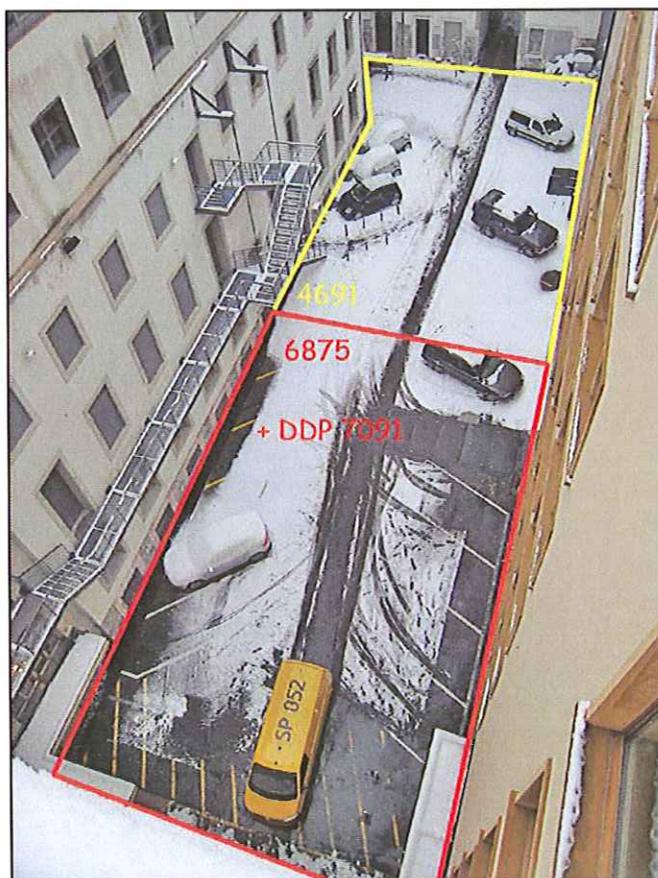


RAPPORT D'ESTIMATION



Réf. N° 10.02b

1. CADRE DU MANDAT

■ MANDANTS

- Ville de Genève, Unité opérations foncières, représentée par M. David Klein, Négociateur immobilier
- Banque Mirabaud et Cie Banquiers privés, représentée par M. Florian Gautier, Sous-Directeur, et par M. Marco Cavaliere, Fondé de pouvoir

■ OBJECTIF

- Estimation de la valeur vénale des parcelles N° 4691 et 6875 appartenant à la ville de Genève et du DDP N° 7091 appartenant à la banque Mirabaud, en vue d'un échange avec 10 lots de PPE appartenant à la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud et situés à la rue du Tir 3
- Voir aussi rapport d'estimation N° 10.02a

■ BASES

- Documentation diverse fournie par la Banque Mirabaud
- Extraits du Registre Foncier et du Cadastre
- Données informatiques du SITG¹
- Visite de l'objet : 13.01.10
- Date de référence : 30.03.10
- Validité de l'estimation : maximum 1 année dès la date de référence, sous réserve de variation des paramètres financiers

■ TYPE D'OBJETS À ANALYSER

Droit distinct et permanent s'exerçant sur une partie du sous-sol d'une cour intérieure composée de 2 biens-fonds, ainsi que ces derniers

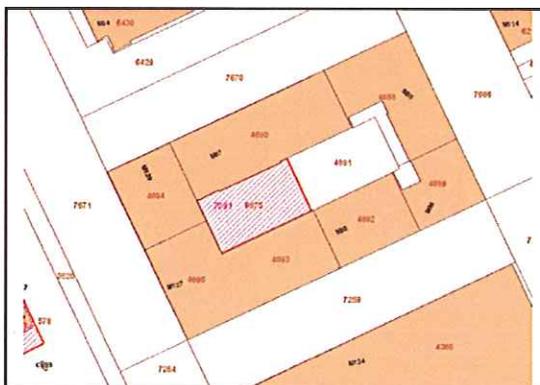
■ REMARQUES SUR LA SUITE DU RAPPORT

- Les Mandants connaissant parfaitement les objets à estimer, il ne sera procédé qu'à de simples rappels et aux descriptions strictement nécessaires à la compréhension des calculs qui suivront
- Des détails plus complets sont disponibles dans la documentation remise par le Mandant, sous forme de fichier PDF sur le CD-ROM qui accompagne le présent rapport imprimé
- Le concours du bureau Laurent Vago Expertises et conseils immobiliers SA, représenté par Monsieur Louis Ganty, concerne la supervision des calculs

¹ Système d'Information du Territoire Genevois, voir site Internet : <http://etat1.geneve.ch/topoweb4/main.aspx>

2. INDICATIONS FONCIÈRES

■ ÉTAT FONCIER



Bien-fonds N° 6875 de Genève-Cité = 311 m²
 Bien-fonds N° 4691 de Genève-Cité = 307 m²
 Propriétés de la Ville de Genève
 Bâtiment N° M128 = 311 m² Bâtiment souterrain
 (incorporé au DDP souterrain 7091)
 DDP N° 7091 sur bien-fonds N° 6875 = 311 m²
 Propriété de la banque Mirabaud

Nota :

Le propriétaire des parcelles n° 6875 et 4691 détient l'ensemble des surfaces de la cour et ceci malgré la présence du DDP (souterrain)

■ MENTIONS (Parcelle N° 6875 / Parcelle N° 4691 / Feuillet DDP 7091)

Référence	Libellé	Annexe
Néant		
Néant		
Néant		

■ ANNOTATIONS

Référence	Libellé	Annexe
22.03.1973 - PJ A870	Suppression du droit de préemption légal du superficiaire	
Néant		
22.03.1973 - PJ A870	Conditions spéciales du droit de retour	AO 06

Commentaire(s) :

- Pour mémoire, les annotations, contrairement aux mentions, créent des droits réels² qui peuvent avoir parfois une importance considérable sur la valeur vénale d'un bien
- PJ A870 : Voir chapitre suivant

■ SERVITUDES

Référence		Libellé	Annexe
31.05.1911 - DI 17-104	Ch	"Jour, vue et passage" au profit de la parcelle N° 4692	AO 14
10.07.1911 - DI 18-94	Ch	"Cour et passage" au profit de l'Etat de Genève	AO 14
21.05.1913 - DI 39-230	Ch	"Cour et passage" au profit de la parcelle N° 4693	AO 14
22.03.1973 - PJ A870	Ch	"Superficie DDP 7091" durée 40 ans dès le 08.03.1973	AO 06
16.06.1977 - PJ D187	Dr + Ch	"Passage à char et à talons"	
24.11.1994 - PJ6729			
RS 31225	Ch	"Distance et vue droite" au profit de l'Etat de Genève et de parcelle 4690	AO 08
RS 31226	Ch	"Empiètement d'une coursive" au profit de la parcelle 4690	AO 09
RS 31227	Ch	"Empiètement d'un escalier" au profit de la parcelle 4690	AO 10
Néant			
02.03.1976 - PJ D54	Ch	"Usage" au profit des Services Industriels de Genève (SIG)	AO 12
	Ch	"Passage canalisations souterraines pour l'électricité" au profit des SIG	
09.07.2002 - PJ 5729	Dr	"Canalisations multiples" au profit de la parcelle N° 4691	AO 11

² Voir glossaire en ligne sur : <http://www.architexpert.ch/files/Download/Glossaire%20expertises.pdf>

Commentaire(s) :

- Les servitudes sont en droit (Dr) ou à charge (Ch) et généralement elles ont une influence négative quand elles sont à charge, et positive quand elles sont en droit
- PJ A870 : Il s'agit d'un DDP totalement atypique car il ne correspond à aucun bâtiment clairement délimitable et relativement compliqué par les conditions de retour; on peut toutefois relever les points suivant :
 - Valide jusqu'au 08.03.2013 (durée restante = 3 ans, à quelques jours près)
 - Non renouvelable
 - Bases de calcul du DDP = prix du terrain en sous-sol à Fr./m² 430.-, capitalisé à 6% et portant sur une surface d'environ 311 m²
 - Rente de superficie initiale (08.03.1973) = Fr. 8'000.-, soit env. 26.- Fr. par m² de terrain
 - Rente du DDP indexée tous les 5 ans sur la base de la variation de l'IPC + variation du prix du terrain tous les 10 ans
 - Rente actuelle du DDP (inchangée depuis le 14.11.2008) = Fr. 16'324.-, soit env. 52.- Fr. par m² de terrain
 - Pour information, hausse de la rente du DDP = Fr. 8'234.-, soit +102.9%
 - Pour information, hausse de l'IPC entre mars 1973 et janvier 2010 = +147.4%
 - Droit de retour anticipé : cette disposition n'a plus cours
 - Droit de retour à l'échéance : les constructions et les installations non-transportables passent en main du superficiant sans aucune indemnité pour le superficiaire, par contre ce dernier a un droit de priorité de location des places de parc pour le même prix
 - En clair, ce DDP est une formalité qui n'a plus de sens aujourd'hui dont on ne peut se départir convenablement qu'en acquérant la parcelle N° 6875 pour le moins, voire l'ensemble de la cour; ce d'autant qu'une servitude en faveur des SIG grève le DDP au 3^{ème} sous-sol

3. SITUATION ET ENVIRONNEMENT

Voir annexe N° AE 01 pour les cartes de synthèse et les données de base, sinon en résumé :

- Situation générale : Moins de 900 m au Sud-Ouest du centre ville de Genève (Réf. = Pont du Mt-Blanc)
- Situation locale : Square Balmat, entre le Parc des Bastions et la Plaine de Plainpalais
- Plan de zones = 2 : La 2e zone comprend les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains contigus; destinée aux grandes maisons affectées à l'habitat commerce et autres activités du secteur tertiaire (gabarit max 24m)

Commentaire(s) :

- Les deux parcelles étudiées ici sont situées au centre du quadrilatère délimité par la rue Balmat, la rue Bartholoni, la rue Général-Dufour et le boulevard Georges-Favon, à proximité de la Place du Cirque et de la Place Neuve
- La portion du bâtiment construit en sous-sol (DDP 7091) a un accès carrossable par l'immeuble sis 3, rue Balmat, mais seulement pour les niveaux -1 et -2; le niveau -3 est seulement accessible par les locaux de la banque Mirabaud
- Au vu de ce qui précède, on peut d'ores et déjà dire qu'en l'état, ce bâtiment souterrain est inutilisable par la Ville de Genève
- Le lieu où est implanté le bâtiment est située dans le périmètre historique de la Ville de Genève, en plein cœur des zones d'activités liées au tertiaire

4. DISTRIBUTION, CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

▪ Type d'immeuble

- DDP : partie de garage souterrain, dont 10 dans l'emprise du DDP, ainsi que des dépôts et des locaux techniques de la banque Mirabaud
- Date de construction : 1972

▪ Distribution (dans l'emprise du DDP)

Voir aussi le rapport photographique (Annexe N° AE 02 et Documentation Mirabaud, Annexe J - Dossier de plans)

- Rez :

- Cour en bitume (actuellement propriété de la Ville de Genève) comprenant un total de 26 places, dont 10 au-dessus de l'emprise du DDP
- Entrée par un passage couvert côté rue du Général Dufour
- Sortie par un passage couvert côté rue Jacques-Balmat

- Sous-sol -1 :

- Entrée et sortie par la rue Jacques-Balmat
- Porte automatique avec feux lumineux et rampe d'accès à sens unique alterné
- 5 places ouvertes dans l'emprise du DDP (sur un total de 15 à cet étage)

- Sous-sol -2 :

- 5 places ouvertes dans l'emprise du DDP (sur un total de 25 à cet étage)

- Sous-sol -3 :

- Locaux techniques de la banque Mirabaud, dépôts, etc
- Local électrique des SIG avec fosse d'accès jusqu'au rez (servitude)

- Appréciation sur la typologie et la distribution :

- L'accès au parking de surface se fait à sens unique, avec une entrée par la rue du Général Dufour et une sortie par la rue Jacques Balmat, est assez confortable
- La disposition des places en épi avec un angle de 64° et une largeur de case de 2.36m correspond à peu près au degré III de la norme VSS N° 640281 (case pour le personnel d'entreprises, manœuvres difficiles tolérées et taux de rotation faible)
- L'accès au parking souterrain par une rampe à sens unique alterné et régulé par des feux permet certes d'économiser de la place mais ne favorise pas les mouvements des voitures, qui doivent donc attendre soit à l'intérieur du parking soit dans la rue
- Les places dans l'emprise du DDP aux niveaux -1 et -2 sont faciles d'accès et de largeurs confortables, sauf 3 qui sont situées le long de murs porteurs côté conducteur, d'où une certaine difficulté à entrer ou sortir du véhicule
- Le niveau -3 est accessible partiellement par un escalier depuis le niveau -1 pour atteindre le local des SIG; le reste des locaux est uniquement accessible par l'intérieur des locaux de la banque Mirabaud
- D'une manière générale, les constructions situées en sous-sol et dans l'emprise du DDP ne sont pas clairement délimitées physiquement et ne sont donc pas techniquement détachables du reste des bâtiments

■ **Systèmes constructifs et matériaux**

- **Parties porteuses et structures :**

- Béton armé

- **Installations techniques³ :**

- **CFC 230 Électricité** : Cabine d'alimentation haute tension pour tout le quartier, dans le local SIG au niveau -3; distribution courant fort et faible standard dans le parking
- **CFC 239 Sécurité** : Système de détection incendie avec installation Spinkler dans le parking
- **CFC 240 Chauffage** : Néant dans le parking et non-contrôlé dans les sous-sols
- **CFC 244 Ventilation** : Le parking est ventilé par les installations de la banque Mirabaud, y compris la partie dans l'emprise du DDP
- **CFC 250 Sanitaires** : Néant sauf points d'eau dans le parking

- **Revêtements (parking) :**

- Rampe d'accès en béton strié
- Sols des circulations, couloirs et dégagements en résine époxy (état moyen)
- Murs en béton armé brut ou peint
- Plafonds en béton brut

- **Revêtements (sous-sols) :**

- Sols en carrelage type Klinker 10x10 ou béton peint
- Murs en béton brut peint
- Plafonds en béton brut peint ou faux-plafonds en fibres type Pavaroc Fissura

- **Appréciation générale sur les matériaux et les équipements :**

- Matériaux courants, la plupart d'origine et d'état moyen

- **Aménagements extérieurs :**

- Revêtement en bitume sur la dalle du parking, avec étanchéité multicouches (à refaire selon banque Mirabaud, suite infiltrations au niveau -1)

³Voir liste des CFC sur : <http://www.architexpert.ch/files/Download/Liste%20CFC.pdf>

5. ESTIMATION

▪ PRÉAMBULE ET RAPPEL DU CONTEXTE

L'évaluation de la parcelle N° 6'875 grevée du DDP 7091 et de la parcelle N° 4691, toutes deux propriétés de la Ville de Genève, nécessite d'étudier les avantages et les inconvénients pour chacun des protagonistes.

La cour intérieure fait environ 618 m² et elle est occupée par 26 voitures dont 10 dans l'emprise du DDP. La Ville de Genève loue la totalité de la cour à la société Axa assurances (ex Winterthur-Leben) pour un montant annuel de Fr. 96'000.-, échéant le 30 juin 2015 mais renouvelable de 5 ans en 5 ans. Cette dernière loue ensuite elle-même directement les places de parc et s'occupe de la gestion de la cour.

Ce revenu correspond à un loyer mensuel de Fr. 308.- par unité de stationnement.

Plusieurs servitudes grèvent et favorisent les deux biens-fonds ; certaines (DDP, empiètement) génèrent un revenu, d'autres ne sont plus utilisées et relèvent de décisions prises il y a de nombreuses années lorsqu'il était question que ce square soit rendu au public.

La servitude publique de passage en faveur de l'État de Genève n'est à priori plus usitée vu la configuration actuelle du quartier, mais elle est maintenue et sa valeur d'usage ne peut pas être estimée.

La servitude pour le local des SI au 3ème sous-sol est apparemment lourde de conséquence (Voir documentation Mirabaud, annexe F, art. 7 page 3) car il y a un risque pour la banque Mirabaud de devoir prendre à sa charge tous les frais de déplacement des installations, du Service de l'électricité, y compris la reconstruction d'un local.

Dans les faits, ce local technique a très peu de chances de devoir être soit supprimé soit déplacé, car il alimente tout le quartier en électricité.

Cela dit, cette servitude s'éteint d'elle-même en même temps que le DDP 7091, le 08.03.2013. La régularisation de cette servitude, notamment l'obligation pour la banque Mirabaud de reconstruire une telle installation dans son bâtiment (parcelle N° 4693), devrait être supprimée et les conditions d'exploitation précisées et renégociées.

▪ VALEUR RÉELLE (INTRINSÈQUE)

- DDP N° 7091 :

- A priori part de bâtiment comprenant pour l'essentiel la rampe d'accès au parking souterrain et autres locaux et 10 places balisées au 1^{er} et 2^{ème} sous-sols
- Présence au 3^{ème} sous-sol d'un transformateur des SIG, dont les conditions d'exploitation sont à éclaircir lors du transfert de la parcelle N° 6875 ou de l'extinction du DDP 7091
- Le calcul de la valeur réelle de ce bâtiment n'a à notre avis pas de sens, par contre il sera estimé une valeur résiduelle du bâtiment, à la demande des Mandants pour leurs tractations futures (voir annexe N° AE 06)

- Parcelle N° 6875 :

- Bien-fonds grevé du DDP ci-dessus et dont l'échéance est programmée dans 3 ans; à cette date, la Ville de Genève deviendra propriétaire du bâtiment souterrain. Elle pourra, selon les conditions du DDP, louer les 10 places de parc au prix du marché mais de préférence à la banque Mirabaud. Cette opération

ne mettra fin ni à la location des places de parc en surface ni à la perception de la "redevance" pour empiètement à répartir également sur la parcelle N° 4691 (les 2 fonds dominants)

- La valeur réelle de cette parcelle correspond en fait au rendement qu'elle procure
- A noter que à l'extinction du DDP, la Ville de Genève deviendra propriétaire du bâtiment souterrain avec tous les problèmes d'entretien qu'il s'agira de régler à terme
- Parcelle N° 4691 :
 - La valeur réelle de cette parcelle correspond en fait au rendement qu'elle procure, soit les places de parc extérieures et la "redevance" pour la servitude d'empiètement

■ VALEUR DE RENDEMENT

Au vu des caractéristiques des biens-fonds à évaluer, notamment le fait de la chronologie connue et prévisible des événements (échéance du DDP non-renouvelable le 08.03.2013), la valeur de rendement est abordée avec une méthode DCF (flux de trésorerie).

