

Appartement PPE de 5 pièces

Avenue de Florissant 72 - 1206 Genève

Estimation de la valeur vénale

Propriété de la société GENPROP SA

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



Mai 2022

Table des matières	
1. Description du mandat	3
2. Objets	3
3. Documents à disposition	4
4. Description de l'emplacement	4-5
5. Description de l'objet	5
6. Description de la construction	6-7
7. Etat d'entretien	7
8. Analyse du marché	7
9. Méthodologie	8
10. Calcul de la valeur vénale	9
11. Analyse MOFF	9
12. Conclusions	10
Annexes	11- 19
○ Extraits cadastraux	
○ Plans	
○ Photos	

1. Description du mandat

L'objectif de ce mandat est de déterminer la valeur vénale¹ de cet appartement 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 logement

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 Appartement en copropriété 147.8m² PPE + 14.1 m² de loggia - 30‰, au Rez inférieur
Lot 2.01
Cave lot 1.34

<u>Bien-fonds</u>		<u>Immeuble</u>	<i>Immeuble d'habitation</i>
N° de parcelle de base	2382	Année de construction	Période 1970-1975
Commune de	Genève	Surface au sol	502 m ²
	Eaux-Vives		
Surface	2013 m ²		
Zone	3 de développement		
Dépendance	Aucune		
Affectation	Habitation		
Usage actuel	Habitation		
Degré de sensibilité au bruit	DSII		

<u>Droits réels</u>	
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
Plan de l'appartement	Mandataire	30.04.2022
Extrait RF Intercapi	Mandant	21.01.2022
Cahier PPE	Mandataire	31.03.2006

Visite du bien le 8 avril 2022, en présence du locataire.

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.

Le complexe comprend deux barres d'immeubles avec des places de parc en sous-sol et avec un double niveau vers la partie des immeubles donnant sur Eugène-Pittard (à la faveur de la pente du terrain naturel).

Le gabarit des immeubles d'habitation est R+8+attique pour les bâtiments d'habitation et un rez inférieur pour les allées aux numéros 62-64-70 et 72 de la route de Florissant.

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

Les commerces (petits commerces mais aussi grandes enseignes), banques, salon de Coiffure et restaurants sont situés sur la route de Florissant des deux côtés de l'axe qui est une pénétrante sur le centre-ville.

Situation générale (macro-situation)

Le bien est très bien situé car il est à proximité immédiate du parc Bertrand qui est un des grands et beaux parcs de la Ville de Genève. La proximité des écoles, cycle d'orientation et collège est très bonne.

Les lignes de bus sont nombreuses et assurent une excellente connexion à Rive (ligne 8) notamment qui permet le passage au Tram et la ligne 11 qui mène à la Gare des Eaux-Vives (Tram et CEVA).

	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
Transports publics	100 m	1 min	---	---
Autoroute	5 km	---	12 min	---
Commerces, Poste	100 m	1 min	---	---
Ecoles publiques	400 m	3 minutes	---	---
Hautes écoles (Uni Mail)	3 km	---	6 min	12 min
Hôpital cantonal HUG	2 km	---	4 min	3 min

École des Peschiers - Division élémentaire et moyenne

Cycle d'Orientation de la Florence

École de commerce et collège Émilie Gourd

Situation particulière (micro-situation)

Les immeubles sont situés perpendiculairement à la route de Florissant dont le trafic routier crée quelques nuisances sonores.

5. Description de l'objet

Immeuble

La composition de l'ensemble est basée sur deux barres, chacune composée de 4 immeubles desservis par deux vastes entrées. Celles-ci sont joliment agrémentées de plantes et mobilier et assure la traversée d'un côté à l'autre avec de belles ouvertures vitrées.

Chaque montée est équipée d'un ascenseur qui relie les étages jusqu'au sous-sol (garages et locaux techniques tels que buanderie ou caves).

Les immeubles sont très profonds (19 mètres) ce qui implique que les petits appartements (4 pièces et moins sont mono-orientés). Les plus grands appartements sont en principe traversants et offre des surfaces très généreuses. Les 4 pièces font près de 83 m² habitables, les 6 ½ et 7 ½ oscillent entre 140 et 150 m².

Ils sont bien équipés en termes de salles de bain, wc, loggia mais aussi placards.

