

RAPPORT D'EXPERTISE

Poursuite : N. Réf. : 85 20 000042 N
Débiteur : Jean-Claude GIROD
Commune : Bernex
Adresse : Chemin des Cottenets 14

Parcelle N° : 4544
Folio : 32
Surface : 1'211.00 m²



ESTIMATION

Fr. 2'700'000

1. Descriptif général

| | | | |
|---------------------------------------|--|------------------|---------------------|
| Genre d'immeuble : | Habitation 2 log. | 1332 | 296.00 m2 |
| | Garage | 1959 | 50.00 m2 |
| | Place, jardin | | 865.00 m2 |
| | Total | | <u>1'211.00 m2</u> |
| Situation : | Habitation de 2 logements se situant sur la Commune de Bernex à Sézenove. Distance Genève env. 20 mn. | | |
| Relief : | Terrain en pente | | |
| Orientation : | Nord-Est, Sud-Ouest | | |
| Raccordements : | eau | oui | |
| | élec. | ménage | |
| | canalisations | séparatif | |
| | gaz | oui | |
| Zone de construction : | Zone de développement 4B protégée | | |
| Installations propres : | / | | |
| Accès : | Accès par le chemin des Cottenets | | |
| Année de construction de l'immeuble : | | 1973 | |
| | Agrandissement | env. 1990 | piscine intérieure |
| Etat d'entretien : | Moyen | | |
| Locaux occupés par : | Propriétaire | | |
| Possibilités de dévelop. : | Densité | 0.20 | soit 242.00 m2 hab. |
| | Solde | 0.00 | 0.20 m2 hab. |
| Servitudes : | Diverses servitudes sans influence sur le montant de l'expertise (voir annexes) | | |
| Nuisances : | Pas de nuisances | | |

2. Descriptif détaillé de la construction

2.1. Genre de construction Habitation sur demi-niveaux comprenant un sous-sol semi-enterré, un rez-de-chaussée, un étage et des combles.
Un garage pour 3 voitures

| 2.2. Nombre de niveaux | Affectation | m 2 | Pces | Parkings |
|-------------------------------|--|------------|-------------|-----------------|
| Sous-sol | Un local chaufferie, une cave, un abri, une buanderie. | 149 | | |
| | Une chambre, une salle de bains, une pièce avec cuisine, un sauna, douche. | 30 | 1.0 | |
| | Une piscine intérieure, accès sur l'extérieur. | 117 | | |
| Rez | Une entrée avec wc lavabo, salon avec cheminée, salle à manger donnant sur une grande terrasse, une cuisine. | 82 | 3.0 | 3 |
| Rez sup. | Deux chambres, une salle de bains. Une chambre, une salle de bains et un petit bureau. Une galerie donnant sur le salon Une entrée indépendante distribuant une kitchenette, une chambre avec salle de bains et un salon. | 130 | 5.0 | |
| Combles | Un grenier en transformation. | | | |
| TOTAL | Hors sol: | 242 | 9.0 | 3 |

2.3. Description des matériaux de construction

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| Excavation : | Totalemment excavée | |
| Structure porteuse | | |
| Murs : | Maçonnerie, isolation intérieure. | |
| Planchers : | Dalle béton | |
| Construction préfabriquée : | Eléments de façade en béton | |
| Construction métallique : | - | |
| Construction en bois : | Charpente et avant-toits | |
| Travaux en pierre naturelle : | - | |
| Fenêtres, portes extérieures : | Bois peint, fenêtres coulissantes dans les pièces principales | |
| Vitrerie : | Vitrage isolant | |
| Ferblanterie : | Cuivre | |
| Couverture : | Tuile éternit | |
| Etanchéité : | - | |
| Crépissage façade : | Etat moyen | |
| Peinture extérieure : | Mauvais état | |
| Fermetures extérieures : | Stores à rouleaux en métal | |
| Installations électriques : | Standard pour une habitation. | |
| Chauffage : | Traditionnel par radiateurs | |
| Citerne : | 800 l. | |
| Chaudière : | Hoval (1984) | |
| Ventilation : | - | |
| Installations sanitaires : | Standard | |
| Conduites : | - | |
| Salles de bains : | Lavabo, baignoire, w.c, douche | |
| Cuisine : | Equipée : | Four, plaques électriq |
| | | Frig. L.-vaisselle |
| | | 6 Stratifiés d'origine plan de travail en inox |
| | Une cuisine équipée au sous-sol | |
| Plâtrerie : | Plafonds | |
| Serrurerie : | Façades piscine en serrurerie | |
| Menuiseries : | | |
| Portes : | Bois verni | |
| Armoires : | Bois verni | |

Revêtements :

| | |
|-----------------|--|
| Cuisine | |
| Salles de bains | |
| Séjour | |
| Chambres | |
| Escalier | |
| Entrée | |
| Sous-sol : | |
| Piscine+annexes | |

| Sols | Murs | Plafonds |
|-----------|----------------|----------|
| Carrelage | Faïence, crépi | Peinture |
| Carrelage | Faïence | Enduit |
| Carrelage | Peinture | Peinture |
| Moquette | Peinture | Peinture |
| Carrelage | Crépi | Peinture |
| Carrelage | Crépi | Peinture |
| Carrelage | Crépi | Peinture |
| Pierre | Crépi | Peinture |

2.4. Aménagements extérieurs :

Jardin mal entretenu, arborisé et clôturé
accès et parkings ext. en enrobé, accès piétons et terrasses en dalles béton lavé.

2.5. Travaux :

Maison nécessitant une rénovation intérieur et extérieur
Menuiseries extérieures, chauffage, sanitaires, amiante....

3. Expertise

3.1. Valeur intrinsèque

3.1.1. Terrain

| | | | | | | | |
|---------|------|----------|----------|-------|---|-----------|-----|
| Densité | 0.20 | | | | | | |
| | | 1'211.00 | m2 à Fr. | 1'300 | = | 1'574'300 | 50% |

3.1.2. Construction

| | | | | | |
|------------------------|-----------------|----------|--------------|---|------------------|
| Habitation : | 2'272.32 | m3 à Fr. | 900 | = | 2'045'088 |
| Garage | 150.00 | m3 à Fr. | 350 | = | 52'500 |
| Piscine | | | | = | 90'000 |
| Aménag. ext. + taxes : | 865.00 | m2 à Fr. | 80 | = | 69'200 |
| Total m3 : | 2'422.32 | | TOTAL | | 2'256'788 |

| | | | | |
|----------------------|---------|-----------|---|----------|
| Vétusté : | 30 % de | 2'256'788 | = | -677'036 |
| Réparations : | | | = | 0 |

Total valeur intrinsèque **3'154'052**

3.2. Valeur de rendement

| | | | | | |
|--------------|---------------------|-------------------------------|-------|-----|---------------|
| Etat locatif | | | | | |
| | | ACTUEL | ADMIS | | |
| Habitation | 9.0 Pces loyer/mois | - | 5'500 | = | 66'000 |
| | 2.0 Pces loyer/mois | - | 1'200 | = | 14'400 |
| | | Total état locatif | | | 80'400 |
| | | Charges admises | | 10% | -8'040 |
| | | Total état locatif net | | | 72'360 |

| | | | |
|-------------------------|------------------------------|-------|--|
| Capitalisation : | Taux de base | 3.50% | |
| | Incidence typologique | 0.00% | |
| | Incidence état immeuble | 0.50% | |
| | Incidence situation immeuble | 0.00% | |

Capitalisation 1'809'000
brut 4.44%

Réparations : 0
Total valeur de rendement **1'809'000**

3.3. Valeur vénale

| | | |
|---------------------|--------------|--------|
| | | Coeff. |
| Valeur intrinsèque | Fr 3'154'052 | 2 |
| Valeur de rendement | Fr 1'809'000 | 1 |
| Valeur vénale | Fr 2'705'701 | |
| Perte locative | Fr 2'705'701 | |
| Arrondi à : | Fr 2'700'000 | |

7. Conclusion :

Maison bien placée dans un quartier résidentiel avec un beau dégagement sur la plaine de l'Aire et le Salève mais nécessitant une rénovation complète.

Maisons sur demi-niveaux avec des pièces de bonnes dimensions.

Le taux de vétusté tient compte de l'état de la maison

Travaux :

- Désamiantage éternit en toiture
- Changement des menuiseries extérieures
- Changement des stores
- Réfection de la façade
- Changement chaudière
- Rénovation complète de l'intérieur, sols, murs, plafond, carrelage, cuisine....
- Aménagements extérieurs

Date de la visite : 5 décembre 2022

Genève, le 19 décembre 2022

Fait en 2 exemplaires :

Signature de l'expert :



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