Nous traiterons 2 hypothèses :

1. Achat des parcelles N° 4691 et 6875 par la banque Mirabaud immédiatement; par cette acquisition, la banque Mirabaud devient propriétaire des parcelles et reste propriétaire du DDP (sans radiation), qui devient alors inutile (même propriétaire pour le DDP et les biens-fonds)
2. Même hypothèse que ci-dessus mais paiement à l'échéance, soit le 08.03.2013; dans l'intervalle la Ville de Genève continuera de percevoir tous les revenus, y compris la redevance du DDP

Le cas où la Ville de Genève ne vend pas les terrains mais souhaite se départir du bâtiment souterrain et de l'entretien futur de celui-ci est envisagé comme étant la solution de dernier recours; elle vend donc les revenus futurs qu'elle pourrait percevoir de cet immeuble souterrain (10 places de parc) à la banque Mirabaud, qui de fait devrait racheter son propre bâtiment.

Pour la compréhension des calculs qui sont présentés dans les annexes N° AE 03 à AE 05, il faut énoncer comme suit les hypothèses qui ont été retenues :

1. Taux d'escompte de 4.5% à 5.5% pour le calcul du cash-flow (en fonction de la provision d'entretien prise pour les revenus en question)
 2. Nombre de places au sous-sol = 10
 3. Prix de location des places de parking en sous-sol selon marché, soit Fr. 380.-/pl/mois
 4. Taux d'inflation annuel de l'IPC = 1%
 5. Réserve pour travaux extraordinaires = 10% ou 15% selon les cas
- Valeur de rendement en 2010 (Hypothèse N° 1) :
 - Voir annexe N° AE 03
 - Dans ce cas, on considère que le transfert des propriétés a lieu immédiatement mais en tenant compte des flux de trésorerie futurs
 - La banque Mirabaud ne touche aucune indemnité, comme le précise le contrat de DDP
 - Les places de parking sont louées dès le 01.04.2013 au prix du marché puis indexées selon la variation de l'IPC
 - La Ville de Genève investit un montant de Fr. 100'000.- pour la réfection de la cour et de l'étanchéité sur la dalle du parking
 - Une provision est faite sur les revenus locatifs pour les travaux d'entretien futurs, à hauteur de 10%

- Par souci de simplification, le tableau des flux de trésorerie s'arrête en 2016 et après cette date les revenus sont capitalisés à taux fixe
- Avec les hypothèses et considérations ci-dessus, la valeur de rendement des objets est estimée à :

Valeur de rendement en 2010 = 3'034'000.-

- **Avantages et inconvénients :**
- Pour la Ville de Genève : pas d'obligation de reprendre un bâtiment en sous-sol qui ne peut pas être exploité pour lui-même et qui devra être entretenu à ses frais
- Pour la banque Mirabaud : maîtrise totale de la cour, en surface et en sous-sol
- **Valeur de rendement en 2013 (Hypothèse N° 2) :**
- Voir annexe N° AE 04
- Dans ce cas, on considère que le transfert des propriétés a lieu à l'échéance du DDP
- Les revenus du garage souterrain ne sont donc pris en compte qu'à partir des 10 premiers mois 2013 (pour simplifier)
- La banque Mirabaud ne touche aucune indemnité, comme le précise le contrat de DDP
- Les places de parking sont louées dès le 01.04.2013 au prix du marché puis indexées selon la variation de l'IPC
- La Ville de Genève investit un montant de Fr. 100'000.- pour la réfection de la cour et de l'étanchéité sur la dalle du parking
- Les années suivantes, une provision est faite sur les revenus locatifs pour les travaux d'entretien futurs, à hauteur de 10%
- Par souci de simplification, le tableau des flux de trésorerie s'arrête en 2016 et après cette date les revenus sont capitalisés à taux fixe
- Avec les hypothèses et considérations ci-dessus, la valeur de rendement des objets est estimée à :

Valeur de rendement en 2013 = 3'099'000.-

- **Avantages et inconvénients :**
- Pour la Ville de Genève : idem cas précédent plus prix de vente un peu plus élevé à cause des durées de capitalisation différentes
- Pour la banque Mirabaud : idem cas précédent
- **Valeur du bâtiment souterrain (ex DDP), pour information :**
- Voir annexe N° AE 05
- Dans ce cas on considère que la banque Mirabaud "rachète" immédiatement après l'extinction du DDP le bâtiment "qu'elle vient de perdre"; à ce moment, la Ville de Genève serait en droit de louer les 10 places de parc au prix du marché et devrait en outre prévoir l'entretien périodique du garage
- Ce sont ces 2 éléments qui nous permettront de déterminer la valeur du bâtiment souterrain
- Cette acquisition d'un bâtiment souterrain sur fonds d'autrui (parcelle N° 6875) devra être assortie d'une servitude foncière d'empiètement ou similaire (durée illimitée), sans oublier le cas du local SIG
- **Avantages et inconvénients :**
- Pour la Ville de Genève : la Ville de Genève se soustrait à l'obligation d'entretenir le bâtiment souterrain en touchant les revenus futurs actualisés au jour du calcul (échéance 2013)

- Pour la banque Mirabaud : maîtrise de son propre bâtiment souterrain (servitude foncière d'empiètement ou similaire à durée illimitée) avec adaptation des conditions d'exploitation du local des SIG au 3^{ème} sous-sol (participation, entretien, etc)

▪ VALEUR VÉNALE

La définition de la valeur vénale communément admise, et reprise dans le glossaire en ligne déjà cité est la suivante :

"C'est le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée"

Dans le cas présent, on se trouve dans un marché apparemment libre mais avec des contraintes dues à la nature même des objets; on ne peut donc pas parler de valeur vénale dans ce cas.

▪ VALEUR DE MARCHÉ

L'estimation de la valeur de marché n'est pas une méthode de calcul en soi, c'est plutôt le résultat d'une observation du marché immobilier, à cet endroit et pendant cette période.

En l'occurrence, on a affaire ici à des objets dont l'intérêt ne concerne que les protagonistes directs.

On ne peut donc pas dire qu'il y a un marché "général" pour ces types d'objets, par contre il y a un marché "particulier" seulement dépendant des intérêts de chacune des parties déjà citées.

6. RÉSUMÉ ET CONCLUSION

Les objets étudiés dans le présent rapport sont deux parcelles situées à l'intérieur d'un bloc de bâtiments et un DDP souterrain établi sur l'une d'entre elles. Les bâtiments sont situés entre la Plaine de Plainpalais et le Parc des Bastions et forment le square Balmat; cet espace est ouvert sur 2 côtés pour les voitures afin d'entrer et sortir du parking de surface, et pour les piétons (très peu usité mais servitude conservée).

Le contrat de DDP échoit dans un proche avenir (le 08.03.2013) et aucune indemnité particulière n'est prévue pour la banque Mirabaud. Par ailleurs, la cour est louée par la Ville de Genève à la Winterthur-Leben selon un bail qui échoit le 30 juin 2015 et une servitude d'empiètement et vue droite génère un petit revenu dont il faut tenir compte dans l'estimation globale.

Hypothèse N° 1 : la Ville de Genève se sépare de ses 2 biens-fonds avec effet immédiat; la banque Mirabaud détient donc l'ensemble de la cour et le parking souterrain (DDP), qui devient inutile de par le fait que superficiel et superficiaire sont les mêmes. Dans ce cas, la valeur des 2 biens-fonds propriété de la Ville de Genève est évaluée à :

Fr. 3'034'000.-

Hypothèse N° 2 : la Ville de Genève se sépare de ses 2 biens-fonds à l'échéance; la banque Mirabaud détient donc l'ensemble de la cour et le parking souterrain (ex DDP). Dans ce cas, la valeur des 2 biens-fonds propriété de la Ville de Genève est évaluée à :

Fr. 3'099'000.-

N.B : la différence par rapport au cas précédent provient du fait que ce montant ne sera payé qu'au moment de l'échéance, soit le 08.03.2013

Les hypothèses ci-dessus sont à notre sens prioritaires, mais il faut aussi évoquer le cas où les protagonistes n'ont pas réussi à s'entendre, c'est à dire que par l'extinction du DDP, la Ville de Genève devient propriétaire du bâtiment souterrain et reste propriétaire de ses biens-fonds. De ce fait, elle se départit des obligations liées à la propriété du garage souterrain, qui reste une construction atypique générant néanmoins un revenu correspondant à 10 places de parc intérieures.

Ce cas est à considérer comme une solution de repli et il faut relever qu'il sera nécessaire d'inscrire une servitude pour bâtiment situé sous un fonds d'autrui.

L'hypothèse retenue par les mandants n'est pas connue du soussigné à ce jour; de même, la prise en compte ou pas d'une valeur résiduelle du bâtiment souterrain venant en déduction des valeurs énoncées ci-dessus reste à discuter entre les Mandants, bien qu'au sens strict le texte du DDP ne prévoie aucune indemnité pour le superficiaire.



Eric Chatelain



Membre de la Chambre d'experts USPI - CEI
Membre du Comité de la CEI

ANNEXES DE L'EXPERT

- AE 01** : Données SITG
- AE 02** : Rapport photographique (Extrait)
- AE 03** : Calcul de la valeur de rendement en 2010
- AE 04** : Calcul de la valeur de rendement en 2013
- AE 05** : Calcul de la valeur du bâtiment souterrain (ex DDP)
- AE 06** : Calcul de la valeur du bâtiment souterrain (ex DDP), avec prise en compte d'une valeur résiduelle

ANNEXES OFFICIELLES ET PIÈCES FOURNIES (sur le CD-Rom)

01 - Annexes officielles :

- AO 01 : Plan cadastral, éch. 1:5000
- AO 02 : Plan cadastral, éch. 1:1000
- AO 03a : Extrait du RF - Parcelle de base N° 6875
- AO 03b : Extrait du RF - Parcelle de base N° 6875 (Feuillet fédéral)
- AO 04a : Extrait du RF - Parcelle de base N° 4691
- AO 04b : Extrait du RF - Parcelle de base N° 4691 (Feuillet fédéral)
- AO 05 : Extrait du RF - DDP N° 7091
- AO 06 : Texte du DDP 7091
- AO 07 : Lettre Pictet du 04.12.1975
- AO 08 : Servitude N° 31225 (Distances et vues droites)
- AO 09 : Servitude N° 31226 (Empiètement d'une coursive)
- AO 10 : Servitude N° 31227 (Empiètement d'un escalier)
- AO 11 : Servitude N° 56051 (Canalisations multiples)
- AO 12 : Pièce justificative N° PJ D54 (Local SIG)
- AO 13 : Servitude N° 69435 (Passage à pied)
- AO 14 : Servitudes N° 104, 94 et 230 (Divers)

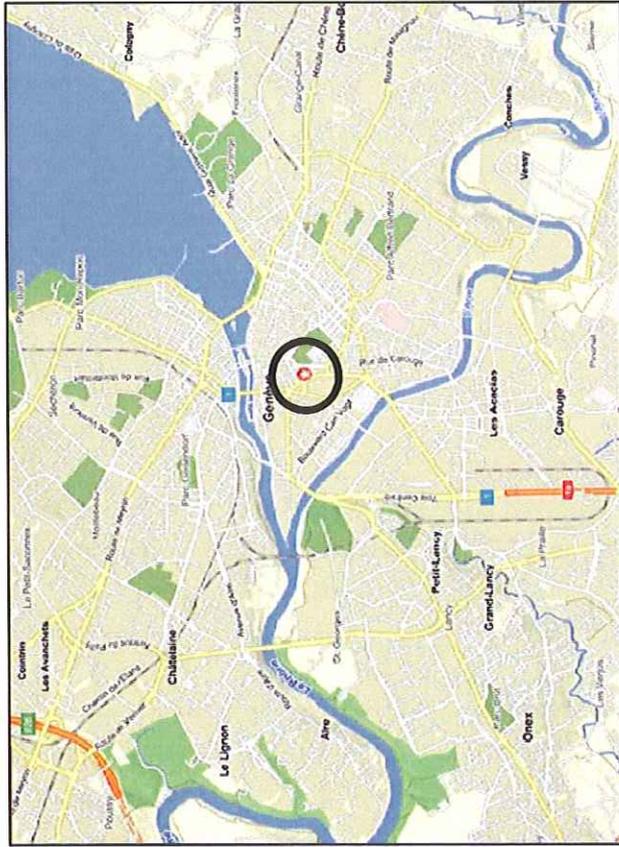
02 - Documentation Banque Mirabaud :

- Présentation de l'immeuble
- Annexe A - Extrait du plan cadastral 1:500
- Annexe B - Extraits du RF - Parcelles N° 4693, 4694 et 4695
- Annexe C - Extrait du RF - Parcelle N° 6875
- Annexe D - Acte de constitution du DDP 7091
- Annexe E - Constitution de servitudes du DDP 7091
- Annexe F - Constitution de servitudes pour les SIG
- Annexe G - Modification du DDP 7091
- Annexe H - Extrait acte de vente
- Annexe I - Servitude de passage à pied
- Annexe J - Dossier de plans

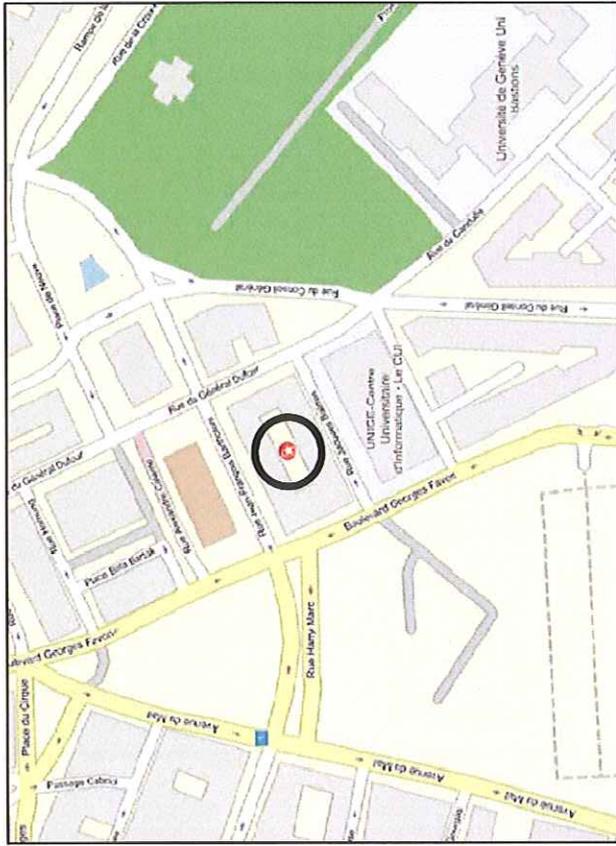
03 - Pièces fournies :

- PF 01 : Bail à loyer de la cour intérieure

DONNÉES DE BASE

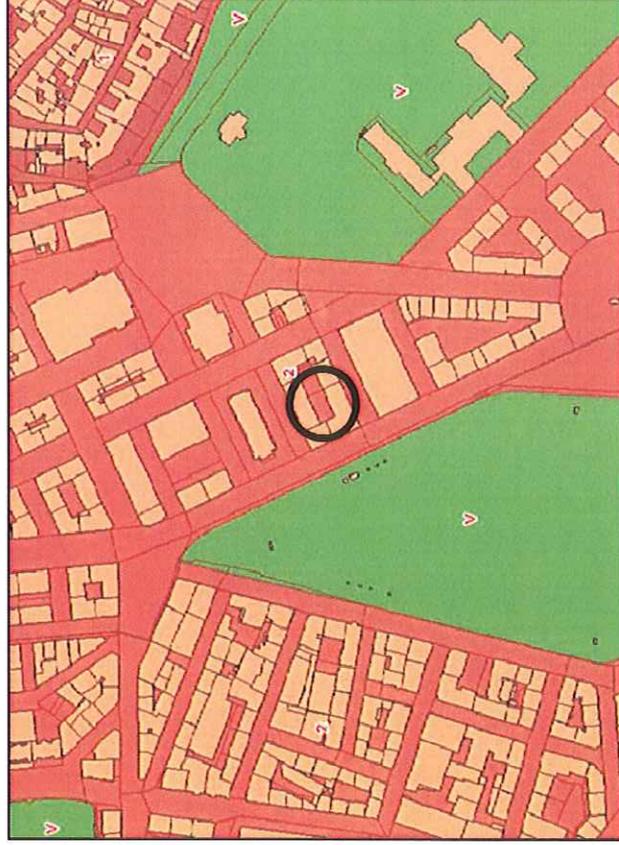


Situation générale :
 Moins de 900 m au Sud-Ouest du centre ville de Genève
 (Réf. = Pont du Mt-Blanc)



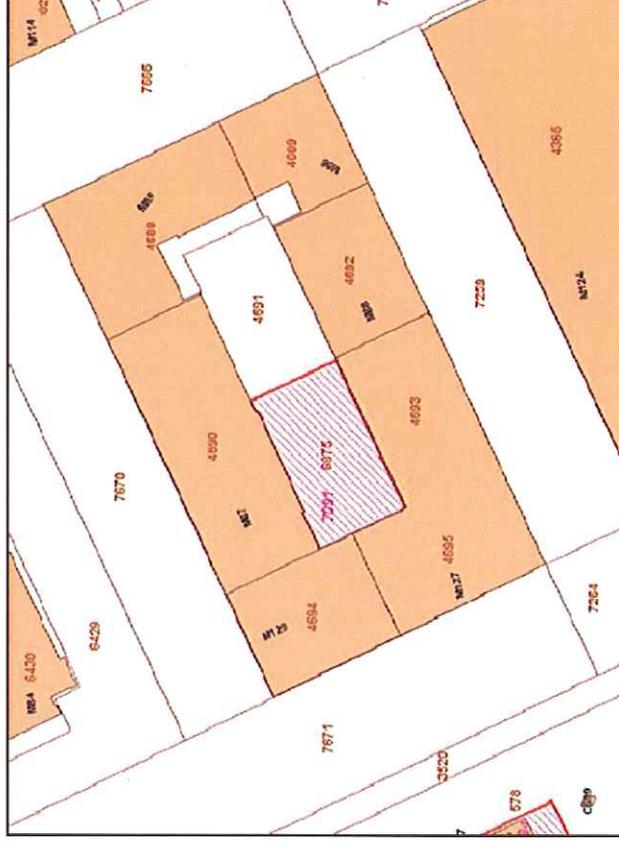
Situation locale :
 Square Balmat, entre le Parc des Bastions et la Plaine de Plainpalais

DONNÉES DE BASE



Plan cantonal des zones : Zone 2

La 2e zone comprend les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains contigus; destinée aux grandes maisons affectées à l'habitat commerce et autres activités du secteur tertiaire (gabarit max 24m)



Plan cadastral :

Bien-fonds N° 6875 de Genève-Cité = 311 m²

Bien-fonds N° 4091 de Genève-Cité = 307 m²

Propriétés de la Ville de Genève

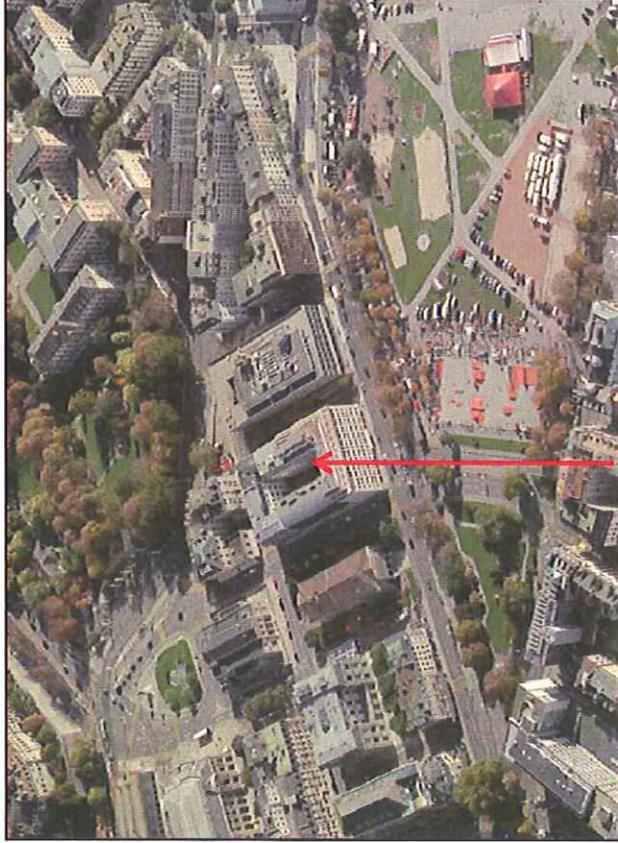
Bâtiment N° M128 = 311 m² Garage souterrain (incorporé DDP 7091)

Propriété de la banque Mirabaud

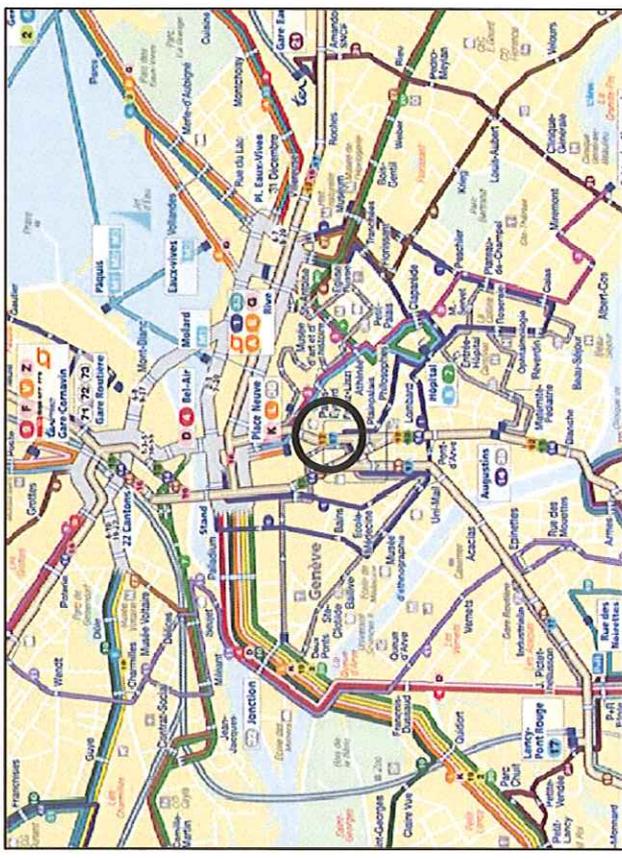
DDP N° 7091 (sur bien-fonds N° 6875

Propriété de la banque Mirabaud

DONNÉES DE BASE



Vue aérienne direction Est



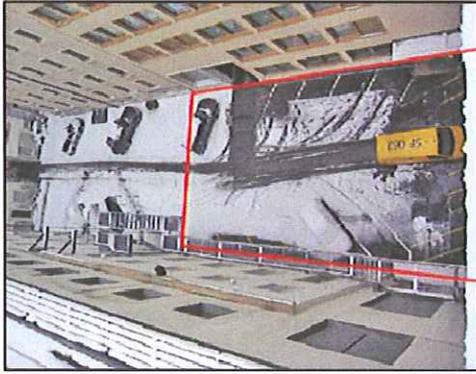
Transports en commun

Lignes de tram 16 et 17 à deux pas de l'immeuble

Photos de l'état existant - 12.12.09

Autres photos sur le CD-ROM

01 - Extérieur

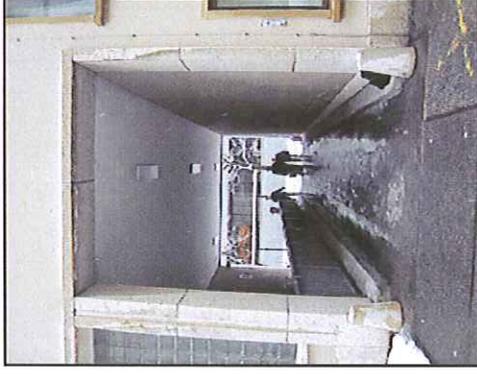


02 - Vue de la cour



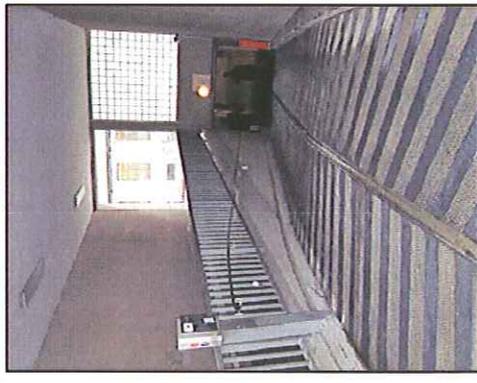
06 - Passage couvert N° 1 (entrée)

04 - Vue de la cour



07 - Passage couvert N° 2 (sortie)

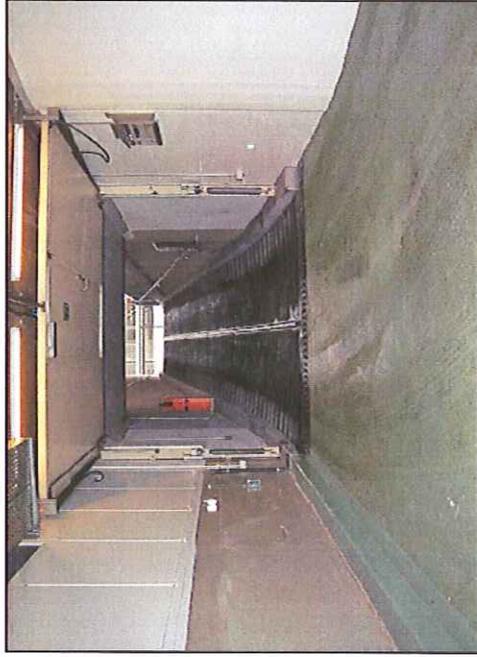
05 - Vue de la cour



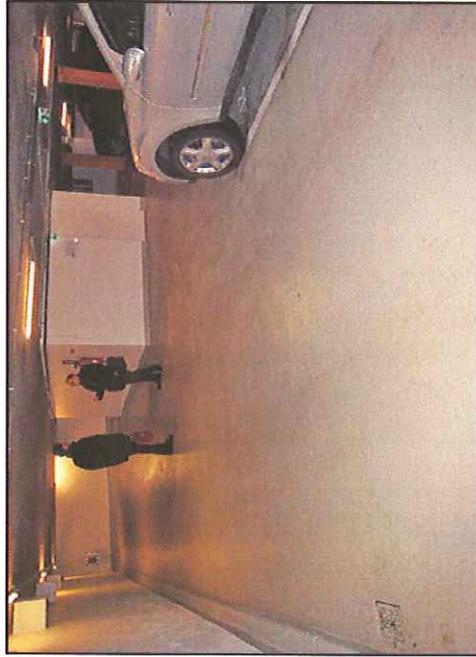
08 - Rampe d'accès parking

Photos de l'état existant - 12.12.09

02 - Sous-sols niv. -1 et -2

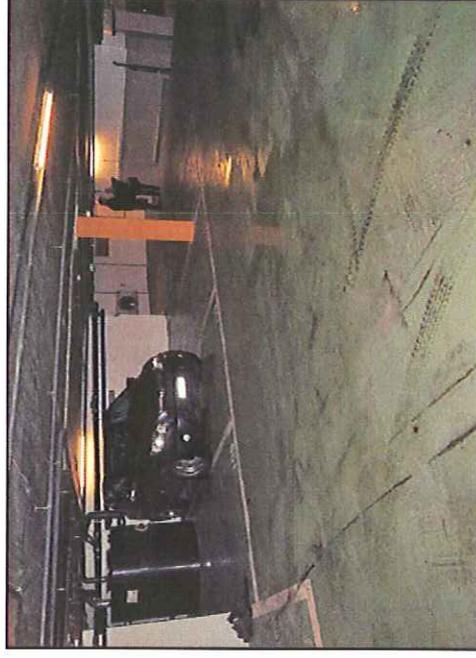


17 - Accès parking niveau -1

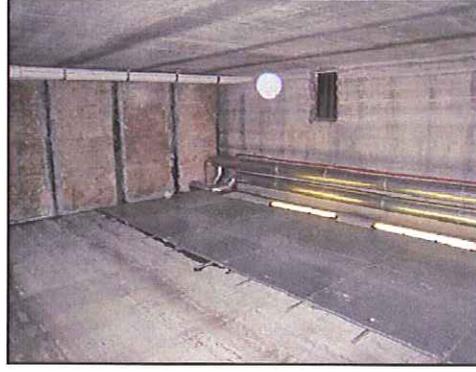


21 - Parking niveau -2

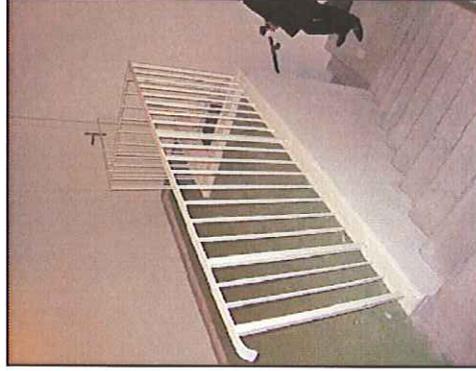
Autres photos sur le CD-ROM



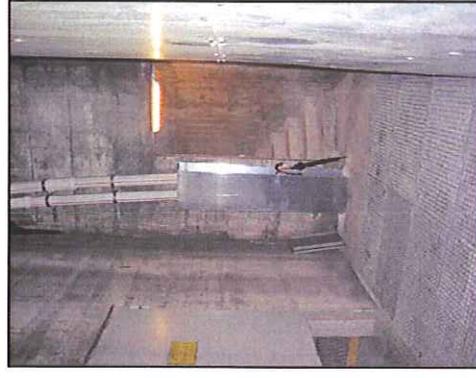
19 - Parking niveau -1



23 - Local SIG



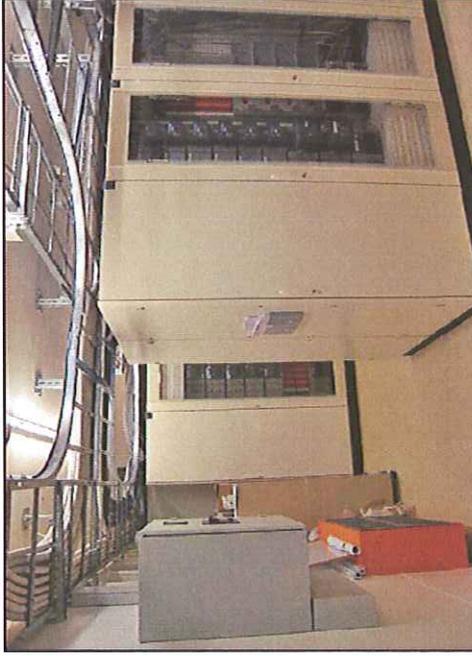
22 - Accès local SIG niv. -1



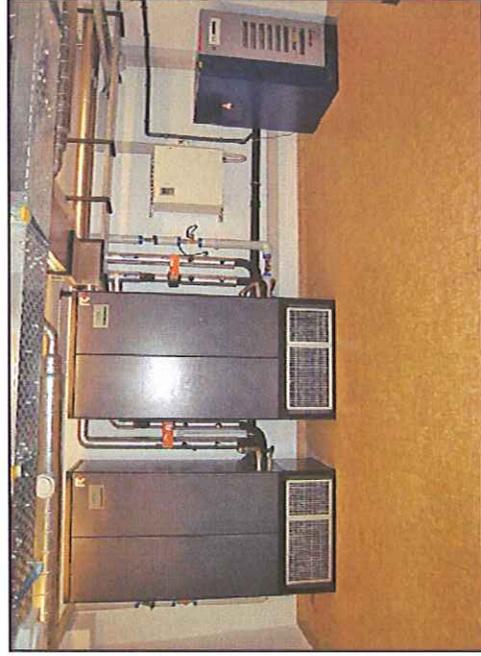
24 - Local SIG

Photos de l'état existant - 12.12.09

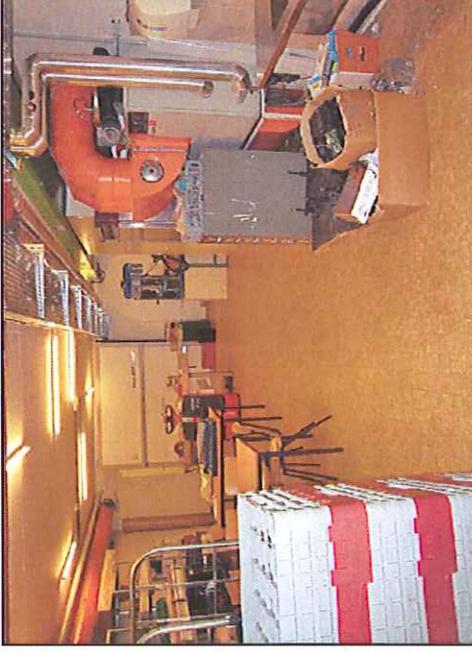
03 - Sous-sol niv. -3



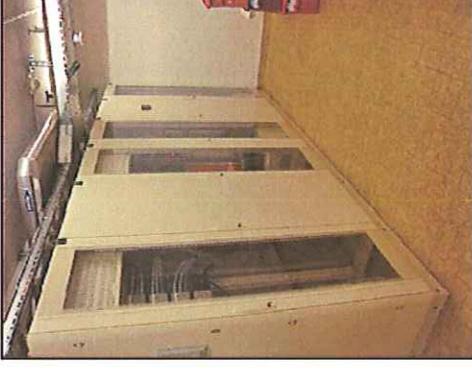
09 - Local technique



14 - Local onduleurs



10 - Dépôt N° 1



12 - Local électricité



15 - Local onduleurs

Autres photos sur le CD-ROM

Hypothèse 1 : Achat des parcelles immédiatement

	Redevance DDP	Revenu locatif parking intérieur	Rente annuelle servitude N° 31'225	Revenu parking à ciel ouvert (bail)	Indemnité de retour à payer au superficiaire ou travaux extraordinaires	Résultat net admis	Taux d'escompte admis	Facteur d'escompte	Valeur escomptée
Au 31 mars 2010									
2010 (9 mois)	12'243.-	DDP radié	6'212.-	72'000.-		90'455.-	4.50%	0.982	88'815.-
2011	16'487.-		8'366.-	96'960.-		121'813.-	4.50%	0.945	115'090.-
2012	16'652.-		8'450.-	97'930.-		123'032.-	4.50%	0.904	111'236.-
2013 (2 mois)	3'041.-		1'543.-	17'885.-		22'469.-	4.50%	0.881	19'799.-
8 mars 2013 fin du DDP									
2013 (10 mois)		37'355.-	6'992.-	81'024.-	100'000.-	25'371.-	4.50%	0.862	21'870.-
2014		46'056.-	8'620.-	99'898.-	15'457.-	139'117.-	4.50%	0.828	115'179.-
2015		23'258.-	4'353.-	50'449.-	7'806.-	70'254.-	4.50%	0.801	56'273.-
30 juin 2015 fin du bail Wintherthur									
2015		23'258.-	4'353.-	50'449.-	7'806.-	70'254.-	4.50%	0.784	55'048.-
2016		46'982.-	8'793.-	101'906.-	15'768.-	141'913.-	4.50%	0.758	107'593.-
Total des valeurs escomptées									690'903.-
Revenu locatif net						141'913.-			
Capitalisé au taux net de				4.50%		3'154'000.-		0.743	2'343'294.-

Hypothèses de calcul :

Taux d'escompte admis
 Nombre de places de parc int.
 Loyer mensuel place de parc int.
 Durée du DDP en 2013
 Taux d'inflation IPC annuel admis
 Réserve sur loyers pour travaux

4.50%
 10 Places
 380.- Fr./mois
 66 Jours, soit 18.08%
 1%
 10%

Valeur actualisée calculée = 3'034'197.-

Valeur de rendement en 2010 = 3'034'000.-

Surface totale du terrain = 618 m² à Fr. 4'909.-

Tableau élaboré selon modèle fourni par le bureau
Laurent Vago Expertises et Conseils Immobiliers

Hypothèse 2 : Achat des parcelles à l'échéance

	Redevance DDP	Revenu locatif parking intérieur	Rente annuelle servitude N° 31'225	Revenu parking à ciel ouvert (ball)	Indemnité de retour à payer au propriétaire ou travaux extraordinaires	Résultat net admis	Taux d'escompte admis	Facteur d'escompte	Valeur escomptée
Au 8 mars 2013									
8 mars 2013 fin du DDP									
2013 (10 mois)		37'355.-	8'535.-	98'909.-	100'000.-	44'799.-	4.50%	0.982	43'987.-
2014		46'056.-	8'620.-	99'898.-	15'457.-	139'117.-	4.50%	0.945	131'438.-
2015		23'258.-	4'353.-	50'449.-	7'806.-	70'254.-	4.50%	0.914	64'217.-
30 juin 2015 fin du bail Wintherthur									
2015		23'258.-	4'353.-	50'449.-	7'806.-	70'254.-	4.50%	0.894	62'819.-
2016		46'982.-	8'793.-	101'906.-	15'768.-	141'913.-	4.50%	0.862	122'329.-
Total des valeurs escomptées									424'790.-
Revenu locatif net						141'913.-			
Capitalisé au taux net de				4.50%		3'154'000.-		0.848	2'674'087.-

Hypothèses de calcul :

Taux d'escompte admis
 Nombre de places de parc int.
 Loyer mensuel place de parc int.
 Durée du DDP en 2013
 Taux d'inflation IPC annuel admis
 Réserve sur loyers pour travaux

4.50%
 10 Places
 380.- Fr./mois
 66 Jours, soit 18.08%
 1%
 10%

Valeur actualisée calculée = 3'098'877.-

Valeur de rendement en 2013 = 3'099'000.-

Surface totale du terrain = 618 m2 à Fr. 5'015.-

Tableau élaboré selon modèle fourni par le bureau
Laurent Vago Expertises et Conseils Immobiliers

Achat du bâtiment souterrain (ex DDP) à l'échéance

	Redevance DDP	Revenu locatif parking intérieur	Rente annuelle servitude N° 31'225	Revenu parking à ciel ouvert (ball)	Indemnité de retour à payer au propriétaire ou travaux extraordinaires	Résultat net admis	Taux d'escompte admis	Facteur d'escompte	Valeur escomptée
Au 8 mars 2013									
8 mars 2013 fin du DDP		37'355.-	0.-	0.-		37'355.-	5.50%	0.978	36'533.-
2013 (10 mois)		46'056.-	0.-	0.-	6'908.-	39'148.-	5.50%	0.933	36'536.-
2014		23'258.-	0.-	0.-	3'489.-	19'770.-	5.50%	0.896	17'723.-
2015		23'258.-	0.-	0.-	3'489.-	19'770.-	5.50%	0.873	17'255.-
2016		46'982.-	0.-	0.-	7'047.-	39'934.-	5.50%	0.835	33'335.-
Total des valeurs escomptées									141'382.-
Revenu locatif net						39'934.-			
Capitalisé au taux net de	5.50%					726'000.-		0.818	593'936.-

Hypothèses de calcul :

Taux d'escompte admis	5.50%
Nombre de places de parc int.	10 Places
Loyer mensuel place de parc int.	380.- Fr./mois
Durée du DDP en 2013	66 Jours, soit 18.08%
Taux d'inflation IPC annuel admis	1%
Réserve sur loyers pour travaux	15%

Valeur actualisée calculée = 735'318.-

Bât. souterrain (ex DDP) en 2013 = 735'000.-

Sous réserve de l'inscription de servitude de bâtiment sur fonds d'autrui

Tableau élaboré selon modèle fourni par le bureau
 Laurent Vago Expertises et Conseils Immobiliers

Achat du bâtiment souterrain (ex DDP) à l'échéance, avec valeur résiduelle

Calcul de la valeur résiduelle du bâtiment (approximatif)

Surface du DDP = surface bâtiment	311 m ²
Nombre de niveaux	3
Surface totale bâtiment souterrain	933 m ²
Hauteur	2.9 m'
Volume SIA approximatif	2'706 m ³
Prix au m ³ , vétusté déduite	250.- Fr./m ³
Valeur résiduelle du bâtiment	676'400.-

Remarque : le terme "valeur résiduelle du bâtiment" ne doit pas être confondu avec "valeur vénale".
Le deuxième terme implique la prise en compte du terrain, alors que le premier ne concerne que la construction.

Pour mémoire, le texte du DDP ne prévoit aucune indemnité de retour pour le superficiariaire !

RAPPORT D'ESTIMATION



Réf. N° 10.02a

Immeuble PPE sis Rue du Tir 3 - 1204 Genève

Estimation de 10 lots de PPE (8 bureaux + 2 dépôts)

Propriétés de la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud

30.03.10 - Page 1

1. CADRE DU MANDAT

■ MANDANTS

- Banque Mirabaud et Cie Banquiers privés, représentée par M. Florian Gautier, Sous-Directeur, et par M. Marco Cavaliere, Fondé de pouvoir
- Ville de Genève, Unité opérations foncières, représentée par M. David Klein, Négociateur immobilier

■ OBJECTIF

- Estimation de la valeur vénale de 10 lots de PPE appartenant à la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud, en vue d'un échange avec 2 parcelles appartenant à la ville de Genève et situées Square Balmat (bvd. Georges Favon 29)
- Voir aussi rapport d'estimation N° 10.02b

■ BASES

- Documentation diverse fournie par la Banque Mirabaud
- Extraits du Registre Foncier et du Cadastre
- Données informatiques du SITG¹
- Visite de l'objet : 13.01.10
- Date de référence : 30.03.10
- Validité de l'estimation : maximum 1 année dès la date de référence, sous réserve de variation des paramètres financiers

■ TYPE D'OBJETS À ANALYSER

- 8 bureaux PPE situés du niveau +1 à +4, et 2 dépôts situés au 10ème sous-sol, et tous inclus dans un DDP
- 22 places de parc en sous-sol (servitudes personnelles non liées aux lots de PPE)

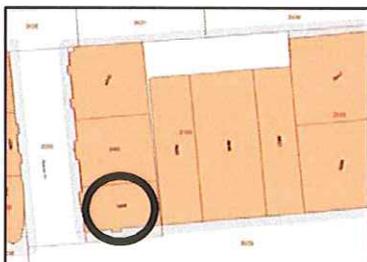
■ REMARQUES SUR LA SUITE DU RAPPORT

- Les Mandants connaissant parfaitement les objets à estimer, il ne sera procédé qu'à de simples rappels et aux descriptions strictement nécessaires à la compréhension des calculs qui suivront
- Des détails plus complets sont disponibles dans la documentation remise par le Mandant, sous forme de fichier PDF sur le CD-ROM qui accompagne le présent rapport imprimé
- Le concours du bureau Laurent Vago Expertises et conseils immobiliers SA, représenté par Monsieur Louis Ganty, concerne la supervision des calculs

¹ Système d'Information du Territoire Genevois, voir site Internet : <http://etat1.geneve.ch/topoweb4/main.aspx>

2. INDICATIONS FONCIÈRES

■ ÉTAT FONCIER



DDP 3272 sur parcelle N° 3186 = 991 m² Durée -> 31.08.2089
 Bâtiment N° 1486 = 235 m² Habitation - Activités
 Incorporé au DDP N° 3272
 39 copropriétaires, dont : Fondation de prévoyance LPP Mirabaud

Les lots de PPE faisant l'objet du présent rapport d'estimation sont les suivants :

Feuillet	Désignation	Surface	0/000 PPE Cahier PPE ¹
3272.01	1.01 - Dépôt au sous-sol	73 m ²	4.02
3272.02	1.02 - Dépôt au sous-sol		0.00
	1.07 - Dépôt au sous-sol	43 m ²	2.36
3272.15	12.01 - Bureau niv. +1	108 m ²	20.40
3272.16	12.02 - Bureau niv. +1	89 m ²	16.81
3272.23	13.01 - Bureau niv. +2	108 m ²	21.00
3272.24	13.02 - Bureau niv. +2	89 m ²	17.30
3272.31	14.01 - Bureau niv. +3	108 m ²	21.39
3272.32	14.02 - Bureau niv. +3	89 m ²	17.62
3272.39	15.01 - Bureau niv. +4	108 m ²	21.79
3272.40	15.02 - Bureau niv. +4	89 m ²	17.96
Totaux	10 lots de PPE	904 m²	160.65

¹ Selon document du 16.06.2008

Commentaires :

- Il y a une petite différence entre les 0/000 de PPE inscrits dans l'acte de vente et ceux qui figurent dans le cahier de répartition des locaux de PPE établi par le bureau de géomètre Christian Haller le 16.06.2008
- Ce dernier a été consulté en date du 15.02.10 sur l'origine de cette différence, et la réponse du géomètre figure dans la lettre du 05.03.2010 (voir annexe N° PF 05)
- Il faut préciser que ces chiffres sont encore provisoires du fait de la mise à jour actuellement en cours des surfaces au rez-de-chaussée
- Selon décision commune des Mandants, il ne sera pas procédé à une modification des 0/000 de PPE par le Notaire, pour éviter les complications, les frais et la durée nécessaires à un tel changement
- De ce fait, seuls les chiffres mentionnés dans le dernier cahier de répartition des locaux de PPE seront pris en compte, soit un total de 160.65/1000

■ MENTIONS (Parcelle N° 3186 / Feuillet DDP 3272 / Lots de PPE)

Immeuble PPE sis Rue du Tir 3 - 1204 Genève

Estimation de 10 lots de PPE (8 bureaux + 2 dépôts)

Propriétés de la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud

30.03.10 - Page 3

Référence	Libellé	Annexe
Néant		
Néant		
03.03.1992 - PJ 952	"Règlement de PPE"	

Commentaire(s) :

- Le cahier de PPE fait référence au DDP N° 3272 et reprend certaines de ses dispositions pour le calcul des indemnités en cas de rachat des parts d'un copropriétaire par la communauté de PPE

▪ **ANNOTATIONS**

Référence	Libellé	Annexe
22.11.1989 - PJ 9087	"Renonciation au droit de préemption légal du superficiant et du superficiaire" (RR 2266)	
Idem ci-dessus		
Néant		

Commentaire(s) :

- Pour mémoire, les annotations, contrairement aux mentions, créent des droits réels² qui peuvent avoir parfois une importance considérable sur la valeur vénale d'un bien
- En l'occurrence, celle inscrite sur la parcelle N° 3186 n'a pas d'influence sur la valeur vénale sur les lots de PPE

▪ **SERVITUDES**

Référence	Libellé	Annexe
12.04.1962 - PJ A 675	Ch "Superficie DDP 2551 - Échéance au 31.12.2075"	
07.11.1912 - DI36-47	Ch "Servitude relative aux constructions et prohibant certaines industries et établissements, au profit de la parcelle N° 30"	
09.01.1973 - PJ D3	Ch "Distance et vue droite au profit de la parcelle N° 2855 (consentement de l'État pour radiation et modification)"	
02.11.1977 - PJ D292	Ch "Superficie (poste de transformation), au profit des SIG" Ch "Passage de canalisations souterraines pour l'électricité, au profit des SIG"	
22.11.1989 - PJ 9087	Ch "Superficie jusqu'au 31.08.2089, au profit du DDP 3272" - RS 15641	AO 05
03.03.1992 - PJ 952	Ch "Passage à pied (10 ^{ème} sous-sol au rez-de-chaussée) au profit de la parcelle N° 3271 - RS 23212"	AO 07
	Ch "Usage (abri antiatomique) en faveur de Barbier-Mueller et Cie, société en nom collectif à Genève, et de M. Joël Gillet (13.04.1944)" - RS 23213	AO 08
	Ch "Usage (local de ventilation), au profit de la parcelle N° 3271" - RS 23218	AO 09
	Ch "Usage de places de stationnement pour véhicules automobiles" - RS 23219	
	Ch "Usage de cases de stationnement pour motos" - RS 23219	
	Ch "Usage de terrasse privative" - RS 23221	AO 10
02.07.2002 - PJ 5662	Dr + Ch "Passage à pied et pour tous véhicules, au profit des parcelles N° 3859 et 3860 et au profit et à la charge de la parcelle N° 3271" - RS 23214	AO 11 AO 12
03.03.1992 - PJ 953	Dr "Usage de places de stationnement pour véhicules automobiles"	

² Voir glossaire en ligne sur : <http://www.architexpert.ch/files/Download/Glossaire%20expertises.pdf>

Commentaire(s) :

- Les servitudes sont en droit (Dr) ou à charge (Ch) et généralement elles ont une influence négative quand elles sont à charge, et positive quand elles sont en droit
- **PJ 9087** : Il s'agit d'un DDP très classique mais on peut toutefois relever les points suivant :
 - Valide jusqu'au 31.12.2089 (durée restante = 79 ans et 9 mois environ)
 - Renouvelable par le superficiaire au moins 3 ans avant l'échéance
 - Rente de superficie initiale (octobre 1989) = Fr. 97'118.-, soit 98.- Fr. par m² de terrain
 - Rente du DDP indexée tous les 8 ans sur la base de la variation de l'IPC
 - Rente actuelle (janvier 2010) = Fr. 133'944.-, soit 135.- Fr./m²
 - Pour information, hausse de la rente du DDP = Fr. 36'826.-, soit +37.9%
 - Pour information, hausse de l'IPC entre octobre 1989 et janvier 2010 = 37.8%
 - A l'échéance du DDP ou de la prolongation, le superficiaire s'engagera à restituer les locaux au superficiant, libres de tout locataire ou occupant
 - Obligation pour le superficiaire d'amortir les constructions et les installations fixes au prorata de la durée restante du DDP N° 3272
 - Droit de retour anticipé : les constructions et les installations non-transportables passent en main du superficiant contre une indemnité équitable établie par un collège de 3 experts
 - Droit de retour à l'échéance : idem ci-dessus si le superficiant refuse le renouvellement; si le superficiaire refuse le renouvellement, obligation pour ce dernier de restituer le terrain nu et nivelé (fondations démontées) ou possibilité pour le superficiant de racheter les constructions et autres installations fixes à la valeur intrinsèque du jour
 - L'influence de ce DDP sur la valeur vénale des lots de PPE est relativement faible car l'échéance est encore très lointaine d'une part, et parce que le montant de la rente est extrêmement favorable dans le contexte actuel, d'autre part (environ 24.- Fr./m² de surface PPE)
- **PJ 953** : Il s'agit de 22 places situées en sous-sol et portant les N° 322, 323, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 420, 421, 424, 425, 433, 436, 520 et 523. Ces servitudes sont temporaires, personnelles et cessibles. La rente du DDP N° 3272 inclut ces places de parking, situées en partie sous l'immeuble N° 1486, mais la valeur vénale du parking sera séparée de celle des lots de PPE du fait que les objets ne sont pas légalement liés entre eux

3. SITUATION ET ENVIRONNEMENT

Voir annexe N° AE 01 pour les cartes de synthèse et les données de base, sinon en résumé :

- Situation générale : Moins de 1'000 m au Sud-Ouest du centre ville de Genève (Réf. = Pont du Mt-Blanc)
- Situation locale : A l'angle de la rue du Tir et de la rue du Stand
- Plan de zones : 2 : La 2e zone comprend les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains contigus; destinée aux grandes maisons affectées à l'habitat commerce et autres activités du secteur tertiaire (gabarit max 24m)

Appréciation générale sur la situation :

- Excellente situation, entre le centre-ville et le quartier de la Jonction, permettant de profiter de toutes les commodités de bases (transports publics, commerces de première nécessité, restaurants, etc.)
- Le lieu où est implanté le bâtiment est situé en périphérie du centre historique de la Ville de Genève mais tout de même en plein cœur des zones d'activités liées au tertiaire (Plainpalais, Jonction, Seujet)

Immeuble PPE sis Rue du Tir 3 - 1204 Genève

Estimation de 10 lots de PPE (8 bureaux + 2 dépôts)

Propriétés de la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud

30.03.10 - Page 5

- La situation de l'immeuble à proximité directe du quartier de la Coulouvrenière (Place des Volontaires, bâtiment des Forces-Motrices BFM, «Usine» (ex-UGDO) et Palladium) ne manque pas de poser quelques problèmes de nuisances eu égard à l'activité nocturne engendrée par l'affectation des lieux aux alentours
- L'entrée d'immeuble est cependant sous contrôle par un digicode, un interphone et une vidéosurveillance, ce qui réduit les risques de nuisances évoquées précédemment
- La façade sur rue du Stand est orientée au sud, la façade sur cour à l'est et la façade sur rue du Tir à l'ouest
- Une position sur un angle de rue est assez privilégiée en soi et offre certains dégagements; les largeurs de rue (distances entre façades) sont de 15m sur rue du Tir et de 18m sur rue du Stand. De ce fait, toutes les façades jouissent d'un très bon ensoleillement durant toute la journée
- Le trafic automobile est relativement important sur la rue du Stand. Les nuisances engendrées par ce trafic ne sont pas ressenties dans les bureaux (vitrages phoniques)
- Les transports publics desservent parfaitement le quartier, au pied de l'immeuble ou à proximité immédiate
- 22 places en sous-sols sont disponibles; pour le reste, des places extérieures à prépaiement sont disponibles dans le quartier sur le domaine public et dans le parking de l'Hôtel-des-Finances à proximité immédiate. Deux autres parkings publics sont également disponibles à moins de 200m, l'un en direction de la ville (parking de la Tribune) et l'autre sur l'autre rive du Rhône (parking du Sujet)

4. DISTRIBUTION, CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

■ Type d'immeuble

- Usage mixte activités et habitations, avec sous-sols de parkings et de dépôts
- Date de construction : 1991 - 1992

■ Distribution

Voir aussi le rapport photographique (Annexe N° AE 03)

- Sous-sol :
 - Parkings, dépôts et caves
- Rez-de-chaussée au niveau +4 :
 - Activités diverses, bureaux
- Niveaux +5 à +8 :
 - Logements (non-visités)
- Appréciation sur la typologie et la distribution :
 - Les 2 lots de PPE à usage de dépôts sont situés au 10^{ème} sous-sol et sont difficilement accessibles dans la mesure où il y a plusieurs escaliers à franchir depuis les ascenseurs. Cela est dû à la conception en demi-niveaux des sous-sols des bâtiments
 - Les 8 lots de PPE à usage de bureaux se répartissent du niveau +1 à +4; ces lots ont été réunis à chaque étage pour avoir un seul espace de travail mais il est toujours possible de revenir à une partition des lots comme dans la situation initiale

■ Systèmes constructifs et matériaux

- Parties porteuses et structures :
 - Structure porteuse en béton armé
 - Façades préfabriquées en béton armé, bow-windows en serrurerie et fenêtres en verre collé
 - Possibilité de créer un accès intérieur entre les niveaux +3 et +4 (trémie pour escalier en attente)

Immeuble PPE sis Rue du Tir 3 - 1204 Genève

Estimation de 10 lots de PPE (8 bureaux + 2 dépôts)

Propriétés de la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud

30.03.10 - Page 6

- **Toiture :**
 - Non visitée
- **Fenêtres et portes-fenêtres :**
 - Châssis ouvrants et dormants en bois métal; vitrages isolants antibruit et sécurisés anti-effraction au 1^{er} étage
- **Stores et volets :**
 - Stores extérieurs à paquets en aluminium thermolaqué; commandes électriques
 - Stores intérieurs à lamelles, type "Vertilame"
- **Installations techniques³ :**
 - **CFC 230 Électricité :** Tableau d'alimentation principal dans local au niveau +4, avec gaines techniques distribuant les autres niveaux; distribution de courant fort et faible dans tous les bureaux, par canal d'allège en PVC blanc (câbles blindés type 5); faux-planchers techniques aux niveaux +2 à +4 et canaux de sol au niveau +1. Centrale informatique au niveau +2 (non visitée pour des raisons de sécurité), avec système d'extinction par gaz (azote) et système d'alimentation électrique de secours généralisé (onduleurs situés dans un des dépôts au sous-sol et alimentant les étages de bureaux Mirabaud); interphone et vidéosurveillance avec l'allée au rez-de-chaussée de l'immeuble
 - **CFC 239 Sécurité :** Système de détection incendie dans chaque pièce et système d'extinction avec centrale Sprinkler dans les sous-sols; détecteurs de mouvements par infrarouge dans tous les halls d'entrées du niveau +1 à +4 et dans toutes les pièces du niveau +1
 - **CFC 240 Chauffage :** Installation de production de chaleur centralisée et commune au sous-sol (non-visitée); distribution de chaleur par convecteurs avec vannes thermostatiques sous les fenêtres
 - **CFC 244 Ventilation :** Centrale de ventilation commune (non-visitée) pour les locaux sanitaires et les cuisines
 - **CFC 245 Climatisation :** Installation de rafraîchissement d'air au niveau +3, avec production d'eau glacée placée dans une armoire technique adossée à la cage d'escalier, et distribution dans les étages +1, +2 et +4 vers les climatiseurs placés sous les faux plafonds
 - **CFC 250 Sanitaires :** Appareils sanitaires de type courant, en céramique blanche; robinetterie chromée standard sans mitigeurs
 - **CFC 258 Agencements de cuisines :** Agencements de type courant en stratifié blanc à faces lisses, avec appareils électroménagers standard
- **Revêtements des lots de PPE (bureaux) :**
 - **CFC 273 Menuiserie :** Portes palières sécurisées avec dispositif anti-effraction à 5 points d'ancrage et contrôle d'accès par badge; portes intérieures en bois peint ou stratifié de type courant, avec parfois des baguettes rapportées; portes phoniques entre les bureaux
 - **CFC 277 Parois en éléments :** Quelques parois de séparations intérieures en métal et verre (démontables), avec stores à lamelles intégrés entre les verres (état neuf)
 - **CFC 281 Revêtements de sols :** Moquettes dans les bureaux (bon état); carrelage 20 x 20 en pose droite dans les locaux sanitaires et les coins cafétérias
 - **CFC 282 Revêtements de murs :** Crépi synthétique ou tapisseries type Scandatex (état de moyen à bon)
 - **CFC 283 Revêtements de plafonds :** Plaques de faux-plafonds acoustiques type Pavaroc "Fissura" sans éclairage intégré aux niveaux +1, +2 et +4; plâtre lisse avec spots apparents au niveau +3
- **Revêtements des lots de PPE (dépôts) :**
 - Sols en résine, murs et plafonds en béton armé brut mais peint; état général moyen
 - Un des dépôts est utilisé et équipé pour les installations techniques de l'utilisateur actuel (onduleur, central téléphonique, etc), voir photos

³Voir liste des CFC sur : <http://www.architexpert.ch/files/Download/Liste%20CFC.pdf>

- L'autre dépôt n'a pas pu être visité (clé non disponible le jour de la visite)
- Appréciation générale sur les matériaux et les équipements :
 - De manière générale, le bâtiment est en bon état extérieur mais la façade en béton brut et lisse nécessiterait un nettoyage à l'eau sous pression dans les 5 à 10 prochaines années, du fait de l'exposition assez soutenue à la pollution due au trafic routier
 - Au sous-sol, la situation est un peu moins favorable dans la mesure où l'état des sols dans les couloirs et les parties communes (peinture époxy) nécessite une rénovation globale pour améliorer l'aspect général et faciliter l'entretien des sols
 - Par ailleurs, il y a quelques fissures dans les murs et qui sont visibles dans les couloirs au sous-sol (peut-être dues à des tassements différentiels, mais apparemment non-actives)
 - Les bureaux ont fait l'objet de travaux d'aménagements lourds entre 1994 et 2000, puis ont été partiellement rafraîchis en 2008 (voir annexe N° PF 01)
 - Au vu des éléments constatés lors de la visite et avec les autres éléments à disposition, on peut dire que l'obsolescence et la vétusté⁴ des lots de PPE étudiés ici sont très bonnes, voire excellentes
 - Cependant, il ne faut pas oublier qu'en cas de changement de propriétaire ou d'occupant, d'importants travaux intérieurs peuvent être nécessaires à cause des activités et des organisations différentes de l'un à l'autre
- Aménagements extérieurs :
 - Néant, à part trottoir situé sur le domaine public

5. DOCUMENTS DE PPE

▪ PROCÈS-VERBAUX

Les procès-verbaux des assemblées de PPE pour les années 2006 à 2008 (voir annexe N° PF 02) montrent que la vie de l'immeuble se passe plutôt bien et que les problèmes rencontrés sont de type courant.

La gestion de la PPE est assurée par la Société Privée de Gérance, à la pleine et entière satisfaction des copropriétaires puisque leur mandat est régulièrement renouvelé. Les quelques remarques suivantes peuvent être faites sur les P.-V d'assemblées :

- 2006 :
 - Des squatters ont été signalés dans les sous-sols durant quelques temps, mais la surveillance pendant les fêtes par une société privée a permis de régler le problème
 - Le nettoyage général des gaines de ventilation a été décidé car elles ne l'avaient jamais été depuis la construction de l'immeuble, en 1992, et parce que certaines odeurs étaient persistantes dans certains locaux sanitaires
 - 2 copropriétaires souhaitent acquérir une portion de couloir situé dans les parties communes; l'assemblée de PPE n'ayant pas le quorum requis pour voter, ce point est retiré de l'ordre du jour
- 2007 :
 - La banque Mirabaud a fait installer à ses frais une installation par fibres optiques dans l'immeuble
 - Les 2 copropriétaires cités en 2006 reviennent à la charge et proposent de faire voter les absents par correspondance, ce que l'assemblée de PPE accepte; en cas de vote unanimement positif, les frais de modification des O/000 de PPE seront pris en charge par les demandeurs, et le prix de vente du couloir versé sur le compte du fonds de rénovation

⁴ Voir documentation sur : <http://www.architexpert.ch/files/Download/Vétusté%20et%20obsolescence.pdf>

- Votation d'un budget de Fr. 20'000.- pour le déplacement de la porte du garage
- **2008 :**
 - Décision de l'assemblée de voter un budget pour le curage des colonnes d'eaux usées, pour un montant de Fr. 18'000.- HT; les travaux seront pris en charge pour moitié sur le fonds de rénovation, et l'autre sur le compte de charges courantes
 - Décision de la copropriété de faire fermer les accès de la PPE 24h/24h et 7j/7j via le dispositif à code existant
 - Prise en charge par la banque Mirabaud de l'installation d'un lecteur de badge pour l'accès à ses locaux
 - Décisions de l'assemblée de PPE de ne finalement pas déplacer la porte du garage, de ne pas faire installer des compteurs calorifiques individuels et de faire exécuter les travaux relatifs au changement d'un joint en façade
 - Proposition des 2 copropriétaires désirant acquérir une portion de couloir de créer une servitude simple plutôt que de faire modifier les O/000 de PPE; pas de décision de l'assemblée de PPE

■ **COMPTES DE CHARGES ET RAPPORT DE GESTION**

Les comptes de charges tenus par la SPG (voir annexes N° PF 03, PF 06 et AE 04) montrent que les appels de fonds sont bien ciblés car les corrections sont faibles entre prévisions et coûts réels.

Le dépôt N° 1.02 au sous-sol est indiqué comme ayant respectivement 4.62 O/000 de PPE et une surface de 84 m² dans le cahier de répartition des locaux de PPE annexé à l'acte de vente; ce local figure cependant pour moitié dans les comptes de gestion, car la société Barbier Muller en occupe l'autre depuis très longtemps.

Pour mémoire, ce nouvel état des lieux a été pris en compte par le géomètre (voir annexe N° PF 05), avec un total de 160.65 / 1'000 comme annoncé précédemment.

On peut donner des valeurs moyennes de charges comme suit (rente de DDP incluses) :

Objet	Montant	Surface	Places	Ratios
Dépôts	2'076.-	116 m ²		18.- Fr./m ²
Bureaux	51'112.-	788 m ²		65.- Fr./m ²
Parking	10'801.-		22	491.- Fr./pl

Il n'est pas prévu de réaliser de travaux lourds dans l'immeuble; la situation financière de la PPE est donc parfaitement saine et permet largement de couvrir les frais d'entretien courants ou de réparations nécessaires. Le rapport de gestion pour l'année 2009 (voir annexe N° PF 06) indique une valeur d'assurance incendie totale de Fr 24'219'200.-, qui ne couvre pas les aménagements supplémentaires des copropriétaires.

Le montant du fonds de rénovation s'établit comme suit :

Valeur totale au 31.12.2009	244'878.-	Voir annexe N° PF 06
Part affectée aux lots de PPE étudiés	160.65 O/000	
Valeur affectée aux lots de PPE étudiés	39'340.-	A rajouter (voir annexe N° AE 06)

Pour mémoire, la part du fonds de rénovation mentionnée ci-dessus et affectée aux lots de PPE reste acquise à ceux-ci en cas de transfert de propriété; en d'autres termes, ce montant fait partie de la valeur vénale des lots de PPE qui sera calculée plus loin dans ce rapport.

Immeuble PPE sis Rue du Tir 3 - 1204 Genève

Estimation de 10 lots de PPE (8 bureaux + 2 dépôts)

Propriétés de la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud

La dernière adaptation de la rente du DDP date du 01.01.2010 et se présente comme suit :

	Rente totale du DDP au 01.01.2010	133'944.-	Voir annexe N° PF 04
88.60%	Part immeuble	118'674.-	
11.40%	Part parking sous immeuble	15'270.-	
	Répartition de la rente du DDP	24'155.-	27.- Fr./m ² de surface PPE
16.07%	Bureaux + dépôts (160.65/1000)	19'065.-	
33.33%	Parking sous immeuble (22/66)	5'090.-	

On voit que l'incidence de la rente du DDP par m² de surface PPE est vraiment très basse pour ce type d'objet et à cet endroit.

6. ESTIMATION

▪ VALEUR RÉELLE (INTRINSÈQUE)

Pour déterminer la valeur intrinsèque de l'immeuble, et par la suite celles des lots de PPE, on utilise le volume SIA complet du ou des bâtiments pour en calculer la valeur totale.

La méthode consiste alors à prendre une part équivalente à celles des 0/000 de PPE pour calculer la valeur des lots à étudier, et d'y rajouter ensuite la part du fonds de rénovation, comme précisé précédemment.

Les éléments nécessaires au calcul du volume SIA complet de l'immeuble ne sont cependant pas disponibles; il n'est donc pas possible de donner une valeur intrinsèque aux seuls lots de PPE à étudier.

▪ VALEUR DE RENDEMENT

Voir annexe N° AE 05 pour les détails, sinon en résumé :

Valeur de rendement (bureaux + dépôts) = Fr.	6'090'000.-
Valeur de rendement (parking) = Fr.	1'130'000.-

Commentaires :

- Les surfaces locatives sont comptées à raison d'environ 90% des surfaces PPE, sur la base des plans fournis dans la documentation de la banque Mirabaud, annexe G
- Les surfaces occupées actuellement par la banque Mirabaud ne sont évidemment pas louées à elle-même; il n'y a donc pas de baux à disposition pour calculer une valeur de rendement
- Les prix de location des bureaux sont basés sur les offres disponibles dans le quartier pour des objets relativement similaires
- Les prix de location des dépôts sont basés sur les prix pratiqués par la SPG dans l'immeuble même, comme pour les places de parc
- Il n'y a pas assez de données à disposition pour calculer une valeur de rendement selon la méthode DCF; un calcul de la valeur de rendement brut sur la base d'un taux fixe adapté à l'objet est donc appliqué.
- Les objets à estimer étant des surfaces PPE grevées d'un DDP, il est déduit de la valeur de rendement (et aussi de la valeur de marché) la valeur capitalisée de la rente de celui-ci puisque dans ce cas le terrain n'est pas inclus, par définition.

▪ **VALEUR DE MARCHÉ ET RISQUES LIÉS À L'OBJET**

Voir annexes N° AE 06 pour les détails, sinon en résumé :

Valeur de marché (bureaux + dépôts)	=	Fr. 6'490'000.-
-------------------------------------	---	-----------------

Valeur de marché (parking)	=	Fr. 1'130'000.-
----------------------------	---	-----------------

L'estimation de la valeur de marché n'est pas une méthode de calcul en soi, c'est plutôt le résultat d'une observation du marché immobilier, à cet endroit et pendant cette période.

En l'occurrence, on a affaire ici à des bureaux occupants des étages complets, facilement modifiables, bien placés et d'un très bon standing.

Les dépôts sont peu pratiques à cause de l'accessibilité réduite comme déjà mentionné plus haut dans ce rapport; cependant, ces surfaces sont bien utiles comme locaux d'archives et cet inconvénient d'accès n'est pas si grave pour un usage finalement occasionnel.

D'une manière générale, l'offre dans le quartier pour des bureaux de ce type est bonne sans être pléthorique; les prix moyens sont relativement hauts, comme pour presque tous les types d'objets à Genève en général, et proches du centre ville en particulier.

La disposition des locaux actuels et leurs équipements bureautique permettent une réutilisation telle quelle pour un usage similaire, c'est à dire avec des zones "open space".

Il n'est donc pas tenu compte d'une moins-value pour des frais de modifications intérieures, notamment pour créer des zones de bureaux fermées nécessaires à un autre type d'utilisateur.

La valeur de marché annoncée tient compte de la part du fonds de rénovation qui reste attachée aux lots de PPE lors du changement de propriétaire, d'une part, et de la rente du DDP capitalisée qui vient en déduction puisque dans ce cas le terrain n'est pas compris, d'autre part.

De même, la valeur de marché pour ces lots de PPE est un peu dépréciée par le fait qu'ils sont inclus dans un DDP et non pas dans un contexte "classique", où une part du terrain est incluse dans le prix.

▪ **COMPARAISON DES VALEURS**

Les différentes méthodes utilisées dans ce rapport donnent des résultats divergents du fait de la multitude de variables prises en compte, ce qui peut se traduire comme suit :

	<u>Bureaux + dépôts</u>		<u>Parking</u>	
Valeur de rendement selon annexe N° AE 05	6'090'000.-	100%	1'130'000.-	100%
Valeur de marché selon annexe N° AE 06	6'490'000.-	107%	1'130'000.-	100%

Suivant l'ampleur des écarts constatés, on peut soit pondérer les valeurs calculées soit en choisir l'une d'entre elle, ce qui se traduit comme ceci :

Immeuble PPE sis Rue du Tir 3 - 1204 Genève

Estimation de 10 lots de PPE (8 bureaux + 2 dépôts)

Propriétés de la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud

Valeur de rendement selon annexe N° AE 05	6'090'000.- x 1	= Fr.	6'090'000.-
Valeur de marché selon annexe N° AE 06	6'490'000.- x $\frac{1}{2}$	= Fr.	6'490'000.-
		Fr.	12'580'000.-
 Valeur pondérée calculée	 $\frac{12'580'000.-}{2}$	 = Fr.	 6'290'000.-

La valeur pondérée est ensuite prise en compte dans le calcul de la valeur vénale

▪ VALEUR VÉNALE

La définition de la valeur vénale communément admise, et reprise dans le glossaire en ligne déjà cité est la suivante :

" C'est le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée "

Dans le cas présent, on se trouve dans un marché entièrement libre et sans contraintes; on peut donc dire que la valeur vénale est au moins égale à la valeur de marché.

De ce fait, la valeur vénale est calculée sans facteur minorant ou majorant, soit :

Valeur pondérée	6'290'000.- x 100%	= Fr.	6'290'000.-
-----------------	--------------------	-------	-------------

Valeur vénale (bureaux + dépôts)	Fr.	6'290'000.-
---	------------	--------------------

Surface PPE (bureaux + dépôts) selon RF =	904 m ²
Prix du m ² (arrondi) =	6'960.- Fr./m ²

Valeur vénale (parking)	Fr.	1'130'000.-
--------------------------------	------------	--------------------

Nombre de places de parking =	22 pl
Prix par place (arrondi) =	51'400.- Fr./pl

7. RÉSUMÉ ET CONCLUSION

L'objet étudié dans le présent rapport est constitué de 10 lots de PPE (8 bureaux et 2 dépôts) appartenant à la Fondation LPP Mirabaud, dans un immeuble très bien situé entre le centre ville de Genève et le quartier de la Jonction.

En plus des lots précités, il existe 22 servitudes personnelles dans le parking souterrain pour des places de parcs ouvertes, ce qui constitue un avantage certain dans le contexte urbain actuel; ces places de parc n'étant pas légalement liées aux lots de PPE, elles sont estimées séparément.

Les dépôts sont situés au 10^{ème} sous-sol car ces derniers sont organisés par demi-niveaux, et pour ceux-là non accessibles par les ascenseurs. De ce fait, ils ne peuvent servir que de caves, dépôts ou de locaux techniques. Les bureaux sont situés du 1^{er} au 4^{ème} et occupent tout l'étage; à l'origine, les plateaux étaient séparés en 2 lots mais la banque Mirabaud a aménagé ses locaux en supprimant les séparations, pour avoir des locaux d'un seul tenant ou de type "open space".

L'état intérieur est bon voire excellent, et peut être réutilisé tel quel par un nouvel occupant ayant besoin d'équipements techniques de premier ordre; il ne faut pas perdre de vue cependant qu'auront lieu de toute façon des travaux de modification et d'adaptation selon les besoins du nouveau propriétaire, mais qui ne peuvent pas être pris en compte dans le présent rapport.

L'existence d'un DDP avec des charges qui se répercutent sur les lots de PPE a finalement peu d'importance car l'échéance de ce DDP est encore très lointaine, les conditions de retour sont tout à fait courantes et équitables pour tout le monde, et la charge de la rente par m² de PPE est très avantageuse pour le superficiaire.

Le fait d'avoir des lots de PPE en DDP plutôt qu'en copropriété "classique" (c'est à dire incluant une part proportionnelle du terrain) induit une certaine décote sur la valeur de marché.

Les différentes méthodes d'estimation utilisées donnent des résultats convergents, compatibles avec les quelques offres à disposition pour des objets similaires dans le quartier.

Au vu des éléments à disposition du soussigné, la valeur vénale de ces objets est donc estimée à :

Bureaux + dépôts

Fr. 6'290'000.-

Parking

Fr. 1'130'000.-

SE&O

Eric Chatelain



Membre de la Chambre d'experts USPI - CEI
Membre du Comité de la CEI

Immeuble PPE sis Rue du Tir 3 - 1204 Genève

Estimation de 10 lots de PPE (8 bureaux + 2 dépôts)

Propriétés de la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud

30.03.10 - Page 13

ANNEXES DE L'EXPERT

- AE 01 : Données SITG
- AE 02 : Données de base
- AE 03 : Rapport photographique (Extrait)
- AE 04 : Analyse des comptes de gestion
- AE 05 : Calcul de la valeur de rendement
- AE 06 : Calcul de la valeur de marché

ANNEXES OFFICIELLES ET PIÈCES FOURNIES (sur le CD-Rom)

01 - Annexes officielles :

- AO 01 : Plan cadastral éch. 1:5000
- AO 02 : Plan cadastral éch. 1:1000
- AO 03 : Extrait du RF - Parcelle de base N° 3186
- AO 04a : Extrait du RF - DDP N° 3272
- AO 04b : Extrait du RF - DDP N° 3272 (Feuillet fédéral)
- AO 05 : Texte du DDP N° 3272
- AO 06 : Publication foncière - 021216
- AO 07 : Servitude N° 23212 (Passage à pied)
- AO 08 : Servitude N° 23213 (Usage abri anti atomique)
- AO 09 : Servitude N° 23218 (Usage local ventilation)
- AO 10 : Servitude N° 23221 (Usage terrasse privative)
- AO 11 : Servitude N° 58814 (Passage à pied et tous véhicules)
- AO 12 : Servitude N° 58815 (Passage à pied et tous véhicules)

02 - Documentation Banque Mirabaud :

- Présentation de l'immeuble
- Annexe A - Plan d'ensemble 1:2500
- Annexe B - Plan cadastral 1:500
- Annexe C - Extrait du RF - Parcelle N° 3186
- Annexe E - Cahier des locaux PPE - 011901
- Annexe F - Extrait acte de vente - 021210
- Annexe G - Plans des bureaux
- Annexe I - Extrait des exercices comptables 2005 à 2008
- Annexe J - Extrait du rapport 2008 de l'administrateur de PPE

03 - Pièces fournies :

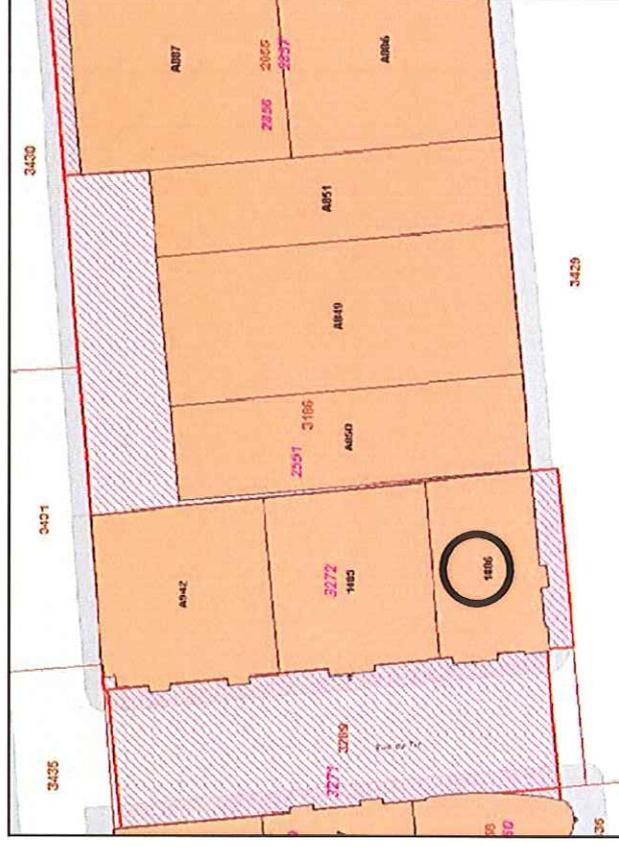
- PF 01 : Inventaire travaux réalisés
- PF 02 : PV assemblées PPE 2006-2008
- PF 03 : Extrait des comptes de charges 2004-2008
- PF 04 : Adaptation rente DDP
- PF 05 : Lettre du bureau Haller du 05.03.10
- PF 06 : Rapport de gestion 2009

DONNÉES SITG



Plan cantonal des zones : Zone 2

La 2e zone comprend les quartiers édifés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains contigus; destinée aux grandes maisons affectées à l'habitat commerce et autres activités du secteur tertiaire (gabarit max 24m)



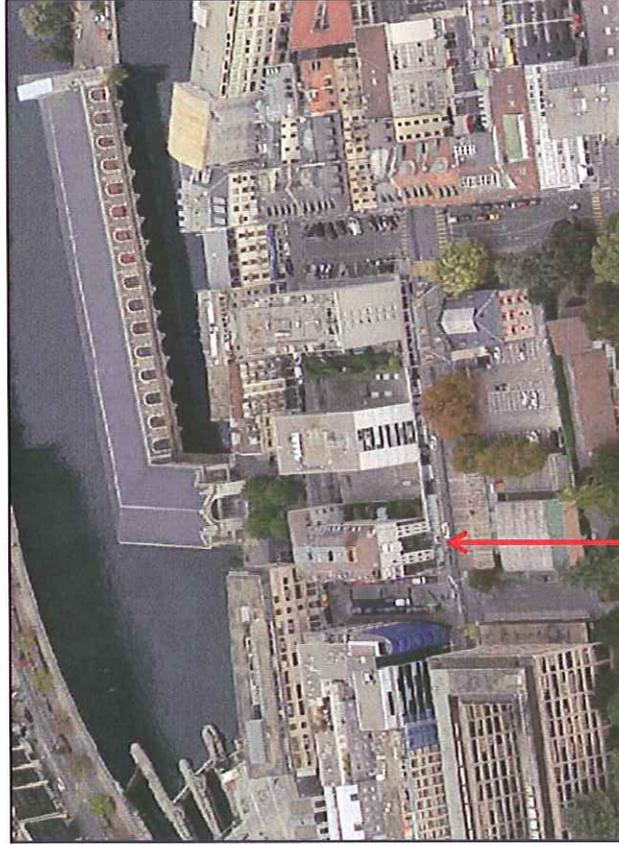
Plan cadastral :

Bien-fonds N° 3186 de Genève-Plainpalais = 2'757 m²
 Propriété de la Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation
 DDP N° 3272 sur bien-fonds N° 3186
 DDP N° 3271 sur bien-fonds N° 3269 (parking en sous-sol)
 Bâtiment N° 1486 - Surface totale = 235 m²

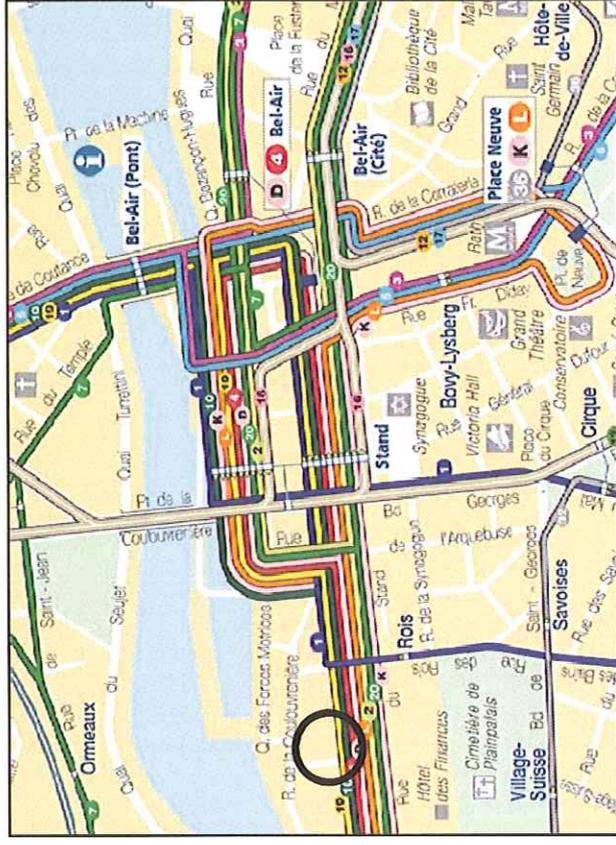
Imm. PPE sis Rue du Tir 3 à Genève - Estimation de 8 bureaux + 2 dépôts
Propriétés de la Fondation de prévoyance LPP Mirabaud

Annexe N° AE 01
30.03.10

DONNÉES SITG



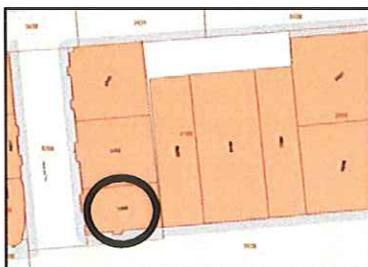
Vue aérienne direction Nord



Lignes de bus TPG
Au pied de l'immeuble

DONNÉES DE BASE

RAPPEL DES DONNÉES CADASTRALES



DDP 3272 sur parcelle N° 3186 = 991 m² Durée -> 31.08.2089
Bâtiment N° 1486 = 235 m² Habitation - Activités
Incorporé au DDP N° 3272
39 copropriétaires, dont : Fondation de prévoyance LPP Mirabaud

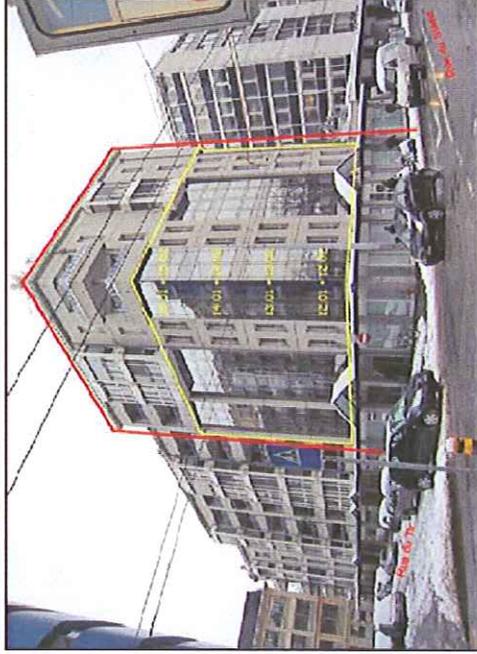
DÉSIGNATION DES LOTS DE PPE

Feuillet	Désignation	Surface	O/000 PPE Cahier PPE ¹
3272.01	1.01 - Dépôt au sous-sol	73 m ²	4.02
3272.02	1.02 - Dépôt au sous-sol		0.00
	1.07 - Dépôt au sous-sol	43 m ²	2.36
3272.15	12.01 - Bureau niv. +1	108 m ²	20.40
3272.16	12.02 - Bureau niv. +1	89 m ²	16.81
3272.23	13.01 - Bureau niv. +2	108 m ²	21.00
3272.24	13.02 - Bureau niv. +2	89 m ²	17.30
3272.31	14.01 - Bureau niv. +3	108 m ²	21.39
3272.32	14.02 - Bureau niv. +3	89 m ²	17.62
3272.39	15.01 - Bureau niv. +4	108 m ²	21.79
3272.40	15.02 - Bureau niv. +4	89 m ²	17.96
Totaux	10 lots de PPE	904 m²	160.65

