

POULY RENOVATIONS ET SERVICES Sàrl



Daniel Pouly économiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

☎ 026/673 00 93

📱 079/253 80 79

✉ contact@immoprs.ch

www.immoprs.ch

Propriété de Monsieur Daniel Cressier
Route du Quart-Dessus 4
1789 Lugnorre

ESTIMATION DE LA PROPRIETE

Mur, le 21 mars 2024

Situation générale

Objet	Bâtiment agricole avec habitation
Adresse	Route du Quart-Dessus 4
Localisation	1789 Lugnorre
Demandeur	Monsieur Daniel Cressier

Terrain

Parcelle no 351 d'une surface totale de 40'415 m²
Surface à détacher de la parcelle 351 environ :
2050 m² en zone de village

Année de construction

1710
La ferme a été transformée dans les années 1945
Quelques travaux d'entretien généraux ont été réalisés au cours des années

Description générale

Le Vully, terre d'accueil, petit paradis de verdure aux maisons de pierre richement fleuries offre aux visiteurs, une grande variété de ses produits régionaux et de ses spécialités culinaires, accompagnées des fameux nectars issus des flancs de ses coteaux.

Situé à courte distance des axes de communications du Plateau suisse tant par chemin de fer que par route, le Vully est un merveilleux îlot de tranquillité et un gage de vraies vacances pour qui sait être actif et jouir pleinement de la richesse du patrimoine naturel.

La propriété se situe à 500 mètres d'altitude située dans le village de Lugnorre, dans la commune du Mont-Vully qui compte environ 3'800 habitants.

Recensement architectural du canton de Fribourg

La ferme est recensée en valeur A, catégorie de protection 1 ce qui signifie :

A = Haute qualité : objet particulièrement représentatif, rare ou d'exécution très soignée, dont la substance d'origine est conservée.

Catégorie 1 :

- L'enveloppe (façade et toiture) et les éléments caractéristiques qui en font partie.
- La structure porteuse primaire et le gros œuvre.

- L'environnement ou cadre immédiat et la caractéristique de l'immeuble (jardins, cours, place etc.).
- La structure porteuse secondaire et le second œuvre
- L'organisation générale des espaces intérieurs et les éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.
- Les éléments décoratifs des façades.
- L'environnement ou cadre étendu et la caractéristique de l'immeuble (jardins, parcs, allés etc.).
- Les aménagements intérieurs et les éléments de décor représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent.
- Les biens culturels meubles attachés à l'immeuble.

Structure générale

Les murs des caves sont certainement posés sur des semelles filantes, les murs sont en pierres, les fonds en terre battue, une cave à le plafond en pierres, elle est voutée, la seconde a une poutraison et la 3^{ème} à une dalle en béton.

Au rez-de-chaussée les murs sont en partie en pierres, en briques et en bois, en dessus il y a des poutraisons en bois. Pour monter à l'étage il y a un escalier en béton.

A l'étage les murs sont en partie en pierres, en briques et en bois, en dessus il y a des poutraisons en bois. Pour monter aux combles, il y a un escalier en bois.

Au combles les murs sont partie en pierres, en briques et en bois, en dessus il y a une charpente en bois recouverte de tuiles en terre cuite.

Isolation et vitrage

La maison n'est pas isolée.

Les vitrages sont des anciens vitrages non isolés.

Equipement, technique et chauffage

La ferme est équipée d'une chaudière à bois de 2015, la distribution est assurée par des radiateurs.

Description intérieure des pièces et locaux

Sous-sol:

4 caves

Rez-de-chaussée:

1 hall d'entrée

3 chambres

1 ancienne cuisine, technique, chauffage

1 bureau

Rez-de-chaussée (Suite):

2 réduits en enfilade
1 ancienne salle de bain
1 réduit supérieur
1 dépôt
1 ancienne salle de traite
2 anciennes écuries
1 ancien rural

1er étage:

1 hall de distribution, atelier
1 cuisine
1 séjour
3 chambres
1 salle de bain avec baignoire, WC et lavabo
1 galetas

Combles:

1 galetas

Photos



Vue de la façade Nord



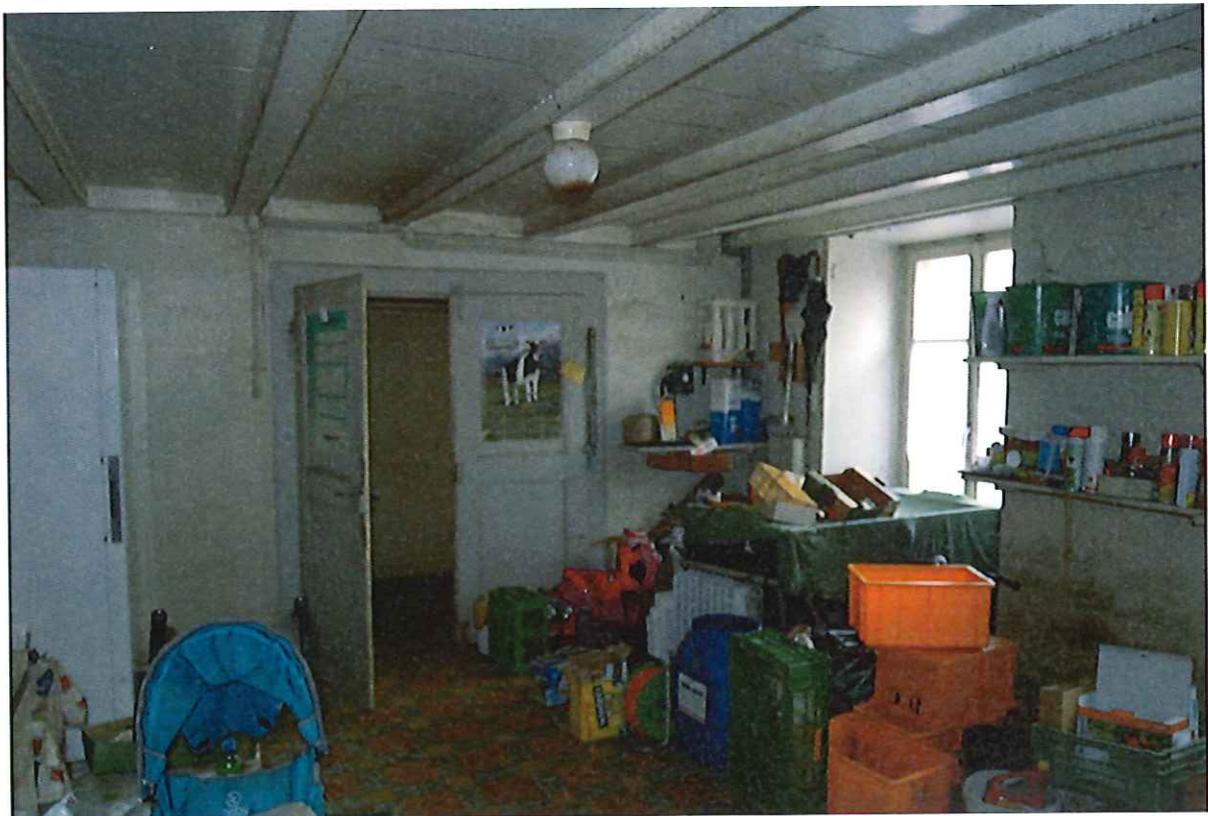
Vue de la façade Sud



Vue de la façade Ouest



Vue de la façade Est



Hall d'entrée au rez-de-chaussée



Chambre au rez-de-chaussée



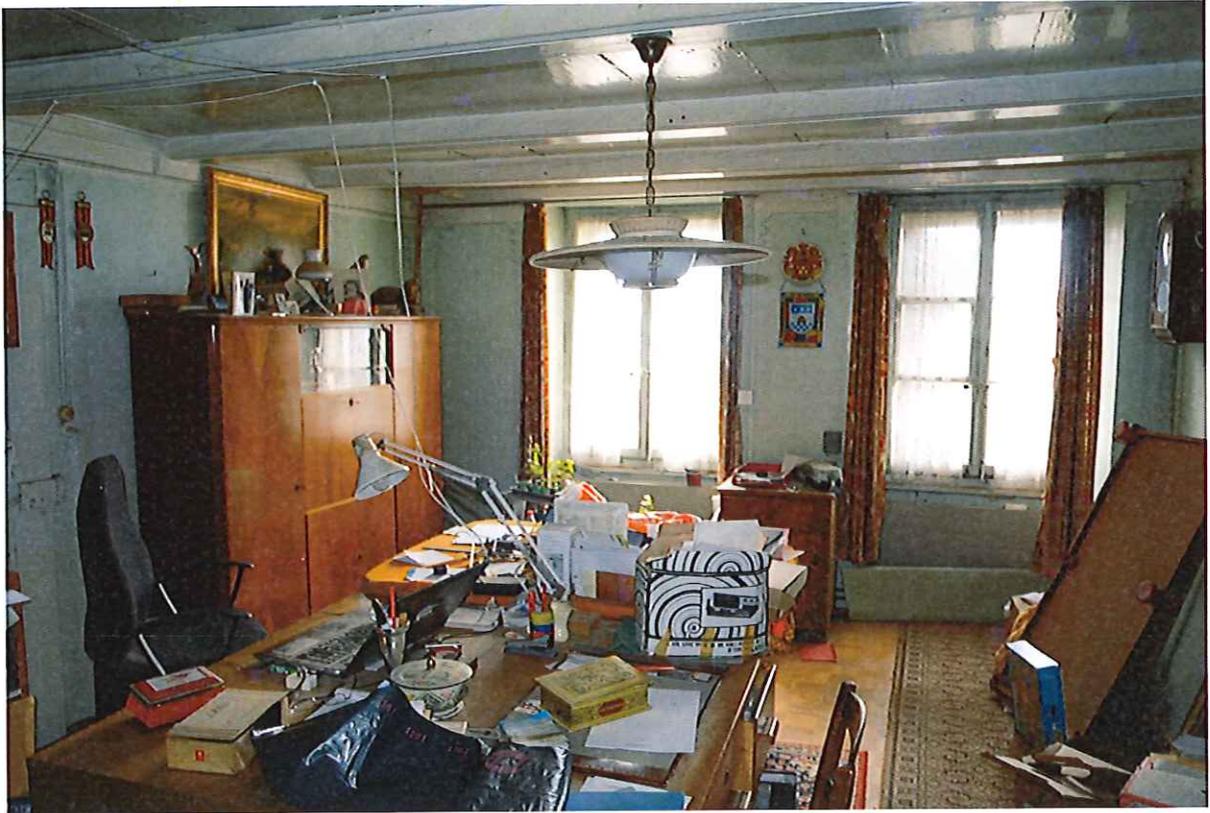
Chambre au rez-de-chaussée



Ancienne cuisine au rez-de-chaussée



Chaudière à bois dans l'ancienne cuisine au rez-de-chaussée



Bureau au rez-de-chaussée