La structure du bâtiment s'appuie sur un noyau central en béton armé autour des distributions verticales. Il y a des doubles murs entre les bâtiments (coupe-feu). Horizontalement, on trouve des dalles en béton armé de 25 cm et des préfabriqués en béton lavé et teinté pour les façades.

Appartement

La typologie de l'appartement est simple et s'organise ainsi :

- Hall d'entrée 11.65 m² avec penderie
- Chambre 12.8 m²
- Chambre 17.5 m²
- Salle de bain 5.5 m²
- Salle de douche 3.8 m²
- Dégagement 17.05 m² avec armoire
- Séjour 52.65 m² (accès à la loggia)
- Cuisine 11.75 (accès à la loggia)
- Loggia 11.85 m²

Ce logement est actuellement affecté en bureau.

6. Description de la construction

Immeuble

Qualité

Le bâtiment est d'un standard élevé correspondant à la clientèle visée initialement.

Le bâtiment est réalisé en ossature béton armé et maçonnerie ainsi que des éléments préfabriqués

Structure

Radier général sous le bâtiment

Murs porteurs en maçonnerie et béton armé

Dalles en béton armé avec chapes ciment

Escaliers préfabriqués en béton armé

Enveloppe

Murs des façades en béton armé avec un finition béton lavé et teinté.

Toiture plate

Garde-corps en éléments préfabriqués en béton

Fenêtres en bois avec vitrages doubles

Portes des sous-sols en métal (EI 30)

Parties communes

Les sols, les ascenseurs, les cages d'escaliers et les halls au rez sont en bon état et bien entretenus.

Boîtes aux lettres

Zone d'accueil avec canapé et fauteuils au rez.

Portes automatiques au rez en verre avec un digicode et interphone

Aménagements extérieurs

Accès au garage depuis le sous-sol

Cheminements, plantations en plates-bandes et éclairages extérieurs

Grands arbres, haies et arbustes.

Appartement

L'appartement a été rénové (cuisine, salle de bain, revêtements muraux et sols)

La salle de bain est équipée d'un lavabo, d'une baignoire et d'un wc.

La cuisine est équipée et appareillées (meubles haut et bas)

Les sols sont en carrelage dans les pièces d'eau, en pierre naturelle dans le hall d'entrée, et parquet pour le séjour et les chambres. La salle de bain est carrelée sur toute sa hauteur.

L'ensemble des murs est recouvert de papiers peints.

Armoires murales dans le dressing et le vestiaire

Installations électriques encastrées

Stores intérieurs à lamelles

Sol des balcons en carrelage

Distribution de chaleur par radiateurs

Ventilation mécanique dans les salles de bain et la cuisine.

Raccordement télé-réseau et téléphone

Aménagements extérieurs

Accès en enrobés bitumineux, place, bassin et parc semi privatif, arborisation et haies vives.

Amiante

La présence d'amiante dans l'appartement n'est pas à exclure compte tenu de la période de construction par exemple sous la forme d'une présence limitée et ponctuelle particulièrement dans des éléments tels que :

- Colles de carrelage et de revêtement de sol
- Dallettes de sol
- Tableaux électriques
- Étanchéité bitumineuse (sous baignoire)
- Chapes

Cette présence n'amène pas un risque pour les usagers mais il doit être connu, identifié et signalé afin d'assurer la sécurité future des travailleurs qui pourraient être amenés à intervenir lors de la rénovation de ce logement.

7. Etat d'entretien

Structure : Construction très bien réalisée, matériaux de bonne qualité, sans comporter de défauts apparents.

Enveloppe : L'enveloppe ne présente pas de défauts à l'exception de traces de carbonatation en particulier sur les parapets en béton des balcons.

Aménagements intérieurs : Les aménagements sont très bien entretenus.

Aménagements extérieurs : Néant entretien réguliers et très bien tenus

Aucun défaut d'entretien n'a été constaté.

Travaux indispensables et immédiats (<1 ans)

Prévus : RAS

Travaux à envisager à court terme (1-5 ans)

Entretien courant (électroménager, joints, peinture, etc....)

Travaux à envisager à long terme (5-10 ans)

Rafraichissement des peintures intérieures

8. Analyse du marché

La demande de logement est toujours forte pour ce type de bien.

