



## RAPPORT D'EXPERTISE

**Poursuite** 20 203277 R  
**Débiteurs** Monsieur Stephen SMETHURST et Madame Aneta ANTKOWIAK  
**Immeuble** parcelle n°897, sise chemin Boissier 27, commune de Cologny

**Objet** Actualisation de la valeur vénale du bien-fonds.

Etabli suite à la demande adressée à l'expert le 2 septembre 2021 par l'Office des Poursuites du Département des Finances, de la République et Canton de Genève, en la personne de Madame Sandra DAYER-SPIRGI.

Genève, le 1 octobre 2021.

### Situation - description de l'objet

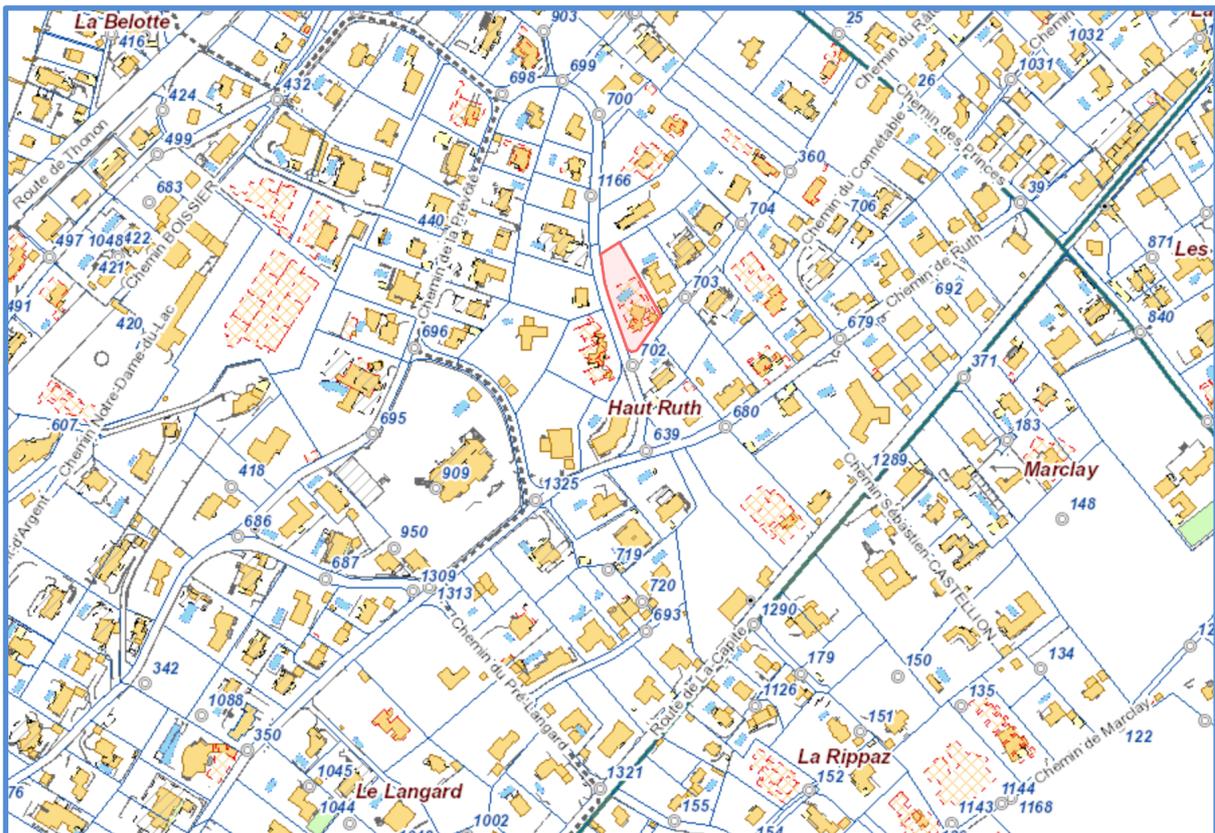
Le bien-fonds est situé dans la commune de Cologny côté lac en zone villa, dans une agglomération de villas individuelles de haut standing.