Réduits en enfilade au rez-de-chaussée



Ancienne salle de bain au rez-de-chaussée



Cage d'escalier pour monter à l'étage



Hall de l'étage avec atelier



Cuisine de l'étage



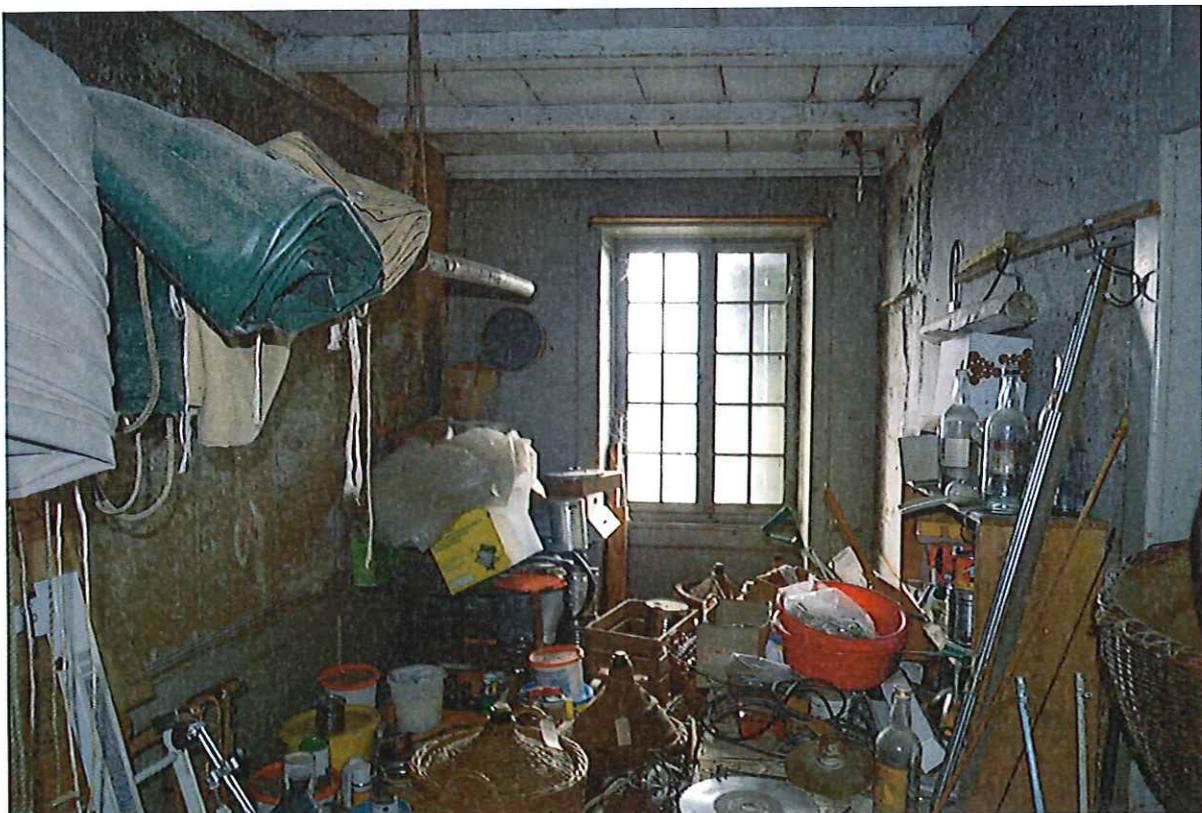
Séjour de l'étage



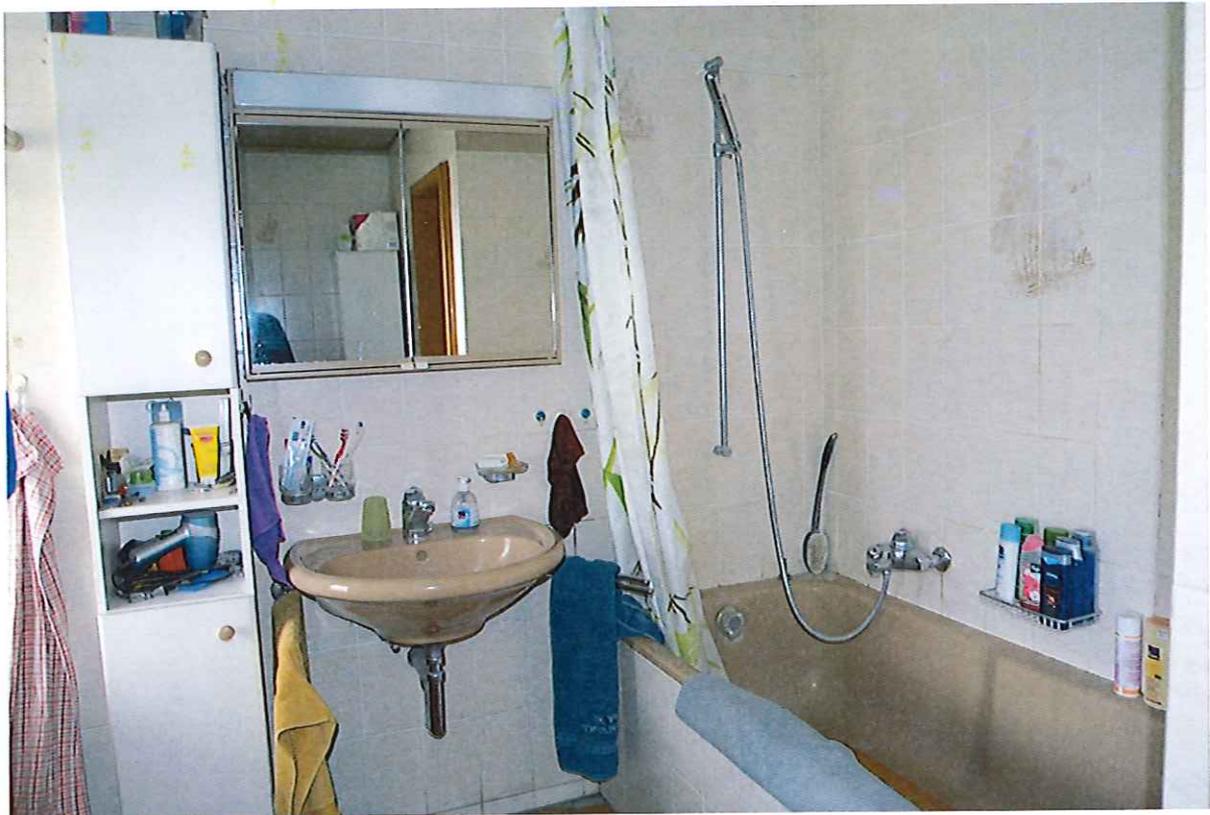
Chambre de l'étage



2^{ème} chambre de l'étage



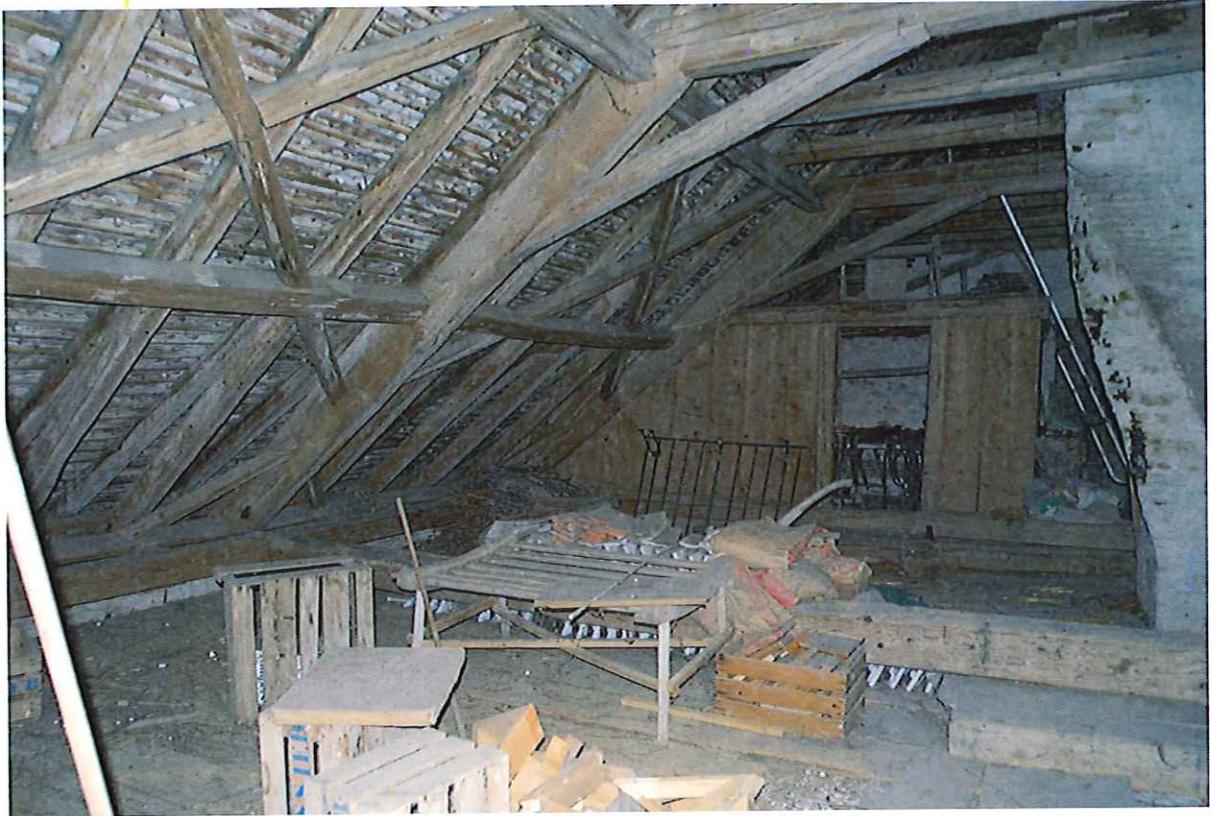
3^{ème} chambre de l'étage désaffectée



