

**Mandat : Office des Poursuites pour Mr. Pierre Thévenoz**  
**Débiteur : Mr. Ali Ansari -**  
**Réf. OP-85 19 000131 Y**

---

## **RAPPORT D'EXPERTISE**

**N° EN / .19.689-01**

---

154 route de la capite  
CH 1223 Cologny - Genève

**Etienne Losdyck Babel**

Architecte SIA AGA IEI

T 41 22 772 01 11

info@deltaarchitectes.ch



**Lots Feuillet 2384 N°5-N°6-N°36 et N°37**

Avenue Eugène PITTARD N°5  
COMMUNE DE GENEVE - Section Eaux-Vives  
REGISTRE FONCIER DE GENEVE

**PROPRIETE :**

|          |            |
|----------|------------|
| PPE      | ALI ANSARI |
| Parcelle | N° 2384    |
| Folio    | N° 38      |

Date : le 14 Octobre 2019

**RAPPORT ETABLI PAR :** delta architectes  
représenté par Etienne Losdyck-Babel



---

## **TABLE DES MATIERES**

1. RECAPITULATIF
2. MANDAT & BASES DE L'ETUDE
3. DONNEES FONCIERES
4. DONNEES GEOGRAPHIQUES
5. SITUATION LEGALE
6. ANALYSE DU BIEN-FONDS
7. INSTALLATIONS TECHNIQUES
8. ANALYSE TYPOLOGIQUE DES LOCAUX
9. TABLEAU RECAPITULATIF CUBE SIA
10. ETAT D'ENTRETIEN
11. DONNEES ECONOMIQUES
12. VALEUR INTRINSEQUE
13. VALEUR DE RENDEMENT
14. VALEUR VENALE
15. COMMENTAIRES

## **ANNEXES**

PLANS & EXTRAITS FONCIERS  
DOSSIER PHOTOS



## 1. RECAPITULATIF

---

|                                    |   |  |               |                      |
|------------------------------------|---|--|---------------|----------------------|
|                                    | Lots Feuillet 2384 N°5-N°6-N°36 et N°37             |  |               |                      |
| OBJET:                             |   |  |               |                      |
| Cet appartement réunit deux lots : | 4.02 et 4.03 et deux places de parking 1.01 et 1.12 |  |               |                      |
| COTE-PART DE MILLIEMES             | 42  | millièmes                              | le 5P.        |                      |
|                                    | 23  | millièmes                              | le 4P.        |                      |
| ADRESSE:                           | Avenue Eugène PITTARD N°5 1er étage                 |  |               |                      |
| COMMUNE:                           | COMMUNE DE GENEVE - Section Eaux-Vives              |  |               |                      |
| PARCELLE:                          | 2384  |  |               |                      |
| FOLIO:                             | 38  |  |               |                      |
| ZONE DE CONSTRUCTION:              | 3ème zone de Développement                          |  |               |                      |
| CONTENANCE TOTALE:                 | 2 561,00  | m <sup>2</sup>                         |               |                      |
| SURFACES AU SOL:                   | 502,00  | m <sup>2</sup>                         | pour immeuble |                      |
| PLACE, JARDINS:                    | 2 059,00  | m <sup>2</sup>                         |               |                      |
| GARAGES COUVERTS-SOUTERRAIN        | oui   | 668 m <sup>2</sup>                     |               |                      |
| VERANDAS, PETITES CONSTRUCTIONS    | non   | m <sup>2</sup>                         |               |                      |
| ANNEE DE CONSTRUCTION:             | 1973  | environ                                |               |                      |
| SURFACE BRUTE TOTALE APPARTEMENT : | 280,10  | m <sup>2</sup>                         | Loggias       | m <sup>2</sup> 43,90 |
| INDICE D'UTILISATION AU SOL:       | 1,96  | T.U.                                   |               |                      |
| CUBE S.I.A. appartement(S) :       | 896,32  | m <sup>3</sup>                         |               |                      |
| ETAGES:                            | 7   | Sur rez-de-chaussée + Attique          |               |                      |
| NOMBRE LOGEMENTS:                  | 27,0  | au total pour les ce bâtiment          |               |                      |
| NOMBRE DE PIECES:                  | 9   | pour les deux lots analysés            |               |                      |
| NOMBRE DE PLACES DE PARKING:       | 2   | à confirmer                            |               |                      |
| ETAT LOCATIF AU : THEORIQUE        | 0   | il y a un parking collectif souterrain |               |                      |
| APPARTEMENT DE FONCTION:           | 0   |  |               |                      |
| VALEUR INTRINSEQUE:                | VI =  | 1 420 000,00 F                         |               |                      |
| VALEUR DE RENDEMENT THEORIQUE:     | VR =  | 3 637 500,00 F                         |               |                      |
| VALEUR VENALE:                     | VV=   | 3 552 000,00 F                         |               |                      |



