



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003
Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge
Tél: 022 - 307 88 00 / Fax: 022 - 307 88 09
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

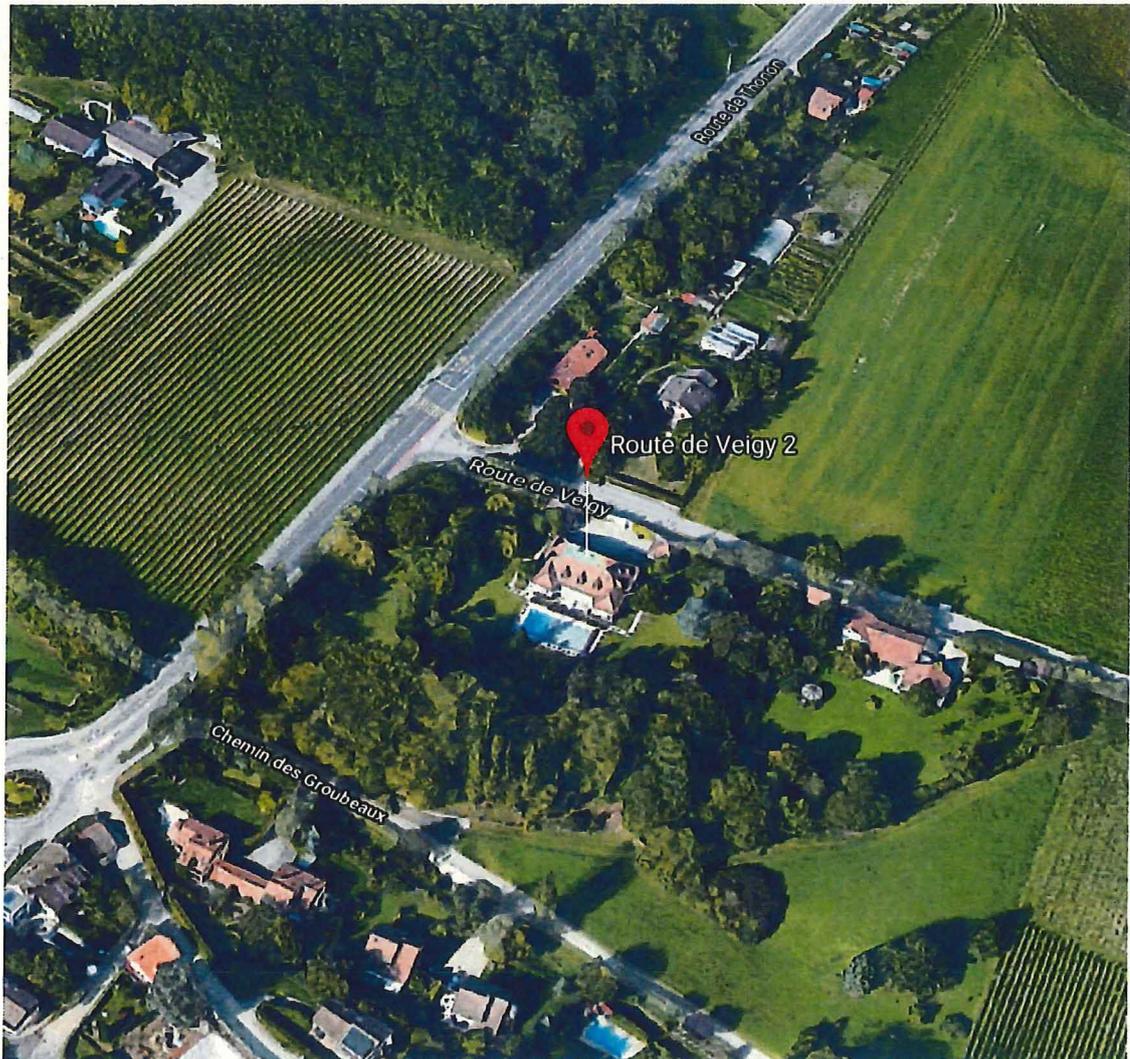
ESTIMATION IMMOBILIERE

Immeuble sis route de Veigy 2, commune de CORSIER

F. Hiltbrand, MRICS
Architecte HES, expert-immobilier EPFL
Juge assesseur TAPI/LDTR-Expropriations

F. Strobino, MRICS
Architecte EAUG, SIA, dipl. IEI

G. Bennaim
Dipl. IEI, MBA NYU





ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003
Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge
Tél: 022 - 307 88 00 / Fax: 022 - 307 88 09
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION IMMOBILIERE

