

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Mandant	République et canton de Genève, Département des finances, Office des faillites, Mme Sandy Cibrario
Propriétaire	M. Alexandre Michel Georges Krivobok Mme Elena Puigrefagut Coarasa
Adresse de l'objet	Chemin des Manons 25, 1218 Le Grand-Saconnex
N° de parcelle et surface	1987, de 904 m ²
Usage actuel	Habitation individuelle

Valeur vénale	3'500'000 CHF
----------------------	----------------------



SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DU MANDAT	4
2	ETHIQUE ET DÉONTOLOGIE.....	4
3	OBJET DU MANDAT.....	4
4	DOCUMENTATION.....	4
5	DESCRIPTIF GENERAL DE L'OBJET	4
5.1	Distribution.....	5
5.2	Situation.....	5
5.3	Mobilité.....	6
5.4	Environnement	6
5.5	Vue aérienne	6
5.6	Plan cadastral.....	7
5.7	Cadastre des sites pollués.....	7
5.8	Amiante.....	8
5.9	Radon.....	8
5.10	Certificats énergétiques des bâtiments – CECB®, CECB+® et Display®	9
5.11	Monuments historiques, inventaire architectural.....	9
5.12	Dangers naturels.....	10
5.13	Zone d'affectation	10
5.14	Plans	11
5.15	Visite locale.....	12
5.16	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux	15
6	RISQUES	16
6.1	Généralités	16
6.2	Risques juridiques	16
6.3	Risques économiques.....	16
6.4	Risques techniques	16
6.5	Risques situationnels.....	16
7	ESTIMATION.....	17



7.1	Méthodologie de l'expertise	17
7.2	Calcul de la vétusté par l'âge économique estimé	17
7.3	Valeur intrinsèque	18
8	VALEUR VENALE.....	19
9	ANALYSE STRATEGIQUE INTERNE ET EXTERNE.....	19
10	VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES	20

1 Description du mandat

Mandat remis par la République et Canton de Genève, Département des Finances, Office des Faillites, par l'entremise de Mme Sandy Cibrario, avec pour objectif de déterminer la valeur vénale de l'objet en l'état actuel, dans le but sa mise en vente.

Définition de la valeur vénale :

« Prix estimé auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. La valeur de marché est estimée selon des méthodes appropriées au type de bien, en tenant compte des caractéristiques spécifiques de l'objet. »

2 Ethique et déontologie

Les soussignés attestent de leur parfaite neutralité et impartialité dans le cadre de la présente expertise.

3 Objet du mandat

Commune	Le Grand-Saconnex
Adresse	Chemin des Manons 25
N° de parcelle	1987
Surface de la parcelle	904 m ²
Emprise au sol du bâtiment	206 m ²

4 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extrait du Registre Foncier	Intercapi (non légalisé)	Mandante	15.11.2018
Plan cadastral	Guichet cartographique	i Consulting SA	14.10.2019
Cadastre des sites pollués	Guichet cartographique	i Consulting SA	14.10.2019
Plans et coupes	Bureau d'architecture	Mandante	14.10.2019
Visite effectuée le 8.10.2019	en présence des propriétaires		

5 Descriptif général de l'objet

Année de construction	2007 à 2010
Volume	1440 m ³ selon notre calcul
Nombre de niveaux	2 sur sous-sol
Type d'architecture	Contemporaine
Usage actuel	Villa individuelle à usage des propriétaires
Surface habitable actuelle	Environ 215 m ²
Surface habitable potentielle	Environ 70 m ² supplémentaires, en cours d'aménagement
Places de parc extérieures	2, sous couvert à voitures

Les surfaces et le volume ont été calculés par l'expert en se basant sur les plans fournis.



Etage	Distribution
Sous-sol	Salle de jeux, buanderie, 4 rangements, cave à vins, cave à cigares
Rez-de-chaussée	Séjour, cuisine, salle à manger, 3 chambres à coucher, 2 salles de bains, 1 WC visiteur, 1 master bedroom avec salle de bains
Etage	Espace bureau

A satellite map of the Le Grand Saconnex area. A red location pin is placed in a green field. The map shows various roads, including 'Route de Coligny', 'Chemin de la Roche', and 'Chemin de la Vierge'. There are several parking areas marked with 'P' and blue icons for public transport. A legend on the right side of the map lists various services and their corresponding icons:

- Train
- Tram/bus
- Télécabine
- Parking couvert
- Inforoute
- Mobility
- Église
- Police
- École, uni
- Hôpital
- Administration
- Pharmacie
- Billetterie
- Poste
- Magasin
- Station-service



5.3 Mobilité

	Distance (km)	A pied (minutes)	En voiture (minutes)	En transports publics (minutes)
Gare Genève-Aéroport	3.2	30	8	21
Transports publics (bus 53)	0.5	6	--	--
Autoroute	1.6	--	5	--
Commerces	1.2	11	4	--
Ecole publique	0.6	7	3	--
Hautes écoles (Uni Mail)	6.5	--	24	45

Les temps indiqués ci-dessus sont mentionnés à titre indicatif et peuvent varier en fonction du trafic, de la vitesse de marche ou de l'itinéraire effectivement emprunté. La distance mentionnée est celle effectuée en voiture (l'itinéraire à pied comporte souvent des raccourcis et celui en transport public des détours).

5.4 Environnement

Quartier, alentours	Quartier de villas et zone agricole au Nord-Est
Nuisances	Bruit des avions selon le sens du vent
Relief	Parcelle en pente vers le Nord-Ouest
Accès	Bon en transport privé, moyen en transport public
Vue	Dégagement sur la campagne et échappées sur le lac

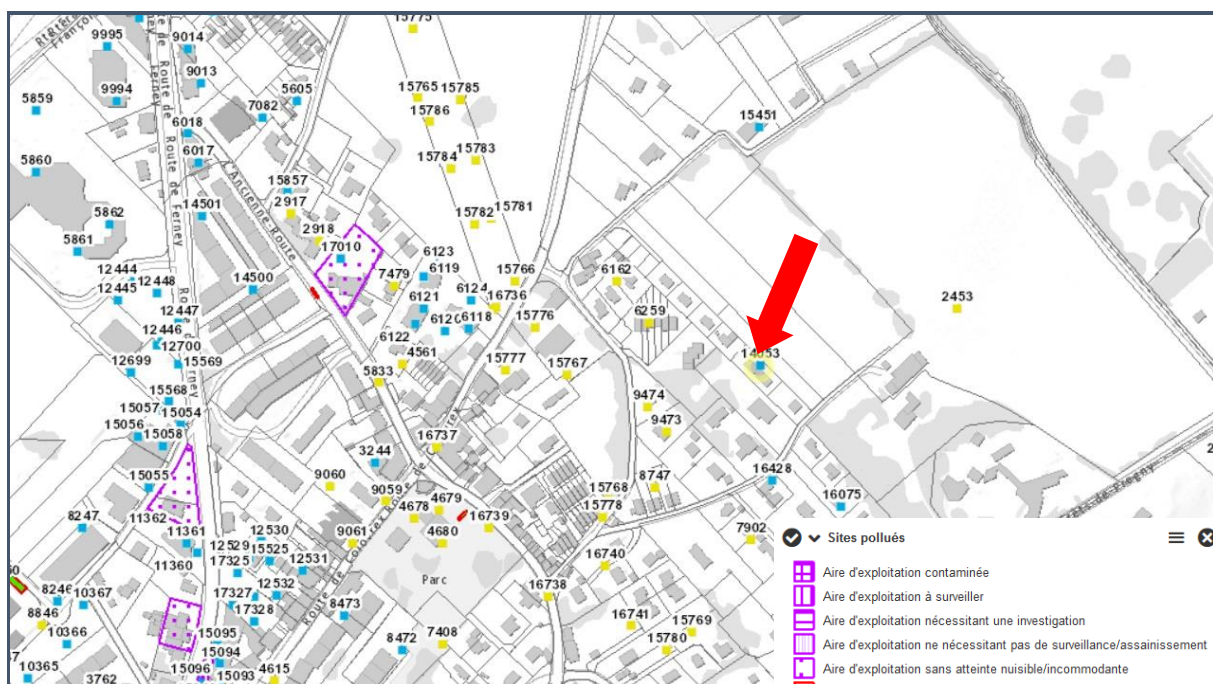
5.5 Vue aérienne



5.6 Plan cadastral



5.7 Cadastre des sites pollués



D'après le système d'information du territoire genevois (SITG), la parcelle n'est pas recensée au cadastre des sites pollués du canton et il n'y a aucun indice pouvant laisser penser à un quelconque risque écologique.

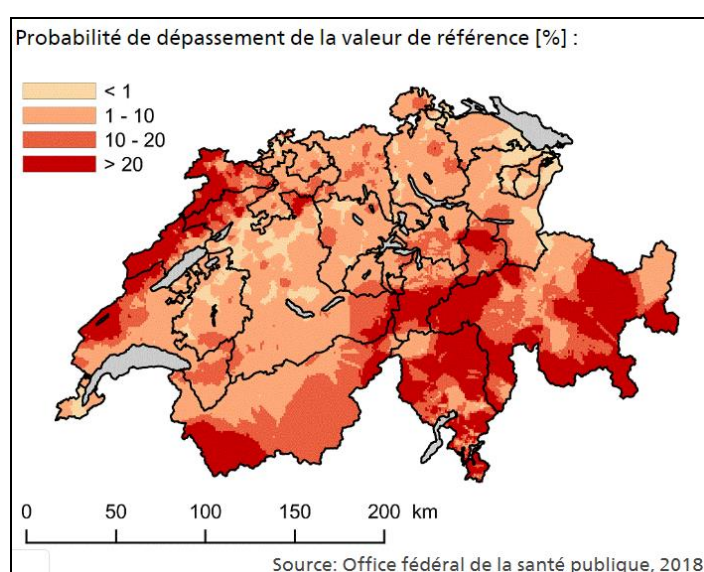
5.8 Amiante

Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant de 2007-2010, il est exclu que certains éléments de construction en contiennent.

5.9 Radon

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

La carte statique représentant la probabilité de dépassement de la valeur de dépassement est reproduite ci-dessous.



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

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

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

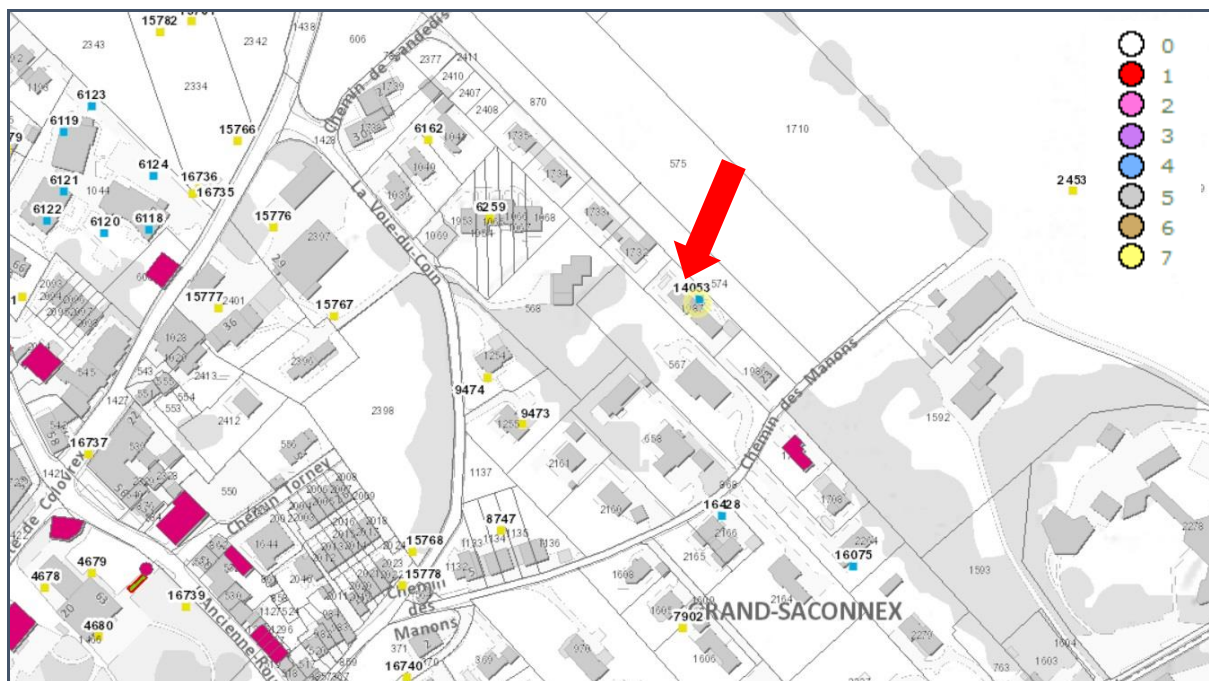
5.10 Certificats énergétiques des bâtiments – CECB®, CECB+® et Display®

Le CECB® est propriété de la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie (EnDK) et constitue le Certificat énergétique cantonal officiel des bâtiments. Il montre d'une part l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment et d'autre part, la quantité d'énergie nécessaire à un bâtiment utilisé de façon standard. Ceci est valable pour des bâtiments existants mais aussi pour les nouvelles constructions. Le CECB® est identique pour toute la Suisse. Il est établi aux frais du propriétaire (vendeur).

Le CECB® constitue l'étiquette énergie officielle d'un bâtiment d'habitation.

Dans le canton de Genève, le CECB® n'est pas obligatoire. Lors d'un projet de rénovation, de construction ou d'extension de bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique, le requérant en autorisation de construire doit cependant remettre à l'autorité compétente avant l'ouverture des travaux un certificat énergétique calculé. Ce dernier est actualisé et remis à l'autorité compétente lors de la réception de l'ouvrage et des installations.

5.11 Monuments historiques, inventaire architectural



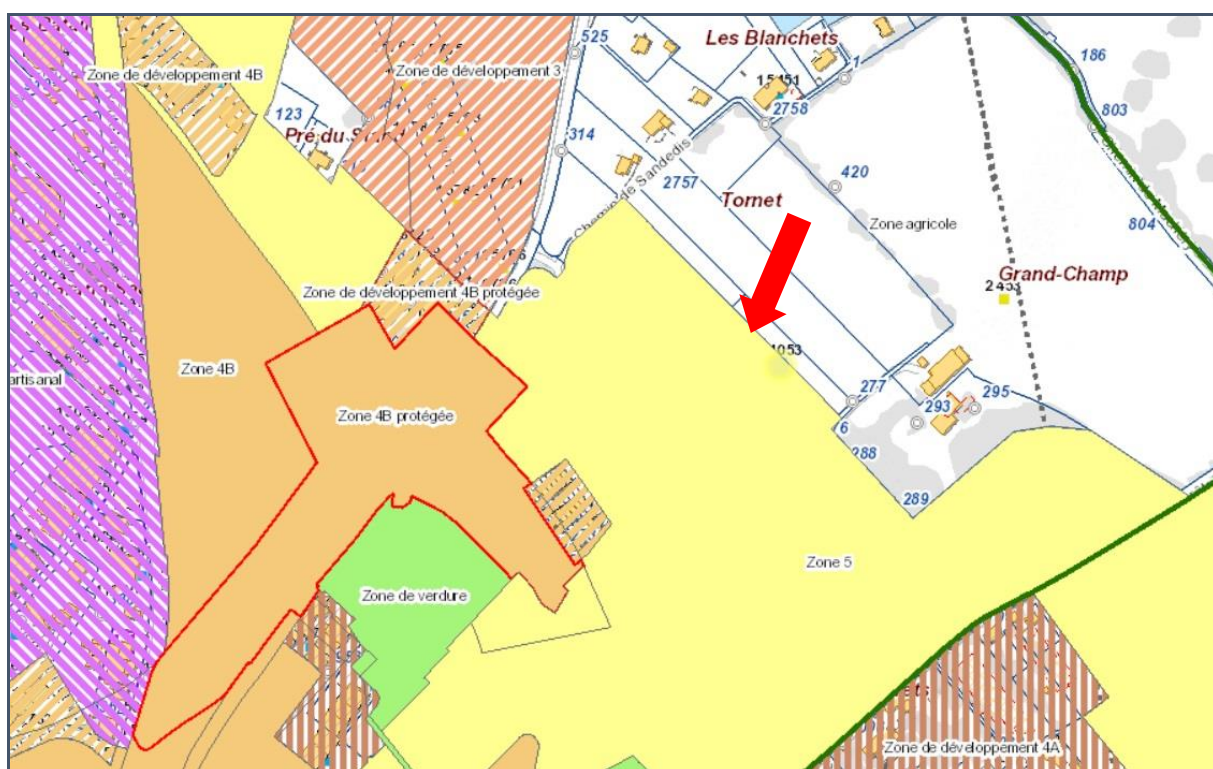
Le bâtiment n'est pas recensé au registre des bâtiments classés.

5.12 Dangers naturels



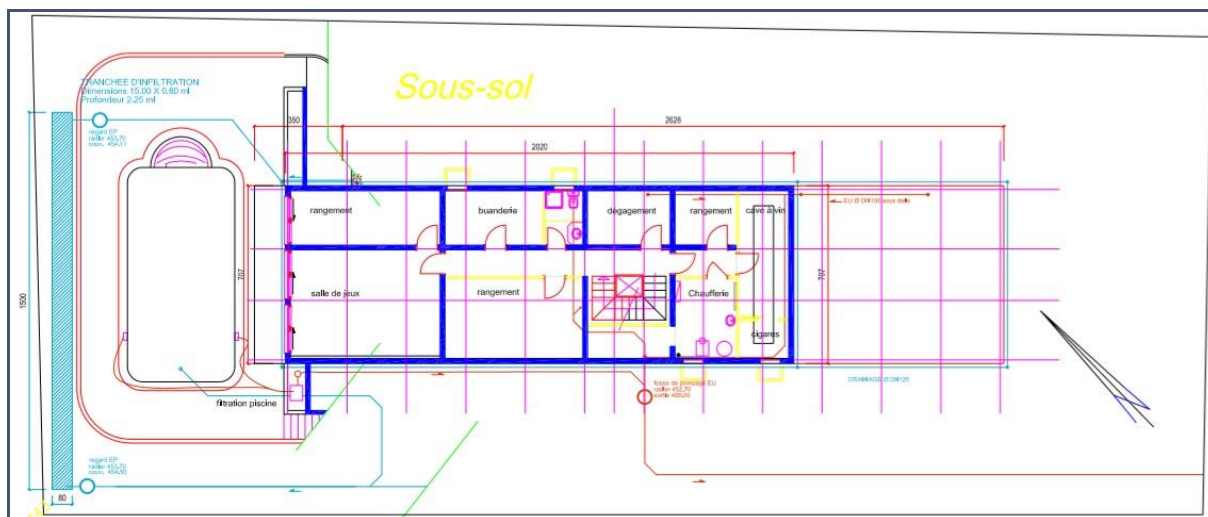
La parcelle n'est pas répertoriée en zone de dangers.

5.13 Zone d'affectation

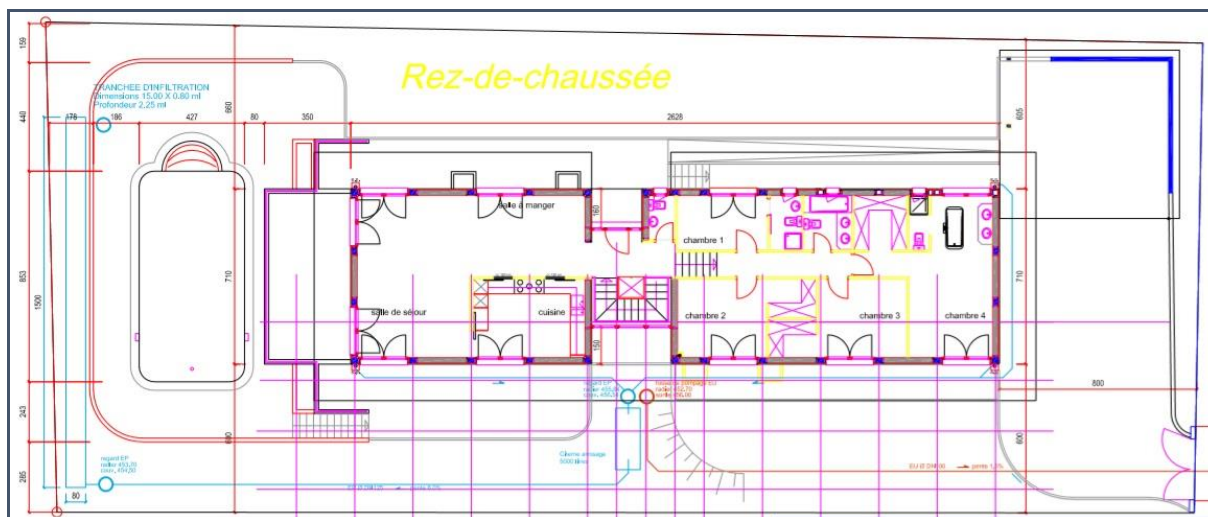


La parcelle est colloquée en zone 5 (zone destinée aux villas).

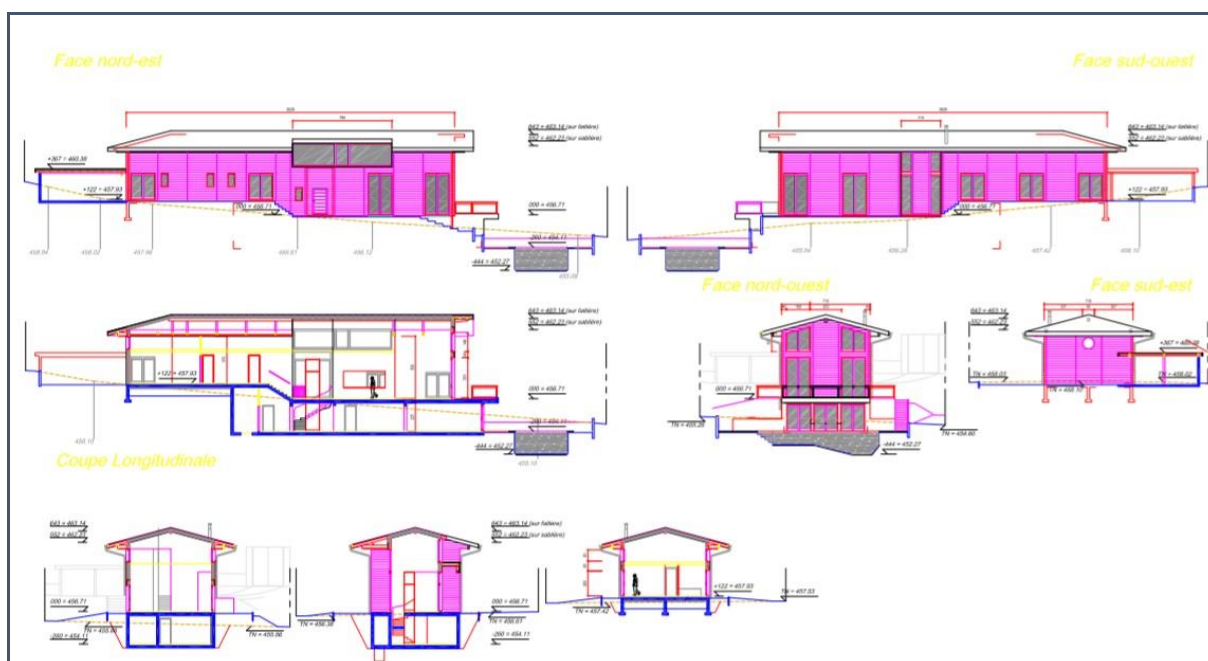
5.14 Plans



Sous-sol



Rez-de-chaussée



5.15 Visite locale

Extérieurs et environnement



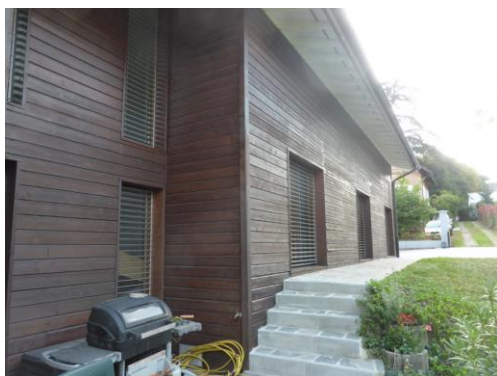
Vue angle Sud



Façade Nord-Ouest



Vue terrasse / mezzanine



Accès



Façade Nord-Est



Couvert à voitures



Terrasse



Fosse piscine

Intérieurs



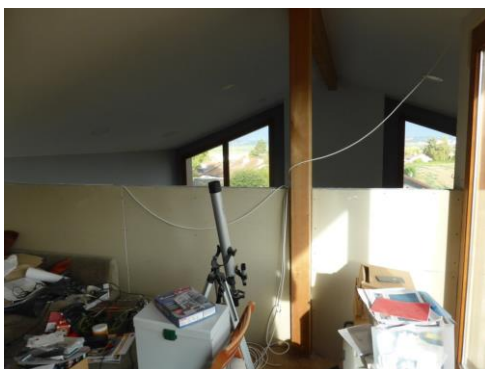
Cuisine



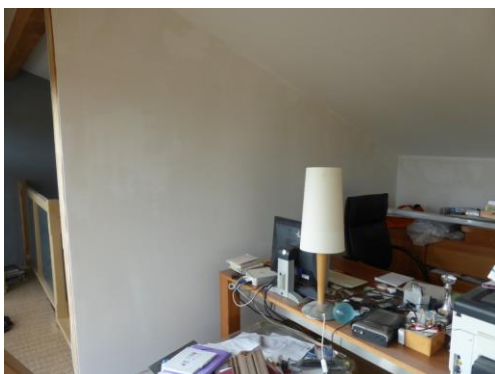
Cuisine



Séjour



Mezzanine



Mezzanine - Bureau



Chambre



Disponible



Salle de bains



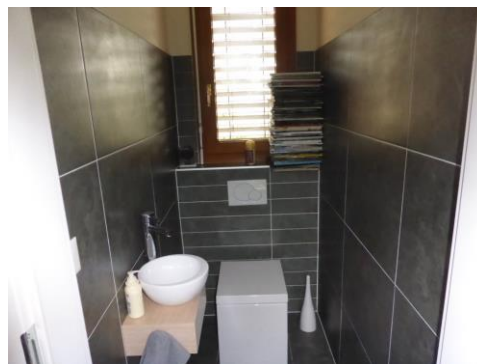
Salle de bains



Salle de bains



Disponible



WC

Éléments techniques



Tableau électrique



Installation technique

Surface en cours d'aménagement (env. 70 m²)



5.16 Qualité de construction, état général et échéancier des travaux

Les éléments déterminants sont répartis en quatre groupes (enveloppe, intérieurs, technique et extérieurs). Ils sont ensuite **décrits** et qualifiés par une couleur qui indique l'appréciation de **l'état général**. ■ = Bon ■ = Moyen ■ = Mauvais

L'éventuelle **obsolescence** des éléments est également renseignée. Ainsi, un élément en bon état pourrait nécessiter d'être remplacé du fait qu'il ne correspond plus aux standards actuels.

Selon l'état et/ou l'obsolescence constaté les **travaux à entreprendre** sont détaillés et le **degré d'urgence** de l'intervention à prévoir est indiqué selon l'échelle suivante :

- 1 = intervention urgente ou à court terme nécessaire (moins d'une année à 3 ans)
- 2 = intervention nécessaire à moyen terme (4 ans à 10 ans)
- 3 = aucune intervention nécessaire à moyen terme (horizon supérieur à 10 ans)

Enveloppe	Descriptif	Etat	Obsol.	Travaux à entreprendre
Gros-œuvre	Béton et maçonnerie	■		3
Gros-œuvre	Bois	■		3
Dalles	Béton	■		3
Murs intérieurs	Plâtre	■		2
Toiture	A croupe	■		3
Couverture	Ardoises	■		3
Ferblanterie	Cuivre et bois	■	■	2
Façades	Bardage bois	■	■	2
Fenêtres	Bois	■	■	2
Vitrage	Isolant	■		3
Stores	Empilable/aluminium	■		3
Intérieurs				
Cuisine	Equipée	■		3
Appareils sanitaires	Qualité supérieure	■		3
Electricité	Récent	■		3
Revêtement des sols	Parquet	■		3
Revêtement des murs	Plâtre peint	■		3
Revêtement plafonds	Plâtre peint	■		3
Technique				
Chauffage	Pompe à chaleur	■		3
Chauffage	Panneaux solaires	■		3
Distribution chauffage	Au sol	■		3
Chauffe-eau	Récent	■		3
Ecoulements	Non inspectés	■		3
Ventilation	Non inspectée	■		3
Extérieurs				
Jardin	Gazon et arborisé	■		3
Circulations	Pierre naturelle	■		3

Observation :

- En cas de vente un contrôle OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension) devra être effectué pour autant que le dernier contrôle ait été effectué il y a plus de 5 ans.

6 Risques

6.1 Généralités

Les biens-fonds peuvent présenter des défauts de nature et de causes diverses. On peut les classer en quatre catégories distinctes :

- Juridiques (p. ex. droits réels, évolution de la législation, etc.)
- Economiques (p. ex. conjoncture, évolution de la demande, etc.)
- Techniques (p. ex. amiante en cas de travaux ou de démolition, vétusté, etc.)
- Situationnels (p. ex. dangers naturels, ligne à haute tension, etc.)

Il est nécessaire de les identifier afin de pouvoir intégrer leur incidence économique.

6.2 Risques juridiques

Type	Description
Servitude 2004/022401	Canalisation d'eau, sans impact économique sur le bien
Servitude 2004/022403	Canalisation d'eau, sans impact économique sur le bien
Servitude 2004/059259	Passage à pied et pour tous les véhicules, sans impact économique sur le bien
Servitude 2011/007640	Canalisation d'eaux usées, sans impact économique sur le bien

6.3 Risques économiques

Type	Description
Néant	

6.4 Risques techniques

Type	Description
Néant	

6.5 Risques situationnels

Type	Description
Néant	

7 Estimation

7.1 Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, c'est la valeur intrinsèque qui est prise en compte pour la détermination de la valeur vénale, la valeur de rendement n'étant pas pertinente.

La vétusté actuelle du bâtiment est déterminée par le biais du calcul de l'âge économique du bâtiment et d'observations issues d'études relatives au vieillissement des immeubles.

7.2 Calcul de la vétusté par l'âge économique estimé

Pour déterminer la valeur intrinsèque, nous déterminons le taux de vétusté de l'immeuble sur la base du constat effectué lors de notre visite.

Par âge économique, on entend l'âge moyen de la construction compte tenu de la diminution de sa valeur suite à l'usure, aux dommages dus au vieillissement, à l'obsolescence des aménagements et compte tenu du rajeunissement suite à des rénovations, des assainissements ou des modifications de la construction.

L'âge estimé correspond à l'âge moyen des différents éléments de chaque groupe de construction décrits ci-dessous. L'âge économique moyen du bâtiment est quant à lui calculé en divisant le total des points obtenus par l'addition des facteurs de pondération, qui dépendent et sont ajustés en fonction du type de bâtiment (par exemple, une pondération de 4 signifie que ce groupe vieillit 4 fois plus vite qu'un groupe pondéré à 1).

L'âge économique des différents groupes a été établi suite à notre visite et selon notre appréciation de l'âge moyen des différents groupes.

Groupe	Age moyen du groupe (en années)	Pondération (vitesse de vieillissement)	Total (âge moyen x pondération)
Gros-œuvre 1	9	1	9
Gros-œuvre 2	9	2	18
Aménagements	9	3	27
Installations	9	4	36
		10	90
Age économique moyen (total divisé par la pondération)			9 ans

Définition des groupes de construction :

Gros-œuvre 1	Structure de base et structure porteuse, façades, parois, dalles et constructions dans le toit, escaliers, éléments en pierre naturelle ou artificielle.
Gros-œuvre 2	Fenêtres, portes extérieures, portails, parois de verre, ferblanterie, couverture, isolations (thermique et phonique, étanchéité, protection contre le feu).
Aménagements	Plâtrerie, menuiserie, revêtements de sol, parois et plafonds, carrelage, peinture.
Installations	Installations électriques, installations de chauffage, de ventilation et de climatisation, installations et appareils sanitaires, agencements de cuisine, installations de transport.

Ci-dessous sont présentés les taux de vétusté calculés selon les courbes de Ross. Ces différentes appréciations dépendant de la durée de vie théorique de la construction, de la qualité des matériaux observés et de la vitesse de vieillissement qui peut y être associée.

Courbe de dévalorisation	Vétusté (%)	Durée de vie (ans)	Vétusté annuelle
Très bon état	0.81%	100	0.090%
Bon état	4.91%	100	0.545%
La vétusté retenue s'élève à	5.00%	soit par année	0.556%

7.3 Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque est prise en compte pour la détermination de la valeur vénale. Elle est également établie en vue de déterminer la vétusté théorique et les travaux de rénovation qui devraient en découler.

La part de la valeur intrinsèque qui correspond au terrain est calculée sur la base d'une incidence foncière. Elle indique la proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur intrinsèque totale. Elle est déterminée et admise en fonction de la micro situation de la parcelle et de la typologie de bâtiment (villa, immeuble de rendement, halle commerciale, etc.) qui y est (ou qui peut y être) construit.

Les éléments pris en considération sont les suivants :

Terrain	selon incidence foncière admise pour cet emplacement
Volume	calculé par nos soins
Coût de construction	valeur à neuf en regard de la typologie, de la qualité et du volume
Vétusté	selon calcul effectué sous point 7.2
Aménagements extérieurs	aménagements effectués sur la partie non bâtie
Frais secondaires	en % du coût de construction

Les volumes et les coûts de construction se répartissent de la manière suivante :

Surface terrain	904 m ²
Emprise au sol	206 m ²
Incidence foncière	admise à 48%
Volume du bâtiment	1'440 m ³
Coût de construction	1'100 CHF/m ³
Vétusté	admise à 5% selon le calcul effectué ci-dessus
Aménagements extérieurs	admis à 200 CHF/m ² sur la partie non bâtie
Vétusté	admise à 5%
Installations d'exploitation	correspondant à l'installation photovoltaïque en toiture, amortissement sur 30 ans, soit 30% de vétusté
Frais secondaires	4% du coût de construction

Le détail du calcul est le suivant :

	m ² /m ³	CHF m2/m3	Coût à neuf	%	Vétusté en %	Vétusté en CHF	Valeur intrinsèque
Terrain	904	1'900	1'717'600	47.7%			1'717'600
Bâtiment	1'440	1'100	1'584'000	44.0%	5.00%	-79'200	1'504'800
Installations d'exploitation			79'200	2.2%	30.00%	-23'760	55'440
Aménagements extérieurs	698	200	139'600	3.9%	5.00%	-6'980	132'620
Aménagements spéciaux (fosse piscine)			20'000	0.6%			20'000
Frais secondaires			63'360	1.8%			63'360
			3'603'760	100.0%		-109'940	3'493'820
						Valeur intrinsèque	3'493'820

Soit une valeur intrinsèque à ce jour arrondie de **3'500'000 CHF**.

8 Valeur vénale

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel.

La valeur retenue correspond donc à la valeur intrinsèque, soit :

3'500'000 CHF

Il est toutefois admissible que la valeur retenue puisse faire l'objet de négociations à hauteur de +/- 5% selon que l'on soit en position de vendeur ou d'acheteur.

9 Analyse stratégique interne et externe

FORCES Emplacement recherché Proche des accès autoroutiers Parcelle voisine inconstructible	FAIBLESSES Nuisance possible lors du passage des avions
OPPORTUNITES Rien à signaler	MENACES Rien à signaler

10 Validité de l'estimation et réserves

- La valeur correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation et en considération des conditions qui prévalent à cet instant.
- La validité de cette expertise est de 12 mois, ceci sous réserve d'évolutions économiques ou légales majeures.
- La présente expertise ne prend pas en considération les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (p.ex. suspension de la couverture d'assurance incendie due au non-paiement de la prime, contentieux avec des locataires, ...).
- La valeur est établie hors déduction des droits de mutation.
- La valeur est établie hors prise en compte d'une éventuelle charge fiscale latente (impôts ordinaires, impôts sur les gains immobiliers, TVA).
- La valeur est établie hors prise en compte de travaux préparatoires spéciaux et/ou de types de fondations spécifiques en lien avec d'éventuelles problématiques liées à la nature géologique du terrain.
- La présente estimation a été élaborée à partir des documents et informations tels que communiqués par le mandant et/ou à partir des éléments tels que recueillis auprès de diverses instances privées ou officielles.
- L'expert présume que toutes ces données sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline partant toute responsabilité pour les erreurs, susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente estimation qu'elles pourraient contenir.
- Les auteurs de cette estimation immobilière excluent par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.
- Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant ci-dessus désigné. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'expert.

Lausanne, le 28.10.2019


i Consulting SA
Yves Cachemaille
Expert breveté | Gérant breveté
Expert certifié ISO 17024 – SEC 04.1


Grégory Buchs
Expert breveté
Membre expert CEI