## 2. MANDAT & BASES DE L'ETUDE

---

Suite aux instructions de L'office des Poursuites, Service juridique, représenté par Mr. Pierre Thévenoz, le bureau d'architectes d'Etienne LOSDYCK-BABEL est mandaté pour l'expertise sur le bien-fonds cité en référence. Il s'agit de déterminer la valeur vénale de cet objet en l'état. Il s'agit de deux appartements de 4 et 5 pièces réunis en un seul logement et deux lots de parking. Mr. Ansari, d'entente avec l'Office des Poursuites, a exigé qu'aucune photo intérieure ne soit prise de ce logement.

- Recherche d'informations Sur internet / Registre foncier / Service du Cadastre
  
- Recherche et analyse du dossier de plans : R.F.
  
- Analyse des informations cadastrales, état des contenances, état descriptif parcellaire via internet
  
- Recherche de plans aux archives du DALE : non
  
- Recherche documents au Registre Foncier : oui
  
- Visite sur place avec : Monsieur Ali Ansari
  
  
- Accès aux locaux de caves et techniques lors de la visite du site
  
- Les surfaces indiquées sont issues des plans du cahier PPE que l'expert s'est procuré au RF.
- Notre expertise est fondée sur les informations reçues du service du cadastre, du registre foncier et du représentant du propriétaire.
- Aucune reproduction ou diffusion du rapport d'évaluation n'est autorisée sans notre accord écrit préalable.
- Ce rapport est confidentiel et destiné à n'être utilisé que dans le but spécifique du mandat confié. Nous ne reconnaissons aucune responsabilité vis-à-vis de tiers concernant tout ou partie de ce rapport d'évaluation.
  
- Extrait du cahier PPE reçu au R.F. en annexe
- Extrait du service du cadastre pour les informations territoriales foncières
- Extrait du cadastre pour les informations graphiques des plans de parcelles.



### 3. DONNEES FONCIERES

---

**Parcelle :** 2384  
Bâtiment de la tête Sud d'une barre de 4 immeubles, N°G568 immeuble 3 façades

**Copropriété :** PPE : ALI ANSARI  
Ce logement réunit un appartement de 5 pièces pour 42 millièmes de copro. et un appartement de 4 pièces pour 23 millièmes

**Nature de la Propriété** PPE / En nom

**LOT N°** Lots Feuillet 2384 N°5-N°6-N°36 et N°37

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Appartement 5 pièces | 280,10 m2 |
| Appartement 4 pièces | 101,10 m2 |
| 3 Loggias totalisant | 43,90 m2  |

deux caves à disposition  
les deux lots de parkings sont dans les parties communes

#### Equipements

**Accès** L'entrée d'immeuble est située sur la façade Sud  
Accès Parking par l'Avenue Eugène-Pittard  
Aisé ; Sol goudronné, trottoirs cimentés

