

Pierre-Antoine RIEBEN
Architecte dipl. EPFZ-SIA, Expert immobilier
5, chemin des Aulx à 1228 Plan-les-Ouates Genève
TT : 022 823 24 50, Mobile : 079 417 97 82 , E-Mail : parieben@bluewin.ch

EXPERTISE IMMOBILIERE

sur mandat de l'

Office Cantonal des Faillites
de Genève

Villa

21, chemin du Nant d'Argent

Cologny

GE

Plan-les-Ouates le 19 mai 2022



180522



EXPERTISE IMMOBILIERE

Adresse 21, chemin du Nant d'Argent à Cologny GE
Propriétaire M. Roland Bernard BERTOCCHI
Mandant M. Gian Paolo TRAINI
Office Cantonal des Faillites, Genève

Cadastre

Documents ou relevé : 06 05 2022 RF
18 05 2022 SITG

Parcelle : N° 358, Surface : 1'693 m2

Folio : 28

Commune : Cologny GE

Registre foncier

☐ Pas de servitudes majeures
☒ Servitudes, voir observations

Etat locatif :
Selon estimation de l'expert

Zone légale :
Zone 5, zone de villas
Protection des Rives du Lac

Remarques :

La villa semble actuellement inoccupée
Actualisation, sur base d'une nouvelle
visite complète, de l'expertise datée du
03 septembre 2019

Affectation :

☐ Immeuble de logements
☒ Villa
☐ Appartement PPE
☐ Immeuble commercial
☐ Immeuble logements et commerces
☐ Hôtel, pension
☐ Exploitation agricole
☐ Terrain nu
☐ Bâtiment artisanal et administratif
☐ Maison de village

Date de construction :

1935 selon indications

Date de rénovation :

1985 selon indications

Etat d'entretien :

☐ Excellent
☐ Bon
☒ Moyen
☐ Insatisfaisant
☐ Voir observations

Date de l'expertise :

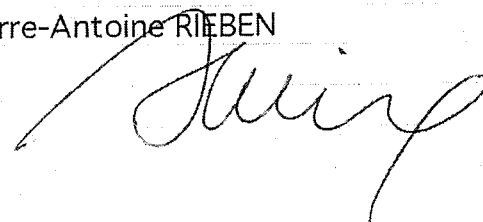
19 mai 2022

Date de la visite :

28 août 2019
et 18 mai 2022

L'expert :

Pierre-Antoine RIEBEN



VALEUR INTRINSEQUE (VI)

Parcelle N° 358 (IUS : 0.2)	m2	1'693	x	3'000 CHF	5'079'000
Villa	m3	2'300	x	770 CHF	1'771'000
Garage	m3	210	x	350 CHF	73'500
Piscine	p	1	x	50'000 CHF	50'000
Aménagements extérieurs	m2	1'371	x	100 CHF	137'100
Frais annexes	%	6	x	2'031'600 CHF	121'896

Vétusté-obsolescence moyenne estimée : déduite

Total valeur intrinsèque	CHF	7'232'496
Valeur intrinsèque arrondie	CHF	7'230'000

VALEUR DE RENDEMENT (VR)

Etat locatif selon estimation de l'expert

Propriété en bloc	p	1	x	180'000 CHF	180'000
				CHF	
				CHF	
Total état locatif brut				CHF	180'000
Charges estimées	%	-12	x	180'000 CHF	-21'600
Intérêts sur travaux	%	-4	x	750'000 CHF	-30'000
				CHF	
Total état locatif net				CHF	128'400
Taux de capitalisation admis	%	3.50		CHF	3'668'571
Valeur de rendement				CHF	3'668'571
Valeur de rendement arrondie				CHF	3'670'000

VALEUR VENALE (VV)

La valeur vénale est estimée selon le calcul suivant :

$$VV = VI$$

Valeur Vénale : 7'230'000

Valeur Vénale arrondie : 7'230'000

VALEUR DE REALISATION (VdR)

La Valeur de Réalisation (VdR) est estimée selon le calcul suivant :

$$VdR = VV \times 90 \%$$

Valeur de Réalisation arrondie : 6'507'000

6'500'000

MISSION CONFIEE A L'EXPERT

Estimation de la Valeur Vénale ce jour et en l'état.

Estimation de la Valeur de Réalisation ce jour et en l'état.

La présente estimation ne concerne que les aspects strictement immobiliers.

Estimation sous réserve de l'existence d'éléments d'appréciation péjorants non portés à la connaissance de l'expert.

En l'absence des plans, l'expert ne peut garantir l'exactitude des surfaces et volumes mentionnés.

CADASTRE ET REGISTRE FONCIER

Feuillet N° 358, Fo 28 de Cologny GE, surface : 1'693 m2

Bâtiment N° B259, villa individuelle, surface au sol : 180 m2

Surface brute habitable : Env. 350 m2 *

* RdC inférieur : 90 m2

* Etage : 170 m2

* Combles : 90 m2

Surface brute utile en sous-sol : Env. 90 m2 *

* Partie enterrée du RdC inférieur

Volume : Env. 2'300 m3 SIA 116

Bâtiment N° B817, garage, surface au sol : 60 m2

Surface brute utile : 60 m2

Volume : Env. 210 m3 SIA 116

Piscine extérieure : Env. 82 m2

Aménagements extérieurs :

1'693 m2 - (180 m2 + 60 m2 + 82 m2) = 1'371 m2 *

* y compris cabane de jardin et barbecue

Densité : 350 m2 / 1'693 m2 = 0.2

Mentions : Blocage ID.2018/001755

Annotations :

- Saisie ID.2019/003798, saisie ID.2019/005153
- Conversion du séquestre en saisie, Pj.9588 du 23 09 2019
- Séquestre ID.2020/005914

Servitudes :

- En Droit : Servitude relative au genre et à la distance des constructions
- En Charge : Néant

AMENAGEMENT

La parcelle N° 358 est située en 5ème zone, zone de villas.
Protection des Rives du Lac.

SITUATION ET ENVIRONNEMENT

Belle situation sur le Coteau de Cologny à la périphérie Nord-Est de l'agglomération de Genève rive gauche.
Beau dégagement sur Lac et Jura.
Nuisances modérées dues au trafic sur le chemin du Nant d'Argent bordant la parcelle au Nord-Ouest.
Ecoles, commerces, transports et services publics dans un rayon de 1 km.
Centre-ville de Genève rive-gauche à env. 3 km.
Bonne desserte par les transports publics.

DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES DE LA PROPRIETE

Il s'agit d'une villa comportant rez-de-chaussée inférieur (dont la partie enterrée côté amont forme sous-sol), rez-de-chaussée supérieur (de plain-pied côté amont, étage et combles aménagés).
En contiguïté de la face Sud-Ouest se trouve, au niveau du RdC inférieur un garage dont la toiture plate forme terrasse pour le RdC supérieur.
Dans la partie supérieure de la parcelle se trouve une piscine extérieure.
La parcelle, de forme rectangulaire, présente une forte déclivité au Nord-Ouest.
La villa comprend un logement de service de 3 pièces au rez-de-chaussée inférieur et un logement principal de 8 pièces en triplex entre le rez-de-chaussée supérieur, l'étage et les combles.
La construction date de 1935 selon indication.
Selon indications, la villa a fait l'objet de travaux de rénovation et de transformation en 1985. La chaudière date de 2011.
Au vu de l'état apparent d'entretien, le taux moyen de vétusté-obsolescence est estimé à env. 30 %

Construction :

Dallage de sol, murs contre terre et dalles en béton armé.
Murs de façades et éléments porteurs en maçonnerie.
Façades crépies et peintes. Isolation intérieure.
Tablettes de fenêtres en maçonnerie.
Couverture en tuiles plates de terre cuite sur une charpente en bois.
Ferblanteries en cuivre.
Etançhéité sur dalle plate de couverture sur garages.
Portes d'entrée en bois.

Portes de garage basculantes motorisées en bois et métal.
Fenêtres en bois avec verres isolants.
Stores extérieurs en aluminium, partiellement motorisés.
Cloisons et doublages en briques gypsées.
Plafonds gypsés sous dalles, partiellement peinture sur brut.
Menuiseries intérieures en bois, panneaux de portes sur cadres, faux-cadres et embrasures.
Installations électriques, TV et TT correspondant à un bon niveau de confort. Surveillance par caméra (système ancien, vraisemblablement obsolète). Interphone.
Chauffage central et production d'eau chaude sanitaire par une chaudière combinée fonctionnant au gaz et datant de 2011.
Chauffage par radiateurs.
Ventilation mécanique et partiellement naturelle des cuisines et locaux sanitaires.
Ecoulements des eaux en système séparatif selon indications.
Deux aspirateurs centraux.

Piscine extérieure :

Bassin en béton peint, margelle pierre naturelle.
Système de filtration.

Aménagements extérieurs :

Parcelle clôturée. Portail carrossable et piéton en fer forgé, motorisé.
Accès carrossable et cour d'entrée asphaltés. 2 à 3 parkings extérieurs.
Murs de soutènement, perron et escaliers en roche.
Terrasses revêtues de pierre naturelle, partiellement dallettes de béton.
Barbecue monumental en briques de terre cuite.
Cabane de jardin en bois. Arborisation très (trop) importante.
Petite surface engazonnées.

La villa se compose des volumes suivants :

Rez-de-chaussée inférieur :

- Garages, place pour 2 grandes voitures ou 4 petites, peinture sur sol, murs et plafond, portes basculantes motorisées, partie arrière formant débarras.
- Hall d'entrée et dégagement, sol moquette, murs et plafond peinture, partie arrière donnant, par un escalier extérieur sur la terrasse amont.
- Hall d'entrée du logement de service, sol moquette, murs papier peint, plafond peinture.
- Cuisine, sol carrelage, murs faïences, plafond peinture, agencement en bois stratifié, évier inox, platine gaz, four sous le plan de travail, frigo mural.
- Salle de bain, sol carrelage, murs et plafond faïences, lavabo, w-c, baignoire.
- Séjour, sol moquette, murs papier peint, plafond peinture.

