

Dossier d'expertise

Appartement de 4 ½ pièces au rez-supérieur



« Route du Vieux-Chêne 14, 1690 Villaz-St-Pierre »

1. Informations diverses

Propriétaire : Despont Bernard Léon

Commune : Villaz

Adresse : Route du Vieux-Chêne 14, 1690 Villaz-Saint-Pierre

Article RF : 704 (bien-fonds) / 704-2 (lot PPE)

Surface de la parcelle : 871 m²

Servitudes : Rien de particulier à signaler selon extrait du registre foncier de la Glâne

Annotations : Bail à loyer jusqu'au 31.10.2033 en faveur de Genoud Anne-Marie **(ne pas en tenir compte selon instructions reçues)**

Mentions : Rien de particulier à signaler selon extrait du registre foncier de la Glâne

Transports en commun : Bus et train

Situation dans la commune : Bonne, situé dans un quartier résidentiel calme tout en restant à proximité des commodités.

Nombre d'habitants : 2397 habitants (Villaz)

Impôts communaux : 85 %

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 du registre foncier de la Glâne du 17.04.2026
Protocole ECAB du 24.01.2018
Plan de l'appartement
Plan de situation
Rapport photographique

4. **Descriptif général**

Genre d'immeuble : Appartement de 4.5 pièces au rez-supérieur avec 1 place couverte 2 places extérieures

Zone de construction : Zone résidentielle à faible densité

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

Surface de vente nette de l'appartement : 106.4 m² (surface nette habitable) + 5% (murs intérieurs non porteurs) + 10.45 m² (½ balcon),
soit **122.17 m²**

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

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

Raccordements eau
 électricité
 STEP

Accès : Par route privée appartenant à un tiers

Année de construction : 2017

Année de rénovation : -

Etat d'entretien :

Appartement : Très bon

Parties communes intérieures : Très bon

Extérieur : Très bon

5. Descriptif de la construction

Genre de construction

- Construction : Maçonnerie
- Toiture : Pans
- Couverture : Tuiles
- Fenêtres : PVC triple vitrage isolant
- Chauffage : Central à gaz avec distribution par le sol
- STEP : Raccordé

Finitions intérieures : Bonnes

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 dont 1 avec armoires murales
1 WC/douche/lavabo
1 chambre parentale avec WC/bain/lavabo
1 balcon

1 cave

7. Calcul des valeurs

7.1. Valeur intrinsèque

7.1.1. Appartement

122.17 m² x Fr. 6'200.00

Fr. 757'454.00

./. vétusté admise 8 %

./.

Fr. 60'596.30

Fr. 696'857.70

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. Place couverte + 2 places extérieures

En l'état	Fr. 40'000.00
	Fr. 736'857.70
Arr. à	Fr. 735'000.00

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. 735'000.00
Part au fonds de rénovation au 31 décembre 2025 :	
Appartement : Fr 16'246.65 x 298.93/00	Fr. 4'856.60
Valeur vénale en tenant compte du fonds de rénovation	Fr. 739'856.60
Arr. à	Fr. 740'000.00


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













