

Place de parc au sous-sol (box) Lot 2.12

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**

---

<b>1. Description du mandat</b>	<b>3</b>
<b>2. Objets</b>	<b>3</b>
<b>3. Documents à disposition</b>	<b>4</b>
<b>4. Description de l'objet</b>	<b>4</b>
<b>5. Description de l'emplacement</b>	<b>4</b>
<b>6. Analyse du marché</b>	<b>4</b>
<b>7. Méthodologie</b>	<b>5</b>
<b>8. Calcul de la valeur vénale</b>	<b>5</b>
<b>9. Analyse MOFF</b>	<b>5</b>
<b>10. Conclusions</b>	<b>6</b>
<b>Annexes</b>	<b>7-13</b>

o Extraits cadastraux  
o Plans  
o Photos

## **1. Description du mandat**

L'objectif de ce mandat est de déterminer la valeur vénale<sup>1</sup> 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 évènements 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 17.4 m<sup>2</sup> et représentant 3%  
Lot 2.12

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

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>
Pondération	En 1000 <sup>ème</sup>	100%
Box lot 2.12	3	17,4

### Valeur PPE

	CHF/an /unité	Valeur de rendement théorique Calculé à 3,75%
Lot 2.12	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 ce de cette analyse, nous retenons une valeur vénale de :

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

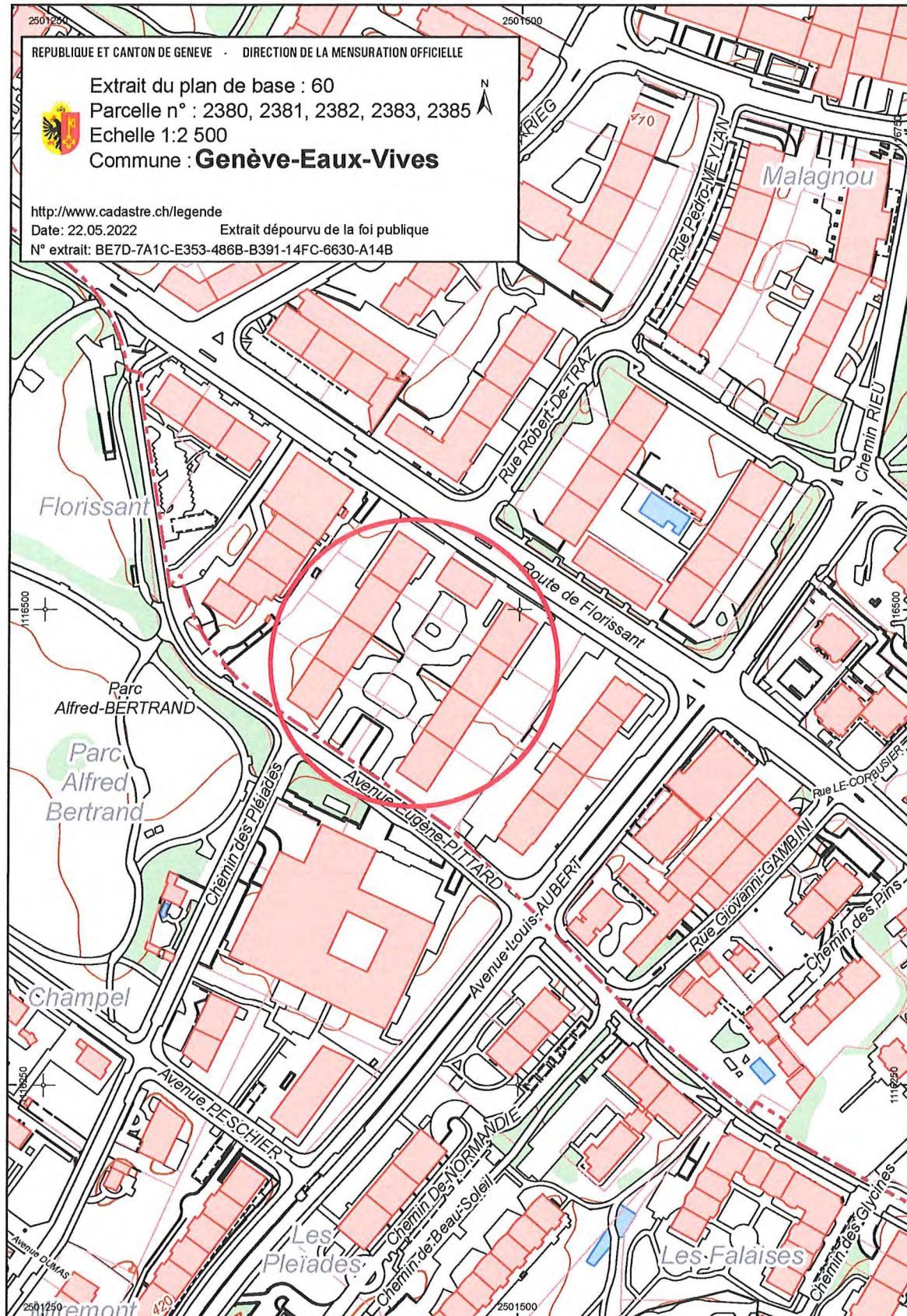
Ce rapport a été établi en toute bonne foi sur les bases des documents reçus et autres renseignements que nous avons pu obtenir. Nous formulons les réserves d'usage pour le cas où des faits ou documents susceptibles de modifier nos considérations n'auraient pas été portés à notre connaissance.

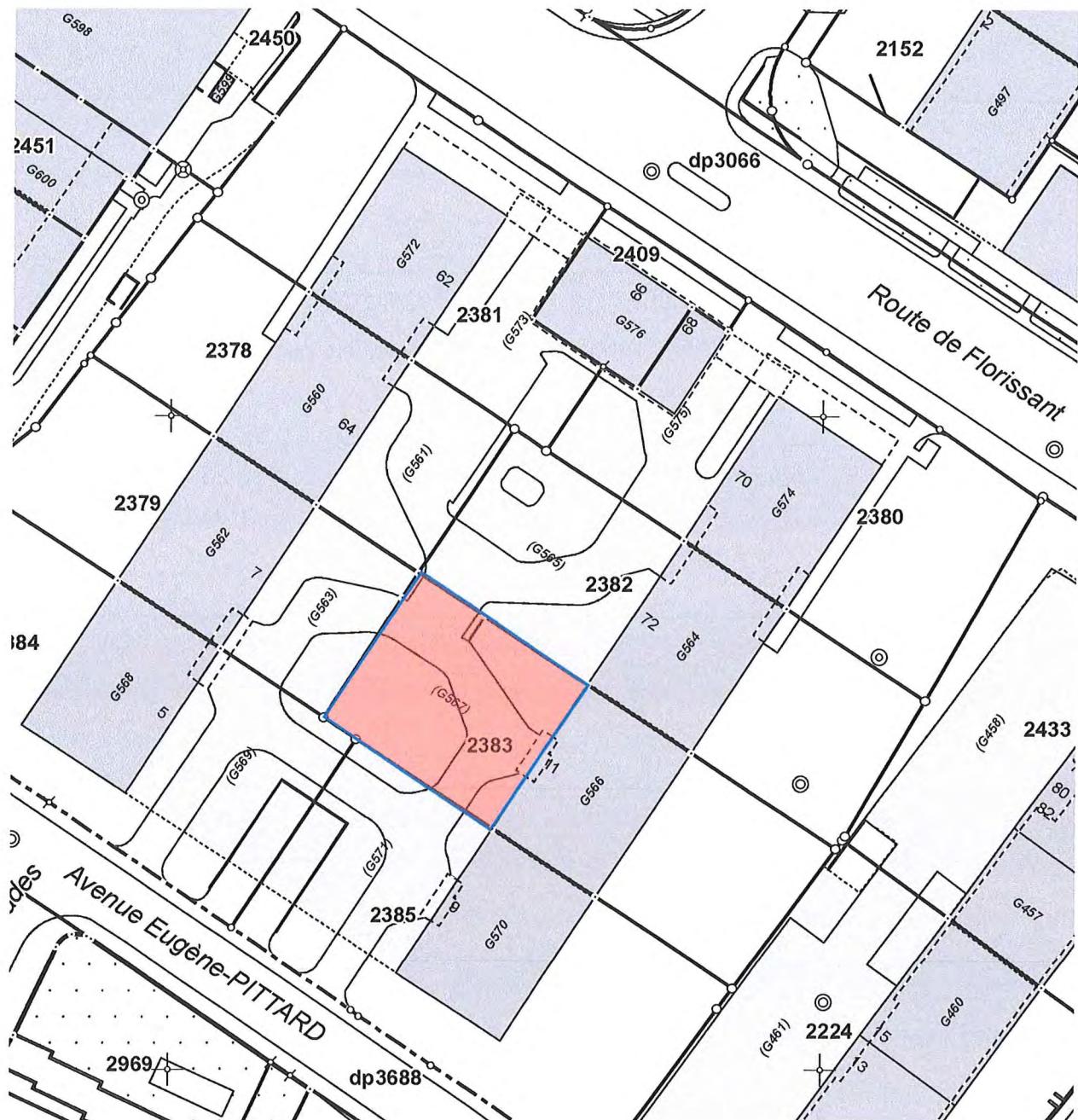
Genève, le 13 juin 2022

L'estimateur



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





**Solutions Immobilières SA**

Rue Gourgas 23 1205 Genève

solutionsimmo@icloud.com

T 022 823 77 88 M 078 823 77 88

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

Feuille 4..

Feuille du Géom.	Désignation			Situation et description de l'immeuble	Surfaces	Valeurs des parties du bâtiment en % données par :	Observations	
	Unité	Niv.	Partie					
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.		
	<u>SOUS-SOL ET GARAGE II</u>							
11	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 l.a. de 3.02 l.a. de 6.01 l.a. de 6.02 l.a. de 4.02 l.a. de 4.03 l.a. de 3.03		
	19	"			7.1			
	20	"			7.1			
	21	"			9.3			
	22	"			8.9			
	23	"			6.5			
	24	"			5.7			
	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 / 2383-56



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6521.2 Genève-Eaux-Vives
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2383-56
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 23127 18033 05
Immeuble de base	B-F Genève-Eaux-Vives/2383
Quote-part	3/1000
Droit exclusif	2.12 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 page)  
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.2006/006294, 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 immobilier": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (trang), 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 types de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

Page 1 sur 1

# Elévation

Feuille 3



des bâtiments 0 570 (6 571)

<u>Numéro des niveaux</u>	<u>Situation</u>	<u>Altitudes</u>
---------------------------	------------------	------------------

	A	B
	Toit	443.35
	Superstructure	
II		440.50
10	7 <sup>e</sup>	437.35
9	6 <sup>e</sup>	434.50
8	5 <sup>e</sup>	431.65
7	4 <sup>e</sup>	428.80
6	3 <sup>e</sup>	425.95
5	2 <sup>e</sup>	423.10
4	1 <sup>e</sup>	420.25
3	Frez supérieur	417.85
2 Garage II	Sous-sol	414.00
1 Garage I		413.85
		411.50

Avenue Eugène Pittard

Niveaux de référence: 413.346 (Repère n° 1073)