Il s'agit d'une villa familiale d'architecture contemporaine avec piscine, de quatre niveaux dont un excavé, avec un garage à voitures indépendant.

Implantée sur une parcelle de forme allongée, à distance de 500 mètres à vol d'oiseau du lac. Une vue partiel sur le lac, un environnement verdoyant, une situation géographique très prisée.

A sept kilomètres parcouru en quinze minutes en voiture à trafic régulier du centre-ville de Genève – place de Cornavin.

Situation résidentielle privilégiée et très cotée, éloigné des lignes des transports publics, des nuisances de trafic routier, des commerces, centres sportifs et des établissements scolaires.



### Etablissement de l'estimation

Date de la visite du bien-fonds 30 août 2019

Date de l'expertise 2 septembre 2019

Date de l'actualisation 1 octobre 2021

L'expert Luca COPPA

Le présent document a une durée de vie limitée dans le temps.

### Documents consultés

Extraits du RF

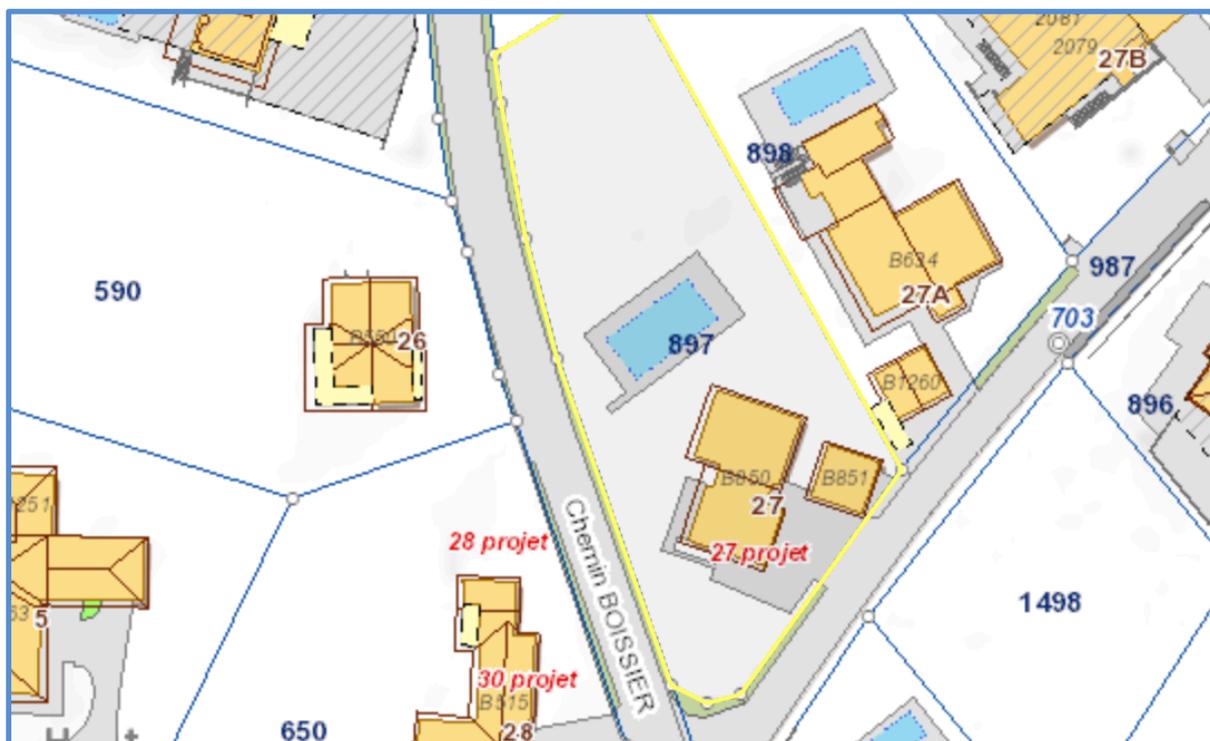
Extrait cadastral du SITG

Pas de plans d'architecte

Pas d'état locatif, habité par le copropriétaire Monsieur Stephen SMETHURST

### Données cadastrales

Cadastré	Date des documents 31.08.2021
Adresse	Chemin Boissier 27, 1223 Cologny
Zone d'affectation	5
Commune	Cologny
Immeuble n°897	2'139 m <sup>2</sup>
Bâtiment n°B850, maison à une famille	173 m <sup>2</sup>
Bâtiment n°B851, garage	42 m <sup>2</sup>



