

Experts immobiliers à Genève depuis 2003

G. Bennaim

Dipl. IEI, MBA NYU, expert immobilier MAS- EPFL

F. Strobino

Architecte EAUG, SIA, dipl. IEI

F. Hiltbrand

Architecte HES, expert immobilier MAS-EPFL

Juge assesseur TAPI/LDTR-expropriations

Rapport d'expertise

Office cantonal des poursuites 85 16 000159M

Chemin des Rasses 100 à
VEYRIER

Carouge, le 9 juillet 2020

1 Mission de l'expert.

1.1 Mandat

L'expert a reçu le 15 juin 2020 de l'Office cantonal des poursuites la mission d'expertiser l'immeuble, au sens large, sis au chemin des Rasses 100 à VEYRIER, parcelle 1884, dans le dessein d'en évaluer, la **valeur vénale de la part de copropriété 1884-2**.

1.2 Bases de travail

1.2.1 Documents

L'expert a eu connaissance des documents suivants:

- Extrait du registre foncier bien-fonds VEYRIER 1884.

1.2.2 Références

- La date de référence est la date du rapport. Le contexte économique pouvant évoluer, l'expert est tenu de préciser que la validité du rapport ne saurait excéder quelques mois, généralement 6 mois.

1.3 Prestations effectuées

- a) Le soussigné a pris connaissance des pièces
 - b) A pris rendez-vous pour une visite des lieux, toutes parties informées.
 - c) Fort de ces documents et faits, l'expert soussigné a effectué la synthèse des éléments, les calculs nécessaires et a dressé le présent rapport.
- La visite de lieux a été effectuée le 7 juillet 2020.

2 Données

2.1 Données théoriques, références

2.1.1 Définitions des valeurs

La **valeur vénale** est définie, selon les normes de l'International Valuation Standards citées dans Swiss Valuation Standards (SVS), comme suit : Montant estimé pour lequel un actif ou un passif est susceptible de s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte. (IVS 2012)

L'expert a le choix, pour répondre à cette définition, d'utiliser l'une des deux valeurs ci-dessous. Si l'objet est clairement un immeuble de rendement ; la valeur de rendement sera choisie. Si c'est un bien en jouissance propre, dont la valeur de rendement sera dans tous les cas inférieure ; c'est la valeur intrinsèque (valeur nette de remplacement) qui sera pertinente.

La **valeur de rendement** d'un immeuble est sa valeur locative annuelle capitalisée et équivaut à la valeur actuelle d'une rente perpétuelle. (Chambre d'experts de l'union suisse des professionnels de l'immobilier CEI USPI 2007)

La **valeur intrinsèque** (SVS) se compose de la juste valeur des constructions et des aménagements extérieurs, des frais secondaires et de la valeur des terrains.

En détail, selon CEI USPI (2007):

- a) la valeur du terrain en pleine propriété ou en droit de superficie, obtenue par:
 - o l'analyse du site, du marché et des éventuels contrats constitutifs de droit de superficie se rapportant à l'immeuble
 - o l'examen des volumes construits ou constructibles, des parties de terrain utilisées ou utilisables.
 - o l'incidence financière des servitudes, des contraintes légales ou conventionnelles grevant l'immeuble, diminuée des éventuels frais de démolition et de travaux spéciaux;
- b) la valeur de la construction obtenue par le calcul du coût de construction à neuf dans le confort actuel du bâtiment, diminuée de la dépréciation et tenant compte de son degré d'entretien;
- c) la valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures (raccordements, murs, trottoirs, jardin, etc...) diminuée de leur dépréciation.

La valeur intrinsèque est pertinente pour tous les biens qui ne produisent pas de rendement ou dont les rendements jouent un rôle secondaire.

2.1.2 Définition de la dévalorisation

La dévalorisation est la diminution par vieillissement, usure, défauts et dommages ou du fait des modes et des nouvelles connaissances en matière de construction et de matériaux.

- La vétusté est une partie de la diminution de la valeur à neuf (vieillessement, usure).
- L'obsolescence fonctionnelle est la seconde partie.
- Les défauts et dommages sont la troisième composante de la dévalorisation.

La **vétusté** est calculée selon la formule de Ross : $(\text{âge} + 20)^2 / 140 - 2.86$.

Dans cette formule, selon l'union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles, l'âge économique s'obtient de la manière suivante :

Groupe principal	Pondération	Age estimé	Total
Gros Œuvre 1	1	39	39



Gros Œuvre 2	2	39	78
Aménagements intérieurs	3	39	117
Installations techniques	4	35	140
Total	10		374

L'âge économique est de $200 / 10 = 37$ ans.

L'**obsolescence** fonctionnelle est une interprétation de l'expert où l'élément qui n'est plus adapté à l'usage doit être remplacé. Dans une valeur intrinsèque, le remplacement d'un élément, par exemple la cuisine ou un papier peint, n'apporte pas la plus-value entière à la valeur intrinsèque du montant des travaux de remplacement de l'objet. Car l'élément remplacé a encore une valeur résiduelle et les travaux de démolition n'engendrent pas de plus-value. Pour la valeur de rendement, c'est l'entier des travaux qu'il convient d'entreprendre pour maintenir ou réaliser les objectifs de revenu locatif.

La **valeur des défauts** et dommages s'estime sur la base de description des travaux à effectuer. Même remarque que si dessus pour la plus-value.

Dans le cas particulier, le soussigné a calculé **qu'après l'exécution** des travaux indispensables à envisager dans une horizon temporel de 5 ans et estimés sommairement à 305'000 CHF, la **vétusté** sera de **5,88 %**.

2.2 Règles déontologiques

L'expert certifie de sa parfaite neutralité et son impartialité, en général et plus particulièrement dans le cadre de la présente expertise, conformément aux règles déontologiques des associations auquel il appartient.

La valeur est établie hors déduction des droits et frais de mutation.

La présente estimation a été élaborée sur la base des documents et informations tels qu'elles sont communiquées par le mandant ou à partir de données recueillies et mentionnées ci-avant.

L'expert certifie qu'il n'y a pas de documents ou d'informations omises.

L'expert confirme que ce document est exclusivement destiné au mandant. Aucun tiers n'aura droit à celui-ci sans l'accord du mandant. Le mandant est libre de divulguer ce document, mais doit en citer la source. L'auteur de ce document exclut par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation qu'un tiers pourrait en conclure.

L'expert considère, pour sa part, que l'information contenue dans ce document n'est pas publique.

2.3 Calculs

Clairement cette construction n'est pas un objet de rendement. L'expert détermine sa valeur vénale (valeur de marché) sur la base de la valeur intrinsèque obtenue par comparaison.

Tous les éléments figurent dans le document annexé, la valeur de rendement est calculée à titre indicatif.

2.3.1 Valeur intrinsèque

Les prix unitaires sont basés sur les transactions récentes et assimilables. Il y a également comme référence la liste des prix indicatifs du canton que notre bureau établit annuellement en collaboration avec plusieurs agences immobilières.

2.4 Valeur vénale (valeur de marché)

La **valeur vénale** de la propriété sise au chemin des Rasses 100, parcelle 1884 de VEYRIER, libre d'occupants, en son état actuel, peut être évalué à sa valeur intrinsèque.

F 1'045'000

Un million et quarante-cinq mille francs

A titre indicatif, pour la comparaison statistique avec des objets neufs, la surface brute de plancher est à 6'220 F/m² et l'incidence foncière sur la valeur à neuf est de 49,6 %.

3 Conclusion

Fort de ce qui précède, après avoir effectué les calculs nécessaires, l'expert a acquis la certitude que la **valeur vénale** de la **part de copropriété** de l'objet, libre d'occupants, en son état actuel, peut être évalué à **50%** de la valeur **déterminée ci-avant et dans le document annexé**.