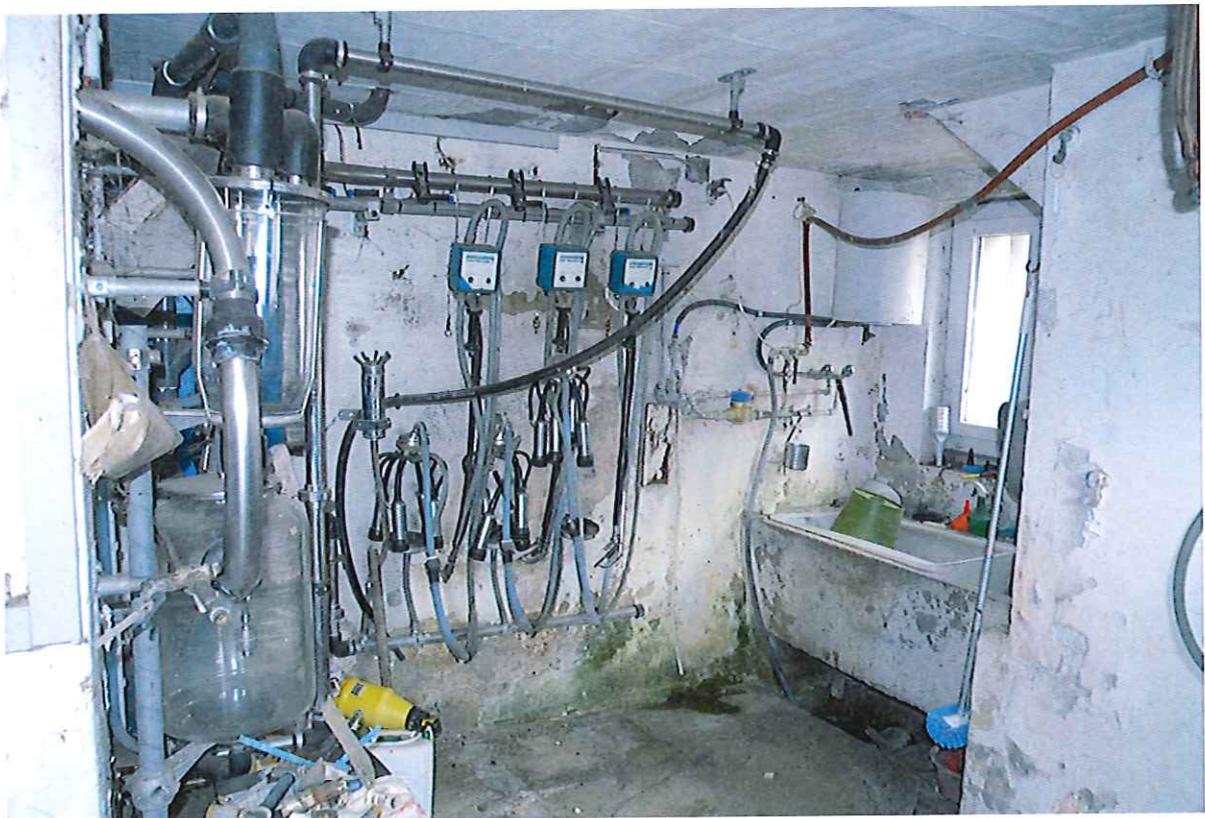
Salle de bain de l'étage



Hall de l'étage avec escalier pour accéder au galetas



Galets dans les combles



Ancienne salle de traite



Anciennes écuries



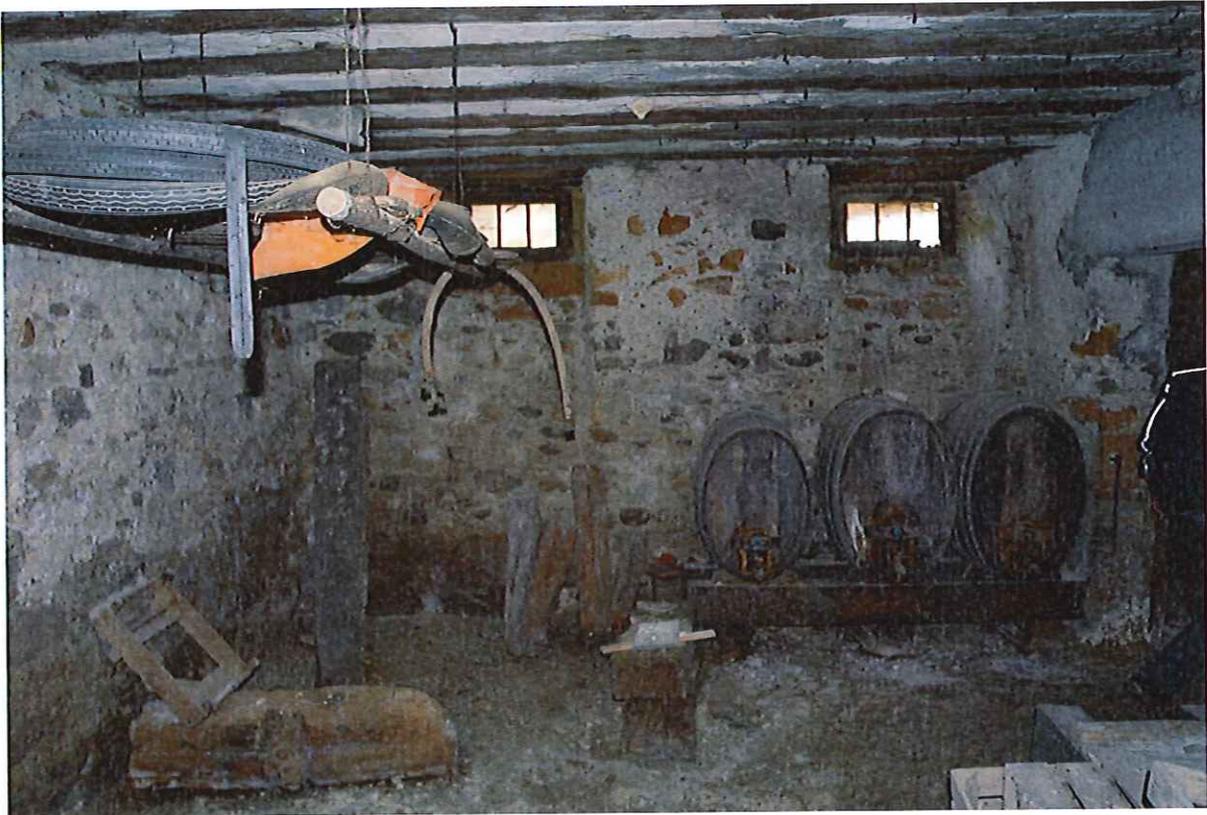
Rural



Dépôt au rez-de-chaussée



Cave au sous-sol



2^{ème} cave au sous-sol



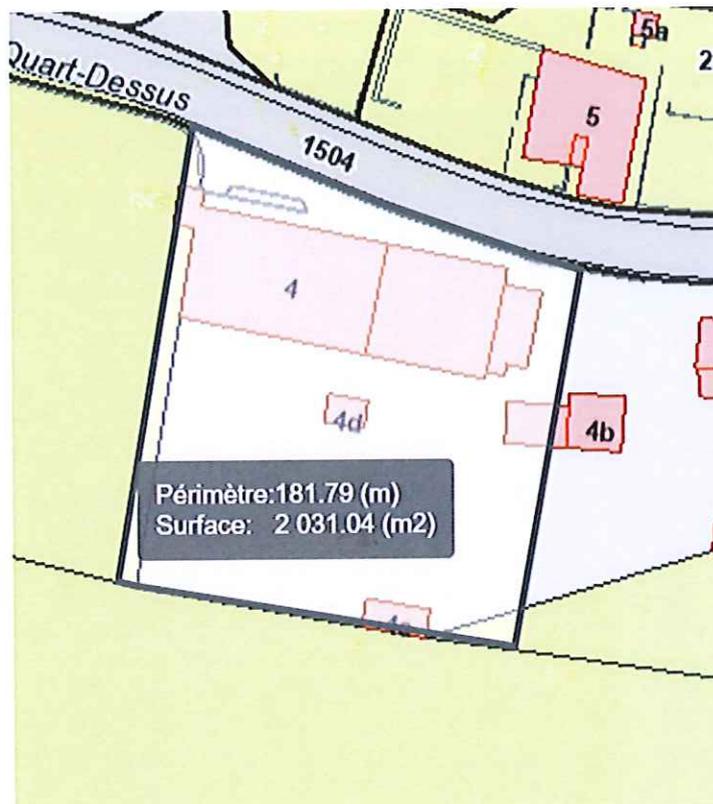
3^{ème} cave, avec la cave voutée en enfilade