### Données foncières

Mentions	Aucune
Servitudes	Aucune
Charges foncières	Aucune

### Données physiques

Date de construction:	1968
Date de rénovation	-
Nombre de niveaux	4
Nombre de logement	1
Nombre de pièces	8

Une autorisation de construire une villa avec garage en sous-sol et une piscine avait été délivrée le 21.08.2014, en péremption suite à non ouverture de chantier.

### Affectation des niveaux.

Sous-sol	deux locaux dépôts, une cave, une buanderie, un local technique, une salle de bains.
Rez-de-chaussée inférieur	trois chambres, une salle de bains, un balcon.
Rez-de-chaussée supérieur	hall d'entrée, espace d'accueil, une salle à manger, une cuisine, un couloir, une chambre, une salle de douches.
1er étage	une chambre, un séjour avec cheminée, une salle de bains, un balcon.

### **Travaux à envisager**

A court terme construction ancienne avec standard moyen, les revêtements de surfaces ne sont plus au goût du jour, des travaux généraux de rénovation sont à prévoir, selon le preneur. Les menuiseries extérieures, la cuisine et les salles d'eau sont vétustes.

A moyen terme isolation thermique, balcons, chaufferie.

A long terme néant.

### **Accès extérieurs**

L'accès à la maison se fait sur la façade est de la villa desservi par une cour d'accès. L'accès véhicules se fait directement par le chemin privé sans issue rattaché au chemin Boissier.

### **Circulation verticale**

Escaliers droits en béton desservant les étages en demi-niveaux.

### **Typologie et architecture**

La villa est de volumétrie cubique simple avec une toiture à deux pans dissociés, elle est projetée en demi niveaux. La typologie compose des espaces de surfaces moyennes articulé par un escalier central.

### **Description sommaire de la construction**

#### **Généralités**

Raccordements eaux usées, eaux claires, électricité.  
Etat d'entretien moyen.

#### **Gros œuvre**

La structure portante, murs en maçonnerie traditionnelle.  
Les dalles de béton armé.  
Les façades de maçonnerie traditionnelle, sans isolation périphérique.

#### **Menuiseries extérieures**

Fenêtres avec cadres d'origine, en bois peint en blanc, vitrage isolant, vétustes.

#### **Ferblanterie**

En cuivre.

#### **Couverture**

Toiture à un pan incliné et pans verticaux en tuiles plates.

#### **Installations électriques**

Courant fort, prises et interrupteurs.  
Courant faible, téléphone.

#### **Installation de chauffage et de ventilation**

Chaufferie à mazout, citerne acier de 9'800 litres.  
Chauffage par radiateurs à plaques avec vannes thermostatiques.  
Ventilation mécanique des sanitaires et cuisine.

#### **Installations sanitaires**

Appareils sanitaires standard normal, d'origine, vétustes.

#### **Second-oeuvre**

Murs et parois en maçonnerie traditionnelle.  
Menuiseries portes évidées.  
Plafonds plâtrés peints, lambris dans séjour et salle à manger, espace d'accueil.

### **Matériaux de revêtements**

Sols en moquette, carrelages dans cuisine et marbres dans salles d'eau.  
Murs, paille d'avoine peinte, marbres dans les salles d'eau.

### **Aménagements extérieurs**

Piscine à fond incliné en carrelage de 72 m<sup>2</sup>, pourtour en dallage de pierre naturelle.  
Terrain engazonné bien entretenu avec des arbres de petits gabarits.  
Propriété clôturée, portail métallique.

