

Place de parc au sous-sol (box) Lot 1.08

Avenue Eugène Pittard 11- 1206 Genève

Estimation de la valeur vénale

Propriété de la société GENPROP SA

Mandat reçu de l'Office cantonal des poursuites (Genève)



Juin 2022

Table des matières

1. Description du mandat	3
---------------------------------	----------

2. Objets	3
------------------	----------

3. Documents à disposition	4
-----------------------------------	----------

4. Description de l'emplacement	4
--	----------

5. Description de l'objet	4
----------------------------------	----------

6. Analyse du marché	4
-----------------------------	----------

7. Méthodologie	5
------------------------	----------

8. Calcul de la valeur vénale	5
--------------------------------------	----------

9. Analyse MOFF	5
------------------------	----------

10. Conclusions	6
------------------------	----------

Annexes	7-14
----------------	-------------

- Extraits cadastraux
- Plans
- Photos

1. Description du mandat

L'objectif de ce mandat est de déterminer la valeur vénale¹ de ce box placé sous le régime de la PPE. L'évaluation se situe dans le cadre d'une possible vente publique. Il faut donc pour ce bien :

- Estimer la valeur de marché de ce stationnement

La valeur de marché est une valeur qui tient compte de la conjoncture locale et des événements éphémères pouvant influencer le marché. Elle tient compte de la durée nécessaire et des efforts à consentir pour concrétiser effectivement une vente. En principe, dans le cadre d'un marché équilibré avec volume de transactions suffisant, la valeur vénale et la valeur de marché sont égales.

L'expert agit comme expert indépendant et précise que dans le cadre de ce mandat :

- il n'a pas de conflits d'intérêts
- il garantit une totale confidentialité
- il exécute lui même intégralement ce mandat sans délégation de tâche
- il respecte une parfaite neutralité et impartialité

Limites du mandat : Aucune

2. Objet

Type de l'objet Box situé au premier sous-sol surface de 17.8 m² et représentant 3‰
Lot 1.08

Bien-fonds

N° de parcelle de base 2385
Commune de Genève
Eaux-Vives
Surface 2403 m²
Zone 3 de développement
Dépendance Aucune
Affectation Habitation
Usage actuel Habitation
Degré de sensibilité au bruit DSII

Immeuble sous-terrain G 571

Année de construction 1970-1975
Surface au sol 827 m²

Droits réels

Mentions Règlement PPE (voir extrait détaillé)
Servitudes L'ensemble des servitudes sur l'immeuble ne modifie pas la valeur du bien

Annotations Aucune
Gages Immobiliers Droits de gage immobilier (voir extrait détaillé)
Affaires en suspens Aucune

Valeurs

Valeur fiscale brute Inconnue
Valeur incendie de l'immeuble Inconnue

¹ Définition de la valeur vénale : 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 normale après une commercialisation adéquate, les parties agissantes, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

3. Documents à disposition

Documents	Fourni par	Date
Registre et cadastre foncier cantonal (éch. 1/1000 ^{ème})	Mandataire	18.05.2022
Extrait RF Intercapi	Mandant	21.01.2022
Cahier PPE	Mandataire	31.03.2006

Visite du bien le 8 avril 2022.

4. Description de l'emplacement

L'ensemble résidence Parc Bertrand est en limite Nord-Est du Parc Bertrand. Le site est largement arborisé à cet endroit. La route de Florissant et l'avenue Eugène-Pittard passent perpendiculairement aux immeubles au Nord et au Sud de l'ensemble ce qui assure une bonne connexion

Le complexe comprend deux barres d'immeubles avec des places de parc en sous-sol qui sont au nombre de

Entre les deux barres se trouve aux numéros 66 et 68 un petit bâtiment d'activité qui marque l'entrée du parc.

Situation générale (macro-situation)

	Distances (km)	A pied	En voiture	Transports publics
Gare CFF la plus proche	3 km	---	9 min	15 min
Aéroport	9 km	---	20 min	30min
Autoroute	5 km	---	12 min	---

5. Description de l'objet

Il s'agit de box de surface relativement réduite. Ils prennent place dans un garage à deux niveaux dont l'accès (entrée et sortie) se font sur la rue Eugène-Pittard. Ils sont munis d'une porte.

6. Analyse du marché

La demande est toujours forte pour ce type de bien car beaucoup de propriétaires ou locataires de ces immeubles ont une ou plusieurs voitures, souvent luxueuse, qu'ils ne veulent pas laisser dans la rue.