4^{ème} cave



Fontaine avec source dans le jardin



Partie du terrain prévu à vendre, à discuter, soit environ 2'050 m²



	Annexe ouest	416	150,00	62 400,00	80	49 920,00	12 480,00
	Escalier terrasse	23	200,00	4 600,00	80	3 680,00	920,00
	Canal-évacuateur	40	200,00	8 000,00	80	6 400,00	1 600,00
				-		-	-
	Total	5459		1 665 110,00		1 332 088,00	333 022,00

Valeur réelle des terrains

No parcelle	Désignation	surface m2	Prix Frs/m2	Valeur actuelle Frs
351	Partie de la parcelle 351 en zone village selon projet de parcellement	2050	250,00	512 500,00
	Aménagements extérieurs			30 000,00
				-
				-
				542 500,00
				875 522,00

Valeur réelle, soit la valeur à neuf du bien, diminuée d'un pourcentage de vétusté et augmentée de la valeur du terrain

Conclusion

En conclusion je peux dire que la ferme se situe au centre du village de Lugnorre, avec une belle vue sur les Alpes, dans un quartier calme, proche de toutes commodités.

La maison a été construite en 1710, des travaux de transformations ont été réalisés en 1945, sinon quelques travaux d'entretien généraux ont été réalisés au cours des années.

La ferme n'est pas isolée, pour la mettre au goût du jour de gros travaux de rénovations sont à prévoir, la ferme est protégée en catégorie « A » ce qui engendrera des restrictions lors des transformations.

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf de Frs 1'665'110.00 pour la ferme et estimé une moins-value de 80% pour la vétusté et les années soit Frs 1'332'088.00, ainsi la valeur réelle actuelle de la ferme est de Frs 333'022.00.

Concernant la partie de la parcelle prévue à vendre, c'est une surface d'environ 2'050 m2 en zone de village I, que j'estime à Frs 250.00 le m2 au vu de sa surface, soit Frs 512'500.00, et Frs 30'000.00 pour les aménagements extérieurs ainsi la valeur réelle totale de la propriété est de Frs 875'522.00.

Pour ce genre d'objet je ne prends pas en compte la valeur de rendement car elle n'est pas connue.

Au vu des remarques ci-dessus ainsi que du marché immobilier dans la région, à mon avis la valeur vénale de la propriété, soit le prix que l'on peut s'attendre à obtenir de l'objet arrondi est de :

Frs 875'000.00

Je reste bien entendu à disposition pour tout renseignement complémentaire concernant cette affaire.

Mur, le 21 mars 2024

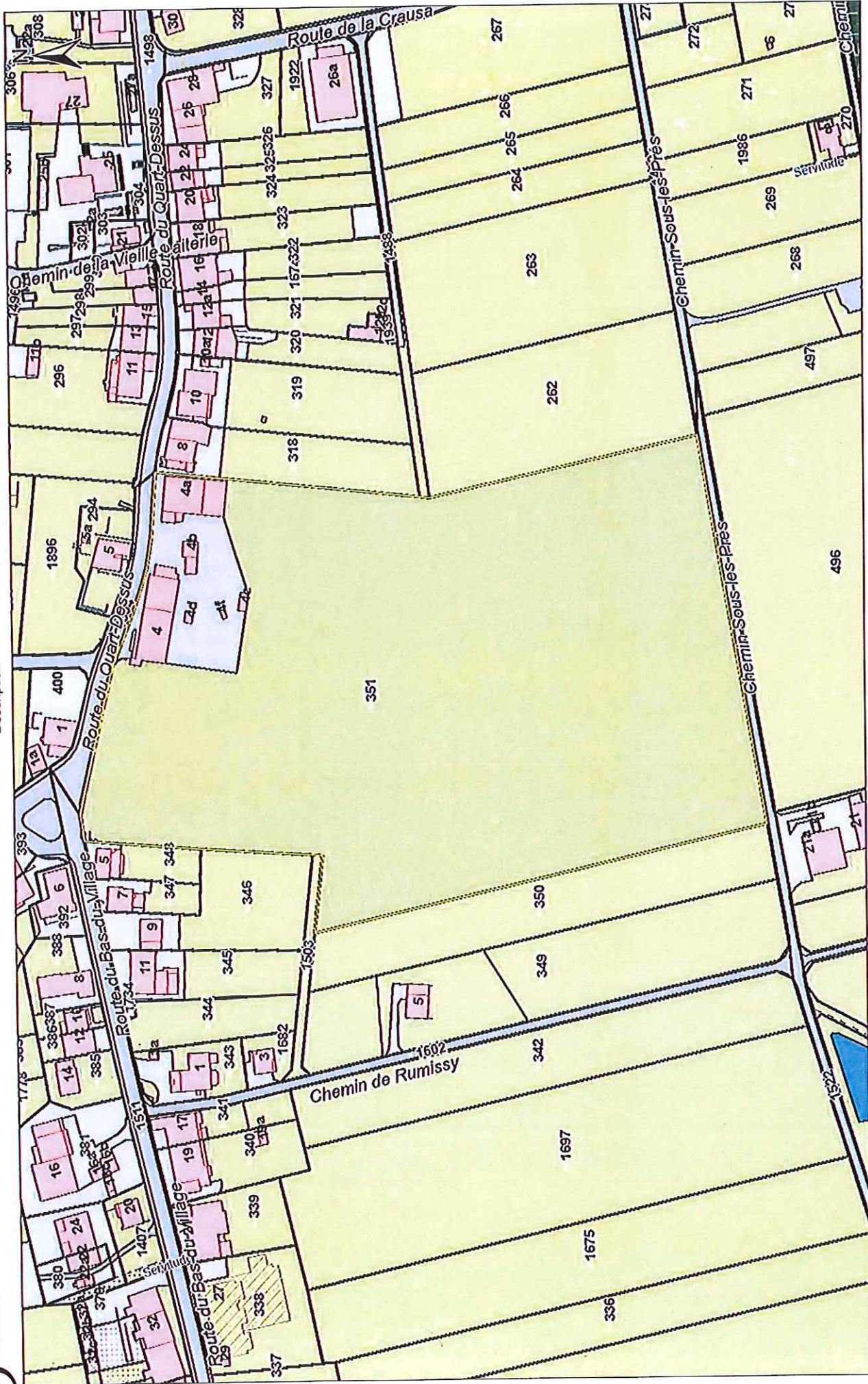
Le taxateur

Daniel Pouly
Pouly Rénovations et Services Sarl
Imp. ... 1787 Mur
Rue du Château 2
1580 Avenches

Annexes

- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plan de zone.
- Projet de parcellement.
- Extraits du Registre Foncier.
- Polices d'assurance contre l'incendie (ECAB).
- Fiche de recensement des biens culturels.
- Croquis de la maison.
- Règlement de la zone.





