

Dossier d'expertise



Villa individuelle « Chemin du Fenil 16 » Gruyères / Epagny

1. Informations diverses

Propriétaires : Marques Rodrigues Pedro Alexandre (1/2), Farinella Emma (1/4) et Farinella Luca (1/4), copropriété simple

Commune : Gruyères / Epagny

Adresse : Chemin du Fenil 16

Article RF : 1881

Folio : 8

Surface de la parcelle : 431 m²

Servitudes : Passage pour tout véhicule à charge de l'art. 1568 RF. Cf extrait du RF

Annotations : Restrictions du droit d'aliéner. Cf. extrait du RF

Mentions : Aucune

Transports en commun : Bus

Voies de communication : A12

Situation dans la commune : Proche du centre d'Epagny

2. Nature du mandat

Déterminer la valeur vénale de la propriété

Définition de la valeur vénale

Valeur durable à moyen terme pour une transaction libre, valable au moment de l'établissement de l'estimation, calculée sur la base des critères prévalant à cette date; elle n'est pas influencée par des décisions économiques et politiques temporaires. Cette valeur est donnée pour l'usage du bien-fonds au moment de l'estimation.

3. Eléments

Vision locale du 2 mars 2023

Extrait du Registre foncier de la Gruyère du 14 février 2023

Protocole de taxation ECAB du 3 janvier 2011

Plan de situation
Rapport photographique

4. Descriptif général

Genre d'immeuble : Maison individuelle de 5 ½ p. avec garage

Volumes (ECAB) : Habitation : 817 m³ / Garage : 63 m³

Zone de construction : Résidentielle à faible densité
Parcelle à l'est également en zone résidentielle à faible densité
Parcelle au sud en zone agricole

Biens culturels : Non classé

Situation : Très bonne. Endroit calme et vue sur le Château de Gruyères et les Préalpes. A env. 8 min. du centre-ville de Bulle et de l'accès autoroutier

Raccordements eau
 électricité
 canalisations

Installations propres : Néant

Accès : Par route privée goudronnée (à charge de l'art. 1568 RF)

Prix d'achat : Inconnu

Date d'achat : 11 mai 2009

Année de construction : 2010

Année de rénovation : -

Etat d'entretien : Très bon

5. Descriptif de la construction

Genre de construction

- Construction : Bois
- Chauffage : Pompe à chaleur air-eau. Distribution par le sol. Poêle métallique à bois dans le séjour
- Toiture : Pans
- Couverture : Tuiles
- Ferblanterie : Cuivre
- Fenêtres : Bois-métal, double vitrage isolant

- Ventilation contrôlée (type Minergie)
- Motorisations de stores
- Porte de garage électrique
- Isolation périphérique
- STEP : Raccordé

Finitions intérieures : Très bonnes

Aménagements extérieurs : Surface engazonnée, arborisation, terrasse dallée (sur béton),
couvert terrasse avec structure métallique et toile, barrière et place
goudronnée

Parking : Garage simple et places extérieures

Travaux de remise en état : -

6. **Disposition des locaux**

Sous-sol (chauffé à l'exception du local technique) :

3 chambres (avec saut-de-loup)
1 WC / douche / lavabo
1 local technique
1 local de rangement avec armoires murales

Rez :

1 entrée
1 WC / lavabo
1 bureau
1 séjour avec coin à manger et accès sur une terrasse
1 cuisine ouverte
1 garage simple

Etage :

3 chambres
1 WC / bain d'angle / double lavabo / bidet

7. Calcul des valeurs

7.1. Valeur intrinsèque

7.1.1. Construction

7.1.1.1. Habitation

817 m3 (ECAB) x Fr. 760.00		Fr. 620'920.00
./. vétusté admise 1% l'an, soit 13%	./.	<u>Fr. 80'719.60</u>
		Fr. 540'200.40

7.1.1.2. Garage

63 m3 (ECAB) x Fr. 430.00		Fr. 27'090.00
./. vétusté admise 1% l'an, soit 13%	./.	<u>Fr. 3'521.70</u>
		Fr. 23'568.30

7.1.2. Terrain (construit)

431 m2 x Fr. 400.00		Fr. 172'400.00
---------------------	--	----------------

7.1.3. Frais annexes y c. aménagements extérieurs

En l'état		<u>Fr. 95'000.00</u>
		Fr. 831'168.70
	Arr. à	Fr. 830'000.00

7.2. Valeur de rendement

Non déterminée pour ce genre d'objet étant donné que le propriétaire est censé l'occuper pour ses propres besoins.

7.3. Valeur vénale selon libre estimation de l'expert

Tenant compte de la valeur intrinsèque de l'objet, de son lieu de situation et de la demande du marché, la valeur vénale est fixée à :

Fr. 860'000.00

La présente estimation immobilière a été réalisée en fonction des règles cantonales et communales en vigueur ce jour en matière d'aménagement du territoire et du droit des constructions.

Tout développement et toute modification futurs relatifs à la mise en pratique sur le plan cantonal et communal, suite à l'application de la LAT du 22.06.1979 (état au 01.05.2012), demeurent par conséquent réservés.

La présente expertise est établie en fonction des documents remis à l'expert. Ils sont censés correspondre à la réalité ; l'expert en tient compte dans ce sens et décline toute responsabilité en cas d'erreurs ou d'imprécisions.

Gruyère Immo SA


E. Overney
adm.-dir.

Membre Chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI)

Bulle, le 6 mars 2023

Rapport photographique