522'500 CHF

Cinq cent vingt-deux mille cinq cents francs

Fait à Carouge, en deux exemplaires, le 9 juillet 2020.

Pour Analyses & développements immobiliers Sàrl.

François Hiltbrand, architecte hes et expert-immobilier epfl
Juge-assesseur au TAPI, LDTR et Expropriations.





ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003
Rue de la Tannerie 4 B - CH 1227 Carouge
Tél: +41 - 22 - 307 88 00
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

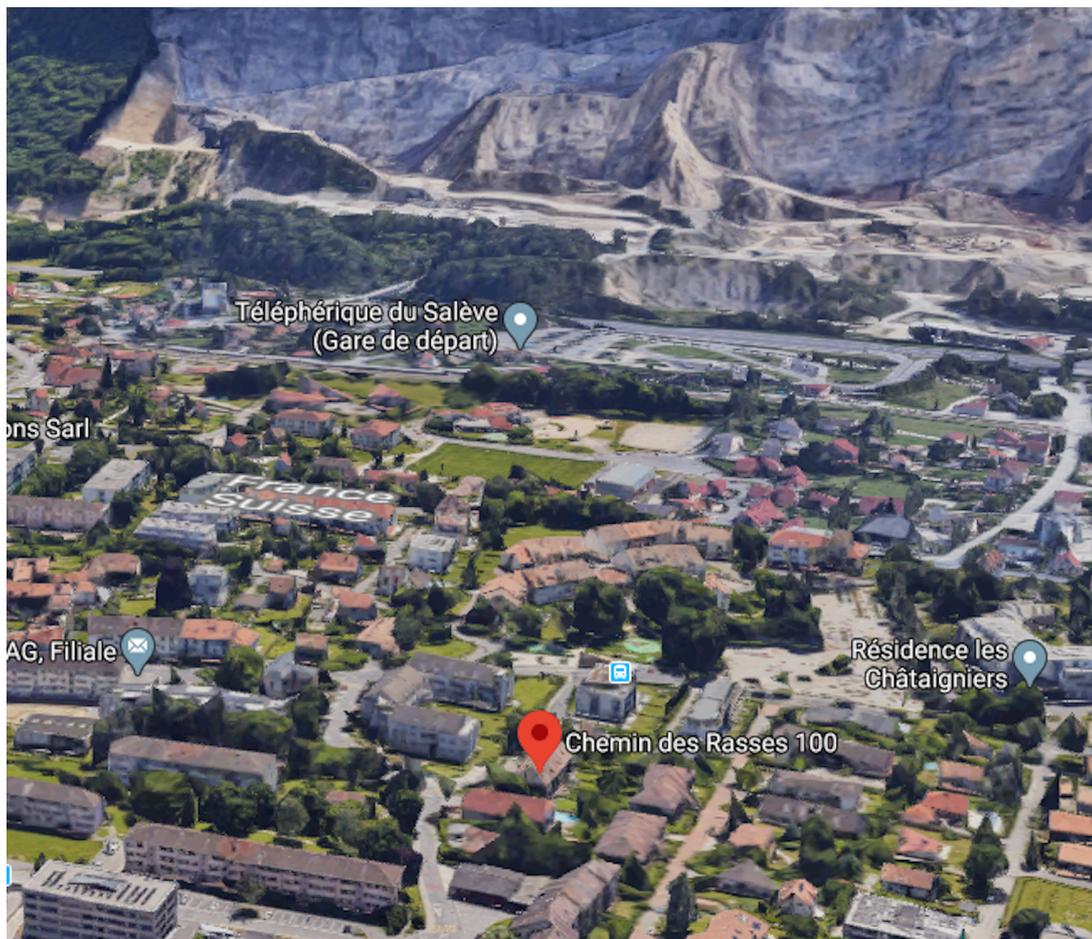
ESTIMATION IMMOBILIERE

Immeuble sis chemin des Rasses 100, commune de VEYRIER

G. Bennaim
Dipl. IEI, MBA NYU, MAS EPFL expertise immobilière
Juge assesseur CCBL

F. Strobino
Architecte EAUG, SIA, dipl. IEI

F. Hiltbrand
Architecte HES, MAS EPFL expertise immobilière
Juge assesseur TAPI/LDTR-Expropriations





ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003
Rue de la Tannerie 4 B - CH 1227 Carouge
Tél: +41 - 22 - 307 88 00
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION IMMOBILIERE

Immeuble sis chemin des Rasses 100, commune de VEYRIER

Propriété de :	DUCOMMUN Francine, née JACCARD / DUCOMMUN-DIT-BOUDRY Jacques,		
Zone de construction :	4B .		
Mandat de :	Office des poursuites de Genève	le	15 juin 2020
Mission et but de l'expertise :	Déterminer la valeur vénale dans un marché libre		
Documentation :	Extrait cadastral, plan de situation		9 juillet 2020
	Copie des feuillets du RF		9 juillet 2020
	Etat des contenances		9 juillet 2020
	Expertise précédente		
	Extrait du cadastre RDPPF		9 juillet 2020
	Extrait du cadastre des sites pollués		
Documents consultés :	Cadastre électronique		15 juin 2020
	Plan localisé de quartier		
	Devis		



La valeur de la copropriété de
Monsieur Jacques Ducommun-Dit-
Boudry = 50% de la valeur vénale

La valeur de l'immeuble sis chemin des Rasses 100,
est établie dans le présent document, à

Fr. 1'045'000.-

Un million et quarante-cinq mille francs



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003
Rue de la Tannerie 4 B - CH 1227 Carouge
Tél: +41 - 22 - 307 88 00
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION IMMOBILIERE

Immeuble sis chemin des Rasses 100, commune de VEYRIER

DONNEES FONCIERES & LEGALES

Propriété de :	DUCOMMUN Francine, née JACCARD / DUCOMMUN-DIT-BOUDRY Jacques,
Adresse :	chemin des Rasses 100
Commune de :	VEYRIER
Zone de construction :	4B .
Plan localisé de quartier	Néant
Feuille cadastrale :	23
Parcelle no :	1884.
Surface :	562 m2. 562 m2
Dépendances en copropriété :	La parcelle de base n'a pas de dépendance en ccopropriété.

Avec les bâtiments :
2955, habitation de 84 m2 au sol.
2956, garage de 19 m2 au sol.

DONNEES PHYSIQUES BATIMENTS

	2955	2956	
Nombre théorique d'étage(s) pour calcul SBP	2.0		
Surfaces de plancher (m2) SBP	168.00 m2	m2	
Date de construction	1981	1981	
Date de rénovation	1981	1981	
Valeur à neuf	850 F	400 F	
Cube SIA estimé (m3)	700 m3	75 m3	
Vétusté calculée (%)	5.88%	25.00%	
Total surface brute de plancher	168 m2		

ANALYSE PHYSIQUE

Travaux indispensables	Pas de travaux urgents à entreprendre pour pallier aux défauts pouvant engendrer une dégradation rapide de l'objet.
Travaux à envisager à court terme (1 à 5 ans)	Pas d'autres travaux que les travaux d'entretien usuels, mais assainissement thermique et mise à niveau décorative.
Travaux à envisager à long terme (5 à 10 ans)	Pas d'autres travaux que les travaux d'entretien usuels.

DONNEES PHYSIQUES DU TERRAIN

Indice d'utilisation du sol : IUS	0.30 calculé sur 562 m2
Densité théorique de la zone : IUS	0.30

TAUX DE VACANCE LOCATIVE L'immeuble est occupé par l'un des propriétaires

POSSIBILITES DE VALORISATION

Les droits à bâtir semblent tous réalisés.

CONCLUSION

VALEUR DE GARANTIE

Sur la base des éléments fournis ou connus, l'expert admet que la propriété sise chemin des Rasses 100 peut être estimée, dans son état actuel, comme BON GAGE selon le rapport mathématique suivant :
(1 fois la valeur intrinsèque et 0 fois la valeur de rendement)/ 1 = 1'041'600 CHF

VALEUR VENALE

La valeur déterminée est la valeur vénale selon définition de Swiss Valuation Standard (SVS).