- Chambre, avec partie formant dressing, sol moquette, murs papier peint, plafond peinture.
- WC, sol moquette, murs et plafond faïences, lavabo, w-c.
- Débarras, sol moquette, murs et plafond faïences.
- Buanderie, peinture sur sol, murs et plafond, équipement pour lave-linge et sèche-linge, bac-à-laver en ciment, aspirateur central, cabine de douche, partie formant étendage.
- Chaufferie, peinture sur sol, murs et plafond, chaudière combinée fonctionnant au gaz.
- Cave, sol moquette, murs et plafond peinture.
- Local machinerie piscine, peinture sur sol, murs et plafond, soupirail, filtre à sable.
- Escalier menant à l'étage, moquette sur marches, peinture sur murs et plafond, palier, sol pierre naturelle, murs et plafond peinture, armoire.

Rez-de-chaussée supérieur (hauteur sous plafond env. 3.0 m) :

- Hall d'entrée, sol pierre naturelle, murs paille japonaise, plafond peinture.
- WC réception, sol et murs pierre naturelle, plafond peinture, w-c, lavabo.
- Séjour, sol pierre naturelle, murs paille japonaise, plafond peinture, cheminée en maçonnerie, porte-fenêtre sur terrasse.
- Salle-à-manger, sol pierre naturelle, murs paille japonaise, plafond peinture, cheminée en maçonnerie, porte-fenêtre sur terrasse.
- Cuisine, sol pierre naturelle, murs et plafond peinture, faïences entre meubles, agencement bois laqué, plan de travail stratifié, platine vitrocéram et gaz, four en hauteur, évier inox, lave-vaisselle, frigo américain.

Etage :

- Escalier, moquette sur marches, murs paille japonaise, plafond peinture, garde-corps métallique.
- Dégagement, sol moquette, murs paille japonaise, plafond peinture.
- Chambre 1, sol moquette, murs paille japonaise, plafond peinture, armoires, porte-fenêtre sur balcon.
- Salle de bain, attenante à la chambre 1, sol et murs pierre naturelle, plafond peinture, fenêtre, radiateur sèche-linge, lavabo double, baignoire, w-c, cabine de douche.
- Balcons, sol peinture, parapet en maçonnerie, main-courante métallique.
- Chambre 2, sol moquette, murs papier peint, plafond peinture, armoires, lavabo.
- Salle de bain, sol et murs pierre naturelle, plafond peinture, lavabo, baignoire, cabine de douche.
- WC, sol et murs pierre naturelle, plafond peinture, w-c, lave-mains.
- Chambre 3, sol moquette, murs papier peint, plafond peinture, porte-fenêtre sur balcon.

- Chambre 4, sol moquette, murs papier peint, plafond peinture, armoires, escalier en bois menant aux combles.

Combles :

- Escalier en bois, depuis la chambre 4.
- Chambre 5, sol moquette, murs lambrissés, lambris sous chevrons, hauteur sous faîtière env. 3.0 m, 2 lucarnes.
- Salle de douche, sol moquette, murs et plafond peinture, w-c, lavabo, cabine de douche.
- Grenier, sol peinture, lambris sur chevrons.

Remarques ;

La propriété ne saurait être valablement mise en location sans l'exécution des travaux suivants :

- Elagages importants et abattages
- Entretien et amélioration des aménagements extérieurs
- Entretien et rénovation de la piscine extérieure
- Modernisation des locaux sanitaires et des cuisines
- Remplacement des moquettes par du parquet ou du carrelage
- Rafraîchissement des peintures intérieures
- Entretien de la toiture

Soit un montant de travaux estimé à 750'000.-

Suite à une effraction intervenue à Noël 2021 selon indications, la partie vitrée d'une porte-fenêtre du rez-de-chaussée supérieur est brisée.

VALEUR VENALE ADMISE PAR L'EXPERT

Il s'agit d'une villa très bien située sur le Coteau de Cologny, jouissant d'une vue étendue sur Lac et Jura, proche des commodités et des communications tout en ne souffrant que de nuisances modérées. Le jardin, très en pente n'est utilisable que sur les terrasses aménagées.
Garage double et 2 à 3 parkings extérieurs.

La propriété nécessite des travaux d'élagages, d'abattages, de rafraîchissement, d'entretien, de modernisation des locaux sanitaires et des cuisines.

Après la visite des lieux et après consultation du feuillet du RF et du site SITG et selon ce qui précède, l'expert estime pour ce bien la Valeur Vénale suivante :

VALEUR VENALE ESTIMEE EN L'ETAT : 7'230'000.- CHF

VALEUR DE REALISATION ADMISE PAR L'EXPERT

L'expert admet empiriquement que dans un tel cas, la Valeur de Réalisation correspond à env. 90 % de la Valeur Vénale estimée. Estimation pour un bien libre de bail et d'occupants.
L'expert estime donc la Valeur de Réalisation de ce bien ce jour et en l'état comme suit :

VALEUR DE REALISATION ESTIMEE EN L'ETAT : 6'500'000.- CHF

L'expert prend pour référence les documents qu'il a reçu du mandant. Ceux-ci sont censés être corrects, complets et intéresser le bien à expertiser à la date de la donnée de mission.

