

## A VENDRE

### Gumefens – commune de Pont-en-Ogoz FR

Parcelle de 4'445 m<sup>2</sup> sise en zone agricole soustraite à la LDFR sur laquelle a été édifié une habitation de 1917 m<sup>3</sup> (ECAB) avec 2 appartements qui totalisent 144 m<sup>2</sup> habitables et d'importants volumes à l'usage de dépôt, fenil et 2 boxes à chevaux ainsi qu'une dépendance de 1'060 m<sup>3</sup> avec 2 boxes à chevaux

**Fr. 1'060'000.00**

## Situation

### POPULATION

Adresse : **Route d'Avry 85, CH 1643 Gumefens (FR)**.

forte croissance actuellement **1800 habitants**

Commune appartenant au district de la **Gruyère** dont le chef-lieu est **Bulle**. Le territoire communal réuni depuis 2003 les 3 villages de Gumefens, Le Bry et Avry-devant-Pont.

Ses limites passent par le lac de Gruyère en englobant le relais autoroutier « La Gruyère » à l'est et vient se frotrr le mont Gibloux à l'ouest.

est tranchée en deux parties par la **rivière Ärgera** qui borde l'ouest du village.

Propriété située à **890 mètres** d'altitude et à 3 minutes à pied au nord-est du centre du village.

La parcelle se trouve à 70 mètres de la route cantonale et à 15 mètres au-dessus de celle-ci dans un quartier de faible densité avec essentiellement des villas.

### INFRASTRUCTURE

Offre : moyenne

Services :

Commerces de base, restaurants, église, administration, écoles pour les petits, école primaire et cycle d'orientation à 5 minutes en véhicule. Hôpitaux : ville de Fribourg

### MOBILITE

Accessibilité : moyenne

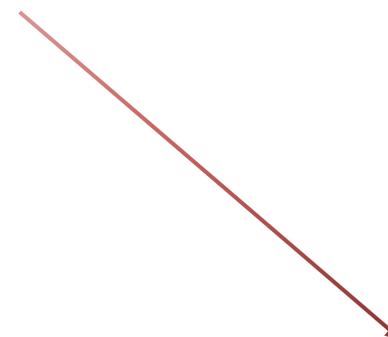
Transports publics :

Ligne de **bus N° 129** qui relie le centre du village à la gare de Fribourg en 30 minutes toutes les 60 minutes.

Transports privés :

Au nord-ouest : accès à **Fribourg** en 20 minutes ou **Berne** en 45minutes.

A l'est : accès à **Thoune** en 1 h00 par Wattenwil ou par le parc naturel de « Gantrisch ».



## Description

Il s'agit d'une parcelle en **forte pente orientée au sud-ouest** d'une surface cadastrale de **942 m<sup>2</sup>**.

L'accès est assuré par un **domaine public** qui est une desserte de quartier sans issue. Elle est en pente entièrement goudronnée et déneigée régulièrement en hiver.

Le bien-fonds bénéficie d'un **bel ensoleillement** de par son orientation et sa pente.

Son **accès est aisé** depuis la route cantonale, elle est entièrement équipée par tous les services traditionnels.

Colloquée en zone résidentielle à faible densité (Wohnzone Schwache Dichte), elle fait partie du PAD (Plan d'Aménagement Détaillé) de « Birchi II », approuvé par le Conseil d'Etat le 10 mars 1983.

**Elle fait l'objet d'un permis de construire entré en force le 18 mai 2017 N° 26-17/A/0089.**

Celui-ci prévoit la construction de **2 appartements de 145 m<sup>2</sup> SBP** (Surface Brut de Plancher), séparé horizontalement par des accès indépendants, respectivement au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage.

Un sous-sol abritera un local technique et **deux caves de 20 et 22 m<sup>2</sup>**.

Un **couvert de quelque 124 m<sup>2</sup>** pouvant abriter 6 véhicules vient compléter l'équipement de ces logements.



## Éléments techniques et officiels

- Surface cadastrale : **942 m<sup>2</sup>** - parcelle **N° 324** commune de **Plasselb**.
- Surface brutes de planchers : 2 logements de 144.8 m<sup>2</sup> habitables, soit au total env. **290 m<sup>2</sup> de SBP habitables (4-5 pièces)**
- Couvert à voiture : 8.12 m x 15.32 m = 124 m<sup>2</sup>, soit 6 places de parc et espace de rangements.
- Volume (SIA 416) : **1438.5 m<sup>3</sup>**
- Protection des eaux : Type üB : nappes d'eau souterraines secondaires, ressources limitées
- Informations de l'extrait Rf : Annotations : néant.

