

RAPPORT D'EXPERTISE

Poursuite : **85 16 000173 X**
Débitur : **Madame Danielle MUSTER**
Propriétaires : **Madame Danielle MUSTER 6/16**
Monsieur Michel MUSTER 5/16
Madame Fabienne MUSTER 5/16
Commune : **Vandoeuvres**
Adresse : **Chemin de la Cocuaz 44**
Parcelle N° : **2201**
Folio : **32**
Surface : **832**



ESTIMATION

Fr. 290'250 Part 6/16ème

1. Descriptif général

Genre d'immeuble :	Habitation	253	117.00 m2
	Autre bâtiment	2257	10.00 m2
	Place, jardin		705.00 m2
	Total		832.00 m2

Situation : Chalet individuel le long du chemin de la Cocuaz

Relief : Distance Genève env. 10 mn.

Orientation : Terrain plat

Sud-Est, Nord-Ouest

Raccordements :	eau	oui
	élec.	ménage
	canalisations	séparatif
	gaz	oui

Zone de construction : 5

Installations propres : /

Accès : Accès direct depuis le chemin de la Cocuaz

Année de construction de l'immeuble : env. 1910

Etat d'entretien : Vétuste

Locaux occupés par : Par les copropriétaires

Estimation des frais de remise en état : Fr 0

Possibilités de dévelop. :	Densité	0.14	soit	117.00 m2 hab.
	Solde	0.06		49.40 m2 hab.

Servitudes : Nombreuses servitudes voir extrait joint.

Nuisances : Pas de nuisances

2. Descriptif détaillé de la construction

2.1. Genre de construction Chalet comprenant un sous-sol partiel et un rez-de-chaussée

2.2. Nombre de niveaux		Affectation	m 2	Pces	Parkings
Sous-sol	Local chaufferie, cave		30		
Rez	Entrée, salle à manger, cuisine ouverte, salon, un petit bureau, 4 chambres et une salle de bains.		117	5.0	
TOTAL		Hors sol:	117	5.0	0

2.3. Description des matériaux de construction

Excavation :	Partiellement excavé	
Structure porteuse		
Murs :	Bois	
Planchers :	Planchers bois	
Construction préfabriquée :	-	
Construction métallique :	-	
Construction en bois :	Charpente, lambris avant-toit, façade en bois.	
Travaux en pierre naturelle :	-	
Fenêtres, portes extérieures :	PVC	
Vitrierie :	Vitrage isolant	
Ferblanterie :	Cuivre	
Couverture :	Tuile	
Etanchéité :	-	
Crépissage façade :	Bon état	
Peinture extérieure :	Etat moyen	
Fermetures extérieures :	Stores à rouleaux et volets peints	
Installations électriques :	Standard pour une habitation.	
Chauffage :	Chauffage traditionnel par radiateurs	
Citerne :	-	
Chaudière :	Chaudière à mazout Cuenod	
Ventilation :	-	
Installations sanitaires :	Standard	
Conduites :	-	
Salles de bains :	Lavabo, baignoire, w.c, douche	
Cuisine :	Equipée :	Four, v.-céram, 6 stratifiés Frig. l.-vaisselle.
Plâtrerie :	Doublage des parois et plafond en plaques de plâtre	
Serrurerie :	Véranda salon	
Menuiseries :		
Portes :	Bois verni	
Armoires :	Bois peint	

Revêtements :

Cuisine
Salles de bains
Séjour
Chambres
Entrée
Sous-sol :

Sols	Murs	Plafonds
Carrelage	Faïence,peinture	Peinture
Carrelage	Faïence	Lambris
Parquet ancien	Peinture	Peinture
Parquet ou pergo	Peinture	Peinture
Carrelage	Peinture	Peinture
Terre		

2.4. Aménagements extérieurs :

Jardin engazonné, planté et partiellement clôturé, terrasse en pierre, bassin hors-sol. Accès en enrobé

2.5. Travaux :

Maison dans un état vétuste du point de vue isolation des murs et façades, revêtement intérieur à changer.

3. Expertise

3.1. Valeur intrinsèque

3.1.1. Terrain

Densité 0.14 Surface hab. 117.00

832.00 m² à Fr. 900 = 748'800 82%

3.1.2. Construction

Habitation : 604.50 m³ à Fr. 500 = 302'250

Aménag. ext. + taxes : 705.00 m² à Fr. 60 = 42'300

Total m³ : 604.50 TOTAL 344'550

Vétusté : 60 % de 302'250 = -181'350

Réparations : = 0

Total valeur intrinsèque 912'000 100%

5.2. Valeur de rendement

Chalet 1'200.00 Frs/mois = fr. 14'400

Total état locatif fr. 14'400

Charges admises 20.00% -fr. 2'880

Total état locatif net fr. 11'520

Capitalisation % 4.00 fr. 360'000

Total valeur de rendement fr. 360'000

3.2. Valeur vénale

Valeur intrinsèque Fr 912'000 Coeff. 3

Valeur de rendement Fr 360'000 1

Valeur vénale Fr 774'000

Part 6/16ème Fr 290'250

7. Conclusion :

Chalet dans un état vétuste, difficilement transformable et compte tenu du nombre de servitudes inscrites la possibilité d'une démolition reconstruction semble très réduite.

De plus étant donné, que les deux autres copropriétaires habitent dans la maison la part de Madame Muster est difficilement vendable en l'état.

Date de la visite : 7 juin 2019

Genève, le 14 juin 2019

Signature de l'expert :



Annexes : Extrait du RF, plan cadastral, état descriptif, photographies.