

Place de parc au sous-sol (box) Lot 1.12

Avenue Eugène Pittard 9 - 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'objet	4
----------------------------------	----------

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

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

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

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

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

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

Annexes	7-13
----------------	-------------

- 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 17.1 m² et représentant 3‰
Lot 1.12

Bien-fonds		Immeuble <i>sous-terrain G567 G 571</i>	
N° de parcelle de base	2383	Année de construction	1970-1975
Commune de	Genève	Surface au sol	668 m ²
	Eaux-Vives		
Surface	2007 m ²		
Zone	3 de développement		
Dépendance	Aucune		
Affectation	Habitation		
Usage actuel	Habitation		
Degré de sensibilité au bruit	DSII		

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 1.12	3	17,1

Valeur PPE

	CHF/an /unité	Valeur de rendement théorique Calculé à 3,75%
Lot 1.12	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 place 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

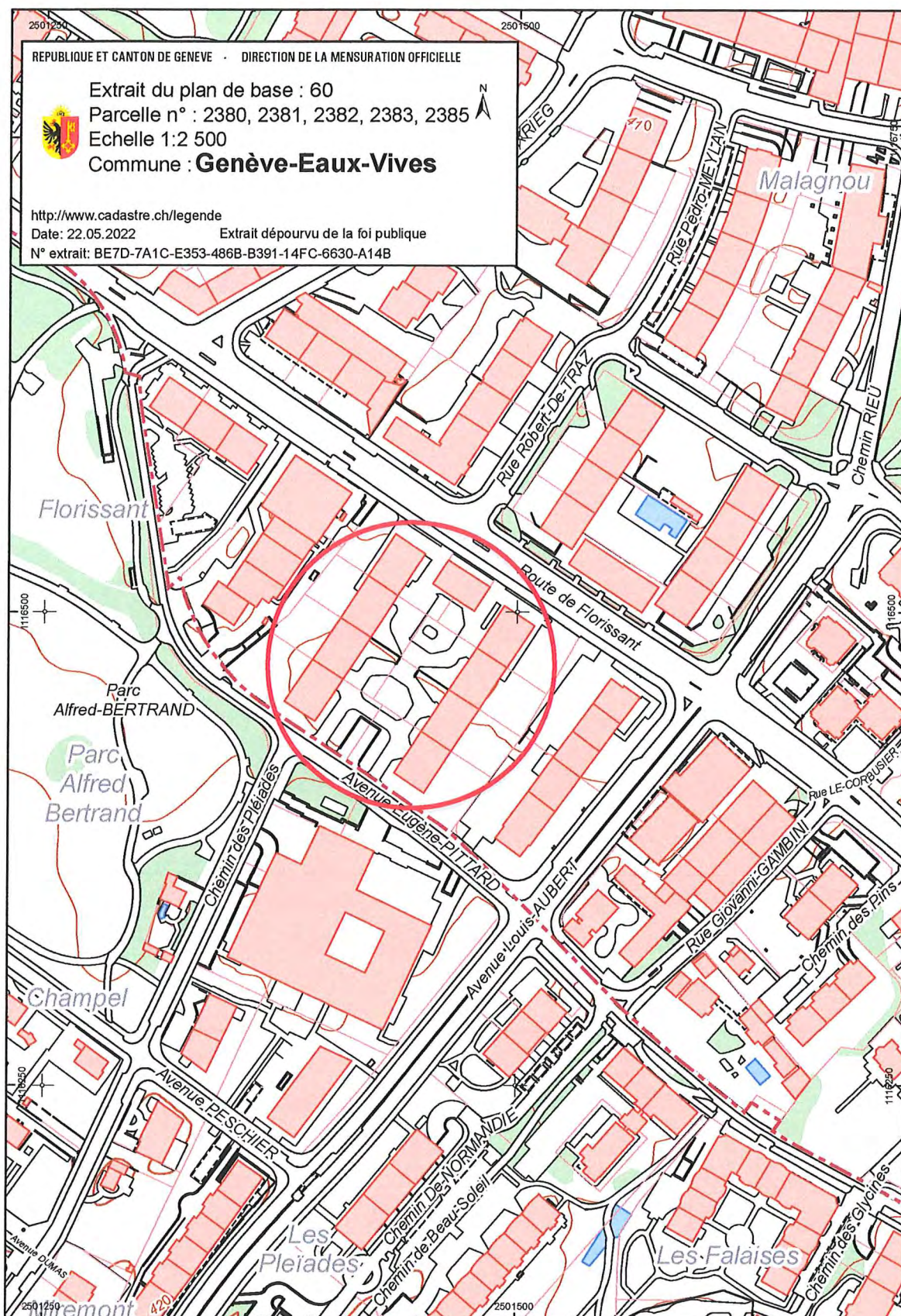
Ce rapport a été établi en toute bonne foi sur les bases des documents reçus et autres renseignements que nous avons pu obtenir. Nous formulons les réserves d'usage pour le cas où des faits ou documents susceptibles de modifier nos considérations n'auraient pas été portés à notre connaissance.

