

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



Vue de l'ensemble de la PPE "Mont-Blanc Avenue"



Plan cadastral

Objet du mandat

Parcelle R.F. no 3287 de la commune de Gland

Mandant

A la demande de Mme Sylvie Pellet Akrimi, huissière à l'office des poursuites du district de Nyon, en date du 14 mars 2024, estimer la valeur vénale du bien-fonds ci-dessus

Propriété individuelle **Barakat Amr**

Valeur vénale

CHF 1'100'000.-

Etabli par : Gilbert Zbinden S.à.r.l.

Féchy, le 29 avril 2024

<u>Table des matières</u>	page
Objet du mandat	1
Sources de renseignements	2
Désignation officielle de la propriété	3
Descriptif général / Localisation et environnement /situation générale	4 + 5
Descriptif de la construction no ECA 459	5
Généralités	5
Distribution	5
Matériaux	5
Etat d'entretien	6
Descriptif de la construction du lot no 24	6
Généralités	6
Distribution	6 + 7
Matériaux	7
Etat d'entretien	8
Commentaires	8
Charges annuelles	9
Etat fonds de rénovation	9
Situation locative	9
Estimation	9
Valeur retenue	9
Plan de situation	10
Plan cadastral	11
Plans	12

Sources des renseignements

- . Extraits du Registre Foncier du 12 mars 2024 (annexes)
- . Police d'assurance ECA du 11 mars 2024
- . Visite des lieux du 16 avril 2024 en compagnie de Mme Sylvie Pellet Akrimi
- . Cogestim administration de la PPE

Désignation officielle de la propriété

Commune	Gland	Taux fiscal actuel 61%
No immeuble	3287	
E-GRID	CH 482965657305	
Immeuble de base	B-F Gland/455	
Valeur de la part	5423/100000	
Droit exclusif sur	Avenue du Mont-Blanc 14b PPE "Mont-Blanc Avenue"	
	Deuxième sous-sol : cave de 17,3 m2 environ	
	Combles : Appartement de 113,6 m2 env. avec terrasse de 7,1 m2 env.	
	Sur-combles : Galerie et greniers de 50 m2 env.	
	Constituant le lot 24 du plan	
Estimation fiscale	Frs 715'000.-, 2020	
Observation	Aucune	
Propriété Propriété individuelle	Barakat Amr	
Mentions	Règlement de PPE , ID.012-2001/000786 Restriction du droit d'aliéner, procédé LPP ID.012-2020/001889 en faveur de allea AG, Zürich (IDE: CHE-111.980.166)	
Servitudes	(D) Usage de place de stationnement intérieure no 22 ID.0012-2003/004449 à la charge de B-F Gland/455	
Charges foncières	Aucune	
Annotations	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.010-2023/05006	
Exercice des droits	Selon Registre Foncier	
Droits de gages immobiliers	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 434'000.- Intérêt max. 10%, RF No 255632 du 29.01.1993 ID. 012-2001/002748 Droit de gage individuel	
	Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 16'000.- Intérêt max. 10%, RF No 255633 du 29.01.1993 ID. 012-2001/002749 Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	

Descriptif général

Localisation et environnement /situation générale

Situation macro



Situation micro



Gland est une ville et une commune suisse du canton de Vaud, située dans le district de Nyon. Elle fait partie de l'agglomération du Grand Genève.

L'objet se situe presque au centre de la ville de Gland dans un quartier ayant essentiellement des immeubles d'habitation, proche de toutes les commodités commerciales, scolaires et des transports publics. L'accès à l'autoroute est très proche

Altitude env. : 425 m.

Zone : Habitation et commerce

Transports publics: Par bus avec un arrêt à proximité et par le train CFF

Accès à l'objet : Par l'avenue de Mnt-Blanc

Possibilités de stationnement : A l'extérieur dans les parkings publics et privées dans le garage couvert



Parking extérieur



La place no 22

Vue : Limitée par les immeubles environnants

Ensoleillement : Très bon

Equipements : Tous les services sont sur place

Nuisances : Sonores par la circulation sur l'avenue du Mont-Blanc

Servitude : A droit pour l'usage de place de stationnement intérieure no 22

Descriptif de la construction ECA no 459

Généralités

Valeur ECA : **Frs 12'585'712.16** (valeur au 1.03.2024)

Volume ECA : **17'416 m3.**

Année de construction : **1993.** Année dernière transformation : **2006**

Distribution

Sous-sol 1 et 2 : abris , dépôts, chaufferie, locaux techniques, parking

Rez : commerces, accès parking

1er et 2 ème étage : logements, bureaux

Combles et surcombles : logements

Matériaux

Ossature : ossature en béton et maçonnerie pour l'ensemble de la structure
Charpente en bois avec une isolation thermique

Façades : éléments préfabriqués peints au rez, le solde crépi teinté sur les murs, stores à lamelles en PVC, isolation thermique périphérique.



Façade côté Nord-Est



Détail de la façade

Fenêtres : en PVC avec verre isolant

Toiture: à 2 pans , couverture en tuile terre cuite, ferblanterie en cuivre

Chauffage : à gaz avec une distribution au sol

Sanitaire : équipement complet (baignoire-douches-WC-lavabos), l'eau chaude est produite par des boilers

Electricité : l'installation date de la construction

Ascenseur : électrique servant tous les niveaux

Etat d'entretien

Extérieur et intérieur de l'immeuble

L'ensemble est bien entretenu grâce à des travaux d'entretien permanent.

Description du lot no 24

Généralité

L'appartement, lot no 24, est situé aux combles et aux sur-combles.

Il comprend 4 1/2 pièces pour env. 113.6 m², plus des greniers et une galerie d'env. 50 m² et une terrasse d'env. 7.1 m², la distribution des pièces est sur deux niveaux, leurs dimensions sont bonnes, les matériaux de finition intérieure sont basics et bien entretenus.

En l'état pas de travaux de rafraîchissement et de remplacement nécessaires, sauf après un changement de propriétaire.

Année de la rénovation env. **2020**

Une cave à disposition

Une place de parc intérieure no 22

Distribution

Combles séjour, terrasse, coin à manger, cuisine, 3 chambres, salle de bains, salle de douches, WC



Salle de bains



Douches/buanderie



Une des chambres



Une des chambres



Cuisine



Séjour



Coin à manger



Terrasse

Sur-combles Escalier d'accès, galerie, greniers



Escalier d'accès



Galerie



Grenier



Grenier



Entrée de l'immeuble



Vue côté Ouest

Revêtements des aménagements intérieurs

Sols : **carrelage** dans la salle de bains, le WC et la douche
parquet stratifié dans l'ensemble des pièces sauf dans les sanitaires
plaques de ciment sur la terrasse

Parois : **faience** dans les sanitaires et la cuisine (partiel)
crépi peint dans toutes les pièces sauf les sanitaires

Plafonds : **lambris bois cérusé** dans toutes les pièces sauf dans la douche et la cuisine
plâtre peint dans la douche et la cuisine

Cuisine : agencement en panneaux stratifié bois avec un équipement très complet,
plateaux en Corian

Escalier intérieur en colimaçon : en bois avec une barrière composée d'une main courante

Etat d'entretien

L'ensemble des matériaux est d'origine de l'aménagement en 2020, le tout est bien entretenu. Il faut relever un état de vétusté pour l'ensemble de ceux-ci correspondant aux années (4 ans). Les appareils de l'agencement de la cuisine et des sanitaires sont apparemment en état de fonctionnement, un contrôle sera à envisager et d'éventuels remplacements à prévoir, ainsi que des travaux de rafraîchissement en cas de changement de propriétaire.

Remarques : ce chapitre donne un aperçu de l'état général de la propriété, il ne saurait être assimilé à un diagnostic technique, ce dernier entraînant une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites, des éléments contenant éventuellement de l'amiante non décelée et sur l'état des autres installations techniques notamment la mise en conformité des installations électriques (contrôle OIBT) et éléments de construction cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

Commentaires

La copropriété PPE "Mont-Blanc Avenue", no 14 comprend 2 sous-sols, un rez-de-chaussée, le 1er et le 2 ème étages, les combles et surcombles, formant 26 lots aux activités diverses (dépôts, bureaux, commerces et habitations).

L'aspect architectural du bâtiment présente une certaine recherche particulière, son environnement est constitué de mêmes immeubles d'habitation et commerciaux.

Le bâtiment a été construit en 1993 et partiellement transformé en 2006. Jusqu'à ce jour un entretien permanent l'a conservé dans une qualité fonctionnelle, avec une réserve sur des travaux futurs issus des 31 ans d'âge du bâtiment.

Des appels de charges importants pour alimenter le fonds de rénovation en vue de travaux seront nécessaires (réfection et isolation de la toiture, rafraîchissement des façades et le traitement de la carbonatation), selon la régie Cogestim.

Le logement de 4 1/2 pièces est situé aux combles et surcombles. La distribution des pièces d'habitation est sur les combles, dans le surcombles les pièces ne sont pas habitables.

La cave no 24 est spacieuse, les parois en lambourdes de bois sont complètement occultées par des plaques de fibres composite.

Le propriétaire se plaint de la chaleur provenant de la toiture. (isolation peu performante).

La vue sur les environs et la luminosité dans les pièces sont restreintes (petites fenêtres et surtout des Vélux).

Seule la petite terrasse de 7,1 m2 située côté Ouest permet de jouir de l'extérieur.

La possibilité de stationnement privatif à l'intérieur du garage fait l'objet d'une servitude.

En conclusion, cet objet est intéressant pour sa situation. L'état actuel du bâtiment nécessite des travaux futurs, et il faut aussi tenir compte de sa position dans les combles et surcombles . Néanmoins il peut être considéré comme relativement attractif sur le marché immobilier actuel.

Charges annuelles (Frais PPE)

L'appartement Frs 9'328.-/an et la place de parc Frs 192.-/an

Etat fonds de rénovation

Frs 194'075.95 à ce jour

Situation locative

L'objet est occupé par le propriétaire Mr Barakat Amr

Estimation

Valeur intrinsèque basée sur la valeur locative du lot no 24

Revenu locatif	soit 170 m2 surface net à Frs 260.-/m2	Frs	44 200.00
	1 place de parc int. 12 x 150.-	Frs	1 800.00
			<hr/>
			46 000.00
Ce montant est capitalisé à	4.10% soit arr.	Frs	1 121 950.00
Part fonds de rénovation	0.542 194'075.95	Frs	20 415.00
			<hr/>
		Total Frs	1 142 365.00

Nota : Le prix basé sur la valeur locative est indicatif

Valeur intrinsèque basée sur les prix du marché

Surface PPE : 118 m2 à Fr 7'300.- * yc vétusté.		Frs	861 400.00
Surface PPE (terrasse) : 3,5 m2 à Fr 2'100.- *		Frs	73 500.00
Surface PPE (sur combles) : 50 m2 à Fr 2'500.- *		Frs	125 000.00
1 place de parc intérieure		Frs	30 000.00
Part fonds de rénovation	0.542 194'075.95	Frs	20 415.00
			<hr/>
		Total Frs	1 110 315.00

Valeur intrinsèque

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

Frs 1'110315.-

Valeur vénale

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

Frs 1'100'000.-

Valeur de liquidation

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

Frs 1'080'000.-

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

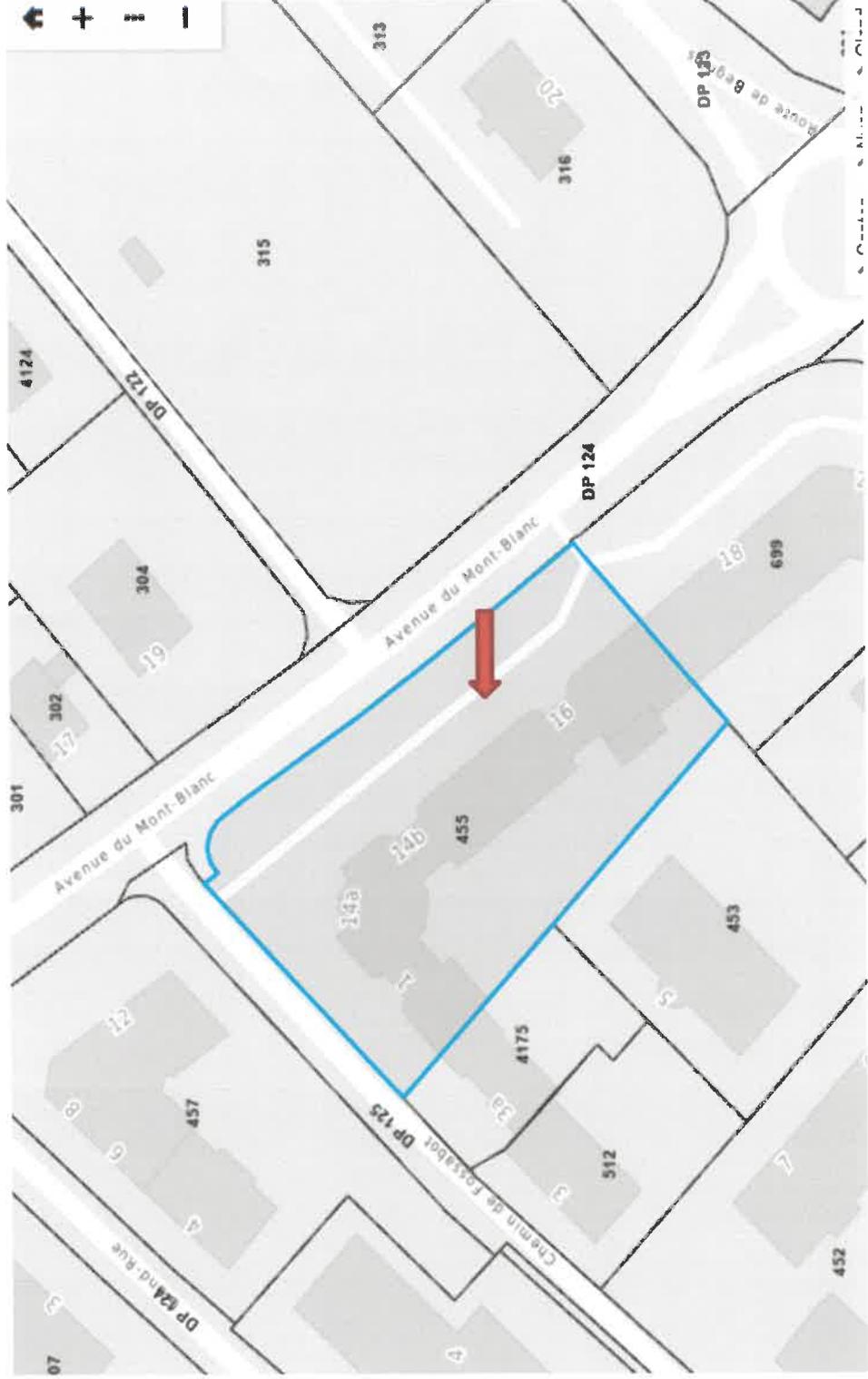
Lieu : Féchy

Date : 29 avril 2024 / ZBN

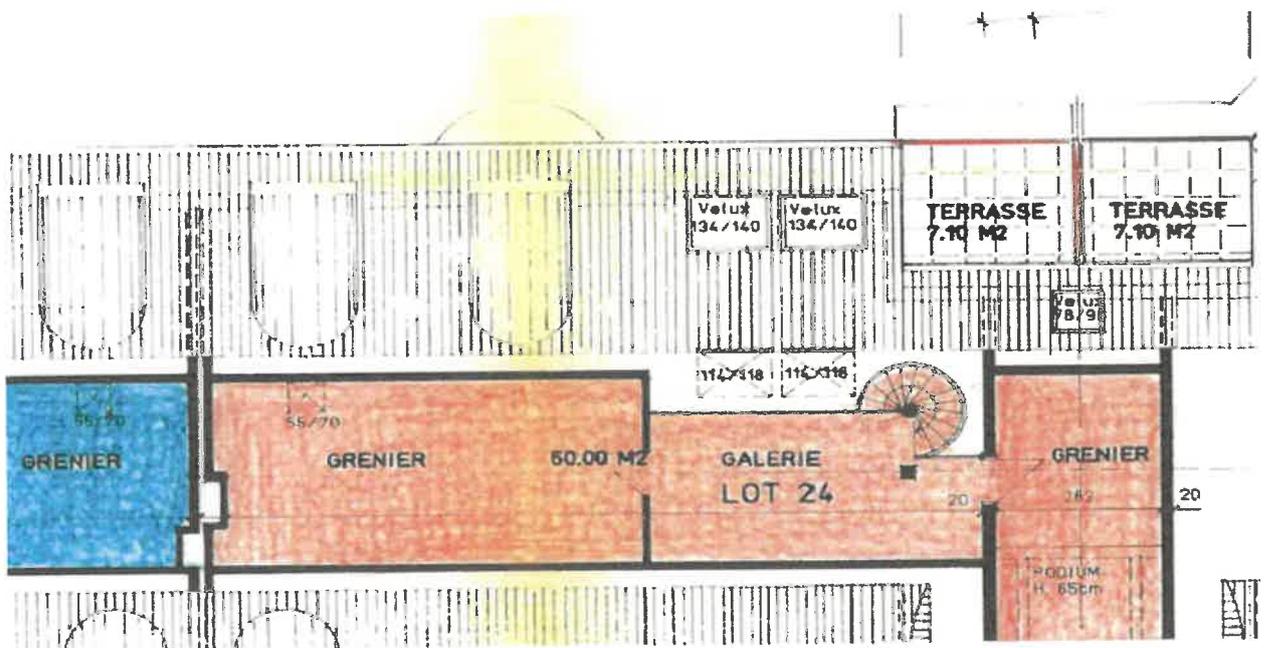
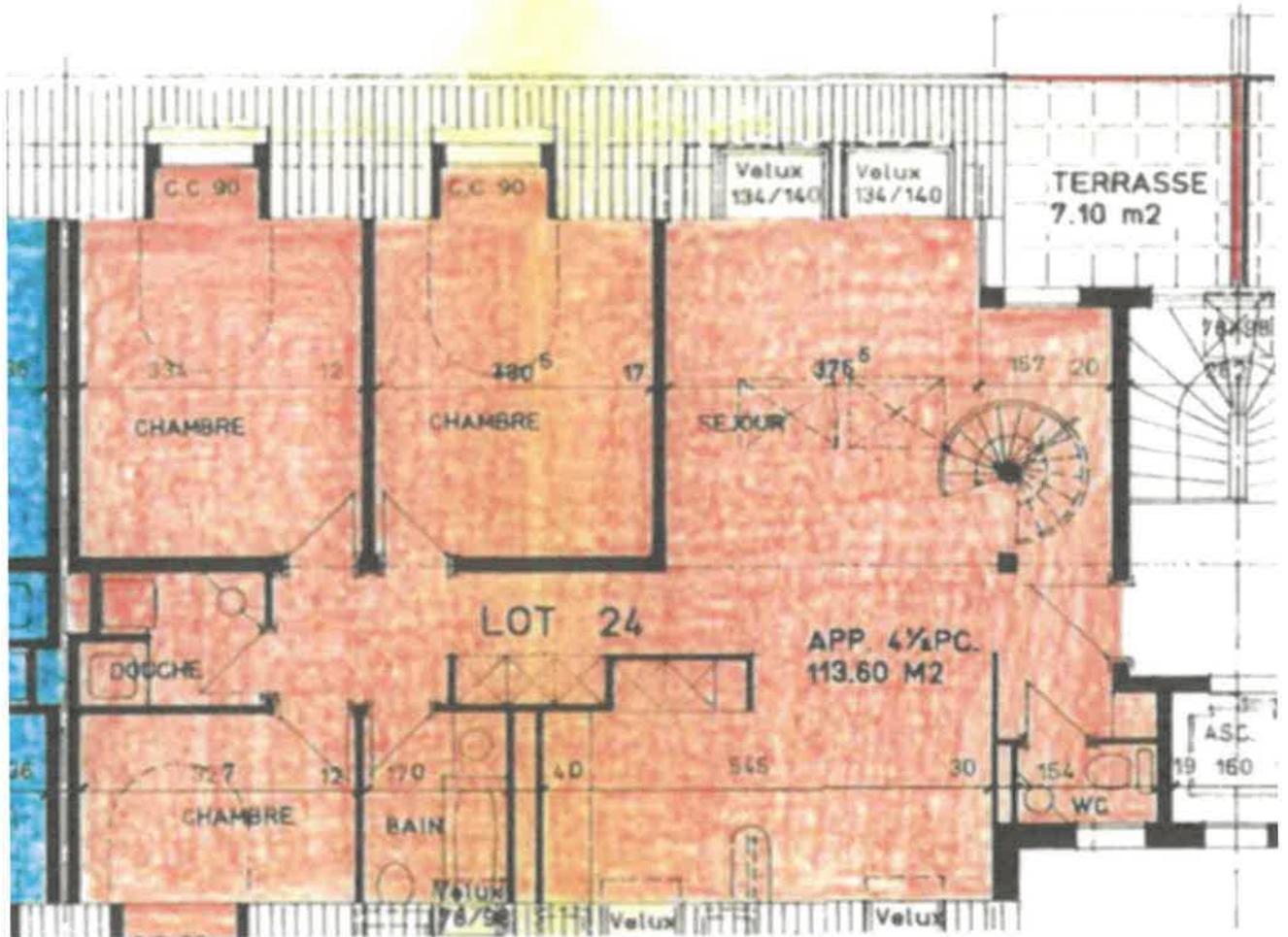
Signature de l'expert :



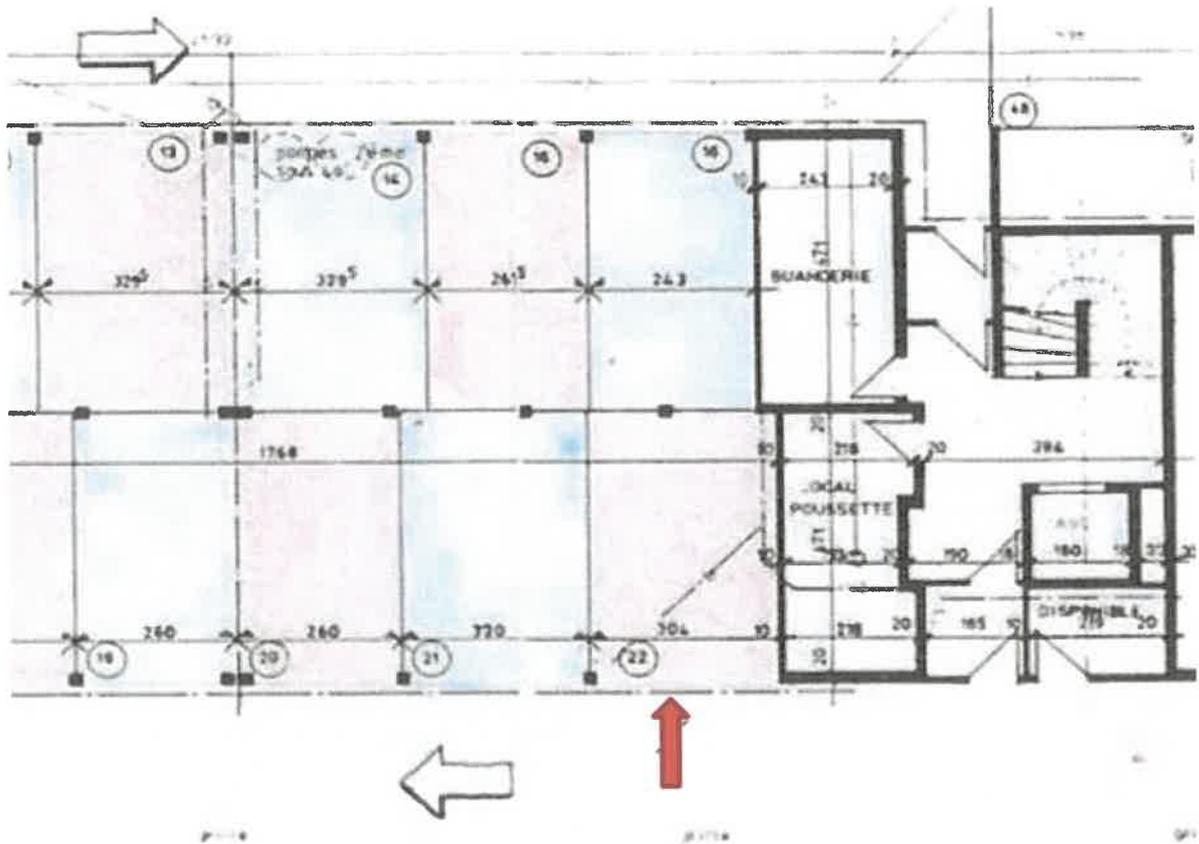
Plan cadastral



Plans du lot no 24



Plans de la cave no 24 et de la place de parc no 22





Extrait du registre foncier

Propriété par étages Gland / 3287

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5721 Gland
No immeuble: 3287
E-GRID: CH482965657305

Immeuble de base: B-F Gland/455
Valeur de la part: 5423/100000
Droit exclusif sur: Avenue du Mont-Blanc 14b
PPE "Mont-Blanc Avenue"

Deuxième sous-sol :
Cave de 17,3 m2 environ
Combles :
Appartement de 113,6 m2 environ avec
terrasse de 7,1 m2 environ
Sur-combles :
Galerie et greniers de 50 m2 environ
Constituant le lot 24 du plan

Parcelle de dépendance:
No plan(s)*:
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Estimation fiscale*: CHF 715'000.-, 2020, 07.09.2020
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Barakat Amr, né(e) le 09.08.1969 06.07.2020 012-2020/3375/0 Achat

Mentions:

29.01.1993 012-255580 Règlement de PPE ID.012-2001/000786
05.08.2020 012-2020/4209/0(C) Restriction du droit d'aliéner LPP ID.012-2020/001889
en faveur de allea AG (allea SA) (allea Ltd), Zürich
(IDE: CHE-111.980.166)

Servitudes:

29.01.1993 012-255583 (D) Usage de place de stationnement intérieure n° 22 ID.012-
2003/004449
à charge de B-F Gland/455 21.02.2005 012-2005/677/0

Charges foncières:

Aucune

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Gland / 3287

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un *** ne jouissent pas de la foi publique.

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

13.11.2023 010-2023/12296/0 **Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.010-2023/005006**

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Droits de gages immobiliers:

29.01.1993 012-255632 **Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 434'000.-, Intérêt max. 10%, RF No 255632 du 29.01.1993, ID.012-2001/002748, Droit de gage individuel,**

29.01.1993 012-255633 **Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 16'000.-, Intérêt max. 10%, RF No 255633 du 29.01.1993, ID.012-2001/002749, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel,**

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 06 mars 2024: Aucune

1131 Tolochenaz, le 12 mars 2024

Emoluments: Fr 20.-

fo. Le Conservateur du registre foncier