**Eau, gaz** oui

**Electricité, TT** oui

**Assainissement** Système d'égoûts en séparatif

**Parkings** souterrain, via la rampe d'accès

#### Divers

Cet appartement est sis au 1er étage d'un immeuble imposant, Tout proche de la "COOP de Florissant", avec vue au Sud sur le parc Bertrand. Cet immeuble fait partie d'un ensemble composé de quatre immeubles formant une "barre". Il est daté des années 1970 environ. Près de 4 "barres d'immeubles" similaires organisent ce quartier très prisé compris entre la Route de Florissant, l'Av. Louis Aubert et l'avenue Eugène Pittard. Cet immeuble dispose de balcons et terrasses orientés sur les diverses façades. Architecture classique des années 1970. Le gabarit assez élevé de ces immeubles donne au quartier un caractère résidentiel très attractif. La zone de ce quartier de Champel est à Genève un quartier prisé et privilégié, de standing élevé et très recherché. Elle s'étend depuis le Boulevard des Tranchées jusqu'à l'Avenue Louis Aubert. L'espace dessus la dalle de parking est bien aménagé en espaces verts. L'appartement est accessible par la cage d'escalier et un ascenseur qui équipe cet immeuble et dessert du sous-sol en attique tous les logements. Les lots PPE 2384-4 et 2484-5 Représentent l'appartement de 5 et 4 pièces réunis auxquels sont rattachées également deux caves. Les lots PPE 2384-36 et 2384-37 correspondent aux deux places de parkings 1.12 et 1.01



## 4. DONNEES GEOGRAPHIQUES

---

### Situation

Cet appartement est situé dans un immeuble au centre de Genève, développé dans les années 70 au sein d'un quartier résidentiel, très bien équipé, avec tous les services à proximité. La route de Florissant parallèle à l'av. Eugène Pittard, relie le quartier de Champel au centre-ville tout proche. Proche du futur pôle CEVA (à l'opposé du Parc Bertrand sur le plateau de Champel), ce quartier aura son attrait encore augmenté prochainement. Tous les commerces à disposition le long de la Route de Florissant. Divers équipements scolaires et surfaces de bureaux à proximité, le siège de la compagnie MSC et d'autres entreprises enrichissent ce quartier privilégié, bordé par le parc Bertrand. Ce quartier est central et très prisé. Bien desservi aussi par les TPG, pour les activités et restaurants, les écoles, les loisirs et les services divers, avec bientôt la nouvelle gare assez proche, cet ensemble résidentiel disposera donc d'une excellente situation géographique dans la ville de Genève.

|                     |   |
|---------------------|---|
| In situ:            | Tout proche du centre-ville de Genève<br>à environ 10 minutes à pied de la vieille-ville de Genève.                 |
| Orientation:        | pour l'immeuble : Est-Ouest   |
| Transports publics: | Oui, CEVA (fin 2019) et Service de bus également sur la route de Florissant toute proche.                           |
| Equipements:        | Commerces, écoles, etc... à proximité immédiate<br>Tous services à proximité, banque, agence immobilière, poste,... |
| Divers:             | Pas de nuisances.<br>Un peu de bruit de trafic de la route de Florissant  |

### Aménagements

|                  |   |
|------------------|---|
| Extérieurs:      | L'entrée se fait depuis la façade Sud, via un hall desservant cage d'escalier et ascenseur. Les trottoirs sont larges et les voiries aérées. Rampe d'accès au parking souterrain côté Av. Eugène-Pittard. |
| Arborisation:    | Assez bonne : divers grands arbres dans l'environnement immédiat. Quelques plantations sur aire engazonnée principalement.  |
| Nuisances:       | Pas de nuisances.   |
| Risque Amiante : | L'appartement n'a pas été rénové.<br>Il y a un risque d'amiante dans les colles de carrelage entre autres.  |
| Remarque :       | Ce bâtiment correspond à l'immeuble de tête au Sud.<br>L'appartement à analyser occupe le 1er étage de l'immeuble.  |



## 5. SITUATION LEGALE

---

### Zone de construction

3ème zone de Développement  
Selon plan de zones de Genève

### Aménagement

- PUS: néant
- LDTR: applicable
- OPB: néant

### Servitudes/Charges foncières

voir extrait du R.F. annexé à ce rapport  
Rien de particulier, pas de charges foncières.

### Mise en valeur/Réalisation

Pas d'extension possible.  
Cet appartement est en bon état général, mais un peu défraîchi.

Il réunit en réalité deux logements de 4 et 5 pièces pour en former un seul plus imposant.

une transformation de ce grand appartement en deux logements est réalisable, moyennant des travaux de rénovation et une remise au goût du jour, les cuisines et salles d'eau sont démodées.