Projet de division

Commune de Mont-Vully
Secteur Haut-Vully, Village de Lugnorre

Desca 2281 11 1452

Coordonnées du centre du bien-fonds :
E : 2572000 / N : 1199900

Echelle au 1: 500
Plan N° 8

Domdidier, le 16 juin 2023
René Hirsiger
Ingénieur géomètre officiel



HIRSIGER & PÉCLARD
Ingénieur géomètre officiel
1564 Domdidier • Rue du Château 5
T. 026 676 90 40 • F. 026 676 90 41
www.hpsp-geomatics.ch

Dossier n° 102707





ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Organisation
Thèmes A-Z



Registre foncier du Lac RFLac
Hahlystrasse 12, CP 110
3280 Morat

Commune: Mont-Vully (secteur Haut-Vully)
No OFS: 2284.FR228111

No Immeuble: 351

Informations sur la propriété:

Propriété
Cressler Daniel

Etat descriptif de l'immeuble:

No Immeuble	Genre	No Plan	Surface m2	Rue / Nom local
351	B-F	8	40415	Pré Lamboin Route du Quart-Dessus

Couverture du sol
Autre surface à revêtement dur Champ, pré, pâturage

Bâtiment(s)	No Ass.	Rue	Surface m2
Bâtiment divers, dépendance	1a	Route du Bas-du-Village	1
Poulailler	4d	Route du Quart-Dessus	13
Habitation, rural	4	Route du Quart-Dessus	472
Hangar	4b	Route du Quart-Dessus	66
Rural	4a	Route du Quart-Dessus	390
Bâtiment divers, dépendance	4f	Route du Quart-Dessus	6
Poulailler	4c	Route du Quart-Dessus	22

Ces données n'ont pas la foi publique et ne prennent en compte que les mutations validées.
Etat des données validées au ...

Fermer



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

No assuré 29787
District Lac
Commune 292
Mont-Vully (Haut-Vully)
338
No rue 4
No bâtiment 4
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Propriétaire Cressier Daniel-André

Adresse Route du Quart-Dessus 4
NP et localité 1789 Lugnorre
Régie ou administrateur

Pays CH

PPE Non
Langue F

Cadastre folio		Plan folio	8	Article	351
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)				
Géomètre	Stauffacher & Partner SA			Figure-t-il au plan (cadastre) ?	Oui
Coordonnées	572.023/199.920			Faut-il modifier le plan ?	Non
Altitude	515				
Commune	Mont-Vully (Haut-Vully)			District	Lac
Lieu-dit ou nom rue	Route du Quart-Dessus				
Motif de l'estimation	Revision			Date avis ECAB	26.02.2015
No du permis constr.				Début des travaux	
Date du permis				Fin des travaux	
Code AEAI	30.1			Risque artisanal ou industriel	Non
Affectation	Bâtiment agricole avec habitation				
Nbr. niveaux	4	Nbr apparts.	1	Bâtiment protégé classe	Non
Risques spéciaux no.	21	% soumis	100		
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	Aucune
Parafoudre	Non	Type de chauffage	Bois		

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

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	29.06.2015	13.03.1987
Estimation de base	1'232'000	750'000
Suppl. valeur à neuf %	%	%
Valeur assurée	1'232'000	1'078'400
Investissement M3	5'459	4'225
Année de construction	1850	de transformation 2000

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales
Reçu à l'ECAB le La commission d'estimation
Jean-Claude Singer
Monique Pellet

Contrôle direction

Enregistrement TED

Détail cubage: page(s) suivantes(s) Envoyé pour notification le 30.06.2016

5.2.3/06.07.2010

Le (Vice) Président

Jean-Claude Singer
Bureau : Lac
Commission d'estimation
des bâtiments du Lac
Engelhardstrasse 8
3280 Morat
026 305 42 20



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

No assuré 29787
District Lac
Commune 292
Mont-Vully (Haut-Vully)
No rue 338
No bâtiment 4
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
								21	
SOUS-SOL :									
Cave			16.00	12.20	2.80	547	120		65'640
REZ-DE-CHAUSSEE ET ETAGE :									
Habitation			16.00	12.20	6.50	1'269	390		494'910
Combles			16.00	12.20	5.00	976	120		117'120
Rural			14.00	12.20	11.50	1'964	190		373'160
Buanderie, écurie			4.20	9.00	5.50	208	190		39'520
Annexe, écurie, WC			2.00	1.30	6.00	16	140		2'240
Annexe ouest			3.80	14.00	7.00	372	120		44'640
			2.20	4.00	5.00	44	120		5'280
Escaliers terrasse			8.70	1.80	1.50	23	140		3'220
Canal-évacuateur			40.10	1.00	1.00	40	290		11'600
Escalier avec réduit		1.00	*				2'000		2'000
Plus-value pour pierre naturelle		1.00	*				20'000		20'000
Total						5'459	216		1'179'330
						M3	FR/M3		

Installations diverses	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Install. écurie et évacuateur fumier	1	19'500	19'500
Tableau électrique	1	3'000	3'000
Aucune autre installation			
Total			22'500

Installations de chauffage	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Chaudière à bois 23kw 2009	1		
Acumulateur 800 litres	1		
Installation de chauffage			
Prix global :	1	22'000	22'000
Aucune autre installation			
Distribution de chaleur par radiateurs et/ou sol comprise dans cubage			
LE MONTANT ADMIS CORRESPOND AUX INSTALLATIONS COUVERTES PAR L'ECAB SELON LES REGLES DE DELIMITATIONS EN VIGUEUR			
Total			22'000

Installations sanitaires	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Pompe à eau	1	1'500	1'500
Chauffe-eau 300 litres	1	3'500	3'500
Nourrice de distribution	1	3'000	3'000
Aucune autre installation			
Total			8'000

TOTAL	TOTAL Fr.	TOTAL ARRONDIA	PRIX MOYEN M3 Fr.
		1'231'830	
		1'232'000	
			226

Biens culturels immeubles recensés (RBCI, SBC)

Ferme

<i>Identifiant</i>	13410
<i>Valeur au recensement</i>	A
<i>Catégorie de protection</i>	1
<i>Date du recensement</i>	10.08.2007
<i>Genre d'objet</i>	Ferme
<i>Désignation</i>	Maison Guillard
<i>Type d'objet (Code)</i>	1
<i>Type d'objet</i>	Bâtiment
<i>Date probable du début de la construction</i>	1710
<i>Date probable de la fin de la construction</i>	1710
<i>District</i>	See
<i>Numéro de commune (OFS)</i>	2284
<i>Commune</i>	Mont-Vully
<i>Périmètre RBCI</i>	Haut-Vully
<i>Rue</i>	Route du Quart-Dessus
<i>No d'entrée</i>	4
<i>Numéro postal</i>	1789
<i>Localité</i>	Lugnorre
<i>EGID</i>	1539254
<i>Importance ISOS</i>	régional
<i>Objectif de sauvegarde ISOS</i>	A
<i>Numéro du bien-fonds</i>	351
<i>EGRID</i>	CH382810947881
<i>Coordonnée E</i>	2572028
<i>Coordonnée N</i>	1199921

Le recensement, de A à C

Conformément au Règlement d'exécution de la Loi sur la protection des biens culturels (art. 48'), la valeur de l'objet comme bien culturel est évaluée selon l'échelle suivante :

A = Haute qualité : objet particulièrement représentatif, rare ou d'exécution très soignée, dont la substance d'origine est conservée.