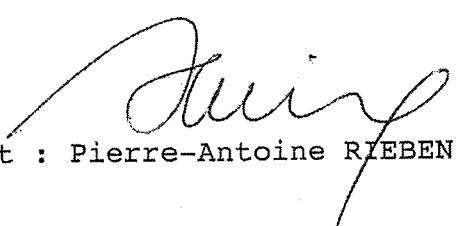
Si l'expert mentionne des servitudes, mentions ou annotations du Registre Foncier, il ne peut garantir que celles-ci soient exhaustives, de par sa profession, l'expert-architecte n'a pas qualité pour les interpréter. Sans autorisation écrite du débiteur, l'expert n'a pas accès au gages qui pourraient grever le bien à expertiser, par voie de conséquence, il est dispensé de les mentionner.

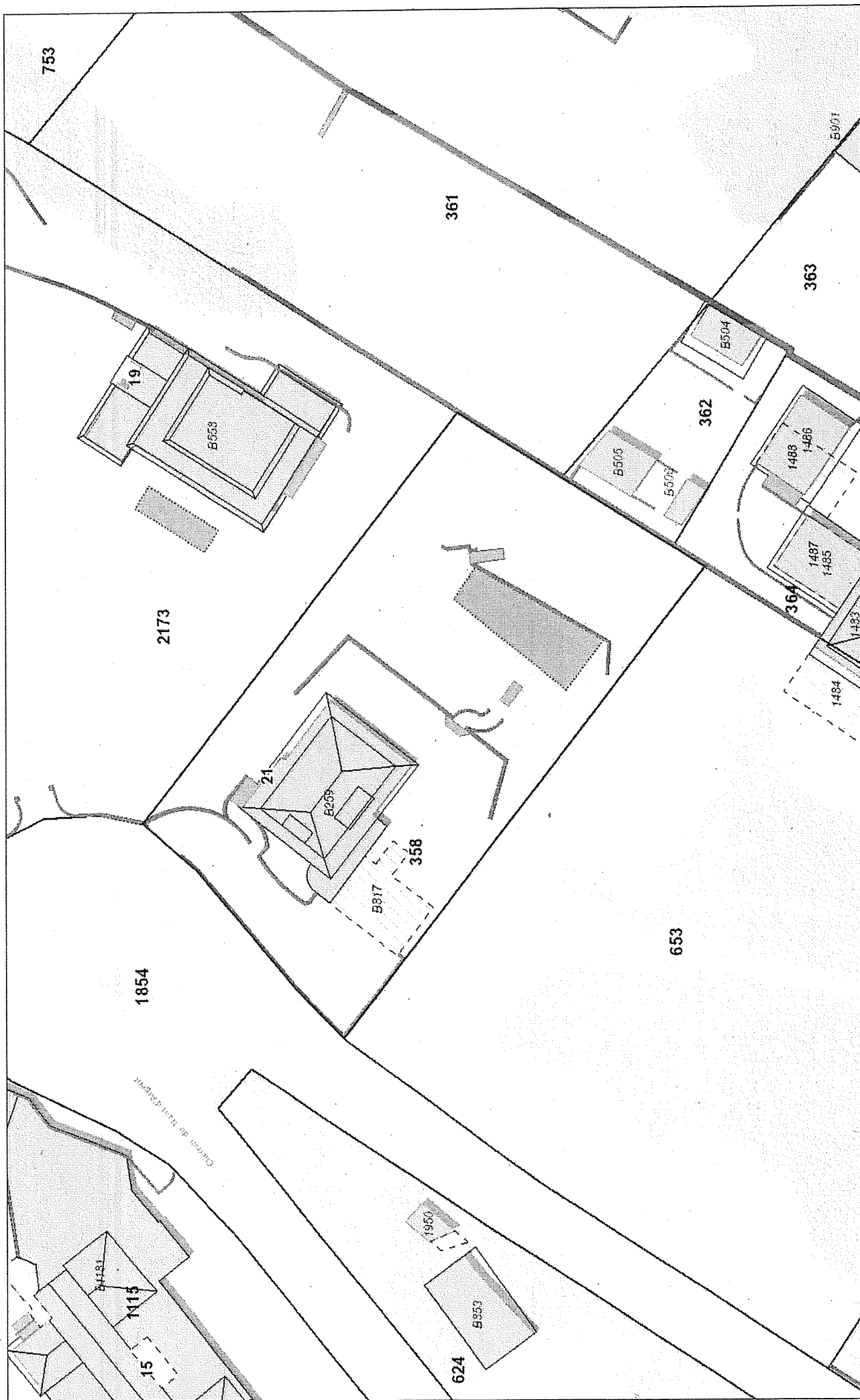
L'estimation de l'expert n'est valable qu'à la date de l'expertise.

Toute modification ultérieure d'une donnée quelconque, notamment celle provenant d'une fluctuation du marché, d'une fluctuation du taux hypothécaire ou d'une modification de l'état locatif a pour conséquence d'influencer les montants estimés, ceux-ci doivent alors impérativement être actualisés.

Les informations sur lesquelles peut s'appuyer l'expert et qui sont fournies par des tiers tels que des fonctionnaires ou des régisseurs sont réputées sûres elles n'engagent pas la responsabilité de l'expert.

Genève le 19 mai 2022


L'Expert : Pierre-Antoine RIEBEN





Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 18.05.2022

Commune:	Cologny (17)		
Immeuble No:	358	Type: Privé	Surface(m2): 1693
Plan(s) No(s):	28		
Nom Local(locaux):	Ruth		

BATIMENT(S)

No: B259	Surface (m2 sur parcelle): 180	Surface totale (m2): 180
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Chemin du Nant-d'Argent 21	

BATIMENT(S) SOUTERRAIN(S)

No: B817	Surface (m2 sur parcelle): 60	Surface totale (m2): 60
Destination:	Garage privé	

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 17/358

BERTOCCHI Roland Bernard, 31.01.1939, né(e) BERTOCCHI



Extrait du registre foncier Bien-fonds Coligny / 358

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6617 Coligny
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	358
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 25416 58963 27
Surface	1'693 m², Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Ruth
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Garage privé, N° bâtiment: B817 Surface totale 60 m² (souterrain) Habitation à un seul logement, N° bâtiment: B259, 180 m²

Chemin du Nant-d'Argent 21, 1223 Coligny

Mention de la mensuration officielle

Observation
 Immeubles dépendants

Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle
 BERTOCCHI Roland Bernard, 31.01.1939, 18.08.1982 A1883 Achat

Mentions

07.03.2018 2018/2061/0 (C) Blocage ID.2018/001755

Servitudes

23.09.1927 A1322 (D) (Type A) Servitude relative au genre et à la distance des constructions ID.2004/006723, 6762 à charge de B-F Coligny/690
 Observation: Limitation de l'assiette du fonds dominant 17/2390 au périmètre de l'anc. parcelle 290 (Pj. 11378/2016)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

13.06.2019 2019/5670/0	Saisie(s) ID.2019/003798
31.07.2019 2019/7927/0	Saisie(s) ID.2019/005153
Observation:	Conversion du séquestre en saisie, Pj. 9588 du 23.09.2019
24.09.2020 2020/9300/0	Séquestre ID.2020/005914

Texte contrat

Servitude, (Type A)	Assiette : zone A5 au plan Rf annexé au RS.
Servitude relative au genre et à la distance des constructions, ID.2004/006723, 6762	Voir photocopie annexée au RS. FD limité à la zone L3 pour 1968-2101, voir BD.

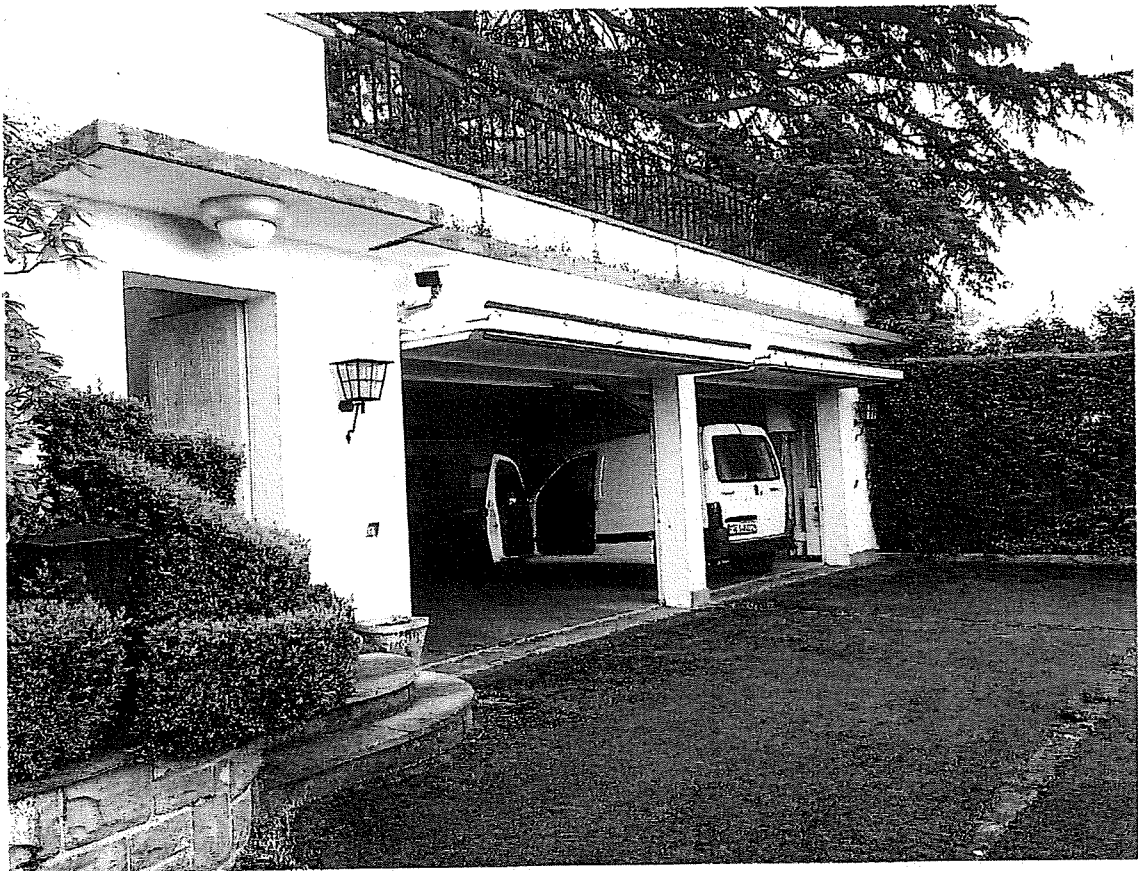
Droits de gage immobilier

24.01.1979 B411	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 800'000.00, 1er rang, Intérêt max. 8%, ID.2004/013462, Droit de gage individuel Porteur BSI SA, société anonyme, LAUSANNE	18.08.1982 B3319 14.01.2010 2010/506/0 Modification
03.08.1982 B3086	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 300'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.2004/013463, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	

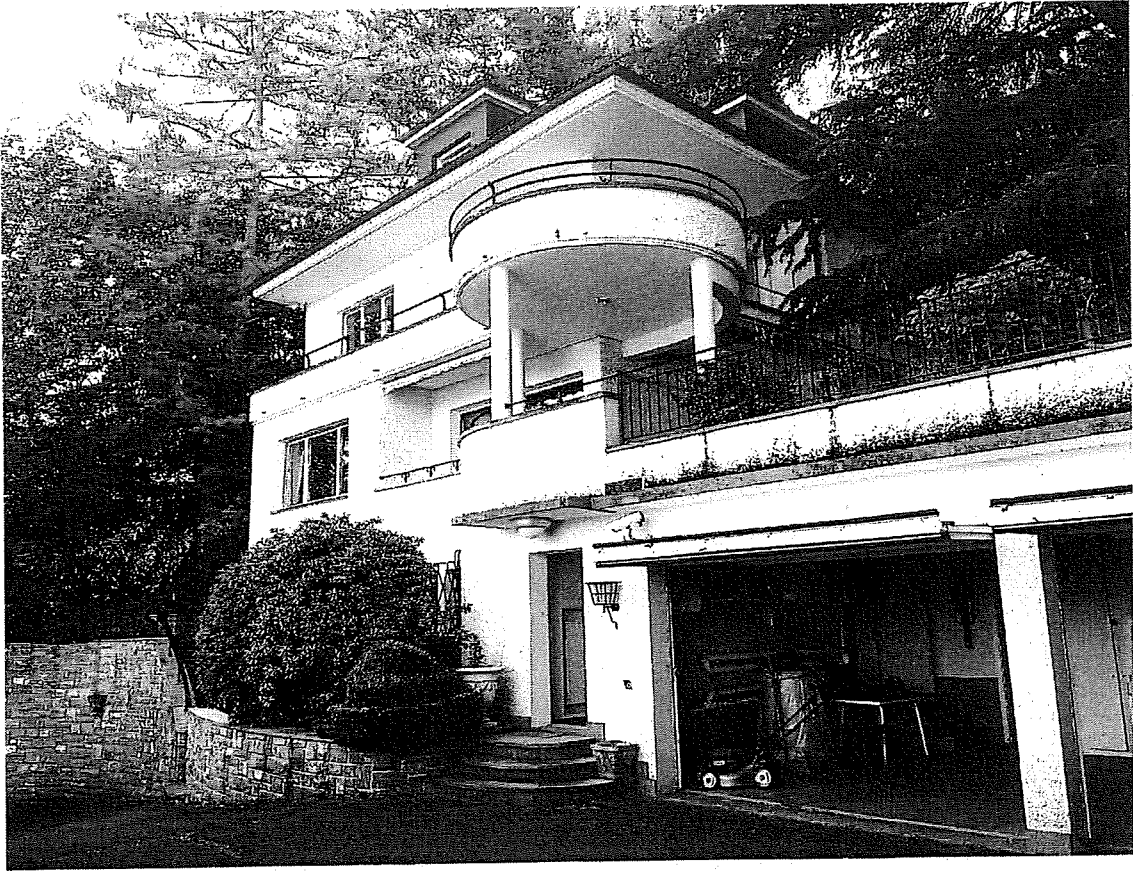
Explications :