## 6. ANALYSE DU BIEN-FONDS

---

Cet immeuble sur la parcelle dispose de 3 à 4 appartements par étage, s'articulant autour du noyau constitué par la cage d'ascenseur/cage d'escalier.

L'appartement dispose de 9 pièces, un hall d'entrée, un vestiaire et wc visiteurs, une cuisine équipée et son office, une salle à manger ouverte sur le salon, de 5 à 6 chambres et trois salles de bains.

| Typologie parcelle |      | 2384                             |                                    |                      |
|--------------------|------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Bâtiment           |      | Description                      | Surface au sol                     | Date de construction |
| N°                 | G568 | Habitation                       | environ :<br>280,10 m <sup>2</sup> | 1973                 |
|                    |      | surface<br>au sol du<br>bâtiment | 502,00 m <sup>2</sup>              |                      |

---

### Typologie par bâtiment

sur parcelle 2384

- Sous-sol
  - buanderie / local vélos
  - machinerie ascenseur
  - couloir dégagements escalier d'accès
  - caves
  - parkings
- Rez-de-chaussée
  - hall d'accès
  - ascenseur
  - cage d'escalier
  - divers locaux services et logements
- Sous-sol, rez-supérieur, Etages 1 à 7 + Attique (Superstructure)
  - appartements de 3 à 8 pièces par étage



## Description de la construction

### Pour cet APPARTEMENT :

Murs porteurs en béton armé  
Façades panneaux sandwich préfabriqués en béton architectonique et isolés  
Vitrages isolants, conformes  
Fenêtres en bois ou bois-métal, faces bois int. et ext. peintes en blanc  
Stores type volets roulants ou stores électriques et voilages  
Porte palière lourde plaquage bois verni avec encadrement pierre simili.  
Chauffage par plaques chauffantes ou convecteurs, avec vannes thermostatiques.  
Télé-réseau, selon info. Reçues.  
Cet appartement n'a pas été rénové.  
Sols en parquet dans entrée et séjours, moquette ou parquet dans les chambres  
Cuisine avec un équipement complet, mais démodé, c'est le point faible  
frigos, fours, lave-vaisselle, etc. ; ventilation des locaux sanitaires mécanique  
Un wc visiteurs, deux Salles de bains équipées et une salle de douche pour le  
5 pièces, sols et murs carrelés. La grande salle de bains dispose d'un jacuzzi.  
Une salle de bains avec baignoire d'angle, lavabos, wc  
Un autre wc visiteurs pour l'appartement de 4 pièces  
Les plafonds sont traités avec peinture blanche thix  
Les deux salons bénéficient d'un beau sol en parquet avec liseris pour l'un,  
moquette pour l'autre  
Le hall d'entrée de l'appartement est revêtu d'un parquet pour le 5 pièces,  
pour l'autre hall, le sol est revêtu de moquette  
Les détails de construction sont assez standards.  
En résumé, cet appartement dispose d'une bonne exposition et situation ;  
Les salons disposent d'un accès aux balcons-terrasses.  
Une reprise complète de ces espaces est à envisager dans le cadre d'une  
mise en valeur pour revente.

### POUR L'IMMEUBLE OU SE SITUE CET APPARTEMENT :

FONDATIIONS :  
dallage en béton non isolé  
murs béton  
STRUCTURE PORTEUSES :  
murs en béton et plots de ciment et briques terre cuite  
Dalles béton et chapes  
Ce bâtiment est assez isolé, grâce à l'enveloppe en panneaux sandwich béton préfabriqué  
et les vitrages sont isolants



#### TOITURE :

Dalle béton

isolation sur dalle

Étanchéité genre bicouche et couche de lestage gravier

Les ferblanteries sont en cuivre,

Le tout est en bon état d'entretien supposé, non contrôlé

Les terrasses sont revêtues de dalles en béton lavé.

#### FACADES :

Les façades sont traitées avec des panneaux sandwich préfabriqués composés de porteurs en béton armé, isolation polystyrène haute densité et parement en béton architectonique

balcons en béton, sols carrelés ou revêtus de lames en bois dur.