B = Bonne qualité : objet représentatif ou d'exécution soignée, dont la structure d'origine ou les éléments essentiels sont conservés.

C = Qualité moyenne : objet représentatif par certains éléments essentiels dont la substance est conservée.

Parmi les bâtiments non retenus, on peut trouver :

- des immeubles présentant un intérêt historique ou typologique mais dont la substance historique ou la situation ne sont pas suffisamment significatives.
- des immeubles retenus par le recensement d'architecture contemporaine, ayant moins de 30 ans, en principe trop récents pour être considérés comme des biens culturels.

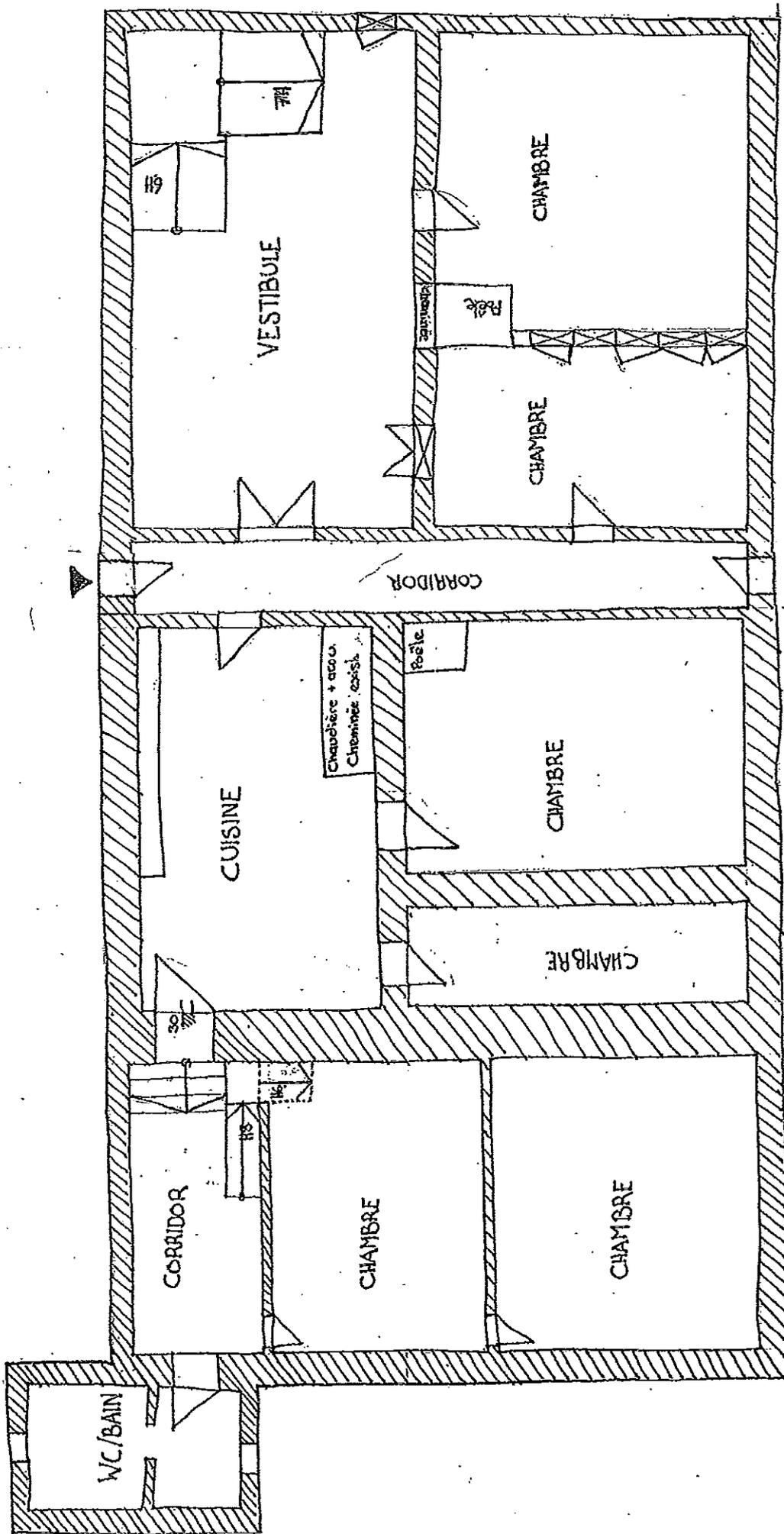
• 1, 2, 3: Les catégories de protection

- Les mesures de protection sont prises au plan d'aménagement local. Le plan d'affectation des zones indique les bâtiments protégés et le règlement communal définit l'étendue de la mesure de protection en fonction de la valeur du bâtiment au recensement.
- Selon le plan directeur cantonal, l'étendue de la mesure de protection est définie selon trois catégories en fonction de la valeur de l'immeuble au recensement :
 - Catégorie 1 en principe pour les bâtiments de valeur A
 - Catégorie 2 en principe pour les bâtiments de valeur B
 - Catégorie 3 en principe pour les bâtiments de valeur C