Immeuble sis route de Veigy 2, commune de CORSIER

Propriété de :	O'BRIEN HOTTINGET Johanna née O'BRIEN / HOTTINGER Rodolphe Eric		
Zone de construction :	de dév 3 .		
Mandat de :	Chambre de surveillance de la Cour de Justice	le	27 juillet 2018
Mission et but de l'expertise :	Déterminer la valeur vénale dans un marché libre		
Documentation :	Extrait cadastral, plan de situation		28 septembre 2018
	Copie des feuillets du RF		28 septembre 2018
	Etat des contenances Expertise précédente		27 juillet 2018
Documents consultés :	Cadastre électronique		27 juillet 2018
	Plan localisé de quartier Devie		



La valeur de l'immeuble sis route de Veigy 2,
est établie dans le présent document, à

Fr. 5'700'000.-

Cinq millions sept cent mille francs

cf remarque sur la valeur (potentiel de location et de vente) en page 5



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003
Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge
Tél: 022 - 307 88 00 / Fax: 022 - 307 88 09
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION IMMOBILIERE

Immeuble sis route de Veigy 2, commune de CORSIER

DONNEES FONCIERES & LEGALES

Propriété de : **O'BRIEN HOTTINGET Johanna née O'BRIEN / HOTTINGER Rodolphe Eric**
 Adresse : **route de Veigy 2**
 Commune de : **CORSIER**
 Zone de construction : **de dév 3**
 Plan localisé de quartier : **Néant**
 Feuille cadastrale : **38**
 Parcelle no : **3923.**
 Surface : **9871 m2.** 9'871 m2
 Copropriété : **La parcelle de base n'a pas de copropriété.**

Avec les bâtiments : 529, habitation de 325 m2 au sol.
530-531, garages de 82 m2 au sol.

DONNEES PHYSIQUES BATIMENTS

	529	530-531	
Nombre théorique d'étage(s) pour calcul SBP	1.9		
Surfaces de plancher (m2) SBP	617.50 m2	m2	
Date de construction	1968	1968	
Date de rénovation	1968	1968	
Valeur à neuf	950 F	350 F	
Cube SIA estimé (m3)	2'850 m3	270 m3	
Vétusté calculée (%)	32.63%	37.14%	
Total surface brute de plancher	618 m2		

ANALYSE PHYSIQUE

Travaux indispensables : Pas de travaux urgents à entreprendre pour pallier aux défauts pouvant engendrer une dégradation rapide de l'objet.
 Travaux à envisager à court terme (1 à 5 ans) : Travaux de réhabilitation, d'amélioration thermique et de remplacement de la
 Travaux à envisager à long terme (5 à 10 ans) : Pas d'autres travaux que les travaux d'entretien usuels.

DONNEES PHYSIQUES DU TERRAIN

Indice d'utilisation du sol : IUS 0.25 calculé sur 2470 m2
 Densité théorique de la zone : IUS 0.25

TAUX DE VACANCE LOCATIVE

L'immeuble est occupé par l'actuel propriétaire

POSSIBILITES DE VALORISATION

Le solde de droits à bâtir est nul (zone agricole)

CONCLUSION

VALEUR DE GARANTIE

Sur la base des éléments fournis ou connus, l'expert admet que la propriété sise route de Veigy 2 peut être estimée, dans son état actuel, comme BON GAGE selon le rapport mathématique suivant :
 (1 fois la valeur nette de remplacement et 0 fois la valeur de rendement) / 1 =

5'660'500 CHF

VALEUR VENALE

La valeur déterminée est la valeur vénale selon définitions USPI/CEI

Rendement brut du capital investi

3.89%

5'700'000 CHF

Cinq millions sept cent mille francs

François HILTBRAND,
 membre du Royal Institution of chartered
 surveyors



Carouge, le 1 octobre 2018



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003
Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge
Tél: 022 - 307 88 00 / Fax: 022 - 307 88 09
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION IMMOBILIERE