- 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





180522



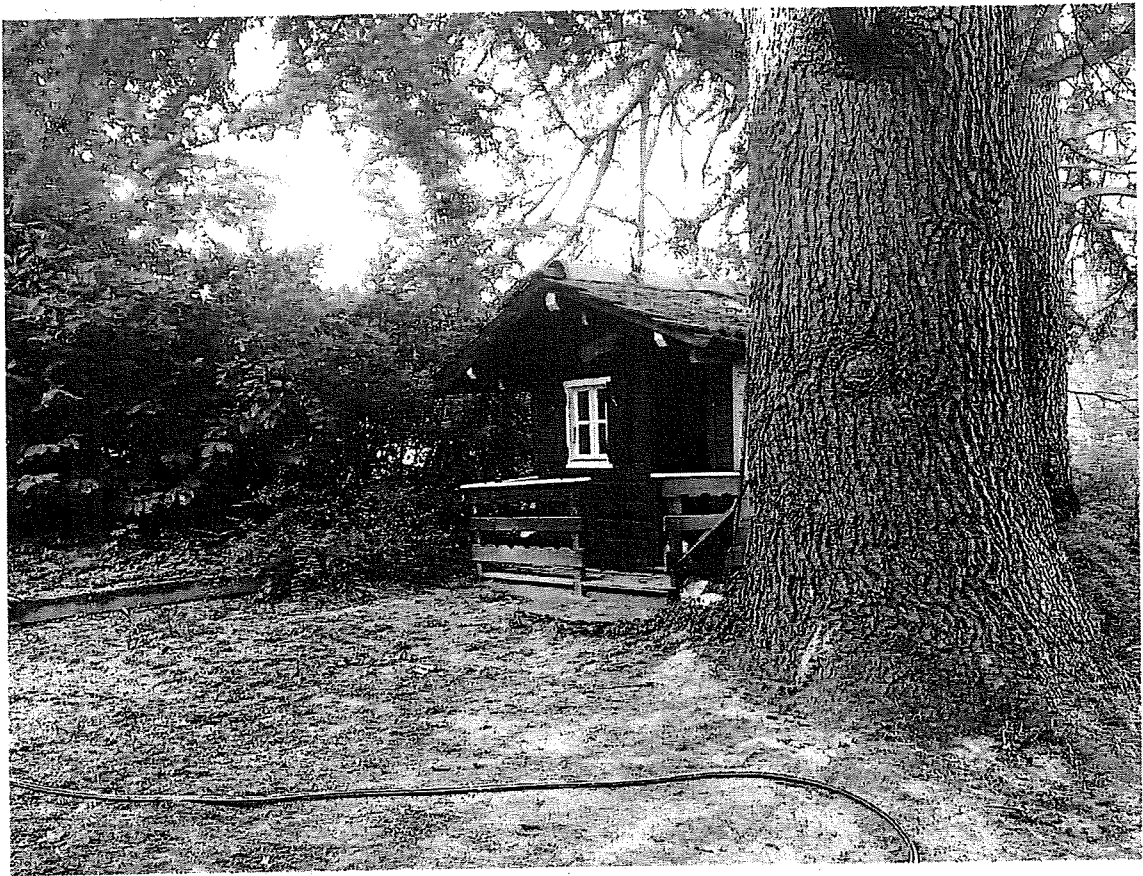
180522



180522



180522



