

## RAPPORT D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE PART DE COPROPRIÉTÉ

Immeuble 3138-1 Vernier

Chemin du Crest-des-Isles, 20  
1219 Aire, Vernier

But de l'évaluation Estimation de la valeur immobilière

Date de la visite 25.01.2023



### Mandant

Office cantonal des poursuites du canton de Genève  
représenté  
par M. Geoffrey Erriquez

### Evaluateur

Stéphane Nydegger  
Architecte HES  
Membre CSEA

## Table des matières

Table des matières	page 2
Description du mandat	page 3
Données du registre foncier	page 3
Situation des immeubles	page 4 - 5
Restrictions de droit public à la propriété foncière	page 6 - 7
Description générale des immeubles	page 8
Lots PPE	page 9 - 13
Administration et gestion de la PPE	page 14
Evaluation	page 15 - 18
Photographies	page 19 - 22

## Description du mandat

Objet :	Maison d'habitation, 1 logement.
Mandat :	Office cantonal des Poursuites, Genève représenté par M. Geoffrey Erriquez
But :	Déterminer l'état physique de la maison et estimer sa valeur vénale en tenant compte de toute servitude au profit ou à charge de celui-ci ou tout autre élément pouvant influencer sur sa valeur.
Expert :	M. Stéphane Nydegger Architecte HES, MAS EDD-BAT Expert CSEA

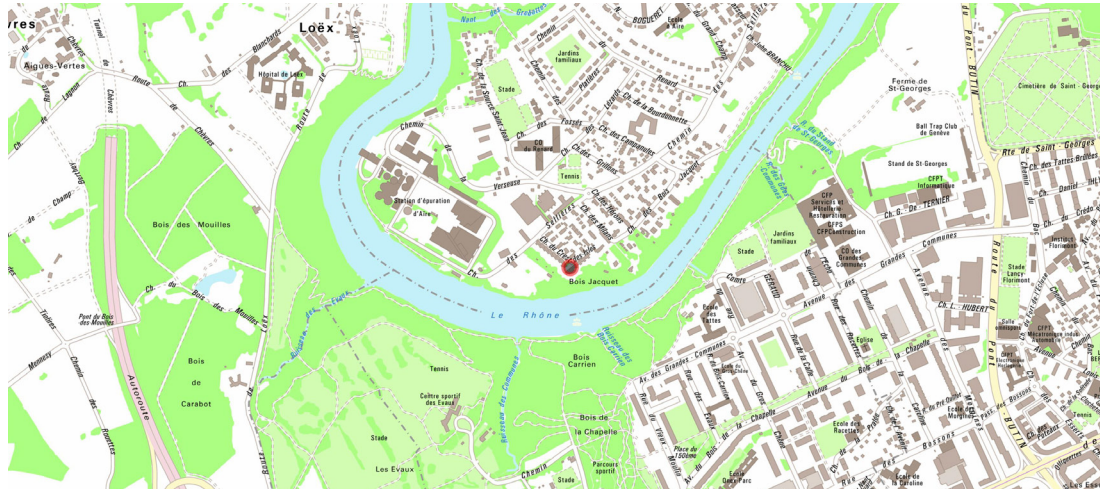
## Données du registre foncier

Commune :	Vernier
Adresse :	Chemin du Crest-des-Isles, 20, 1219 Aire
Bâtiments :	B1830, habitation un logement, période de 1981 à 1985 B1831, garage, période de 1986 à 1990 B2078, Véranda, période de 1996 à 2000
Immeuble :	3138
Lots :	Part copropriété de 1/2 de la parcelle 3138-1
Surface parcelle :	841 m <sup>2</sup>
Surface bâtiments :	B1830, 112 m <sup>2</sup> B1831, 20 m <sup>2</sup> B2078, 27 m <sup>2</sup>
Zone affectation :	Zone 5, villa
Servitudes :	N° 18105, passage à tous usages et toutes canalisations N° 18110, passage à pieds en faveur de l'état de Genève N° 18112, Restriction de bâtir, un logement par parcelle et par villa jumelée

## Situation

### Macrosituation

La maison se situe dans le canton de Genève sur la commune de Vernier, dans une zone d'habitation pavillonnaire. Au bord des rives du Rhône et d'une forêt. (Forêt du bois Jacquet)



