



Genève, le 21 novembre 2022

**MB & Associés Sàrl**  
EXPERTS IMMOBILIERS

# Rapport d'expertise immobilière

Genève - Suisse

PRÉSENTÉ À

PAR

Maurice Baruh  
Expert breveté



MB & Associés Sàrl  
EXPERTS IMMOBILIERS

# Résumé

Mandant	[REDACTED]
Propriétaire	[REDACTED]
Adresse de l'objet	[REDACTED] 1209, Genève – le Petit Saconnex
Parcelle de base	[REDACTED] de 3944 m <sup>2</sup>
Lot(s) PPE	N° 8.01 appartement, balcon
Usage actuel	Appartement PPE, loué

Valeur de marché : 2'000'000 CHF

## Table des matières

1	Description du mandat.....	- 3 -
2	Objet de l’expertise – Caractéristiques principales .....	- 4 -
3	Documentation.....	- 5 -
4	Descriptif général de l’objet.....	- 5 -
4.1	Situation, environnement et mobilité .....	- 6 -
4.2	Plan cadastral, affectation .....	- 8 -
4.3	Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon.....	- 8 -
4.4	Monuments historiques, inventaire architectural.....	- 9 -
4.5	Plans .....	- 9 -
4.6	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux .....	- 10 -
4.6.1	Immeuble.....	- 10 -
4.6.2	Appartement .....	- 11 -
4.7	Données PPE et Droits réels .....	- 12 -
4.7.1	Charges PPE et fonds de rénovation .....	- 12 -
4.7.2	Droits réels .....	- 13 -
5	Méthodologie de l’estimation .....	- 14 -
5.1	Valeur de revente PPE.....	- 14 -
5.1.1	Valeur par lot et suppléments .....	- 14 -
5.2	Valeur de rendement .....	- 16 -
5.2.1	Constatations, postulats, détermination de la valeur locative durable .....	- 16 -
5.2.2	Taux d’actualisation et valeur de rendement avant corrections.....	- 17 -
6	Valeur de marché .....	- 18 -
7	Validité de l’estimation et réserves .....	- 19 -

# 1 Description du mandat

Mandat remis par Madame et Monsieur [REDACTED] dans le but de déterminer la valeur marchande du bien, dans le cadre d'un partage de patrimoine.

Selon la définition ci-dessous la valeur marchande correspond, en temps normal, au prix de vente du bien. Néanmoins la situation internationale actuelle, inflation entraînant une hausse des taux d'intérêts, craintes de récession économique et incertitudes géopolitiques entraine une certaine volatilité tant des marchés financiers qu'immobiliers.

Les postulats énoncés dans ce rapport n'ont, également de ce fait, qu'une validité limitée dans le temps sujette à l'évolution de l'environnement économique et géopolitique tant actuel que futur.

Définition de la valeur marchande :

*« La valeur marchande est le montant estimé pour lequel une valeur immobilière devrait être échangée le jour de l'évaluation entre un aliénateur prêt à vendre et un acquéreur prêt à acheter après une période de commercialisation adaptée, dans une transaction commerciale habituelle, dans le cadre de laquelle chaque partie agit en connaissance de cause avec circonspection et sans contraintes et en ne tenant pas compte de circonstances inhabituelles modifiant le prix d'achat ».*

Le terme « valeur marchande » est identique au terme « valeur vénale » mais est dorénavant utilisé aux fins d'améliorer la clarté. (Manuel suisse de l'estimateur, 5ème édition, USECE 2019).

Conflits d'intérêt	Nous confirmons que nous n'avons aucun lien avec la propriété.
Confidentialité	Ce rapport est destiné à l'usage exclusif du Client. Par conséquent aucune responsabilité envers des tiers ne sera acceptée pour la totalité ou une partie du contenu.
Publication	Le présent Rapport, en totalité ou en partie, ne doit être ni copié, ni reproduit, ni distribué ou rendu accessible à des tiers à quelque moment que ce soit sans accord écrit préalable.

## 2 Objet de l'expertise – Caractéristiques principales

MANAGEMENT SUMMARY	
Propriété de	[REDACTED]
Adresse	[REDACTED] 1209 Genève - Petit Saconnex
But du mandat	Détermination de la valeur marchande, but évaluation patrimoine
Date de la visite	Mercredi 9 novembre 2022
Date d'évaluation	Mercredi 16 novembre 2022
Type de bien	Appartement en PPE 6 pièces; 6 ème étage
N°de parcelle de base	[REDACTED]
Surface parcelle de base - m2	3 944
Nombre de niveaux	1 sous-sol et 8 hors-sol
N°bâtiment(s) hors-sol	[REDACTED]
Surface au sol des bâtiments - m2	841
Surface accès - place - jardin - m2	3 103
N°bâtiment(s) sous-sol	[REDACTED]
Surface du sous-sol des bâtiments - m2	2 330
Année de construction	2000
Volume total des bâtiments hors-sol - m3 env.	187391,00
Volume total des bâtiments sous-sol - m3 env.	6874
Aménagements extérieurs	Rampe accès parking, cour rectangulaire et places de parc. Jardin engazonné et jardins terrasses sur 3 côtés du bâtiment.
Dernière rénovation d'importance connues parties communes	-
Vétusté parties communes	
Travaux urgents parties communes	Aucun
Travaux prévus parties communes	Moteurs portes d'entrée coulissantes
N°Lots PPE et millièmes totaux	8.01 appartement N° 062 pour un total de 26/∞
Surface brute de plancher lot(s) PPE - m2	-
Surface utile principale lot(s) PPE ( habitable) - m2	150
Surfaces balcons - m2	30
Surfaces terrasses (servitude d'usage exclusif) - m2	
Surface pondérée lot(s) PPE - m2	165
Surface jardin privatif (servitude d'usage exclusif) - m2	-
Caves	1 cave à disposition surface inconnue
Travaux urgents lot(s) PPE	Aucun
Vétusté lot(s) PPE - CHF	154 192,50 CHF
Charges PPE annuelles - CHF ( en 2021)	7 767,15 CHF
Montant au fonds de rénovation - CHF (au 31.12.2021)	623 952,00 CHF
Attribution annuelle au fonds de rénovation 2021 - CHF	30 000,00 CHF
Parkings intérieurs	2 - places dans le parking souterrain
Parkings extérieurs	-