La position des banques dans l'octroi de prêt hypothécaire s'est notablement durcie, ce qui a pour effet de limiter les acquéreurs ou du moins la capacité acquisitive de ceux qui restent acheteurs.

Cette prudence des banques et des acquéreurs va favoriser la vente d'objets plus petits et moins chers mais les qualités intrinsèques et la rareté de ces appartements (encore plus pour cet immeuble) font que la demande.

9. Méthodologie

L'expertise d'un lot de PPE se réfère généralement à un prix au m². La valeur intrinsèque n'est pas extraite par le biais du calcul de l'ensemble de l'ouvrage puis en prenant la quote part.

Elle est usuellement directement fixée en rapport à la surface de plancher disponible. Elle comprend ainsi la quote part : de terrain, de construction, d'aménagements extérieurs et enfin la marge de profits et risques de l'entrepreneur.

Nous sommes ici en présence d'un seul logement. Dès lors le calcul de la valeur de rendement ne nous paraît pas pertinent.

Les prix de vente constatés pour des appartements en PPE se situent en moyenne à CHF 16'500.-/m² (pour des biens neufs et non neufs) en 2021.

Appartements en propriété

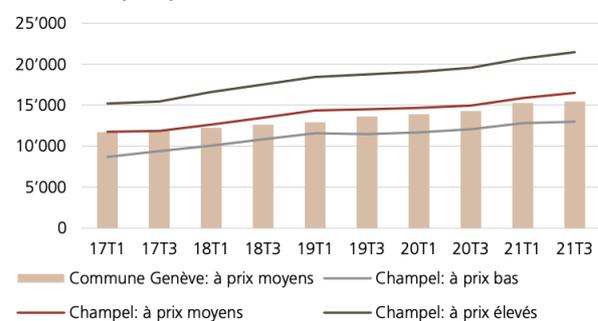
Genève Champel

2021T3 pour quantiles	10%	30%	50%	70%	90%
Prix en CHF/m ²	12'995	15'033	16'506	18'492	21'454
Croissance prix sur 1 an	7.7%	10.1%	10.3%	7.6%	9.8%
Croissance prix sur 3 ans p. a.	6.2%	6.9%	7.1%	7.6%	7.0%

Commune Genève

2021T3 pour quantiles	10%	30%	50%	70%	90%
Prix en CHF/m ²	11'367	13'788	15'429	16'949	19'275
Croissance prix sur 1 an	4.0%	7.8%	7.9%	6.3%	5.5%
Croissance prix sur 3 ans p. a.	4.4%	6.3%	6.9%	6.3%	5.2%

Genève Champel – prix en CHF/m²



On peut projeter ce prix à CHF 14'500.-/m² aujourd'hui en raison d'une remontée des taux hypothécaires qui allourdit la charge financière.

Pour une situation de ce type (très bonne) et compte tenu des caractéristiques intrinèques de l'ensemble, le prix / m² est estimé à 13'500.- CHF/m².

Ce montant intègre les éléments suivants :

- Surface
- Situation dans l'immeuble (étage inférieur)
- Qualité de construction
- Année de construction (yc vétusté)
- Affectation des locaux
- Vue

Les éléments suivants ont également été pris en compte :

- La surface des balcons est prise en compte conformément aux recommandations en la matière, soit pour moitié.

10. Calcul de la valeur vénale

Surface et quote-part des lots

	Quote-part	Surface brute m ²	Balcon 10 m ²	Loggia	Surface pondérée m ²
Pondération	En 1000 ^{ème}	100%	50%	50%	
Appartement lot	30	147.8		7.05	154.85
Totaux					

Valeur PPE

	CHF/m ² à neuf	Valeur PPE
Appartement lot 2.01	13'500.- /m ²	2'090'475
Cave 1.34	Prix unitaire	incluse
	Total :	2'090'475
Arrondi à		2'100'000.-

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

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

Analyse MOFF

	Forces	Faiblesse
Interne	Grand appartement	Performances énergétiques moyenne
		Situé au Rez
Externe	Opportunités	Menaces
	Rareté	Hausse des taux (appartement grand
	Endroits recherchés	donc plus couteux)

