

VILLA INDIVIDUELLE A CORSIER

EXPERTISE IMMOBILIERE

PROPRIETE DE :

Monsieur HOTTINGER Rodolphe Eric, cop. ½
Madame O'BRIEN HOTTINGER Johanna Sage, cop. ½
Route du Veigy 2 - 1246 Corsier

ETABLI SUR LA DEMANDE DE :

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

Genève, le 11 mai 2018
PJ/ro

En date du 13 février 2018, l'Office des Poursuites de Genève, a demandé au soussigné de procéder à l'expertise de la propriété sises route de Veigy 2 à Corsiers.

Le soussigné s'est rendu sur place le 23 avril 2018 en présence de la propriétaire pour la visite des lieux, et après tous les renseignements nécessaires, la présente expertise a été effectuée.

1. DONNEES GENERALES

1.1 Emplacement : Route de Veigy 2
1246 Corsier

1.2 Zone de construction : agricole - parcelle non assujettie à la LDFR

1.3 Cadastre

Parcelle : n° 3923, plan 38, commune de Corsier

Propriétaire : Monsieur HOTTINGER Rodolphe Eric, cop. ½
Madame O'BRIEN HOTTINGER Johanna Sage, cop. ½

Contenance : m2 9871

Bâtiments : n° 529 habitation un logement, m2 325
n° 530, garage privé, m2 41
n° 531, garage privé, m2 41

Servitudes : voir feuillet annexé

Equipement : complet sur place

2. SITUATION

La propriété expertisée se situe dans une zone résidentielle, bel environnement à la sortie du village de Corsier.

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

Le centre-ville de Genève est à 20 minutes en voiture, les équipements de quartier sont au centre du village de Vézenaz, les transports publics sont relativement proches.

Bonne situation avec quelques nuisances sonores dues au trafic de la route de Thonon.

3. BATIMENTS

Il s'agit d'une villa individuelle datant de 1968 avec une toiture à quatre pans, deux garages pour deux voitures et une piscine. Elle est construite sur deux niveaux habitables + combles et sous-sol entièrement excavé.

L'entretien général est bon.

3.1 Distribution

Sous-sol	:	un grand hall un local SE une chaufferie un local citerne un dégagement avec buanderie un local piscine quatre caves un dégagement un disponible un vestiaire avec un lavabo et accès extérieur, un wc une douche et deux cabines.
Rez-de-chaussée	:	une entrée un hall d'entrée avec l'escalier un wc visiteurs une cuisine un cellier une salle à manger un grand salon avec cheminée une bibliothèque un bureau un dégagement avec armoires distribuant, une chambre et une salle de bains une surface pour le personnel avec accès extérieur comprenant, un dégagement, une douche et une petite chambre
Etage	:	un dégagement avec galerie un petit dégagement un wc une salle de bains deux chambres deux chambres communicantes avec une salle de bains dont une avec armoires un dégagement avec armoires une salle de bains un dégagement avec armoires distribuant deux chambres, une penderie et un wc

La surface des combles n'est pas habitable.
Deux garages pour deux voitures, dont un aménagé en loge pour le gardien.
Une piscine de 14m x 5m

3.2 Construction

La structure porteuse est en béton armé. Les murs de façades avec doublages intérieurs, les soubassements, les seuils, tablettes et chaînages sont en pierre naturelle.

La charpente traditionnelle non isolée est en bois avec pannes, chevrons et sablières, lambris sous chevrons sur les avant-toits.

La couverture est en tuiles plates et la ferblanterie en cuivre.

Les menuiseries extérieures sont bois avec vitrages doubles à petits bois, fermées par des volets et stores à l'étage. Les menuiseries intérieures sont en bois peint avec moulures.

Le système de chauffage est central à mazout par radiateurs avec une chaudière ELECTROTHERM remplacée en 2005 et un bouilleur.

Les installations sanitaires comportent :

- un évier dans la buanderie.
- un wc et une douche au sous-sol
- un wc visiteurs équipé d'un lavabo et d'un wc.
- une cuisine équipée de meubles stratifiés, d'un plan de travail avec évier en inox, d'un lave-vaisselle ELECTROLUX, d'une cuisinière 4 feux, d'une plaque 4 feux, d'une plaque 2 feux, d'une hotte, d'un four BOSCH, d'un four SIEMENS et d'un frigo.
- quatre wc équipés d'un wc et d'un lavabo
- une douche équipée d'une douche et d'un lavabo.
- deux salles de bains équipées d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet.
- une salle de bains équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un wc.

Les appareils sanitaires sont majoritairement de couleurs.

Les alimentations d'eau ec et ef sont en cuivre, les écoulements en fonte.

Les installations électriques sont équipées avec suffisamment de prises, une antenne TV, une alarme, un interphone et plusieurs caméras.

Dans l'ensemble, les sols sont en parquet ou en marbre au rez-de-chaussée, en parquet dans les chambres et les murs sont peints. Les sols des sanitaires sont en carrelage et les murs en faïences + peinture.

L'entretien général est bon.

3.3 Aménagements extérieurs

Cette parcelle légèrement en pente est entièrement engazonnée, délimitée par une clôture et en partie par un mur. L'entrée principale est fermée par un portail automatique et un

portail piétons en fer forgé avec piliers en pierre naturelle.
Cette propriété bénéficie d'un très beau parc arboré avec des plantations d'essences diverses, des cheminements et terrasse en pierre naturelle et une cour gravillonnées.
La piscine de 14m x 5m est en béton armé avec rideau, la terrasse et les margelles sont en pierre naturelle.
La machinerie se trouve au sous-sol de la villa.

L'entretien général est bon.

4. DOCUMENTS CONSULTES

Plan cadastral, échelle 1/500ème
Extraits du registre foncier
Expertise de Rémy Vauthier, architecte du 5 août 1994
Cube SIA estimé sur la base des plans annexés

5. REMARQUES

La rénovation complète de l'intérieur de la villa est à prévoir à moyen terme.
La mise aux normes des vitrages est à prévoir à court terme.

Il est à noter une servitude de destination de route au nord-ouest de la parcelle, d'une surface de 280m² en vue de l'élargissement futur de la route de Thonon.

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

Pour des raisons de confidentialité, la propriétaire n'a pas souhaité que l'expert prenne des photos intérieures et extérieures.

Le calcul de la valeur intrinsèque tient compte du taux de vétusté.

6. ESTIMATION DES VALEURS

6.1 Généralités

Cube SIA (116) habitation, environ :	m ³	2800
Cube SIA (116) par garage, environ :	m ³	150
Surface habitable, environ :	m ²	525

Valeur actuelle villa au m3			
estimation :	frs/m3	700,--	
Valeur actuelle garage au m3			
estimation :	frs/m3	500,--	
Valeur actuelle du terrain au m2			
pour IUS de 0,25 estimation :	frs/m2	1'100,--	
solde terrain, estimation :	frs/m2	100,--	

6.2 Valeur intrinsèque

Terrain :					
IUS 0,25	2'100 m2 à	frs/m2	1'100,--	Frs	2'310'000,--
Solde	7'771 m2 à	frs/m2	100,--	Frs	777'100,--
Habitation n° 529 :	2800 m3 à	frs/m3	700,--	Frs	1'960'000,--
Garage n°530 :	150 m3 à	frs/m3	500,--	Frs	75'000,--
Garage n°531 :	150 m3 à	frs/m3	500,--	Frs	75'000,--
Piscine extérieure :			estimé à	Frs	150'000,--
Aménagements extérieurs :			estimé à	Frs	450'000,--
			TOTAL	Frs	5'797'100,--
					=====

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, j'estime la valeur de cette propriété en l'état et libre d'occupant à la somme de :

FRS 5'797'000,--

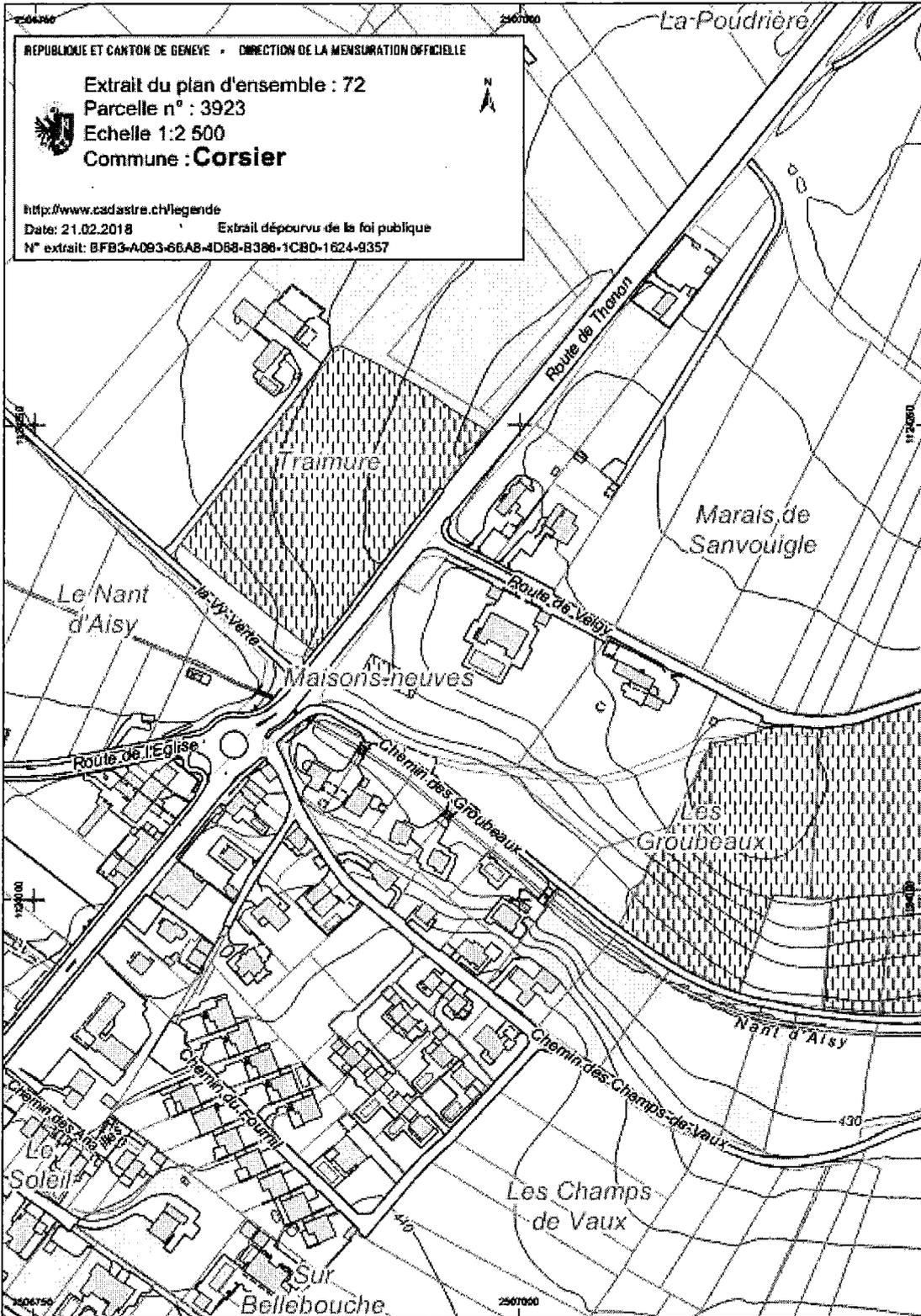
=====

(cinq millions sept cent nonante sept mille francs)

Genève, le 11 mai 2018
PJ/ro

Patrik JEANNERAT
Architecte







Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 21.02.2018

Commune:	Corsier (19)		
Immeuble No:	3923	Type: Privé	Surface(m2): 9871
Plan(s) No(s):	38		
Nom Local(locaux):	Les Groubeaux		
	Maisons-neuves		
	Marais de Sanvouigle		

BATIMENT(S)

No: 529	Surface (m2 sur parcelle): 325	Surface totale (m2): 325
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Route de Veigy 2	

No: 530	Surface (m2 sur parcelle): 41	Surface totale (m2): 41
Destination:	Garage privé	

No: 531	Surface (m2 sur parcelle): 41	Surface totale (m2): 41
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 19/3923

HOTTINGER Rodolphe Eric, 14.08.1956, né(e) HOTTINGER
O'BRIEN HOTTINGER Johanna Sage, 28.03.1954, né(e) O'BRIEN

Extrait du registre foncier Bien-fonds Corsier / 3923



Cet extrait n'a aucun effet juridique

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6619 Corsier
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3923
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 52893 78563 89
Surface	9'871 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s)	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Les Grubeeux Maisons-neuves Mars de Sanvouglé
Couverture du sol Bâlements/Constructions	Garage privé, N° bâtiment: 531, 41 m ² Garage privé, N° bâtiment: 530, 41 m ² Habitation à un seul logement, N° bâtiment: 529, 325 m ² Route de Veigy 2, 1246 Corsier GE
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

COP Corsier/3923-1 sur 1/2
COP Corsier/3923-2 sur 1/2

Mentions

30.09.1994 5548 Non assujettissement LDPR ID.2006/011047

Servitudes

05.01.1972 D11 (C) (Type C) Destination de route ID.2012/009281,
72684
en faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profil des cadastrés, voir droits de gage)
Aucun(e)

Texte contrat

Servitude, (Type C) Voir photocopie annexée au RS
Destination de route, Assiette: teinte verte au plan original
ID.2012/009281, 72684

Droits de gage immobilier

18.08.2009 2009/0710	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 3'400'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, Droit de gage individuel Porteur CREDIT SUISSE AG, société anonyme, GENEVE	30.09.1994 5549 02.12.2009 2009/12626/0 Modification
----------------------	---	--

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier (jusqu'au 07.02.2018 2018/857/0 du 01.02.2018 09:23 annotation(s)

Explications:

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": le côté gauche contient le date et la pièce justificative de transcription sur l'immeuble (rang). Le côté droit contient le date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = dominants servants indifférents; DI = droits dominants indéterminés.

Extrait du registre foncier Part de copropriété Corsier / 3923-1



Cet extrait n'a aucun effet juridique

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6819 Corsier
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3923-1
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRS/D	CH 24801 27970 40
Immeuble de base	B-F Corsier/3923
Quote-part	1/2
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle	30.09.1994 5548 Achat
HOTTINGER Rodolphe Eric, 14.08.1956	

Mentions

11.04.2002 2766	(C) Restriction du droit d'aliéner (LPP) ID.2006/011048 en faveur de BVG-SAMMELSTIFTUNG SWISS LIFE 28.10.2011 2011/10781/0 Mise à jour du bénéficiaire (FONDAZIONE COLLETTIVA LPP SWISS LIFE) (FONDAZIONE COLLETTIVA LPP SWISS LIFE) (SWISS LIFE COLLECTIVE BVG FOUNDATION), fondation, ZURICH
24.04.2002 3158	(C) Restriction du droit d'aliéner (LPP) ID 2006/011050 en faveur de LA FONDATION DE PREVOYANCE POUR LE PERSONNEL DE HOTTINGER & CIE, fondation, ZURICH

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de prévaloir des cases (DPS, voir article de gage)

19.10.2015 2015/10040/0

Séquestre - Conversion du séquestre en saisie définitive Pj. 9782 du 04.10.2017 - ID.2015/009361, R. saisie 4828.1

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 07.02.2018 Aucun(e)

Explications:

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobilier": la colonne de gauche contient le titre et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (yng); la colonne de droite contient le titre et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge, D = droit, CD = demande éventuellement existentielle; DI = fonds communs indivisibles.
3. ID = numéro d'identification du droit; R = radiation d'un droit.

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes:

Droits de prévaloir:
 Numéro de l'immeuble:
 Structure dérivée de la propriété:
 ID des autres droits:
 ID des pages enregistrées:
 Tous les titres de droit:
 Extrait détaillé des autres droits:
 Extrait détaillé des pages enregistrées:

Non affiché
 Non affiché
 Non affiché
 Affiché
 Non affiché
 Affiché
 Affiché
 Affiché

Extrait du registre foncier Part de copropriété Corsier / 3923-2



Cet extrait n'a aucun effet juridique

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6619 Corsier
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3923-2
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 25701 27980 25
Immeuble de base	B-F Corsier/3923
Quota-part	1/2
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle	
O'BRIEN HOTTINGER Johanna Sage, 26.03.1954	30.09.1894 5548 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(liste de priorités des copies liées, variations de page)
Aucun(e)

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

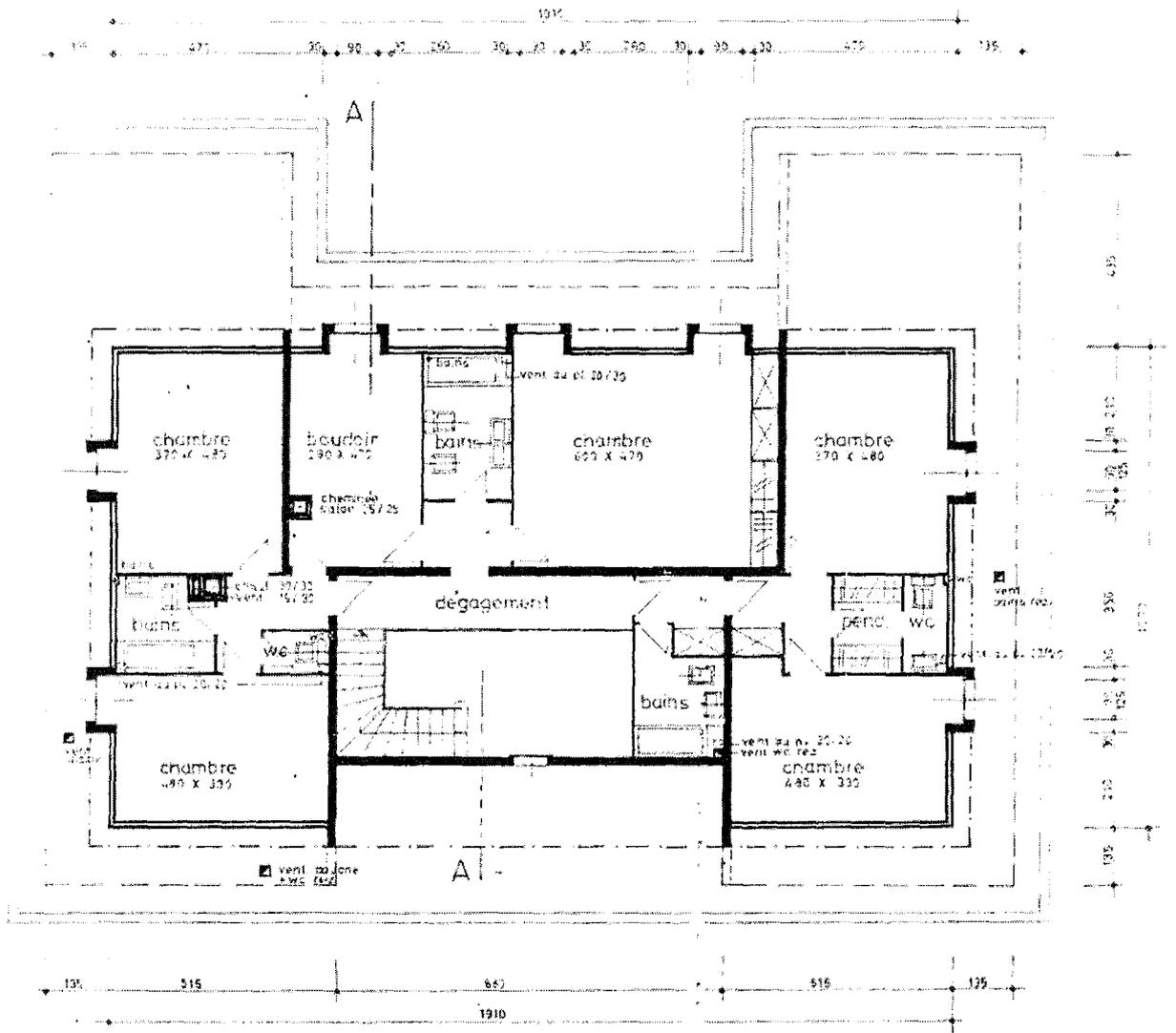
Affaires du registre foncier jusqu'au 07.02.2016 Aucun(e)

Explications:

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobilier" la colonne de gauche indique 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.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge, D = droit, CD = dominants en parts indivises, CI = parts dominants indivisés.
3. III = numéro d'identification d'un droit, 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 liens de droit	Affiché
Etat détaillé des autres droits	Affiché
Etat détaillé des gages immobiliers	Affiché



1ER ETAGE