1'045'000 CHF

Un million et quarante-cinq mille francs

François HILFBRAND

cer membre
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

SIV

gpc association des promoteurs constructeurs GENÈVOIS

SVIT CSEA Collège Suisse des Experts Architectes

Carouge, le 9 juillet 2020



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003
Rue de la Tannerie 4 B - CH 1227 Carouge
Tél: +41 - 22 - 307 88 00
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION IMMOBILIERE

Immeuble sis chemin des Rasses 100, commune de VEYRIER

VALEUR INTRINSEQUE (NETTE DE REMPLACEMENT)

Terrain	562.00 m2	1'100 CHF	618'200 CHF	
il n'y a pas de copropriété.				
	49.6% CFC 0		TOTAL TERRAIN	618'200 CHF
Travaux préparatoires	CFC 1	Ces travaux sont inclus dans le prix unitaire du m2 ci-dessus		
habitation 2955	700.00 m3	800 CHF	560'000 CHF	
garage 2956	75.00 m3	300 CHF	22'500 CHF	
divers				
	46.7% CFC 2		TOTAL BATIMENTS	582'500 CHF
Aménagements extérieurs				
	3.7% CFC 4	459.00 m2	100 CHF	45'900 CHF
Frais financiers				
	CFC 5	Ces frais sont inclus dans les CFC précédents.		
	100.0%		SOUS-TOTAL	1'246'600 CHF
Travaux indispensables		L'expert admet qu'un montant minimum de 305 kF est à investir dans le gage. Cet investissement est reconnu comme n'apportant aucune plus-value pour:		(205'000)
		TOTAL VALEUR INTRINSEQUE OU NETTE DE REMPLACEMENT		1'041'600

VALEUR DE RENDEMENT

Valeur indicative, non pertinente dans le contexte

ETAT LOCATIF	selon estimation libre de l'expert, logement occupé par le propriétaire.			
Logements	97.01%	6.5 pc	7'200 CHF	46'800 CHF
Arcades				
Ateliers				
Dépôts				
Garages / parkings	2.99%	1 pl	1'440 CHF	1'440 CHF CHF
Divers				
		REVENU LOCATIF ANNUEL BRUT	100.00%	48'240 CHF
		./. Charges courantes	8.00%	-3'859 CHF
		./. Amortissement, sur 30 ans, des travaux sans PV (205 kF)		-12'700 CHF
		REVENU LOCATIF ANNUEL NET		31'681 CHF
		CAPITALISATION SUR ETAT LOCATIF NET:		3.25 %
Taux de capitalisation brut résultant :	4.95 %	A TITRE INDICATIF	TOTAL VALEUR DE RENDEMENT	974'790 CHF



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003
Rue de la Tannerie 4 B - CH 1227 Carouge
Tél: +41 - 22 - 307 88 00
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION IMMOBILIERE

Immeuble sis chemin des Rasses 100, commune de VEYRIER

Visite des lieux

Dernière visite complète des lieux par l'expert :

7 juillet 2020

Réserves & servitudes

Pas de servitude dévalorisante au feu. Inscriptions usuelles d'un lotissement. Saisie sur copropriété.
Cubes estimés sommairement sur la base des documents cadastraux, pas de coupe à disposition.

Description générale

Villa jumellée et garage

Situation

La situation est qualifiée de bonne, ayant une bonne orientation.

Les équipements sont à disposition dans un rayon de 2 km, les transports publics se font par bus à moins de 5 minutes à pieds.

Les nuisances sont normales à faibles.

Vue : normale.

CLASSE DE SITUATION

La classe de situation (centralité), déterminée selon la théorie de W. Naegeli et améliorée par l'union suisse des estimateurs USECE permet de comparer les objets entre-eux et de déterminer la proportion idéale, pour une incidence foncière, d'un objet entièrement valorisé et normalement entretenu.

Classe immeuble d'habitation

5.10

1000.0 millièmes

EVALUATION ARRONDIE :

(sur un maximum de 10 points)

5.10

Qualité en général concernant la commune

La région, économiquement développée, offre des infrastructures de qualité dans un environnement stable politiquement. Le quartier est recherché pour sa proximité à la campagne et de Carouge.

Qualité du site au sein de la commune

Pas de vue particulière et relativement proche du centre du village. Commerces de proximité, transport public et école à moins de 5 minutes. Peu de nuisances. Orientation principale au sud-ouest avec jardin en pignon au nord-ouest.

Equipements / infrastructures

Les possibilités de stationnement sont limitées à deux véhicules, dont l'un dans un garage clos. Les infrastructures énergétiques sont en place, mais le chauffage est ÉLECTRIQUE.

Qualité de l'habitat

Immeuble sobre avec toiture non aménageable (grenier par trappe) à trois pans. La surface moyenne à la pièce est usuelle et le nombre de pièces correspond à la demande la plus forte. L'équipement sanitaire est dans les standards inférieurs.

Description plan horizontal

Sous-sol; caves, jeux, abri PC..

Rez-de-chaussée: cuisine, grand séjour, w.c. et vestiaire.

Etage: 4 chambre 2 salles d'eau.

Répartition de l'affectation

L'utilisation des lieux est conforme à la zone de construction. L'usage partiel commercial serait possible en relation avec l'habitat et sans nuisance.

Potentiel de location et de vente

La demande est forte pour la gamme de prix et la surface habitable. L'offre est relativement faible. Le risque d'échec d'une vente est proche de zéro.

Qualité de la construction

La construction, massive "à l'allemande" (double murs porteurs) est un gage de qualité. Toutefois, les critères actuels en matière d'isolation thermique ne sont pas remplis, d'autant que le chauffage électrique est désormais banni; un assainissement complet sera nécessaire. L'estimation des travaux à réaliser en tient compte.



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003
Rue de la Tannerie 4 B - CH 1227 Carouge
Tél: +41 - 22 - 307 88 00
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION IMMOBILIERE

Immeuble sis chemin des Rasses 100, commune de VEYRIER

Etat du bâtiment

La construction, entretenue, n'est pas au goût du jour, sur le plan décoratif comme sur le plan technique. Le soussigné estime que des travaux d'environ 250'000 CHF doivent être envisagés (305'000 CHF avec honoraires et TVA). Seul le tiers de l'investissement apporte de la plus-value.

Ecorisques

Vu l'époque de construction, la présence de plomb, d'amiante ou de PCB encapsulé dans les matériaux est possible. Toute intervention doit faire l'objet d'une analyse préalable et documentée.

Evolution

Bonne, région et objet normalement recherché

Terrain à 2'200 pour un IUS "standardisé" en 4B de 0.6 et comparable au prix de la zone villa en densité équivalente de 0,3

Autres remarques

Objet en nom, pas de calcul du risque fiscal

Possibilités de valorisation

Les droits à bâtir semblent tous réalisés.

La valeur théorique d'une part de copropriété est de 50 % de la valeur vénale de l'ensemble. Toutefois, seul l'autre copropriétaire serait intéressé à acheter cette copropriété; un tiers investisseur aurait des droits limités sur l'usage des lieux.

Déclarations

L'expert déclare avoir les compétences et l'expérience requises pour effectuer la mission. En outre, il certifie être l'auteur du document.

D'éventuels litiges liés au présent document sont à soumettre au tribunal arbitral de l'USPI Genève - Rue de la Rôtisserie 4, Case postale 3344 - 1211 Genève 3

Le présent document est, par principe, intransmissible à un tiers. L'expert confirme que ce document est exclusivement destiné au mandant. Aucun tiers n'aura droit à celui-ci sans l'accord du mandant. Le mandant est libre de divulguer ce document, mais doit en citer la source. L'auteur de ce document exclut par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation qu'un tiers pourrait en conclure.