### 3 Documentation

DOCUMENT	DATE D'EDITION	SOURCE	OBTENTION
Extrait de base registre foncier	nov.2022	SITG	Expert
Extrait RDPPF	nov.2022	SITG	Expert
Extrait détaillé registre foncier	-		
Plan cadastral - affectation	nov.2022	SITG	Expert
cadastre des sites pollués	nov.2022	Registre foncier Genève	Expert
Cadastre des dangers naturels	-	-	-
Recensement architectural	-	-	-
Plan directeur communal	-	-	-
Plans et cahier de répartition des locaux	oct.2000	Heimberg & Cie Géomètre	Propriétaire
Plans de l'appartement	oct.2005	M. Fonjallaz, architecte	Propriétaire
Plans de coupes	oct.2000	Heimberg & Cie Géomètre	Propriétaire
Police d'assurance	janv.2018	AXA Winterthur	Propriétaire
Certificat CECB	-	-	-
Descriptif des travaux / factures	-	-	-
Dossier photos	nov.2022	Expert	Expert

### 4 Descriptif général de l'objet

DESCRIPTION IMMEUBLE	
Année de construction	2000 - 2001
Type d'architecture bâtiment	Bâtiment massif de 7 niveaux hors-sol et 1 niveau en sous-sol en béton, façade parement pierre avec balcons, bow windows et attique en retrait de la façade avec terrasses sur tout le périmètre. Toit plat avec technique et ventilation aération.
Plan cadastral - affectation	Maison plusieurs logements, appartements PPE

DESCRIPTION Lot(s) PPE	
Type d'architecture	Appartement 6 pièces des style "classique 2000 - 2005". Pièces de bonne taille, hauteur sous plafond de 2,55m
Dernière rénovation importante	2005
Surface habitable nette m2	150
Surface balcon(s) m2	30
Surface habitable pondérée m2	165
Place(s) de parc(s) intérieures	2 places simples en servitude d'usage exclusif
Place(s) de parc(s) extérieure(s)	-
Cave(s)	1 cave

Les surfaces et volumes ont été calculés par l'expert, sur la base des données cadastrale en ligne et des informations et plans fournis par le propriétaire de manière sommaire. Une réserve est donc à émettre concernant la précision de ces chiffres.

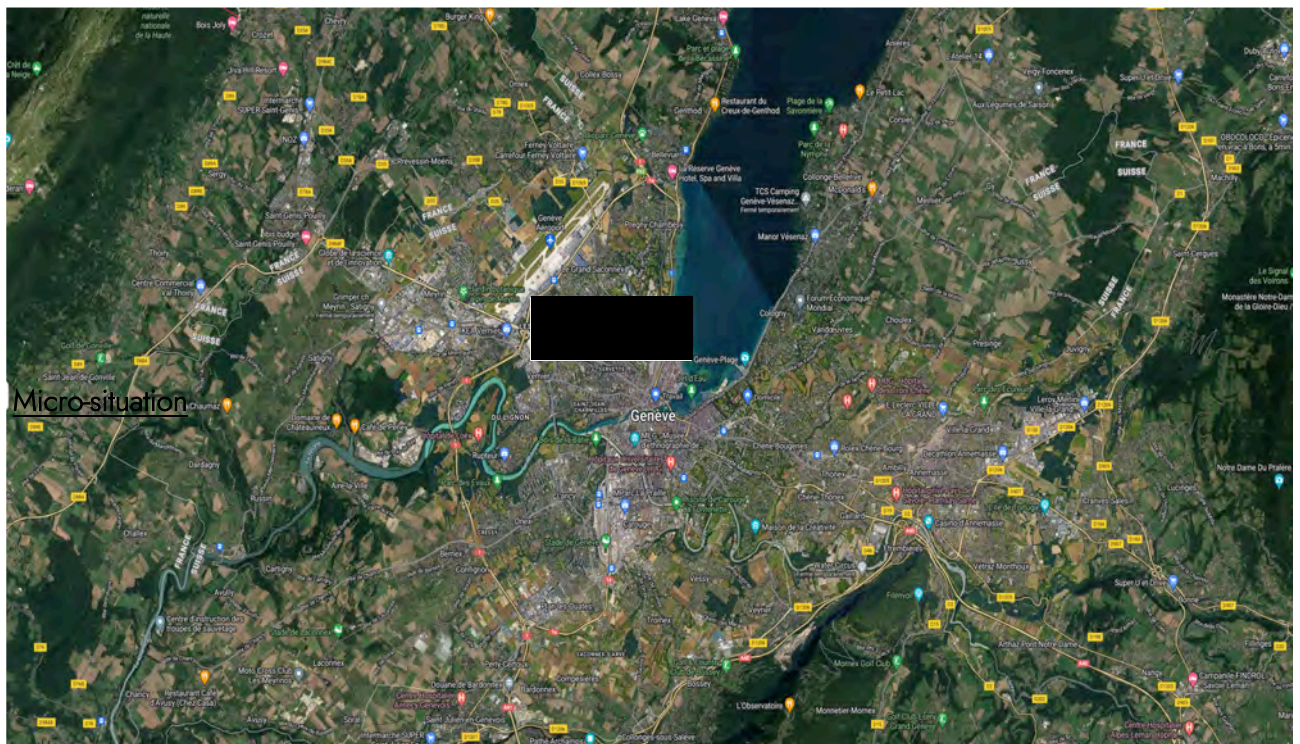
La surface pondérée est calculée conformément aux recommandations émises par les associations professionnelles, à savoir en additionnant à la surface brute de l'appartement 50% de la surface des terrasses. Les caves se situant dans les parties à usage exclusif n'ont pas pu être prises en considération en raison de l'absence de données quant à leur surface et l'impossibilité de les visiter.

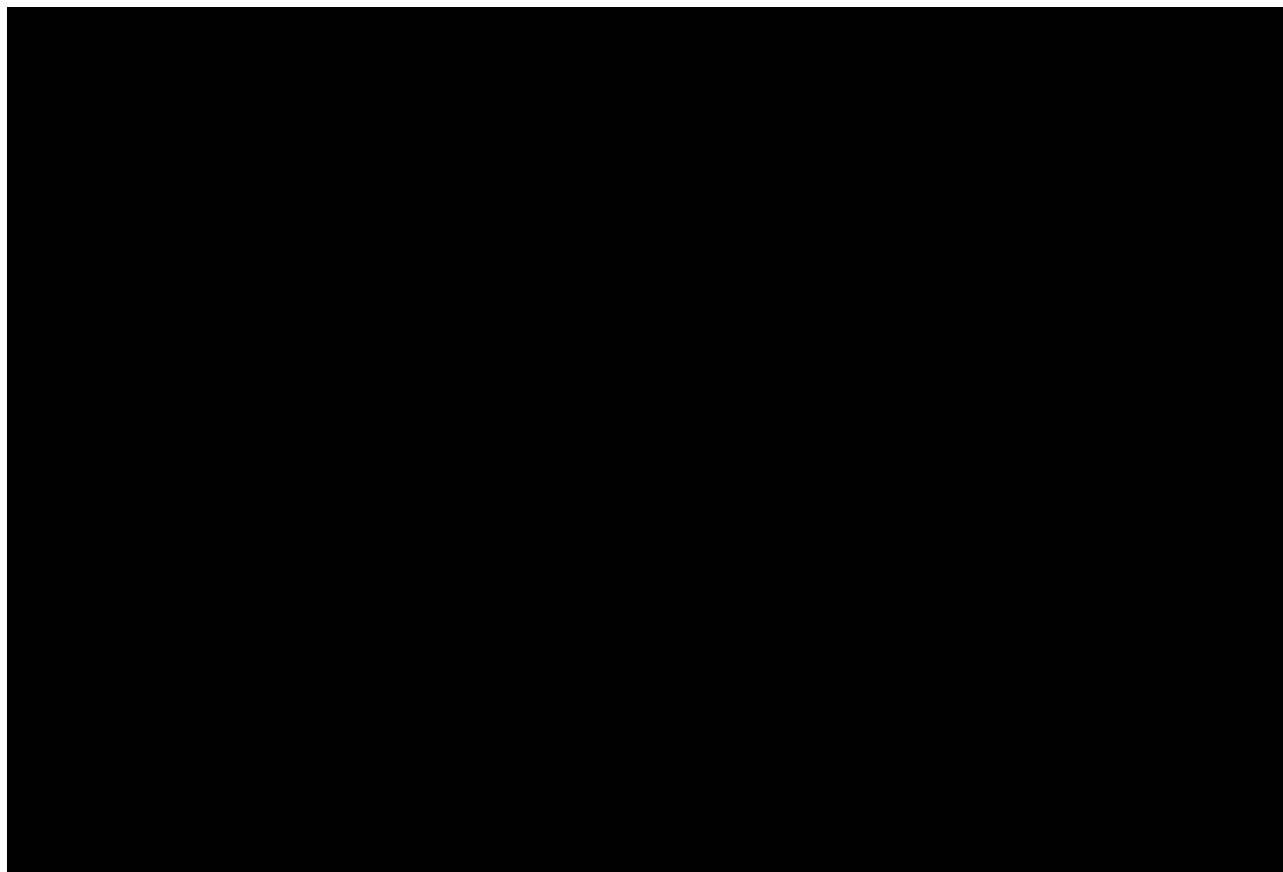
#### 4.1 Situation, environnement et mobilité

Le bien se situe en ville de Genève dans le quartier du Petit-Saconnex proche du parc de Tremblay et celui de Budé. Il s'agit d'un quartier relativement aisé, proche des organisations internationales, constitué principalement de grands immeubles datant des années 2000. Cet emplacement bénéficie des avantages de la ville tout en étant relativement au calme du fait de sa position en retrait de la route.

Quartier, alentours	Urbain, résidentiel
Nuisances	Faibles - moyennes
Relief	Légèrement en pente direction le lac
Accès	Aisé par la route de [REDACTED]
Vue	Lac et montagnes (Salève, Alpes)

#### Macro-situation et Micro-situation





Service	Lieu	Distance - Temps	Moyen de locomotion
Bus TPG ligne 3 et 22	arrêt	150m - 2mn	A pied
Gare CFF	Cornavin	3km - 10 -15 mn	Voiture
Aéroport international de Genève	Cointrin	3km - 10 -15 mn	Voiture
Entrée autoroute A1 - Lausanne	Chambésy	4km - 15mn	Voiture
Entrée autoroute de contournement	Meyrin - Vernier	3km - 10 -15 mn	Voiture
Centre-Ville	Parking du Mont-Blanc	4 km - 20mn	Voiture - Bus
Crèche		500m - 5 - 10mn	A pied
Ecole primaire		650m - 8 - 10mn	A pied
Cycle d'orientation ( Gymnase)		1,5km - 5 - 10mn	A pied / Vélo
Ecole de commerce		1km - 5 - 15mn	A pied / Vélo
Ecole post obligatoire (Collège)		1km - 5 - 15mn	A pied / Vélo
Banque		300m - 5mn	A pied
Poste		500m - 5 - 10mn	A pied
Centre commercial	(Migros)	500m - 5 - 10mn	A pied
Centre commercial- Mall	Migros	1,5km - 10mn	Voiture
Centre commercial	(Coop)	2km - 10 -15 mn	Voiture
Station service - Shop 7/7	(Coop)	2km - 10 -15 mn	Voiture



## 4.2 Plan cadastral, affectation

**Affectation** : La parcelle est située en zone de développement 3



## 4.3 Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon

**Sites pollués** : La parcelle n'est pas recensée au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton de Genève et il n'y a aucun indice pouvant laisser penser à un quelconque risque écologique.

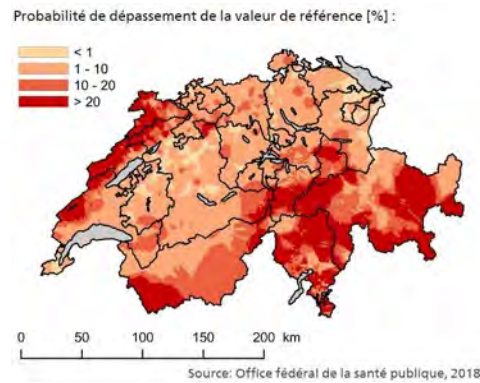
**Amiante** : Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant de 1960, il sera nécessaire de faire réaliser un diagnostic amiante, par une entreprise spécialisée, en cas de travaux ou de vente.

**Radon** : Présent partout dans le sol, le radon est un gaz radioactif invisible, inodore et insipide. Il est issu de la désintégration de l'uranium, un métal lourd radioactif, présent à l'état naturel dans le sol et la roche. Le radon mélangé à l'air contenu dans le terrain, ou sous forme dissoute dans l'eau, peut se propager facilement vers la surface et s'infiltrer dans l'air ambiant des bâtiments.

L'Ordonnance sur la radioprotection (ORaP) prévoit que dans tous les cas de dépassement du niveau de référence visé à l'art. 155, al. 2 (300Bq/m<sup>3</sup>), le propriétaire prend les mesures d'assainissement nécessaires, le canton pouvant imposer l'assainissement en cas d'inaction du propriétaire.

Seule une mesure permet de connaître précisément la concentration de radon dans un bâtiment existant particulier. Par conséquent, seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer les coûts liés à ce risque et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

De plus amples renseignements destinés à évaluer l'urgence d'un assainissement sont développés dans les Lignes directrices en matière de radon, publiées par l'OFSP ([www.bag.admin.ch](http://www.bag.admin.ch)).

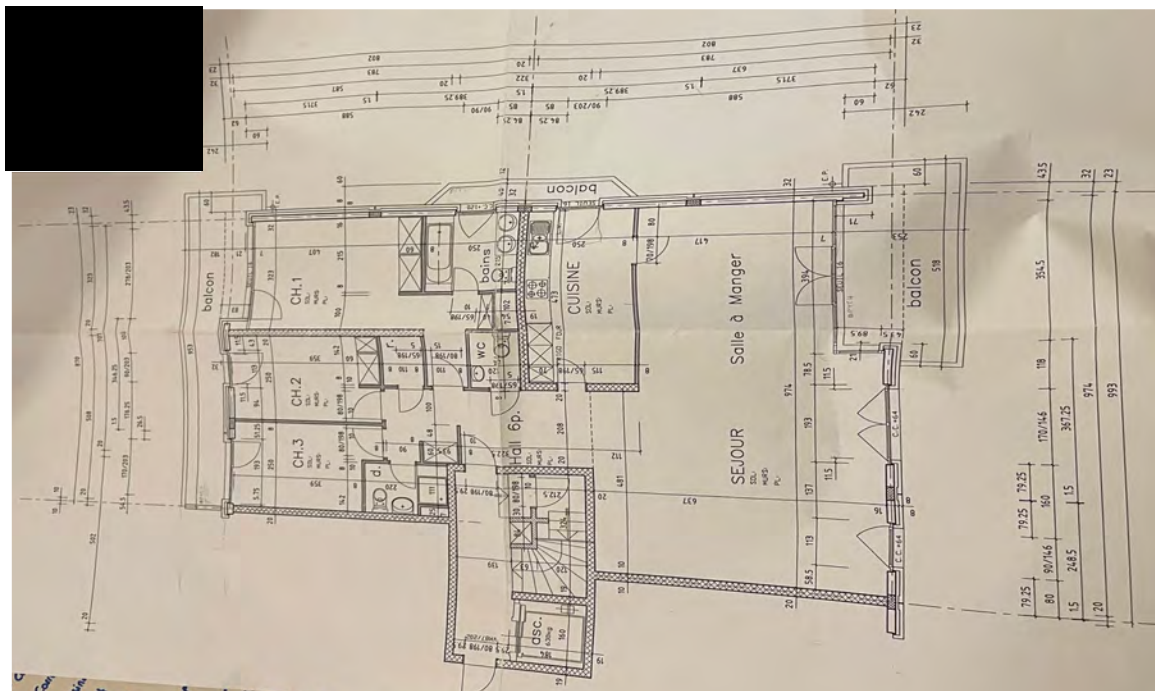


#### 4.4 Monuments historiques, inventaire architectural

Le bâtiment n'est pas recensé au registre des bâtiments classés.

#### 4.5 Plans

##### Plan de l'appartement



## 4.6 Qualité de construction, état général et échéancier des travaux

L'objet de ce mandat n'est pas une analyse technique ou un descriptif détaillé de l'immeuble et du lot PPE. L'expert présente ci-dessous les constatations et remarques issues de la visite des lieux. Seulement les parties et défauts visibles à l'œil ont été inspectés. L'expert ne saurait être tenu responsable de l'absence de constatation de défauts invisibles à l'œil nu, cachés ou autres.

### 4.6.1 Immeuble

La parcelle de base accueille un immeuble d'habitation des années 2000 - 2001 de trois entrées, totalisant 44 logements. Le bâtiment, réparti sur 7 niveaux hors sol, avec ascenseur.

Un niveau en sous-sol accueille les locaux techniques, les garages ainsi que les caves.

Il s'agit d'un immeuble de standing destiné à une clientèle relativement aisée.

**Structure** : béton et maçonnerie, niveaux par dalles, façades parements pierres, balcons sur tous les côtés.

**Toiture** : toit plat, recouvert de gravier, accessible comprenant des installations techniques, ventilation et conduits.

**Chauffage** : Chaudière à Mazout datant de 2001.

**Revêtement et matériaux intérieurs** : Il n'a pas été possible de visiter les sous-sol mais seulement les parties communes du rez-de-chaussée. Les matériaux utilisés pour le hall sont de qualité avec du marbre vert pour le sol, les murs sont crépis. Un sas à portes automatiques protège l'entrée.

**Aménagements extérieurs** : L'immeuble est positionné perpendiculairement au chemin d'accès. Une cour en rectangle goudronnée permet d'y accéder en voiture. Des places de parcs privées y sont disponibles. Une marquise protège les trois entrées bénéficiant d'interphones. Un jardin engazonné se situe sur trois côtés du bâtiment. Sur le chemin d'accès en aval du bâtiment est située la rampe d'accès au parking souterrain.

**État d'entretien** :

L'état général de l'immeuble et son entretien est bon et régulier.

**Travaux prévus** :

- Les moteurs des portes coulissantes des entrées seront changés pour un montant de CHF 19'000.- pris sur le fonds de rénovation.

#### 4.6.2 Appartement

**Distribution :** L'appartement se situe au 6<sup>ème</sup> étage et bénéficie d'une entrée principale et d'une entrée de service. Il jouit également d'une vue dégagée sur le lac et les Alpes du fait de sa haute position dont on peut profiter depuis le balcon donnant au sud – sud- est, attenant au salon.

DISTRIBUTION DES PIÈCES	
Pièce	Unités
<b>Appartement</b>	
Hall	1
Salles d'eau - toilettes	3
Buanderie	1
Cuisine	1
Séjour	1
Salle à manger	1
Chambres	3
Balcons	3
<b>Total chambres</b>	<b>3</b>
<b>Total Salles d'eau - toilettes</b>	<b>3</b>
<b>Total pièces habitables</b>	<b>6</b>
<b>Total pièces</b>	<b>10</b>

**Fenêtres – protections solaires :** Double vitrage, cadres de fenêtres en bois-alu. Obscurcissement par stores à rouleau et lamelles. Toiles de tente sur les balcons.

**Chauffage :** La distribution de chaleur est assurée par des radiateurs / corps de chauffe en fonte avec vanne thermostatique.

**Cuisine :** Évier en inox armoires et appareils électroménagers encastrés, hotte de ventilation. La pièce dispose d'un coin repas et est de bonne taille.

**Revêtements :** Parquet massif en marqueterie, bibliothèque et meubles en bois pour le salon, parquet flottant pour les chambres et les couloirs. Pour les salles de bains, catelles aux murs et sol ainsi que la cuisine. Les murs sont peints.

**Fonctionnalité et état d'entretien :** L'appartement est en excellent état d'entretien. Il ne présente aucun défaut ou signe d'usure prématurée. Les revêtements de murs et sols sont en excellent état. Certains équipements et style datent de 2005 et pourraient nécessiter une remise au goût du jour en cas de vente. Sa fonctionnalité est bonne et la distribution des pièces en deux parties distinctes « réception » et « nuit » lui confère un atout supplémentaire.

En cas de vente il serait souhaitable de mandater un expert afin de réaliser un contrôle CECB (certificat énergétique cantonal des bâtiments) et un contrôle OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension) devra être effectué pour autant que le dernier contrôle ait été effectué il y a plus de 5 ans.

## 4.7 Données PPE et Droits réels

### 4.7.1 Charges PPE et fonds de rénovation

Les chiffres ci-dessous sont issus des documents remis par les régies Grange et du Centre.

Données PPE au 31.12.2021	
Charges de copropriété	230 794,00 CHF
Chauffage eau / Chaude / Téléréseau	65 532,50 CHF
Sous total	296 326,50 CHF
Contribution au fonds de rénovation (Inclus dans charges)	30 000,00 CHF
Total des charges de la PPE	296 326,50 CHF
Appartement (pour 26 1000èmes).	6 000,64 CHF
Chauffage eau / Chaude / Téléréseau (pour 2,7% env.)	1 766,51 CHF
Total des charges annuelles propriétaire	7 767,15 CHF
Surface nette du logement m2	150
Ratio de charges en CHF/m2 de SN/an	51,78 CHF

Montant du fonds de rénovation au 31.12.2019	623 952,30 CHF
--	----------------

## 4.7.2 Droits réels

RISQUES JURIDIQUES					
Type	N° / Acronyme	Description	En droit N° Parcelle	En charge N° Parcelle	Effets
Servitude	plan en annexe	Usage exclusif	propriétaires lots		Usage exclusif jardin, terrasse
Servitude	plan en annexe	Usage exclusif places parking	propriétaires lots		Usage exclusif places de parking surface
Servitude	plan en annexe	Usage exclusif places parking	propriétaires lots		Usage exclusif places de parking sous-sol
Les éléments surlignées en rouge sont ceux ayant un impact potentiellement négatif sur la valeur du bien.					
Les éléments surlignées en vert sont ceux ayant un impact potentiellement positif sur la valeur du bien.					
Les éléments en blanc sont ceux n'ayant pas d'impact potentiel sur la valeur du bien.					

RISQUES TECHNIQUES	
Type	Effets
Néant	
Les éléments surlignées en rouge sont ceux ayant un impact potentiellement négatif sur la valeur du bien.	
Les éléments surlignées en vert sont ceux ayant un impact potentiellement positif sur la valeur du bien.	
Les éléments en blanc sont ceux n'ayant pas d'impact potentiel sur la valeur du bien.	

RISQUES SITUATIONNELS	
Type	Effets
Néant	
Les éléments surlignées en rouge sont ceux ayant un impact potentiellement négatif sur la valeur du bien.	
Les éléments surlignées en vert sont ceux ayant un impact potentiellement positif sur la valeur du bien.	
Les éléments en blanc sont ceux n'ayant pas d'impact potentiel sur la valeur du bien.	

RISQUES ECONOMIQUES	
Type	Effets
Inflation	Remontée des taux d'intérêts
Récession économique	Resserment des conditions d'octroi de crédit, baisse des loyers.
Les éléments surlignées en rouge sont ceux ayant un impact potentiellement négatif sur la valeur du bien.	
Les éléments surlignées en vert sont ceux ayant un impact potentiellement positif sur la valeur du bien.	
Les éléments en blanc sont ceux n'ayant pas d'impact potentiel sur la valeur du bien.	

## 5 Méthodologie de l'estimation

Dans le cas présent l'appartement étant loué nous allons appliquer deux méthodes pour le calcul de la valeur. Premièrement la détermination de la valeur de revente PPE aussi appelée valeur par lots et suppléments et deuxièmement la méthode de la valeur de rendement.

### 5.1 Valeur de revente PPE

L'expertise d'un lot de propriété collective se réfère généralement à un prix au m<sup>2</sup>. La valeur intrinsèque n'est pas décomposée par le biais du calcul de l'ensemble de l'ouvrage. Elle est usuellement directement fixée en rapport à la surface de plancher pondérée disponible.

La vétusté des parties communes du bâtiment et du lot de PPE est déterminée, séparément, par le biais du calcul de l'âge économique des constructions et d'observations issues d'études relatives au vieillissement des immeubles.

#### 5.1.1 Valeur par lot et suppléments

Compte tenu de la situation et de la qualité de l'ensemble, le prix / m<sup>2</sup> à neuf estimé est de xx'xxx CHF/m<sup>2</sup>.

**Ce montant tient compte des éléments suivants :**

- Surface
- Situation et accès
- Vue et orientation
- Qualité de construction
- Année de construction/rénovation
- Affectation des locaux et distribution

**Les paramètres suivants ont été pris en compte :**

- Les surfaces de terrasses et balcons sont pris en compte conformément aux recommandations en la matière, soit un tiers pour les terrasses et la moitié pour les balcons.
- Les deux place intérieures ont été admises à xxx'xxx CHF.
- Le différentiel entre la vétusté constatée sur les parties communes et le montant au fonds rénovation est pris en considération au prorata des millièmes.
- La vétusté du lot retenue dans nos calculs se base sur les constatations faites et correspond aux besoins actuels en travaux pour une remise en état complète (rénovation selon les standards du jour et de biens comparables).

**Compte tenu de ce qui précède, le calcul est le suivant :**

Situation sur la courbe de dévalorisation	Vétusté en %	Durée de vie (ans)	Vétusté annuelle
Lot PPE Etat bon	7%	100	0,07%
Communs Etat bon	11,10%	100	0,11%

Quote-parts et surfaces					
Libellé	Quote-parts 1000èmes	Surface habitable m2	Balcons - m2	Caves / parties techniques privées m2	Surface pondérée m2
PPE - lot 8.01	26,00	150,00	30,00		165
SUPPLEMENTS					
2 places de parking intérieures					

Vétusté des parties communes					
Montant du fonds de rénovation	623 952,30 CHF	Vétusté parties communes	2 890 690,13 CHF	Différence	(2 266 737,83) CHF

Valeur PPE					
Libellé	CHF - m2 PPE à neuf	Valeur par lot à neuf	Différence vétusté commune fonds au prorata des 1000èmes	vétusté lot	Valeur par lot / unité
PPE - lot 8.01	xxxxxxx CHF	xxxxxxx CHF	-58 935,18 CHF	-154 192,50 CHF	xxxxxxxxx CHF
2 places de parking intérieures	FORFAIT	xxxxxxxxxCHF			xxxxxxxxx CHF
		xxxxxxxxx CHF	-58 935,18 CHF	-154 192,50 CHF	xxxxxxxxx CHF

Soit une valeur pour le lot PPE et les suppléments au jour de l'expertise arrondie à :

x'xxx'xxx.- CHF



## 5.2 Valeur de rendement

Cette méthode, qui consiste à actualiser des rendements locatifs nets perpétuels, supposés constants, est également indiquée pour l'évaluation s'agissant d'un objet pour lequel un rendement est généré.

Le choix d'une méthode statique à rendement constant est motivé par l'appréciation de l'état locatif et de l'état d'entretien qui a été faite d'où découle le calcul d'une valeur locative durable dans le temps.

### 5.2.1 Constatations, postulats, détermination de la valeur locative durable

#### Constatations

- Le bail actuel est entré en force au 1<sup>er</sup> août 2019 pour une durée déterminée de deux ans avec échéance au 31 juillet 2021. Depuis cette échéance le bail s'est transformé en contrat à durée indéterminée et soumis à l'article 13 des conditions générales et règles et usages locatifs appliquée dans le canton de Genève, édition 2010. Soit renouvelable tacitement par périodes d'une année et résiliable avec préavis trois mois avant l'échéance.
- En comparant les états locatifs de 2019 et 2022, nous constatons que le niveau du loyer fixé en août 2019 sur le nouveau bail est identique au précédent. Le loyer annuel au m2 est de CHF xxxx.- par an ce qui situe ce dernier légèrement au-dessus de la moyenne pour le .
- L'appartement a été rénové en 2005 a été bien entretenu par les locataires et est en bon état.

Certains équipements et styles sont de leur époque et pourraient être à changer ou rafraîchir.

#### Postulats pour la détermination de la valeur locative durable

- Au vu de la situation actuelle, du niveau du bail et le désir des propriétaires de privilégier la qualité et une rotation faible des locataires nous considérons que le loyer doit être maintenu à son niveau actuel de CHF xx'xxx.-.
- Les charges PPE et de gérance retenues sont celles effectivement payées pour l'année 2021.
- Des charges d'entretien de CHF 5.- par m2 de surface locative ont été ajoutées. Elles correspondent à la prise en charge par le propriétaire de certains travaux pouvant survenir et lui incombant.
- Un risque de vacance de 1% du loyer hors charge a été retenu.
- Le loyer étant dans la moyenne aucune correction de vétusté n'a été retenue. Nous estimons que cette dernière se reflète dans le niveau du loyer.

Compte tenu de ce qui précède la valeur locative durable retenue est la suivante :

DETERMINATION DU RENDEMENT LOCATIF NET DURABLE							
Objet	Surface locative M2 / Unités / 1-000	Loyer annuel HC actuel	Loyer /an / m2 actuel	Prix / unité	Vacance (%)	Etat locatif durable	Loyer /an / m2 DURABLE
Appartement N°	150	xx4xx00 CHF	xxx CHF		0%	xx xxx,xxCHF	xxx,00 CHF
Sous total appartement	150	xx xxxxxxCHF	416 CHF		0	xxxxxxxCHF	xxx,00
Places de parking intérieures	2	Incluses		0	0%	0	
Sous total parkings	2			0			
<b>TOTAL LOYERS</b>		<b>62 400,00 CHF</b>	<b>416 CHF</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>62 400,00 CHF</b>	
Frais accessoires							
Eau chaude / Chauffage	Forfait	3 600,00 CHF				3 600,00 CHF	
Sous total frais accessoires		3 600,00 CHF				3 600,00 CHF	
<b>TOTAL ENCAISSEMENTS</b>		<b>66 000,00 CHF</b>				<b>66 000,00 CHF</b>	
Charges	% - /1000 / CHF au m2	CHF / M2		Montant à imputer			
Charges copropriété au prorata des 1/000	26	xxxxxxCHF		xxxxxxx CHF			
Chauffage, eau chaude, Téléseau	2,70%	xxxxxxCHF		1xxxxxx CHF			
Frais d'entretien à la charge du propriétaire	5 CHF	xxx,00m2		7xxxxxxCHF			
Honoraires de gérance TTC	5,1%	xxxxxxxCHF		xxxxxxx4 CHF			
Risque de vacance	1,0%	xxxxxxx CHF		660,00 CHF			
Total charges et risques				xxxxxxx CHF			
				Revenu locatif net durable		xxxxxxx CHF	xxxxxxCHF

## 5.2.2 Taux d'actualisation et valeur de rendement avant corrections

Pour la détermination de la valeur de rendement, le taux net est déterminé par l'approche du coût moyen pondéré du capital (CMPC). Le taux est établi selon les quotités de financement usuelles pour ce type d'actif et les taux d'intérêts adaptés au type d'objet et ses spécificités pour la part de fonds propres. Pour le rendement exigé sur la part de fonds propres ce dernier est établi en fonction des taux du marché monétaire suisse (obligations de la confédération et obligations de sociétés suisses de qualité supérieure) et une prime pour l'immobilisation des capitaux. La rémunération souhaitée des fonds propres peut bien sûr varier en fonction des attentes du propriétaire et sa relation au risque. Finalement, un taux moyen, pondéré, est déterminé. **C'est ce taux de 3.75% qui est retenu en tant que facteur d'actualisation de rente perpétuelle.**

Compte tenu de ce qui précède la valeur de rendement durable retenue est la suivante :

Taux d'actualisation retenu			
Composition du taux			
CMPC - coût moyen pondéré du capital habitation			
Habitation	Taux %	Quotité	%
Fonds étrangers	3,00%	25%	0,75%
Fonds propres	4,00%	75%	3,00%
<b>CMPC</b>			<b>3,75%</b>
	CHF / AN	Part du revenu brut en %	suppléments taux
Revenu locatif annuel brut	xxxxxxx CHF	100,0%	3,75%
Charges copropriété au prorata des 1/000	-6 000,64 CHF	-11,2%	0,42%
Chauffage, eau chaude, Têléréseau	-1 766,51 CHF	-3,3%	0,12%
Frais d'entretien à la charge du propriétaire	-750,00 CHF	-1,4%	0,05%
Honoraires de gérance TTC	-3 360,24 CHF	-6,3%	0,24%
Risque de vacance	-660,00 CHF	-1,2%	0,05%
Rendement locatif net	xx xxxxxCHF	76,5%	0,88%
Taux d'actualisation brut (avant corrections)			4,63%
Valeur de rendement à neuf avant corrections			xxxxxxxx CHF
Corrections de la valeur de rendement	%	part de la valeur à neuf (%)	Montant
AUCUNE			
Valeur de rendement durable à neuf après corrections			xxxxxxxxCHF
<b>Taux de rendement brut sur revenu locatif durable</b>			<b>4,63%</b>

Soit une valeur de rendement durable pour le bien au jour de l'expertise arrondie à :

x'xxx'xxx.- CHF

## 6 Valeur de marché

La valeur de marché consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. La valeur retenue se base sur la valeur PPE tenant compte de la situation présente et des qualités spécifiques au bien légèrement minorée pour tenir compte de la valeur de rendement plus faible et de la volonté des propriétaires de le garder en location encore quelques années. Nous partons du principe qu'en cas de vente c'est le scénario le plus favorable qui sera retenu. Il faut cependant garder en mémoire que selon les négociations, fonction des parties à la transaction, le prix de vente peut varier.

Compte tenu de ce qui précède la valeur de marché retenue par l'expert est de :

CHF x'xxx'xxx.-

## 7 Validité de l'estimation et réserves

- La valeur correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation et en considération des conditions qui prévalent à cet instant.
- La validité de cette expertise est de 6 mois, ceci sous réserve d'évolutions économiques ou légales majeures.
- La présente expertise ne prend pas en considération les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers.
- La valeur est établie hors prise en compte d'une éventuelle charge fiscale latente (impôts ordinaires, impôts sur les gains immobiliers, TVA).
- La valeur est établie hors prise en compte de travaux préparatoires spéciaux et/ou de types de fondations spécifiques en lien avec d'éventuelles problématiques liées à la nature géologique du terrain.
- La présente estimation a été élaborée à partir des documents et informations tels que communiqués par le mandant et/ou à partir des éléments tels que recueillis auprès de diverses instances privées ou officielles.
- L'expert présume que toutes ces données sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline partant toute responsabilité pour les erreurs, susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente estimation qu'elles pourraient contenir.
- L'auteur de cette estimation immobilière exclut par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.
- Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant ci-dessus désigné.

Genève, le xx xxxxxx 2022

**MB & Associés Sàrl**  
**Maurice Baruh**  
**Expert en estimations immobilières**  
**avec brevet fédéral**



MB & Associés Sàrl  
EXPERTS IMMOBILIERS

# A N N E E X E S



MB & Associés Sàrl  
EXPERTS IMMOBILIERS

# Dossier Photo



**MB & Associés Sàrl**  
EXPERTS IMMOBILIERS

| MB & ASSOCIES SARL | 5B PLATEAU DE FRONTENEX 1208 GENEVE SUISSE |  
| T:+41(0)22 700 77 76 | E: INFO@EXPERTS-IMMOBILIER.CH |  
| WWW.EXPERTS-IMMOBILIER.CH |