12. Conclusion

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

CHF 2'100'000.-
Deux millions cent mille francs suisses

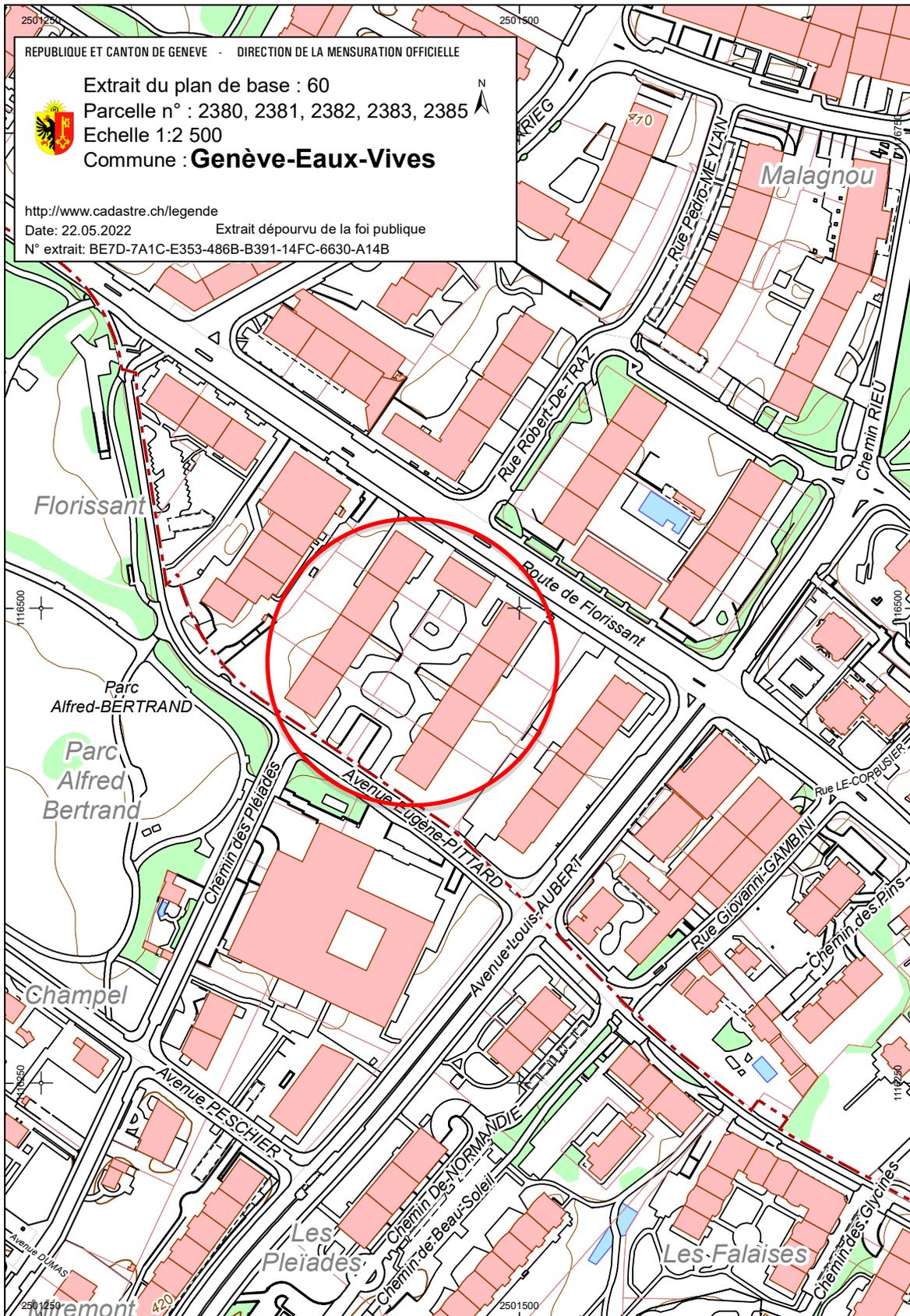
Ce rapport a été établi en toute bonne foi sur les bases des documents reçus et autres renseignements que nous avons pu obtenir. Nous formulons les réserves d'usage pour le cas où des faits ou documents susceptibles de modifier nos considérations n'auraient pas été portés à notre connaissance.

