

RAPPORT D'EXPERTISE

Délégations : n° 92 16 001252 J, 92 17 000412 R, 92 18 000375 T - 85 16 000557 E - 85 18000064 C
Débitrice : Monsieur Omar TARBUSH & Madame Lama JBARAH
Commune : Bellevue
Immeuble ; Chemin de la Roselière 46 1587
Chemin de la Roeslière 48 1659
Garage privé 1491

Adresse ; Chemin de la Roselière 46-48
Parcelle : 3670



1. Identité cadastrale :

L'immeuble est situé sur les parcelles

3670 plan 13 Bellevue

1.1. Contenance totale parcelle 3670 :		2'588.00 m2
Bâtiment	1587	207.00 m2
Bâtiment	1659	207.00 m2
Garage	1491	807.00 m2
Jardin		2'174.00 m2

Lot	4.01	Nb 0/00	159.3
Etage:	combles	Surface du lot:	176.40 m ²
Nombre de pièces	5.5	Appartement	
Place de parking	2		
Terrasse			10.90 m ²
Cave	1.13		4.60 m ²
Total 0/00			159.3
Surface PPE	appart. + 1/2 terrasse		181.85 m2 PPE

Tenant compte des parties basses des combles en-dessous de 2.00m /2 la surface est réduite de 5.00m2soit :

176.85 m2 PPE

1.2 Servitudes Diverses servitudes sans influence sur le montant de l'expertise. (voir annexe)

2. Propriétaire :

Le lot est propriété de :

Monsieur Omar TARBUSH & Madame Lama JBARAH

3. Situation :

Zone de construction :

4B dév.

Le lot se trouve dans un immeuble faisant partie d'un plan de quartier 28060C-506 (1991) entre le chemin de la Mojonne et le chemin des Tuileries DS OPB II. A 15 mn. du centre-ville, proche des communications, bus à proximité.

4. Conception :

4.1. L'immeuble comprend :

			sbp	
Sous-sol	1		817.00	m2
Rez de chaussée	1		415.00	m2
1er étage	1		415.40	m2
Combles	1		384.00	m2
Total	4		1'214.40	m2

4.1.1. Description sommaire de l'immeuble.

Immeuble placé en retrait du chemin de la Roselière avec un parking en sous-sol.

4.1.2. Description des lots expertisés.

Lot	4.01	Appartement de 5.5 pièces comprenant :
Etage:	combles	Hall d'entrée wc visiteurs avec douche, une cuisine avec coin manger,
Nb de pièces	5.5	un grand salon, une salle à manger, une chambre principale avec dressing et salle de bains, une chambre avec salle de bains-douche, une chambre. 2 loggias donnant sur le salon.

4.2. Remarques sur l'état locatif :

	<u>Etat locatif actuel</u>	<u>Etat locatif admis</u>	<u>Prix moyen Pce ou m2 (net)</u>
Lot 4.01	0	36'000	6'545 Fr./Pc/an
Total:		36'000	

4.3. Description des matériaux de construction

4.3.1. Immeuble

Date de construction: 2003

Structure porteuse		
Murs :		Maçonnerie, isolation périphérique
Planchers :		Dalles béton
Construction préfabriquée:		Eléments de balcon en béton préfabriqué.
Construction métallique :		
Construction en bois :		-
Travaux en pierre naturelle :		-
Fenêtres, Portes extérieures :		PVC
Vitrerie :		Vitrage isolant
Ferblanterie :		Cuivre
Couverture :		Tuile plate
Etanchéité :		-
Crépissage façade :		Bon état
Peinture extérieure :		Bon état
Fermetures extérieures :		Stores à lamelles métalliques sur loggia. Toile de tente.
Installations électriques :		Usuelles habitation
Chauffage :		Chauffage de sol
Citerne :		-
Chaudière :		Pas visité
Ventilation :		Mécanique.
Installations sanitaires:		Usuelles habitation.
Conduites :		
Ascenseur :		Otis
Remarques sur état immeuble:		Bon état d'entretien et bon état général.

4.3.2. Appartement :

Plâtrerie :		Brique de terre cuite 6 cm.
Serrurerie :	-	Garde-corps terrasse en inox, porte d'entrée en métal et verre. Embrasures fenêtres en inox.
Menuiseries:	Escalier	-
	Portes:	Bois peint, porte d'entrée en stratifié.
	Armoires:	Stratifié
Salles de bains:		Standard
Cuisine:		Equipée 8 éléments : Four,v.-céram, frig. cong. Plan de travail en granit et crédence en faïences
Peinture:		Papier peint

Remarques sur état appartement : appartement en bon état général

Estimation **0**

Revêtements

Cuisines & salles de bains:

Séjour

Chambres

Entrée immeuble

Escalier

Palier

Balcon

Sols	Murs
Carrelage	Faïence, crépi
Parquet	Papiers peints
Parquet mosaïque	Papiers peints
Carrelage	Crépi
Simili	Crépi
Carrelage	Crépi
Dallettes	

5. Expertise

5.1. Valeur Intrinsèque

5.1.1. Terrain

Densité =	0.47				
Base 1,2	fr. 4'000	1000/1000	2'588.00 m ² à Fr.	1'564.14	= fr. 4'048'000
Aménagements extérieurs			2'174.00 m ² à Fr.	120.00	= fr. 260'880
			0/00	159.30	fr. 686'405 42.3%

5.1.2. Construction

Appartement	561.90 m ³			
Coefficient d'altitude	1.20			
Parties communes	1.45			
Total:	977.71 m ³ à Fr.	920	=	fr. 899'490
Vétusté:	5.00% de	899'490		-fr. 44'974
Réparations:				fr. 0
				fr. 854'515
		1 place de parking		fr. 30'000
		1 box		fr. 50'000
Total Valeur Intrinsèque 5.1.1.+ 5.1.2.				fr. 1'620'920

5.2. Valeur de rendement

Appartement	5.50 pièces à Fr.	ADMIS	6'545.45 =	fr. 36'000
Parking				fr. 1'800
Box				fr. 2'400
Total état locatif				fr. 40'200
Charges admises		25.00%		-fr. 10'050
Total état locatif net				fr. 30'150
Capitalisation	3.0%			fr. 1'005'000
Total valeur de rendement				fr. 1'005'000

5.3. Valeur Vénale

		Coeff
Valeur Intrinsèque	fr. 1'620'920	3
62% Valeur de Rendement	fr. 1'005'000	1
Valeur Vénale	fr. 1'466'940	4
Arrondi à:	fr. 1'465'000	2.74% sur Etat locatif admis.

fr. 7'831 le m2 PPE

6. Observations Expert :

Date de la visite: 29.03.2019

Situation sur les hauts de Bellevue, nuisances des avions mais appartement bien isolé (toiture en béton)
Plan de quartier agréable avec uune bonne distance entre les immeubles et un parc à proximité.
Appartement comprenant des pièces de bonnes dimensions.

Genève, le : 09.04.2019

Signature de l'Expert:



Annexes: Cahier PPE
Extrait Cadastral
Etat des contenances
Photographies
Extrait du R.F.