

Dossier d'expertise



Maison contiguë « Chemin du Clos-Odet 1 » Corbières / Villarvolard

1. Informations diverses

Propriétaire : Bongard Claude

Commune : Corbières / Villarvolard

Adresse : Chemin du Clos-Odet 1

Article RF : 1016

Folio : 9

Surface de la parcelle : 572 m²

Servitudes : Aucune

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

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

Transports en commun : Bus

Voies de communication : A12 (Riaz)

Situation dans la commune : A 300 m 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 18 mars 2024

Extrait du Registre foncier de la Gruyère du 29 février 2024

Protocole de taxation ECAB du 21 août 1997

Plan de situation
Plan cadastral
Rapport photographique

4. Descriptif général

Genre d'immeuble : Maison contiguë de 5 ½ p. + atelier. Garage

Volumes (ECAB) : Habitation (y c. atelier) : 755 m³ / Garage : 92 m³

Zone de construction : Agricole désassujettie

Site pollué : Non (selon portail cartographique du Canton de Fribourg)

Biens culturels : Non classé

Situation : Bonne. En bordure du village. A proximité de la route cantonale. A 10 min. de l'accès autoroutier

Raccordements eau
 électricité
 canalisations

Installations propres : Néant

Accès : Par route communale goudronnée

Prix d'achat : Inconnu

Date d'achat : 5 août 1994 (abandon de biens)

Année de construction : 1900

Année de transformation : 1997

Etat d'entretien : Bon.

Certains travaux de finition au 1^{er} étage sont à réaliser :

- Mur au haut de l'escalier à terminer (brut et canaux électriques à vue)
- Manque certaines plinthes
- Paroi du séjour à recouvrir
- Barrière de balcon à poser

Les boiseries extérieures nécessitent un rafraîchissement de la peinture

5. Descriptif de la construction

Genre de construction

■ Construction : Mixte

- Chauffage : Pompe à chaleur sans sonde.
Distribution par radiateurs ou le sol
- Toiture : Pans
- Couverture : Tuiles
- Ferblanterie : Cuivre
- Fenêtres : Bois, double vitrage isolant
- STEP : Raccordé

Finitions intérieures : Bonnes

Aménagements extérieurs : Surface verte, arborisation, barrière, pergola, place goudronnée, cabanon

Parking : Place extérieure

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

Sous-sol :

1 local technique
1 espace / cave

Rez :

1 entrée
1 cuisine habitable
1 salle à manger avec accès sur une terrasse
1 bureau (< 9 m²)
1 WC / bain d'angle / double lavabo
1 atelier (en 2 parties dont 1 non chauffée)

1^{er} étage :

1 chambre
1 séjour
1 WC / douche / lavabo
1 chambre avec accès sur un balcon

Combles :

1 pièce

7. Calcul des valeurs

7.1. Valeur intrinsèque

7.1.1. Construction

7.1.1.1. Habitation (y c. atelier)

755 m3 (ECAB) x Fr. 780.00		Fr. 588'900.00
./. vétusté admise 30%	./.	<u>Fr. 176'670.00</u>
		Fr. 412'230.00

7.1.1.2. Garage

92 m3 (ECAB) x Fr. 400.00		Fr. 36'800.00
./. vétusté admise 30%	./.	<u>Fr. 11'040.00</u>
		Fr. 25'760.00

7.1.2. Terrain (construit, zone agricole désassujettie)

572 m2 x Fr. 100.00		Fr. 57'200.00
---------------------	--	---------------

7.1.3. Frais annexes y c. aménagements extérieurs et cabanon

En l'état		<u>Fr. 90'000.00</u>
		Fr. 585'190.00
	Arr. à	Fr. 585'000.00

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

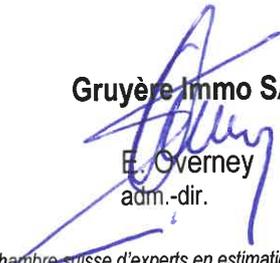
Tenant compte de la valeur intrinsèque de l'objet, de son lieu de situation et de la demande du marché, la valeur vénale est fixée à :

Fr. 620'000.00

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

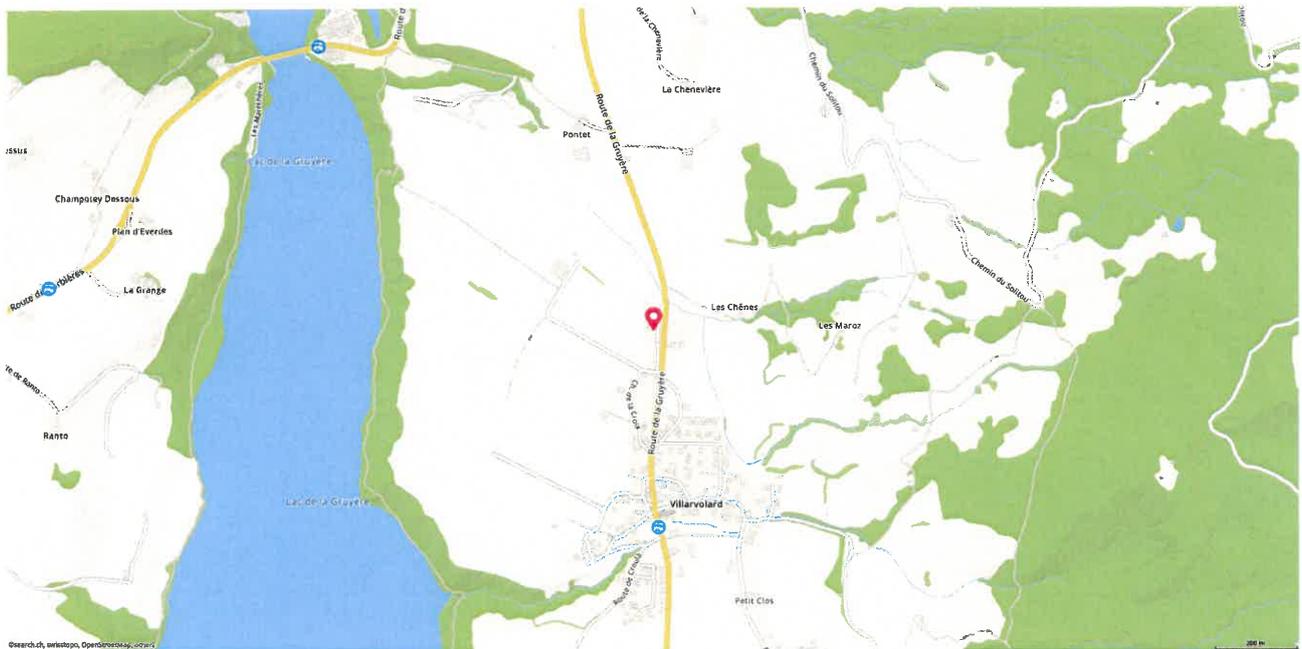

E. Overney
adm.-dir.

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

Bulle, le 3 avril 2024

Plan de situation

Corbières / Villarvolard



Rapport photographique