Immeuble sis route de Veigy 2, commune de CORSIER

VALEUR NETTE DE REMPLACEMENT

Terrain	2'470.00 m2	1'200 CHF	2'964'000 CHF	
il n'y a pas de copropriété. terrain non valorisable	7'401.00 m2	100 CHF	740'100 CHF	
	63.8% CFC 0	TOTAL TERRAIN		3'704'100 CHF
Travaux préparatoires	CFC 1	Ces travaux sont inclus dans le prix unitaire du m2 ci-dessus		
habitation 529	2'850.00 m3	640 CHF	1'824'000 CHF	
garages 530-531	270.00 m3	220 CHF	59'400 CHF	
divers	piscine.		50'000 CHF	
	33.3% CFC 2	TOTAL BATIMENTS		1'933'400 CHF
Aménagements extérieurs	2.8% CFC 4	2'063.00 m2	80 CHF	165'040 CHF
Frais financiers	CFC 5	Ces frais sont inclus dans les CFC précédents.		
	100.0%	SOUS-TOTAL		5'802'540 CHF
Travaux réduction obsolescence fonctionnelle	L'expert admet qu'un montant minimum de 710 kF est à investir dans le gage. Cet investissement est reconnu comme n'apportant aucune plus-value pour:			(142'000) CHF
		TOTAL VALEUR NETTE DE REMPLACEMENT		5'660'540

VALEUR DE RENDEMENT

Valeur indicative, non pertinente dans le contexte

ETAT LOCATIF	selon estimation libre de l'expert, logement occupé par le propriétaire.			
Logements	97.40%	24.0 pc	9'000 CHF	216'000 CHF
Arcades				
Ateliers				
Dépôts				
Garages / parkings	2.60%	4 pl	1'440 CHF	5'760 CHF CHF
Divers				
		REVENU LOCATIF ANNUEL BRUT	100.00%	221'760 CHF
		./. Charges courantes	8.00%	-17'741 CHF
		./. Amortissement, sur 25 ans, des travaux sans PV (142 kF)		-9'600 CHF
		REVENU LOCATIF ANNUEL NET		194'419 CHF
		CAPITALISATION SUR ETAT LOCATIF NET:		3.99 %
Taux de capitalisation brut résultant :	4.55 %	A TITRE INDICATIF	TOTAL VALEUR DE RENDEMENT	4'872'660 CHF



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003
Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge
Té: 022 - 307 88 00 / Fax: 022 - 307 88 09
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION IMMOBILIERE

Immeuble sis route de Veigy 2, commune de CORSIER

Visite des lieux

Dernière visite complète des lieux par l'expert :

24 septembre 2018

Réserves & servitudes

Pas de servitude dévalorisante au feuillet

Cubes estimés sommairement sur la base des documents cadastraux, pas de plan à disposition.

Description générale

Villa individuelle avec garages

Situation

La situation est qualifiée de bonne, ayant une bonne orientation.

Les équipements sont à disposition dans un rayon de 4 km, les transports publics se font par bus à moins de 5 minutes à pieds.

Les nuisances sont moyennes du trafic automobile.

Vue : normale.

CLASSE DE SITUATION

La classe de situation (centralité), déterminée selon la théorie de W. Naegeli et améliorée par l'union suisse des estimateurs USECE permet de comparer les objets entre-eux et de déterminer la proportion idéale, pour une incidence foncière, d'un objet entièrement valorisé et normalement entretenu.

Classe immeuble d'habitation

4.10

1000.0 millièmes

EVALUATION ARRONDIE :

(sur un maximum de 10 points)

4.10

Qualité en général concernant la commune

La région, économiquement développée offre des infrastructures de qualité dans un environnement politiquement stable. La région est recherchée pour l'habitat individuel.

Qualité du site au sein de la commune

Pas de vue particulière, nuisances sonores de la route de Thono. Ecoles, commerces et transports publics à moins de 15 minutes.

Equipements / infrastructures

Les possibilités de stationnement sont amplement suffisantes sur la parcelle. Les infrastructures énergétiques sont en place.

Qualité de l'habitat

Villa classique "Ile de France" avec de belles surfaces de réception. Équipements sanitaires en nombre suffisant.

Description plan horizontal

Sous-sol: chaufferie, buanderie, caves, vestiaire avec lavabo, cabines, w-c- douche

Rez-de-chaussée : entrée w.c. cuisine, cellier, s-à-manger, salon, bibliothèque, bureau, chambre, salle de bains, studio employé.

Etage: 4 chambres et 3 salles d'eau, dressing.