### Microsituation

- Ensoleillement : Moyen, zone forêt à proximité.
- Vue : Peu de dégagement direct, forêt à proximité.
- Quartier : Quartier villa, à proximité d'une zone d'activités artisanales.
- Services : A proximité, cité du Lignon
- Loisirs/détente : Rives du Rhône et forêt
- Transports publics : Desserte limitée, mais nœud TPG joignable à pied, cité du Lignon
- Desserte routière : A proximité
- Nuisances : Sonores faibles. Odeurs à proximité de la station d'épuration d'Aire



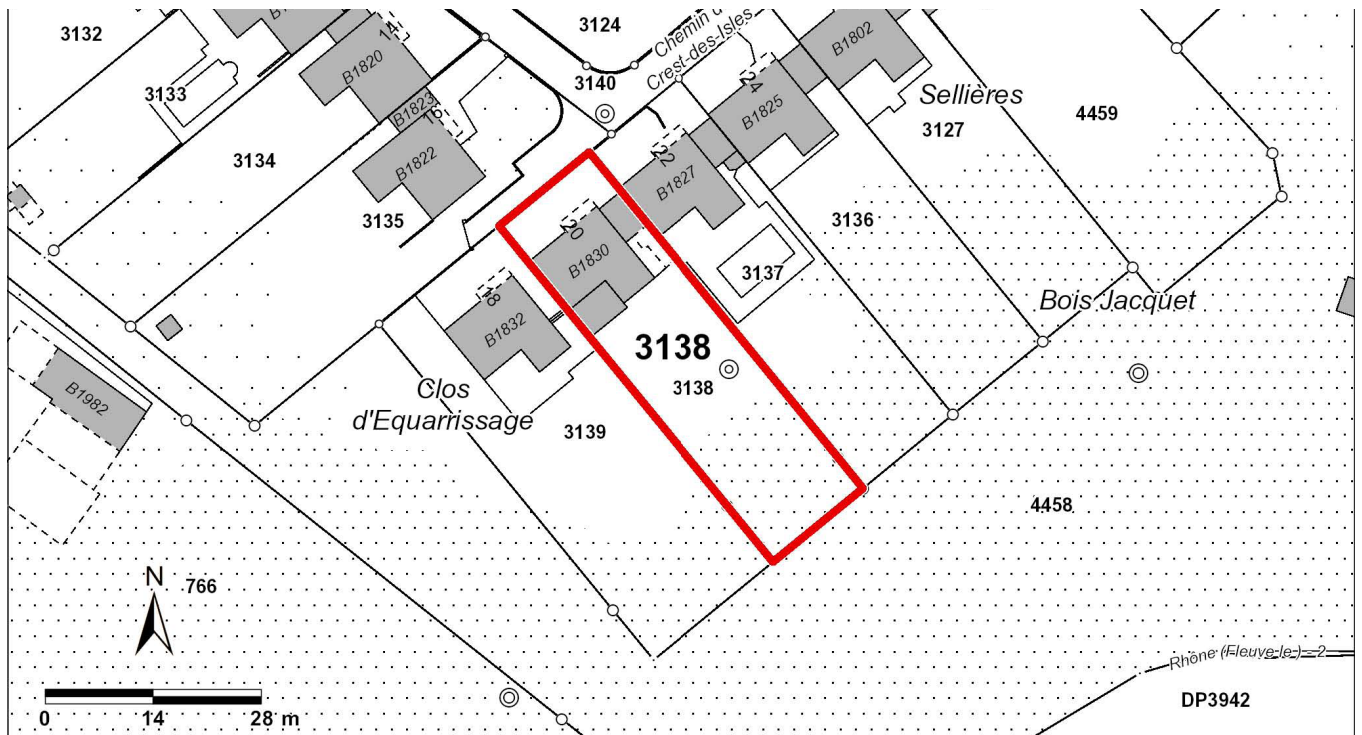
## Situation de la maison

### Situation d'habitation

La propriété est située dans une zone villa proche d'un secteur de zone de développement industriel et artisanal, lieudit Sellières à Aire. Le terrain est situé au bout du chemin des Crest-des-Isles. Proximité des transports publics et des voies de circulations principales, chemin des Sellières et route du Bois-des-Frère. Proche du complexe du Lignon.

La maison est jumelée, le terrain est rectangulaire. Sur sa longueur, il est orienté NORD-OUEST / SUD-EST.

### Plan cadastral



## Restrictions de droit public à la propriété foncière

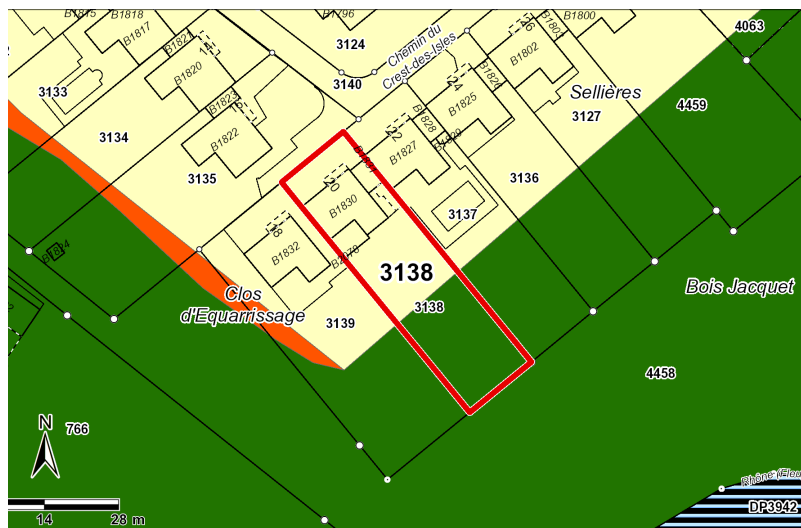
### Zone d'affectation

Zone 5.

La 5e zone est une zone résidentielle destinée aux villas où des exploitations agricoles peuvent également trouver place ; l'activité professionnelle du propriétaire ou de l'ayant-droit peut être admise (gabarit max. 10 m).

### Zone des bois et forêts

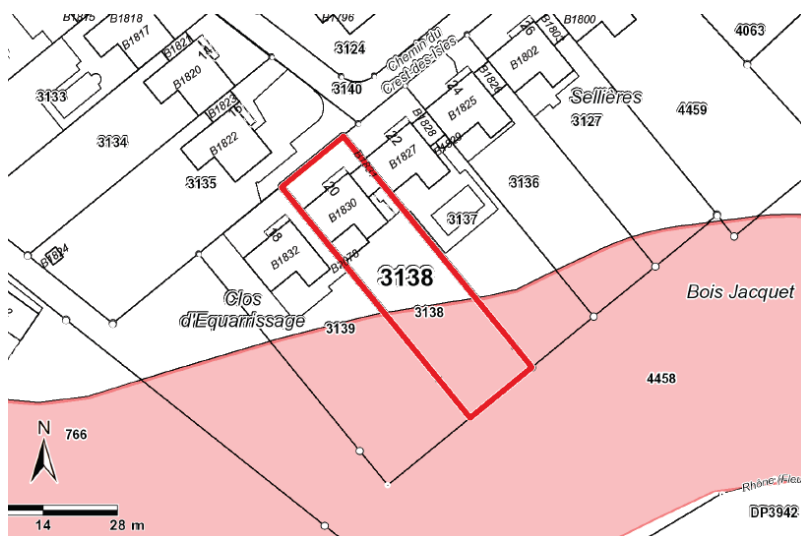
La zone des bois et forêts comprend les surfaces couvertes d'arbres et d'arbustes forestiers à même d'exercer des fonctions forestières.



Légende des objets touchés		Type	Part	Part en %
		Zone 5	515 m <sup>2</sup>	61.2%
		Zone de bois et forêts	326 m <sup>2</sup>	38.8%
<b>Autre légende (visible dans le cadre du plan)</b>		Zone protection de la nature et du paysage		
		Zone des eaux et des rives		

### Plan des surfaces inconstructibles

Aucune construction ou installation, tant en sous-sol qu'en élévation, ne peut être édifée à une distance de moins de 10, 30 et 50 m de la limite du cours d'eau, selon la carte des surfaces inconstructibles annexée à la présente loi (Selon art. 15 Loi sur les eaux, L 2 0,5)



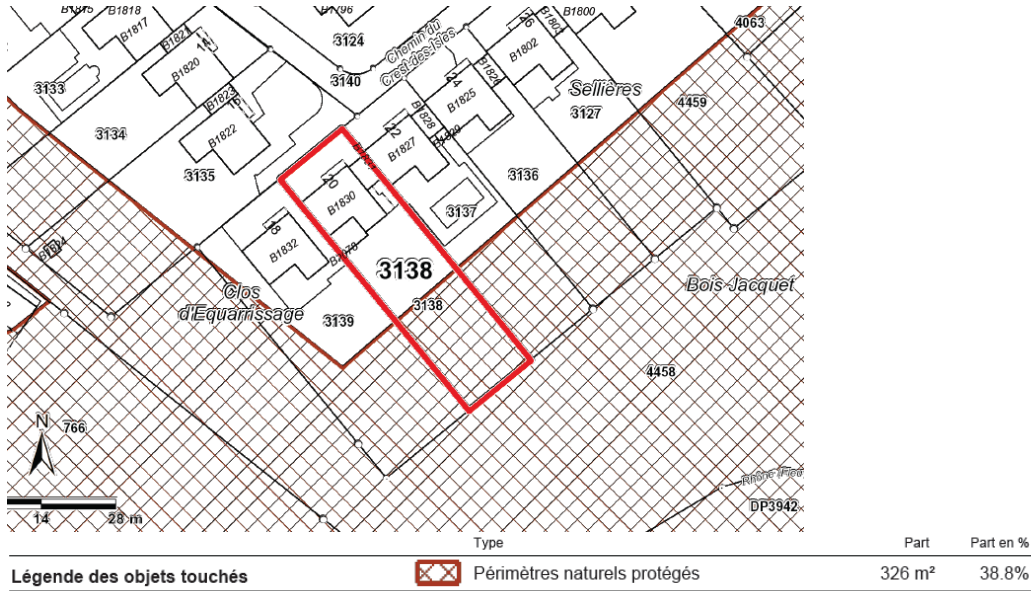
Légende des objets touchés		Type	Part	Part en %
		Surfaces inconstructibles	311 m <sup>2</sup>	37.0%

## Restrictions de droit public à la propriété foncière

### Zone superposée de protection de la nature du paysage

Aucune construction nouvelle, sous réserve de construction d'utilité publique imposée par leur destination, ne peut être érigée à l'intérieur du périmètre délimité par les plans visés à l'article 2. L'agrandissement de peu d'importance, l'adaptation, la transformation, voire la reconstruction de bâtiments et d'installations existants, demeurent réservés.

(Selon art. 3 Loi sur la protection générale des rives du Rhône (LPRRhône), L 4 13)

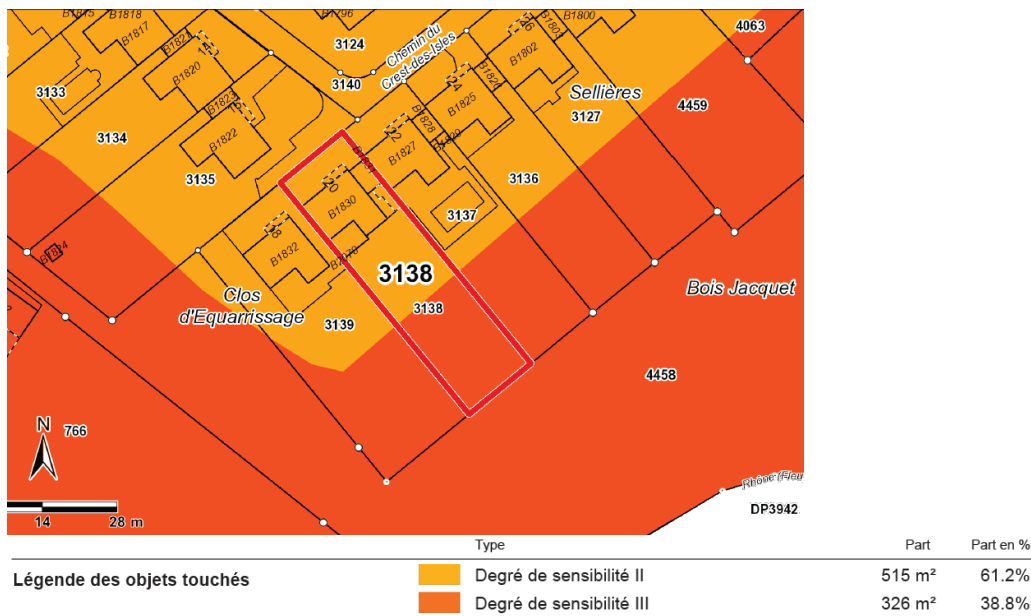


### Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)

Le degré de sensibilité II dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que dans celles réservées à des constructions et installations publiques;

Le degré de sensibilité III dans les zones où sont admises des entreprises moyennement gênantes, notamment dans les zones d'habitation et artisanales (zones mixtes) ainsi que dans les zones agricoles;

(Selon Art. 43 Degrés de sensibilité, Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB))



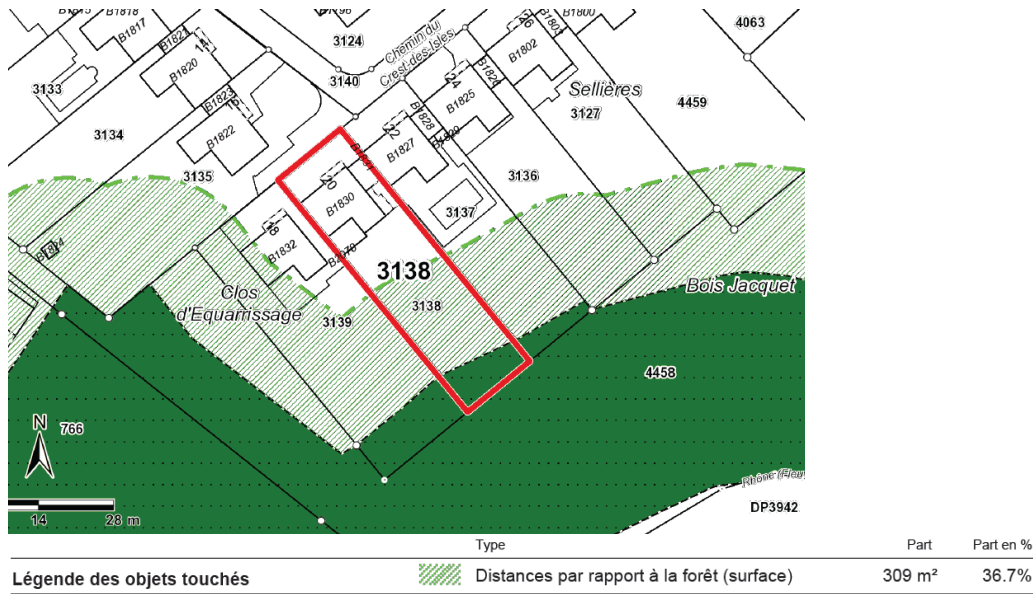
## Restrictions de droit public à la propriété foncière

Distances par rapport à la forêt

Constructions à proximité de la forêt

L'implantation de constructions à moins de 30 mètres de la lisière de la forêt, telle que constatée au sens de l'article 4 de la présente loi, est interdite.

(Selon l'article 11 de la LForêts (M 5 10))



## Description générale de la maison

### Description du bâtiment (B1830 et B2078)

Le bâtiment de type maison jumelée, excavé sur la partie d'origine, est d'une surface d'implantation de 139 m<sup>2</sup>, y compris agrandissement par une véranda. Le bâtiment est destiné à un logement.

Sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une chaufferie</li> <li>Une buanderie</li> <li>Une salle de jeux</li> <li>Une salle de douche</li> <li>Une cave à vin</li> <li>Une cave</li> <li>Un abris PC</li> </ul>
Rez-de-chaussée	<p>Hall d'entrée distribuant une zone nuit et la zone jour et un escalier d'accès au sous-sol et aux combles.</p> <p>Zone jour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une cuisine</li> <li>Une salle à manger</li> <li>Un séjour en demi niveau</li> <li>Un wc</li> </ul> <p>Zone nuit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une chambre</li> <li>Une salle de bain</li> <li>Une chambre</li> <li>Un bureau</li> </ul>
Combles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une salle de jeux</li> <li>Une chambre</li> <li>Un grenier en sous pente</li> </ul>

### Description des éléments de la construction

Structure :	<p>Murs : Les murs porteurs sont en maçonnerie béton armé et plots de ciments.</p> <p>Toiture : Charpente traditionnelle en bois. Soit : pannes, chevrons.</p>
Planchers :	<p>Sur terrain : Dallage en béton et maçonnerie.</p> <p>Sur étages: Entre sous-sol et rez-de-chaussée, dalle en béton. Entre rez-de-chaussée et combles, plancher en bois.</p>
Façades :	Murs : Maçonnerie type plots de ciment, avec crépis maçon.
Toiture :	Couverture : tuiles de terre cuite type mécanique ferblanterie en cuivre, la couverture est d'origine. L'ensemble de la toiture est isolé depuis l'intérieur.
Menuiseries extérieures :	<p>Fenêtres : En bois, double vitrage isolant d'origine</p> <p>Portes : Entrée en menuiserie en bois, d'origine</p> <p>Veranda : Menuiserie métal, double vitrage</p> <p>Volets : Volets bois</p>

## Description générale de la maison

### Description des éléments de la construction

Électricité :	Le réseau électrique global est d'origine et n'est plus aux normes en vigueur. Pas de contrat d'entretien. Un contrôle OIBT est à faire.	
Chauffage:	Chaufferie électrique, non conforme, à la législation en vigueur. Les réseaux de distribution et les radiateurs sont d'origines. Pas de contrat d'entretien.	
Sanitaire :	Le réseau de distribution de l'eau chaude et de l'eau froide est d'origine sur la partie existante.	
Menuiseries intérieures :	Portes de communication en bois peint, d'origine.	
Sols :	Sous-sol :	Dallage en béton et revêtement type parquet dans la salle de jeux et carrelage dans la salle de bain.
	Rez :	Carrelage dans la cuisine, la salle à manger et le séjour. Moquette dans les chambres et carrelage dans la salle de bain.
	Combles :	Parquet dans les chambres et carrelage dans la salle de bain.
Parois :	Pièces de jour:	Enduit plâtre et peinture
	Chambre:	Enduit plâtre et peinture
	Salle de bains :	Faïences
Plafonds :	Sous-sol :	Maçonnerie brute et faux-plafond
	Rez :	Enduit plâtre peint et lambris
	Combles :	Lambris
Raccordement :	Égouts :	Oui, collecteurs publics
	SIG eau :	Oui
	SIG électricité :	Oui
	Téléphone:	Oui
	Télé réseaux :	

### Commentaires :

Appréciation générale selon les premiers éléments : l'état du bâtiment est bon sur l'ensemble des éléments de la structure porteuse. Il faudrait néanmoins envisager de rénover les façades, la toiture et les fenêtres, car celles-ci ne correspondent plus aux normes énergétiques en vigueur.

L'ensemble des réseaux de distribution technique est d'origine. Dès lors, un contrôle de ce dernier est à envisager pour une mise aux normes.

La présente expertise correspond à un constat des éléments visibles sur place. Une expertise constructive approfondie peut être réalisée en coordination avec divers spécialistes afin de vérifier l'état des installations techniques ainsi que la nature des matériaux utilisés.

Une partie de cette expertise permettra de définir la présence de divers éléments, tel que :

- Le plomb dans les réseaux de distribution
- L'amiante dans les colles et dans l'isolation des réseaux techniques
- Les polychlorobiphényles appelés PCB

## Évaluation

### Base de la valeur

Cube SIA 416 le volume de construction est estimé

Maison à 527 m<sup>3</sup>

Véranda à 75 m<sup>3</sup>

Garage à 49 m<sup>3</sup>

Valeur d'assurance : inconnue de l'expert

Valeur fiscale : inconnue de l'expert

Valeur de succession : inconnue de l'expert

### Stabilité de la valeur

Facteurs susceptibles d'augmenter la valeur :

- Transformations intérieures et agrandissement de la maison.
- Rénovation des façades et de la toiture.

Facteurs susceptibles de baisser la valeur :

- Zone inconstructibles
- Zone forêt, distance à la forêt
- Zone de protection de la nature du paysage

### Gages hypothécaires

Hypothèque 1er rang : inconnue de l'expert

Hypothèque 2ème rang : inconnue de l'expert

Fonds propres : inconnus de l'expert

### Possibilité de réalisation de la propriété

Possibilité de location : oui

Possibilité de vente : oui

Possibilité d'amélioration : oui, augmentation de la surface de plancher, par dérogation sur la densité selon l'art 59 al. 4 LCI.

## Méthodologie de l'estimation

Pour un objet de ce type, c'est la valeur intrinsèque qui est prise en compte pour la détermination de la valeur vénale, la valeur de rendement n'étant pas pertinente. La part de la valeur intrinsèque qui correspond au terrain est calculée sur la base d'une incidence foncière. Elle indique la proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur intrinsèque totale. Elle est déterminée et admise en fonction de la micro-situation de la parcelle et de la typologie de bâtiment (villa, immeuble de rendement, halle commerciale, etc.).

Terrain	Selon incidence foncière admise pour cet emplacement
Volume	Selon estimation sur plans
Coût de construction	Valeur à neuf en regard de la typologie, de la qualité et du volume
Vétusté	Selon calcul effectué sous point X
Aménagements extérieurs	Aménagements effectués sur la surface non-bâtie
Frais secondaires	En % du coût de construction

## Evaluation

Valeur à neuf et valeur actuelle				
<b>CFC 2 Bâtiment</b>	<b>Numéro</b>	<b>Volume SIA m3</b>	<b>CHF /m3</b>	<b>Total</b>
Bâtiment principal, habitation un logement	B1830	527	900	474 300.00
Autre bâtiment (garage)	B1831	49	600	29 400.00
Autre bâtiment (véranda)	B2078	75	750	56 250.00
<b>Total CFC 2</b>				<b>559 950.00</b>
<b>CFC 4 Aménagements extérieurs</b>		<b>Surface m2</b>	<b>CHF / m2</b>	<b>Total</b>
Jardin		729	150	109 350.00
Rampe d'accès et cour		90	220	19 800.00
Terrasse Sud-est		22	160	3 520.00
<b>Total CFC 4</b>				<b>132 670.00</b>
<b>CFC 5 Taxes et émoluments</b>				
Taxes et émoluments	5%			27 997.50
<b>Synthèse</b>				
CFC 2				559 950.00
CFC 4				132 670.00
CFC 5				27 997.50
<b>Valeur à neuf</b>				<b>720 617.50</b>
Valeur des travaux (dépréciation)	35%			172 184.63
<b>Valeur actuelle</b>				<b>548 432.88</b>

Valeur du terrain (selon incidence foncière)	
Surface de la parcelle m2	841
Situation	5.5
Affectation	4.0
Situation d'habitation	4.0
Accessibilité	5.0
Situation du marché	4.5
Incidence foncière	32.20%
Valeur du terrain	342 240.17

<b>Valeur intrinsèque</b>	<b>890 673.04</b>
---------------------------	-------------------

Calcul de la dépréciation (vétusté)		Valeur à neuf 720 617.50		
Groupe d'éléments	% du coût	Valeur à neuf	% de vétusté	Perte de valeur
Gros œuvre 1	40.00%	223 980.00	15.00%	33 597.00
Gros œuvre 2	30.00%	167 985.00	40.00%	67 194.00
Installations	15.00%	83 992.50	45.00%	37 796.63
Aménagements intérieurs	15.00%	83 992.50	40.00%	33 597.00
	100.00%		35.00%	172 184.63

## Évaluation

### APPRÉCIATION GÉNÉRALE & CONCLUSION

Éléments positifs :

- Zone calme
- Forêts et nature

Éléments négatifs :

- Zone artisanale à proximité

Cette valeur est déterminée en fonction de l'appréciation de l'expert, des éléments visibles sur place lors de la visite, des documents transmis, des remarques des pages précédentes et du marché immobilier dans la région.

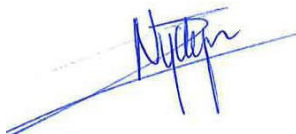
### CONCLUSION

En conclusion le soussigné estime la valeur de la part de copropriété décrit à

**CHF 445'000.-**

Genève, le 7 février 2023

Stéphane Nydegger



# FACE4FACE

Photographies

Façade sud-est



Façade nord-ouest



Jardin



## Photographies

Rez-de-chaussée  
Entrée et wc



Rez-de-chaussée  
Cuisine



Rez-de-chaussée  
Salle à manger, séjour



# FACE4FACE

## Photographies

Rez-de-chaussée  
Escaliers



Rez-de-chaussée  
Chambres



Rez-de-chaussée  
Bureau - salle de bain



## Photographies

Sous-sol  
salle de jeux - cave à vin



Sous-sol  
buanderie - cave



Combles  
salle de jeux - chambre

