avoir un impact sur la valeur ont été étudiées dans le cadre de cette expertise. Par soucis de lisibilité, seuls ceux ayant effectivement un impact actuel ou suffisamment prévisible sont présentés ci-dessous.

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		<p>La parcelle est située en zone résidentielle de faible densité II. Le potentiel constructible offert par le règlement communal concernant cette zone et décrit ci-dessous.</p>
Règlement communal d'urbanisme	<p>L'article 21 du règlement communal d'urbanisme prévoit les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - IBUS max. de 0.70 - IOS max de 0.35 - La distance aux limites est de 4.00 mètres - Hauteur maximale au faite de 8.00 mètres - Ordre non-contigu obligatoire 	
Potentiel maximum	<p>Le potentiel permet la construction de 597 m² de surface brute (y.c. sous-sol), pour une emprise au sol maximale de 298 m². Les bâtiments actuellement cadastrés sur la parcelle occupent une surface au sol de 121 m² pour une surface brute de plancher de 321 m². Le solde se monte donc à 276 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 145 m² de surface habitable nette pourrait encore être implantée sur la parcelle.</p>	



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



Secteurs à objectifs de protection du patrimoine (PAL)	
	Zone de centre protégé
	Zone de protection du site construit
	Périmètre de protection du site construit
	Périmètre environnant du site construit protégé
	Abords de bâtiment(s) protégé(s)
	Secteurs avec intérêt patrimonial particulier
	Révision générale ayant passé l'enquête publique
Périmètres archéologiques	
	Périmètre de protection
	Périmètre recensé
	Zone de protection
Biens culturels immeubles recensés (RBCI, SBC)	
	Bâtiment de haute qualité (valeur A)
	Objet divers de haute qualité (valeur A)
	Bâtiment de bonne qualité (valeur B)
	Objet divers de bonne qualité (valeur B)
	Bâtiment de qualité moyenne (valeur C)
	Objet divers de qualité moyenne (valeur C)
	Bâtiment non retenu (valeur -)
	Objet divers non retenu (valeur -)

Le bâtiment n'est pas recensé. La parcelle ne fait pas partie d'un périmètre archéologique d'un périmètre ISOS.



5.3 Visite locale

Extérieurs



Angle Nord-Ouest



Angle Nord-Est



Angle Sud-Ouest



Jardin et dégagement vers le Sud



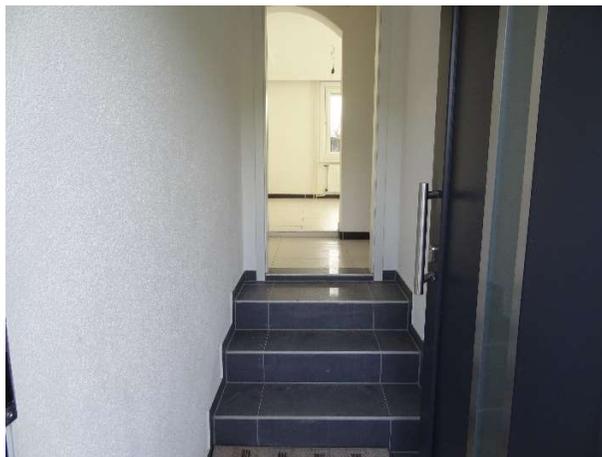
Façade Sud et jardin



Jardin à l'extrémité Sud de la parcelle



Intérieurs rez-de-chaussée



Entrée



Séjour



Cuisine



Chambre



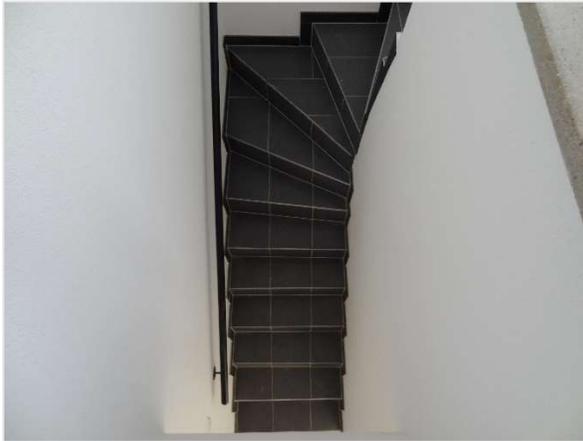
Salle de bain



Balcon



1^{er} étage



Escalier



Chambre



Chambre



Salle de douche



Espace non habitable



Balcon



Sous-sol



Garage



Espace disponible



Salle de douche

Eléments techniques



Chaudière à mazout



Tableau électrique



Cuve à mazout



Eléments à réparer



Crépis manquant au 1^{er} étage



Vannes simples



Carbonatation et étanchéité des balcons



Avant-toit



Fissures et revêtement de façade

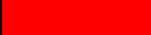


Ferblanterie



5.4 Etat physique du bâtiment

Élément de construction	Description	Etat	Date de construction/ rénovation
Gros œuvre (structure porteuse, fondations, charpente, sous-toiture)	Murs en béton et maçonnerie, charpente bois	Moyen	1949
Couverture (y.c. étanchéité)	Tuiles terre cuite	Moyen	1949
Façades (isolation, crépi, bardage)	Façades crépies	Moyen	1949
Ferblanterie	Acier peint	Moyen	1990
Fenêtres (y.c. vitrage)	PVC double/triple vitrage	Bon	2021
Electricité	Installation standard, révisée	Bon	1990
Chauffage (production)	Mazout	Mauvais	1995
Chauffage (distribution)	Radiateurs sans vannes thermo.	Mauvais	1949
Salles d'eau	Appareils standard	Bon	2023
Cuisine	Agencée et équipée	Bon	2023
Revêtements de sol	Carrelage et PVC	Bon	2023
Revêtements de mur	Crépi	Bon	2023
Menuiserie (portes, cloisons)	Standard	Bon	2023

	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 que de l'enveloppe (isolation, toiture).



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 1949 et ayant subi des 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).

Élément 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)	37%	271'225	50%	150	75	75	2099	-10'716
Couverture (y.c. étanchéité)	7%	51'313	100%	50	75	0	2025	-51'313
Façades (isolation, crépi, bardage)	12%	87'965	150%	50	75	0	2025	-131'947
Ferblanterie	4%	29'322	100%	50	34	16	2040	-14'477
Fenêtres (y.c. vitrage)	6%	43'982	100%	30	3	27	2051	-2'717
Electricité	7%	51'313	50%	40	34	6	2030	-19'389
Chauffage (production)	4%	29'322	100%	35	29	6	2030	-21'654
Chauffage (distribution)	5%	36'652	50%	35	75	0	2025	-18'326
Salles d'eau	4%	29'322	100%	35	1	34	2058	-455
Cuisine	5%	36'652	100%	35	1	34	2058	-569
Revêtements de sol	3%	21'991	100%	40	1	39	2063	-271
Revêtements de mur	4%	29'322	100%	40	1	39	2063	-361
Menuiserie (portes, cloisons)	2%	14'661	100%	40	1	39	2063	-180
Total	100%	733'040						-272'375



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 nous tenons compte, au-delà de la vétusté, d'un montant à allouer/provisionner destiné à la réalisation de travaux urgents constatés lors de la visite.
- 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.)
- Possibilité de développement : selon le point développé en page 8, le règlement d'urbanisme permet un développement supplémentaire. Nous en tenons compte dans la valeur du terrain ci-contre.

Le calcul se présente comme suit :

Terrain (CFC 0)	Etat actuel		Indicence foncière	
	Surface	CHF/m ²		Valeur
Surface utile	853	700	597'100	27%
Travaux préparatoires (CFC 1)				
Surface	853	40	34'120	
Bâtiment (CFC 2)				
Volume	952	770	733'040	
Vétusté	37%	286	-272'375	
Travaux urgents			-50'000	
Valeur actuelle			410'665	
Aménagements extérieurs (CFC 4)				
Surface	732	120	87'840	
Am. Spéciaux : pavillon			20'000	
Vétusté	50%	60	-53'920	
Valeur actuelle			53'920	
Frais secondaires (CFC 5)				
CFC 2 à neuf	733'040	% du CFC 2	43'982	
		6%		
Potentiel d'agrandissement				
Volume	770	900	693'000	
Total				
			Valeur	
			1'139'788	

La valeur intrinsèque de la villa dans son état actuel s'élève donc à 1'140'000 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 :

1'140'000 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

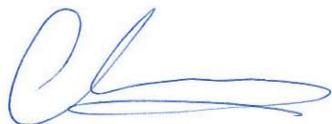
La présente expertise est rédigée en considération des conditions de marché au jour de l'expertise.

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 26 février 2024



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

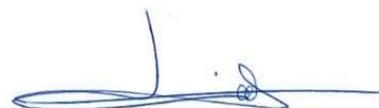
La présente expertise est exclusivement destinée au mandant ci-dessus désigné. Toute copie ou reproduction, en tout ou en partie, nécessite l'accord préalable écrit de l'expert.

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





ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Sarine RFSa
Grundbuchamt des Saanebezirks GBSa
Rue Joseph-Pillar 13, CP 502, 1701 Fribourg
T +41 26 305 35 72
Courriel: rfsaine@fr.ch
www.fr.ch/fr

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Villars-sur-Glâne / 4561

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 élabores sous la responsabilité du Service du cadastre et de la géomatique.

Commune: 2228.FRZ22811 Villars-sur-Glâne
No Immeuble: 4561
E-GRID: CH 10859 40510 01

Immeuble dépendant:

Nom local*: Route de Matran

No plan*: 38

Surface*: 853 m2, Mensuration fédérale

Mutation*: 01.03.2021 010-ACE Nouvelle mensuration

Nature*: 31.03.2021 010-2021/1909/0

Place (revêtu): Place (revêtu)

Jardin d'agrément: Jardin d'agrément

Batiments*:

Habitation individuelle, N° d'ass. 38

Route de Matran 38

Pavillon, N° d'ass. 38a

Route de Matran 38a

Selon le registre foncier

Mentions de la mens. officielle*:

Estimation fiscale*:

Valeur de rendement*:

Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Knapathipillai Mirna, 17.10.1989

18.05.2021 010-2021/2968/0 Achat

Mentions:

13.09.2023 010-2023/5045/0 Restriction du droit d'aliéner LPP ID 010-2023/002214

Servitudes:

09.06.1947 010-V. 5273 (D) Droit de construire avec droits de vues à 2 mètres de la limite ID 010-2009/001353

09.09.1953 010-5551 S (C) à charge de B-F Villars-sur-Glâne/4562

06.07.1962 010-68234 (C) Passage à pied ID 010-2009/001351

en faveur de B-F Villars-sur-Glâne/4560

07.03.1985 010-155786 (C) Conduite d'eau ID 010-2009/000145

en faveur de Commune de Villars-sur-Glâne, Villars-sur-Glâne

Câble(s) et amplificateur(s) ID 010-2009/001083

en faveur de Sunrise UPC GmbH, Opfikon

(IDE: CHE-106.848.147)

Direction des finances DFIN

Finanzdirektion FINO



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Villars-sur-Glâne / 4561

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

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

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

Droits de gage immobiliers:

29.11.1971 010-96395

Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier nominative,
CHF 42'000.-, Intérêt max. 7.5%, ID 010-2009/000441,
Droit de profiler des cases libres, Droit de gage individuel,
* Créancier hypothécaire Vaillant Bank AG, Bern
(IDE: CHE-105.944.759)

18.05.2021 010-
2021/29700

18.05.2021 010-2021/29710

Rang 2, Cédule hypothécaire de registre, CHF 850'000.-,
Intérêt max. 10%, ID 010-2021/001247, Droit de profiler des
cases libres, Droit de gage individuel,
Créancier hypothécaire Vaillant Bank AG, Bern
(IDE: CHE-105.944.759)

Observations: Clauses accessoires selon convention séparée

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 22 janvier 2024:

Aucune

1701 Fribourg, le 23 janvier 2024, 08:12

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



COMMISSION D'ESTIMATION DE
L'ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE DES BATIMENTS

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

No assuré **53545**
District **Sarine**
Commune **159 Villars-sur-Glâne**
No rue **550**
No bâtiment **38**
No entrée bât.



Propriétaire **Mauron Martine & Pascal & Gilles** Pays **CH**
C/o **Mauron Hubert**
Adresse **Route de Matran 38** PPE **Non**
NP et localité **1752 Villars-sur-Glâne** Langue **F**
Règle ou administrateur

Cadastre folio **Plan folio 38 Article 4561**
Propriétaire du fonds **Le(s) même(s)**
Géométre **574.784/182.075** Figure-t-il au plan (cadastre) ? **Oui**
Coordonnées **608** Faut-il modifier le plan ? **Non**
Altitude **Villars-sur-Glâne** Tarif des emplacements **0**
Commune **Villars-sur-Glâne** District **Sarine**
Lieu-dit ou nom rue **Route de Matran**
Motif de l'estimation **Revision** Date avis ECAB **14.09.2017**
No du permis constr. **Debut des travaux**
Date du permis **Fin des travaux**

Code A/EAL **20.1** Risque artisanal ou industriel **Non**
Affectation **Maison familiale**
Nbr. niveaux **3** Nbr apparts. **1** Bâtiment protégé classe **Non**
Risques spéciaux no. % soumis
Classe **2** Situation **Non contigu(e)** Etat du bâtiment **Bon**
Indexation **Oui**

Mur coupe-feu **Non** Ascenseur **Non** Détection **Non**
Paratonnerre **Non** Sprinkler **Non** Citerne **Intérieure**
Paraphode **Non** Type de chauffage **Huile**

Les matériaux synthétiques posés après 1991 ne sont pas assurés contre la grêle.

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	25.10.2017	01.04.1998
Estimation de base	556'000	400'000
Suppl. valeur à neuf	%	%
Valeur assurée	556'000	483'000
Investissement	952	869
M3	1949	
Année de construction		de transformation

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le **15 NOV 2017** La commission d'estimation
Yvan Meuwly
Daniel Clément

Contrôle direction

Enregistrement TED **16 NOV 2017**

Détail cubage: page(s) suivantes(s) Envoyé pour notification le **15.11.2017**

41 002 2 0017 - 10003

52200437 2010

Le (Vice) Président

~~Yvan Meuwly~~
Commission d'estimation des bâtiments

de la Sarine
Maison-de-Montenach 1
Case postale 486
1701 Fribourg
026 305 42 00



