

Dossier d'expertise



**Villa individuelle de 6 ½ p.
« Chemin Derrière la Grange 105 »
Ursy**

1. Informations diverses

Propriétaires : Christinat Steeve et Christel, copropriété ½ chacun

Commune : Ursy

Adresse : Chemin Derrière la Grange 105

Article RF : 3203

Folio : 6

Surface de la parcelle : 914 m²

Servitudes/Annotations/Mentions : Restrictions du droit d'aliéner, saisies définitives, entre autres
Cf. extrait du RF

Transports en commun : Bus. Ligne ferroviaire à Vauderens

Situation dans la commune : A env. 1 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 28 novembre 2023

Extrait du Registre foncier de la Glâne du 23 novembre 2023

Protocole de taxation ECAB du 15 décembre 2019

Plan de situation

Plan cadastral

Rapport photographique

4. **Descriptif général**

Genre d'immeuble : Villa individuelle de 6 ½ p.. Garage double

Volumes (ECAB) : Habitation : 1'014 m³ / Garage et couvert : 328 m³

Zone de construction : Résidentielle à faible densité

Biens culturels : Non classé

Situation : Bonne. Quartier résidentielle. Vue dégagée. Bon ensoleillement

Raccordements eau
 électricité
 canalisations

Installations propres : -

Accès : Par route communale goudronnée

Prix d'achat : Inconnu

Date d'achat : 7 février 2019

Année de construction : 2019

Année de rénovation : -

Etat d'entretien : Bon

5. **Descriptif de la construction**

Genre de construction

- Construction : Maçonnerie
- Chauffage : Pompe à chaleur avec sondes géoth.
 Cheminée de salon avec insert
- Toiture : Plate
- Ferblanterie : Cuivre
- Fenêtres : PVC, double vitrage isolant
- Isolation périphérique
- Motorisation de divers stores
- Motorisation de la porte de garage
- Adoucisseur d'eau
- Fibre optique
- Aéro-chauffeur dans buanderie
- STEP : Raccordé

Finitions intérieures : Très bonnes

Aménagements extérieurs : Surface engazonnée, arborisation, grande terrasse dallée, barrière, place goudronnée

Parking : Garage double et places extérieures

Travaux de remise en état : -

6. Disposition des locaux

Rez inférieur :

- 1 entrée avec armoires murales
- 1 bureau
- 1 garage double et place attenante
- 1 disponible borgne chauffé
- 1 local technique / buanderie

Rez supérieur :

- 1 séjour
- 1 cuisine habitable ouverte
- 1 cellier
- 1 WC / lavabo

Combles :

- 1 corridor de distribution
- 1 chambre avec dressing et WC / bain / douche à l'italienne / double vasque
- 3 chambres
- 1 WC / bain / double vasque

7. Calcul des valeurs

7.1. Valeur intrinsèque

7.1.1. Construction

7.1.1.1. Habitation

1'014 m3 (ECAB) x Fr. 760.00		Fr. 770'640.00
./. vétusté admise 1% l'an, soit 4%	./.	Fr. <u>30'825.60</u>

Fr. 739'814.40

7.1.1.2. Garage et couvert

328 m3 (ECAB) x Fr. 380.00		Fr. 124'640.00
./i. vétusté admise 1% l'an, soit 4%	./i.	<u>Fr. 4'985.60</u>
		Fr. 119'654.40

7.1.2. Terrain (construit)

914 m2 x Fr. 270.00		Fr. 246'780.00
---------------------	--	----------------

7.1.3. Frais annexes y c. aménagements extérieurs

En l'état		<u>Fr. 110'000.00</u>
		Fr. 1'216'248.80
	Arr. à	Fr. 1'215'000.00

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. 1'215'000.00

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

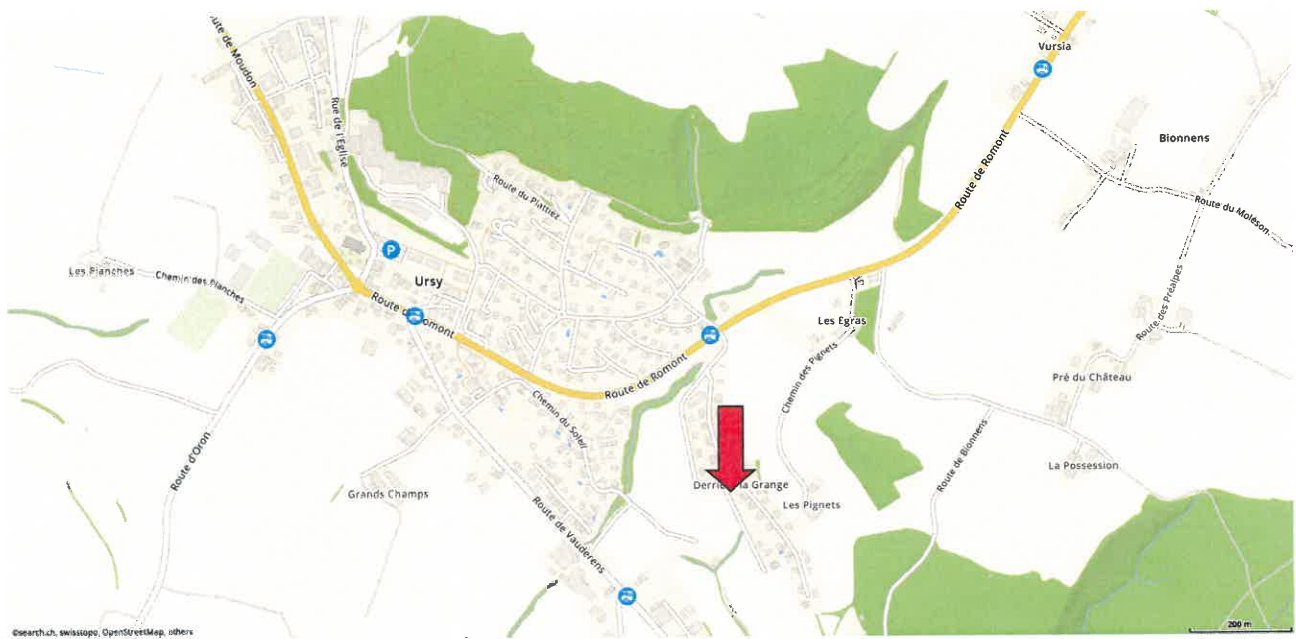

E. Overney
adm-dir.

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

Bulle, le 8 janvier 2024

Plan de situation

Ursy



Rapport photographique



