

Dossier d'expertise



Appartement de 3 ½ p. + garage-box « Rue des Agges 49 » Bulle / La Tour-de-Trême

1. Informations diverses

Propriétaires : Coelho da Silva Fialho Nuno Manuel et Dos Santos Marques Fialho Ana Cristina,
copropriété ½ chacun

Commune : Bulle / La Tour-de-Trême

Adresse : Rue des Agges 49

Articles RF : 5655 (bien-fonds) / 5655-13 (PPE)

Folio : 55

Surface de la parcelle : 1'385 m²

Servitudes : Art. 5655 : Rien de particulier à signaler (cf. extrait RF)
Art. 5655-13 : Rien de particulier à signaler (cf. extrait RF)

Annotations : Art. 5655 : Aucune
Art. 5655-13 : Restrictions du droit d'aliéner, saisies définitives et réalisations de
gage (cf. extrait RF)

Mentions : Art. 5655 : Rien de particulier à signaler (cf. extrait RF)
Art. 5655-13 : Restrictions du droit d'aliéner LPP, entre autres (cf. extrait RF)

Transports en commun : Bus et train

Voies de communication : A12

Situation dans la commune : A env. 1 km du centre-ville de Bulle

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 3 octobre 2024
Extraits du Registre foncier de la Gruyère du 9 septembre 2024
Plan de l'appartement
Protocole de taxation ECAB du 12 juin 2019
Plan de situation
Plan cadastral
Rapport photographique

4. Descriptif général

Genre d'immeuble : Appartement de 3 ½ p., 3^{ème} étage + garage-box

Zone de construction : Moyenne densité

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

Surface de vente nette de l'appartement : 94 m² (selon document et plan notariés)

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

Situation : Bonne. Quartier résidentiel

Raccordements eau
 électricité
 STEP

Accès : Par route communale goudronnée

Prix d'achat : Inconnu

Date d'achat : 26 avril 2021

Année de construction : 1966

Etat d'entretien :

Appartement : Moyen.

Certains travaux sont nécessaires à court ou moyen terme, soit :

- Réfection de divers plafonds (plusieurs gros décollements de plâtre dans hall, cuisine, sanitaires et séjour) sont constatés suite à un dégât d'eau
- Modernisation de l'agencement de cuisine
- Réfection de certaines peintures des murs

Les sanitaires ont été rénovés.

Une poutre de soutènement a été installée sur le balcon ouest suite aux travaux à l'étage supérieur. Selon les renseignements donnés, les propriétaires du présent lot n'ont pas été consultés.

Garage-box : La porte nécessite un remplacement.

Parties communes intérieures : Bon état

Extérieur : Bon état

5. Descriptif de la construction

Genre de construction

- Construction : Maçonnerie
- Chauffage : Central à mazout (chaudière de 2016).
Chauffe-eau séparé
- Toiture : Pans
- Couverture : Tuiles
- Ferblanterie : Cuivre
- Fenêtres : PVC, double vitrage isolant
- Ascenseur
- Isolation périphérique

Finitions intérieures : Moyennes. Correspondent au goût du jour

Aménagements extérieurs : Surface engazonnée, arborisation, surface goudronnée, accès piétonnier

Travaux de remise en état : Réfection de divers plafonds

Estimation des frais de remise en état : Comprise dans la vétusté. Lesdits travaux devraient de surcroît être pris en charge par l'assurance « bâtiment »

6. Disposition des locaux

1 hall armoires murales

1 cuisine non habitable

1 WC / bain / lavabo

1 séjour

2 chambres

7. Calcul des valeurs

7.1. Valeur intrinsèque

7.1.1. Appartement

94 m2 x Fr. 6'500.00		Fr. 611'000.00
./.. vétusté admise 25%	./..	<u>Fr. 152'750.00</u>
		Fr. 458'250.00

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

En l'état		<u>Fr. 20'000.00</u>
		Fr. 478'250.00
	Arr. à	Fr. 480'000.00

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 :

Valeur vénale sans tenir compte du fonds de rénovation	Fr. 500'000.00
--	----------------

Part au fonds de rénovation au 31 décembre 2023 :

Fr. 3'000.00 x 84/00

Fr. 252.00

Valeur vénale en tenant compte du fonds de rénovation

Fr. 500'252.00

Arr. à

Fr. 500'000.00


Gruyère Immo SA

E. Overney
adm.-dir.

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

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.

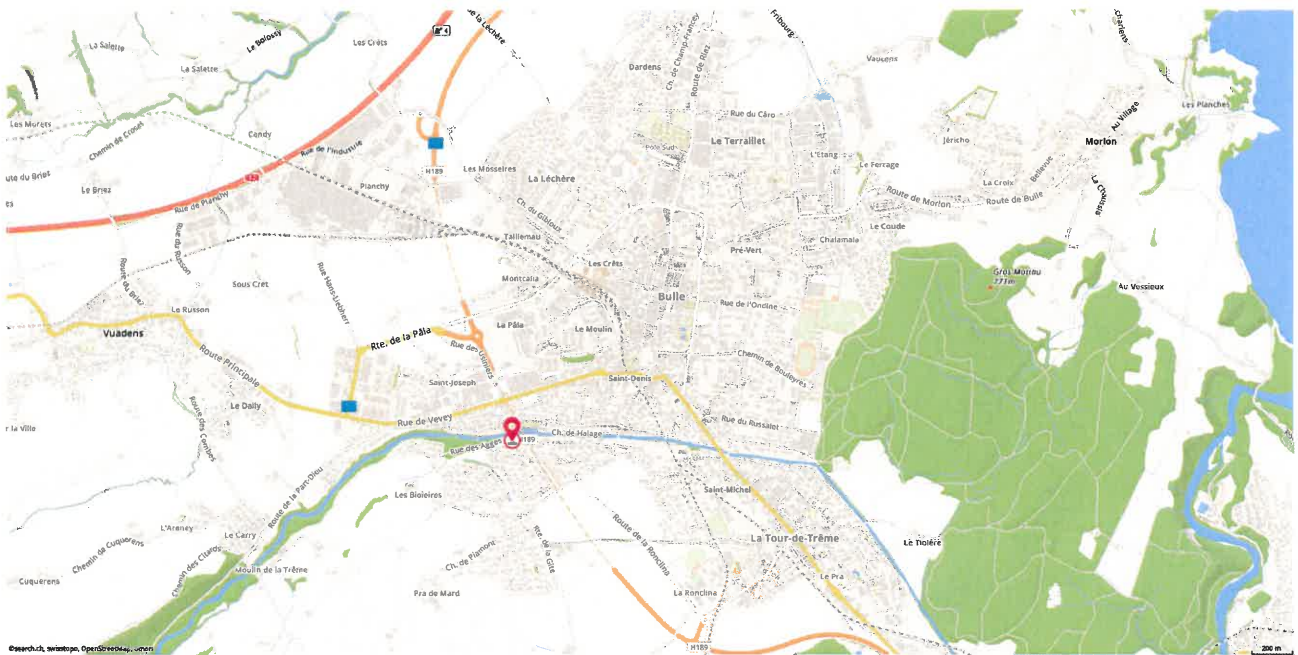
Tout développement et toute modification futurs relatifs à la mise en pratique sur le plan cantonal et communal, suite à l'application de la LAT du 22.06.1979 (état au 01.05.2012), demeurent par conséquent réservés.

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 21 octobre 2024

Plan de situation

Bulle / La Tour-de-Trême



Rapport photographique