Serrureries de balcons en aluminium et acier thermolaqué

Menuiseries extérieures en bois et bois-métal, vitrages isolants

Stores à lamelles

## 7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

---



### Installations techniques

|                    |  |        |
|--------------------|--|--------|
| Chaufferie         | système chauffage à gaz, non contrôlé, sans doute chaufferie commune pour ces immeubles, non visitable.  |        |
| Sanitaire          | Production d'eau chaude: bon état. Les conduites d'écoulement sont en cuivre-/inox et Geberit. Les alimentations eau chaude eau froide en cuivre, Toutes les tuyauteries sont isolées. Pas de préchauffage solaire de l'eau sanitaire. |        |
| Electricité        | Pas de remarques particulières. Installations conformes, aux normes de l'époque de construction.   |        |
| Ventilation        | Naturelle et mécanique dans les salles de bains  |        |
| Détection-incendie | Non  |        |
| Ascenseurs         | oui 8 personnes  | 650 kg |
| Monte-charges      | Non  |        |

Selon le propriétaire, pas de problème particulier dans ce logement.

## 8. ANALYSE TYPOLOGIQUE DES LOCAUX



### Analyse typologique des locaux & surfaces estimées

| Parcelle 2384            |                              |                              |                                  |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Locaux                   | Surface brute/m <sup>2</sup> | Surface nette/m <sup>2</sup> |                                  |
| LOT PPE : propriété de : |                              | ALI ANSARI                   | Deux appartements réunis, soit : |
| Appartement              |                              | LOT 4.02 - 42/1000èmes       |                                  |
| 1er                      | Etage                        | 280,10 m <sup>2</sup>        | Lot feuillet N°2384-N°5          |
|                          | Loggias                      | 26,90 m <sup>2</sup>         | Appartement 5 pièces             |
|                          |                              | LOT 4.03 - 23/000èmes        |                                  |
| 1er                      | Etage                        | 101,1 m <sup>2</sup>         | Lot feuillet N°2384-N°6          |
|                          | Loggia                       | 17 m <sup>2</sup>            | Appartement 4 pièces             |
| Caves                    |                              | 13,2 m <sup>2</sup>          |                                  |
| Parkings                 |                              | Lot 1,12 3/1000èmes          | Lot feuillet N°2384-N°36         |
| Parkings                 |                              | Lot 1.01 3/1000èmes          | Lot feuillet N°2384-N°37         |
| autres                   |                              | 0 m <sup>2</sup>             |                                  |
| TOTAL/m <sup>2</sup>     |                              | SBP                          | 381,20 m <sup>2</sup>            |

N.B. Les mesures des locaux sont issues du plan retrouvé au archives du Département - voir annexe

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Surfaces brutes légales considérées sans sous-sol, soit: | 381,20 m <sup>2</sup>       |
| Loggias :  | 43,90 m <sup>2</sup>        |
| Surface brute SBP  | <u>425,10 m<sup>2</sup></u> |



## 9. TABLEAU RECAPITULATIF CUBE SIA

Tableau récapitulatif volume SIA

| Volume SIA                     |                       |                |                               |
|--------------------------------|-----------------------|----------------|-------------------------------|
| Locaux                         | Volume/m <sup>3</sup> |                | Total/m <sup>3</sup>          |
| Appartement pour les deux lots | 896,32                | m <sup>3</sup> |                               |
| Lot 4.02 Partie 5 pièces       | 572,80                | m <sup>3</sup> | au 1er étage                  |
| Lot 4.03 partie 4 pièces       | 323,52                | m <sup>3</sup> | au 1er étage                  |
| Caves                          | 51,48                 | m <sup>3</sup> |                               |
| Communs                        | 120,00                | m <sup>3</sup> |                               |
| terrasses - loggias lot 4.02   | 86,08                 | m <sup>3</sup> |                               |
| terrasses - loggias lot 4.03   | 54,40                 | m <sup>3</sup> |                               |
| Parkings - Lot 1.12            | 105,00                | m <sup>3</sup> |                               |
| Parkings - Lot 1.01            | 105,00                | m <sup>3</sup> |                               |
| <b>TOTAL/m<sup>3</sup></b>     |                       |                | <b>1 418,28 m<sup>3</sup></b> |



## 10. ETAT D'ENTRETIEN

---

L'immeuble est bien entretenu, l'état général est bon. Les abords également sont bien entretenus. Les communs d'immeubles sont en bon état, les façades sont en bon état général les toitures et ferblanteries sont en bon état général d'entretien également selon les renseignements reçus.