Genève, le 25 mai 2022

L'estimateur



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





Extrait du registre foncier Propriété par étages Genève-Eaux-Vives / 2382-1



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	2382-1
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 46711 28048 72
Immeuble de base	B-F Genève-Eaux-Vives/2382
Quote-part	30/1'000
Droit exclusif	2.01 appartement, loggia - local annexe : 1.34 cave
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 A2394 Règlement PPE ID.2005/017668

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

23.12.1996 10386	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 397'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2004/015628, Droit de gage individuel
23.12.1996 10386	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 89'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2004/015629, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel
26.04.2006 2006/4198/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 761'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2006/006275, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 16.01.2022 Aucun(e)

Explications :

- 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.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge, D = droit, CD = charge et droit.
- 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



Extrait du cadastre des sites pollués

Echelle: 1:2 500

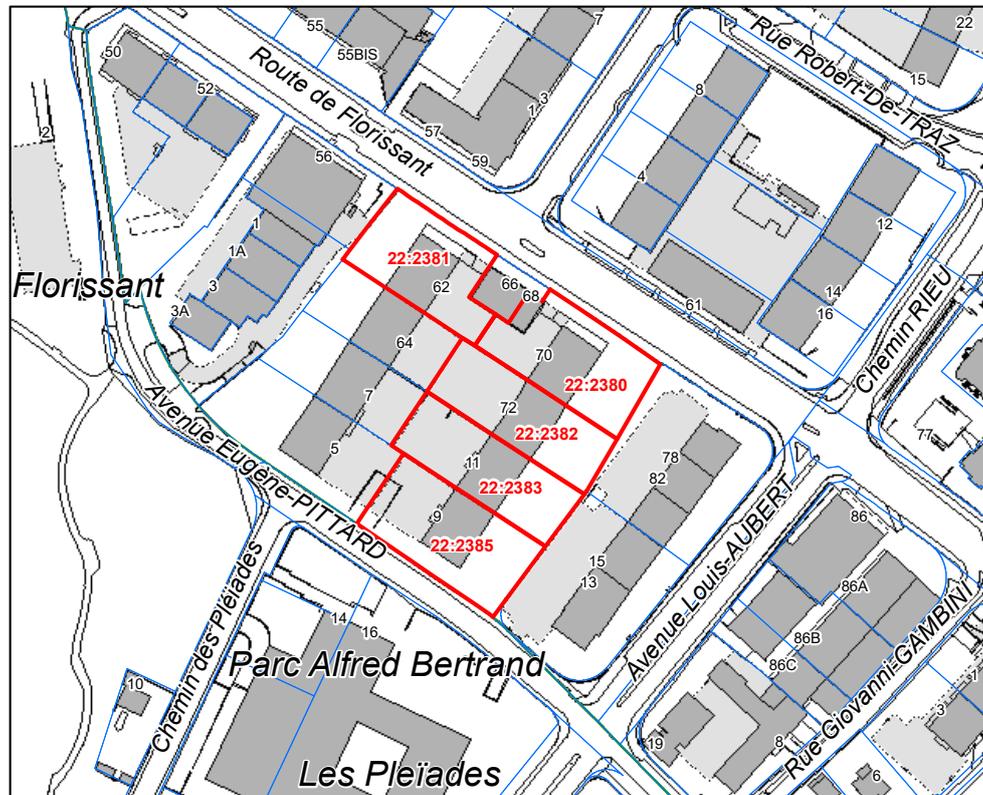
Commune(s): Genève-Eaux-Vives

Parcelle(s): 22:2380, 22:2381, 22:2382, 22:2383,
22:2385

La ou les parcelle(s) représentée(s) ci-dessous n'est ou ne sont pas inscrite(s), en l'état, dans le cadastre des sites pollués.

Il convient toutefois de préciser qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site.

Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière (Etablissement du cadastre des sites pollués, OFEFP, 2001), n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur cette (ces) parcelle(s). Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées.



Légende:

Limite(s) parcelle(s)



N° extrait: AEL-4IS7OMD3B4H

22.05.2022



Tableau de répartition des locaux et
calcul des éléments constitutifs des parts
du bâtiment G 564.