Servitude : une seule inscription pour le passage d'une canalisation d'est en faveur de la commune de Plasselb. Sans influence sur l'estimation.

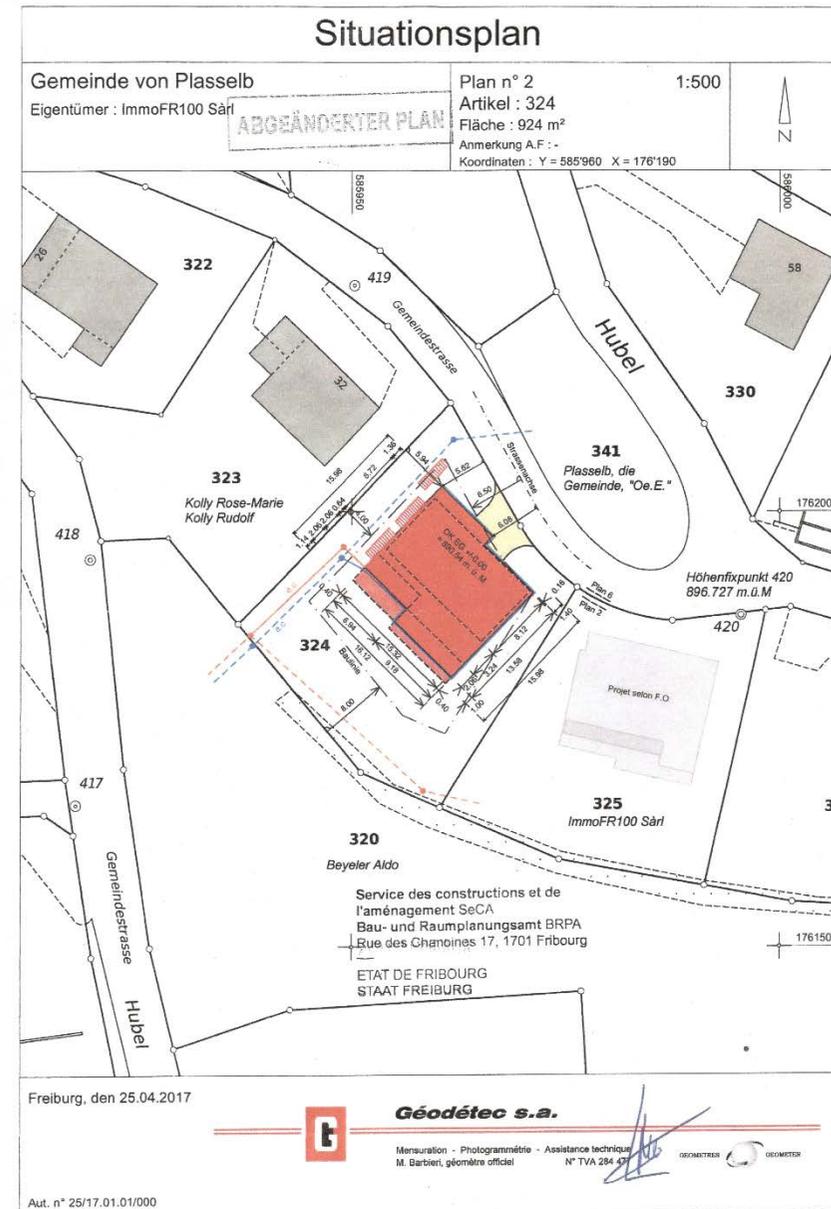
Charges foncières : néant.

« **Vormerkungen** » : inscription du 08.04.2016, valable jusqu'au 01.04.2019. « Rückkaufsrecht - Vorkaufsrecht ».

### FISCALITE

#### élevé

Impôt sur le revenu et la fortune des personnes physiques, en % de l'impôt cantonal de base : **95%** (au-dessus de la moyenne cantonale).



## Servitude

Une servitude de restriction est en cours d'inscription au registre foncier. Il s'agit d'un report d'une **surface de 24 m<sup>2</sup>** de la parcelle **N° 324 (charge)**, sur la parcelle voisine **N° 325 (droit)**, sans changer les limites propriété de chacune des 2 parcelles.

La « nouvelle » surface à considérer pour le contrôle des **indices d'occupation et d'utilisation du sol** devient :  $942 - 24 = 918 \text{ m}^2$

Les calculs sur la base des plans d'architecte Binz du 20.12.2016, nous montrent que

Le **COS** de 0.25 selon règlement en vigueur est respecté : **0.23 (< à 0.25)** et le **CUS** (0.5) est également respecté : **0.46 (< à 0.5)**.

Conclusion :

l'inscription de cette servitude n'a pas d'influence sur le projet autorisé par la commune selon permis de construire N° 26-17/A/0089 du 18 mai 2017.

## Estimation :

**PRIX DE L'IMMOBILIER A PLASSELB :**                    **bas**

pour de la propriété par étage on est à environ 4% en-dessous de la moyenne du canton et à 20% en dessous de la moyenne suisse

### Valeur intrinsèque après travaux :

Terrain (équipé, aménagé) :	942 m <sup>2</sup> à CHF 330.00/m <sup>2</sup>	<b>CHF 310'000.00</b>	21 %
Habitation à construire :			
Sous-sol partiel	351 m <sup>3</sup> à CHF 620.00/m <sup>3</sup>	CHF 220'000.00	
Logements	898 m <sup>3</sup> à CHF 950.00/m <sup>3</sup>	CHF 855'000.00	
Toiture plate avec couvert	189 m <sup>3</sup> à CHF 520.00/m <sup>3</sup>	CHF 100'000.00	
Total		<b>CHF 1'175'000.00</b>	75 %
Aménagements extérieurs :	admis	<b>CHF 55'000.00</b>	4 %
<b>Total valeur intrinsèque :</b>		<b>CHF 1'540'000.00</b>	100 %

### Valeur en propriété par étage en cas de constitution de la PPE :

#### **Par lot**

Logement	145 m <sup>2</sup> à CHF 4'900.00/m <sup>2</sup>	CHF 710'000.00	
Terrasse (prise pour 1/3)	15 m <sup>2</sup> à CHF 4'900.00/m <sup>2</sup>	CHF 75'000.00	
Couvert	admis	CHF 35'000.00	
<u>Total par lot :</u>		<u>CHF 820'000.00</u>	
<b>Total valeur PPE :</b>		<b>CHF 1'640'000.00</b>	

Valeur du permis de construire et projet :

La norme SIA 102 défini les honoraires d'architecte et ingénieurs pour la globalité d'un projet jusqu'au permis d'habiter :

Les différentes phases dont le total fait 100 % sont :

- Phase d'avant-projet
- Phase du projet
- Phase préparatoire de l'exécution
- Phase d'exécution
- Phase finale

Le 100% représente environ CHF 180'000.00 (15% du coût global de la construction et des aménagements extérieurs, sans le terrain).

Les phases 1, 2 et 3 partielle, jusqu'au permis de construire sont de l'ordre de la moitié soit :

**CHF 90'000.00**

A ceci il faut ajouter les éléments suivants :

Taxes communales et cantonales • Emoluments du permis de construire • Intérêts intercalaires • Frais du géomètre et des spécialistes éventuels (géologue, hydrogéologue, ingénieurs, etc.) • Primes d'assurance • Frais pour la création des cédules hypothécaires • Frais du notaire • Primes d'assurances • Taxes de raccordements pour les différents services (téléphone, télévision, électricité, eau potable et eaux usées, gaz, etc.) • Rachat éventuel de places dans un abri de protection civile, etc...

**CHF 60'000.00**

Ainsi que les fonds propres, charge privée, courtage et autres prestations propres, admis :

**CHF 140'000.00**

**Total permis de construire et projet**

**CHF 290'000.00**

\*\*\*\*\*

## Valeur vénale :

Sur mandat du propriétaire : **ImmoFR100 Sàrl** Seeli 8, 1715 Alterswil (FR), par l'intermédiaire de Madame Sylvia Zimmermann

**Le soussigné estime que**

**la part foncière, soit le terrain peut être estimé à :** CHF 310'000.00

**Le projet et permis de construire, peuvent être estimés à un total de :** CHF 290'000.00

Moudon, le 4 avril 2017

**Christian Müller**  
Ingénieur HES

**Immobvision Conseils Sàrl**

Avenue de Préville 6

1510 Moudon

Téléphone portable : + 41 78 714 28 84

Téléphone fixe : + 41 21 905 25 82

[cm@immobvision.ch](mailto:cm@immobvision.ch)

[www.immobvision.ch](http://www.immobvision.ch)

Terrain concerné



Vue sud-ouest



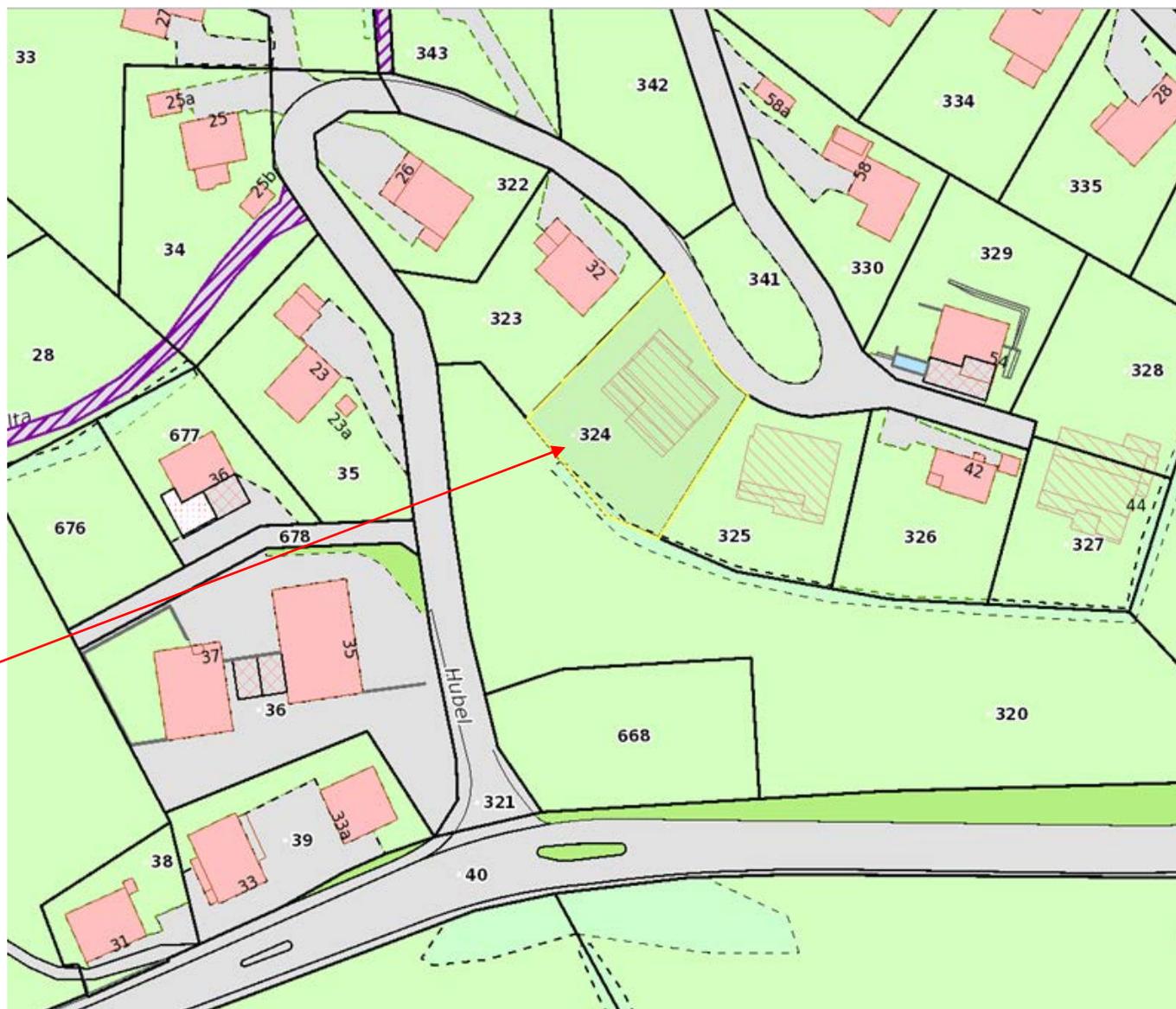
Vue Sud



Couvert à voitures de la parcelle voisine (identique au projet)



# Plan cadastral 1 :1000<sup>ème</sup>



L'équipe d'Immobvision Conseils se réjouit de collaborer dans un futur proche avec vous

**Immobvision Conseils Sàrl - Avenue de Préville 6 - 1510 Moudon - Tél. : 021.905.25.82.**

[info@immobvision.ch](mailto:info@immobvision.ch)

[www.immobvision.ch](http://www.immobvision.ch)

**Pedro Matias**

**Tél : 079 243 49 73**



**Christian Müller**

**Tél : 078 714 28 84**

