

Dossier d'expertise



Appartement de 3 ½ p. « Route d'Arruffens 15 » Romont

1. Informations diverses

Propriétaires : Amar Ilias

Commune : Romont

Adresse : Route d'Arruffens 15

Articles RF : 211 (bien-fonds) / 211-5 (PPE)

Folio : 3

Surface de la parcelle : 1'927 m²

Servitudes, annotations et mentions particulières :

- Art. 211 : C Droit d'usage exclusif et cessible d'une partie du toit (pour la pose de panneaux solaires), avec charge d'entretien, en faveur de Le Banneret Immobilier SA, Vevey
- Art. 211-5 : D Droit d'usage exclusif de la place de parc extérieure no P6 à charge de 211 RF Restrictions du droit d'aliéner

Transports en commun : Gare ferroviaire et routière

Voies de communication : Ligne ferroviaire et A12 (Vaulruz)

Situation dans la commune : A env. 900 m du centre-ville

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 17 novembre 2023
Extraits du Registre foncier de la Glâne du 15 novembre 2023
Protocole de taxation ECAB du 13 septembre 2018
Extrait acte constitutif PPE
Plan appartement
Attestation fiscale
Plan de situation
Plan cadastral
Rapport photographique

4. Descriptif général

Genre d'immeuble : Appartement de 3 ½ p., 1^{er} étage. Place de parc extérieure no P6

Zone de construction : Résidentielle à moyenne densité

Surface de vente nette de l'appartement (y c. ½ balcon) :

71 m² : Surface nette habitable y c. ½ balcon, selon acte constitutif de la PPE

3.55 m² : + 5% pour murs non porteurs

74.55 m² : Surface de vente nette

Biens culturels : Non classé

Situation : Bonne. Proche des commodités. A proximité de la route communale

Raccordements eau
 électricité
 canalisations

Accès : Par route communale

Prix d'achat : Inconnu

Date d'achat : 28 juillet 2021

Année de construction : 1961

Année de rénovation : 2018 - 2021

Etat d'entretien :

- Appartement : Bon. Quelques peintures nécessitent un rafraîchissement
- Extérieur du bâtiment et parties communes : Bon

5. Descriptif de la construction

Genre de construction

- Construction : Maçonnerie
- Chauffage : A distance. Distribution par radiateurs
- Toiture : Plate
- Ferblanterie : Cuivre
- Fenêtres : PVC-métal, double vitrage isolant
- Ascenseur
- STEP : Raccordé

Finitions intérieures : Bonnes

Aménagements extérieurs : Surface engazonnée, arborisation, chemin piétonnier, barrière et places de parc goudronnées

Travaux de remise en état : -

6. Disposition des locaux

Appartement de 3 ½ p. :

- 1 cuisine habitable ouverte
- 1 séjour avec accès sur un balcon
- 2 chambres
- 1 WC / douche / lavabo

7. Calcul des valeurs

7.1. Valeur intrinsèque

7.1.1. Appartement

74.55 m² x Fr. 6'000.00

./. vétusté admise 16%

./.

Fr. 447'300.00

Fr. 71'568.00

Fr. 375'732.00

Le taux de vétusté est calculé en fonction de la vétusté de l'appartement ainsi que de la part de vétusté des parties communes. D'autre part, le terrain n'est pas pris en compte dans ce taux.

7.1.2. Place de parc extérieure no P6

En l'état	Fr. <u>10'000.00</u>
	Fr. 385'732.00
Arr. à	Fr. 385'000.00

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 :

Valeur vénale sans tenir compte du fonds de rénovation	Fr. 385'000.00
Part au fonds de rénovation au 31 décembre 2022 :	
Fr. 59'541.65 x 43 0/00	Fr. <u>2'560.30</u>
	Fr. 387'560.30
Valeur vénale en tenant compte du fonds de rénovation	Fr. 390'000.00

Gruyère Immo SA


E. Overney
adm.-dir.

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

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.

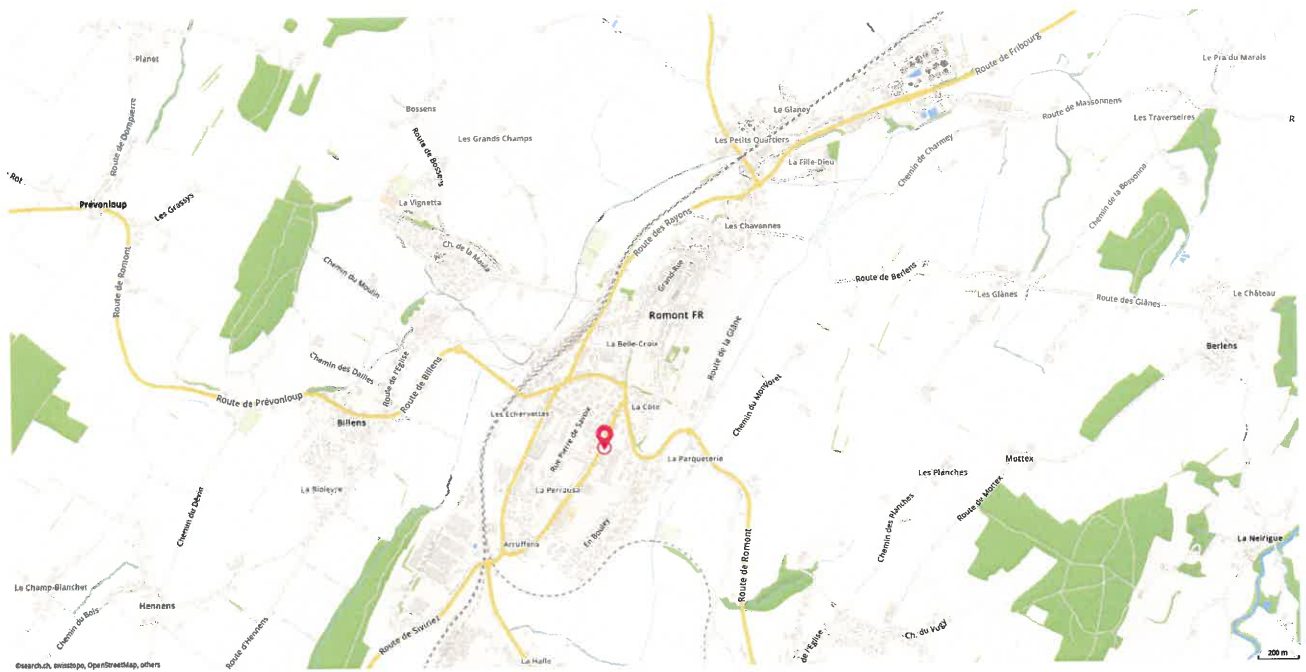
Tout développement et toute modification futurs relatifs à la mise en pratique sur le plan cantonal et communal, suite à l'application de la LAT du 22.06.1979 (état au 01.05.2012), demeurent par conséquent réservés.

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 30 novembre 2023

Plan de situation

Romont



Rapport photographique

