



BP
BARBARA PROGIN
IMMOBILIER
EXPERTISES

PROPRIÉTAIRES

Copropriété simple 1/2 pour Monsieur Michaël Paul Victor Donzé et une 1/2 pour Madame Sophie Marcelle Donzé

ADRESSE DE L'OBJET

Champ de la Croix 30 à 1784 Courtepin

N° DE LA PARCELLE

Bien-fonds commune de Courtepin
art. RF 272

INTITULÉ

Habitation individuelle, jardin d'agrément et place revêtue
pour détermination d'une valeur vénale

Bulle, le 29 septembre 2023/BP

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	3
2	PARCELLE ET SITUATION	4
2.1.	Macrosituation	4
2.2.	Microsituation	5
2.3.	Surface et affectation de la parcelle	6
2.4.	Plan cadastral	7
2.5.	Parcelle RF 272	7
2.6.	Sites pollués	8
2.7.	Dangers naturels	9
2.8.	Radon	9
2.9.	Parking et aménagements extérieurs	9
3	DESCRIPTION GENERALE (BATIMENT ECAB N°57152)	10
3.1.	Genre d'immeuble	10
3.2.	Situation	10
3.3.	Ensoleillement	10
3.4.	Raccordements	10
3.5.	Années de construction / rénovations	10
3.6.	Structure générale	10
3.7.	Isolation et vitrages	10
3.8.	Équipement technique et chauffage	10
3.9.	Photos extérieures	11
4	DESCRIPTION INTERIEURE	13
4.1.	Descriptif des pièces	13
4.2.	Photos intérieures	13
5	ETAT GENERAL	20
5.1.	État des différents éléments du bâtiment	20
5.2.	Remarques	20
6	CONCLUSION	21
6.1.	Valeur	21
6.2.	Remarques finales	21
7	ANNEXES	
7.1.	Détermination des valeurs	
7.2.	Documents	

1 INTRODUCTION

La présente expertise concerne la propriété de Monsieur Michaël Donzé et Madame Sophie Donzé en copropriété pour ½ chacun de l'art. n° RF 272 de la Commune de Courtepin, parcelle comprenant une habitation individuelle, jardin d'agrément, place revêtue sis Champ de la Croix 30. Son but est de déterminer la valeur vénale de ce bien.

Valeur vénale (Verkehrswert) : la valeur vénale est le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur un marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée.

Les documents et éléments suivants nous ont été remis afin d'établir notre expertise :

- Visite de la maison en date du 12 septembre 2023 en compagnie de Monsieur Bangerter, Préposé de l'Office des Poursuites du district du Lac
- Extrait RF non daté
- Police ECAB
- Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal (FR)

Éthique et déontologie : la soussignée atteste de sa parfaite neutralité et impartialité dans le cadre de la présente expertise.

2 PARCELLE ET SITUATION

2.1. MACROSITUATION



Selon la définition de l'OFS, Courtepin est une « commune périurbaine industrielle de densité moyenne » qui ne fait pas partie d'une agglomération dans le Canton de Fribourg. La commune de Courtepin compte 5'700 habitants (2022), répartis sur 2'186 ménages (2021); la taille moyenne d'un ménage est de 2.5 personnes. Le solde migratoire moyen entre 2016 et 2021 est de 20 personnes. Selon Fahländer Partner (FPRE) & sotomo, en 2021, 21.4% des ménages appartiennent aux couches sociales supérieures (Suisse : 35.1%), 35.5% aux couches sociales moyennes (Suisse : 31.2%) et 43.1% aux couches sociales modestes (Suisse : 33.7%). Entre 2017 et 2022, la charge fiscale moyenne pour familles et célibataires a baissé faiblement. Selon le recensement des entreprises de l'OFS (STATENT), la commune de Courtepin compte 257 entreprises avec 2'607 employés en 2020. Ceci correspond à une croissance de 15 entreprises et à une croissance de 193 employés depuis 2012. Sur les 2'188 équivalents à plein temps, 81.8 (4%) se trouvent dans le secteur primaire, 1'477 (67%) dans le secteur secondaire et 629.5 (29%) dans le secteur tertiaire.

Les centres les plus proches en transport individuel sont Morat (12 min.), Fribourg (14 min.) et Payerne (20 min.). En transports publics, les centres plus proches sont Fribourg (19 min.), Morat (23min.) et Payerne (37min.).

À la fin 2021, la commune compte un effectif de 2'510 unités d'habitations, dont 834 maisons individuelles et 1'676 appartements dans des immeubles. Avec 33.2%, la quote-part des maisons individuelles est fortement supérieure à la moyenne nationale (21.5%).

L'activité moyenne de nouvelles constructions est de 31 appartements par année entre 2016 - 2021, 1.38% de l'effectif 2016. Avec 0.52% (13 appartements), le taux de logements vacants est fortement inférieur à la moyenne nationale (1.31%). Des 13 appartements, 100% sont dans d'anciennes constructions et 100% sont des appartements locatifs.

Selon le modèle prospectif du logement de FPRE, on attend dans la commune de Courtepin dans les prochains 14 ans (2021-2035, scénario moyen avec une politique d'aménagement du territoire inchangée) une demande supplémentaire de 352 appartements (soit par an : 25).

Selon le modèle d'évaluation *hédoniste* de FPRE (données prises en compte jusqu'au 30 juin 2023), le niveau de prix de la propriété privée (construction nouvelle moyenne) est de 7'919 CHF/m² pour les maisons individuelles et de 6'283 CHF/m² pour les propriétés par étage. Le loyer de marché net des appartements moyennement bien situés est de 202 CHF/m²a. Pour une maison individuelle typique, les valeurs intérieures des terrains à bâtir (viabilisé) se trouvent, entre 340 - 460 CHF/m² et pour un immeuble de plusieurs logements typique entre 395 - 990 CHF/m² (PPE) resp. 130 - 160 CHF/m² (AL) selon l'emplacement. En comparaison régionale, le niveau de prix est sous moyen.

Depuis le premier trimestre 2000, les prix pour une maison individuelle moyenne dans la région MS Murten/Morat ont augmenté de 93.5% (terrain à bâtir pour MI: 233.1%), l'évolution des prix des logements moyens en copropriété est de 105.5% (terrain à bâtir pour MPF avec PPE: 412.9%). Depuis le 1er trimestre 2008, les loyers de marché pour des AL sont changés de 1.9% (terrain à bâtir pour MPF avec AL: -6.3%). Selon FPRE, le niveau des valeurs immobilières de Courtepin est réaliste.

2.2. MICROSITUATION



À l'adresse Champ de la Croix dans la commune de Courtepin selon l'analyse de la microsituation FPRE, il s'agit d'un emplacement légèrement indésirable pour une utilisation résidentielle (2.5 de 5.0), d'un emplacement moyen pour des surfaces de bureau (3.0 de 5.0) et d'un emplacement moyen pour des surfaces commerciales ou de vente (3.0 de 5.0).

L'emplacement a un très bon ensoleillement et une vue au loin limitée. Il s'agit d'un emplacement plat, la pente est entre 0.0 et 3.0 degrés.

L'emplacement se situe dans une zone centrale. Pour une utilisation résidentielle, l'image du quartier est plutôt mauvaise, il s'agit d'un environnement résidentiel défavorable. Pour une utilisation de bureau, l'image du quartier est moyenne, il s'agit d'un emplacement moyen pour des surfaces de bureau. Pour une utilisation commerciale ou de vente, l'image du quartier est moyenne, il s'agit d'un emplacement avec passage moyen. Le voisinage est caractérisé par des anciens bâtiments, la majorité des bâtiments ont été construits entre 1945 et 1967. À proximité de l'emplacement (dans un rayon de 150 mètres), les personnes les plus représentés sont des personnes d'âge moyen avec 34%. Suivis des enfants avec 25%, des personnes d'âge élevé avec 23% et des jeunes personnes avec 18%. Conformément à l'analyse des segments de la demande du marché du logement (FPRE & sotomo), les ménages de classe basse avec 59% (49% dans la commune) la classe sociale dominante à proximité de l'emplacement. Il y a aussi 24% de ménages de classe moyenne et 17% de ménages de classe haute. La phase de vie prédominante (FPRE & sotomo) est constituée par des ménages de couple d'âge élevé.

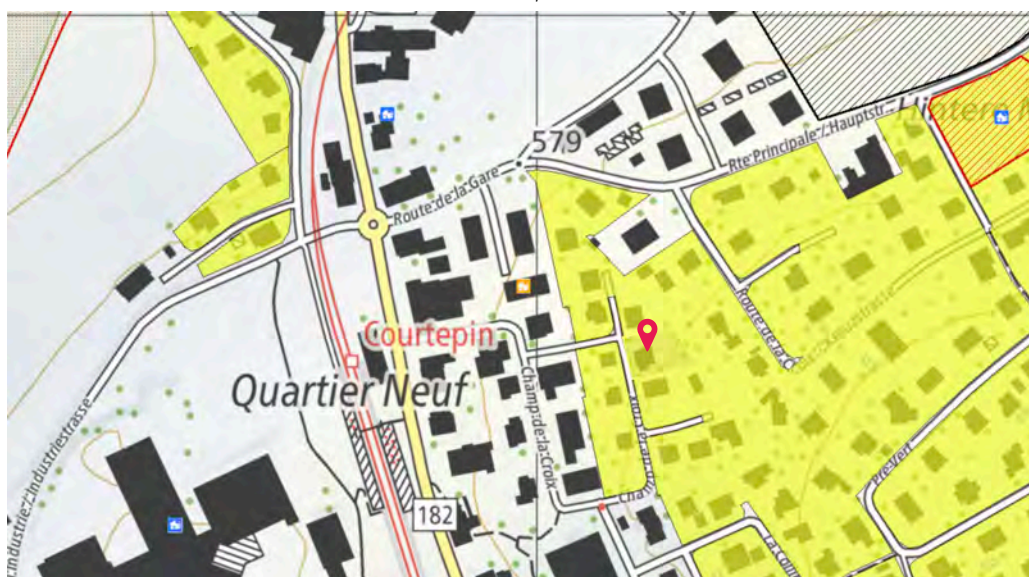
Dans un rayon de 300 mètres il y a un commerce alimentaire. Le commerce alimentaire le plus proche se situe environ à 66 mètres. Le centre commercial le plus proche se situe à 5.7 kilomètres. Accessible à pied il y a un prestataire(s) de services (Banque, poste, etc.) ainsi que 1 restaurant. Des installations récréatives sont principalement accessibles à pied. Il y a des zones récréatives à proximité. La prochaine zone aquatique est un lac, se situant environ à 900 mètres. La prochaine forêt se situe environ à 550 mètres.

L'emplacement dispose d'une bonne desserte au réseau des transports publics avec un train pour Fribourg à intervalles réguliers et d'une bonne desserte au réseau routier. Le prochain arrêt de transports publics est à 79 mètres. L'accès à l'autoroute se situe à env. 5 km.

L'emplacement est calme. Le bruit routier durant la journée est de 51 et durant la nuit de 40 décibels. Il n'y pas de nuisances sonores dues au trafic aérien.

2.3. SURFACES ET AFFECTATION DE LA PARCELLE

La parcelle RF 272 a une surface totale de 914 m², elle se situe en zone résidentielle à faible densité.



2.6. SITES POLLUÉS

La parcelle n'est pas recensée au cadastre des sites pollués du Canton de Fribourg (site internet du guichet cartographique cantonal). D'autre part, sur place aucun indice ne permet de suspecter une pollution du sol.



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de l'environnement SEN
Amt für Umwelt AfU

Impasse de la Colline 4, 1762 Givisiez

T +41 26 305 37 60, F +41 26 305 10 02
www.fr.ch/sen

Extrait du cadastre des sites pollués

Echelle : 1:1'000

Commune(s) : Courtepin

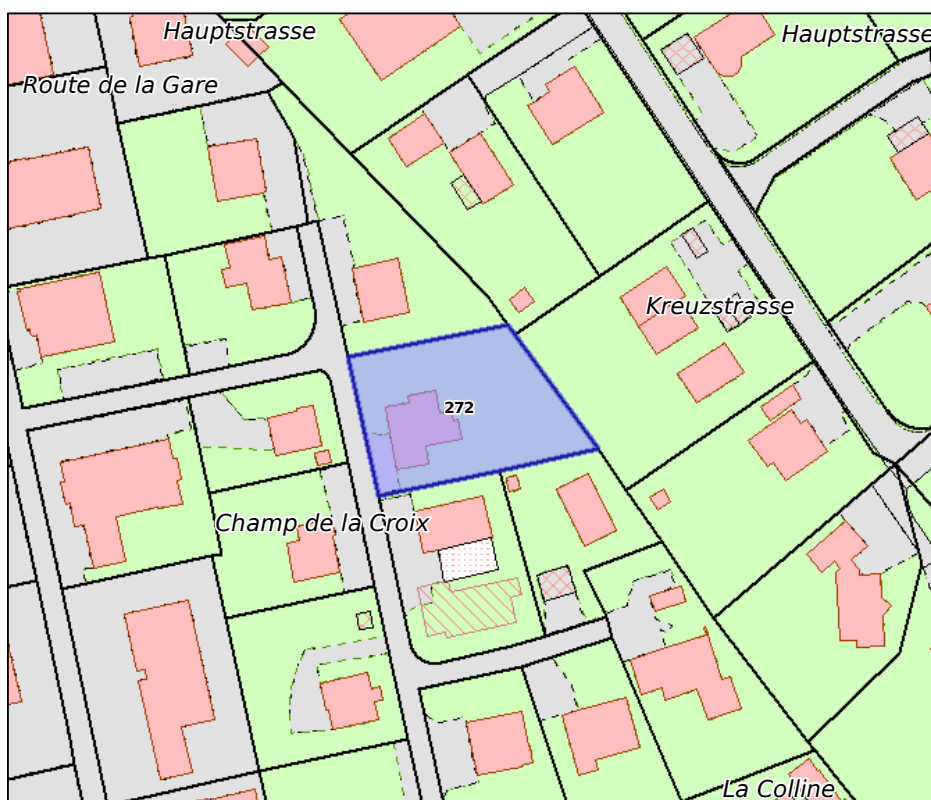
Secteur(s) : Courtepin

Parcelle(s) : 272

La ou les parcelle(s) représentée(s) ci-dessous n'est ou ne sont pas concernée(s), en l'état, par un site pollué inscrit dans le cadastre cantonal.

Il convient toutefois de préciser qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site.

Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière (Etablissement du cadastre des sites pollués, OFEFP, 2001), n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur cette (ces) parcelle(s). Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées.



Légende :

Limite(s) parcelle(s)



N° extrait : 17b7fe25-5994-4696-8a0b-3cc7d646db20

19.09.2023



BARBARA PROGIN IMMOBILIER Sàrl
EXPERTISES

Rue de la Condémine 66 - CP 249 - 1630 Bulle

Tél : 026 565 40 40

Mobile : 079 270 06 06



2.7. DANGERS NATURELS

Selon le portail cartographique du canton de Fribourg, la parcelle RF 272 n'est pas concernées par un risque particulier. Aléa ruissellement située entre 0 et 0,1 m.



2.8. RADON

Le radon est un gaz radioactif naturel. Les valeurs légales ont été remplacées dès le 01.01.2018 par une valeur de référence unique de 300 Bq/m³, (art. 155 Ordonnance sur la radioprotection ORaP). Une carte interactive du territoire suisse (cf. Office fédéral de la santé publique) permet d'obtenir une probabilité de dépassement de la valeur de référence pour un endroit spécifique.

Les bâtiments présentant une concentration élevée de radon ou dans lesquels il y a lieu de suspecter une telle concentration devraient faire l'objet d'une analyse. En cas de dépassement de la valeur limite, le propriétaire doit effectuer les assainissements nécessaires. Dans la majorité des cas, ces travaux seront cependant simples (p. ex. ventilation) et peu impactant pour la valeur du bien-fonds. Toutefois, seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer cas échéant les coûts liés à ce risque et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

Pour l'objet qui nous occupe, la probabilité de dépassement de la valeur de référence est de **1 %** (niveaux de risque (%) : <1=très faible, 1-10=faible, 10-20=moyen, >20=élevé), avec un indice de confiance moyen de cette probabilité.

2.9. PARKING ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

L'accès à la parcelle se fait par une petite route de quartier (servitude) à une place revêtue pouvant accueillir plusieurs véhicules. L'accès à l'entrée principale se fait sur la gauche de cette place, une volée d'escaliers menant à la porte d'entrée située à l'étage.

A noter que l'expert n'a pu voir le jardin que depuis la terrasse de l'appartement des combles, l'état de la parcelle, envahie par les ronces ne lui a pas permis de s'y déplacer. Un jardin situé sur l'arrière et exploité par une voisine est lui accessible depuis les propriétés situées à l'arrière de la maison.

3 DESCRIPTION GENERALE

3.1. GENRE D'IMMEUBLE

Habitation individuelle

3.2. SITUATION

Dans un quartier résidentiel, légèrement en hauteur de la route cantonale, proche du centre et de la gare.

3.3. ENSOLEILLEMENT

Bon

3.4. RACCORDEMENTS

- eaux
- eaux usées
- électricité
- télé-réseau

3.5. ANNÉE DE CONSTRUCTION / RÉNOVATIONS

- 1964 selon le protocole ECAB, travaux de rafraîchissement de l'appartement dans les combles récents. La cuisine ainsi que la salle de bains ont été refaits à neuf.

3.6. STRUCTURE GÉNÉRALE

Habitation :

Maçonnerie et béton, dalles béton

Toiture à deux pans, charpente en bois et tuiles en terre-cuite

Les chéneaux et les descentes de pluie en tôle ou acier galvanisé

Revêtement des façades en crépi

3.7. ISOLATION ET VITRAGES

Isolation : Selon normes lors de la construction

Vitrages : bois à vitrage isolants, vélux bois non isolées

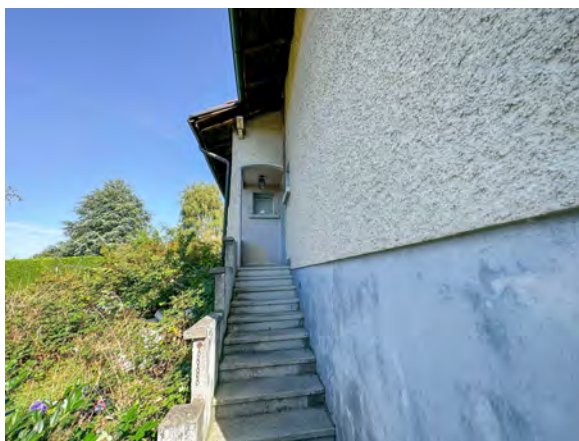
3.8. ÉQUIPEMENT, TECHNIQUE ET CHAUFFAGE

- Fermetures : Volet alu
- Chaudière au gaz Bosch GC 9000i de 19 kW
- Production d'eau chaude sanitaire gaz
- Distribution de chaleur par radiateurs

3.9. PHOTOS EXTÉRIEURES



Façade Sud, garage



Escaliers menants à l'entrée principale Ouest



Façades Ouest et Nord



Local rangement sous terrasse apt combles



Jardin parcelle côté Ouest





Toiture



Vue toiture depuis la parcelle voisine



Terrasse et façade Ouest appartement combles



Accès cuisine depuis la terrasse de l'appartement des combles

4 DESCRIPTION INTERIEURE

4.1. DESCRIPTIF DES PIÈCES

REZ-DE-CHAUSSEE

Entrée principale donnant accès à un petit hall avec une cage d'escaliers menant à l'étage sur la droite. Devant nous l'entrée du logement du rez, hall de dégagement, 2 chambres à coucher, 1 salle de bains inutilisable en raison de l'empilement de sacs poubelles et autres détritux et 1 salon servant de chambre. Les écoulements pour la cuisine sont en réserve dans une des deux chambres. L'appartement est jonché de détritux et se trouve dans un état d'entretien déplorable. L'expert n'a pas pu visionner avec détail l'habitation car les pièces sont remplies de vêtements, objets, sacs poubelles ou détritux.

1^{er} ETAGE / COMBLES

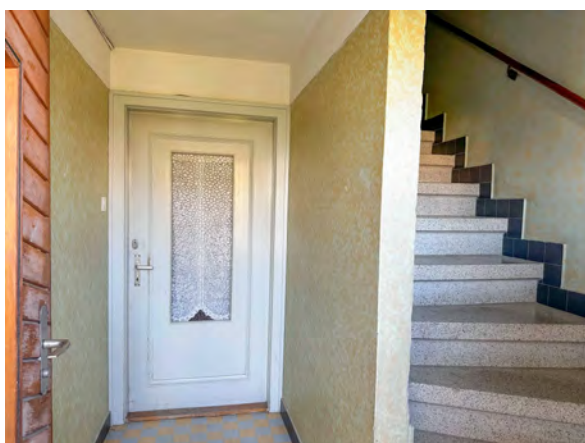
Accès à l'étage par la cage d'escalier à l'entrée principale, arrivée dans un petit hall de dégagement donnant accès à 3 pièces utilisées comme chambres mais dont l'un d'elles pourrait servir de salon, une petite salle de douche avec WC et lavabo et une cuisine sous pente donnant accès à la terrasse.

SOUS-SOL

Depuis l'appartement du rez, accès au sous-sol par une volée d'escaliers donnant dans un hall servant d'accès à une pièce technique, buanderie (avec un accès extérieur), à un local chauffage avec la chaudière gaz et un boiler, une cave/disponible ainsi qu'à un petit logement possédant un accès extérieur, aménagé avec une cuisine inutilisable en l'état, une pièce ayant dû servir de chambre ou salon et une petite salle de douche utilisée actuellement avec un lavabo et un WC.

4.2. PHOTOS INTÉRIEURES

REZ-DE-CHAUSSEE



Hall accès logement rez et accès au 1^{er} étage



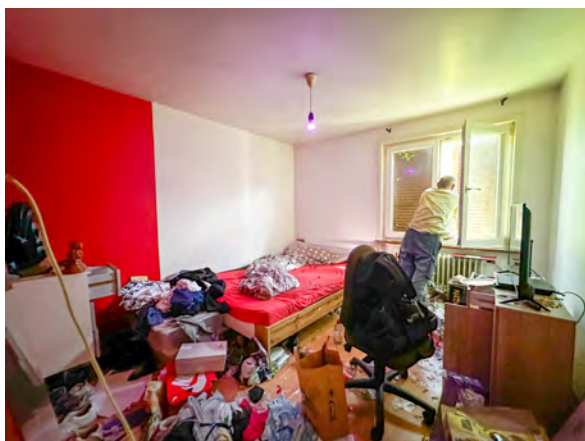
hall du logement au rez



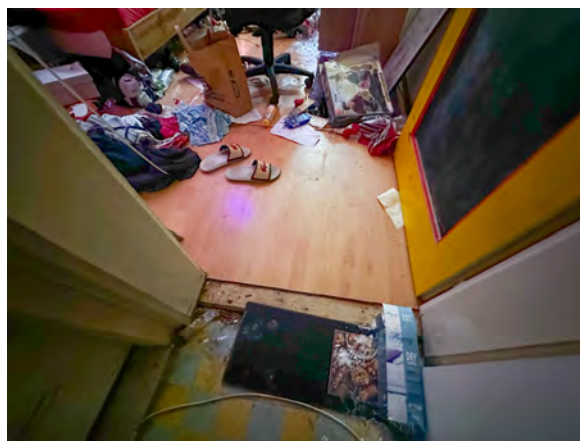
Salon servant de chambre



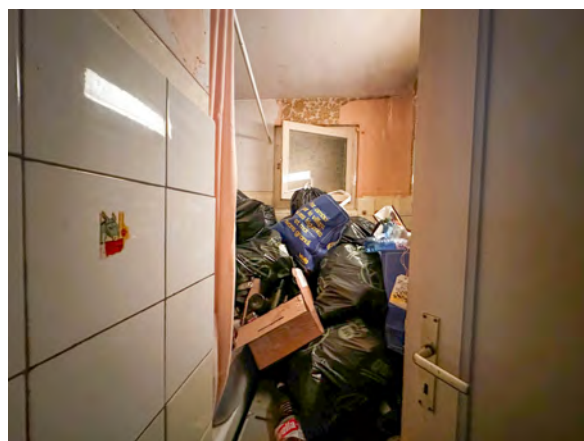
1^{ère} chambre (cuisine)



2^{ème} chambre



Détail des embrasures (jonction des sols)



Salle de bains inaccessible



3^{ème} chambre



Détail jonction des sols, hall et chambre

COMBLES



Hall de dégagement



Chambre 1



Chambre 2



Chambre 3



Local rangement sous-pente



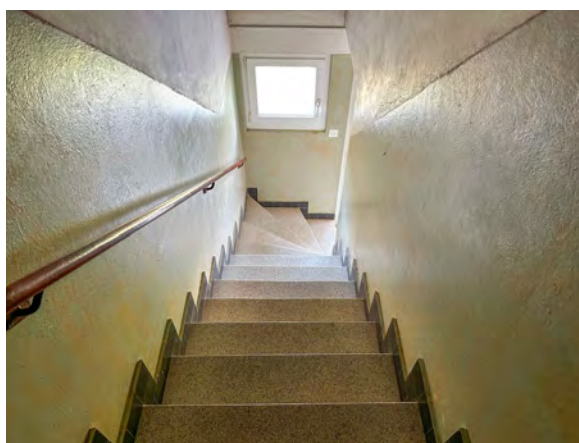
Salle de douche



Cuisine



Tableau électrique cuisine

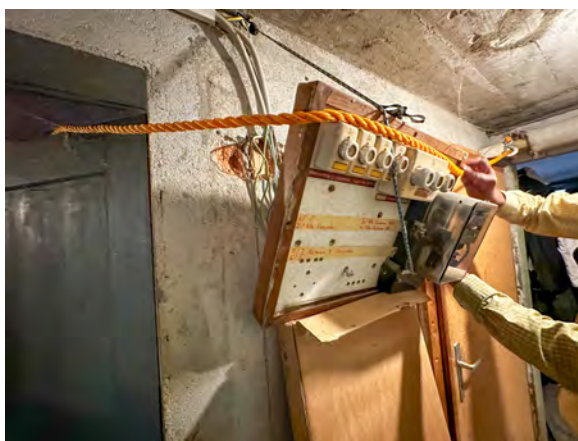


Cage escaliers du rez aux combles

SOUS-SOL



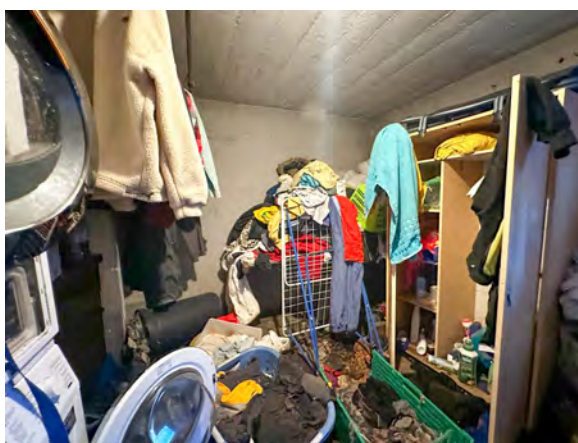
Hall de dégagement sous-sol



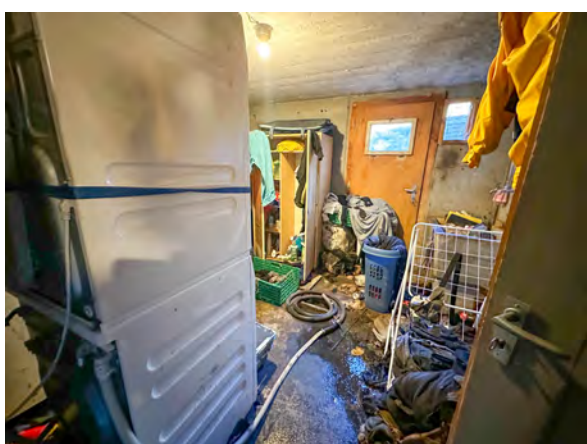
1^{er} tableau électrique



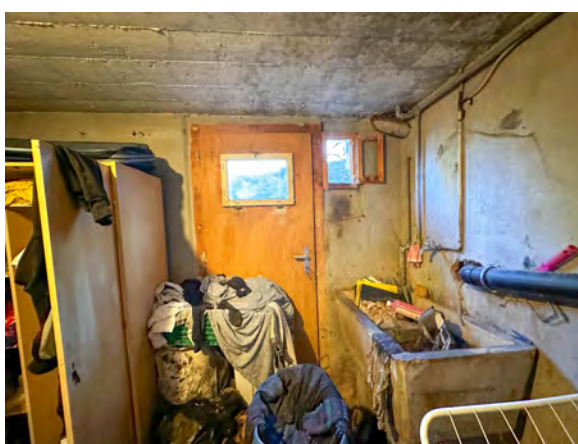
2^{ème} tableau électrique



local buanderie/technique

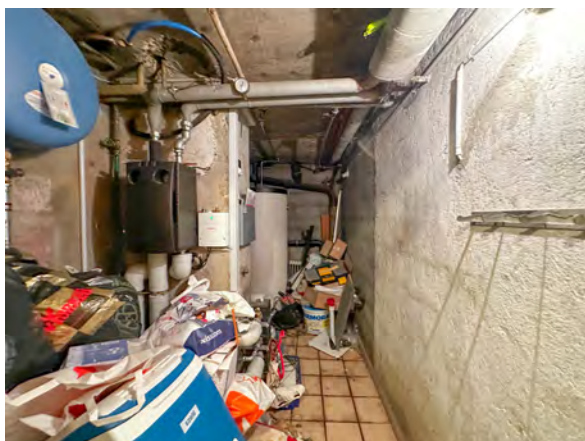


Local buanderie technique

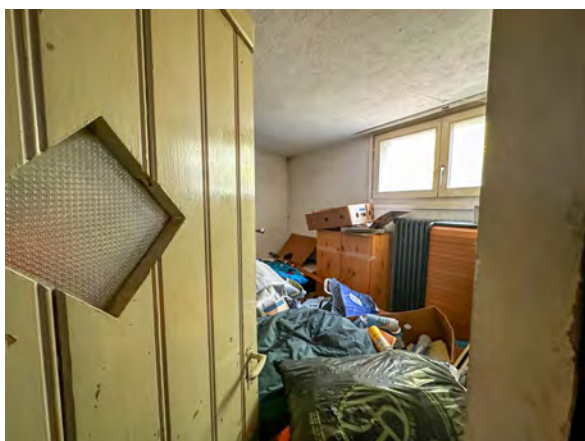




Détail canalisation/murs



Local chaudière gaz et boiler



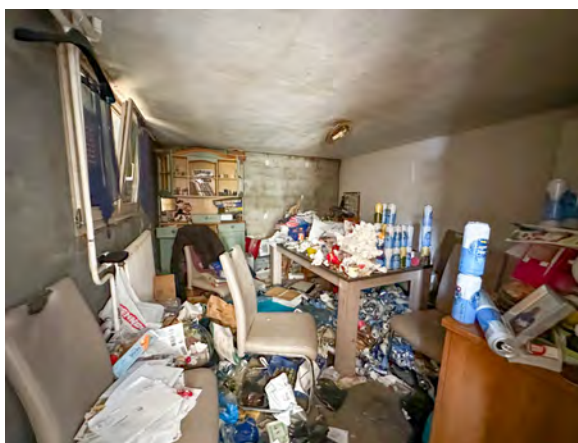
Cave/disponible



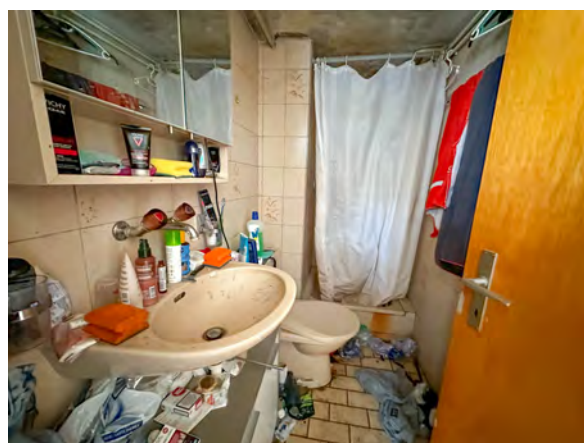
Cuisine du studio



Cuisine



chambre



Salle de douche

5 ETAT GENERAL

5.1. ÉTAT DES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DU BÂTIMENT

PARTIES BATIMENTS	ELEMENTS	ETAT
Gros œuvre 1	Murs / éléments porteurs Dalles / poutres et planchers Charpente	Convenable / Mauvais Convenable / Mauvais Pas vue
Gros œuvre 2	Revêtement de façades Fenêtres et portes extérieures Volets Couverture (toiture) Isolations	Convenable / Mauvais Convenable / Mauvais Convenable Convenable Mauvais
Aménagements intérieurs	Menuiserie intérieure Agencement de cuisine Revêtements de sol Revêtements de murs et plafonds	Bon / Mauvais Bon / Mauvais Bon / Mauvais Bon / Mauvais
Installations	Électricité (installation) Sanitaire (appareils et installation) Appareils de cuisine Chauffage (production et distribution)	Convenable / Mauvais Bon / Mauvais Bon / Mauvais Bon / Mauvais

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive

Description des notations :

Excellent	Pratiquement neuf, en excellent état
Bon	Récent ou relativement ancien, en bon état
Convenable	Relativement ancien ou dans un état convenable
Mauvais	Très ancien ou en mauvais état

Ce chapitre donne un aperçu général de la propriété, il ne saurait être assimilé à un diagnostic technique, ce dernier entraînant une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur celui des autres installations techniques et éléments de construction cachés ou couverts, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés

5.2. REMARQUES :

La maison et ses extérieurs (hormis un bout de jardin qui est exploité par une voisine) ont été laissés à l'abandon depuis plusieurs années. L'état de l'appartement dans les combles qui a fait l'objet d'une rénovation peut être qualifiée de correcte, il n'en est pas de même pour l'habitation du rez-de-chaussée et du sous-sol dont l'état d'entretien est inexistant. En cas de réhabilitation du bien, il faudra très probablement refaire l'isolation et contrôler la toiture ainsi que repeindre les façades selon le système d'isolation choisi. L'aménagement intérieur devra être entièrement refait, aussi bien les parties sanitaires, contrôler et remettre à niveau l'électricité, la cuisine qui n'existe plus ainsi que toutes les finitions telles que sols, murs, plafonds. Pour ce qui est du studio dans le sous-sol, il devra être entièrement rénové et isolé.

6 CONCLUSION

6.1. VALEUR

La propriété de Monsieur Michaël et Madame Sophie Donzé, art. n° RF 272 de la Commune de Courtepin, sis Champ de la Croix 30 a donc une valeur vénale de CHF. 580'000.-.

6.2. REMARQUES FINALES

La valeur correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation et en considération des conditions qui prévalent à cet instant.

La validité de cette expertise est de 12 mois, ceci sous réserve d'évolutions économiques ou légales majeures.

La présente expertise ne prend pas en considération les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (p.ex. suspension de la couverture d'assurance incendie due au non-paiement de la prime...).

La valeur est établie hors déduction des droits de mutation.

La valeur est établie hors prise en compte d'une éventuelle charge fiscale latente (impôts ordinaires, impôts sur les gains immobiliers, TVA).

L'expertise est basée sur les documents remis par le mandant à l'expert. Ces documents sont censés être corrects et complets, et correspondre à l'objet de l'expertise à la date de son établissement.

L'expert présume que toutes ces données sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline partant toute responsabilité pour les erreurs, susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente estimation qu'elles pourraient contenir.

Les auteurs de cette estimation immobilière excluent par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.

Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant ci-dessus désigné. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'expert.

Les bâtiments existants sont supposés avoir été réalisés en conformité avec les exigences légales en vigueur lors de leur construction, agrandissement et/ou rénovation.

7 ANNEXES

7.1. DÉTERMINATION DES VALEURS (ANNEXE)

7.2. DOCUMENTS

- Extrait RF non daté
- Protocole de taxation ECAB
- Extrait RDPPF
- Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal (FR)

Signature de l'expert :



Barbara Progin

Experte en estimations
immobilières avec brevet fédéral

ce^r membre
expert

Bulle, le 29 septembre 2023/BP

BP

BARBARA PROGIN
IMMOBILIER
EXPERTISES

**RAPPORT
D'EXPERTISE**

CALCUL VALEUR

DÉTERMINATION DES VALEURS

Terrain (CFC 0) Article RF 272 **914 m2 zone résidentielle faible densité**

Classification SIV:

Situation	4	Centre du village
Affectation	4	Zone résidentielles simples à aisées
Situation d'habitation	4	Bonne situation
Accessibilité	5	Fréquences moyennes, éloignement moyen
Situation du marché	5	Equilibrée

TOTAL: 22 /5 = **4,4** = **37,93 % des CFC 2-4-5** soit: CHF **221 864**

Valeur économique des bâtiments (CFC 2)

Âge économique moyen

	Pondération	Âge estimé (ans)	Total (ans)
Gros œuvre 1: planchers, dalles, murs, façades, escaliers	1	59	59
Gros œuvre 2: fenêtres, portes, plomberie, toitures, isolations, étanchéité	2	45	90
Aménagements: plâtrerie, serrurerie, menuiserie, sols, murs, plafonds	3	35	105
Installations: électricité, sanitaire, app. cuisine, chauffage, ventilation	4	35	140
	10	<u>174</u>	394

Âge économique

Total des années : 394 divisées par 10 = **39,4 %**

Durée de vie globale théorique (DVG)

Groupe 4 Immeubles d'habitation, type de construction majoritairement simple et en dur, durée de vie globale théorique entre 80 et 100 ans
Admis pour le calcul: 100 ans

DÉTERMINATION DE LA MOINS-VALUE POUR CAUSE DE VÉTUSTÉ

Moins-value admise, pour l'expertise: **41%** Vétusté selon Ross retenue

VALEUR RÉELLE DES BÂTIMENTS (SELON POLICE ECAB)

N° ECAB	Genre de construction	Volume m ³	fr./m ³	Valeur à neuf fr.	%	Moins-value fr.	Valeur actuelle fr.
57152							
30	Habitation						
Sous-sol	Cave, local technique, studio, local citerne, garage, escaliers	306	500	153 000	41%	62 730	90 270
Rez - étage	Habitation	405	850	344 250	41%	141 143	203 108
Rez - étage	Réduit sud, escaliers	74	450	33 300	41%	13 653	19 647
	TOTAL	785		530 550		217 526	CHF 313 025

Aménagements extérieurs (CFC 4)

Aménagements extérieurs, en l'état: 5 % du CFC 2 CHF 26 528

Frais annexes (CFC 5)

Frais annexes: 5 % du CFC 2 et 4 CHF 27 854

Valeur intrinsèque	Terrain en zone résidentielle faible densité	CHF	221 864
	Bâtiment	CHF	313 025
	CFC 4	CHF	26 528
	CFC 5	CHF	27 854
VALEUR INTRINSEQUE		CHF	589 270

Valeur de l'habitation :

Selon libre estimation de l'expert

CHF 580 000

BP

BARBARA PROGIN
IMMOBILIER
EXPERTISES



Barbara Progin

Experte en estimations immobilières
avec brevet fédéral

cei membre expert

BP

BARBARA PROGIN
IMMOBILIER
EXPERTISES

**RAPPORT
D'EXPERTISE**

EXTRAIT RF



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier du Lac RFLac
Grundbuchamt des Seebezirks GBSsee

Hallwylstrasse 12, CP 110, 3280 Morat

T +41 26 305 90 30
Courriel: gbsee@fr.ch
www.fr.ch/rf

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Courtepin / 272

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 du cadastre et de la géomatique.

Commune: 2254.FR225411 Courtepin
No immeuble: 272
E-GRID: CH 80809 47110 88
Immeuble dépendant:
Nom local*: Champ de la Croix
No plan*: 4
Surface*: 914 m2, Mensuration fédérale
Mutation*: 02.04.2008 014-2008/804/0
01.03.2021 014-2021/595/0
Nature*: Place (revêtue)
Jardin d'agrément
Bâtiments*: Habitation individuelle, N° d'ass. 30
Champ de la Croix 30
Mentions de la mens. officielle*: Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:
Valeur de rendement*:
Observations*:

Propriété:

Copropriété simple 1/2
Donzé Michaël Paul Victor, 28.01.1973 29.04.2014 014-2014/1095/0 Achat
Copropriété simple 1/2
Donzé Sophie Marcella, 05.07.1975 29.04.2014 014-2014/1095/0 Achat

Mentions:

29.04.2014 014-2014/1098/0 Restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de Donzé
Michaël ID.014-2014/000343

Servitudes:

01.01.1928 014-NM (C) Conduite d'eau ID.014-2007/003725
en faveur de B-F Courtepin/63
en faveur de B-F Courtepin/66

Charges foncières:

Aucune

BP

BARBARA PROGIN
IMMOBILIER
EXPERTISES

**RAPPORT
D'EXPERTISE**

CUBES ECAB



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

No assuré **57152**
District **LAC**
Commune **284**
COURTEPIN
No rue **32**
No bâtiment **30**
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Propriétaire	REPOND LEON AMEDEE, HOIRIE		
Adresse	CHAMP DE LA CROIX 30		
NP et localité	1784	COURTEPIN	Pays
Régie ou administrateur			PPE NON Langue F
Cadastre folio		Plan folio 4	Article 272
Propriétaire du fonds	LE(S) MEME(S)		
Géomètre	GINER		
Coordonnées	576.080/190.750		
Commune	COURTEPIN		
Lieu-dit ou nom rue	CAHMP DE LA CROIX		
Motif de l'estimation	REVISION		
No du permis constr.			Date avis ECAB X
Date du permis			Début des travaux Fin des travaux
Code AEAI	20	Affectation	MAISON FAMILIALE
Nbr. niveaux	3	Nbr apparts.	2 Bâtiment protégé classe
Risques spéciaux no.		% soumis	
Risque industriel	NON	Situation	NON CONTIGU(E) Etat du bâtiment BON
Classe	2	Indexation	OUI
Mur coupe-feu	NON	Ascenseur	NON
Paratonnerre	NON	Sprinkler	NON
Parafoudre	NON	Détection	NON
Exclusion éléments naturels		Type de chauffage	HUILE
Motif exclusion		Citerne	INTÉRIEURE
Observations concernant la police du feu	NON		
Date d'estimation	Nouvelle estimation		Ancienne estimation
Estimation de base	28.04.2000		29.10.1969
Suppl. valeur à neuf	346'000	%	98'000
Valeur assurée	346'000	%	249'100
Investissement M3	785		621
Année de construction	1964	de transformation	1990
Remarques:			
RECLAMATION	Voir annexe: Extrait de dispositions légales		
Reçu à l'ECAB le	15 MAI 2000		
Contrôle direction	La commission d'estimation MUELLER SERGE HAYOZ BERNARD		
Enregistrement TED	15 JUIN 2000 MF		
Détail cubage: page(s) suivantes(s)	Envoyé pour notification le 08.05.2000		



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

No assuré 57152
District LAC
Commune 284
COURTEPIN
No rue 32
No bâtiment 30
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV	Longueur	Largeur	Opérat.	Hauteur	Cube	P/Unité	Supr.	TOTAL Fr.
SOUS-SOL:									
Cave, local tech. + studio		8,20	9,50		2,50	195	220		42'900
PV. habitation	*	8,20	5,00		2,50	103	300		30'900
Local citerne		4,00	3,00		2,20	26	220		5'720
Garage avec terrasse		3,30	5,90		4,00	78	250		19'500
Escalier de cave		1,20	4,00		1,50	7	350		2'450
REZ + 1 ETAGE:									
Habitation		8,20	9,50		5,20	405	480		194'400
Réduit sud		5,60	3,00		3,60	60	200		12'000
Escalier entrée		1,30	4,40		2,50	14	450		6'300
Total						785	400		314'170
						M3	FR/M3		
Installations de chauffage									
Citerne métal 2 x 2000 Lt.									TOTAL Fr.
									5'200
Chaudière combi KW 22 1964									10'000
Brûleur									4'000
Inst. de chauffage rad. 13 p. à Fr. 1000.--									13'000
Total									32'200
TOTAL									
									TOTAL Fr
									346'370
									TOTAL ARRONDI A
									346'000
									PRIX MOYEN M3 Fr.
									441

BP

BARBARA PROGIN
IMMOBILIER
EXPERTISES

**RAPPORT
D'EXPERTISE**

**EXTRAIT DU CADASTRE
RDPPF**

Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)



No de l'immeuble	272
Type d'immeuble	Bien-fonds
E-GRID	CH808094711088
Commune (No OFS)	Courtepin (2254)
Surface	915 m ²
Etat de la mensuration officielle	12.09.2023

Identifiant de l'extrait	7A8F-8B4C-C2DF-442-2254-272
Date de création de l'extrait	12.09.2023
Organisme responsable du cadastre	Service du cadastre et de la géomatique (SCG) Rue Joseph-Piller 13 1701 Fribourg https://www.fr.ch/scg

Sommaire des thèmes RDPPF

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble 272 de Courtepin

Page

3	Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires
5	Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Eléments superposés de type affectation

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui ne touchent pas l'immeuble

Zones réservées
Zones réservées des routes nationales
Alignements des routes nationales
Zones réservées des routes cantonales
Zones réservées des installations ferroviaires
Alignements des installations ferroviaires
Zones réservées des installations aéroportuaires
Alignements des installations aéroportuaires
Plan de la zone de sécurité
Cadastre des sites pollués
Cadastre des sites pollués – domaine militaire
Cadastre des sites pollués – domaine des aérodromes civils
Cadastre des sites pollués – domaine des transports publics
Zones de protection des eaux souterraines
Périmètres de protection des eaux souterraines
Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)
Limites forestières statiques
Réserves forestières
Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV
Alignements des installations électriques à courant fort

Restrictions de droit public à la propriété foncière pour lesquelles aucune donnée n'est disponible

Espace réservé aux eaux
Distances par rapport à la forêt

Informations générales

Le contenu du cadastre RDPPF est supposé connu. Le canton de Fribourg n'engage pas sa responsabilité sur l'exactitude ou la fiabilité des documents législatifs dans leur version électronique. L'extrait a un caractère informatif et ne crée aucun droit ou obligation. Les documents juridiquement contraignants sont ceux qui ont été légalement adoptés ou publiés. Vous trouverez d'autres informations sur le cadastre RDPPF sous <https://www.fr.ch/scg/territoire-amenagement-et-constructions/cartes-plans-cadastre-et-geomatique/cadastre-rdppf> ou sous <https://www.cadastre.ch/fr/home.html>

Restrictions de propriété dans le registre foncier

Il est possible que des restrictions de propriété fassent l'objet d'une mention au registre foncier, en plus des indications figurant sur cet extrait.

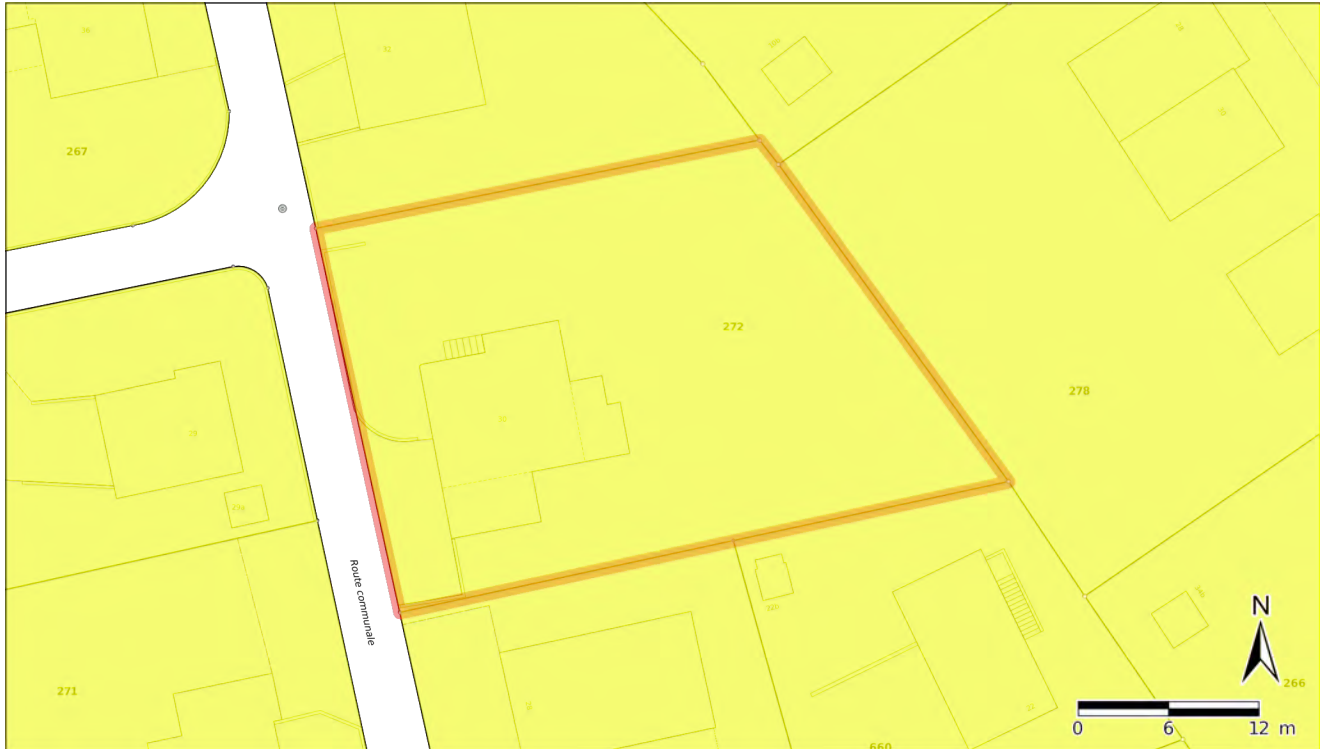
Clause de non-responsabilité du cadastre des sites pollués (CSP)


Le cadastre des sites pollués est établi d'après les critères émis par l'Office fédéral de l'environnement. Il est mis à jour continuellement sur la base des nouvelles connaissances (p. ex. des investigations). Les surfaces des sites indiquées dans le cadastre des sites pollués peuvent ne pas correspondre aux surfaces effectivement polluées. La non-inscription d'un terrain au cadastre des sites pollués ne signifie pas qu'il n'est pas pollué. Les zones utilisées à des fins de transports publics, militaire et aéronautique sont de la responsabilité de la Confédération.

Pour de plus amples informations, veuillez vous adresser au service de l'environnement, section déchets et sites pollués (<https://www.fr.ch/sommaire/sites-pollues>).

Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires

En vigueur



Type	Type Part	Part en %
 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)	915 m ²	100.0%

Autre légende (visible dans le cadre du plan)

Dispositions juridiques

Plan d'affectation des zones:
Plan d'affectation des zones
<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1930>
Décision d'approbation (19.06.2019)
<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1674>
Décision d'approbation suite adaptations aux conditions (29.03.2023)
<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1931>
Règlement communal d'urbanisme (19.06.2019):
<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1929>

Bases légales

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, LAT), RS 700:
<https://www.lexfind.ch/tolv/220739/fr>
Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), 710.1:
https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7586?locale=fr
Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), 710.11:
https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7694?locale=fr

Informations et renvois supplémentaires

Services compétents

Commune de Courtepin:

<https://www.courtepin.ch>

Service des constructions et de l'aménagement (SeCA):

<https://www.fr.ch/seca>

Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Eléments superposés de type affectation

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	Périmètre archéologique (PA)	914 m ²	99.9%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	-		
Dispositions juridiques	Plan d'affectation des zones: Plan d'affectation des zones https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1930 Décision d'approbation (19.06.2019) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1674 Décision d'approbation suite adaptations aux conditions (29.03.2023) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1931 Règlement communal d'urbanisme (19.06.2019): https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1929		
Bases légales	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, LAT), RS 700: https://www.lexfind.ch/tolv/220739/fr Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), 710.1: https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7586?locale=fr Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), 710.11: https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7694?locale=fr		
Informations et renvois supplémentaires	-		

Services compétents

Commune de Courtepin:

<https://www.courtepin.ch>

Service des constructions et de l'aménagement (SeCA):

<https://www.fr.ch/seca>

Termes et abréviations

Alignements des installations aéroportuaires: Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations aéroportuaires présentes ou à venir.

Alignements des installations électriques à courant fort: Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations à courant fort présentes ou à venir.

Alignements des installations ferroviaires: Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations ferroviaires présentes ou à venir.

Alignements des routes nationales: Des alignements sont définis de part et d'autre de la route lorsque le tracé de cette dernière est définitif. Ces alignements permettent de tenir compte d'impératifs différents: ceux touchant à la sécurité du trafic et à la salubrité publique mais également ceux découlant d'un possible élargissement de la chaussée à l'avenir. Entre les alignements définis, une autorisation est indispensable pour procéder à de nouvelles constructions ou pour modifier des bâtiments existants, même si ces derniers ne sont que partiellement frappés d'alignement.

Base légale: Il s'agit de lois, d'ordonnances etc. à caractère général et abstrait (général car les personnes concernées ne sont pas connues et abstrait parce que le périmètre est défini sans plan) édictés au niveau fédéral, cantonal ou communal et qui ne constituent que des bases juridiques générales de la restriction de propriété. Les bases légales ne font pas partie du cadastre RDPPF qui contient toutefois des renvois vers les bases légales appropriées.

Cadastre des sites pollués: Le cadastre répertorie les décharges et les autres sites pollués par des déchets qui doivent être assainis lorsqu'ils sont à l'origine d'effets nocifs ou indésirables ou s'il existe un danger concret que de tels effets surviennent. L'autorité compétente détermine les sites pollués en se fondant sur l'ensemble des informations dont elle dispose (cartes, inventaires ou annonces qui lui sont faites). Elle inscrit au cadastre les sites dont la pollution est avérée ou semble très probable.

Cadastre RDPPF: Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière

CSP: Cadastre des sites pollués

Degrés de sensibilité au bruit: Des degrés de sensibilité au bruit sont définis pour délimiter certaines zones: on distingue celles nécessitant une protection accrue contre le bruit, celles où l'exploitation d'aucun établissement susceptible de générer des nuisances sonores n'est permise et celles où l'exploitation d'établissements générant des nuisances moyennes à fortes est autorisée.

Disposition juridique: Norme juridique à caractère général et concret qui, formant un tout avec les géodonnées de base qui lui sont associées, décrit directement la restriction de propriété et est régie par la même procédure.

Distances par rapport à la forêt: Les constructions et les installations proches de la forêt ne sont permises que si elles ne portent atteinte ni à sa conservation, ni à son entretien, ni à son exploitation.

Effet anticipé: L'enquête publique génère un effet anticipé: à compter de son ouverture, seuls peuvent généralement être autorisés les projets de construction qui ne contreviennent pas aux nouvelles dispositions mises à l'enquête.

E-GRID: Identificateur fédéral des immeubles; Désignation composée d'un préfixe et d'un numéro qui permet l'identification univoque pour tout le pays de chaque immeuble immatriculé au registre foncier et sert à l'échange des données entre les systèmes informatiques.

Espace réservé aux eaux: Les cours d'eau ne peuvent retrouver leur état naturel que si un espace suffisant est ménagé afin qu'ils puissent remplir leurs diverses fonctions. Ces surfaces doivent rester libres de toute nouvelle installation. Les installations existantes bénéficient de la garantie de la situation acquise.

Limites forestières statiques: Les limites forestières statiques doivent être fixées sur la base de constatations de la nature forestière faisant foi juridiquement. De nouveaux peuplements en dehors de ces limites ne sont pas considérés comme étant des forêts.

Modifications: il est question ici de RDPPF prévues ou de nouvelles RDPPF pouvant figurer dans le cadastre RDPPF dès l'enquête publique. Suivant la base légale sur laquelle elles se fondent, les modifications peuvent déjà déployer un effet anticipé lors de l'enquête publique.

N° OFS: Numéro officiel de la commune issu du répertoire officiel des communes; Attribué pour la toute première fois en 1986 par l'Office fédéral de la statistique avec le répertoire officiel des communes, ce numéro sert à la désignation univoque d'entités territoriales en Suisse.

Organisme responsable du cadastre: L'organisme responsable du cadastre au sein du canton obtient les données à rassembler dans le cadastre RDPPF auprès des services spécialisés compétents. Il gère ces données et les met à la disposition du public via le géoportail RDPPF cantonal.

Périmètres de protection des eaux souterraines: Périmètres concentriques dont le but est de protéger l'exploitation et l'alimentation artificielle de nappes souterraines et dans lequel il est interdit de construire des bâtiments ou d'effectuer des travaux qui pourraient compromettre l'établissement futur d'installations d'exploitation ou d'alimentation des eaux souterraines.

Plan de la zone de sécurité: Plan de zone représentant la zone de sécurité et indiquant les restrictions de la propriété en surface et en hauteur.

Plans d'affectation: Détermination de l'affectation des différentes surfaces du sol (agriculture, agglomérations, forêts, etc.).

RDPPF: Restriction de droit public à la propriété foncière

Réserves forestières: Surface forestière protégée qui assure la conservation de la diversité des espèces animales et végétales.

Restriction de la propriété: Les restrictions de propriété ont toujours pour but de préserver les intérêts d'autres personnes auxquels ceux du propriétaire doivent se soumettre dans le cadre d'une relation donnée. Il s'agit soit des propriétaires d'immeubles contigus, de voisins, d'autres cercles de particuliers voire de la collectivité dans son ensemble, soit de l'Etat. Les restrictions au profit des voisins ou d'autres particuliers relèvent normalement du droit privé, celles décidées au profit de la collectivité relevant du droit public.

Service compétent: Service de la Confédération, du canton ou de la commune dont relèvent la saisie, la mise à jour et la gestion des géodonnées de base selon la législation.

Zones de protection des eaux souterraines: Zones de protection des eaux souterraines devant garantir qu'en cas de danger imminent (p. ex. en cas d'accident impliquant des substances pouvant polluer les eaux), on dispose de suffisamment de temps et d'espace pour prendre les mesures qui s'imposent.

Zones réservées: Zone comprenant un territoire pour lequel un plan d'affectation doit être adopté ou adapté et à l'intérieur de laquelle rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

Zones réservées des installations aéroportuaires: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour les installations aéroportuaires. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

Zones réservées des installations ferroviaires: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour la construction future d'ouvrages et d'installations ferroviaires. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour les lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

Zones réservées des routes nationales: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des terrains requis pour la construction des routes nationales. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.
