

Dossier d'expertise



Ferme d'habitation et ex-rural contiguë « Route principale 214 » Sorens

1. Informations diverses

Propriétaire : Chapuis Nicole

Commune : Sorens

Adresse : Rte principale 214

Article RF : 1788

Folio : 12

Surface de la parcelle : 2'479 m²

Servitudes : Rien de particulier à signaler. Cf. extrait RF

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

Mentions : Rien de particulier à signaler. Cf. extrait RF

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 8 juin 2022

Extrait du Registre foncier de la Gruyère du 24 mai 2022

Protocole de taxation ECAB du 1^{er} février 2013

Plan de situation

Rapport photographique

Parking : Place goudronnée. Pas de garage ni couvert

Travaux de remise en état : -

6. Disposition des locaux

6.1. Habitation

Rez :

1 cuisine habitable avec accès sur une terrasse

1 WC / douche / lavabo

1 séjour

2 chambres

1 local technique

Etage :

1 chambre avec dressing

1 réduite (ancienne borne)

1 chambre

1 chambre attenante

Combles :

Galetas

6.2. Ateliers

1 atelier

1 cave

6.3 Ex-rural

1 écurie

1 atelier

7. Calcul des valeurs

7.1. Valeur intrinsèque

7.1.1. Construction

7.1.1.1. Habitation

963 m3 (ECAB) x Fr. 760.00

Fr. 731'880.00

./. vétusté admise 45% ./. Fr. 329'346.00
Fr. 402'534.00

7.1.1.2. Ateliers

374 m3 (ECAB) x Fr. 450.00 Fr. 168'300.00
./. vétusté admise 60% ./. Fr. 100'980.00
Fr. 67'320.00

7.1.1.3. Ex-rural

620 m3 (ECAB) x Fr. 350.00 Fr. 217'000.00
./. vétusté admise 80% ./. Fr. 173'600.00
Fr. 43'400.00

7.1.2. Terrain

La parcelle est décomposée de la manière suivante (cf. croquis sur plan cadastral annexé) :

1'179 m2 : zone agricole bâtie
630 m2 : zone agricole en aisance
670 m2 : zone agricole

2'479 m2

Soit :

1'179 m2 x Fr. 100.00 Fr. 117'900.00
630 m2 x Fr. 25.00 Fr. 15'750.00
670 m2 x Fr. 3.00 Fr. 2'010.00
Fr. 135'660.00

7.1.3. Frais annexes y c. aménagements extérieurs

Fr. 95'000.00

Fr. 743'914.00

Arr. à **Fr. 745'000.00**

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 la zone (agricole bâtie), du lieu de situation et de la demande du marché, la valeur vénale est fixée à :

Fr. 760'000.00

Gruyère Immo SA


E. Overney
Administrateur

Membre de la Chambre suisse d'experts immobiliers

"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.

Bulle, le 29 juin 2022

Rapport photographique