La conjoncture pouvant se modifier, les valeurs de ce document ont une durée de vie limitée dans le temps, généralement six mois.

L'expert certifie de sa parfaite neutralité et son impartialité, en général et plus particulièrement dans le cadre de la présente expertise, conformément aux règles déontologiques des associations auquel il appartient.

La valeur est établie hors déduction des droits et CHFais de mutation.

La présente estimation a été élaborée sur la base des documents et informations tels qu'ils sont communiqués par le mandant ou à partir de données recueillies et mentionnées.

L'expert certifie qu'il n'y a pas de documents ou d'informations omises.

L'expert considère, pour sa part, que l'information contenue dans ce document est confidentielle et n'est pas publique.

La valeur vénale est définie selon les normes de l'International Valuation Standards Committee : montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger, à la date d'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans des conditions de concurrence normales, après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

© IVSC 2007

DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

L'expertise est composée du présent document avec 2 annexes: Cube SIA / Calcul de centralité / .

Les documents suivants ont été remis en consultation : Extrait cadastral, plan de situation / Copie des feuillets du RF / Etat des contenances / Extrait du cadastre RDPPF / . Un extrait des éléments relevant est joint à l'expertise.

Autres documents consultés par l'expert: Cadastre électronique /

NOTES TECHNIQUES

Surface brute de plancher par pièce 25.85 m2/pc, location 279 CHF/m2 de SBP, valeur de gage au m2 de SBP 6220 CHF/m2

Part calculée du terrain (valorisé) dans la valeur réelle selon Centralité USECE 25.5 % (max. 30.6 %), part retenue par l'expert 59.4 %.



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003

Rue de la Tannerie 4 B - CH 1227 Carouge

Tél: +41 - 22 - 307 88 00

e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

Clé de la classe de situation (CS) immeuble d'habitation

(selon manuel d'estimateur de l'USECE SVKG, SEK/SVT 2005)

Principaux critères	CS 1	CS 2	CS 3	CS 4	CS 5	CS 6	CS 7	CS 8	CS 9	CS 10	CS
A Localisation											5.00
Hameau, ferme	Isolé	Proche du village	Proche de la ville								5.00
Village, petite localité, isolé	En bordure du village	En bordure du village	Au cœur du village								
Village dans une région importante											
Gros bourg, petite ville											
Ville moyenne											
Grande ville suisse											
Lieu de vacances											
B Utilisation											5.00
Zones mixtes	En dehors des zones à bâtir habituelles	Usage d'habitation dans des zones industrielles et commerciales	Zones mixtes diminuant la valeur de l'objet	Zones mixtes diminuant la valeur de l'objet	Zones mixtes augmentant la valeur de l'objet	Zones mixtes augmentant la valeur de l'objet					
Zones d'habitation											5.00
Degré d'exploitation réalisable	Mauvaise utilisation	Très faible utilisation (IU 0.2 0 - 0.39)	Faible utilisation (IU 0.40 - 0.59)	Utilisation moyenne (IU 0.60 - 0.79)	Utilisation élevée (IU 0.80 - 0.99)	Utilisation très élevée (IU 1.0 et plus)					
C Situation											5.00
Attrait	Situation inappropriée	Situation inintéressante	Situation peu intéressante	Situation moyennement intéressante	Situation intéressante	Situation très intéressante	Quartier de villas élégantes	Situation exceptionnelle; panorama, bon ensoleillement, vue sur un lac			5.00
Emissions sonores, immissions	Fortes immissions	Immissions	Immissions moyennes	Immissions moyennes	Immissions faibles	Immissions faibles	Pas d'immissions				
D Accès / viabilité											4.50
Transports publics	Pas de liaisons	Fréquence très insuffisante	Fréquence faible, éloignement important	Fréquence et éloignement moyen	Plusieurs possib. de transp. publics; bonne fréquence, faible éloignement	Points d'intersection des transports publics, accessibilité immédiate	Situation optimale et zone passante, en ville				4.00
Services publics, commerces, offre culturelle, etc.	Ecoles et commerces inexistantes	Ecoles et commerces très éloignés ou inexistantes	Ecoles et commerces moyennement éloignés	Ecoles et commerces moyennement éloignés	Ecoles, commerces et offre culturelle relativement proches	Ecoles, commerces, offre culturelle et services admin. à proximité immédiate					5.00
E Situation du marché											6.00
Demande et offre concernant l'objet en question	Demande inexistante	Demande faible; offre importante	Situation du marché importante	Situation du marché équilibrée	Demande forte, offre faible	Demande très forte					6.00

Part de l'utilisation 1'000 / 1'000

Classe immeuble d'habitation 5.10



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003

Rue de la Tannerie 4 B - CH 1227 Carouge

Tél: +41 - 22 - 307 88 00

e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION SOMMAIRE DES TRAVAUX

Immeuble sis chemin des Rasses 100, commune de VEYRIER

Toiture	120 m2	200 à F/m2			
Ferblanterie	120 m2	35 à F/m2			
Isolation toit	120 m2	200 à F/m2	24'000 F	A moyen terme	
Façades	220 m2	325 à F/m2			
Stores et volets	8 pc	800 à F/pc			
Production de chaleur	1 pc	140'000 à F/pc	140'000 F	A moyen terme	
Vannes thermostatiques	11 pc	90 à F/pc			
Revêtements (sols, murs, plaf)	168 m2	250 à F/m2	42'000 F	A long terme	
Cuisine	1 pc	40'000 à F/pc	40'000 F	A long terme	
Sanitaires	3 pc	25'000 à F/pc			
WC	1 p	15'000 à F/pc			
Electricité intérieure	168 m2	50 à F/m2	8'400 F	A moyen terme	
Autre					
Sous total			254'400 F		
Divers. Imprévus, TVA et honoraires			51'000 F		
Total estimation sommaire des travaux			305'400 F		