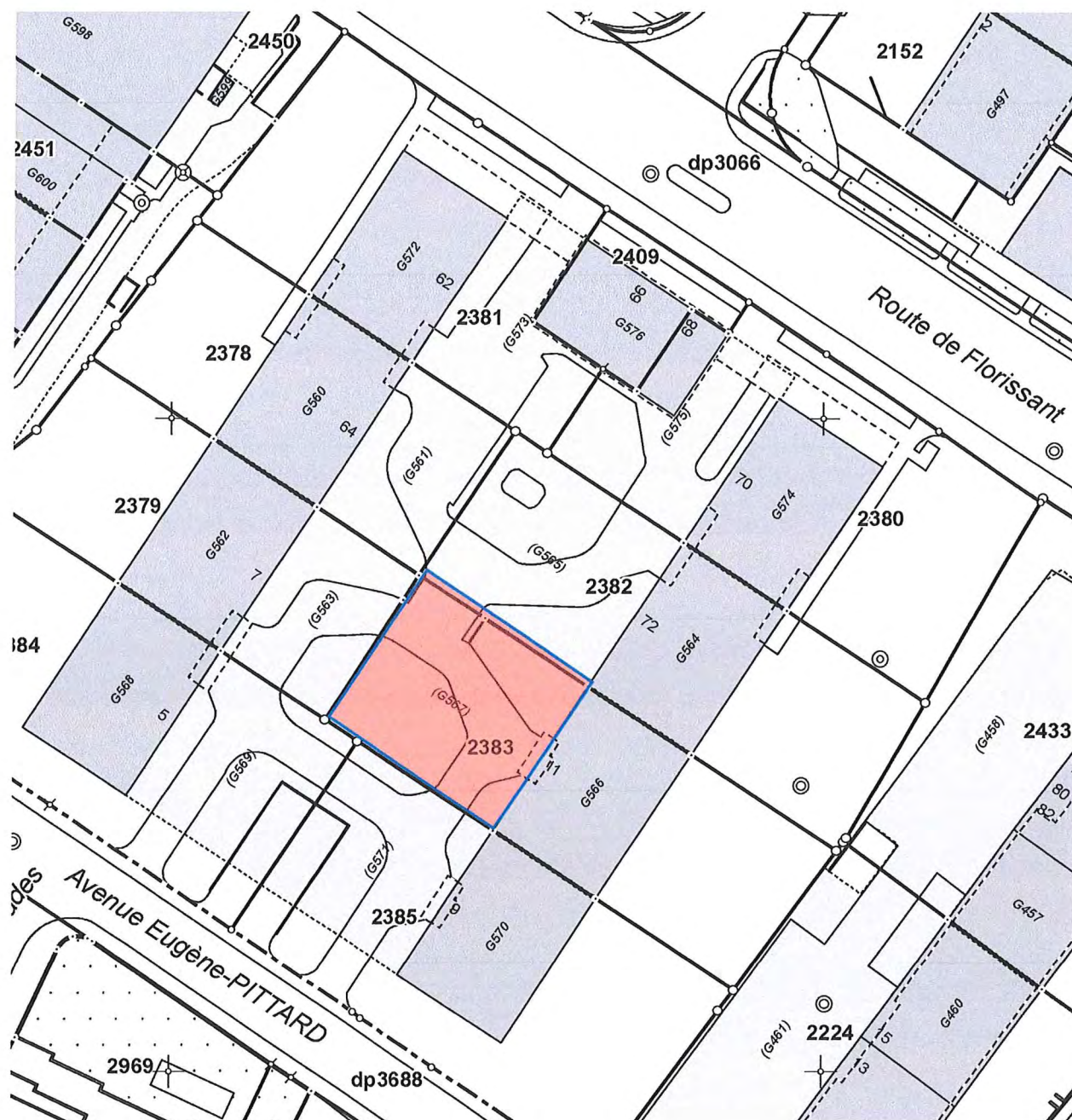
Genève, le 13 juin 2022

L'estimateur



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





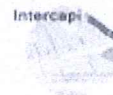
**Tableau de répartition des locaux et
calcul des éléments constitutifs des parts
des bâtiments G 566 (G 567)**

Feuille 4...