L'immeuble compte moins de 40 places en sous-sol ce qui par rapport au nombre de logements créent une demande assez forte.

7. Méthodologie

La valeur des stationnements reste basse par rapport à la valeur des logements qui compte tenu de leur qualité et de leur surface sont élevées. Le choix d'une acquisition reste donc proportionnellement perçue comme plus accessible et nécessaire par le clientèle qui réside dans cet ensemble.

8. Calcul de la valeur vénale

Surface et quote-part des lots

	Quote-part	Surface brute m ²
Pondération	En 1000 ^{ème}	100%
Box lot 1.08	3	17,8

Valeur PPE

	CHF/an /unité	Valeur de rendement théorique Calculé à 3,75%
Lot 1.08	CHF 3'000.-	CHF 80'000.-

La valeur vénale est celle qui pourrait être obtenue sur le marché actuel dans des conditions normales de vente.

9. Analyse MOFF (menaces-opportunités-forces-faiblesses)

Analyse MOFF

	Forces	Faiblesse
Interne	Emplacement en sous-sol (sécurisé)	
	Peu de places en surface zone bleue	
Externe	Opportunités	Menaces
	Rareté	Changement dans les habitudes de déplacement
	Endroits recherchés	

10. Conclusion

Au terme de cette analyse, nous retenons une valeur vénale de :

CHF 80'000.-
Quatre-vingt mille francs suisses

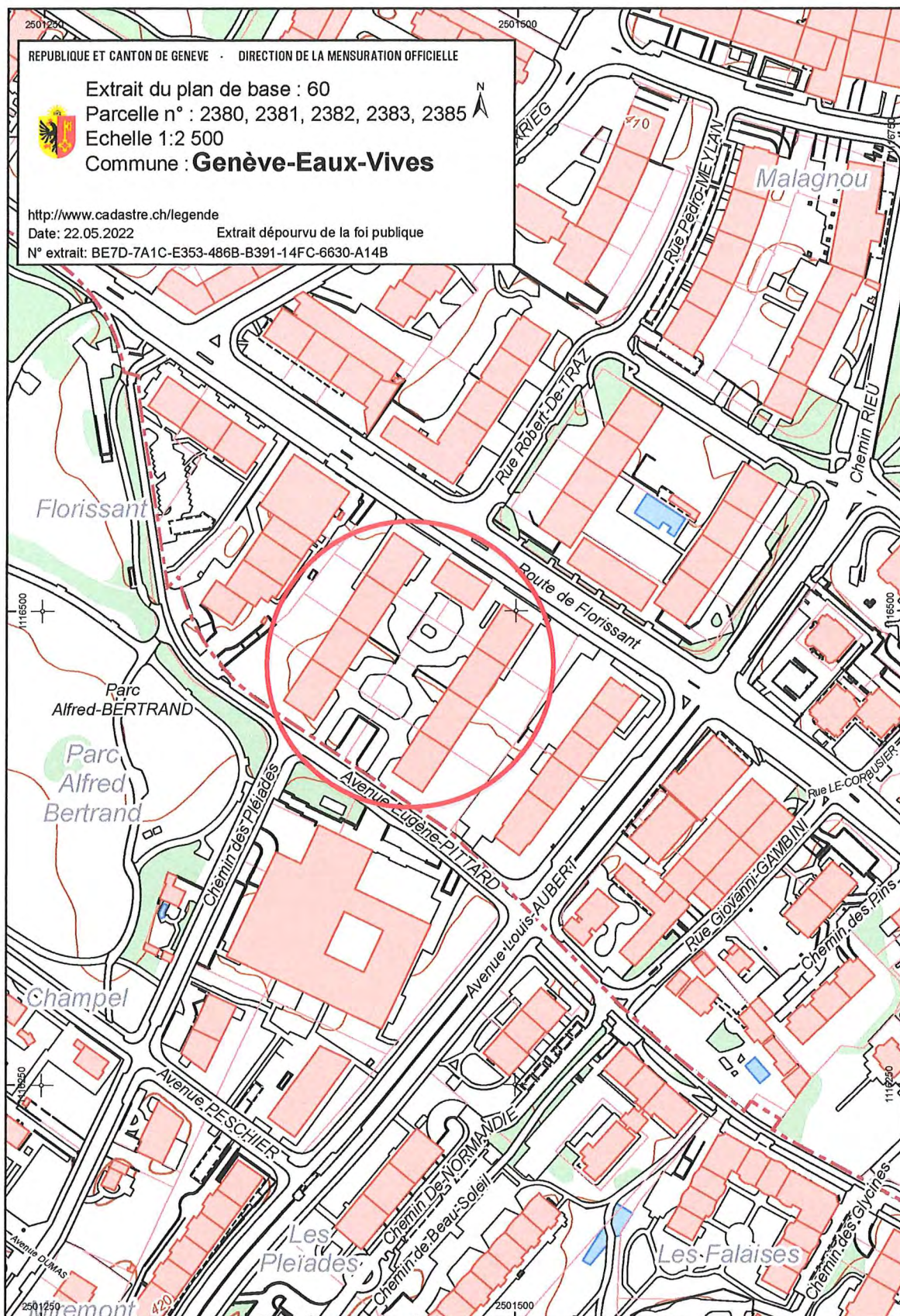
Ce rapport a été établi en toute bonne foi sur les bases des documents reçus et autres renseignements que nous avons pu obtenir. Nous formulons les réserves d'usage pour le cas où des faits ou documents susceptibles de modifier nos considérations n'auraient pas été portés à notre connaissance.

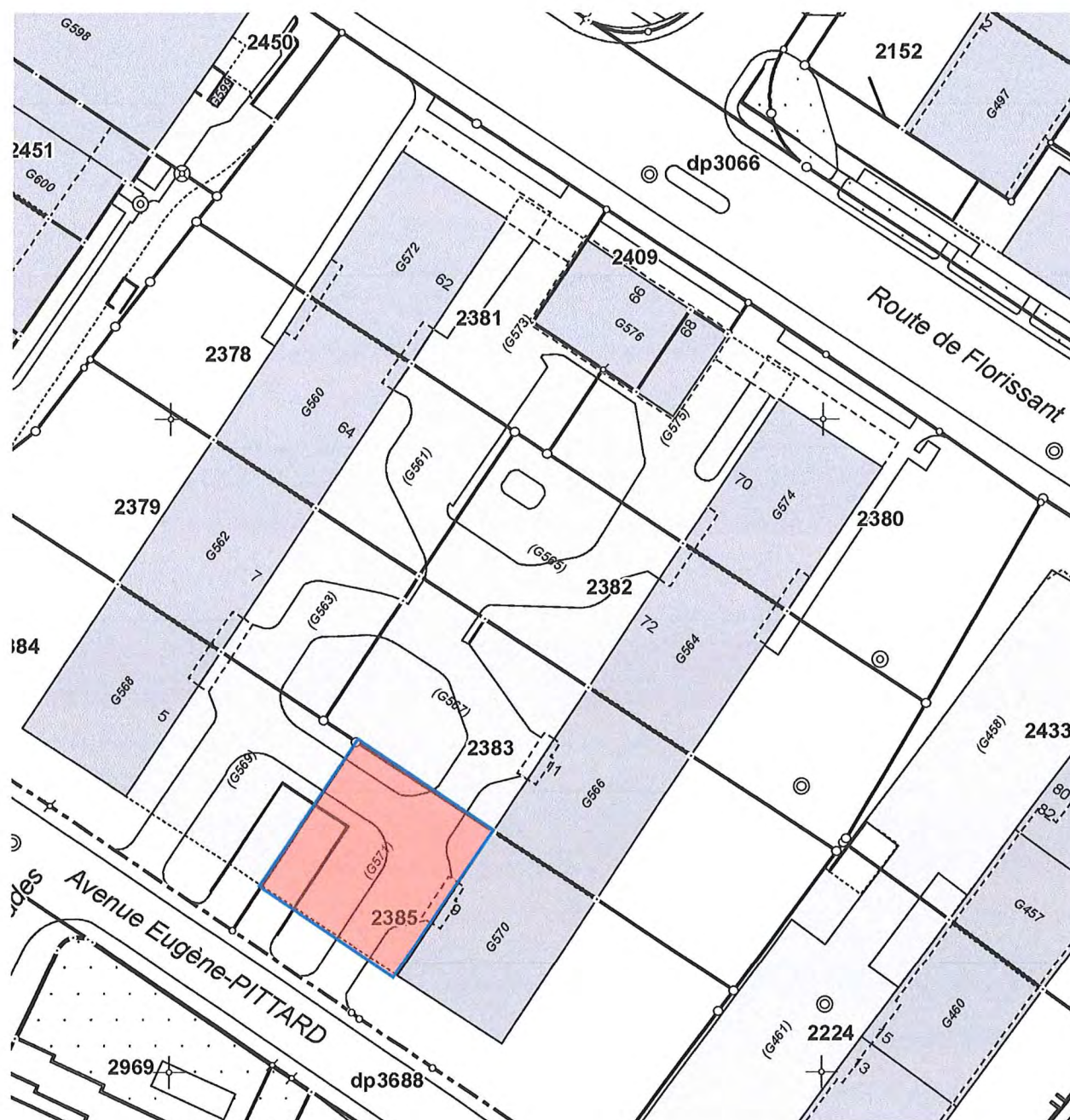
Genève, le 13 juin 2022

L'estimateur



Frédéric HERRERAS
Architecte EAUG/SIA
Diplômé de l'Institut d'Etudes Immobilières
MBA HEC





**Tableau de répartition des locaux et
calcul des éléments constitutifs des parts
des bâtiments G 566 (G 567)**

Feuille du Cahier	Désignation			Situation et description de l'immeuble	Surfaces		Valeurs des parties du bâtiment en % données par :	Observations pc = partie commune la = local annexe
	Unité	Niv.	Partie		m ²	dm ²		
10				<u>GARAGE I</u>				
	1	01	Garage		18.0		3	
		02	"		17.4		3	
		03	"		17.4		3	
		04	"		17.4		3	
		05	"		17.4		3	
		06	"		17.4		3	
		07	"		43.1		3	
		08	"		17.8		3	
		09	"		17.1		3	
		10	"		17.1		3	
		11	"		17.1		3	
		12	"		17.1		3	
		13	"		17.1		3	
		14	"		17.1		3	
		15	"		18.2		3	
10	1	16	Passage		531.4			P.C.
11				<u>SOUS-SOL ET GARAGE II</u>				
	2	01	Garage		17.8		3	
		02	"		17.1		3	
		03	"		17.1		3	
		04	"		17.1		3	
		05	"		17.1		3	
		06	"		17.1		3	
		07	"		17.1		3	
		08	"		18.2		3	
		09	"		18.5		3	
		10	"		17.4		3	
		11	"		17.4		3	
		12	"		17.4		3	
		13	"		17.4		3	
		14	"		17.4		3	
		15	"		17.4		3	
		16	"		17.4		3	
		17	Garage		18.1		3	
		18	Cave		7.5			l.a. de 5.01
		19	"		7.1			l.a. de 3.02
		20	"		7.1			l.a. de 6.01
		21	"		9.3			l.a. de 6.02
		22	"		8.9			l.a. de 4.02
		23	"		6.5			l.a. de 4.03
	2	24	"		5.7			l.a. de 3.03
				A reporter :			96	
REMARQUE : Les parties groupées sous le même index de la lettre U ne forment qu'une seule unité d'étage								

Date d'impression: 21.01.2022

Extrait du registre foncier Propriété par étages Genève-Eaux-Vives / 2385-36



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6621.2 Genève-Eaux-Vives
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2385-36
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 75261 27180 97
Immeuble de base	B-F Genève-Eaux-Vives/2385
Quote-part	3/1'000
Droit exclusif	1.08 garage
Observation	Cahier de PPE voir immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle
GENPROP SA, société anonyme, GENEVE, 26.04.2006 2006/4199/0 Achat

Mentions

21.05.1973 A1396 Règlement PPE ID 2005/017539

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases fibres, voir droits de gage)
Aucun(e)

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

26.04.2006 2006/4196/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 42'340.00, 1er rang,
Intérêt max. 12%, ID. 2006/006284, Droit de gage individuel

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 16.01.2022 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	Affiché
Tous les titres de droit	Affiché
Extrait détaillé des autres droits	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers	Affiché

Plan de répartition des locaux

Feuille //

21 MAI 1973

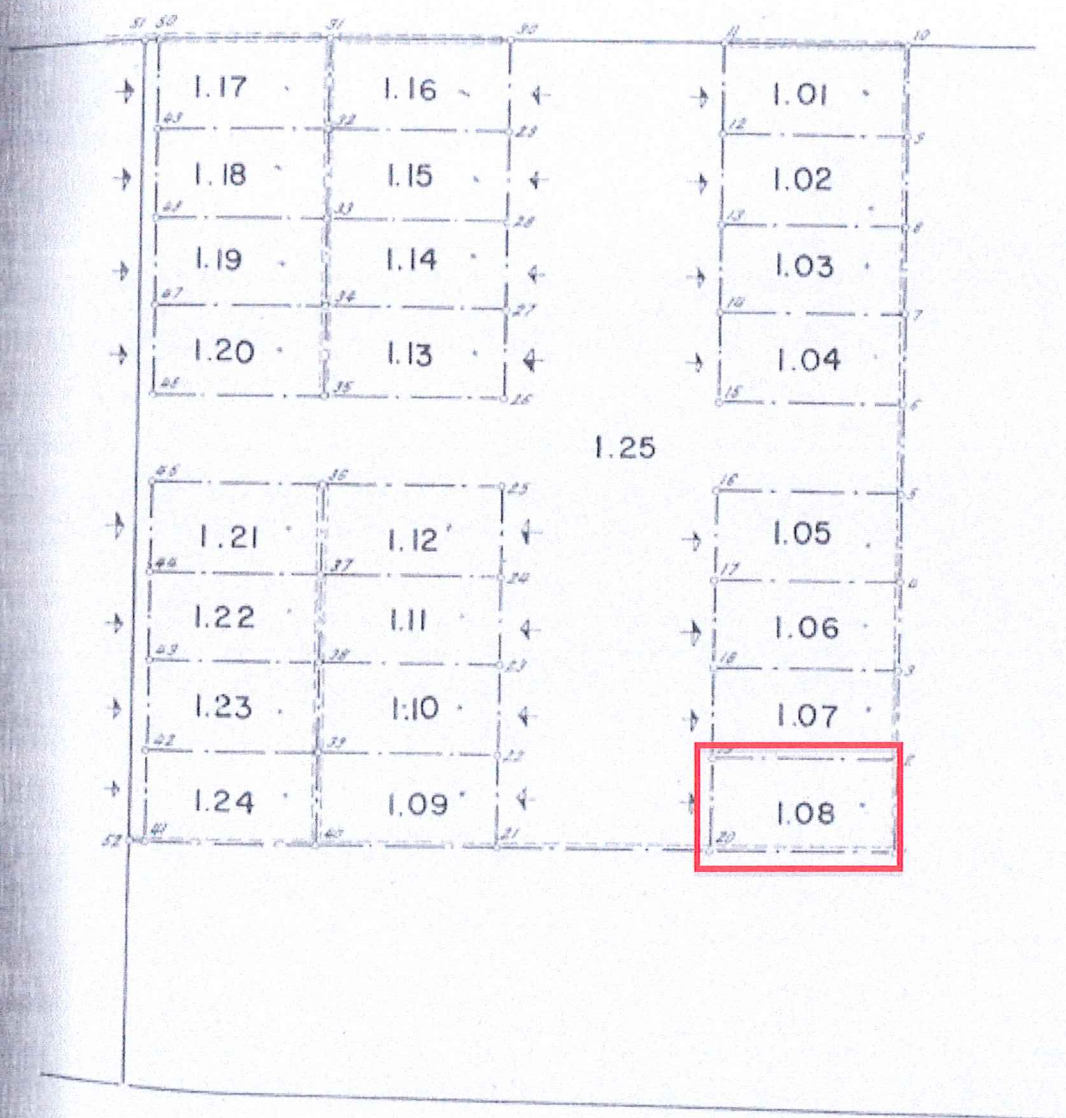


Bâtiment : (G 571)

Niveau : I

(Garage I)

Echelle 1 : 200



Avenue Eugène Pittard

Elévation

Feuille 3

des bâtiments G 570 (G 571)

Numéro des
niveaux

Situation

Altitudes

A

B

Toit

443.35

11

Superstructure

440.50

10

7^{ème}

437.35

9

6^{ème}

434.50

8

5^{ème}

431.65

7

4^{ème}

428.80

6

3^{ème}

425.95

5

2^{ème}

423.10

4

1^{ère}

420.25

3

Rez supérieur

417.85

2 Garage II

Sous-sol

414.00

413.85

1 Garage I

411.50

Avenue Eugène Pittard

Niveaux de référence: 413.346 (Repère n° 1073)