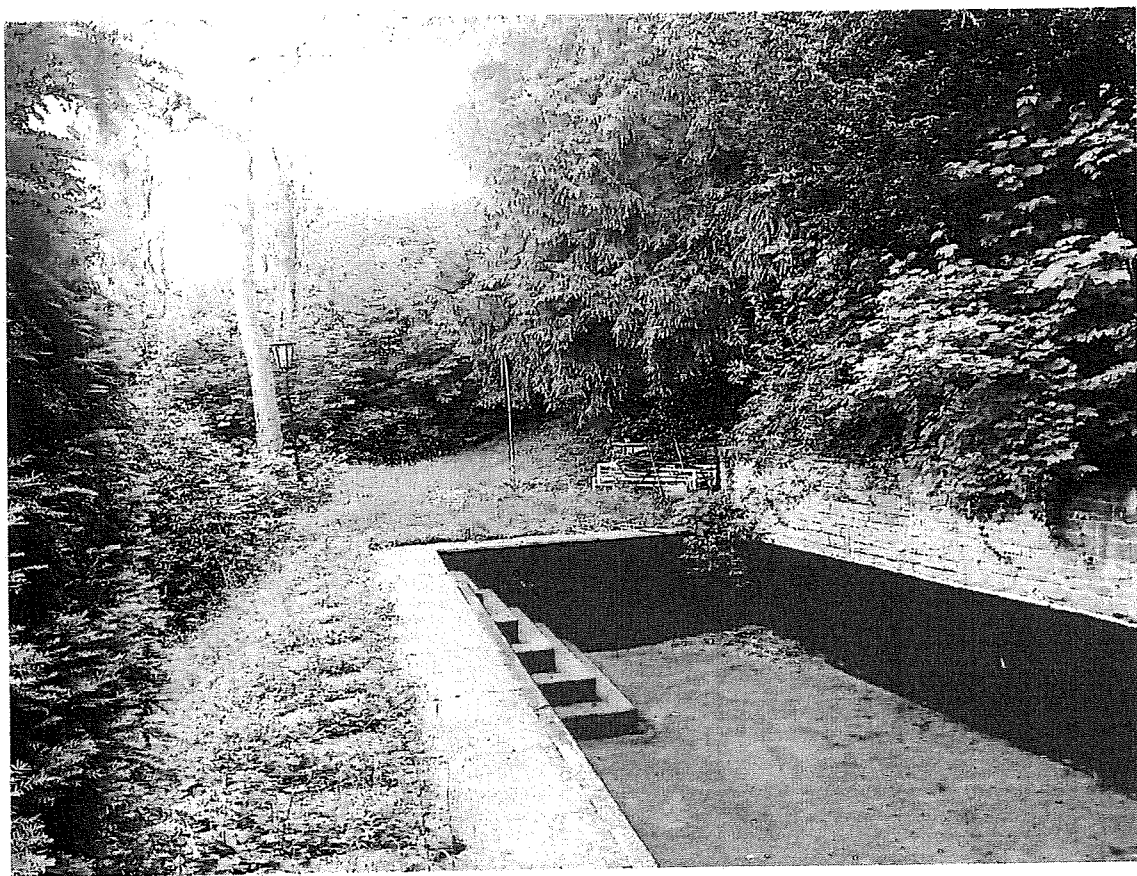
180522



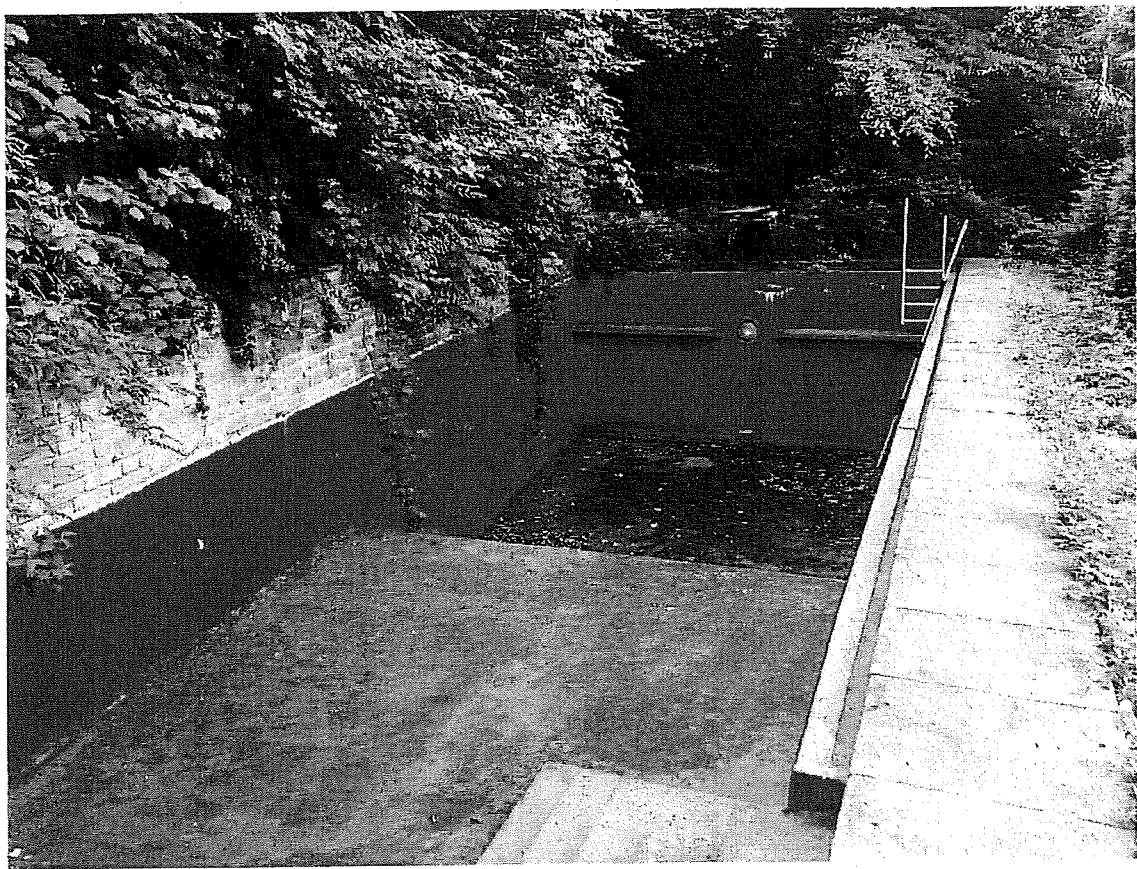
180522



180522



180522



180522



180522

(vue depuis l'étage)