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.	Partia		m²	dm²		
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	
11		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 / 2383-54



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	2383-54
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 21803 31271 03
Immeuble de base	B-F Genève-Eaux-Vives/2383
Quote-part	3/1000
Droit exclusif	1.12 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

23.08.1973 A2395 Règlement PPE - Modification : Pj. 8362 du 25.08.2017
- ID.2004/059512

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

26.04.2006 2006/4198/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 42'340.00, 1er rang.
Intérêt max. 12%, ID.2006/006292, 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

Page 1 sur 1

Plan de répartition des locaux

Faillite //

24 MAI 1973

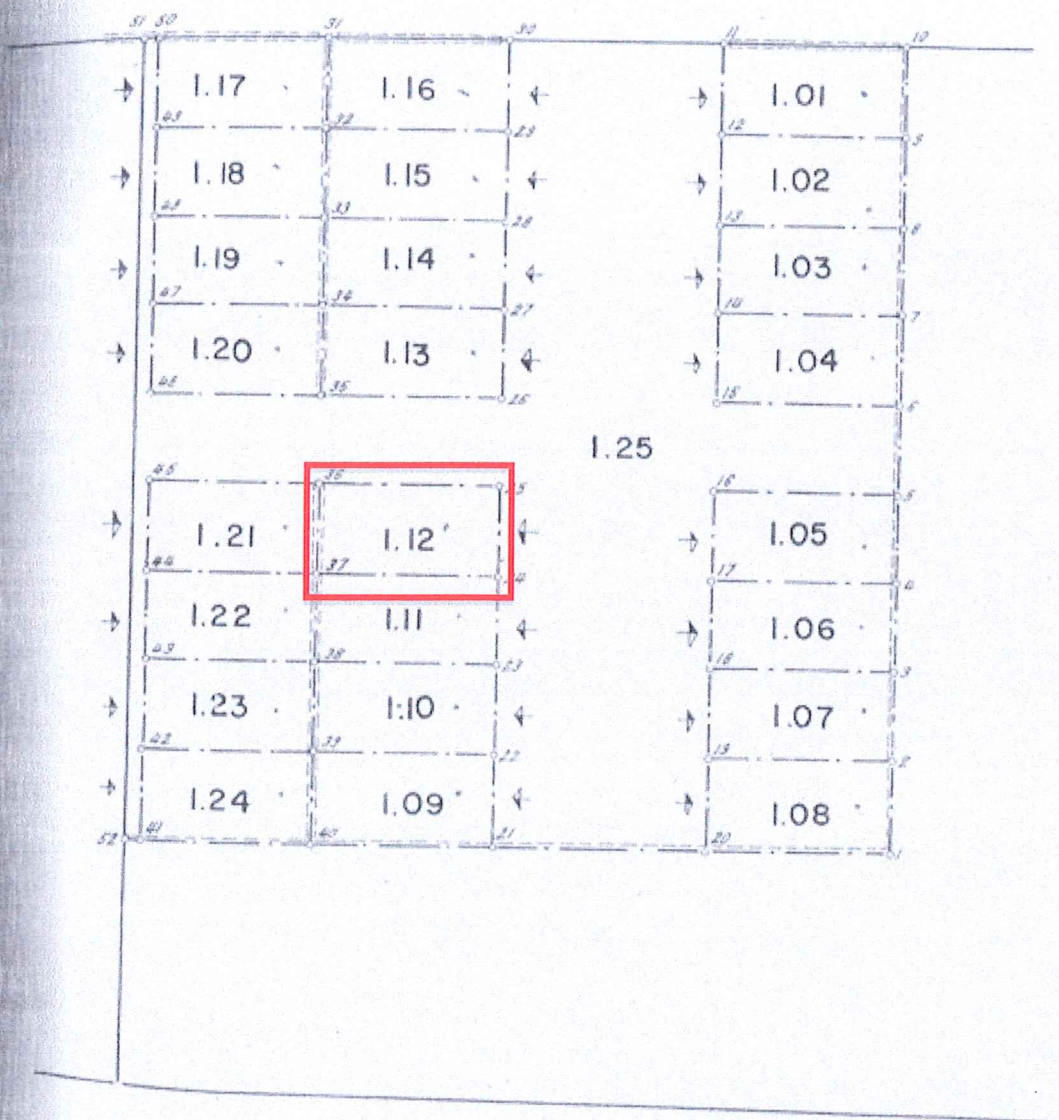


Bâtiment : (G 571)

Niveau : I

(Garage I)

Echelle 1 : 200



Avenue Eugène Pittard



