GruyèreImmo

Gruyère Immo SA

Rue du Marché 12 - **1630 Bulle**

Tél 026 919 09 99

www.gruyere-immo.ch
info@gruyere-immo.ch

Office cantonal des faillites
A l'att. de M. Dumartheray
Avenue de Beauregard 13
1700 Fribourg

Bulle, le 21 septembre 2023

Maison contiguë + 2 garages-boxes « Route de Fribourg 51 », La Roche
Propriété de Caillet Caroline
Estimation des valeurs vénales

Monsieur,

Nous nous référons, par la présente, à notre vision locale et vous faisons part de notre estimation des valeurs vénales des objets cités en marge.

1. Données de base

Propriétaire : Caillet Caroline

Objets : Maison contiguë de 5 ½ p. (en fin de rangée). 2 garages-boxes

Adresse de l'objet : Route de Fribourg 51 – 51a, La Roche

Articles RF : 2607, 2612 et 2613

Servitudes, annotations, mentions : Rien de particulier à signaler selon extrait RF

Zone de construction : Village

Situation : Au centre du village. A proximité de la route cantonale

Surface des parcelles : Art. 2607 : 227 m2 / Art. 2612 : 13 m2 / Art. 2613 : 13 m2

Volume maison (ECAB) : 588 m3

Année de construction : 2000

Année de rénovation : -

Biens culturels : Non classé

Accès : Par routes cantonale et privée

Parking : 2 garages-boxes et 1 place extérieure

Etat d'entretien : Des travaux d'entretien / rénovation sont nécessaires à court terme, soit :

- La réfection des peintures intérieures et de certains fonds
- La modernisation de l'agencement de cuisine
- Le remplacement des joints de la douche
- Le contrôle de la toiture (plafond de la chambre aux combles taché)
- La réfection des lames en façade (au-dessus du balcon) car gondolement
- La réfection de la peinture des poutres extérieures et de la barrière de balcon
- La peinture des soubassements extérieurs
- La remise en place de certaines dalles de jardin

Descriptif de la construction :

Construction : Bois
Toiture : Pans
Couverture : Tuiles
Ferblanterie : Cuivre
Fenêtres : PVC, double vitrage isolant
Chauffage : Pompe à chaleur eau-eau. Distribution par le sol
Motorisation de certains stores
STEP : Raccordé

Disposition des locaux :

Sous-sol :

1 cave / local technique

Rez :

1 entrée
1 WC / lavabo
1 cuisine ouverte avec coin à manger et accès sur l'extérieur
1 séjour avec accès sur une terrasse

Etage :

1 chambre
1 chambre avec accès sur un balcon
1 WC / bain / lavabo

Combles :

2 chambres
1 WC / douche / lavabo

Extérieurs : Surface engazonnée, terrasse pavée, barrière et place de parc goudronnée

2. Estimation des valeurs

2.1. Valeurs intrinsèques

2.1.1. Art. 2607 (maison)

2.1.1.1. Construction

588 m3 (ECAB) x Fr. 800.00		Fr. 470'400.00
./. vétusté admise 30%	./.	Fr. 141'120.00
		Fr. 329'280.00

2.1.1.2. Terrain

227 m2 x Fr. 260.00		Fr. 59'020.00

2.1.1.3. Frais annexes y c. aménagements extérieurs

En l'état		Fr. 70'000.00
		Fr. 458'300.00
	Arr. à	**Fr. 460'000.00**

2.1.2. Art. 2612 (garage-box)

2.1.2.1. Construction

En l'état		Fr. 12'500.00

2.1.2.2. Terrain

13 m2 x Fr. 260.00		Fr. 3'380.00
		Fr. 15'880.00
	Arr. à	**Fr. 16'000.00**

2.1.3. Art. 2613 (garage-box)

2.1.3.1. Construction

En l'état		Fr. 12'500.00
2.1.3.2. Terrain		
13 m2 x Fr. 260.00		Fr. 3'380.00
		Fr. 15'880.00
	Arr. à	**Fr. 16'000.00**

2.2. Valeurs de rendement

Non déterminée pour ce genre d'objets étant donné que le propriétaire est censé les occuper pour ses propres besoins.

2.3. Valeurs vénales selon libre estimation de l'expert

Tenant compte des valeurs intrinsèques des objets, des travaux à entreprendre, du lieu de situation et de la demande du marché, les valeurs vénales sont fixées à :

2.3.1. Art. 2607 (maison)

Fr. 490'000.00

2.3.2. Art. 2612 (garage-box)

Fr. 15'000.00

2.3.3. Art. 2613 (garage-box)

Fr. 15'000.00

2.4. Valeurs de liquidation selon libre estimation de l'expert

Tenant compte des valeur vénales, les valeurs de liquidation sont fixées à :

2.4.1. Art. 2607 (maison)

Fr. 440'000.00

2.4.2. Art. 2612 (garage-box)

Fr. 13'500.00

2.4.3. Art. 2613 (garage-box)

Fr. 13'500.00

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.

En vous remerciant et en restant à votre entière disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire, nous vous présentons, Monsieur, nos salutations les meilleures.

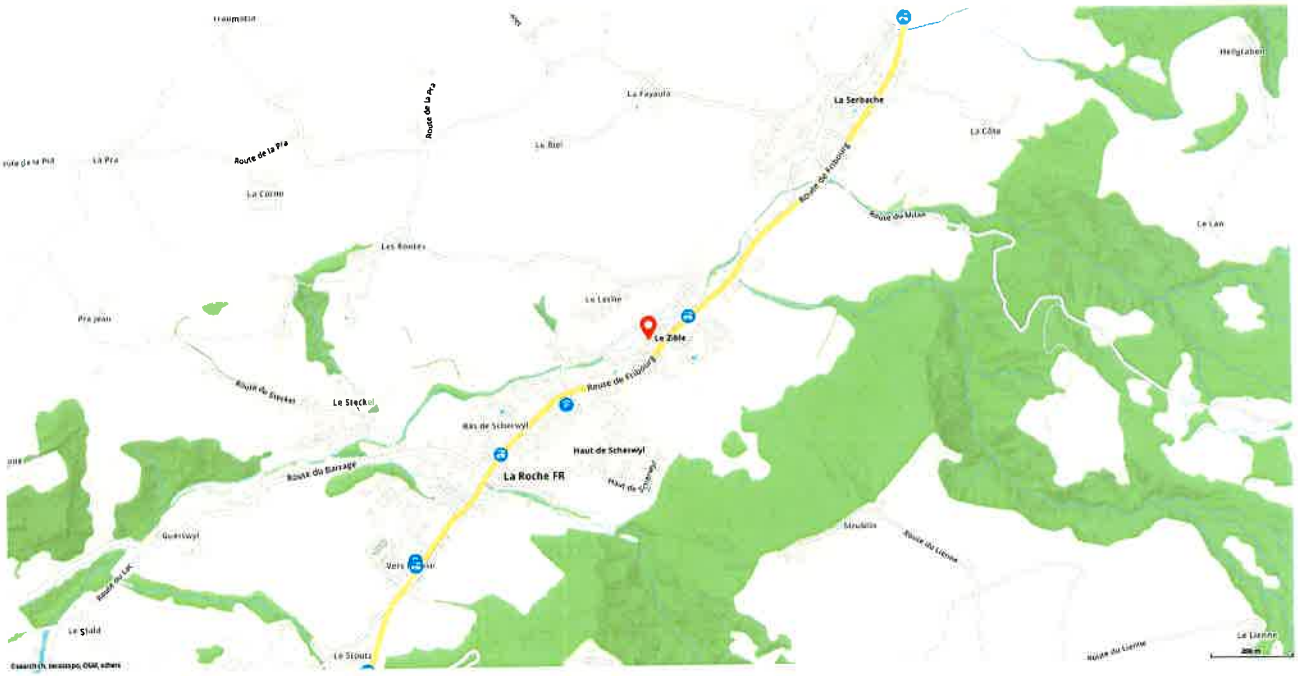
Gruyère Immo SA

E. Overney
adm.-dir.

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

Plan de situation

La Roche



Rapport photographique