Estimation arrondie (+/- 20%) **305'000 F**



Extrait du plan de base : 62

Parcelle n° : 1884

Echelle 1:2 500

Commune : **Veyrier**



<http://www.cadastre.ch/legende>

Date: 09.07.2020

Extrait dépourvu de la foi publique

N° extrait: D422-3FD7-C7A0-4765-B2F4-F56C-3C6E-42C5

Le Reposoir

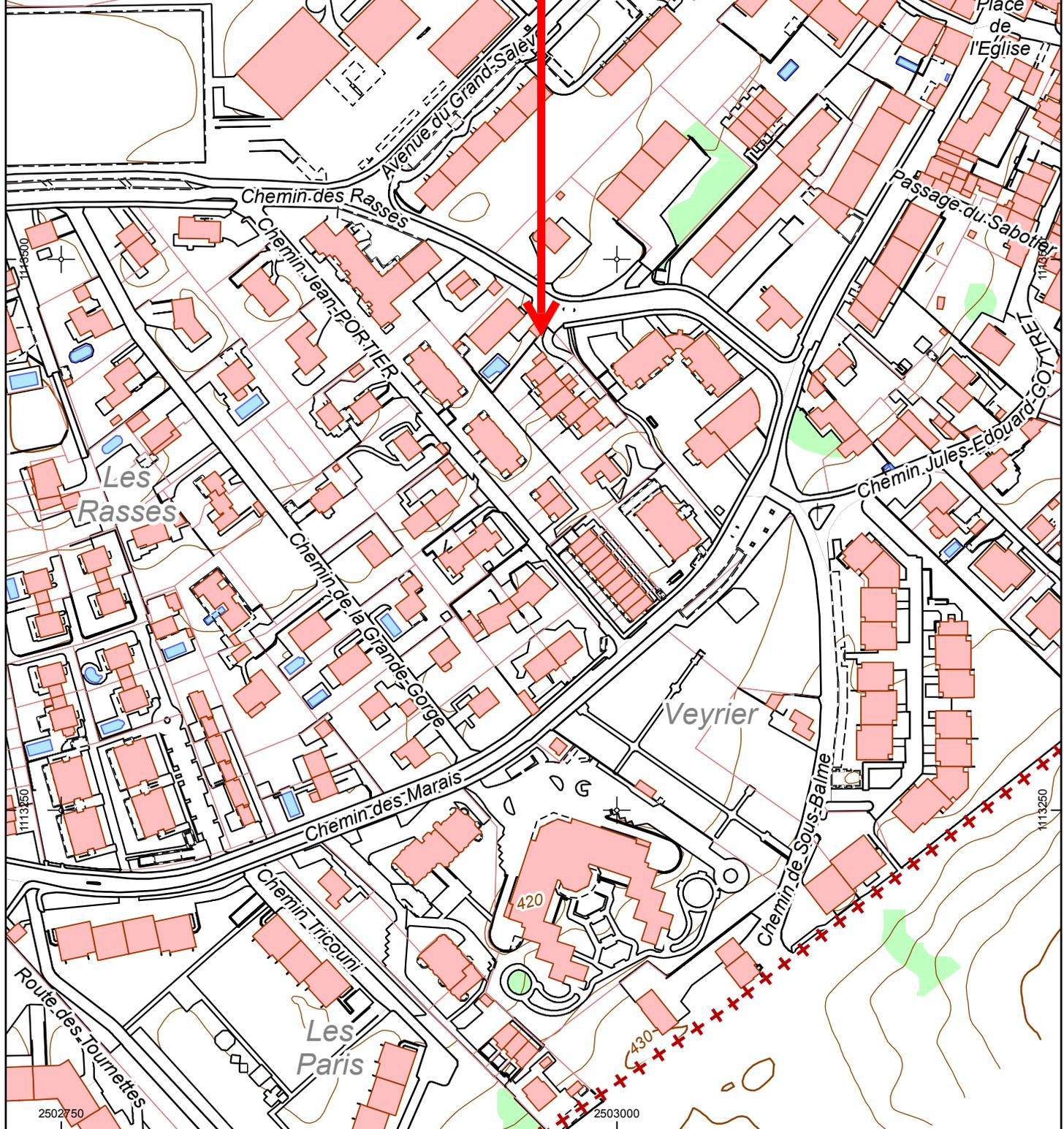
Pré
Princep

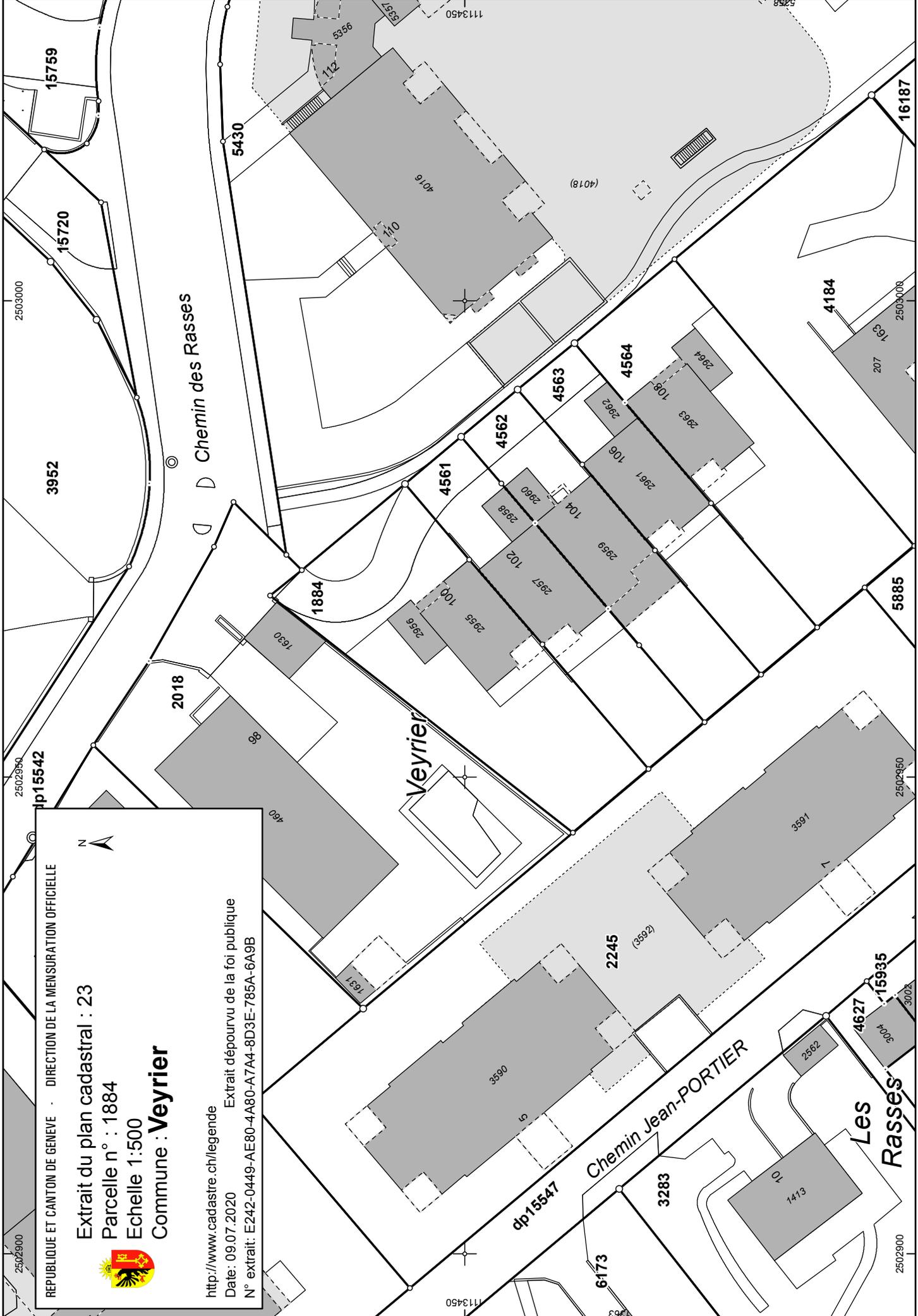
Place
de
l'Eglise

Les
Rasses

Veyrier

Les
Paris





REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE · DIRECTION DE LA MENSURATION OFFICIELLE

Extrait du plan cadastral : 23
 Parcelle n° : 1884
 Echelle 1:500
 Commune : **Veyrier**



<http://www.cadastre.ch/legende>
 Date: 09.07.2020
 Extrait dépourvu de la foi publique
 N° extrait: E242-0449-AE80-4A80-A7A4-8D3E-785A-6A9B



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 09.07.2020

Commune: **Veyrier (48)**
Immeuble No: **1884** Type: **Privé** Surface(m2): **562**
Plan(s) No(s): **23**
Nom Local(locaux): **Veyrier**

BATIMENT(S)

No: **2955** Surface (m2 sur parcelle): **84** Surface totale (m2): **84**
Destination: **Habitation un logement**
Adresse(s): **Chemin des Rasses 100**

No: **2956** Surface (m2 sur parcelle): **19** Surface totale (m2): **19**
Destination: **Garage privé**

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 48/1884

DUCOMMUN Francine, 14.11.1949, né(e) JACCARD

DUCOMMUN-DIT-BOUDRY Jacques, 16.05.1942, né(e) DUCOMMUN-DIT-BOUDRY



Extrait du registre foncier Bien-fonds Veyrier / 1884

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6645 Veyrier
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1884
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 41638 06589 85
Surface	562 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Veyrier
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Garage privé, N° bâtiment: 2956, 19 m ² Habitation à un seul Chemin des Rasses 100, 1255 Veyrier logement, N° bâtiment: 2955, 84 m ²
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

COP Veyrier/1884-1 sur 1/2
COP Veyrier/1884-2 sur 1/2

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucune mention publique

Servitudes

18.07.1910 D111-211	(D) (Type C) Passage ID.2004/028469, 29517 à charge de B-F Veyrier/2018
10.04.1981 D120	(D) (Type G) Canalisations pour les eaux usées et pluviales ID.2008/003276, 66534 à charge de B-F Veyrier/5430
23.04.1981 A868	(C) (Type C) Passage à tous usages ID.2008/003281, 66537 en faveur de B-F Veyrier/4561 en faveur de B-F Veyrier/4562 en faveur de B-F Veyrier/4563 en faveur de B-F Veyrier/4564
23.04.1981 A868	(D) (Type C) Passage à tous usages ID.2008/003281, 66537 à charge de B-F Veyrier/4561 à charge de B-F Veyrier/4562 à charge de B-F Veyrier/4563
23.04.1981 A868	(C) (Type G) Canalisations ID.2008/003283, 66538 en faveur de B-F Veyrier/4561 en faveur de B-F Veyrier/4562 en faveur de B-F Veyrier/4563 en faveur de B-F Veyrier/4564
23.04.1981 A868	(D) (Type G) Canalisations ID.2008/003283, 66538 à charge de B-F Veyrier/4561 à charge de B-F Veyrier/4562 à charge de B-F Veyrier/4563 à charge de B-F Veyrier/4564

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)
Selon le registre foncier

Texte contrat

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 04.07.2020 Aucun(e)

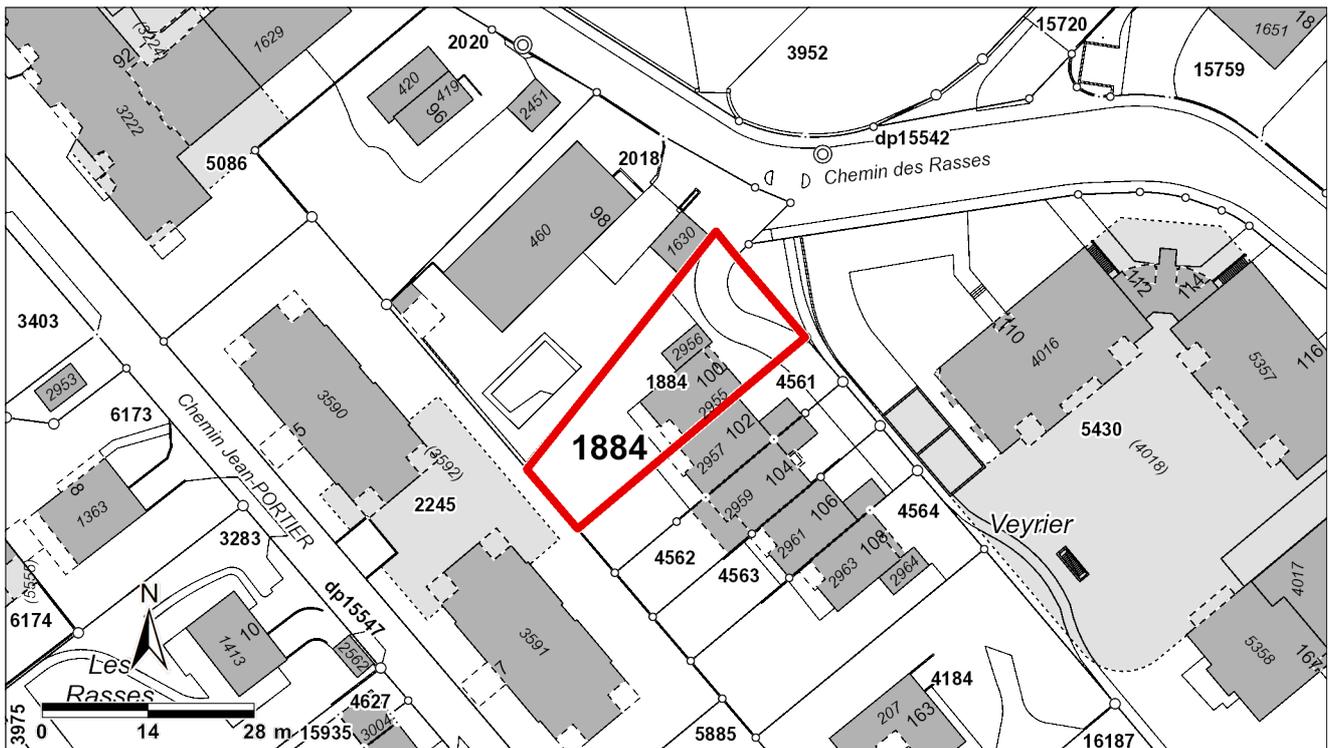
Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Non affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)



No de l'immeuble	1884
E-GRID	CH416380658985
Commune (No OFS)	Veyrier (6045)
Surface	562 m ²
Identifiant de l'extrait	BB99-FE5A-9E4C-430-48-1884
Date de création de l'extrait	09.07.2020
Organisme responsable du cadastre	Direction de l'information du territoire Quai du Rhône 12, 1205 Genève

L'extrait est authentifié par son numéro d'enregistrement (identifiant ci-dessus) géré par la direction de l'information du territoire.

Sommaire des thèmes RDPPF

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble 1884 de Veyrier

Page

4	Zones d'affectation - synthèse
5	Zone d'affectation primaire
7	Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui ne touchent pas l'immeuble

Zone d'affectation superposée
Plan localisé de quartier
Plan de site
Plan directeur des zones de développement industriel
Plan localisé agricole
Plan d'utilisation du sol
Plan localisé de chemin piétonnier
Plan d'extraction des gravières
Plan des surfaces inconstructibles
Zone superposée de protection de la nature du paysage
Règlements spéciaux
Zone protégée
Zone réservée
Zones réservées des routes nationales
Alignements des routes nationales
Zones réservées des installations ferroviaires
Alignements des installations ferroviaires
Alignements des installations aéroportuaires
Zones réservées des installations aéroportuaires
Plan de la zone de sécurité
Cadastre des sites pollués
Cadastre des sites pollués : domaine des aéroports civils
Cadastre des sites pollués : domaine des transports publics
Zone de protection des eaux souterraines
Limites statiques de la forêt
Distances par rapport à la forêt

Restrictions de droit public à la propriété foncière pour lesquelles aucune donnée n'est disponible

Cadastre des sites pollués - domaine militaire
Périmètres de protection des eaux souterraines



Informations générales

Le contenu du cadastre RDPPF est supposé connu. Le canton de Genève n'engage pas sa responsabilité sur l'exactitude ou la fiabilité des documents législatifs dans leur version électronique. L'extrait a un caractère informatif et ne crée aucun droit ou obligation. Les documents juridiquement contraignants sont ceux qui ont été légalement adoptés ou publiés. La certification d'un extrait confirme la concordance de cet extrait avec le cadastre RDPPF à la date d'établissement dudit extrait.

Données de base

Données de la mensuration officielle, Etat de la mensuration officielle:
[09.07.2020]

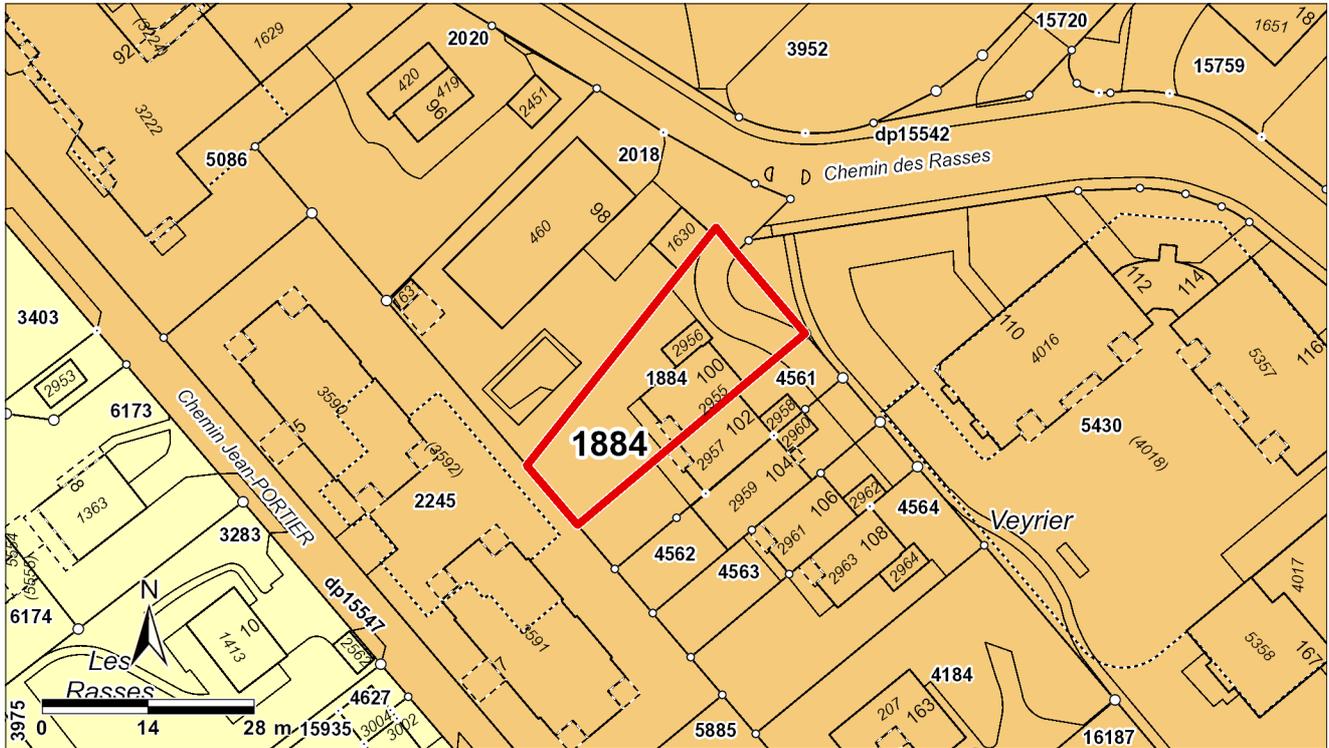
Clause de non-responsabilité du cadastre des sites pollués (CSP)

Le cadastre des sites pollués (CSP) est établi d'après les critères émis par l'Office fédéral de l'environnement OFEV. Il est mis à jour continuellement sur la base des nouvelles connaissances (investigations). Les surfaces des sites indiqués dans le cadastre des sites pollués peut ne pas correspondre à la surface effectivement polluée. Cela ne signifie pas que tout terrain non inscrit au cadastre ne soit pas pollué et libre de tout déchet et pollution. Les zones utilisées à des fins de transports publics, militaire et aéronautique sont de la responsabilité de la Confédération. Pour de plus amples informations veuillez vous adresser au service spécialisé cantonal des déchets: <https://www.ge.ch/organisation/ocev-service-geologie-sols-dechets> / email: gesdec@etat.ge.ch

Clause de non-responsabilité – distance par rapport à la forêt

La distance par rapport à la forêt est fixée sur la base de constatations de nature forestière établies en vertu de l'article 4 de la loi cantonale sur les forêts (LForêts, M 5 10). Ces décisions ponctuelles permettent de compléter et mettre à jour le cadastre forestier, mais elles ne revêtent pas de caractère systématique, ni exhaustif. L'existence de la forêt étant dynamique et reliée uniquement à un état de fait, indépendamment de l'origine et du mode d'exploitation des boisés, cela implique qu'un boisé n'ayant pas fait l'objet d'un constat de nature forestière peut être de la forêt au sens de la législation sur les forêts, même si son contour géométrique n'a pas été déterminé précisément. Dès lors, il convient de prendre en compte que l'absence d'inscription d'une restriction de droit public relative à la distance par rapport à la forêt, portée sur un bien-fonds, ne signifie pas que ce bien-fonds ne soit pas concerné par cette restriction. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le service cantonal des forêts et vous référer, à titre indicatif, au cadastre forestier

Zone d'affectation primaire



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Zone 4B	562 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Zone 5		
Légende complète	https://prod.etat-ge.ch/terecadastre/legends/rdppf_zones_prim.htm		

Dispositions juridiques

Date d'adoption par le Grand-Conseil:

21.01.1983

Plan:

<https://ge.ch/sitg/RDPPF/RDPPF-AMENAGEMENT/MZ/27478.pdf>

Loi:

http://etat.geneve.ch/sadconsult/Cad_Applic_PiecesSynth/MZ/27478/LOI.pdf

Bases légales

RS 700 - Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT):

<http://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19790171/index.html>

RS 700.1 - Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT):

<http://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20000959/index.html>

RSG L 1 30 - Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LALAT):

https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_l1_30.html

RSG L 1 35 - Loi générale sur les zones de développement (LGZD):

https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_l1_35.html

RSG L 1 45 - Loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes (LZIAM):

https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_l1_45.html

RSG L 5 05 - Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI):

https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_l5_05.html

Informations et renvois supplémentaires

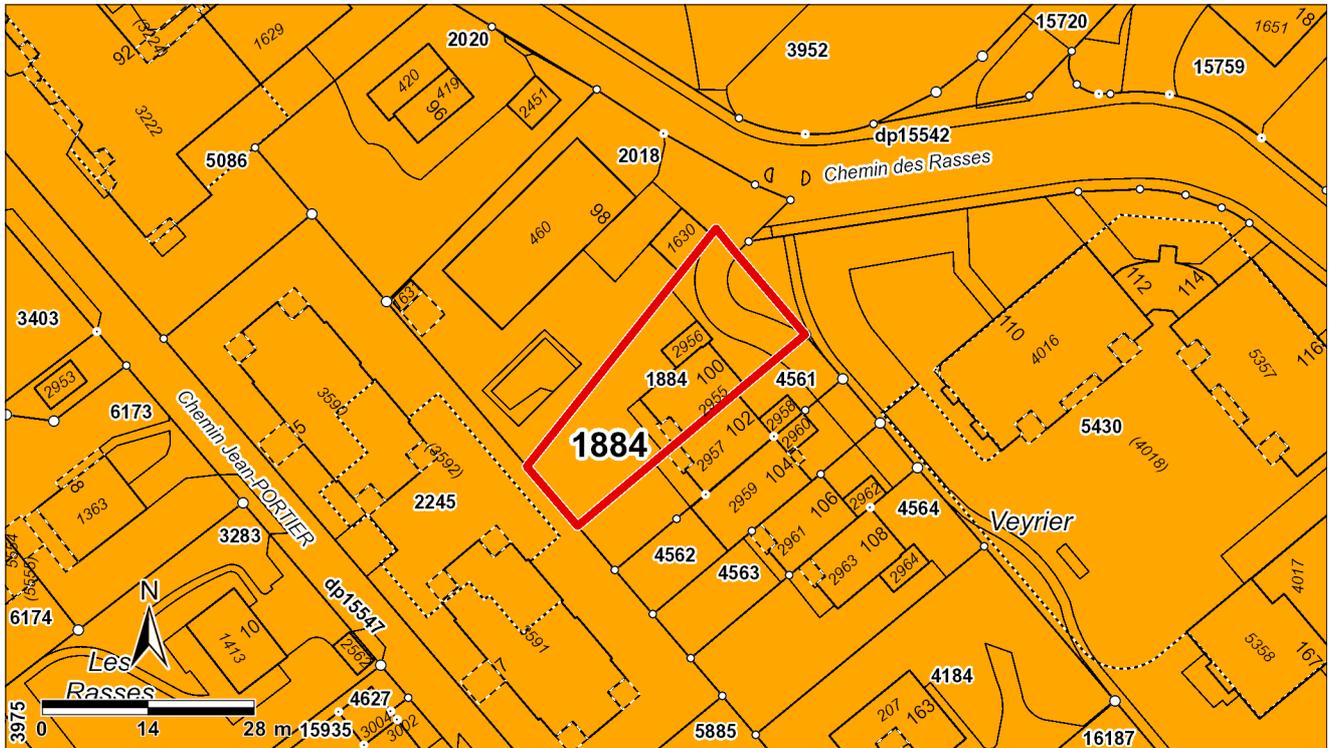
-

Service compétent

Office de l'urbanisme:

<https://www.ge.ch/organisation/office-urbanisme>

Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	 DS II	562 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	-		
Légende complète	https://prod.etat-ge.ch/terecadastrewws/legends/rdppf_dsopb.htm		

Dispositions juridiques

Date d'adoption (instance selon type de plan):
09.06.2008

Plan:

<https://ge.ch/sitg/RDPPF/RDPPF-AMENAGEMENT/DSOPB/29556.pdf>

Arrêté du Conseil d'Etat:

http://etat.geneve.ch/sadconsult/Cad_Applic_PiecesSynth/DSOPB/29556ACE.pdf



Bases légales

RS 700 - Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT):

<http://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19790171/index.html>

RS 814.01 - Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE):

<http://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19830267/index.html>

RS 814.41 - Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB):

<http://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19860372/index.html>

RSG K 1 70 - Loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LALPE):

https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_k1_70.html

RSG K 1 70.10 - Règlement sur la protection contre le bruit et les vibrations (RPBV):

https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_k1_70p10.html

Informations et renvois supplémentaires

-

Service compétent

Office de l'urbanisme:

<https://www.ge.ch/organisation/office-urbanisme>

Abréviations

Cadastre RDPPF: Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière

CSP: Cadastre des sites pollués

E-GRID: Identification fédérale des immeubles

LA: Loi fédérale sur l'aviation (RS 748.0)

LAT: Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire) (RS 700)

LCdF: Loi fédérale sur les chemins de fer (RS 742.101)

LEaux: Loi fédérale sur la protection des eaux (RS 814.20)

LFo: Loi fédérale sur les forêts (Loi sur les forêts) (RS 921.0)

LGéo: Loi fédérale sur la géoinformation (Loi sur la géoinformation) (RS 510.62)

LPE: Loi fédérale sur la protection de l'environnement (Loi sur la protection de l'environnement) (RS 814.01)

LRN: Loi fédérale sur les routes nationales (RS 725.11)

No-OFS: Numéro officiel de la commune

OAT: Ordonnance sur l'aménagement du territoire (RS 700.1)

OCRDP: Ordonnance sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (RS 510.622.4)

OEaux: Ordonnance sur la protection des eaux (RS 814.201)

OGéo: Ordonnance sur la géoinformation (RS 510.620)

OPB: Ordonnance sur la protection contre le bruit (RS 814.41)

OSIA: Ordonnance sur l'infrastructure aéronautique (RS 748.131.1)

OSites: Ordonnance sur l'assainissement des sites pollués (Ordonnance sur les sites contaminés) (RS 814.680)

RDPPF: Restriction de droit public à la propriété foncière

RF: Registre foncier

ORN: Ordonnance fédérale sur les routes nationales (RS 725.111)



Extrait du cadastre des sites pollués

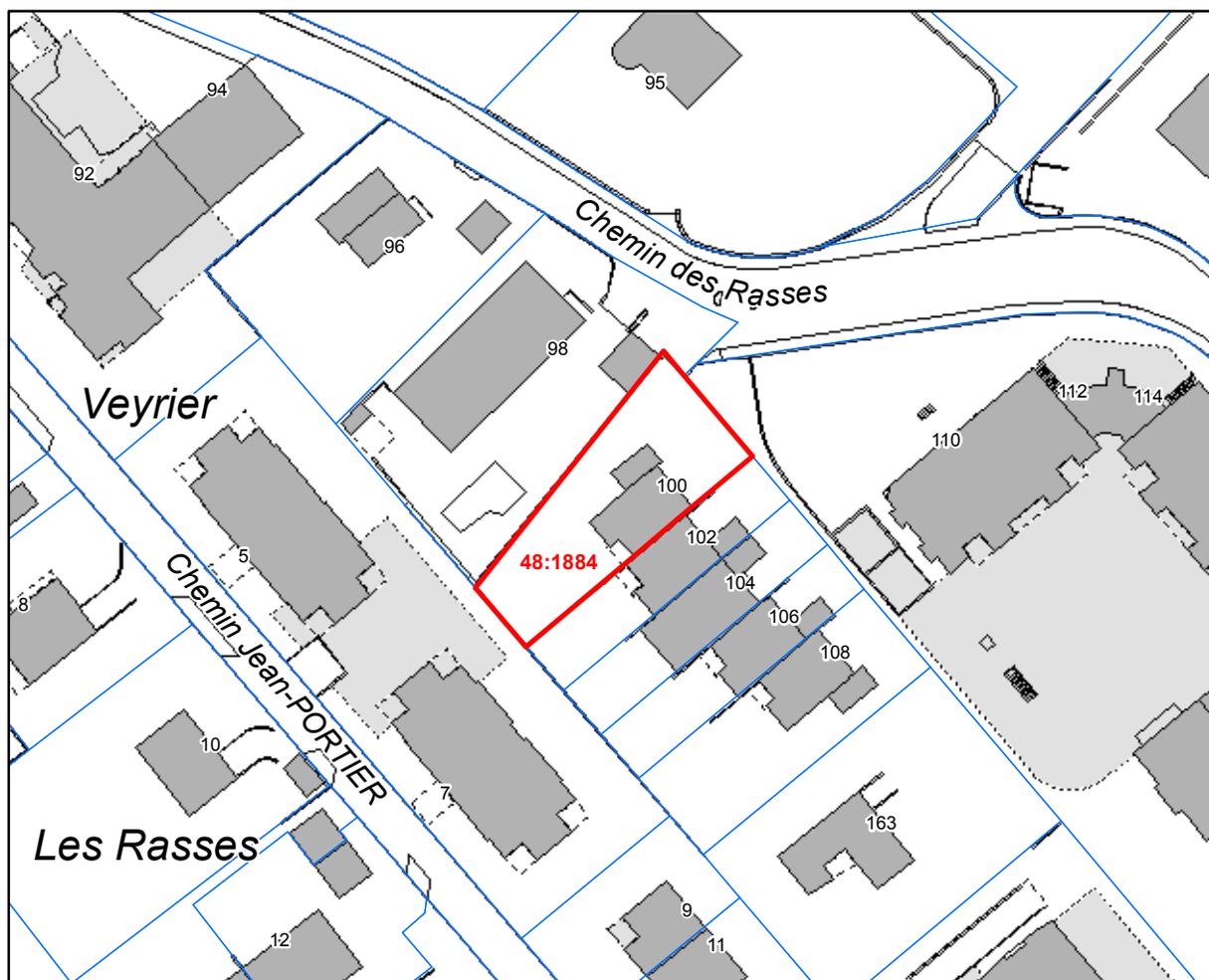
Echelle: 1:1 000

Commune(s): Veyrier
Parcelle(s): 48:1884

La ou les parcelle(s) représentée(s) ci-dessous n'est ou ne sont pas inscrite(s), en l'état, dans le cadastre des sites pollués.

Il convient toutefois de préciser qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site.

Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière (Etablissement du cadastre des sites pollués, OFEFP, 2001), n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur cette (ces) parcelle(s). Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées.



Légende:

Limite(s) parcelle(s)