### **Eléments quantitatifs**

#### **Hauteurs des niveaux - dalle comprise**

##### **Bâtiment n°B850**

Radier - dalle	0,3 m
Sous-sol	2,78 m
Rez-de-chaussée inférieur	2,84 m
Rez-de-chaussée supérieur	2,84 m
1 <sup>er</sup> étage, hauteur moyenne	3,53 m

##### **Bâtiment n°B851**

radier - dalle	0,20 m
rez	2,45 m

#### **Surfaces des niveaux**

##### **Bâtiment n°B850**

Radier - dalle	164 m <sup>2</sup>
Sous-sol	85 m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée inférieur	79 m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée supérieur	85 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> étage	79 m <sup>2</sup>

##### **Bâtiment n°B851**

Rez-de-chaussée	42 m <sup>2</sup>
-----------------	-------------------

#### **Volume estimé SIA 416**

##### **Bâtiment n°B850**

Sous-sol	285,5 m <sup>3</sup>
Rez-de-chaussée inférieur	224,36 m <sup>3</sup>
Rez-de-chaussée supérieur	241,4 m <sup>3</sup>
1 <sup>er</sup> étage	278,87 m <sup>3</sup>
volume construction	1030 m <sup>3</sup>

**Bâtiment n°B851**

volume construction 111,3 m<sup>3</sup>

**Vétusté estimée**

Bâtiment n°B850 12 %

Bâtiment n°B851 7 %

**Coûts de construction**

Bâtiment n°B850, indice 137,8 le m<sup>3</sup> 1 150 CHF

Bâtiment n°B850, indice 141,6 le m<sup>3</sup> 1 182 CHF

Bâtiment n°B851 le m<sup>3</sup> 450 CHF

**Valeur de construction****Bâtiment n°B850**

coût de construction au m<sup>3</sup> 1 182 CHF

vétusté 12 % 142 CHF

valeur actuelle au m<sup>3</sup> 1 040 CHF

volume bâtiment 1030 m<sup>3</sup>

valeur actuelle construction **1 071 104 CHF**

**Bâtiment n°B851**

coût de construction au m<sup>3</sup> 450 CHF

vétusté 7 % 32 CHF

valeur actuelle au m<sup>3</sup> 419 CHF

volume bâtiment 111,3 m<sup>3</sup>

valeur actuelle construction **46 579 CHF**

Valeur des constructions **1 117 683 CHF**

**Coûts annexes**

Admis 20 % 223 537 CHF

Valeur de l'ouvrage **1 341 220 CHF**

Piscine 72 m<sup>2</sup> **240 000 CHF**

**Valeur des ouvrages arrondi 1 581 000 CHF**

**Terrain**

Estimation du prix par sa situation géographique de la zone villa Lac de Cologny, la forme de la parcelle, la vue partiel sur le lac et des transactions récentes.

Surface du terrain 2139 m<sup>2</sup>

Valeur de terrain **5 348 000 CHF**

### **Valeur intrinsèque**

Valeur de l'ouvrage	<b>1 581 000 CHF</b>
Valorisation du terrain	<b>5 348 000 CHF</b>
Valeur intrinsèque	<b>6 929 000 CHF</b>

### **Conclusion**

L'analyse du bien-fonds exprime une valorisation du bien-fonds relative au diagnostic constructif de l'objet et à la situation géographique, cependant l'éventualité de la vente immobilière forcée aux enchères sera retenue à l'exclusion de toute autre forme de transaction.

Fort de ce qui précède et après avoir analysé les données connues de lui, le soussigné considère la valeur vénale de la part de copropriété mentionné à:

**6 930 000 CHF**

Le présent rapport est établi avec toutes les réserves usuelles et le soussigné certifie qu'il n'a omis aucune information connue de lui pouvant influencer la valeur de l'objet.

Etabli à Genève, le 1 octobre 2021



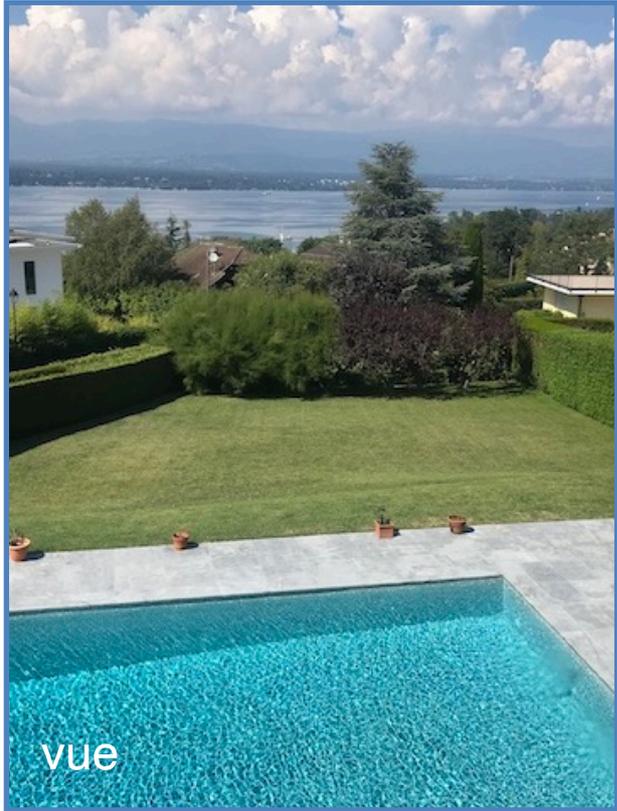
Luca COPPA  
Architecte Eaug - lei



façade nord



façade ouest



vue



façade nord



garage



garage



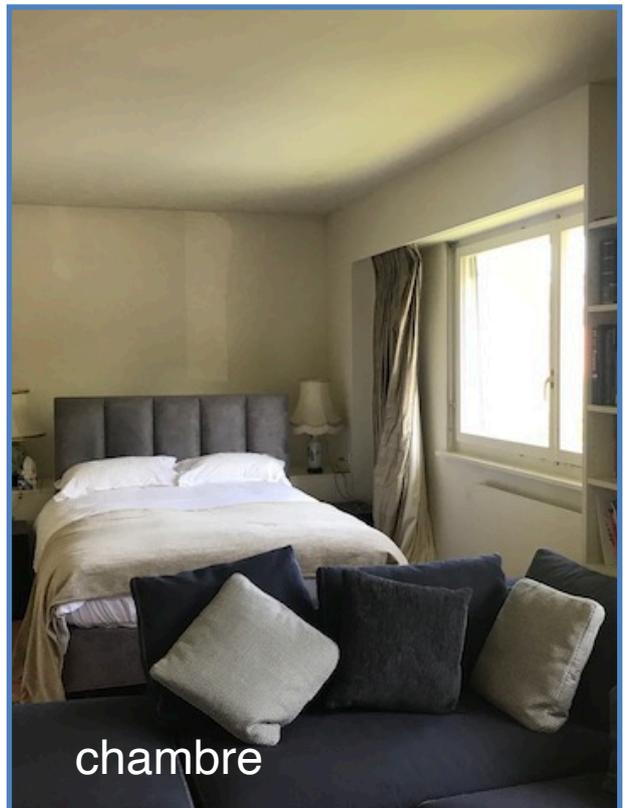
balcon 1er



séjour



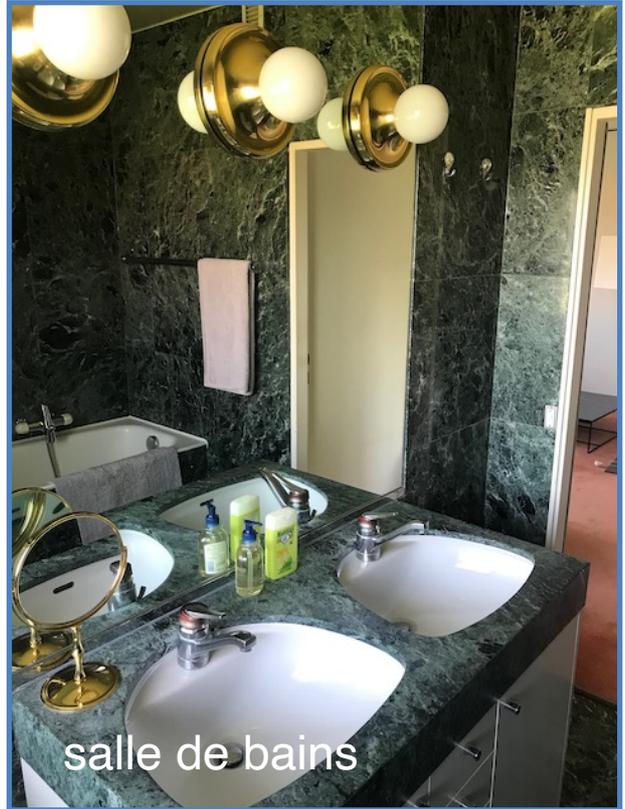
séjour



chambre



salle de bains



salle de bains



salle de bains



cuisine



## Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

### Dépourvu de foi publique

Produit le 30.08.2019

---

Commune:	<b>Cogony (17)</b>		
Immeuble No:	<b>897</b>	Type: <b>Privé</b>	Surface(m2): <b>2139</b>
Plan(s) No(s):	<b>32</b>		
Nom Local(locaux):	<b>Haut Ruth</b>		

---

### BATIMENT(S)

No: <b>B850</b>	Surface (m2 sur parcelle): <b>173</b>	Surface totale (m2): <b>173</b>
Destination:	<b>Habitation un logement</b>	
Adresse(s):	<b>Chemin BOISSIER 27</b>	

---

No: <b>B851</b>	Surface (m2 sur parcelle): <b>42</b>	Surface totale (m2): <b>42</b>
Destination:	<b>Garage privé</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 17/897

ANTKOWIAK Aneta, 09.04.1979, né(e) ANTKOWIAK  
SMETHURST Stephen Robert, 28.05.1971, né(e) SMETHURST

---

## Extrait du registre foncier Bien-fonds Coligny / 897



**Cet extrait n'a aucun effet juridique !**

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6617 Coligny
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	897
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 14636 58840 59
Surface	2'139 m <sup>2</sup> , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Haut Ruth
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Garage privé, N° bâtiment: B851, 42 m <sup>2</sup> Habitation à un seul Chemin BOISSIER 27, 1223 Coligny logement, N° bâtiment: B850, 173 m <sup>2</sup>
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Coligny/987 sur 1/8

### Propriété

COP Coligny/897-3 sur 1/2  
COP Coligny/897-4 sur 1/2

### Mentions

Aucun(e)

### Servitudes

12.08.1955 A1610	(C) (Type G) Canalisation d'égout ID.2007/001037, 65392-A en faveur de B-F Coligny/891 en faveur de B-F Coligny/894 en faveur de B-F Coligny/898 en faveur de B-F Coligny/987 en faveur de B-F Coligny/1497 en faveur de B-F Coligny/1498
12.08.1955 A1610	(D) (Type G) Canalisations industrielles ID.2007/001040, 65393 à charge de B-F Coligny/987
12.08.1955 A1610	(C) (Type A) Destination de villas ID.2007/001041, 65394 en faveur de B-F Coligny/890 en faveur de B-F Coligny/891 en faveur de B-F Coligny/893 en faveur de B-F Coligny/894 en faveur de B-F Coligny/896 en faveur de B-F Coligny/898 en faveur de B-F Coligny/899 en faveur de B-F Coligny/901 en faveur de B-F Coligny/902 en faveur de B-F Coligny/986 en faveur de B-F Coligny/1497 en faveur de B-F Coligny/1498
12.08.1955 A1610	(D) (Type A) Destination de villas ID.2007/001041, 65394 à charge de B-F Coligny/890 à charge de B-F Coligny/891 à charge de B-F Coligny/893 à charge de B-F Coligny/894 à charge de B-F Coligny/896 à charge de B-F Coligny/898 à charge de B-F Coligny/899 à charge de B-F Coligny/901 à charge de B-F Coligny/902 à charge de B-F Coligny/986 à charge de B-F Coligny/1497

