



EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Propriétaire

Feu Marcel Schürmann

Adresse de l'objet

Route de Domdidier 4 – 1563 Dompierre (FR)

N° d'immeuble

6037 (Commune Belmont-Broye)

Intitulé

Habitation à rénover

TABLE DES MATIÈRES

1 INTRODUCTION.....	3
2 PARCELLE ET SITUATION.....	4
2.1 Situation générale.....	4
2.2 Commodités.....	4
2.3 Surface et affectation de la parcelle.....	5
2.4 Potentiel de construction et possibilités de développement.....	6
2.5 Mentions (sur extrait R. F.).....	7
2.6 Servitudes (sur extrait R. F.).....	7
2.7 Annotations (sur extrait R. F.).....	7
2.8 Cadastre des sites pollués.....	7
2.9 Parking et aménagements extérieurs.....	8
3 DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION.....	9
3.1 Année de construction et/ou de transformation.....	9
3.2 Structure générale.....	9
3.3 Isolation et vitrage.....	9
3.4 Équipement, technique et chauffage.....	10
3.5 Agencement intérieur.....	10
3.6 Photos extérieures.....	11
4 DESCRIPTION INTÉRIEURE.....	14
4.1 Distribution des pièces et locaux.....	14
4.2 Photos intérieures.....	16
5 ÉTAT GÉNÉRAL.....	25
5.1 Appréciations de l'état des différents éléments du bâtiment.....	25
5.2 Remarque(s) sur l'état général du bâtiment.....	26
6 CONCLUSION.....	27
6.1 Valeur retenue.....	27
6.2 Remarques finales.....	27
7 ANNEXES.....	28
7.1 Détermination des valeurs (annexe A).....	28
7.2 Documents de base.....	28

1 INTRODUCTION

L'Office Cantonal des Faillites m'a mandaté pour effectuer la présente expertise. Celle-ci concerne la propriété de feu Marcel Schürmann, immeuble 6037 (Commune Belmont-Broye), habitation à rénover, Route de Domdidier 4, à 1563 Dompierre (FR). Son but est de déterminer la valeur de liquidation de cet objet.

Il faut bien différencier les deux types de valeurs suivantes :

La valeur vénale d'un bien correspond au prix que l'on peut raisonnablement s'attendre à obtenir de sa cession, à la date d'évaluation par une transaction ordinaire et dans des circonstances normales.

La valeur de liquidation, en revanche, est inférieure à la valeur vénale. Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien, dans le cas d'une vente forcée.

Les documents et éléments suivants m'ont permis d'établir mon expertise :

- Visite du bâtiment
- Extrait(s) du Registre Foncier
- Plan de situation
- Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECAB)
- Règlement communal d'urbanisme (approuvé DAEC en 2016) de la commune de Belmont-Broye (Dompierre)
- Divers renseignements trouvés sur le portail cartographique du canton de Fribourg

Remarque :

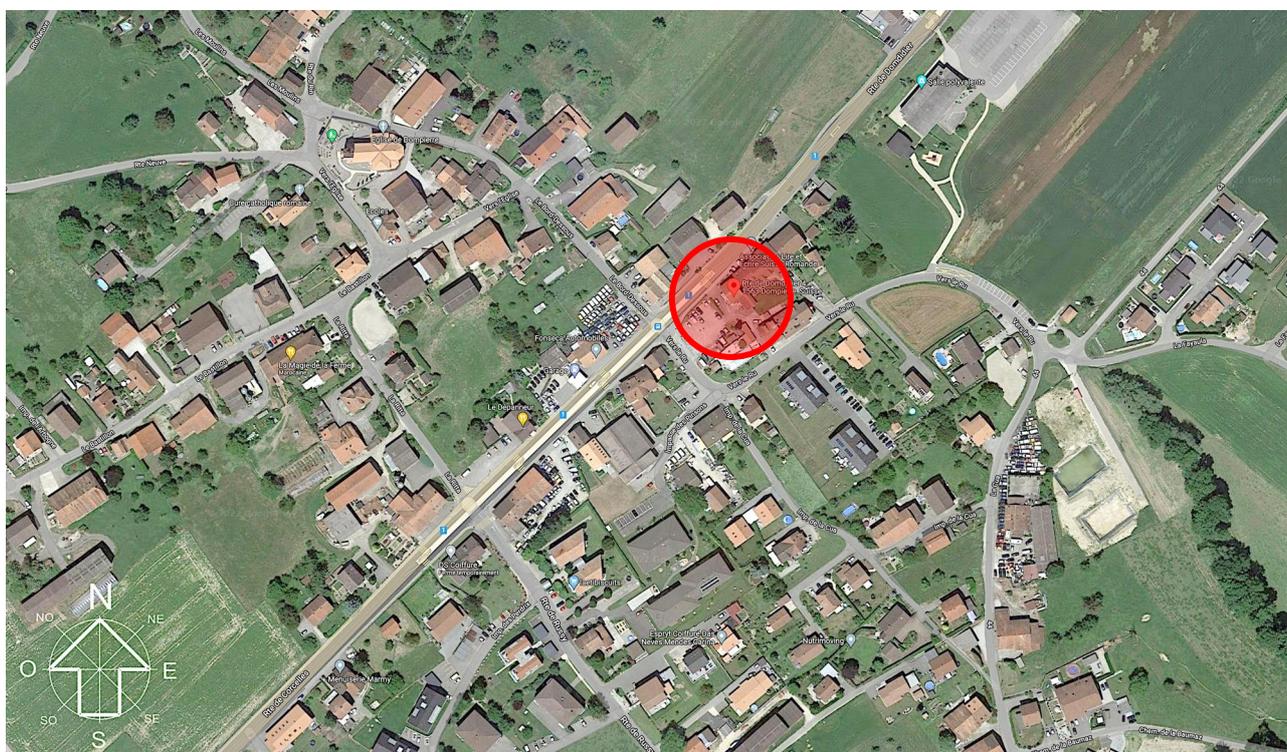
Par souci d'impartialité et d'équité, je ne répondrai à aucune question, que ce soit par téléphone, courriel ou autre, posée par les personnes intéressées à l'acquisition de ce bien. Les éventuelles demandes seront à adresser uniquement à l'Office susmentionné.

2 PARCELLE ET SITUATION

2.1 Situation générale

La parcelle se trouve au centre du village de Dompierre (FR), à la Route de Domdidier 4. La situation est relativement bruyante, car la route cantonale Lausanne – Berne est très passante, principalement aux heures de pointe.

Une habitation (ECAB 4) est érigée sur cette parcelle. Elle est indépendante sur trois côtés, mais très proche du bâtiment voisin (ECAB 6) au Nord-Est et partiellement mitoyenne avec une petite annexe (ECAB 6a), au Nord-Est.



Situation générale avec emplacement

2.2 Commodités

Dompierre est un village de la Broye qui dispose d'un transport public (gare CFF). Les écoles sont rattachées au Cercle scolaire de Belmont-Broye.

La poste la plus proche se trouve à Domdidier, à environ 2,5 kilomètres, ainsi que quelques petits commerces, Denner partner, Migros et une droguerie. Tous commerces et commodités sont disponibles en ville d'Avenches ou de Payerne, également distantes d'environ 6 kilomètres.

On peut relever la proximité des entrées autoroutières en direction de Berne, d'Yverdon ou de Lausanne, à Avenches comme à Payerne.

Dompierre fait partie de la commune de Belmont-Broye, issue de la fusion des quatre communes de Domdidier, Dompierre, Léchelles et Russy.

4

2.3 Surface et affectation de la parcelle

La parcelle 6037 (Commune Belmont-Broye) a une surface totale de 471 m².

Elle se situe en zone de centre village (ZCV).

Cette parcelle est en légère pente en direction du Sud-Est, de forme pratiquement rectangulaire, mis à part une excroissance dans l'angle Sud.

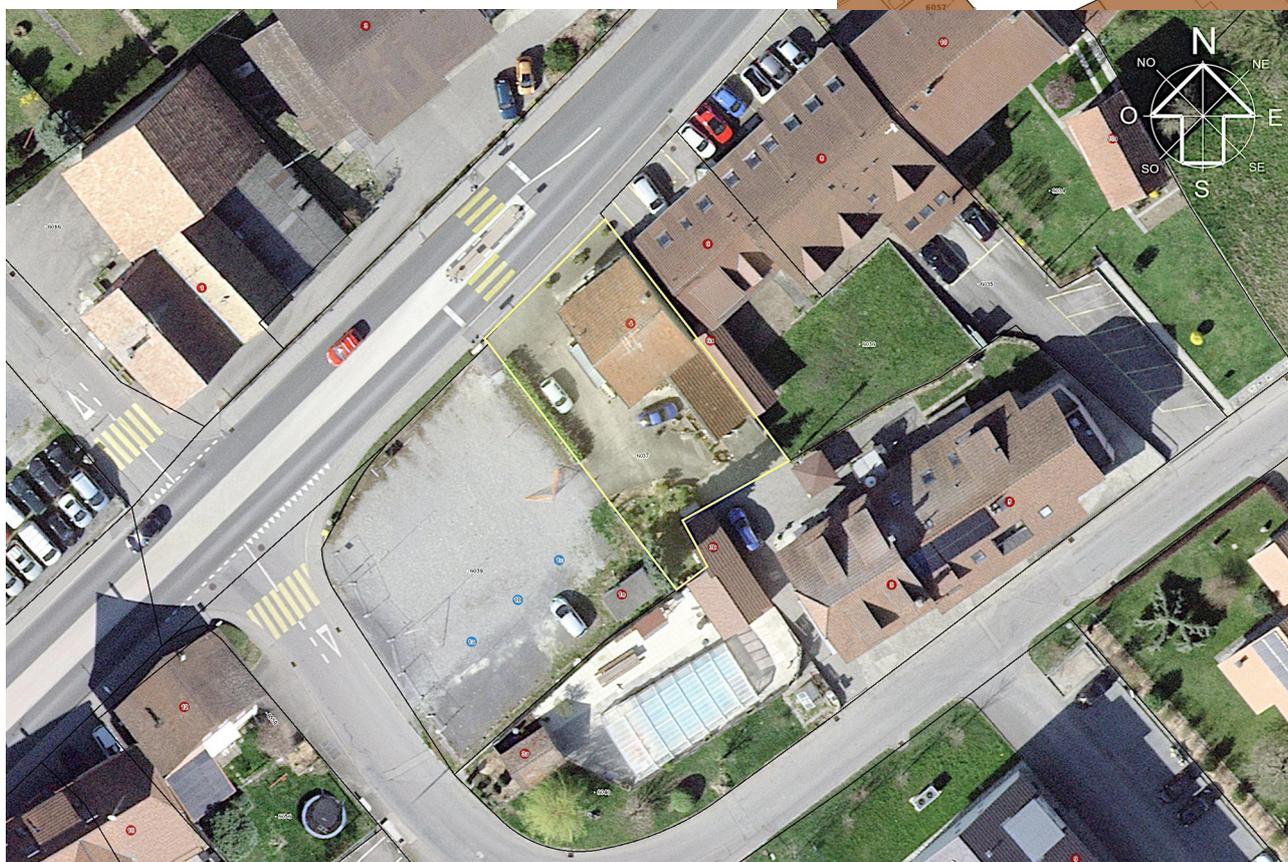


Photo aérienne avec périmètre de la parcelle en jaune

2.4 Potentiel de construction et possibilités de développement

Cette parcelle est sise en zone centre village (ZCV). De ce fait, elle permet des activités variées (habitation, commerce, service ou artisanat).

Selon le règlement communal, elle offre un bon potentiel constructif, mais celui-ci est pénalisé à cause des distances aux limites, du fait que la parcelle, de faible surface, est étroite et allongée (voir plan cadastral en annexe).

Ci-dessous, un extrait (art. 21) du Règlement communal d'urbanisme (2016) de la commune de Belmont-Broye (Dompierre) relatif à la zone centre village (ZCV) :

Art. 21 Zone de centre village (ZCV)

1. Destination

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

- | | |
|---|--------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 1.00 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.50 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 11.50m |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 8.50m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |

Pour plus de détails, consulter le plan de situation et le Règlement communal d'urbanisme de Belmont-Broye (Dompierre).

2.5 Mentions (sur extrait R. F.)

20.05.1994 013-75404	(C)	Renonciation à réclamer une indemnité pour la plus-value ID.013-1999/001324 en faveur de Etat de Fribourg, Direction des travaux publics, Fribourg
02.12.2002 013-NM		Point(s) polygonométrique(s) no 182 ID.013-2002/004104
03.05.2022 013-2022/1356/0		Faillite (succession répudiée) ID.013-2022/001807

2.6 Servitudes (sur extrait R. F.)

10.06.1974 013-4831V	(C)	Droit de construire en limite ID.013-1999/001268 en faveur de B-F Belmont-Broye/6039
----------------------	-----	--

L'expert ne dispose pas du détail de cette servitude. Néanmoins, on peut relever qu'il s'agit d'une charge (C), permettant à la parcelle voisine, article 6039, de construire en limite.

Il faut relever qu'un projet de construction d'un immeuble d'habitation de 5 appartements a été soumis à l'enquête le 07.04.2021, sur la parcelle voisine 6039. Selon les informations figurant sur le portail cartographique, ce bâtiment sera érigé en retrait de la limite. Pour plus de détails, consulter le plan cadastral en annexe.

2.7 Annotations (sur extrait R. F.)

Aucune annotation n'est inscrite.

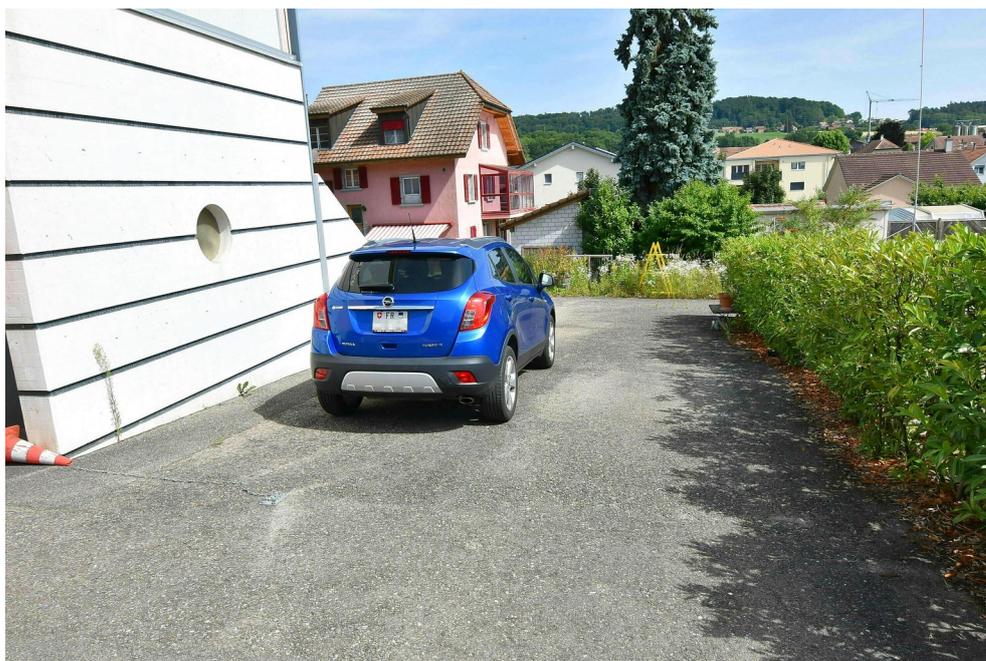
2.8 Cadastre des sites pollués

La parcelle n'est pas recensée comme site pollué au Service de l'environnement (portail cartographique du canton de Fribourg). D'autre part, aucun indice sur place ne permet de suspecter une pollution du sol.

2.9 Parking et aménagements extérieurs

Un garage pour un véhicule se trouve à l'extrémité Sud-Est de la parcelle (*photos N°4 & N°30*). Une grande place revêtue d'enrobé bitumineux s'étend au Nord-Ouest, au Sud-Ouest et au Sud-Est du bâtiment (*photos ci-dessous et extérieures*). Celle-ci occupe la presque totalité de la surface extérieure et permet ainsi de garer de nombreux véhicules.

Une haie de lauriers est plantée en bordure de parcelle Sud-Ouest.



3 DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

3.1 Année de construction et/ou de transformation

- La construction date de 1939 (selon la police de l'ECAB)
Il faut préciser que les bâtiments construits et/ou rénovés avant 1991 renferment souvent des produits amiantés. Une exposition à l'amiante peut avoir de graves conséquences sur la santé. Les travaux de rénovation, de transformation et d'entretien des bâtiments concernés impliquent en effet un risque d'inhalation de fibres d'amiante (LATC art. 103a).
- Manifestement, aucune rénovation lourde n'a été effectuée depuis la construction ; l'expert a relevé le changement des fenêtres qui doit dater d'au moins 25 ans, l'installation de la chaudière à mazout en 2011, la peinture des façades et des volets, la construction de l'escalier extérieure au Sud-Ouest, quelques rénovations intérieures et divers travaux d'entretien courant

3.2 Structure générale

- x Ce bâtiment est excavé
- x Ses murs porteurs sont certainement en majeure partie en maçonnerie
- x Le rez-de-chaussée, l'étage et les combles sont certainement composés de dalles en béton ou de planchers avec chapes
- x La charpente est en bois
- x La toiture est recouverte de tuiles en terre cuite, sans sous-toiture
- x La toiture du garage est partiellement plate
- x Les chéneaux et les descentes d'eau de pluie sont en cuivre
- x Les virevents sont plaqués en cuivre

3.3 Isolation et vitrage

- x Les façades peuvent être considérées comme non isolées par rapport aux normes actuelles ; elles se composent vraisemblablement d'un mur en brique, peut-être un double mur avec une lame d'air à l'intérieur ; une faible épaisseur (< 10 mm) de sagex® (polystyrène expansé) a été collé à l'intérieur dans certaines pièces
- x Les fenêtres sont en PVC avec des vitrages isolants
- x La toiture n'est pas isolée

3.4 Équipement, technique et chauffage

- x La production de chaleur est assurée par une chaudière à mazout datant de 2011, installée au sous-sol
- x Trois citernes à mazout d'environ 1'500 litres, en matière synthétique, se trouvent au sous-sol, dans des bacs en métal
- x L'eau chaude sanitaire est produite par un boiler électrique de 2011
- x La distribution de chaleur s'effectue par des radiateurs en majeure partie équipés de vannes thermostatiques (manuelles ou électriques)
- x Ce bâtiment est raccordé aux égouts, le détail n'est pas connu (système unitaire ou séparatif)
- x L'alimentation en eau potable est assurée par la commune
- x Les fenêtres sont munies de volets en bois

3.5 Agencement intérieur

- x Les sols de l'appartement sont revêtus de linoleum, de moquette ou de carrelage, selon les pièces
- x La cuisine est agencée (agencement ancien), détails voir la description intérieure

