

## Dossier d'expertise



### **Chalet d'habitation « Sous Charmont 121 » Pont-en-Ogoz /Avry-dt-Pont**

## **1. Informations diverses**

Propriétaires : M. et Mme Nicolas Eugène Michel et Eliude Baula, copropriété simple ½ chacun

Commune : Pont-en-Ogoz / Avry-dt-Pont

Adresse : Sous Charmont 121

Articles RF : 1200 et 1204

Folio : 11

Surface des parcelles : Art. 1200 : 1'120 m<sup>2</sup>, art. 1204 : 180 m<sup>2</sup>

Servitudes : Cf. extraits du RF

Annotations : Cf. extraits du RF

Mentions : Cf. extraits du RF

Transports en commun : Bus TPF

Voies de communication : A12

Situation dans la commune : Proche 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 7 août 2024

Extraits du Registre foncier de la Gruyère du 16 juillet 2024

Protocoles de taxation ECAB des 10 mars et 3 novembre 1999

Plan de situation

Rapport photographique

#### **4. Descriptif général**

Genre d'immeuble : Chalet d'habitation de 2 appartements de 4 ½ p. et 2 p. (no 121) avec garage (no 122), abri à bateau (no 110), petit cabanon (no 121c) et 4 places de parc extérieures

Volumes (ECAB) : No 121 : 841 m<sup>3</sup> / No 122 : 121 m<sup>3</sup> / No 110 : 126 m<sup>3</sup>

Zone de construction : Résidentielle à faible densité

Situation : Proche du centre du village. Vue sur le Lac de la Gruyère et les Préalpes. Parcelle en pente.

Raccordements      eau  
                              électricité  
                              STEP (y c. système de séparatif EC/EU)

Accès : Par route communale goudronnée

Prix d'achat : Inconnu

Date d'achat : 21 août 2013

Année de construction : 1966

Etat d'entretien du no 121 (habitation) :

Très moyen.

Des travaux sont nécessaires à court ou moyen terme, tels que :

1. Intérieur :

Appartement de 2 p., rez inférieur :

Sanitaire : non terminé

Cuisine : pose d'un radiateur et pose d'un cache sur canaux électriques

Corridor : peinture à terminer

Appartement de 4 ½ p., rez supérieur et étage :

WC / douche (rez) : lavabo et radiateur non posés

Séjour : quelques petites fissures au sol

Escalier d'accès à l'étage : bois, état moyen

Bureau : état ancien

D'une manière générale :

Fenêtres à remplacer

Chaudière à remplacer (par une pompe à chaleur p.ex.)

Radiateurs : à contrôler car ne fonctionnent plus. Certains sont descellés (rez inf.)

Citerne : enveloppe intérieure à poser

Local technique / cave : dégât d'eau à assainir (eau stagne sur le sol)

Système électrique : à moderniser

Rez inf. : pose de 2 interrupteurs + cache sur fils apparents

2. Extérieur :

Boiseries (faces sud et ouest) à repeindre

Peinture sous balcon à refaire (effritement)

## Aménagements à entretenir

Etat d'entretien du no 122 (garage) : Moyen. Mur à nettoyer et toiture à contrôler

Etat d'entretien du no 110 (abri à bateau) : Bon

## 5. Descriptif de la construction (no 121)

Genre de construction

- Construction : Mixte, maçonnerie / bois
- Chauffage : Central à mazout, distribué par radiateurs. Cheminée à foyer fermé dans séjour. Chaudière combinée
- Toiture : Pans
- Couverture : Tuiles
- Ferblanterie : Cuivre
- Fenêtres : Bois, double vitrage isolant et non isolant
- Aspirateur central (installation à contrôler)
- Adoucisseur (installation à contrôler)
- STEP : Raccordé. Système de séparatif EC/EU

Aménagements extérieurs : Arborisation, terrasse, talus, places de parc et route d'accès goudronnées

Parking : 1 garage, 1 abri à bateau et 4 places de parc extérieures

## 6. Disposition des locaux

Rez inférieur (appartement de 2 p. + locaux techniques) :

1 corridor de distribution  
1 local technique / cave  
1 sanitaire  
1 cuisine avec agencement complet  
1 chambre  
1 bureau  
1 chaufferie  
1 buanderie

Rez supérieur :

1 hall d'entrée avec armoires murales  
1 WC / douche  
1 cuisine non habitable ouverte avec accès sur un balcon  
1 séjour avec coin à manger et accès sur un balcon

Etage :

1 corridor de distribution avec coin à bureau  
2 chambres  
1 chambre avec armoires murales, dressing et accès sur un balcon  
1 WC / bain / douche / double lavabo

Combles :

Galetas à hauteur restreinte

## **7. Calcul des valeurs**

### **7.1. Valeur intrinsèque**

#### 7.1.1. Construction

841 m3 (ECAB) x Fr. 790.00	Fr. 664'390.00
./. vétusté admise 43%	./i. <u>Fr. 285'687.70</u>
	Fr. 378'702.30

#### 7.1.2. Terrains

##### 7.1.2.1. Art. 1200 (construit)

1'120 m2 x Fr. 430.00	Fr. 481'600.00
-----------------------	----------------

##### 7.1.2.12 Art. 1204

Droit d'aménager des places parc ou de construire un hangar à bateau ou des garages jusqu'en limite, selon l'extrait du RF.

180 m2 x Fr. 220.00	Fr. 39'600.00
---------------------	---------------

#### 7.1.3. Frais annexes y c. aménagements extérieurs, route, cabanon, garage, abri à bateau et 4 places de parc

	Fr. 140'000.00
--	----------------

7.1.4. ./ Coût des travaux de finition (en sus de la vétusté calculée sous 7.1.1.)

./ Fr. 8'000.00

Fr. 1'031'902.30

Arr. à **Fr. 1'030'000.00**

**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, des travaux à entreprendre, du lieu de situation, du fait que la parcelle est traversée par la route, du léger bruit de l'autoroute et de la demande du marché, la valeur vénale est fixée à :

**Fr. 970'000.00**

**Gruyère Immo SA**

  
E. Overney  
Administrateur

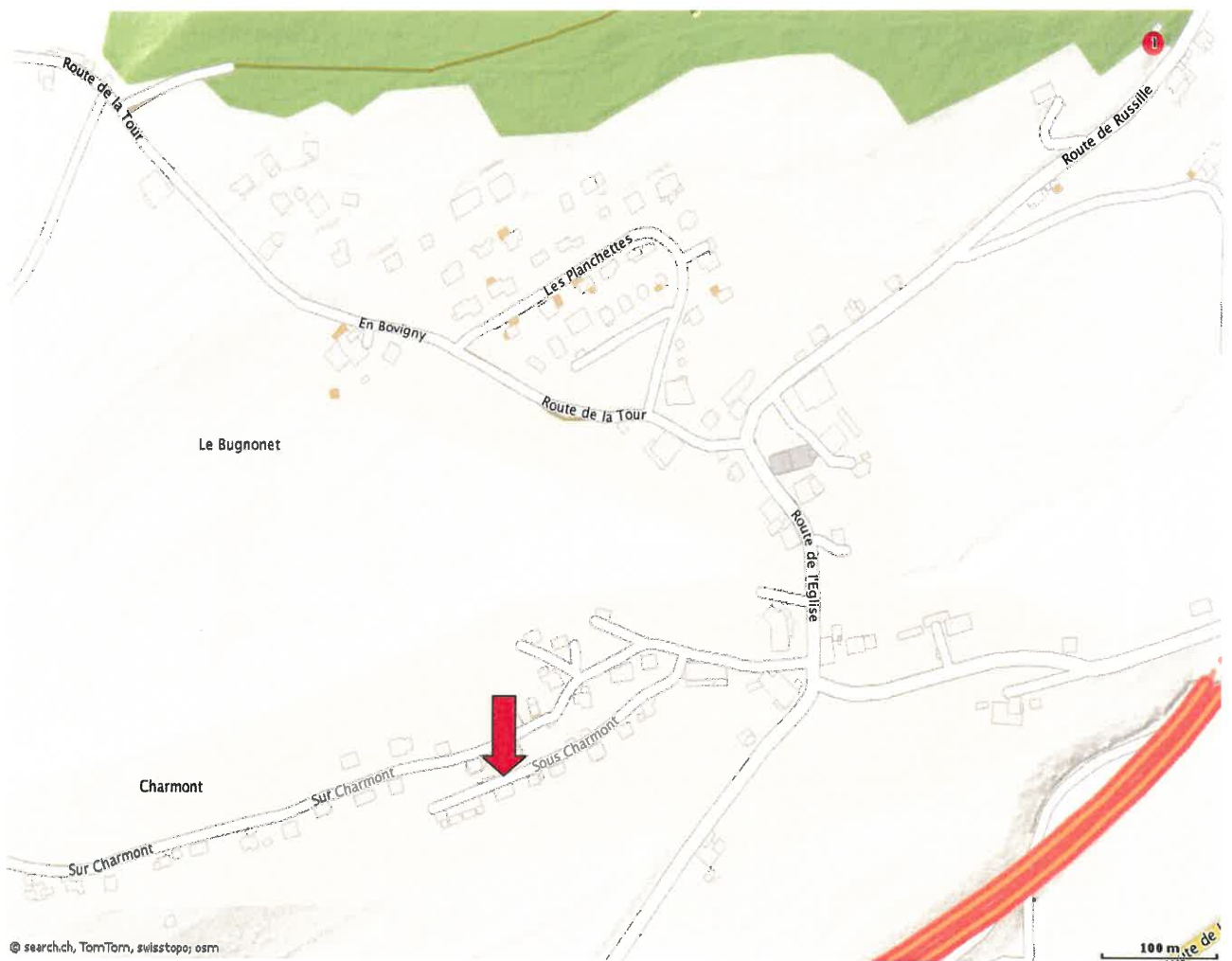
Member de la Chambre suisse d'experts immobiliers

*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 12 août 2024*

# Plan de situation

## Pont-en-Ogoz / Avry-dt-Pont





# Rapport photographique



Appartement de 4 ½ p., rez supérieur et étage







Appartement de 2 p., rez inférieur



## Parties communes