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			
				Report :			51		
11				<u>REZ INFÉRIEUR</u>					
	2	01		Appartement <i>5 p</i> Loggia	147.8 14.1		30 1	l.a. voir 1.3.	
		02		Appartement <i>concierge</i> Loggia <i>4 p</i>	101.1 16.9		--	p.c.	
		03		Entrée	237.1			p.c.	
		04		Gaine technique	0.6			p.c.	
		05		" "	0.8			p.c.	
		06		" "	0.4			p.c.	
11	2	07		Gaine technique	0.6			p.c.	
12				<u>REZ SUPÉRIEUR</u>					
	3	01		Appartement <i>6 1/2</i> Loggia	163.2 14.0		34 2	l.a. voir 1.3'	
		02		Appartement <i>7 1/2</i> Loggia	183.0 14.0		38 2	l.a. voir 1.3'	
		03		Appartement <i>4</i> Loggia	101.0 16.9		23 4	l.a. voir 1.3'	
		04		Entrée	27.5			p.c.	
		05		Gaine technique	0.6			p.c.	
		06		" "	0.8			p.c.	
		07		" "	0.6			p.c.	
		08		" "	0.6			p.c.	
		09		" "	0.6			p.c.	
		10		" "	0.8			p.c.	
12	3	11		Gaine technique	0.4			p.c.	
13				<u>1er ETAGE</u>					
	4	01		Appartement <i>6 1/2</i> Loggia	163.2 14.0		35 5	l.a. voir 1.42	
		02		Appartement <i>7 1/2</i> Loggia	183.0 14.0		39 6	l.a. voir 1.3'	
		03		Appartement <i>4</i> Loggia	101.0 16.9		24 7	l.a. voir 1.2'	
13		04		Entrée	27.5			p.c.	
				A reporter :			274		
				<u>REMARQUE</u> : Les parties groupées sous le même index de la lettre U ne forment qu'une seule unité d'étage					

23 AOÛT 1974

Plan de répartition des locaux

Feuille 11.

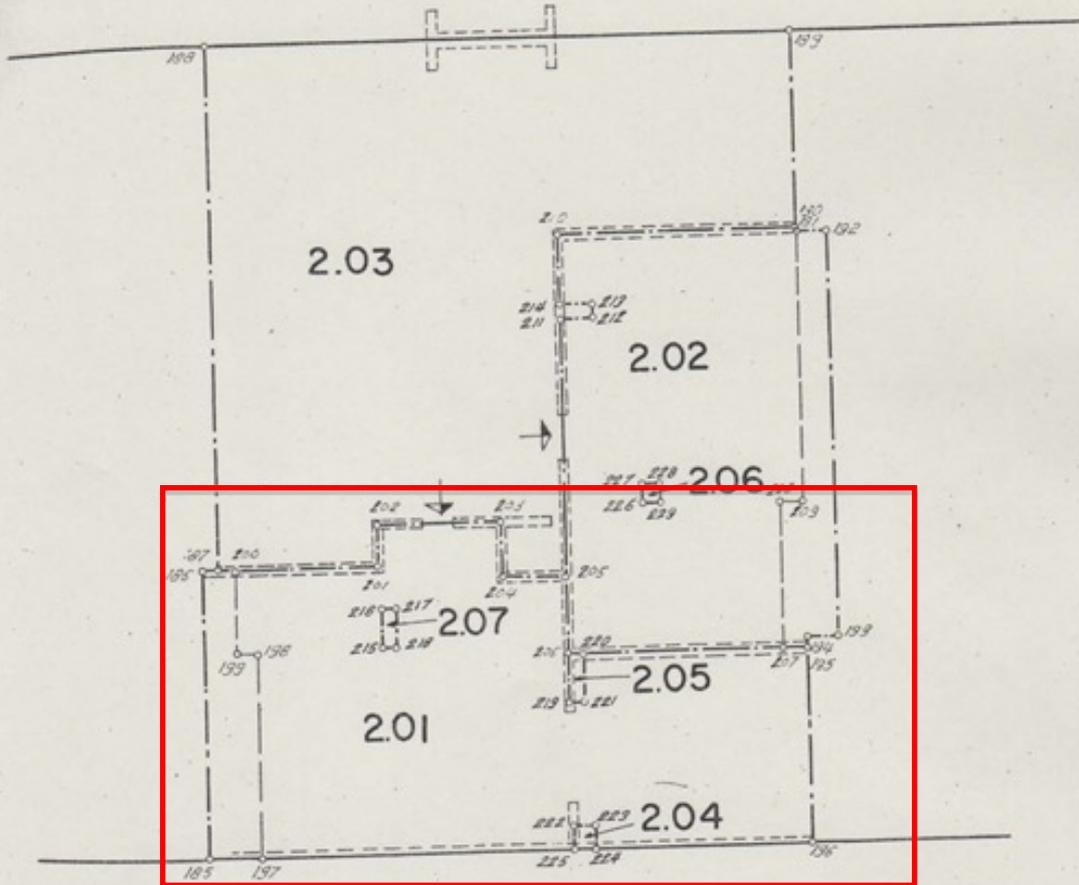
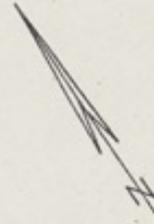
Bâtiment : G. 564

Niveau : 2

(Rez inférieur)

Echelle 1 : 200

Route de Florissant



Avenue Eugène Pittard

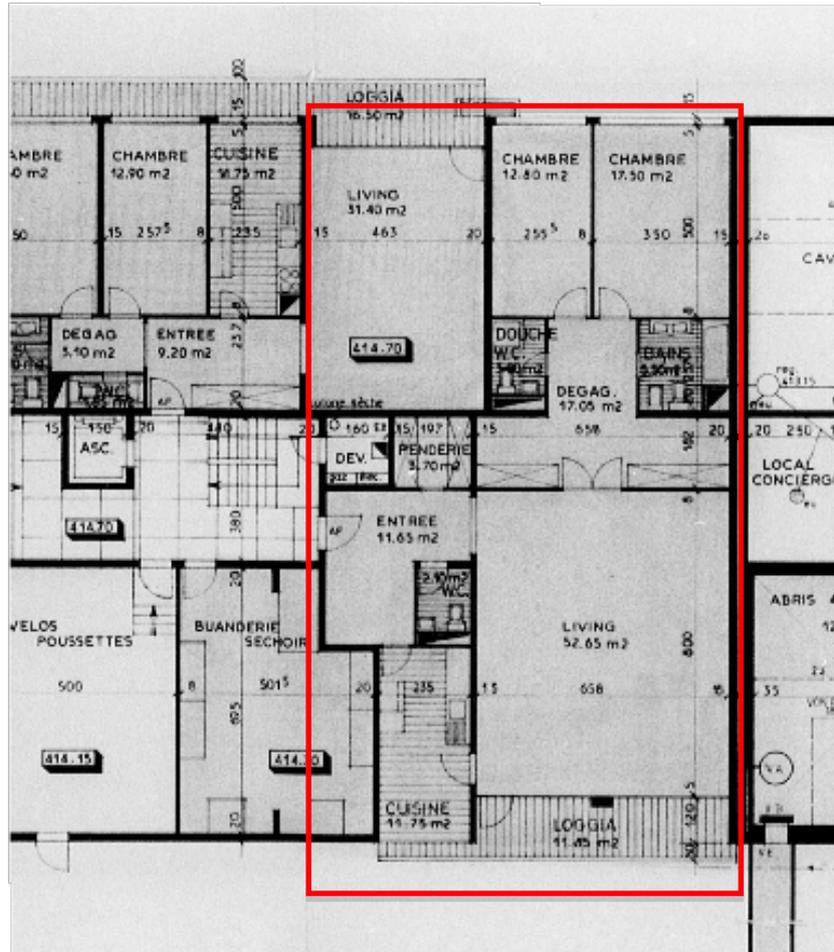




Photo 1: façade sur la rue de Florissant



Photo 2: façade arrière



Photo 3: cheminement depuis Florissant



Photo 4: entrée de l'immeuble



Photo 5: allée



Photo 6: allée



Photo 7: garage sous-terrain



Photo 8: rampe d'accès au garage



Photo 9: salle de bain + wc



Photo 10: chambre 1 (bureau)



Photo 11: chambre 2 (bureau)



Photo 12: hall



Photo 13: séjour (bureau)



Photo 14: séjour (bureau)



Photo 15: hall entrée



Photo 16: cuisine