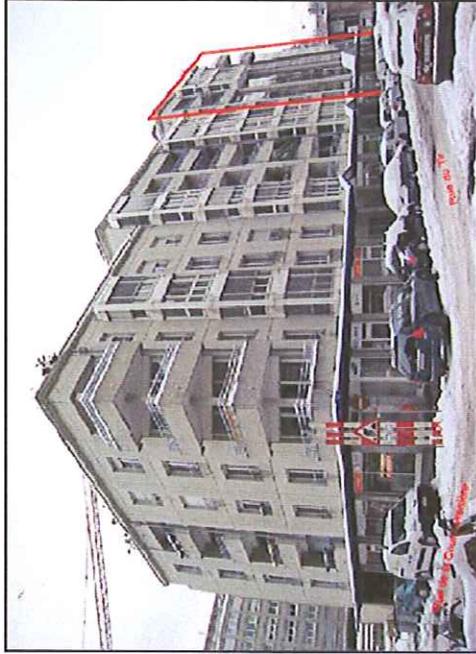
¹ Selon document du 16.06.2008

Photos de l'état existant - 13.01.10

01 - Extérieur

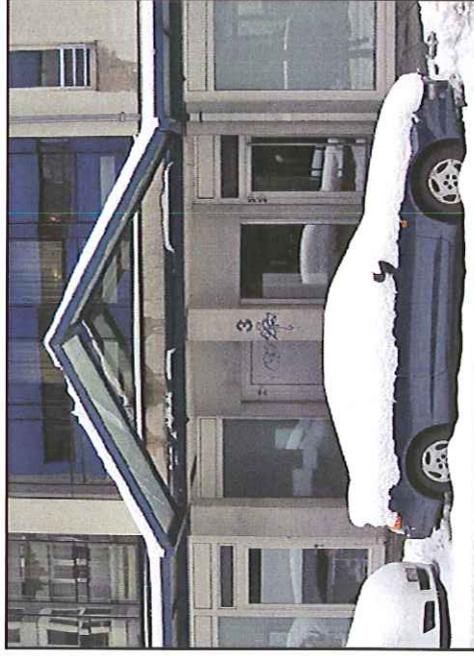


29 - Angle Tir-Stand



28 - Angle Coulouvrenière-Tir

Autres photos sur le CD-ROM



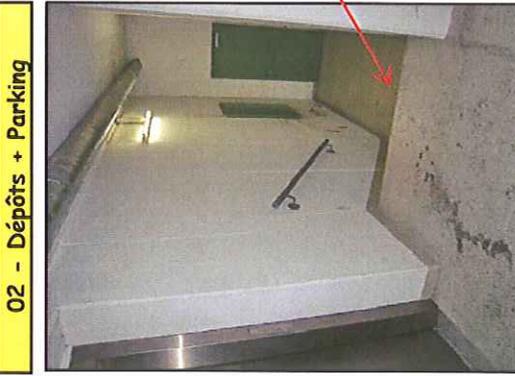
27 - Entrée immeuble rue du Tir 3



04 - Vue depuis niv +4

Photos de l'état existant - 13.01.10

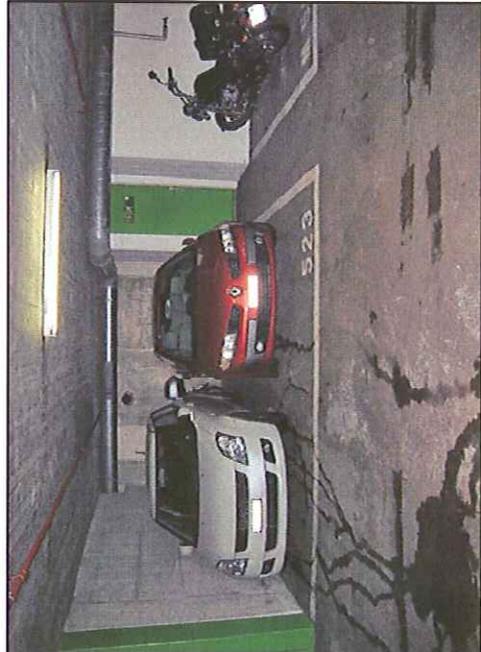
Autres photos sur le CD-ROM



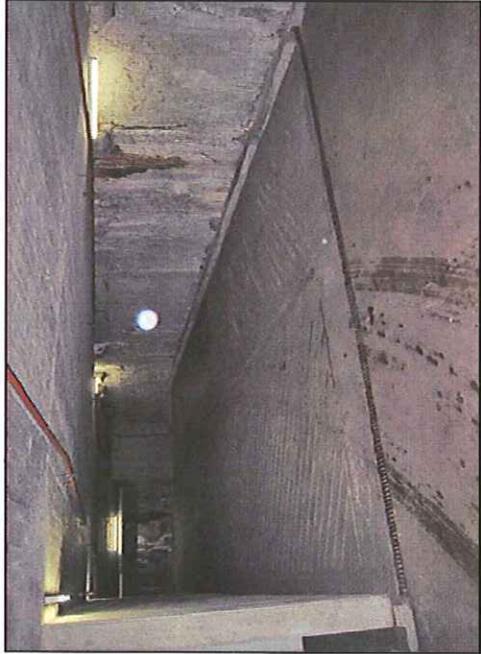
02 - Dépôts + Parking



19 - Dépôt sous-sol

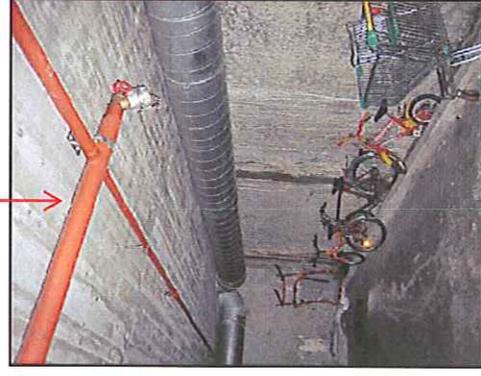


24 - Parking



25 - Parking

Système Spinkler généralisé au sous-sol

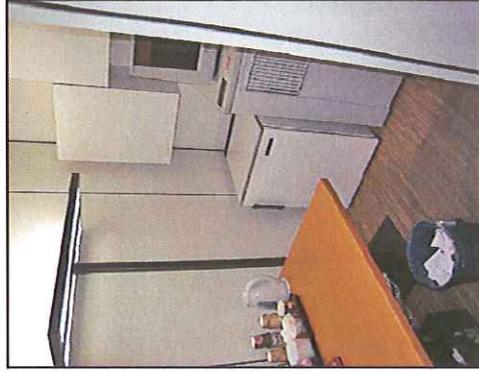


26 - Parking

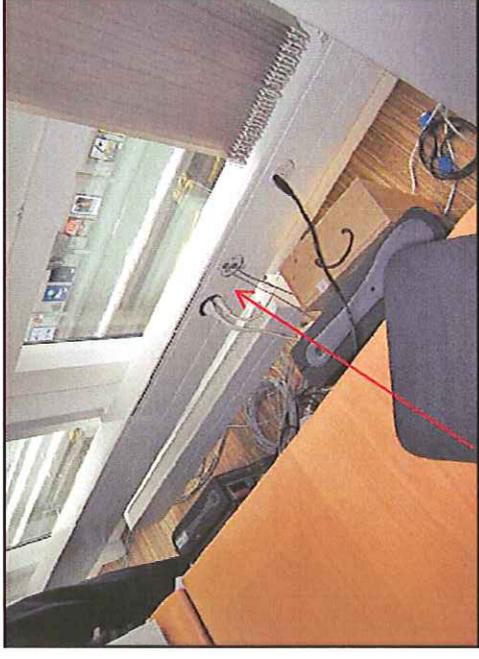
Photos de l'état existant - 13.01.10

Autres photos sur le CD-ROM

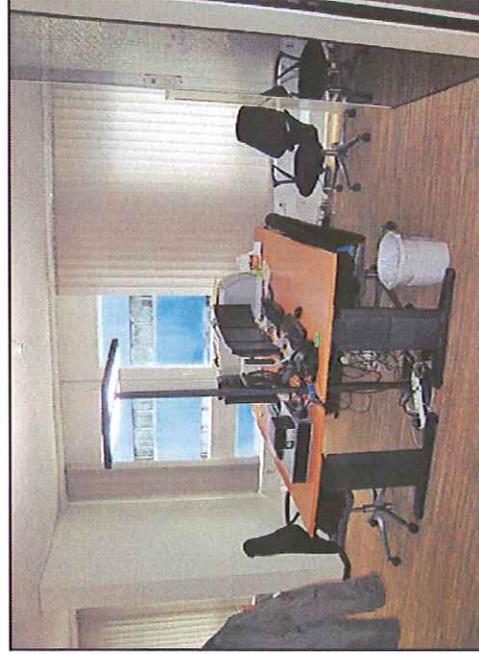
03 - Bureaux Niv. +4



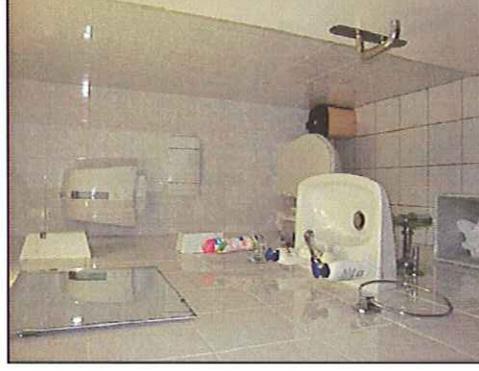
01 - Niv +4 - Coin café



03 - Niv +4 - Canal d'allège
Câblage informatique type 5 blindé



05 - Niv +4 - Bureau type



06 - Niv +4 - WC type

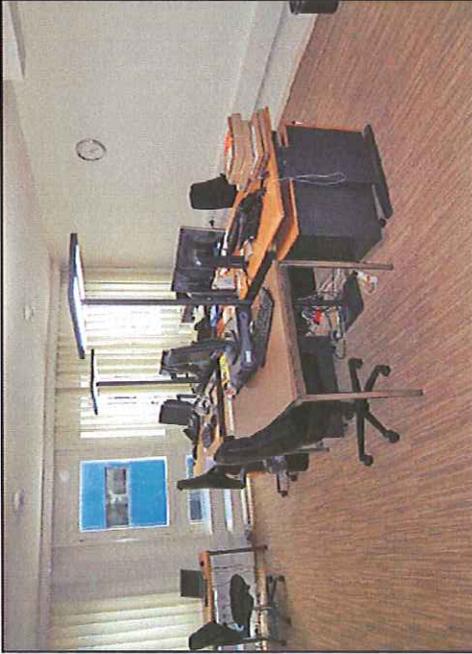


07 - Niv +4 - Tableau électrique

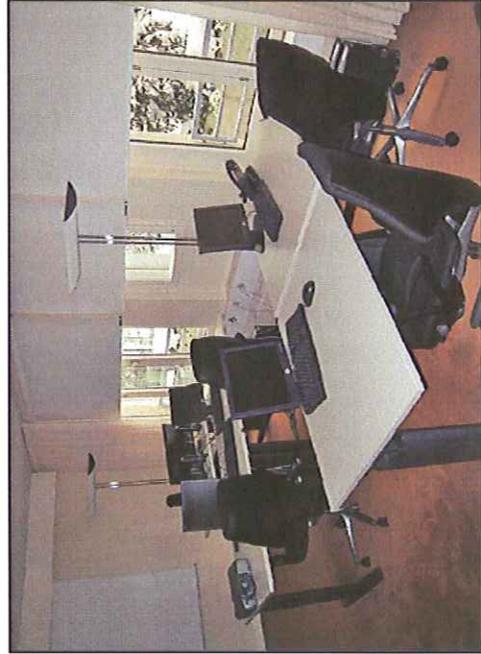
Photos de l'état existant - 13.01.10

Autres photos sur le CD-ROM

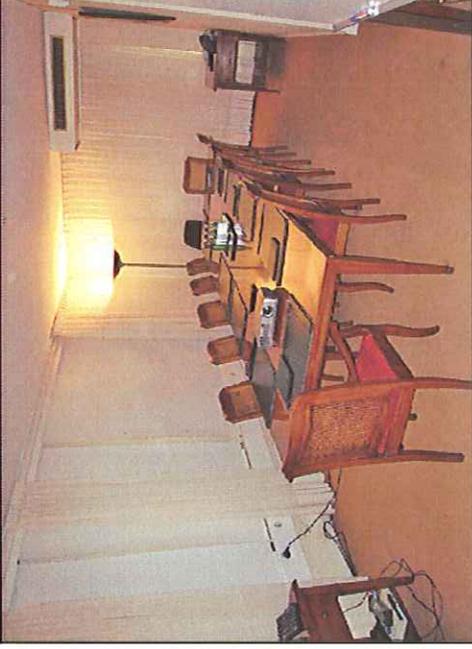
04 - Bureaux Niv. +3 +2 +1



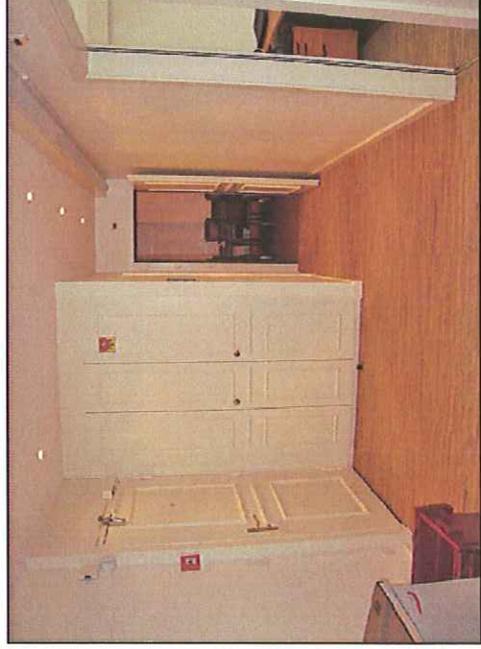
09 - Niv +3 - Bureau type



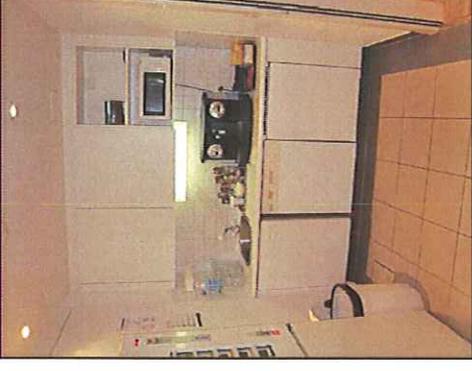
11 - Niv +1 - Salle de cours



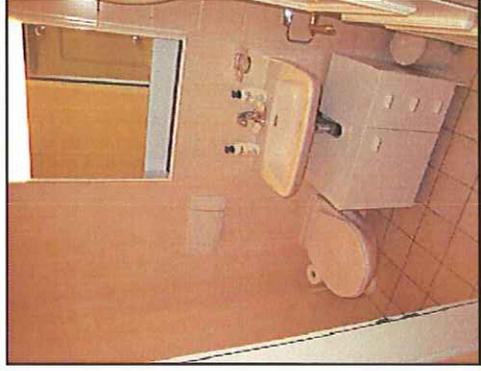
10 - Niv +1 - Salle de conférence



16 - Niv +2 - Entrée



12 - Niv +1 - Coin café



18 - Niv +1 - WC type

CHARGES TOTALES

D'après décomptes SPG - Voir annexes N° PF 03 et PF 06

Objet	Libellé	2007	2008	2009	Remarques
01	Dépôts + Bureaux				
	<u>Charges courantes</u>				
	Assurances	17'794.-	15'201.-	15'885.-	
	Eau - électricité	29'851.-	33'732.-	36'654.-	
	Administration	62'449.-	55'696.-	60'874.-	
	Contentieux	107.-	-117.-	0.-	
	Conciergerie	53'627.-	50'083.-	60'643.-	
	Frais divers (rente de superficie)	115'198.-	116'718.-	117'820.-	Fr. 119'758.80 en 2009 selon rapport adm. De PPE
	<u>Entretien</u>				
	Entretien de l'immeuble	19'257.-	22'449.-	11'103.-	
	Travaux suite sinistres	1'087.-	-489.-	3'298.-	
	Gros travaux dans l'immeuble	409.-		17'440.-	
	Contrats d'entretien périodiques	26'534.-	26'613.-	27'968.-	
	Réserve	8'000.-	8'000.-	8'000.-	
Total	01 - Dépôts + Bureaux	334'312.-	327'885.-	359'685.-	
02	Parking sous bâtiment				
	<u>Charges courantes</u>				
	Assurances	2'213.-	0.-	1'956.-	
	Eau - électricité	11'054.-	11'054.-	11'054.-	
	Administration	4'930.-	4'152.-	4'040.-	
	Conciergerie	2'509.-	2'506.-	2'461.-	
	Charges communes	-4'013.-	-4'053.-	-8'111.-	
	Frais divers (rente de superficie)	14'822.-	15'018.-	15'409.-	
	<u>Entretien</u>				
	Entretien de l'immeuble	1'133.-	968.-	0.-	
	Entretien du garage	96.-	305.-	1'083.-	
	Contrats d'entretien périodiques	1'995.-	2'854.-	1'770.-	
Total	02 - Parking sous bâtiment	34'739.-	32'804.-	29'663.-	
	Charges totales	369'051.-	360'689.-	389'348.-	
	Dont rente DDP	35.2%	36.5%	34.2%	

CHARGES DE FONDATION LPP MIRABAUD

D'après décomptes SPG - Voir annexes N° PF 03 et PF 06

Réf.	Libellé	2007	2008	2009	0/000 PPE	Surface
1.01	Dépôt s/s	1'344.-	1'318.-	1'444.-	4.02 0/000	73 m ²
1.02	Dépôt s/s	772.-	757.-	830.-	2.36 0/000	43 m ²
	Total intermédiaire	2'116.-	2'076.-	2'274.-		
	Correction frais réels	-83.-	-155.-	0.-		
Total	01a - Dépôts	2'033.-	1'921.-	2'274.-	6.38 0/000	116 m²
12.01	Bureau niv. +1	6'820.-	6'689.-	7'329.-	20.40 0/000	108 m ²
12.02	Bureau niv. +1	5'620.-	5'512.-	6'040.-	16.81 0/000	89 m ²
13.01	Bureau niv. +2	7'021.-	6'886.-	7'545.-	21.00 0/000	108 m ²
13.02	Bureau niv. +2	5'784.-	5'672.-	6'216.-	17.30 0/000	89 m ²
14.01	Bureau niv. +3	7'151.-	7'013.-	7'685.-	21.39 0/000	108 m ²
14.02	Bureau niv. +3	5'891.-	5'777.-	6'331.-	17.62 0/000	89 m ²
15.01	Bureau niv. +4	7'285.-	7'145.-	7'829.-	21.79 0/000	108 m ²
15.02	Bureau niv. +4	6'004.-	5'889.-	6'453.-	17.96 0/000	89 m ²
	Total intermédiaire	51'574.-	50'583.-	55'427.-		
	Correction frais réels	-1'863.-	-2'385.-	0.-		
Total	01b - Bureaux	49'711.-	48'197.-	55'427.-	154.27 0/000	788 m²
Total	02 - Parking sous bâtiment (22/66)	11'580.-	10'935.-	9'888.-		
	Charges totales sans DDP	42'436.-	39'890.-	46'187.-		
	Rente du DDP	20'888.-	21'163.-	21'403.-		
	Charges totales	63'324.-	61'053.-	67'590.-	160.65 0/000	904 m²
	Charges moyennes (arrondi)	63'989.-				

CHARGES MOYENNES PAR OBJET

Y compris rente du DDP

Objet	Montant	Surface	Places	Ratios
Dépôts	2'076.-	116 m ²		18.- Fr./m ²
Bureaux	51'112.-	788 m ²		65.- Fr./m ²
Parking	10'801.-		22	491.- Fr./pl

FONDS DE RÉNOVATION

Valeur totale au 31.12.2009	244'878.-	Voir annexe N° PF 06
Part affectée aux lots de PPE étudiés	160.65 0/000	
Valeur affectée aux lots de PPE étudiés	39'340.-	A rajouter (voir annexe N° AE 06)

RENTE DU DDP

Rente totale du DDP au 01.01.2010	133'944.-	Voir annexe N° PF 04
Part immeuble	118'674.-	
Part parking sous immeuble	15'270.-	

88.60%
 11.40%

Répartition de la rente du DDP	24'155.-	27.- Fr./m ² de surface PPE
Bureaux + dépôts (160.65/1000)	19'065.-	
Parking sous immeuble (22/66)	5'090.-	

16.07%
 33.33%

Valeurs capitalisées correspondantes		
Bureaux + dépôts (160.65/1000)	290'183.-	A déduire (voir annexes N° AE 05 et N° AE 06)
Parking sous immeuble (22/66)	77'471.-	A déduire (voir annexes N° AE 05 et N° AE 06)

6.57%
 6.57%

VALEUR DE RENDEMENT

Données de base

- Données SPG		
- Surfaces locatives = surfaces PPE à	89%	Selon Documentation Mirabaud, annexe G
01 - Bureaux		
Surfaces PPE	788 m ²	
Surfaces locatives	701 m ²	
02 - Dépôts		
Surfaces PPE	116 m ²	
Surfaces locatives	103 m ²	
03 - Parking		
Total des places de parc	22	

État locatif possible en l'état

	Fr./m ² /an	Loyer annuel
01 - Bureaux	580.-	406'766.-
02 - Dépôts	120.-	12'389.-
		419'154.-
	Fr./pl./an	Loyer annuel
02 - Parking	3'600.-	79'200.-
Revenu locatif total brut annuel		498'354.-

Détermination du taux de capitalisation :

Taux hypothécaire de base	3.000%	Taux fédéral dès 02.12.09
Supplément pour locaux commerciaux	1.000%	
Obsolescence structurelle du bâtiment	0.500%	
Frais d'exploitation	0.840%	
Frais de gérance	0.280%	
Amortissement et entretien	0.700%	
Risque sur loyers	0.250%	
Taux de capitalisation retenu	6.570%	

Valeur de rendement (bureaux et dépôts)

Valeur de rendement brut calculée	= Fr.	6'379'823.-
A déduire, valeur capitalisée de la rente du DDP (voir annexe N° AE 04)	= Fr.	-290'183.-
Total intermédiaire	= Fr.	6'089'640.-

Valeur de rendement (bureaux + dépôts) = Fr. 6'090'000.-

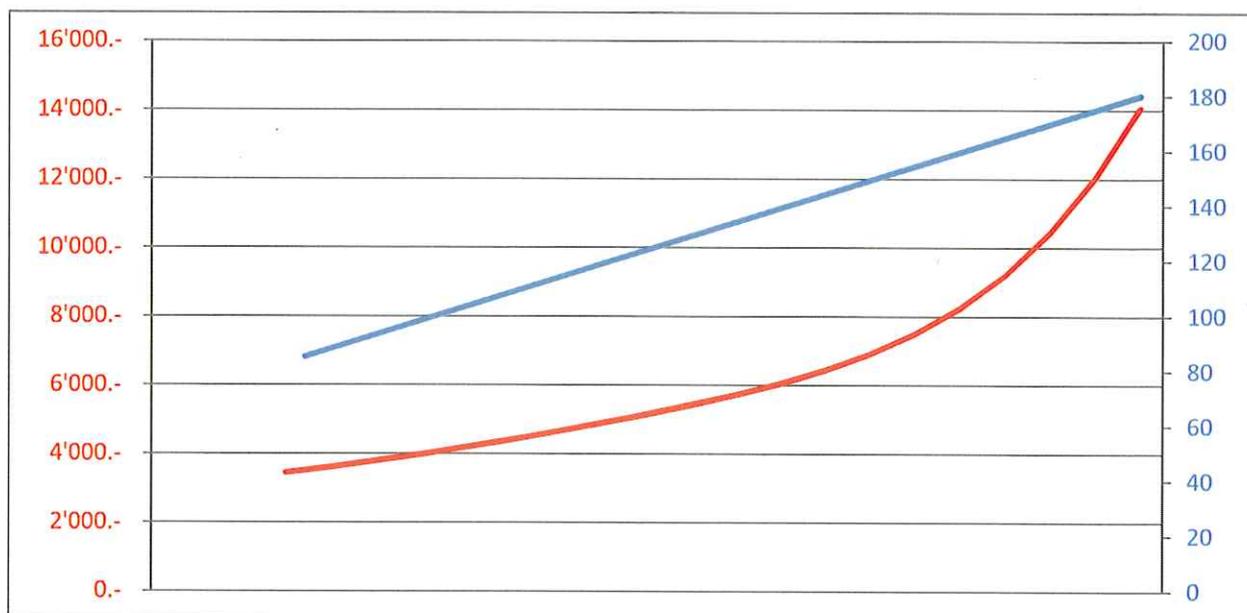
Valeur de rendement (parking)

Valeur de rendement brut calculée	= Fr.	1'205'479.-
A déduire, valeur capitalisée de la rente du DDP (voir annexe N° AE 04)	= Fr.	-77'471.-
Total intermédiaire	= Fr.	1'128'008.-

Valeur de rendement (parking) = Fr. 1'130'000.-

VALEUR DE MARCHÉ

	Pondération	Appréciation					Nbre de points
		Excellent 10-9	Bon 8-7	Moyen 6-5	Mauvais 4-3	Médiocre 2-1	
Situation de l'immeuble							
Vue et dégagement	0.5		8				4
Accessibilité	1	9					9
Ensoleillement / Orientation	1		8				8
Commodités	1	9					9
Construction							
Architecture	1		8				8
Qualité des matériaux	1		8				8
État de l'immeuble	1		7				7
État intérieur des bureaux	2	10					20
Sanitaires	1		8				8
Bureautique / Domotique	2	10					20
Utilisation / Affectation							
Possibilités de transformations	2	10					20
Charges							
Exploitation et entretien	1		8				8
Fonds de rénovation	1		8				8
Environnement							
Nuisances	1			6			6
Voisinage	1		8				8
Standing							
Prestige du quartier	2		8				16
Total des points =							167



Prix du m ² calculé	=	9'648.-
Facteur de rareté ou d'attractivité (0.8 à 1.3)	=	0.85
Prix du m ² calculé	=	8'201.-
Prix du m ² retenu (bureaux)	=	8'200.-

Prix du m ² retenu (bureaux)	=	8'200.-
Surface PPE de bureaux selon RF	=	788 m ²

Valeur de marché (bureaux et dépôts)

Valeur de marché calculée (bureaux)	=	6'461'600.-
A déduire, valeur capitalisée de la rente du DDP (voir annexe N° AE 04)	=	-290'183.-
Surfaces de dépôts = 116 m ² x 2'400.- Fr./m ²	=	278'400.-
A rajouter, part du fonds de rénovation (voir annexe N° AE 04)	=	39'340.-
Valeur de marché calculée totale	=	6'489'157.-

Valeur de marché (bureaux + dépôts) = Fr. 6'490'000.-

Valeur de marché (parking)

22 pl. x 55'000.- Fr./pl.	=	1'210'000.-
A déduire, valeur capitalisée de la rente du DDP (voir annexe N° AE 04)	=	-77'471.-
Valeur de marché calculée totale	=	1'132'529.-

Valeur de marché (parking) = Fr. 1'130'000.-

Plan de servitude

HEIMBERG & Cie

Pierre-Yves HEIMBERG
Ingénieur Géomètre Officiel
Rue Saint-Léger 18 / 1204 GENEVE
Tél 022 311 33 02 Fax 022 311 32 53
mail: geometres@heimberg-cie.ch

Etabli, le 23 avril 2010
D.38840

Commune : GENEVE

Section : Cité

Plan N° : 34

Echelle 1 : 250

Etat au : 23 avril 2010

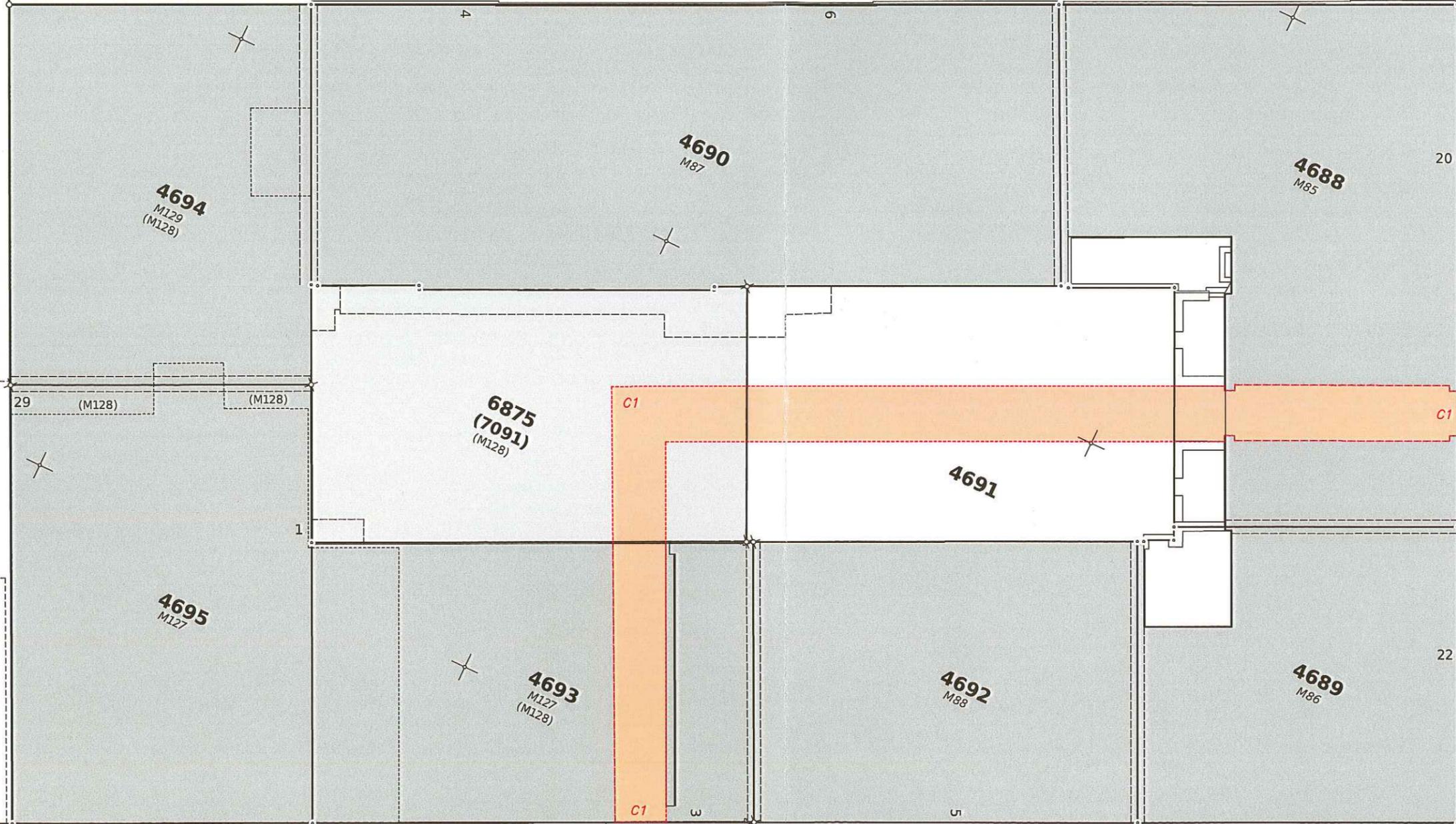
Légende : www.cadastre.ch/legende



C1  servitude de passage public à pied

Boulevard Georges - FAVON

Rue du Général - DUFOUR



Rue Jacques - BALMAT

dp 7259



Mensuration - Données générales	
Communes	
Détails / Voirie	
Axes ferroviaires	
Lac-Rhône-Arve	
Parcelle / DP	
Parcelles	
Domaine Public	
Domaine public	
DP cantonal	
DP communal	
Bâtiments	
Bâtiments hors-sol	
Bâtiments sous-sol	
Bâtiments projetés	
Zones vertes	
Cadastré forestier	
Zones verdure	

Mensuration - Données générales

Noms de rue

Détails / Voirie

Axes ferroviaires

Objets divers

Domaine routier

Lac-Rhône-Arve

Parcelle / DP

Parcelles

Domaine Public

DP cantonal

DP communal

Bâtiments

Bâtiments hors-sol

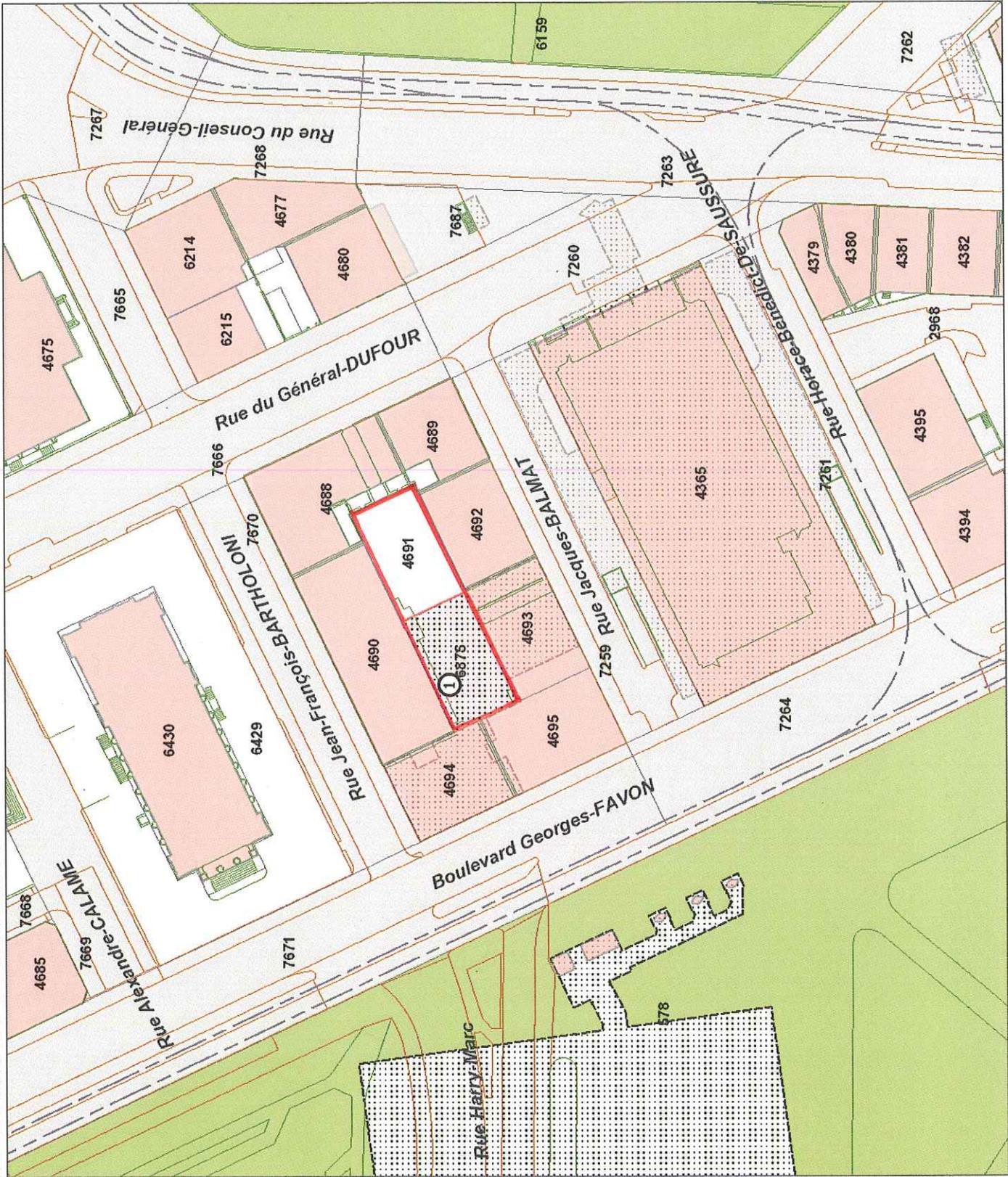
Bâtiments sous-sol

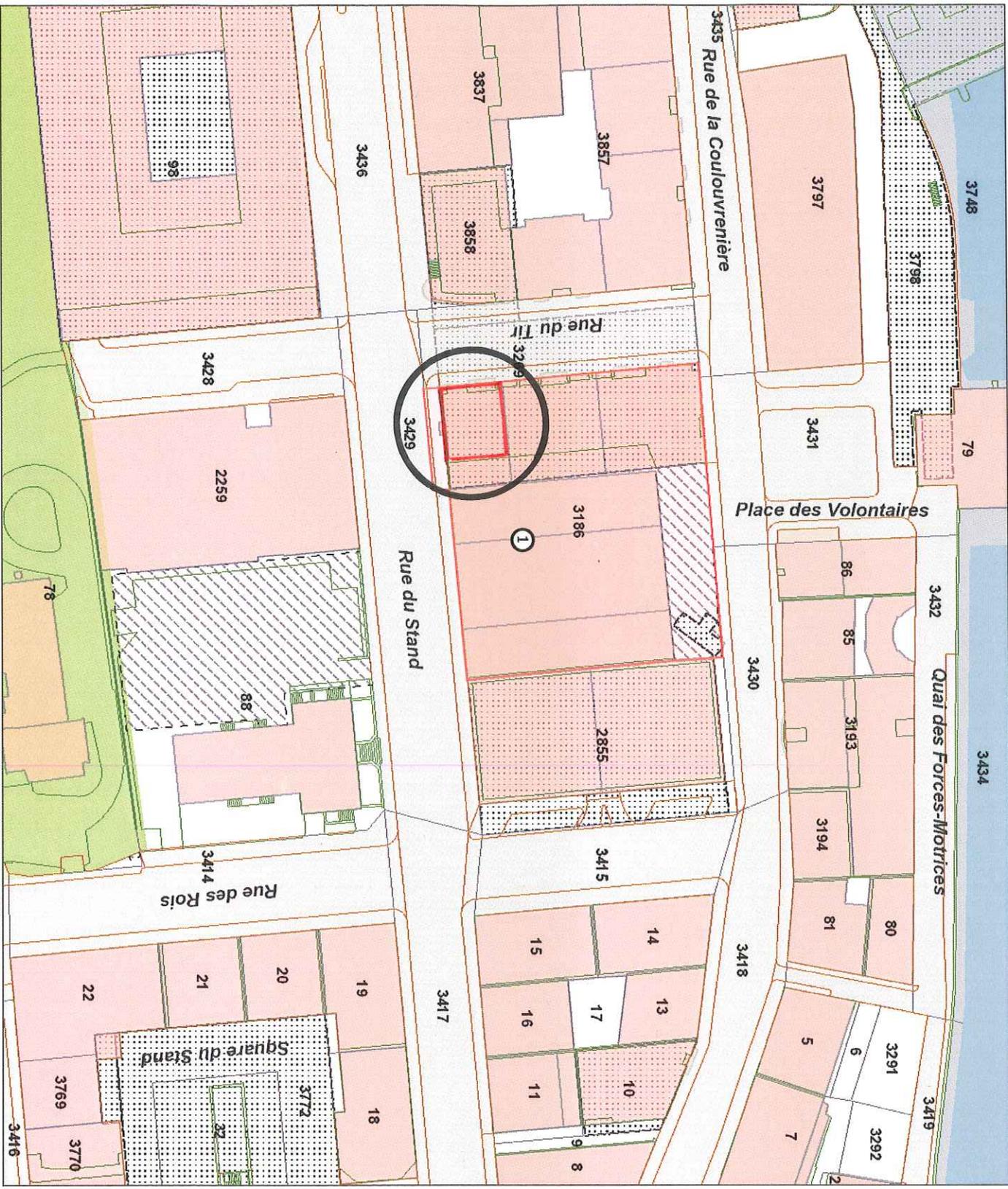
Bâtiments projetés

Zones vertes

Cadastre forestier

Zones verdure





LEGENDE

Mensuration - Données générales	
Noms de rue	
Détailé / Voie	
Axes ferroviaires	
Objets divers	
Domaine routier	
Lac-Rhône-Arve	
Parcelaire / DP	
Parcelles	
Domaine Public	
Domaine public	
DP cantonal	
DP communal	
Bâtimens	
Bâtimens hors-sol	
Bâtimens sous-sol	
Bâtimens profetés	
Zones vertes	
Cadastré forestier	
Zones verdure	