

Dossier d'expertise



Bâtiment mixte « Chemin de Verdun 20 » Bossonnens

1. Informations diverses

Propriétaire : Michel Jacques

Commune : Bossonnens

Adresse : Chemin de Verdun 20

Article RF : 399

Folio : 10

Surface de la parcelle : 2'064 m²

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

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

Mentions : Restriction du droit d'aliéner. Cf extrait du RF

Transports en commun : Bus et train

Voies de communication : A12

Situation dans la commune : A env. 1.2 km du centre du village

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 octobre 2020

Extrait du Registre foncier de la Veveyse du 24 septembre 2020

Protocole de taxation ECAB du 29 août 1991

Plan de situation

Rapport photographique

4. Descriptif général

Genre d'immeuble : Bâtiment mixte composé d'un halle artisanale / dépôt et d'un logement de 3 ½ p.. Grande place de parc extérieure goudronnée

Volume (ECAB) : 1'998 m3

Zone de construction : Mixte

Raccordements eau
 électricité

Accès : Par route communale goudronnée

Prix d'achat : Inconnu

Date d'achat : 23 septembre 1987

Année de construction : 1991

Année de rénovation : -

Etat d'entretien : Certains travaux d'entretien / rénovation sont nécessaires à court ou moyen terme tels que le remplacement des fenêtres de la partie artisanale et la pose d'un poêle dans l'appartement, entre autres.
Actuellement, aucune installation de chauffage n'est existante dans le bâtiment.
Il n'y a pas d'entretien qui a été effectué depuis la construction, tant au niveau de la partie artisanale que du logement.
Le goudronnage de la place est vétuste.

5. Descriptif de la construction

Genre de construction

- Construction : Maçonnerie (halle) et bois (logement)
- Chauffage : Aucun
- Toiture : Pans
- Couverture : Tôle ondulée
- Ferblanterie : Tôle galvanisée
- Fenêtres : Bois ou alu, vitrage non isolant (halle)
PVC, double vitrage isolant (logement)

Finitions intérieures : Très sommaires

Aménagements extérieurs : Grande place goudronnée et surface verte

Travaux de remise en état : Cf. pt 4 Etat d'entretien

Estimation des frais de remise en état : Comprise dans la vétusté

6. Disposition des locaux

Partie artisanale

1 halle
1 bureau
1 sanitaire

Partie habitation

Appartement de 3 p. composé d'un séjour, d'une cuisine non habitable, de deux chambres et 1 WC / douche / lavabo (avec chauffe-eau).

7. Calcul des valeurs

7.1. Valeur intrinsèque

7.1.1. Construction (halle et appartement)

1'998 m3 (ECAB) x Fr. 280.00		Fr. 559'440.00
./ . vétusté admise 50%	./ .	<u>Fr. 279'720.00</u>
		Fr. 279'720.00

7.1.2. Terrain (construite)

2'064 m2 x Fr. 270.00		Fr. 557'280.00
-----------------------	--	----------------

7.1.3. Frais annexes y c. aménagements extérieurs

		<u>Fr. 60'000.00</u>
		Fr. 897'000.00
Arr. à		Fr. 895'000.00

7.2. Valeur de rendement

Non déterminée pour ce genre d'objet

7.3. Valeur vénale selon libre estimation de l'expert

Tenant compte de la valeur intrinsèque de l'objet, de l'affectation existante, de la configuration du bâtiment (appartement accolé à la halle), des travaux à entreprendre, de son lieu de situation et de la demande du marché, la valeur vénale est fixée à :

Fr. 850'000.00

"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. Oyerney
Administrateur

Membre Chambre d'experts suisses en Estimations Immobilières (CEI)

Bulle, le 23 octobre 2020

Plan de situation

Bossonnens



Rapport photographique

