

VILLA INDIVIDUELLE A VESENAZ

EXPERTISE IMMOBILIERE

PROPRIETE DE :

SI COMKER SA  
Route d'Hermance 22 - 1222 Vézenaz

ETABLI SUR LA DEMANDE DE :

L'Office des Faillites de la République et du Canton de Genève.

Genève, le 26 juin 2019  
PJ/ro

En date du 30 avril 2019, l'Office des Faillites de Genève, a demandé au soussigné de procéder à l'expertise de la propriété sises route d'Hermance 24 à Vézenaz.

Le soussigné s'est rendu sur place le 7 juin 2019 en présence de Monsieur Philippe Borghetti pour la visite des lieux, et après tous les renseignements nécessaires, la présente expertise a été effectuée.

## **1. DONNEES GENERALES**

1.1 Emplacement : Route d'Hermance 22  
1222 Vézenaz

1.2 Zone de construction : zone 5

### **1.3 Cadastre**

Parcelle : n° 9452, plan 39, commune de Collonge-Bellerive

Propriétaire : SI COMKER SA

Contenance : m2 2602

Bâtiment : non cadastré

Servitudes : voir feuillet annexé

Equipement : complet sur place

## **2. SITUATION**

Cette propriété est située en bordure de la route d'Hermance proche du village de Vézenaz, dans un environnement résidentielle de la rive gauche du Lac.

L'accès est direct depuis la route de Thonon puis la route d'Hermance.

Le centre-ville de Genève est à 15 minutes en voiture, les équipements de quartier sont au centre du village de Vézenaz, les transports publics sont à proximité.

Bonne situation avec quelques nuisances sonores dues au trafic de la route d'Hermance.

### 3. BATIMENT

Il s'agit d'une villa individuelle label Minergie en cours de travaux. Elle est construite sur deux niveaux habitables avec une toiture à 4 pans, un 1<sup>er</sup> sous-sol de 888,30m<sup>2</sup> et un 2<sup>ème</sup> sous-sol de 366,20m<sup>2</sup>.

#### 3.1 Distribution

Selon les plans consultés, la destination des locaux est la suivante :

2 <sup>ème</sup> sous-sol	:	un espace loisir des locaux techniques
1 <sup>er</sup> sous-sol	:	une surface pour voiture de collections ou espace loisir des locaux techniques une buanderie un abri
Rez-de-chaussée	:	un hall d'entrée un wc visiteurs un couloir deux chambres avec salle de bains et penderies un grand dégagement une grande cuisine avec cellier un grand séjour
Etage	:	une bibliothèque une grande chambre avec dressing et balcon une salle de bains deux chambres avec armoires et balcons une salle de bains

#### 3.2 Construction

La structure porteuse est en béton armé. Les murs de façades sont revêtus d'une isolation et pierre naturelle au rez-de-chaussée et en construction bois avec isolation à l'étage.

La charpente est en bois avec pannes, chevrons, sablières, isolation et panneau bois sous chevrons sous les avant-toits. La couverture est en ardoise naturelle et la ferblanterie en cuivre.

Les menuiseries extérieures sont en bois peint avec vitrages isolants, fermées par des stores électriques en aluminium.

Le système de chauffage est au gaz à basse température avec quatre sondes géothermique. Climatisation des chambres à l'étage et air pulsé pour l'ensemble de la villa.

Groupe électrogène en commun avec le n° 24.

Les travaux du second œuvre restent à effectuer.

### 3.3 Aménagements extérieurs

Cette parcelle plane est entièrement engazonnée est délimitée par une clôture. L'entrée sera fermée par un muret et portail automatique en métal avec piliers en pierre naturelle.

Cette propriété bénéficie d'un très beau parc avec des plantations d'essences diverses et de terrasses en pavés et pierre naturelle.

Bon état d'entretien général.

## 4. DOCUMENTS CONSULTES

Plan cadastral, échelle 1/500ème

Extraits du registre foncier

Plans réduits du bureau Ambrosetti architecte du 4 février 2013

Evaluation de M. Hamel architecte du 18 janvier 2019

Cube SIA estimé sur la base des plans annexés

## 5. REMARQUES

Les travaux du second œuvre restant à terminer sont estimés à frs 2'145'000,--

Le générateur électrique alimente également la parcelle n° 9451.

Actuellement les parcelles n° 9451 et n° 9452 sont réunies, il faudra donc prévoir de les séparer.

Une demande complémentaire devra être effectuée pour le 2<sup>ème</sup> sous-sol.

Cette parcelle fait partie du plan directeur mis à jour le 10 avril 2019. Il est mentionné que cette dernière pourrait être un jour déclassée pour la construction d'immeubles.

Compte tenu de l'historique de la parcelle et de l'absence de mention au registre spécifique, le risque de pollution est très faible.

Le propriétaire n'a pas souhaité que l'expert prenne des photos.

## 6. ESTIMATION DES VALEURS

### 6.1 Généralités

Cube SIA (116) habitation, environ :	m3	6700	
Surface habitable, environ :	m2	543,10	
IUS : env. 0,21			
Valeur actuelle villa en construction au m3 *			
estimation :	frs/m3	1'280,--	
* valeur à neuf villa au m3 frs 1'600,--			
Valeur actuelle du terrain au m2 :	frs/m2	1'700,--	

### 6.2 Valeur intrinsèque

Terrain :	2602 m2 à frs/m2	1'700,--	Frs	4'423'400,--
Habitation en cours :	6700 m3 à frs/m3	1'280,--	Frs	8'576'000,--
Aménagements extérieurs :		estimé à	Frs	700'000,--
		TOTAL	Frs	13'699'400,--
				=====

### 6.3 Valeur de rendement :

non considérée

### 6.4 Valeur de gage :

non considérée

Après visite des lieux, et compte tenu de ce qui précède, l'expert estime la valeur de cette propriété en l'état à la somme de :

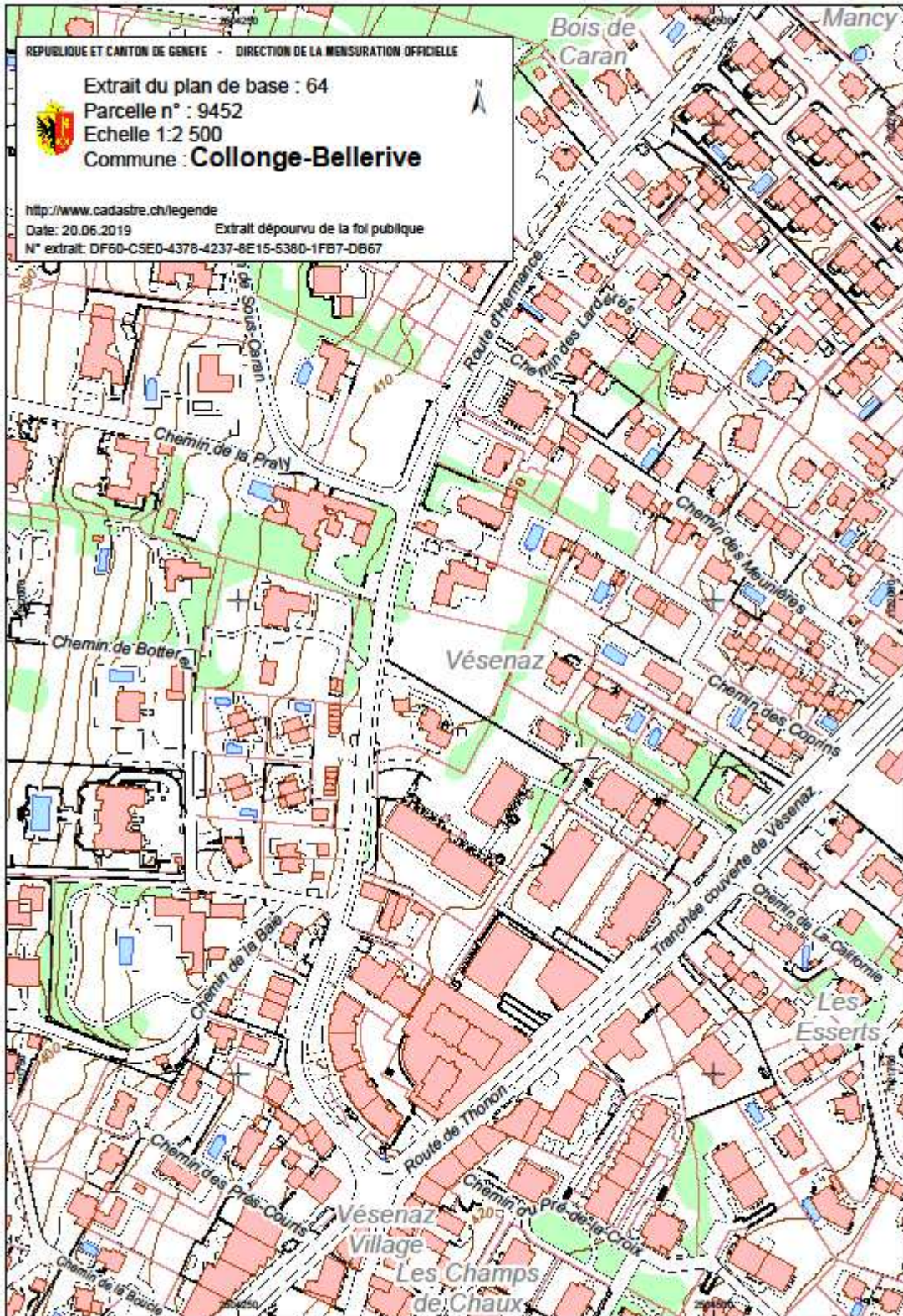
**FRS 13'700'000,--**

=====

(treize millions sept cent mille francs)

Genève, le 26 juin 2019  
PJ/ro

Patrik JEANNERAT  
Architecte

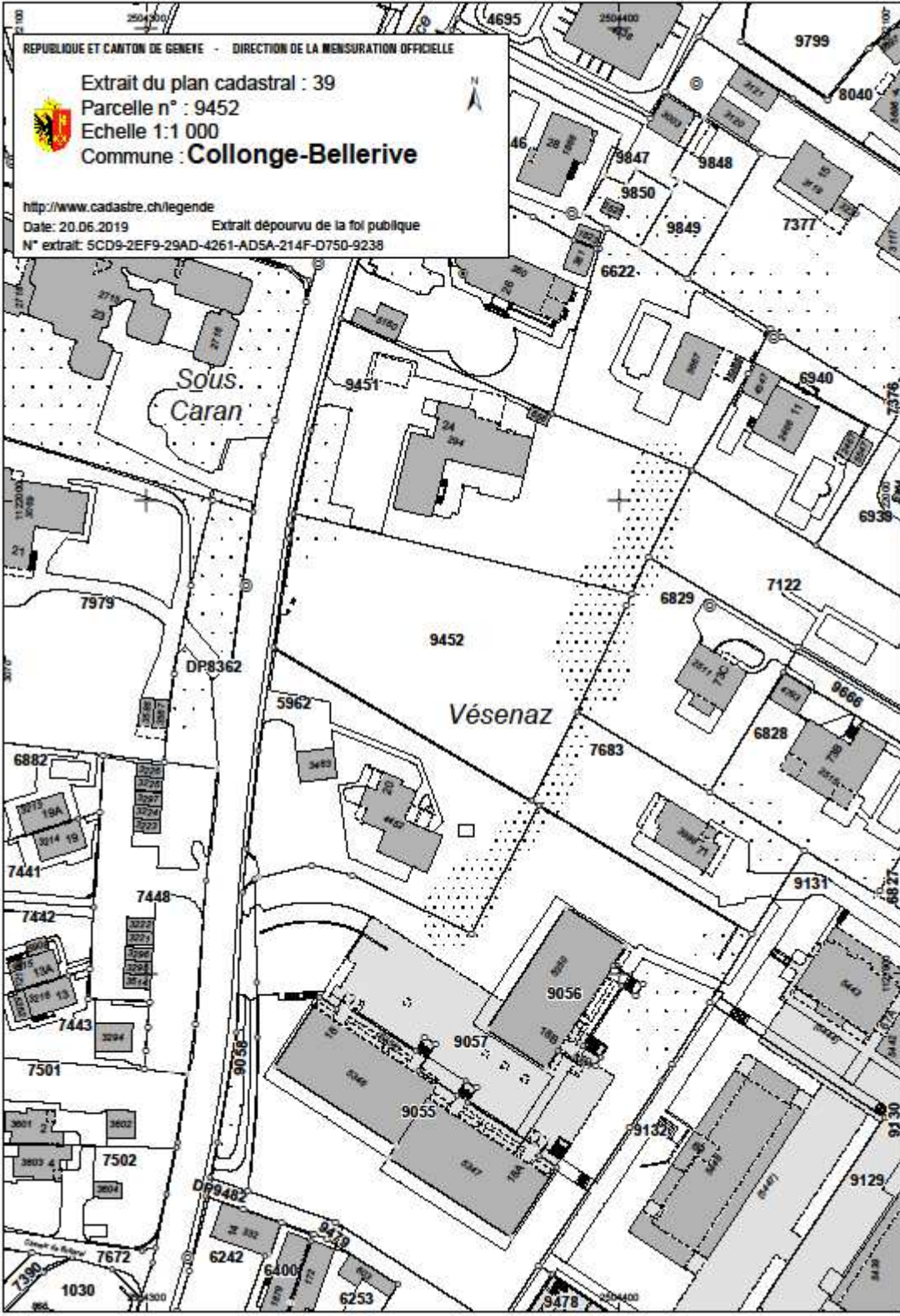


REPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE - DIRECTION DE LA MESURATION OFFICIELLE



Extrait du plan cadastral : 39  
Parcelle n° : 9452  
Echelle 1:1 000  
Commune : Collonge-Bellerive

<http://www.cadastr.ch/legende>  
Date: 20.06.2019 Extrait dépourvu de la foi publique  
N° extrait: SCD9-2EF9-29AD-4261-AD5A-214F-D750-9238





Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

**Dépourvu de foi publique**

Produit le 20.06.2019

---

Commune:	<b>Collonge-Bellerive (16)</b>		
Immeuble No:	<b>9452</b>	Type: <b>Privé</b>	Surface(m2): <b>2602</b>
Plan(s) No(s):	<b>39</b>		
Nom Local(locaux):	<b>Vésenaz</b>		

---

#### **ETAT DE LA PROPRIETE**

**Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.**

#### **Immeuble 16/9452**

Le nom du propriétaire est désormais disponible seulement à partir d'un extrait sur le site  
<https://ge.ch/terextraitfoncier>

---



**Extrait du registre foncier Bien-fonds Collonge-Bellerive / 9452**

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	6616 Collonge-Bellerive
Tenu du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	9452
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 26816 56354 20
Surface	2'602 m <sup>2</sup> , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Vésenaz
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	Provient de : 4749 - 8126 B (12840 du 08.12.2009)
Immeubles dépendants	Aucun(e)

**Propriété**

Propriété individuelle	
SI COMKER SA, société anonyme, GENEVE,	20.11.1959 A2570 Achat 04.12.2009 2009/12724/0 Fusion 18.04.2012 2012/3732/0 Rectification

**Mentions**

Aucun(e)

**Servitudes**

21.06.1912 DI34-92	(C) (Type A) Interdiction de certaines constructions (limitation d'assiette FD et FS, voir rubrique exercice) ID.2010/003095, 77749 en faveur de B-F Collonge-Bellerive/6622 en faveur de B-F Collonge-Bellerive/9451
19.09.1961 D195	(C) (Type C) Destination de route ID.2010/003113, 77750 en faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE

**Charges foncières**

Aucun(e)

**Annotations**

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

29.01.2016 2016/912/0	(C) IP gage ID.2016/001030 en faveur de RAMPINI & CIE SA, société anonyme, GENEVE (IDE: CHE-105.818.043)
09.01.2018 2018/122/0	Saisie(s) définitive ID.2018/000171, R.saisie 5057.1
22.02.2019 2019/1567/0	Saisie(s) ID.2019/001368

**Texte contrat**

Servitude, (Type A)	FD 6622 limité au périmètre de l'ancienne parcelle 4748A, figurée par la zone L3,
Interdiction de certaines constructions (limitation d'assiette FD et FS, voir..., ID.2010/003095, 77749	FD 9451 limité au périmètre de l'ancienne parcelle 4748B, figurée par la zone L3, voir BD et plan RF annexé au RS FS limité au périmètre de l'ancienne parcelle figurée par la zone D1, voir BD et plan RF annexé au RS. Voir photocopies (DI 34 N°92 et T 563 N°48) annexées au RS
Servitude, (Type C)	Voir photocopie annexée au RS.
Destination de route, ID.2010/003113, 77750	Assiette : teinte verte au plan original.

**Droits de gage immobilier**

18.12.2009 12839	Cédula hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 14'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, Droit de gage individuel Porteur BANQUE CANTONALE VAUDOISE, entreprise de droit public, 15.02.2011 2011/1424/0 LAUSANNE
------------------	--

**Affaires en suspens**

Affaires du registre foncier jusqu'au 11.04.2019 Aucun(e)

**Explications :**

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

**Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :**

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Non affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché