

Dossier d'expertise

Appartement de 3.5 pièces



« Route de Blessens 60, 1675 Vauderens »

1. Informations diverses

Propriétaire : Solon Fabrice Henri

Commune : Ursy

Adresse : Route de Blessens 60, 1675 Vauderens

Article RF : 1322 (bien-fonds) / 1322-3 (lot PPE)

Surface de la parcelle : 1'196 m²

Servitudes : Rien de particulier à signaler selon extrait Intercapi

Annotations : Rien de particulier à signaler selon renseignements fournis

Mentions : Rien de particulier à signaler selon extrait Intercapi

Transports en commun : Bus et train

Situation dans la commune : Bonne, situé dans un quartier calme et semi-rural tout en restant à proximité des commodités.

Nombre d'habitants : 827 habitants

Impôts communaux : 89 %

Contribution immobilière : 2/00

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 04.05.2026
Extrait Intercapi du 11.05.2026
Protocole ECAB du 03.03.2025
Plan de l'appartement
Plan de situation
Rapport photographique

4. **Descriptif général**

Genre d'immeuble : Appartement de 3.5 pièces au 1^{er} étage avec 1 garage-box et 1 place extérieure (devant garage-box)

Zone de construction : Zone de village

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

Surface de vente nette de l'appartement : 79.15 m² (surface nette habitable) + 5% (murs intérieurs non porteurs) + 5 m² (½ balcon, estimé car surface manquante), soit **88.10 m²**

Biens culturels : Non (selon portail cartographique du Canton de Fribourg)

Situation : Très bonne, en bordure de zone agricole. Vue entièrement dégagée et ensoleillement optimal.

Raccordements eau
 électricité
 STEP

Accès : Par route communale

Année de construction : 1992

Année de rénovation : -

Etat d'entretien :

Appartement : Bon

Parties communes intérieures : Bon

Extérieur : Mauvais

5. Descriptif de la construction

Genre de construction

- Construction : Maçonnerie
- Toiture : Pans
- Couverture : Tuiles
- Fenêtres : PVC double vitrage isolant
- Chauffage : Central à mazout avec distribution par le sol
- STEP : Raccordé
- Aucun ascenseur dans l'immeuble

Finitions intérieures : Obsolètes

6. Disposition des locaux

1 entrée avec armoires murales
1 cuisine équipée, ouverte sur le séjour/salle à manger
1 séjour/salle à manger
2 chambres
1 WC/bain/lavabo
1 balcon

1 cave
1 buanderie commune

7. Calcul des valeurs

7.1. Valeur intrinsèque

7.1.1. Appartement

88.10 m ² x Fr. 5'900.00		Fr. 519'790.00
./. vétusté admise 20 %	./.	<u>Fr. 103'958.00</u>
		Fr. 415'832.00

Le taux de vétusté est calculé en fonction de la vétusté de l'appartement et des parties communes. Le terrain n'est pas pris en compte dans ce taux.

7.1.2. Garage-box + place extérieure devant le garage

En l'état	Fr. 35'000.00
	Fr. 450'832.00
Arr. à	Fr. 450'000.00

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 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. 450'000.00
Part au fonds de rénovation au 31 décembre 2025 :	
Appartement : Fr 69'676.93 x 200/00	Fr. 13'935.40
Valeur vénale en tenant compte du fonds de rénovation	Fr. 463'935.40
Arr. à	Fr. 465'000.00


Gruyère Immo SA
C. Baechler
Fondée de pouvoir

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 11 mai 2026

Plan de situation



Rapport photographique















