



DU - Office des Bâtiments
CP 22
1211 Genève 8

VILLE DE GENEVE
Unité Opérations Foncières
Monsieur David Klein
Rue de l'Hôtel-de-Ville 4
1211 Genève 3

N/réf. : PCH/sco

Genève, le 5 décembre 2012

**Concerne : Proposition d'acquisition de diverses propriétés
Périmètre scolaire Mervelet - Villa Frommel - Ancien manège**

Cher Monsieur,

Conformément à la demande de la Commission des finances du Conseil municipal du 27 novembre dernier, nous vous confirmons les valeurs nettes comptables suivantes :

- BF n° 1723 de Genève Petit-Saconnex
CHF 2'200'259.- au 29 février 2012
- BF n° 1726 de Genève Petit-Saconnex
CHF 4'028'287.- au 29 février 2012
- BF n° 2893 de Genève Eaux-Vives
CHF 154'320.- au 15.10.2012 - terrain (villa CHF 1.-)
- BF n° 4398 de Genève-Cité
CHF 3'167'676.65 au 30 juin 2013 - terrain
CHF 3'069'067.34 au 30 juin 2013 - bâtiment.

Veillez agréer, cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Pascal Chobaz
Responsable valorisation



Riant - Parc 21 / Villa Riant-Parc

EXPERTISE : VALEUR DE REMPLACEMENT (3B)

Données de bases

6.3.1 Dates

Visite du bien-fonds

20-avril-2004

Expertise

21-avril-2004

MPB /



6.3.2.1 Terrain

Zone d'affectation

D3 - Zone de développement 3

Zone d'affectation 2

6.3.2.2 Constructions

EP - Equipements publics

CUS

0.21

6.3.3 Identification du bien

Coordonnées fédérales

498.110 / 119.630

No dossier gérance:

Commune:

23 - Genève-Petit-Saconnex

Centre de frais:

1069

Section:

04 - GE-Petit-Saconnex

Adresse:

avenue de Riant-Parc 21

Feuillet no:

59

Parcelle(s) no:

1723

Surface totale

m2

2'178.00

Bâtiment(s) no :

G404 - G405

Surface au sol

m2

188.00

Mesure(s) de protection particulière :

- Copropriété(s)
- Dépendance(s)
- Servitudes(s)
- Mention(s)
- Annotation(s)
- Nuisances (OPB)
- Mesure(s) de protection particulière

Servitudes en D et Ch hauteur des plantations.

Droit à bâtir potentiel.

6.3.4 Année de construction

Maison attenante au château des Rothschilds.

Construction :

1920

1 - Estimée

Transformation :

1960

Descriptif du bâtiment

Bât. de rez, étage + combles avec un sous-sol; sous-sol, buanderie, douches, cave, loisirs; rez, salle de conférence, bureaux; étage, cuisine, salle à manger, chambres, terrasse; combles, chambres. Construction en maçonnerie, encadrement en pierre de taille, bow-windows. Toiture à quatre pents, lucarnes dans brisis, charpente en bois, faux plafond. Doubles fenêtres neuves et anciennes en bois, vitrage simple avec des barreaux. Plancher en bois revêtu soit par de la moquette, soit par du lino, soit apparent. Chauffage mazout.
Garage; rez, dépôt de voitures. Construction en bois. Toiture à deux pans.

VALEUR DE REMPLACEMENT TOTALE

Avril 2004

SFr. 2'540'000.00

Calcul de la valeur

6.3.5 Valeur de remplacement

Terrain

(en % de la valeur TOTALE NETTE SFr. 2'538'342.07 selon les critères de centralité)

Méthode Näegeli	%	20.00		
Parcelle	m2	2'178.00	Prix du m2	450.00
VALEUR TERRAIN			Total	980'100.00
Hors Naegeli 3ZD OFL				

Constructions

Installations, finitions		1 - Standards		
Aménagements intérieurs / extérieurs particuliers		0 - Standards		
		1 - Petite réalisation		
Bâtiments - Volume SIA	m3	2'274.00	Prix moyen du m3	633.00
		0 - Donnée calculée		
			Total BRUT	1'439'442.00
Travaux spéciaux				0.00
Equipements				0.00
Frais divers (2%)				28'788.85
VALEUR DE REMPLACEMENT BRUT A NEUF			Total BRUT	1'468'230.85
Ouvrage de comparaison				

VALEUR DE REMPLACEMENT

VALEUR DE REMPLACEMENT BRUT A NEUF	1'468'230.85
Obsolescence 0.00 %	0.00
Altération 14.20 %	208'488.78
Valeur de remplacement bâtiments NET	1'259'742.07
Aménagements extérieurs	298'500.00
Montant pris en compte	3'920'400.00
Terrain	980'100.00
VALEUR DE REMPLACEMENT TOTALE	2'538'342.07
Arrondi de la valeur totale :	2'540'000.00

Base de calculs

6.3.6 Détail de l'EXPERTISE

Constructions

Cube SIA

Détail des m3

Bât. Principal - ss-sol 188m² x h 2.50m + rez 188m² x h 3.40m + 1er anclen 107m² x h 3.25m + 1er neuf 76m² x h 2.80m + toiture 1er neuf 76m² x h 1.00m + 1er terrasse 16m² x h 0.5 + combles 81m² x h 2.85m + toiture 188m² x h 1.20m = "Total SIA 2175 m³"
 Garage - rez 33m² x h 2.00m + toit. 33m² x h 1.00m = "Total SIA 99 m³"
 "Grand total SIA 2'274 m³"

CUS 0.21 / SBP 453 m²

Détail des prix au m3

Cube bât. principal : 650.-Frs m³
 Cube garage 250.-Frs m³ / Aménagement extérieur 150.-Frs m²

Volume SIA m³ Prix moyen du m³ Obsolescence %

Altération

Eléments	Quote-part	Etat	Etat pondéré	Remarques
Gros oeuvre	35.00 %	0.80	28.00 %	grosse maç., encadr. en pierre de taille
Facade (revêtement)	5.00 %	0.80	4.00 %	crépis
Toiture (revêtement)	5.00 %	0.80	4.00 %	charpente en bols, tuiles
Menuiseries extérieures	10.00 %	1.00	10.00 %	double fenêtres, vitrage simple
Electricité	5.00 %	0.90	4.50 %	standard
Chauffage - Ventilation	5.00 %	0.90	4.50 %	centrale au mazout
Sanitaires	8.00 %	0.90	7.20 %	standard
Second oeuvre	20.00 %	0.90	18.00 %	anclen
Finitions intérieures	7.00 %	0.80	5.60 %	moyennes
Etat	100.00 %		85.80 %	
Soit une altération de			14.20 %	

Le tableau des centralités WOLFGANG NAEGELI / HEINZ WENGER associé à cet indice de centralité trouvée, une valeur de terrain approchant les % de la valeur intrinsèque (valeur terrain + valeur ouvrage)

Valeur du terrain	980'100.00
VALEUR DE REMPLACEMENT TOTALE	2'538'342.07

6.3.7 Taux de précision estimé %

6.3.8 Expert

Expert responsable

6.3.9 Remarques



Joli-Mont 17 / service du Patronage

EXPERTISE : VALEUR DE REMPLACEMENT (3B)

Données de bases

6.3.1 Dates

Visite du bien-fonds

06-mai-2004

Expertise

07-mai-2004

MPB /

6.3.2.1 Terrain

Zone d'affectation

D3 - Zone de développement 3

Zone d'affectation 2



6.3.2.2 Constructions

EP - Equipements publics

CUS

0.08

6.3.3 Identification du bien

Coordonnées fédérales

498.080 / 119.610

No dossier gérance:

Commune:

23 - Genève-Petit-Saconnex

Centre de frais:

1139

Section:

04 - GE-Petit-Saconnex

Adresse:

avenue de Joli-Mont 17

Feuillet no:

69

Parcelle(s) no:

1726 - 4037

Surface totale

m2

5'636.00

Bâtiment(s) no :

G407

Surface au sol

m2

211.00

Mesure(s) de protection particulière :

- Copropriété(s)
- Dépendance(s)
- Servitudes(s)
- Mention(s)
- Annotation(s)
- Nuisances (OPB)
- Mesure(s) de protection particulière

1726 : Servitudes en D et Ch : restriction au droit de bâtir fav. Ville de Genève, hauteur des plantations.
 4037 : Servitudes en D et Ch : restriction au droit de bâtir fav. Ville de Genève, passage à véhicules et à pied fav. 3099.
 Droit à bâtir potentiel.

6.3.4 Année de construction

Ancienne villa privée, réaffectée en centre de réinsertion.

Construction :

1920

1 - Estimée

Transformation :

0

Descriptif du bâtiment

Bât. de rez + combles avec un sous-sol; sous-sol, salle de sport, buanderie, atelier, caves, garage, dépôts; rez, bureaux, cuisine, salle à manger, salon, chambres; combles, cuisine, chambres, terrasse. Construction en maçonnerie, encadrement en pierre de taille, bow-windows. Toiture à quatre pents, lucarnes dans brisis, charpente en bois, faux plafond. Ferblanterie en cuivre. Chauffage refait en mai 2004. Rez: murs recouvert de boiserie au salon et à la salle à manger.

VALEUR DE REMPLACEMENT TOTALE

Mai 2004

SFr. 4'360'000.00

Calcul de la valeur

6.3.5 Valeur de remplacement

Terrain

(en % de la valeur TOTALE NETTE SFr. 4'358'834.92 selon les critères de centralité)

Méthode Näegeli	%	20.00		
Parcelle	m2	5'636.00	Prix du m2	450.00
VALEUR TERRAIN			Total	2'536'200.00
Hors Naegeli 3ZD OFL				

Constructions

Installations, finitions	1 - Standards
Aménagements intérieurs / extérieurs particuliers	0 - Standards
	1 - Petite réalisation

Bâtiments - Volume SIA	m3	2'380.00	Prix moyen du m3	700.00
		0 - Donnée calculée		

	Total BRUT	1'666'000.00
Travaux spéciaux		0.00
Equipements		0.00
Frais divers (2%)		33'320.00
VALEUR DE REMPLACEMENT BRUT A NEUF	Total BRUT	1'699'320.00

Ouvrage de comparaison

VALEUR DE REMPLACEMENT

VALEUR DE REMPLACEMENT BRUT A NEUF	1'699'320.00
Obsolescence 0.00 %	0.00
Altération 16.90 %	287'185.08
Valeur de remplacement bâtiments NET	1'412'134.92
Aménagements extérieurs	410'500.00
Montant pris en compte	10'144'800.00
Terrain	2'536'200.00
VALEUR DE REMPLACEMENT TOTALE	4'358'834.92
Arrondi de la valeur totale :	4'360'000.00

Base de calculs

6.3.6 Détail de l'EXPERTISE

Constructions

Cube SIA

Détail des m3

Ss-sol 224m2 x h 2.67m + ss-sol salle de sport 36m2 x h 3.67m + rez 211m2 x h 3.90m + combles 211m2 x h 2.88m + terrasse 16m2 x h 0.50m + toiture 211m2 x h 1.00m = "Total SIA 2'380 m3"

CUS 0.08 / SBP 422 m2

Détail des prix au m3

Cube : 700.-Frs m3
 Aménagement extérieur : 75.-Frs m2, cheminement, grandes plantations, bancs, grillages.
 Piscine en mauvais état, (40'000.-Frs.)

Volume SIA m3

Prix moyen du m3

Obsolescence %

Altération

Eléments	Quote-part	Etat	Etat pondéré	Remarques
Gros oeuvre	35.00 %	0.80	28.00 %	grosse maç., encadr, en pierre de taille
Facade (revêtement)	5.00 %	0.90	4.50 %	crépis, bon état
Toiture (revêtement)	5.00 %	0.80	4.00 %	charpente en bois
Menuiseries extérieures	10.00 %	0.80	8.00 %	vitrage simple d'époque
Electricité	5.00 %	0.80	4.00 %	standars
Chauffage - Ventilation	5.00 %	1.00	5.00 %	refait à neuf prochainement
Sanitaires	8.00 %	1.00	8.00 %	standars, refait à neuf prochainement
Second oeuvre	20.00 %	0.80	16.00 %	bon état
Finitions intérieures	7.00 %	0.80	5.60 %	bonnes
Etat	100.00 %		83.10 %	
Soit une altération de			16.90 %	

Le tableau des centralités WOLFGANG NAEGELI / HEINZ WENGER associé à cet indice de centralité trouvée, une valeur de terrain approchant les % de la valeur intrinsèque (valeur terrain + valeur ouvrage)

Valeur du terrain

VALEUR DE REMPLACEMENT TOTALE

6.3.7 Taux de précision estimé %

6.3.8 Expert

Expert responsable

6.3.9 Remarques

Date : 13.11.2008

Auteur : Chobaz Pascal

TERRAIN

N° Dossier (CFI / SIBAT) 0515780

Description : Genève-Eaux-Vives
Frontenex

N° parcelle(s)	code commune	Zone affectation	Surface m2	Prix du m2	Valeur CHF
2893	22	Verdure	2'572	60	154'320
					0
					0
					0
Ajustement :					
					/.
					0
Valeur terrain					154'320

Commentaires : Droits à bâtir épuisés
Prix correspondant à la zone Verdure**CONSTRUCTION**

N° Dossier (CFI / SIBAT) 0515701

Description : Plateau de Frontenex 5
Villa Frommel - Habitation logement
Bâtiment H142

Année construction : avant 1900

Surface m2	Prix au m2	Valeur CHF
160	0	0
Autres coûts		0
Valeur remplacement BRUT		0

Composants :	Q-part	Altération	Alt.Pondérée	Valeur CHF
Gros œuvre 1 - 70 ans	40%		0.0%	0
Gros œuvre 2 - 30 ans	20%		0.0%	0
Equipements techniques 25 ans	20%		0.0%	0
Aménagements intérieurs 25 ans	20%		0.0%	0
	100%			0
Altération			0.0%	0
Valeur remplacement NET				0

Commentaires : Villa très fortement dégradée / Coût de rénovation élevé

RESULTAT

Valeur terrain + construction NET 154'320

Valeur arrondie 154'300



Piachaud 4 - Garage + Bureau

EXPERTISE : VALEUR DE REPRODUCTION (3B)

Données de bases

6.3.1 Dates

Visite du bien-fonds

09-octobre-2003

Expertise

26-Janvier-2004

AM / RK



6.3.2.1 Terrain

Zone d'affectation

1 - Zone 1

Zone d'affectation 2

1 - Zone 1

6.3.2.2 Constructions

BA - Bâtiment administratif

CUS

0.00

6.3.3 Identification du bien

Coordonnées fédérales

500.300 / 117.200

No dossier gérance:

DAEL

Commune:

21 - Genève-Cité

Centre de frais:

7105

Section:

01 - GE-Cité

Adresse:

rue René-Louis-Piachaud 4

Feuillet no:

19

Parcelle(s) no:

4398

Surface totale

m2

854.00

Bâtiment(s) no :

K 65

Surface au sol

m2

819.00

Mesure(s) de protection particulière :

3 - Inscrit dans un plan de site

Périmètre Vieille-Ville

- Copropriété(s)
- Dépendance(s)
- Servitudes(s)
- Mention(s)
- Annotation(s)
- Nuisances (OPB)
- Mesure(s) de protection particulière

Servitude en CH

6.3.4 Année de construction

Construit en 1827-1829 selon des plans de Samuel Vaucher. Ancien manège. Actuellement garage sur 3 niveaux et 1 bureau côté latéral au 1er é

Construction :

1827

0 - Effective

Transformation :

0

Descriptif du bâtiment

Garage privé - Ancien manège

VALEUR DE REPRODUCTION TOTALE

Janvier 2004

SFr. 6'962'000.00

Calcul de la valeur

6.3.5 Valeur de reproduction**Terrain**

(en % de la valeur TOTALE NETTE SFr. 6'961'926.70 selon les critères de centralité)

Méthode Näegeli % Parcelle m2 Prix du m2 **VALEUR TERRAIN****Total** **Constructions**

Installations, finitions

Aménagements intérieurs / extérieurs particuliers

Bâtiments - Volume SIA m3

Prix moyen du m3

Total BRUT

Travaux spéciaux

Equipements

Frais divers (2%)

VALEUR DE REPRODUCTION BRUT A NEUF**Total BRUT**

Ouvrage de comparaison

VALEUR DE REPRODUCTION

VALEUR DE REPRODUCTION BRUT A NEUF

Obsolescence 20.00 %

Altération 31.50 %

Valeur de reproduction bâtiments NET

Aménagements extérieurs

Montant pris en compte

Terrain

VALEUR DE REPRODUCTION TOTALE

Arrondi de la valeur totale :

Base de calculs

6.3.6 Détail de l'EXPERTISE

Constructions

Cube SIA

Détail des m3

Corps central = m2 472.50 x h 11.50 = m3 5'434
 4 angles = m2 139.25 x h 10.50 = m3 1'462
 Côtés = m2 218.30 x h 9.60 = m3 2'096
 TOTAL GENERAL = m3 8'990

Aménagements extérieurs = m2 35 x Frs 400.- = Frs 14'000.-

Détail des prix au m3

Ancien manège, le parti néo-classique se manifeste dans le plan basilical. Structure traditionnelle maçonnerie, charpente bois, façades soubassements, encadrements fenêtres et chaînes d'angles en pierre de taille. Rampes et dalles en BA.
 Prix estimé : Frs 850.-/m3

Volume SIA m3

Prix moyen du m3

Obsolescence %

Le bâtiment a été construit pour une affectation différente.

Altération

Eléments	Quote-part	Etat	Etat pondéré	Remarques
Gros oeuvre	60.00 %	0.60	36.00 %	Soub.roche,rampes+dalles BA
Facade (revêtement)	0.00 %	1.00	0.00 %	Inclus
Toiture (revêtement)	10.00 %	0.80	8.00 %	Charpente+tuiles plates+cuivre
Menuiseries extérieures	5.00 %	0.70	3.50 %	Bois simple vitrage
Electricité	5.00 %	0.80	4.00 %	Installation standard
Chauffage - Ventilation	5.00 %	0.90	4.50 %	Raccordé Colladon 2
Sanitaires	5.00 %	0.90	4.50 %	WC+lavabo neuf
Second oeuvre	5.00 %	0.80	4.00 %	Usagé
Finitions intérieures	5.00 %	0.80	4.00 %	Usagé
Ascenseurs	0.00 %	1.00	0.00 %	Pas d'ascenseur
Etat	100.00 %		68.50 %	
Soit une altération de			31.50 %	

Le tableau des centralités WOLFGANG NAEGELI / HEINZ WENGER associé à cet indice de centralité trouvée, une valeur de terrain approchant les % de la valeur intrinsèque (valeur terrain + valeur ouvrage)

Valeur de reproduction bâtiments NET	54.50 %	<input type="text" value="3'794'250.05"/>
Valeur du terrain	45.50 %	<input type="text" value="3'167'676.65"/>
VALEUR DE REPRODUCTION TOTALE	100.00 %	<input type="text" value="6'961'926.70"/>

6.3.7 Taux de précision estimé %

6.3.8 Expert

Expert responsable

6.3.9 Remarques

Dans ce genre d'expertise, l'importance des parties ouvragées pèse considérablement sur le coût de construction et la situation privilégiée de la parcelle sur le coût du terrain.