3.6 Photos extérieures



Photo N°1
Façade Nord-Ouest (côté route, entrée principale)



Photo N°2
Façades Nord-Ouest (côté route) et Sud-Ouest (escalier extérieur, accès étage)

Photos extérieures (suite)



Photo N°3
Façade Sud-Ouest (escalier extérieur, accès à l'étage)



Photo N°4
Façade Sud-Est (sortie à l'arrière et garage à l'extrémité)

Photos extérieures (suite)



Photo N°5 - Façade Sud-Ouest (terrasse couverte / couvert pour le rangement)



Photo N°6 - Façade Nord-Est (proche du bâtiment voisin)

4 DESCRIPTION INTÉRIEURE

Cette habitation comprend différents locaux techniques et autres au sous-sol. Un appartement de 6 pièces est aménagé en duplex, au rez-de-chaussée et étage. Un galetas occupe les combles.

Une terrasse couverte / couvert pour le rangement, et un garage se trouvent au rez-de-chaussée, au Sud-Est de l'habitation.

Pour plus de détails, consulter le descriptif ci-dessous et les photos des pages suivantes.

4.1 Distribution des pièces et locaux

Sous-sol (plafonds bas) :

- 1 hall central avec tableau électrique et trois citernes à mazout dans des bacs métalliques (*photo N°11*)
- 1 chaufferie avec chaudière à mazout, boiler et introduction d'eau potable (*photo N°12*)
- 1 buanderie avec bassin en ciment, lave-linge et sortie extérieure côté Sud-Est (*photo N°13*)
- 1 atelier (*photo N°14*)

Rez-de-chaussée :

- 1 corridor avec entrée (principale) côté route
- 1 WC séparé et lave-mains, accès depuis l'escalier (demi-niveau entre le sous-sol et le rez-de-chaussée) (*photo N°15*)
- 1 séjour, avec évier en inox et porte de sortie sur l'extérieur, à l'arrière de la maison, côté Sud-Est (*photo N°16*)
- 1 chambre moyenne (*photo N°17*)
- 1 grande chambre, avec vitrine côté route (*photo N°18*)

Étage :

- 1 hall central avec escalier, corridor, et un deuxième accès par l'escalier extérieur en façade Sud-Ouest
- 1 WC séparé, accès depuis l'escalier (demi-niveau entre le rez-de-chaussée et l'étage) (*photo N°20*)
- 1 cuisine agencée (avec moisissures contre le mur de façade Sud-ouest), ouverte sur le hall (*photos N°19 & N°21*), comprenant :
 - évier en inox
 - plan de cuisson vitro-céram avec four
 - hotte de ventilation
 - lave-vaisselle
 - réfrigérateur
 - divers meubles et armoires
- 1 chambre avec balcon (*photo N°22*)
- 1 balcon étroit, côté route, orienté au Nord-Ouest (*photos N°1 & N°2*)

1 grande chambre (avec moisissures dans les angles et contre le mur de façade Sud-Ouest
(*photo N°23*)

1 grande chambre avec armoires murales (*photo N°24*)

1 salle de bain (avec moisissures dans les angles de façade Sud-Ouest et au plafond)
comprenant lavabo et baignoire (*photo N°25*)

Combles (mansardés) :

1 grand galetas ouvert jusqu'au toit (*photos N°26 & N°28*), avec accès par un large escalier en
ciment (*photo N°27*)

Locaux annexes, au Sud-Est :

1 terrasse couverte / couvert pour le rangement, avec accès à un petit galetas mansardé aux
combles (non-visité) (*photos N°5 & N°29*)

1 garage, accès par le Sud-Est (*photos N°4 & N°30*)

4.2 Photos intérieures



Sous-sol

Photo N°11



Photo N°12

Photos intérieures (suite)



Photo N°13

Sous-sol



Photo N°14

Photos intérieures (suite)



Photo N°15

Rez-de-chaussée



Photo N°16

Photos intérieures (suite)



Photo N°17

Rez-de-chaussée



Photo N°18

Photos intérieures (suite)



Photo N°19



Photo N°20



Photo N°21

Etage

Photos intérieures (suite)



Photo N°22

Etage



Photo N°23

Photos intérieures (suite)



Photo N°24

Etage



Photo N°25

Photos intérieures (suite)



Photo N°26



Photo N°27



Photo N°28

Combles

23

Photos intérieures (suite)



Photo N°29



Photo N°30

Locaux annexes

5 ÉTAT GÉNÉRAL

5.1 Appréciations de l'état des différents éléments du bâtiment

PARTIES BÂTIMENTS	ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION	DURÉE DE VIE MOYENNE	APPRÉCIATION / ÉTAT
Gros œuvre 1	Murs / éléments porteurs	80-100 ans	2 3
	Dalles / poutres et planchers	80-100 ans	2 3
	Charpente	80-100 ans	2 3
Gros œuvre 2	Couverture (toiture)	40-60 ans	2 3
	Revêtement de façades	25-40 ans	2 3
	Fenêtres et portes extérieures	25-40 ans	2
	Volets	30-40 ans	2 3
	Isolations	25-40 ans	3
Aménagements intérieurs	Menuiserie intérieure	25-35 ans	3
	Agencement de cuisine	15-25 ans	3
	Revêtements de sols	20-40 ans	3
	Revêtements de murs et plafonds	10-25 ans	3
Installations	Électricité (installation)	35-50 ans	2 3
	Sanitaire (installation)	35-50 ans	3
	Sanitaire (appareils)	20-35 ans	3
	Appareils de cuisine	10-20 ans	3
	Chauffage (production)	20-30 ans	2
	Chauffage (distribution)	30-50 ans	2 3

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive.

Définition des notations

- 1 Élément récent et/ou en bon état (dégradation environ 0 à 33%)
- 2 Élément dans un état moyen et/ou utilisable tel quel (dégradation environ 33 % à 67%)
- 3 Élément ancien et/ou en mauvais état (dégradation environ 67 % à 100%)
Certains de ces éléments peuvent encore être utilisés au-delà de leur durée de vie théorique

5.2 Remarque(s) sur l'état général du bâtiment

Cet ancien bâtiment des années '40 n'a fait l'objet d'aucune rénovation lourde depuis sa construction, mis à part un entretien normal et quelques travaux effectués ce 25 dernières années (détails voir le chapitre « Descriptif de construction »).

Son degré de vétusté peut être considéré comme normal au vu de son âge. Pour plus d'informations sur les différents éléments de construction, consulter les appréciations figurant dans le tableau de la page précédente.

L'appartement est cependant habitable avec un niveau de confort modeste (et quelques travaux ...). Néanmoins, ce bâtiment nécessite d'importantes rénovations, voire une rénovation lourde.

D'autre part, cette habitation n'est que peu isolée par rapport aux normes actuelles. De ce fait, la réfection de son enveloppe thermique sera nécessaire à court ou moyen terme. Un bilan thermique permettrait de connaître sa performance énergétique et définir ainsi les mesures prioritaires à prendre.

6 CONCLUSION

6.1 Valeur retenue

La propriété de feu Marcel Schürmann, immeuble 6037 (Commune Belmont-Broye), habitation à rénover, Route de Domdidier 4, à 1563 Dompierre (FR) a **une valeur de liquidation arrondie à CHF 500'000.00.**

6.2 Remarques finales

Cette valeur est déterminée en fonction de l'appréciation de l'expert, des éléments visibles sur place lors de la visite, des documents transmis, des remarques des pages précédentes et du marché immobilier dans la région.

Pour plus d'informations, sur le calcul de cette valeur, consulter l'annexe A, détermination des valeurs. Sur ces pages figurent tous les détails et les paramètres utilisés.

En outre, j'émetts une réserve pour le cas où les bases de calculs, les conditions locales, l'évolution du marché immobilier, les taux d'intérêts, ou des inconvénients imprévisibles viendraient modifier tout ou partie des éléments du présent rapport.



Nicolas Pouly
Ing. HES, expert

Rédigé à Orbe, le 28 juin 2022

7 ANNEXES

7.1 Détermination des valeurs (annexe A)

7.2 Documents de base

- Plan de situation
- Extrait(s) du Registre Foncier
- Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECAB)

ANNEXES
28

Détermination des valeurs

A1

Terrain (CFC 0)

Parcelle 6037 (Commune Belmont-Br	471	m ² à	350.00	CHF	164'850.00
Terrain (autre)		m ² à	0.00	CHF	0.00
	471	m²	Total terrain	CHF	164'850.00

Classe de situation

Lieu	4	Village, petite localité, centre, cœur du village / Petite ville, rue principale
Utilisation	3	Faible utilisation du sol / Zone à valeur dépréciée
Emplacement	3	Peu attractif / Infrastructures à moyenne distance / Environnement moyen
Desserte	4	Transports publics à fréquences moyennes / Distance moyenne
Situation du marché	4	Conditions de marché équilibrées

Facteur d'accroissement

Vue "panoramique" (lac, montagnes), endroit privilégié
Très forte demande, offre quasi inexistante
Faible utilisation du sol

Facteur de réduction

Bruit de route, train, avion ou zone industrielle	-0.25
Situation exceptionnellement ombragée	
Utilisation importante du sol	-0.25

Part théorique du terrain / valeur réelle:
(Note moyenne de 3.10 x 6.50%)

20.15%

Travaux préparatoires (CFC 1)

Les travaux préparatoires englobent les éléments suivants:

- démolitions et défrichage
- canalisations et route d'accès provisoires
- travaux spéciaux, ancrages
- honoraires architecte, ingénieur civil, géomètre
- mensuration du terrain
- publicité, frais de vente et de courtage

Travaux préparatoires:	1% de CHF	348'348.00	CHF	3'500.00
------------------------	-----------	------------	-----	-----------------

A2

Valeur des bâtiments (CFC 2)

Âge économique moyen

	Pondération	Âge estimé (ans)	Total (ans)
Gros œuvre 1:			
Planchers, dalles, murs, charpente, façades, escaliers	1	83	83
Gros œuvre 2:			
Fenêtres, portes, plomberie, toitures, isolations, étanchéité	2	55	110
Aménagements:			
Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, sols, murs, plafonds	3	40	120
Installations:			
Électricité, sanitaire, app. cuisine, chauffage, ventilation	4	35	140
Âge économique:	10	45	453

Durée de vie globale théorique (DVG)

Groupe	4	Immeubles d'habitation et artisanaux, type de construction majoritairement simple et en dur
		Durée de vie globale théorique entre 80 et 100 ans
		Admis pour le calcul à 90 ans

Détermination de la moins-value pour cause de vétusté

Selon l'état d'entretien:	Mauvais	50%
	Moyen	44%
	Bon	38%

Moins-value admise, pour l'expertise: 44%

Pour déterminer la valeur actuelle du bâtiment, j'ai tout d'abord calculé une valeur à neuf, en tenant compte du niveau d'équipement et des matériaux de construction utilisés, puis appliqué une moins-value pour tenir compte de la vétusté (état général et âge du bâtiment)

Valeur réelle (intrinsèque) des bâtiments

Moins-value moyenne admise, pour l'expertise: 44%

N° ECAB	Genre de construction	Volume m³	CHF/m³	Valeur à neuf	Moins-value	Valeur actuelle	
				CHF	%		CHF
4	Habitation						
	S.- s. : Chaufferie, caves	179	450	80'550.00	44%	35'442.00	45'108.00
	Rez, étage : Habitation	457	750	342'750.00	44%	150'810.00	191'940.00
	Combles : Galetas	249	400	99'600.00	44%	43'824.00	55'776.00
	Rez : Couvert	68	300	20'400.00	44%	8'976.00	11'424.00
	Rez : Garage	62	400	24'800.00	44%	10'912.00	13'888.00
	Escaliers, entrée, balcon	83	650	53'950.00	44%	23'738.00	30'212.00
Total		m³ 1'098	CHF	622'050.00	273'702.00	348'348.00	

Valeur(s) ECAB

Pour information, valeur ECAB du bâtiment N° 4: Date 2012 CHF 528'000.00

A3

Aménagements extérieurs (CFC 4)

Les coûts d'aménagement et de viabilisation de la parcelle englobent les éléments suivants:

- aménagement du terrain / pelouses / plantations / arbres
- aménagement de conduites et des canalisations (viabilisation)
- accès routiers / places de parc / murs et escaliers de jardin / murs de soutènement
- petites annexes / cabanes de jardin / cabanes à outils

Aménagements extérieurs, en l'état: 471 m² à CH 65.00 CHF 30'615.00

Frais annexes (CFC 5)

Les frais annexes de construction englobent les éléments suivants:

- autorisation, gabarits, émoluments
- taxes de raccordement
- assurances pour travaux en cours, assurances spéciales
- frais financiers dès début des travaux, intérêts intercalaires, hypothèques
- bouquet de chantier, panneaux publicitaires

Frais annexes: 4.0% de CHF 622'050.00 CHF 24'900.00

Valeur réelle (intrinsèque)

Parts sur valeur à neuf	19%	Parts sur valeur actuelle	29%	Valeur du terrain (CFC 0)	CHF	164'850.00
	0%		1%	Travaux préparatoires (CFC 1)	CHF	3'500.00
	74%		61%	Valeur des bâtiments (CFC 2)	CHF	348'348.00
	4%		5%	Aménagements extérieurs (CFC 4)	CHF	30'615.00
	3%		4%	Frais annexes (CFC 5)	CHF	<u>24'900.00</u>
100%	100%	Valeur réelle (intrinsèque)	CHF	<u>572'213.00</u>		

Pour information, part théorique du terrain (CFC 0): 20%

Valeur de liquidation

Selon le rapport et les informations en ma possession, je considère que la valeur de liquidation de cet objet peut être fixée sur la base de la valeur réelle (intrinsèque), en déduisant 12%, soit :

Valeur réelle (intrinsèque) CHF 572'213.00
Déduction sur valeur réelle 12% CHF 68'666.00

Valeur de liquidation CHF 503'547.00

Pour ce type d'objet (habitation à rénover), la valeur de rendement n'intervient pas.







ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

COPIE

Registre foncier de la Broye RFB
Grundbuchamt des Broyebezirks GBB

Ch. du Donjon 1, CP 847, 1470 Estavayer-le-Lac

T +41 26 305 91 40
Courriel: rfbroye@fr.ch
www.fr.ch/ff

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Belmont-Broye / 6037

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: 2053.FR205311 Belmont-Broye
No immeuble: 6037
E-GRID: CH 27948 80510 84
Immeuble dépendant:
Nom local*: Route de Domdidier
No plan*: 32
Surface*: 471 m2, Mensuration fédérale
Mutation*: 18.12.2000 013-ACE Remaniement parcellaire
02.12.2002 013-ACE Nouvelle mensuration
Nature*: Place (revêtue)
Bâtiments*: Habitation mixte, N° d'ass. 4
Mentions de la mens. officielle*: Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:
Valeur de rendement*:
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Schürmann Marcel, 15.09.1951 18.05.2006 013-2006/1573/0 Achat

Mentions:

20.05.1994 013-75404 (C) Renonciation à réclamer une indemnité pour la plus-value ID.013-1999/001324 en faveur de Etat de Fribourg, Direction des travaux publics, Fribourg
02.12.2002 013-NM Point(s) polygonométrique(s) no 182 ID.013-2002/004104
03.05.2022 013-2022/1356/0 Faillite (succession répudiée) ID.013-2022/001807

Servitudes:

10.06.1974 013-4831V (C) Droit de construire en limite ID.013-1999/001268 en faveur de B-F Belmont-Broye/6039

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Belmont-Broye / 6037

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

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

Droits de gage immobiliers:

13.05.1993 013-72575	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier nominative, CHF 470'000.-, Intérêt max. 10%, ID.013-1999/000331, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. * Créancier hypothécaire Banque Raiffeisen Basse Broye Vully, Domdidier
----------------------	--

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 22 mai 2022: Aucune

1470 Estavayer-le-Lac, le 23 mai 2022, 09:56

La Conservatrice-adjointe

Sabrina Demierre



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

No assuré 21283
District Broye
Commune 374
Dompierre
No rue 30
No bâtiment 4
No entrée bât.

COPIE

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION



Propriétaire Schürmann Marcel Pays CH
Adresse Rte de Domdidier 4 PPE Non
NP et localité 1563 Dompierre Langue F
Régie ou administrateur

Cadastre folio		Plan folio	12	Article	37
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)			Figure-t-il au plan (cadastre) ?	Oui
Géomètre				Faut-il modifier le plan ?	Non
Coordonnées	565.880/198.110			Tarif des émoluments	0
Altitude				District	Broye
Commune	Dompierre			Date avis ECAB	02.02.2012 ✓
Lieu-dit ou nom rue	Rte de Domdidier			Début des travaux	
Motif de l'estimation	Revision			Fin des travaux	
No du permis constr.					
Date du permis					
Code AEAI	20.1			Risque artisanal ou industriel	Non
Affectation	Maison familiale				
Nbr. niveaux	4	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
Parafoudre	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	28.03.2012	30.09.1993
Estimation de base	528'000	437'000
Suppl. valeur à neuf %		%
Valeur assurée	528'000	527'700
Investissement		
M3	1'098	931
Année de construction	1939	de transformation

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le 16 AVR. 2012
La commission d'estimation
Daniel Waser
René Scherrer

Le (Vice) Président

Contrôle direction

Enregistrement TED 25 AVR. 2012 81

Détail cubage: page(s) suivantes(s) Envoyé pour notification le 02.04.2012

Daniel Waser
Bureau : Georges Baeriswyl
Président de la Commission
d'estimation des bâtiments
de la Broye
1774 Cousset



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

No assuré 21283
District Broye
Commune 374
Dompierre
No rue 30
No bâtiment 4
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
Construction 1939									
Sous-sol :									
Chaudière-cave			8.40	6.00	2.50	126	350		44'100
Chaudière-cave			5.40	3.90	2.50	53	350		18'550
Rez - étage :									
Habitation			9.90	8.40	5.50	457	650		297'050
Galetas			9.90	8.40	3.00	249	250		62'250
Couvert			5.70	3.40	3.50	68	220		14'960
Garage			5.20	3.40	3.50	62	300		18'600
Escalier "nord"			2.10	1.00	1.50	3	700		2'100
Escalier "sud"			4.70	1.20	2.00	11	650		7'150
Escalier "ouest"			1.40	2.70	2.60	10	650		6'500
Entrée étage			4.60	1.40	7.50	48	650		31'200
Balcon			7.60	1.00	1.50	11	700		7'700
Total						1'098	465		510'160

M3 FR/M3

Installations de chauffage	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Citerne PVC 1500l	3	2'000	6'000
Chaudière mazout 10.9 kW / 2011	1	4'000	4'000
Brûleur	1	3'000	3'000
Pompe de circulation (radiateurs compris dans le cube)	1	1'500	1'500
Total			14'500

Installations sanitaires	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Chauffe-eau 300 l. / 2011	1	3'500	3'500
Total			3'500

TOTAL	TOTAL Fr.	
		528'160
		528'000
		481