Cat.1 Cat.2 Cat.3

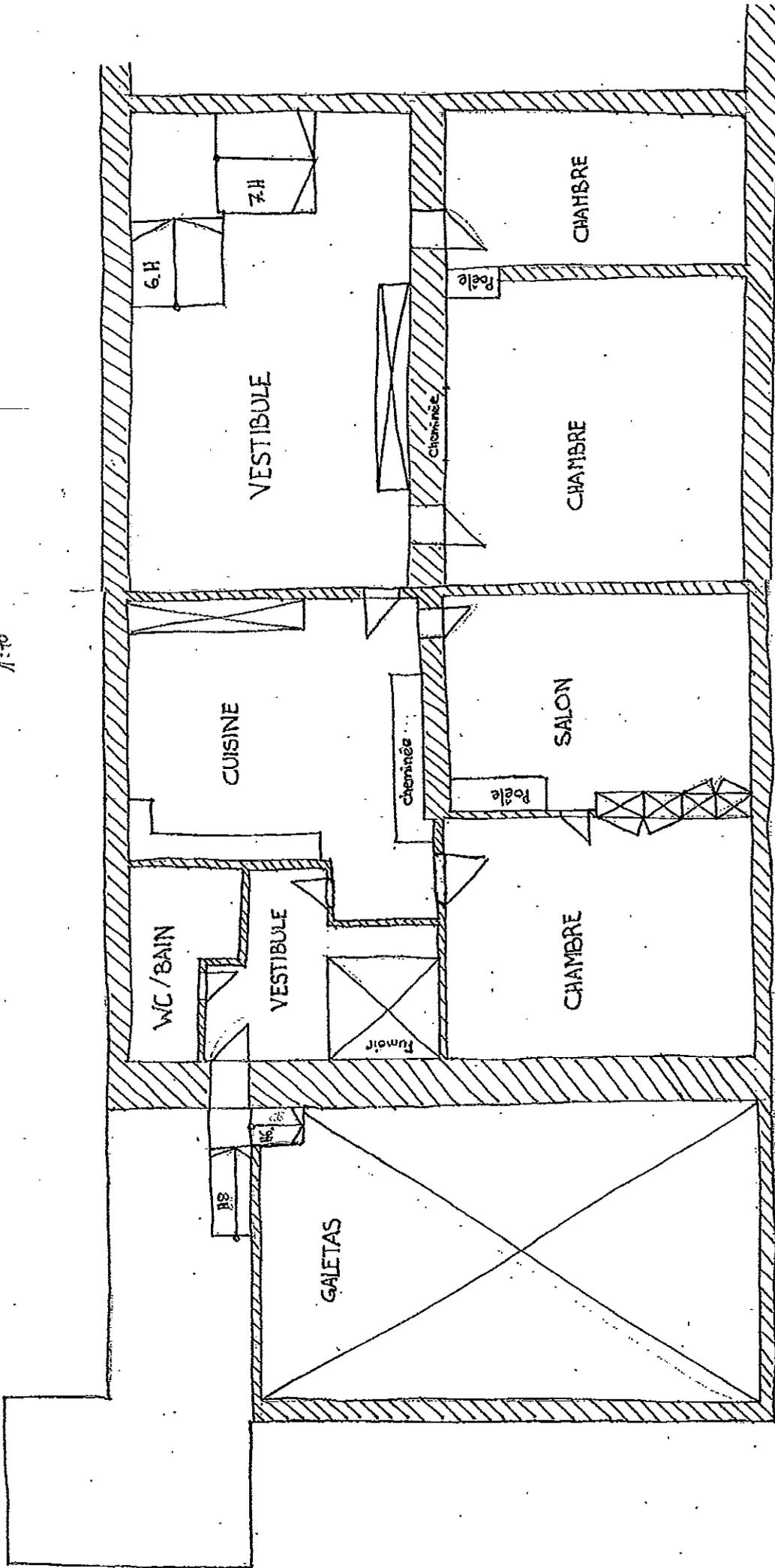
Cat.1	Cat.2	Cat.3	
x	x	x	L'enveloppe (façade et toiture) et les éléments caractéristiques qui en font partie.
x	x	x	La structure porteuse primaire et le gros œuvre.
x	x	x	L'environnement ou cadre immédiat et la caractéristique de l'immeuble (jardins, cours, place etc.).
x	x		La structure porteuse secondaire et le second œuvre
x	x		L'organisation générale des espaces intérieurs et les éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.
x	x		Les éléments décoratifs des façades.
x	x		L'environnement ou cadre étendu et la caractéristique de l'immeuble (jardins, parcs, allés etc.).
x			Les aménagements intérieurs et les éléments de décor représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent.
x			Les biens culturels meubles attachés à l'immeuble.

1:30



REZ - DE - CHAUSSEE

1:70



ETAGE

PRESCRIPTIONS SPECIALES

Article 22 Zone de village I -- ZV I

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

24 MAR. 2021

1. Destination Habitations collectives ou groupées
Exploitations viticoles
Activités de services / commerces et artisanales compatibles
2. Degré de sensibilité au bruit DS III selon l'OPB
3. Ordre de constructions
Ordre contigu obligatoire partout où il existe sur une ou plusieurs limites immédiates. Il est également possible sur une parcelle non construite, moyennant accord écrit du ou des voisins concernés. Cet accord doit faire l'objet d'une inscription au registre foncier.

A défaut d'ordre contigu existant, l'ordre non contigu est obligatoire.
4. Indice brut d'utilisation du sol
IBUS = max 1,10 + 0,30 de bonus pour les parkings souterrains ou partiellement enterrés.
5. Indice d'occupation du sol IOS = max. 0,60
6. Hauteurs
Hauteur totale h = 12,00 m
Hauteur de façade hf = 7,00 m
Hauteur de façade hf dès 10% de pente = 8,00 m
7. Distance à la limite d = h/2, min. 4,00 m
8. Architecture
- a) Toiture Les toitures sont à deux pans ; les toits à pans inversés sont interdits.
Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite, de tuiles brunes en fibro-ciment ou béton.
La pente sera comprise entre 60% et 100% (31° - 45°).
- b) Aménagements extérieurs Les murs, les jardins potagers et les vergers sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés. L'aménagement de haies denses n'est pas autorisé, les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles.
- c) Teintes Les couleurs des bâtiments doivent être de teinte naturelle, correspondant aux teintes existantes du site.
- d) Bandes d'implantation Les fronts, périmètres et bandes d'implantation obligatoires sont fixés par le plan d'affectation des zones. Là où aucune bande, périmètre ou front d'implantation ne sont définis, les distances aux routes sont considérées comme limite minimale.
9. Procédure Pour toute nouvelle construction, transformation ou démolition des bâtiments existants, sauf les constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATEC, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATEC est obligatoire.

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

24 MAR. 2021

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

24 MAR. 2021

10. Secteur à prescriptions particulières

Volr décision d'appro-
bation de la DAEC du

24 MAR. 2021

Secteur 22.1 Les dispositions des articles 11 et 12 sont applicables.

Les extensions sont autorisées sur une emprise au sol maximale correspondant à 15% de la surface construite existante au rez-de-chaussée et doivent respecter la forme et l'orientation de la toiture ainsi que la hauteur des constructions existantes.

Pour les périmètres d'implantation A, les prescriptions suivantes sont applicables :

- > Tout projet est soumis à la commission cantonale des biens culturels ;
- > Tout projet doit faire l'objet d'une étude d'intégration paysagère démontrant sa bonne intégration vis-à-vis du patrimoine bâti villageois et des vues depuis le lac et depuis le village ;
- > L'affectation de la construction doit être en lien direct avec l'affectation de la zone. Les résidences secondaires sont interdites ;
- > Hauteur totale $h = \max. 8.00m$.

Volr décision d'appro-
bation de la DAEC du

24 MAR. 2021

Pour les périmètres d'implantation B, les prescriptions suivantes sont applicables :

- > Tout projet est soumis à la commission cantonale des biens culturels ;
- > Tout projet doit faire l'objet d'une étude d'intégration paysagère démontrant sa bonne intégration vis-à-vis du patrimoine bâti villageois et des vues depuis le lac et depuis le village ;
- > L'affectation de la construction doit être en lien direct avec l'affectation de la zone. Les résidences secondaires sont interdites ;
- > Les toitures à pans sont obligatoires ;
- > L'orientation du faite est perpendiculaire à la route principale du village de Môtier ;
- > Hauteur totale $h = \max. 5.00m$.
- > Hauteur de façade $hf = \max. 3.00m$

Volr décision d'appro-
bation de la DAEC du

24 MAR. 2021

Les périmètres d'extension définissent l'étendue maximale possible des extensions admises pour les constructions concernées. A l'intérieur de ces périmètres, l'extension doit respecter la forme et l'orientation de la toiture ainsi que la hauteur de la construction existante.

Secteur 22.2 Les dispositions de l'article 12 sont applicables.

Dans le périmètre inscrit au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables :

- > Hauteur de façade $hf = \max. 7.50m$;
- > L'orientation du faite principal est parallèle à la route principale.

11. Autres prescriptions

En cas de superposition au plan d'affectation des zones avec le périmètre de protection du Mont-Vully, les dispositions de l'article 20 du présent règlement sont applicables.