Les menuiseries extérieures sont conformes, vitrage doubles isolants, moyennement performants. L'appartement est équipé de plusieurs salles d'eau. Aucune dégradation n'a été constatée, l'ensemble est en bon état mais défraîchi et démodé.

Ce logement mériterait donc une rénovation totale ou une redivision pour une remise en valeur d'excellente qualité, le lieu le permet ; le choix des matériaux, le design, les finitions et équipements seront un plus certain pour cet appartement de grand standing potentiel.

Ces pièces sont plutôt de bonnes dimensions par rapport aux standards actuels et au quartier. Cet appartement est très bien situé, proche du centre-ville de Genève, via réseau TPG. L'appartement est habitable en l'état.

## 11. DONNEES ECONOMIQUES



| Données économiques       |           |                  |              |    |
|---------------------------|-----------|------------------|--------------|----|
| Description               | Année     | Montant en CHF   |              |    |
| Coût de construction      |           | CHF 0,00         | non transmis |    |
| Valeur fiscale            |           | Pas connu        |              |    |
| Valeur d'assurance        |           | Pas connu        |              |    |
| Valeur Intrinsèque VI     | en l'état | CHF 1 420 000,00 |              |    |
| Valeur Vénale             | en l'état | CHF 3 552 000,00 |              |    |
| Valeur de Rendement       | en l'état | CHF 3 637 500,00 |              |    |
| Valeur de Gage VG         |           | p.m.             | % de VI      | 0% |
| Valeur réalisation forcée |           | p.m.             | % de VG      | 0% |



## 12.1 FICHE DE CALCUL DES VALEURS

| 12.1 VALEUR INTRINSEQUE   | LOT PPE FEUILLET 2384-n°5         | ET LOT PPE FEUILLET 2384-n°36 |   |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|---|
| 1 TERRAIN   |                                   |                               |   |
| T.U.  | =                                 | 1,96                          | 3ème zone de développement<br>(prix maximum)                          |
| Parcelle (s)  | 2384                              | 2 561,00 m <sup>2</sup>       | à CHF 3 700,00 CHF 9 475 700,00                                       |
| Parcelle (s)  | dépendances :                     |                               | pas considéré   |
| Parcelle (s)  | parking souterrain                |                               | pas considéré   |
| Quote-part pour appart  |                                   | 107,56 m <sup>2</sup>         |   |
|   | LOT 4.02                          |                               | pour 42 millièmes CHF 397 979,40                                      |
| 2 TRAVAUX PREPARATOIRES   |                                   |                               |   |
| Au prorata (fouilles, équipements, canalisations, travaux spéciaux) |                                   |                               |   |
|   |                                   | 1 bl                          | CHF 25 000,00 CHF 25 000,00   |
|   |                                   |                               | CHF 25 000,00   |
| 3 BATIMENT  |                                   |                               |   |
|   |                                   |                               | vétusté 35 % admise intégrée  |
| Appartement   |                                   | 572,80 m <sup>3</sup>         | à CHF 1 100,00 CHF 630 080,00   |
| Loggias   |                                   | 86,08 m <sup>3</sup>          | à CHF 1 100,00 CHF 94 688,00  |
| Cave  |                                   | 25,00 m <sup>3</sup>          | à CHF 700,00 CHF 17 500,00  |
| Communs participation   |                                   |                               | en bloc CHF 120 000,00  |
|   |                                   |                               | CHF 862 268,00  |
| 4 EQUIPEMENTS   |                                   |                               |   |
|   |                                   | Néant                         | CHF -   |
| 5 AMENAGEMENTS EXTERIEURS   |                                   |                               |   |
|   |                                   |                               | Au prorata millièmes 107,56 m <sup>2</sup> à CHF 500,00 CHF 53 781,00 |
| 6 FRAIS SECONDAIRES   |                                   |                               |   |
|   |                                   |                               | CHF 53 781,00   |
|   |                                   | 6 % de CHF                    | 1 339 028,40 CHF 80 341,70  |
|   |                                   |                               | CHF 80 341,70   |
| <b>TOTAL VALEUR INTRINSEQUE</b>                                     | <b>LOT PPE FEUILLET 2384-n°5</b>  |                               | <b>CHF 1 419 370,10</b>   |
|   |                                   | <b>ADMISE A</b>               | <b>CHF 1 420 000,00</b>   |
| <b>TOTAL VALEUR INTRINSEQUE</b>                                     | <b>LOT PPE FEUILLET 2384-N°36</b> | <b>1 place de parking</b>     | <b>CHF 65 000,00</b>  |





## 13. FICHE DE CALCUL DES VALEURS

---

### 13. VALEUR DE RENDEMENT

Ce calcul est théorique, puisque l'expertise veut calculer la valeur des divers lots PPE, cependant les lots PPE N°2384-5 et 2384-6 sont réunis en un seul appartement, qui plus est, occupé par son propriétaire.  
Cette valeur locative de rendement est donc un pur calcul théorique global pour ce logement, réparti ensuite au prorata des millièmes de copropriété de chaque lot PPE.

|  |              |         |                                    |
|--|--------------|---------|------------------------------------|
| 1 ETAT LOCATIF THEORIQUE ADMIS         | 8 500,00 F   | mensuel | pour ce logement en l'état actuel. |
| 2 ETAT LOCATIF ADMISSIBLE              | 102 000,00 F | annuel  |                                    |
| AU PRORATA LOT PPE 4.02 - 42 /1000èmes | soit         | CHF     | 63 600,00                          |
| AU PRORATA LOT PPE 4.03 - 23/1000èmes  | soit         | CHF     | 48 000,00                          |
| 3 ETAT LOCATIF ACTUEL NON LOUE         | - F          | mensuel |                                    |
| 4 PARKINGS 2 PLACES                    | 200,00 F     | mensuel |                                    |
| Taux de capitalisation admis :         | 2,00%        |         |                                    |
| Charge pour entretien                  | 1,20%        |         |                                    |

|                          |                              |                         |
|--------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>LOT PPE 2484-N°5</b>  | <b>VALEUR DE RENDEMENT :</b> | <b>CHF 1 987 500,00</b> |
| <b>LOT PPE 2484-N°6</b>  | <b>VALEUR DE RENDEMENT :</b> | <b>CHF 1 500 000,00</b> |
| <b>LOT PPE 2484-N°36</b> | <b>VALEUR DE RENDEMENT :</b> | <b>CHF 75 000,00</b>    |
| <b>LOT PPE 2484-N°37</b> | <b>VALEUR DE RENDEMENT :</b> | <b>CHF 75 000,00</b>    |

---

|                                  |                        |                         |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>TOTAL VALEUR DE RENDEMENT</b> | <b>POUR L'ENSEMBLE</b> | <b>CHF 3 637 500,00</b> |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------|



## 14. FICHE DE CALCUL DES VALEURS

---

### 14. VALEUR VENALE

Cet appartement est situé dans un quartier très prisé à Genève.  
D'une grande surface, il dispose de plusieurs terrasses pour séjour et balcon pour chambres.

La valeur de revente de ce type d'objet a flambé ces dernières années à Genève.  
En effet, la pénurie de logements et la demande accrue du marché s'est entre autre focalisée sur les logements à vendre, et notamment les appartements.

Aucun doute que ce type de bien se revend facilement à Genève dans le marché demandeur, malgré un frein des banques à accorder les crédits actuellement aux acquéreurs. Les petits appartements sont cependant davantage recherchés actuellement. L'indication de la valeur de rendement est théorique, l'appartement est occupé par le propriétaire à notre connaissance.

Fort de ces éléments, nous estimons que la valeur vénale de cette propriété peut être considérée au niveau de la valeur de revente PPE, voire davantage, avant travaux.

Le prix moyen au m2 à la revente oscille aux alentours des 12'000,00 à 16'000,00 le m2 dans le quartier hautement prisé de Florissant, et voire plus pour les objets de luxe.