Page 1 sur 2

12.08.1955 A1610 à charge de B-F Cognoy/1498  
 (C) (Type D) Restriction d'affectation ID.2007/001042,  
 65395  
 en faveur de B-F Cognoy/890  
 en faveur de B-F Cognoy/891  
 en faveur de B-F Cognoy/893  
 en faveur de B-F Cognoy/894  
 en faveur de B-F Cognoy/896  
 en faveur de B-F Cognoy/898  
 en faveur de B-F Cognoy/899  
 en faveur de B-F Cognoy/901  
 en faveur de B-F Cognoy/902  
 en faveur de B-F Cognoy/986  
 en faveur de B-F Cognoy/1497  
 en faveur de B-F Cognoy/1498

12.08.1955 A1610 (D) (Type D) Restriction d'affectation ID.2007/001042,  
 65395  
 à charge de B-F Cognoy/890  
 à charge de B-F Cognoy/891  
 à charge de B-F Cognoy/893  
 à charge de B-F Cognoy/894  
 à charge de B-F Cognoy/896  
 à charge de B-F Cognoy/898  
 à charge de B-F Cognoy/899  
 à charge de B-F Cognoy/901  
 à charge de B-F Cognoy/902  
 à charge de B-F Cognoy/986  
 à charge de B-F Cognoy/1497  
 à charge de B-F Cognoy/1498

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

Aucun(e)

### Texte contrat

Servitude, (Type G) Voir photocopie annexée au RS  
 Canalisation d'égout, Assiette : tracé teinte rouge au plan original  
 ID.2007/001037, 65392-A  
 Servitude, (Type G) Voir photocopie annexée au RS  
 Canalisations industrielles,  
 ID.2007/001040, 65393  
 Servitude, (Type A) Voir photocopie annexée au RS  
 Destination de villas,  
 ID.2007/001041, 65394  
 Servitude, (Type D) Voir photocopie annexée au RS 65394  
 Restriction d'affectation,  
 ID.2007/001042, 65395

### Droits de gage immobilier

14.12.2012 2012/12243/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 5'600'000.00, 1er rang,  
 Intérêt max. 12%, ID.2013/000907, Droit de gage individuel  
 Observation: Remboursement exigible pour la fin d'un mois moyennant un préavis de  
 six mois (12243/2012)

### 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:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

## Extrait du registre foncier Part de copropriété Cologne / 897-3



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6617 Cologne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	897-3
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 70838 08512 26
Immeuble de base	B-F Cologne/897
Quote-part	1/2
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

### Propriété

Propriété individuelle  
SMETHURST Stephen Robert, 28.05.1971, 14.12.2012 2012/12242/0 Achat

### Mentions

Aucun(e)

### Servitudes

Aucun(e)

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

04.10.2019 2019/10151/0	Saisie(s) ID.2019/006547
04.12.2020 2020/12409/0	Saisie(s) ID.2020/008221

### Texte contrat

Aucun(e)

### Droits de gage immobilier

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 = charge et droit.
3. 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:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

# Extrait du registre foncier Part de copropriété Cologne / 897-4



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

## Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6617 Cologne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	897-4
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 71808 51283 32
Immeuble de base	B-F Cologne/897
Quote-part	1/2
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

## Propriété

Propriété individuelle  
ANTKOWIAK Aneta, 09.04.1979, 14.12.2012 2012/12242/0 Achat

## Mentions

Aucun(e)

## Servitudes

Aucun(e)

## Charges foncières

Aucun(e)

## Annotations

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

17.08.2018 2018/7688/0	Saisie(s) définitive ID.2018/005298
20.12.2018 2018/12578/0	Saisie(s) ID.2018/008390
18.04.2019 2019/3622/0	Saisie(s) ID.2019/002677

## Texte contrat

Aucun(e)

## Droits de gage immobilier

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 = charge et droit.
3. 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:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché