

MAISON VILLAGEOISE A CHEVRENS

EXPERTISE IMMOBILIERE

PROPRIETE DE :

Monsieur KUTTEL Jacques Marcel
Route de Chevrens 114 - 1247 Anières

DEBITEUR :

Monsieur KUTTEL Jacques Marcel

ETABLI SUR LA DEMANDE DE :

L'Office cantonal des Poursuites de Genève.

Genève, le 9 mars 2023
PJ/ro

En date du 8 février 2022, l'Office cantonal des Poursuites a demandé au soussigné de procéder à l'expertise de la propriété sise route de Chevrens 114 à Anières.

Le soussigné s'est rendu sur place le 14 décembre 2022 pour la visite des lieux en présence du propriétaire et de M. Geoffrey Erriquez représentant de l'Office des poursuites, et après tous les renseignements nécessaires, la présente expertise a été effectuée.

1. DONNEES GENERALES

1.1 Emplacement : route de Chevrens 114
1247 Anières

1.2 Zone de construction : zone de Hameau
règlement LPMNS

1.3 Cadastre

Parcelle : n° 5829 / plan 36
commune d'Anières
Propriétaire : KUTTEL Jacques Marcel
Contenance : m2 140
Bâtiment : n° 106 habitation un logement, m2 117
Servitudes : voir feuillet annexé
Equipement : complet sur place

2. SITUATION

La propriété expertisée se situe dans le Hameau de Chevrens. Le centre-ville de Genève est à environ 30 minutes en voiture, l'accès est direct depuis Vézenaz par la route de Chevrens, les transports publics sont à 5 minutes à pied et les équipements de quartier sont éloignés.

Bonne situation.

3. BATIMENT

Cette ancienne ferme avec une toiture à deux pans, mitoyenne sur deux côtés, datant probablement du début du XX siècle se trouve dans un mauvais état d'entretien. La partie habitable occupe environ 50% et la partie arrière est occupée par une grange. Elle est construite un rez-inférieur, deux niveaux habitables + combles.

Le bâtiment est cadastré sous le n° 106, habitation à un logement.

3.1 Distribution

Rez-inférieur	:	une grange un local chaufferie un carnotzet un local citerne
Rez-supérieur	:	une cuisine une salle à manger un salon
Etage	:	une salle de bains un wc deux chambres
Combles	:	un grenier

3.2 Construction

Structure :

Les fondations sont probablement en béton armé comme le dallage du rez-de-chaussée, les planchers sont en bois et les murs porteurs en maçonnerie et pierre.

Enveloppe :

La charpente est en bois sans sous-couverture, la couverture est en tuile plate, les ferblanteries sont en cuivre, les fenêtres en bois avec simple vitrage et volets en bois peints. Le revêtement des murs extérieurs est en crépis à la chaux.

Installations techniques :

Le chauffage est central à mazout par radiateur avec une chaudière CUENOD, un brûleur OERTLI et deux citernes de 2000 litres.

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par la chaudière, la distribution d'eau chaude et d'eau froide s'effectue par des tuyauteries en cuivre.

Les installations sanitaires comportent :

- une cuisine agencée de meubles en bois, d'un plan de travail en stratifié, d'un évier en PVC sans appareils.
- un wc visiteurs équipé d'un wc et d'un lavabo.
- une salle de bains équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

Les appareils sanitaires sont blancs.

Les installations électriques ne sont plus aux normes.

Revêtements :

Au rez-supérieur les pièces sont en carrelage dans la cuisine et en parquet dans la salle à manger et le salon, à l'étage la salle de bains est en carrelage et les pièces sèches sont revêtues de parquet. En général, au rez-supérieur et à l'étage les murs sont peints et dans les salles d'eau, les murs sont en faïences.

Mauvais état d'entretien.

3.3 Aménagements extérieurs

Petite surface en pavés devant l'entrée.

4. DOCUMENTS CONSULTES

Plan cadastral, échelle 1/500^{ème}

Extraits du registre foncier

Extrait du registre des propriétaires

Dossier des servitudes

Aucun plan à disposition

Photos intérieures interdites par le propriétaire

5. REMARQUES

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

En l'état, le logement n'est pas habitable, une rénovation complète est à prévoir à court terme pour maintenir la valeur fonctionnelle de l'immeuble à l'exclusion des travaux d'amélioration. Ces travaux sont estimés à frs 250'000,--. *

6. ESTIMATION DES VALEURS

6.1 Généralités

Cube SIA habitation, environ :	m3	475
Cube SIA grange, environ :	m3	475
Cube SIA total :	m3	950
Valeur actuelle habitation au m3 :	frs/m3	900,--

Valeur actuelle grange au m3 : frs/m3 500,--
L'indice d'utilisation du terrain est de 234/140 = IUS 1,67
La valeur du terrain est de frs 800,-- pour IUS de 0,6, soit frs 2'226,-- pour IUS de 1,67

6.2 Valeur intrinsèque

Terrain :	140 m2 à	frs/m2	2'226,--	Frs	311'640,--
Habitation :	475 m3 à	frs/m3	950,--	Frs	451'250,--
Grange :	475 m3 à	frs/m3	500,--	Frs	237'500,--
Aménagements extérieurs :			estimé à	Frs	20'000,--
				Frs	1'020'390,--
* A déduire travaux indispensables :			estimé à	Frs	250'000,--
			TOTAL	Frs	770'390,--
					=====

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 et libre d'occupant à la somme de :

Frs 770'000,--

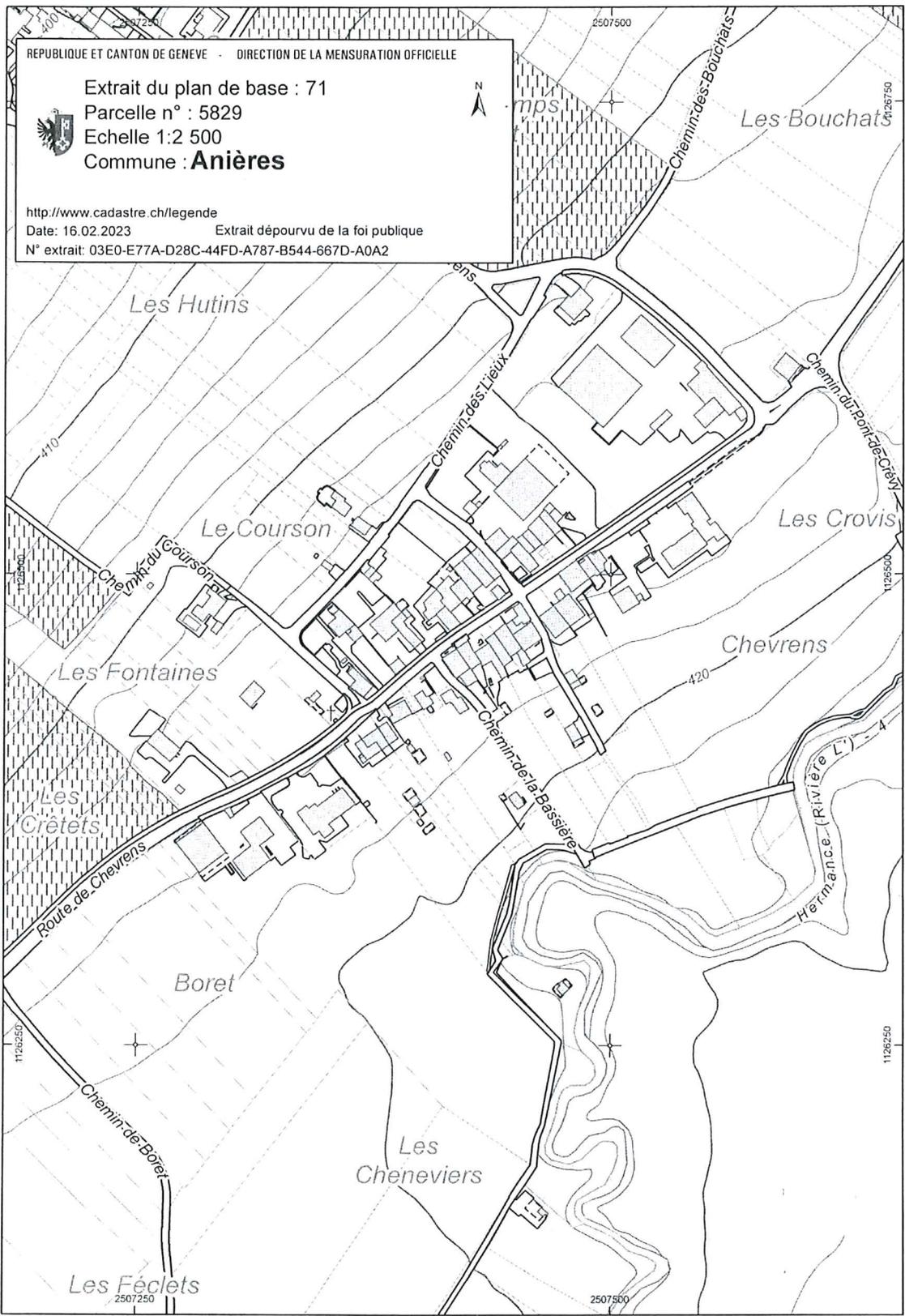
=====

(sept cent septante mille francs)

Genève, le 9 mars 2023
PJ/ro

Patrik JEANNERAT
Architecte





Extrait du registre foncier Bien-fonds Anières / 5829



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6602 Anières
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	5829
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 18286 56382 34
Surface	140 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	界州農處餘口界
Part de surface grevée	
Nom local	Chevrens
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Habitation à un seul logement, N° bâtiment: 106, 117 m ² Route de Chevrens 114, 1247 Anières
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle	
KUTTEL Jacques Marcel, 23.01.1958,	29.05.2013 2013/4174/0 Adjudication

Mentions

21.11.1997 9279	Non assujettissement LDFR ID.2004/069614
-----------------	--

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)
03.07.2017 2017/6405/0 Saisie(s) définitive ID.2017/004216, R.saisie 4987.1

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

21.11.1997 9281	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 250'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2006/007940, Droit de gage collectif, avec Anières/5932
-----------------	---

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 cadastre des sites pollués

Echelle: 1:1 000

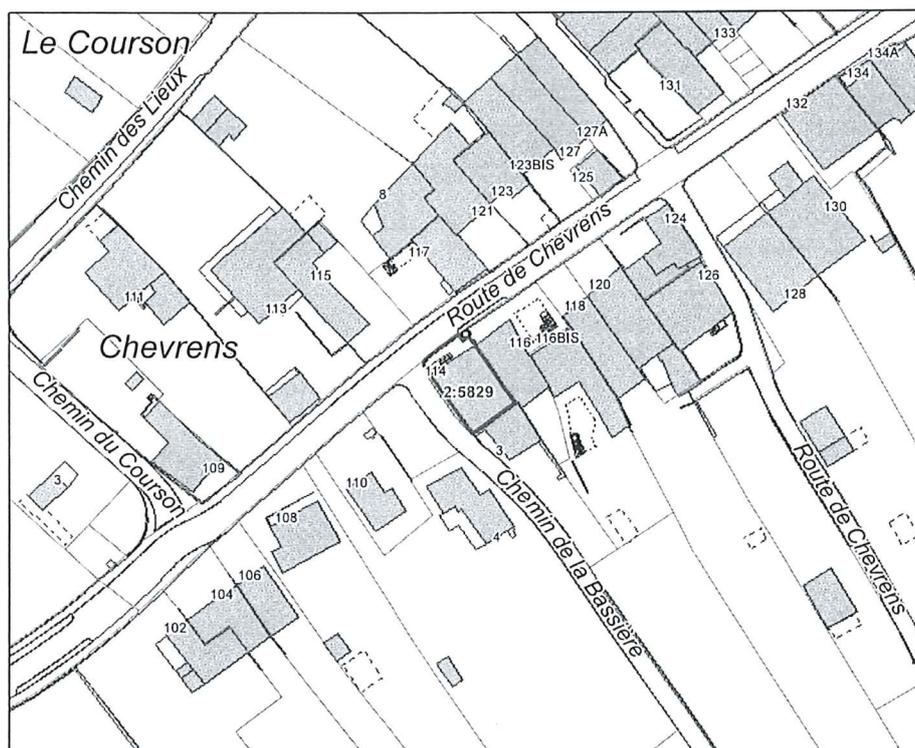
Commune(s): Anières

Parcelle(s): 2:5829

La ou les parcelle(s) représentée(s) ci-dessous n'est ou ne sont pas inscrite(s), en l'état, dans le cadastre des sites pollués.

Il convient toutefois de préciser qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site.

Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière (Etablissement du cadastre des sites pollués, OFEFP, 2001), n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur cette (ces) parcelle(s). Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées.



Légende:

Limite(s) parcelle(s)