Nous admettons donc un prix au m2 de revente de 10 500,00 F en l'état.

|                                   |                           |                         |
|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>LOT PPE FEUILLET 2384-N°6</b>  | <b>LOT 4.02</b>           | <b>CHF 2 161 950,00</b> |
| <b>LOT PPE FEUILLET 2384-N°7</b>  | <b>LOT 4.03</b>           | <b>CHF 1 240 050,00</b> |
| <b>LOT PPE FEUILLET 2384-N°36</b> | <b>1 PLACE DE PARKING</b> | <b>CHF 75 000,00</b>    |
| <b>LOT PPE FEUILLET 2384-N°37</b> | <b>2 PLACE DE PARKING</b> | <b>CHF 75 000,00</b>    |

---

**TOTAL VALEUR VENALE**

**CHF 3 552 000,00**



## 15. COMMENTAIRES

1. Cet objet est de qualité, dans un cadre et quartier très agréable, sur la commune de Genève, dans le quartier de Florissant, à moins de 1 km du centre-ville de Genève.
2. Orienté Sud-Ouest, cet appartement au 1er étage est le résultat de la réunion de deux logements de 4 et 5 pièces. Il dispose d'une bonne luminosité et orientation.
3. Immeuble bien situé dans ce quartier de Champel ; Tous services à proximité immédiate. Il dispose de pièces de bonnes dimensions, les séjours sont vastes. Etat un peu défraîchi. Accès aisé, dans ce quartier bien desservi, y.c. transports publics et équipements. (CEVA).
4. Dans le marché immobilier actuel, la demande d'appartements reste forte, mais les banques ont resserré les crédits accordés. Les taux bas favorisent la hausse des prix, les niveaux de prix pour les reventes d'appartements ont atteint des sommets. La tendance, haussière depuis plus de 10 ans, commence à s'inverser plus fortement ces derniers mois.
5. Le quartier est bien équipé: Tous les services à proximité, à moins de 2 minutes à pied.
6. Le bâtiment est entretenu, les façades sont en bon état ; ce logement est correctement isolé, vu l'âge de la construction. On a pas pu vérifier s'il existait un fonds de rénovation à disposition pour ce logement, à contrôler auprès du propriétaire.
7. L'appartement est dans un bon état, mais non rénové et donc démodé. Il a un bon potentiel de rénovation de haut niveau, pour une revente maximale. On a admis un prix au m2 de 10'500,00 Chf. /m2 en vente PPE, tenant compte de l'état défraîchi actuel.
8. Le marché avait atteint des sommets ces derniers mois à Genève, jusqu'en été 2015, on observe un petit repli actuellement, surtout sur le marché du luxe, moins pour les objets de ce genre. Pas de signe de crise actuellement annoncé pour ce type de bien, la demande reste forte sur le marché genevois, mais le problème est dans le financement pour l'achat auprès des banques, surtout pour les objets de luxe.
9. Sur base des documents annexés, des visites effectuées et des renseignements reçus ou récoltés, sous réserve d'autres parts de copropriété non communiquées. L'expert admet que cette propriété peut être estimée à :

|                               |                |                         |
|-------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>Valeur Vénale totale :</b> | <b>TOTAL :</b> | <b>CHF 3 552 000,00</b> |
|-------------------------------|----------------|-------------------------|

10. L'expert soussigné certifie avoir conduit personnellement la présente expertise, avoir oeuvré de manière la plus objective et avoir fait tout son possible pour s'assurer que les données indiquées dans ce rapport sont correctes. Il atteste au surplus, qu'il ne possède aucun droit sur le bien expertisé et qu'il n'a aucun lien de parenté ou d'association avec les parties intéressées.
  11. Les valeurs ne sont à considérer qu'à la date de l'expertise. Toute variation du marché immobilier et des taux hypothécaires devront faire l'objet d'une réactualisation de l'expert.
- GENEVE, le 14 Octobre 2019

rapport établi par  
Etienne LOSDYCK-BABEL  
Architecte SIA, AGA, diplômé I.E.I.  
Membre CSEA (Collège des experts suisses)



## 16. ANNEXES

---

- PLAN DE SITUATION
- PLAN CADASTRAL
- ETAT DE PROPRIETE
- EXTRAIT REGISTRE FONCIER
- CAHIER DE REPARTITION PPE
- DOSSIER PHOTOS