Combles:

Répartition de l'affectation

La construction est dédiée à l'habitat en dérogation avec la zone de construction (agricole). Pas de réserve de droits à bâtir.

Potentiel de location et de vente

La demande est peu soutenue pour le prisu et la région.

Qualité de la construction

La construction, massive, a de bonnes qualités intrinsèques. Toutefois une réhabilitation s'impose, les finitions et installations étant désuètes. La production de chaleur, au mazout, date de 2003, devra être remplacée.



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003
Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge
Tél: 022 - 307 88 00 / Fax: 022 - 307 88 09
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

ESTIMATION IMMOBILIERE

Immeuble sis route de Veigy 2, commune de CORSIER

Etat du bâtiment

La plage de la piscine nécessitera des travaux ainsi que l'amélioration thermique de l'enveloppe.

Ecorisques

La présence de plomb, amiante ou PCB contenu dans les éléments de construction est patente. Toute intervention doit faire l'objet de recherche spécifique avant travaux.

Evolution

Moyenne, région et objet moyennement recherché

Autres remarques

Objet en nom, pas de calcul du risque fiscal

Possibilités de valorisation

Le solde de droits à bâtir est nul (zone agricole)

Déclarations

L'expert déclare avoir les compétences et l'expérience requises pour effectuer la mission. En outre, il certifie être l'auteur du document.

D'éventuels litiges liés au présent document sont à soumettre au tribunal arbitral de l'USPI Genève - Rue de la Rôtisserie 4, Case postale 3344 - 1211 Genève 3

Le présent document est, par principe, intransmissible à un tiers. L'expert confirme que ce document est exclusivement destiné au mandant. Aucun tiers n'aura droit à celui-ci sans l'accord du mandant. Le mandant est libre de divulguer ce document, mais doit en citer la source. L'auteur de ce document exclut par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation qu'un tiers pourrait en conclure.

La conjoncture pouvant se modifier, les valeurs de ce document ont une durée de vie limitée dans le temps, généralement six mois.

L'expert certifie de sa parfaite neutralité et son impartialité, en général et plus particulièrement dans le cadre de la présente expertise, conformément aux règles déontologiques des associations auquel il appartient.

La valeur est établie hors déduction des droits et CHF de mutation.

La présente estimation a été élaborée sur la base des documents et informations tels qu'ils sont communiqués par le mandant ou à partir de données recueillies et mentionnées.

L'expert certifie qu'il n'y a pas de documents ou d'informations omises.

L'expert considère, pour sa part, que l'information contenue dans ce document est confidentielle et n'est pas publique.

La valeur vénale est définie selon les normes de l'International Valuation Standards Committee : montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger, à la date d'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans des conditions de concurrence normales, après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

© IVSC 2007

DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

L'expertise est composée du présent document avec 2 annexes: Cube SIA / Calcul de centralité / .

Les documents suivants ont été remis en consultation : Extrait cadastral, plan de situation / Copie des feuillets du RF / Expertise précédente / . Un extrait des éléments relevant est joint à l'expertise.

Autres documents consultés par l'expert: Cadastre électronique /

NOTES TECHNIQUES

Surface brute de plancher par pièce 25.73 m²/pc, location 350 CHF/m² de SBP, valeur de gage au m² de SBP 9231 CHF/m²

Part calculée du terrain (valorisé) dans la valeur réelle selon Centralité USECE 20.5 % (max. 24.6 %), part retenue par l'expert 60.2 %.



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003
Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge
Tél: 022 - 307 88 00 / Fax: 022 - 307 88 09
e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

CUBE SIA (Norme SIA 116)

Immeuble sis route de Veigy 2, commune de CORSIER

Lieu	surface	hauteur	Cube
Bâtiment 529, habitation de 325 m2 au sol.			Arrondi à 2'850 m3
1.0 Sous-sol	325.00 m2	2.74 m'	889.5 m3
1.0 Rez-de-chaussée	325.00 m2	3.24 m'	1'053.0 m3
1.0 Toiture grenier	14.40 m2	1.00 m'	14.4 m3
1.0 Combles	310.60 m2	2.82 m'	875.9 m3
1.0 escalier ext	4.50 m2	2.74 m'	12.3 m3
<hr/>			Total 2'845.1 m3
Bâtiment 530-531, garages de 82 m2 au sol.			Arrondi à 270 m3
1.0 Rez-de-chaussée	82.00 m2	3.25 m'	266.5 m3
<hr/>			Total 266.5 m3
<hr/>			Total m3

NB: Cubes estimés sommairement sur la base des documents cadastraux, pas de plan à disposition.



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS sarl

Experts immobiliers à Genève depuis 2003

Rue de la Tannerie 4bis - CH 1227 Carouge

Tél: 022 - 307 88 00 / Fax: 022 - 307 88 09

e-mail: info@expert-immo.ch / Site : www.expert-immo.ch

Clé de la classe de situation (CS) immeuble d'habitation

(selon manuel d'estimateur de l'USECE SVKG, SEK/SVT 2005)

Principaux critères	CS 1	CS 2	CS 3	CS 4	CS 5	CS 6	CS 7	CS 8	CS 9	CS 10	CS
A Localisation											4.00
Hameau, ferme	Isolé	Proche du village	Proche de la ville								4.00
Village, petite localité, isolé		En bordure du village	Au cœur du village								
Village dans une région importante			En bordure du village	Au cœur du village							
Gros bourg, petite ville			A la périphérie	Dans la rue principale	Au centre de la localité						
Ville moyenne				En banlieue	En bordure de la ville	Quartier extérieur	Centre-ville				
Grande ville suisse					En banlieue	En bordure de la ville	Quartier extérieur	Quartier urbain	Centre-ville	Centre commercial	
Lieu de vacances			Lieu de vacances simple		Lieu de vacances de catégorie moyenne		Lieu de vacances grand standing				
B Utilisation											4.50
Zones mixtes	En dehors des zones à bâtir habituelles	Usage d'habitation dans des zones industrielles et commerciales		Zones mixtes diminuant la valeur de l'objet		Zones mixtes augmentant la valeur de l'objet					4.50
Zones d'habitation		Zones d'habitation simples		Zones d'habitation de bon niveau		Zones centrales					
Degré d'exploitation réalisable	Mauvaise utilisation	Très faible utilisation (IU 0.2 0- 0.39)	Faible utilisation (IU 0.40 - 0.59)	Utilisation moyenne (IU 0.60 - 0.79)	Utilisation élevée (IU 0.80 - 0.99)	Utilisation très élevée (IU 1.0 et plus)					
C Situation											4.00
Attrait	Situation inappropriée	Situation inintéressante	Situation peu intéressante	Situation moyennement intéressante	Situation intéressante	Situation très intéressante	Quartier de villas élégantes	Situation exceptionnelle; panorama, bon ensoleillement, vue sur un lac			5.00
Emissions sonores, immissions	Fortes immissions		Immissions moyennes		Immissions faibles		Pas d'immissions				3.00
D Accès / viabilité											4.00
Transports publics	Pas de liaisons	Fréquence très insuffisante	Fréquence faible, éloignement important	Fréquence et éloignement moyen	Plusieurs possib. de transp. publics; bonne fréquence, faible éloignement		Points d'intersection des transports publics, accessibilité immédiate		Situation optimale et zone passante, en ville		4.00
Services publics, commerces, offre culturelle, etc.	Ecoles et commerces très éloignés ou inexistantes		Ecoles et commerces moyennement éloignés		Ecoles, commerces et offre culturelle relativement proches		Ecoles, commerces, offre culturelle et services admin. à proximité immédiate				
E Situation du marché											4.00
Demande et offre concernant l'objet en question	Demande inexistante	Demande faible; offre importante		Situation du marché équilibrée		Demande forte, offre faible		Demande très forte			4.00

Part de l'utilisation **1'000 / 1'000**

Classe immeuble d'habitation **4.10**

Extrait du registre foncier Bien-fonds Corsier / 3923

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
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 52893 76563 69
Surface	9'871 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Les Groubeaux Maisons-neuves Marais de Sanvouigle
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Garage privé, N° bâtiment: 531, 41 m ² Garage privé, N° bâtiment: 530, 41 m ² Habitation à un seul Route de Veigy 2, 1246 Corsier GE logement, N° bâtiment: 529, 325 m ²
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 (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

30.09.1994 5548 Non assujettissement LDFR 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 profiter des cases libres, voir droits de gage)
Selon le registre foncier

Texte contrat

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 23.09.2018 Aucun(e)

Explications:

1. 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.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = dominants servants indéterminés; DI = fonds dominants indéterminés.
3. ID = 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 titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché