

Gilbert Zbinden S.à.r.l. Expert Immobilier  
" Les Sarmentières " 4, route de Bougy 1173 Féchy  
Natel 079 446.30.80  
E-mail zbinden.g@vtxnet.ch

## Rapport d'évaluation immobilière

### Mandant

Nom : **OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT**  
Morges-Aubonne  
**DE NYON**  
Rue: Avenue Reverdil 2  
Case postale 1304  
NPA / Localité: 1260 Nyon



Immeuble le Belvédère



Plan de situation

Objet du mandat

**Parcelles R.F. nos 1898 + 1968 de la commune de Saint-Cergue**

Mandant

**A la demande de Mme S. Vogt substituée à l'office des poursuites du district de Nyon, en date du 16 juillet 2023, estimer la valeur vénale des 2 bien-fonds séparé, ci-dessus**

Propriété individuelle de **Mr Al-Sabah Wedad**

Valeur vénale

**CHF 486'000.- lot no 32 et CHF 14'000.- pour le lot no 60**

Etabli par : Gilbert Zbinden S.à.r.l.

Féchy, le 16 juillet 2024

Estimation

**Valeur intrinsèque basée sur les prix du marché du lot no 32**

Lot no 32 Surface PPE: 148.00 m <sup>2</sup> + 16.35 m <sup>2</sup> * = 164.35 m <sup>2</sup> à Fr 3'000.- **	Frs	493'050.00
Part fonds de rénovation 0.245 200'000.-	Frs	4'900.00
<b>Total valeur PPE nos 32</b>	<b>Total Frs</b>	<b>497'950.00</b>

\* 50% de la surface des balcons \*\* yc vétusté

**Valeur intrinsèque basée sur les prix du marché du lot no 60**

Lot no 60 une place de parc intérieure	Frs	15'000.00
<b>Total valeur PPE no 60</b>	<b>Total Frs</b>	<b>15'000.00</b>

Valeur intrinsèque

**La valeur intrinsèque correspond essentiellement à la valeur basée sur les prix du marché**

<b>Frs 497'950.- lot no 32</b> <b>Frs 15'000.- lot no 60</b>
-----------------------------------------------------------------

Valeur vénale

**Eu égard aux différents développements précités, la valeur vénale admise pour cet objet est de l'ordre de**

<b>Frs 486'000.- lot no 32</b> <b>Frs 14'000.- lot no 60</b>
-----------------------------------------------------------------

Valeur de liquidation

**La valeur de liquidation de cet objet devrait se situer aux environs de 2% plus bas que sa valeur vénale**

<b>Frs 476'280.- lot no 32</b> <b>Frs 13'720.- lot no 60</b>
-----------------------------------------------------------------

Toutes réserves sont faites en cas d'évolution du marché ou de changement depuis la date de la visite.

Lieu : Féchy

Date : 16 juillet 2024 / ZBN

Signature de l'expert :