

ATELIER D'ARCHITECTURE PATRIK JEANNERAT
Rue Louis-Curval 3 - 1206 Genève - Tél. 022/ 789 50 80 - Fax 022/ 789 50 66

MAISON VILLAGEOISE A BARDONNEX

ESTIMATION SUCCINTE

PROPRIETE DE :

Madame LUISET Marie-Thérèse
Route de Bardonnex 257 - 1257 Croix-de-Rozon

DEBITRICE :

Madame LUISET Mireille Yvonne

ETABLI SUR LA DEMANDE DE :

L'Office cantonal des Poursuites.

Genève, le 16 mars 2020
PJ/ro

En date du 6 février 2020, l'Office cantonal des Poursuites, a demandé au soussigné de procéder à l'estimation de la propriété sise route de Bardonnex 257 à Bardonnex.

Le soussigné s'est rendu sur place le 6 mars 2020 pour la visite des lieux, et après tous les renseignements nécessaires, la présente estimation a été effectuée.

1. DONNEES GENERALES

1.1 Emplacement : route de Bardonnex 257 - 1257 Croix-de-Rozon

1.2 Zone de construction : zone 4B prot.
bâtiment inscrit à l'inventaire
IUS env. 0,20

1.3 Cadastre

Parcelle : n° 4325, plan 29, commune de Bardonnex
Propriétaire : Madame Marie-Thérèse LUISET
Contenance : m2 1145
Bâtiment : n° 1164, habitation un logement, m2 120
Servitudes : voir feuillet annexé.
Equipement : complet sur place

2. SITUATION

Cette propriété se situe au centre du village de Bardonnex, à environ 20 minutes du centre-ville de Genève en voiture.

L'accès est facile par l'autoroute de contournement ou la route de St-Julien, puis la route de Bardonnex, les équipements de quartier sont éloignés et les transports publics dans le village.

Bonne situation.

3. BATIMENT

Il s'agit d'une maison d'habitation datant probablement de la fin du XIX^{ème} siècle, mitoyenne par une façade, avec une toiture à pans, comprenant deux niveaux habitables sans sous-sol. La partie habitable occupe environ 50% et la partie arrière est occupée par une grange.

Le bâtiment est cadastré.

3.1 Distribution

Rez-de-chaussée	:	1 cuisine 1 séjour 1 réduit 1 wc 1 chaufferie 1 local citerne
1er étage	:	3 chambres en enfilade 1 salle de bains

3.2 Construction

Maçonnerie lourde non isolée, encadrements et chaînage en pierre naturelle et bois.
Couverture en tuiles plates et ferblanterie en fer galvanisé.
Menuiseries extérieures en chêne avec simples vitrages et volets en bois peint.
Système de chauffage central à mazout relativement récent, distribution par radiateurs.
Installation électrique non conforme.

4. DOCUMENTS CONSULTES

Plan cadastral, échelle 1/500^{ème}.
Extraits du registre foncier.
Cube estimé sommairement sur la base de documents cadastraux.
Aucun plan n'a été remis à l'expert.
Expertise de M. Claude ZUBER, architecte du 26 août 2019
Expertise d'IMMO CASA SA du 31 février 2015.
Expertise de M. Hervé Basset, architecte du 19 mai 2017

5. REMARQUES

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

Une servitude de passage en faveur de la parcelle n° 770 longe le bâtiment n° 1164.

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.

6. ESTIMATION DES VALEURS

6.1 Généralités

Cube SIA (116) habitation, environ :	m3	420	
Cube SIA (116) grange, environ :	m3	430	
Cube SIA total :	m3	850	
Surface habitable, environ :	m2	120	
Valeur actuelle habitation au m3 estimation :	frs/m3	450,--	
Valeur actuelle grange au m3 estimation :	frs/m3	300,--	
Valeur actuelle du terrain au m2 :	frs/m2	800,--	

6.2 Valeur intrinsèque

Terrain :	1145 m2 à	frs/m2	800,--	Frs	916'000,--
Habitation :	420 m3 à	frs/m3	450,--	Frs	189'000,--
Grange :	430 m3 à	frs/m3	300,--	Frs	129'000,--
Aménagements extérieurs :			estimé à	Frs	30'000,--
			TOTAL	Frs	1'264'000,--

=====

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 à la somme de :

FRS 1'264'000,--

=====

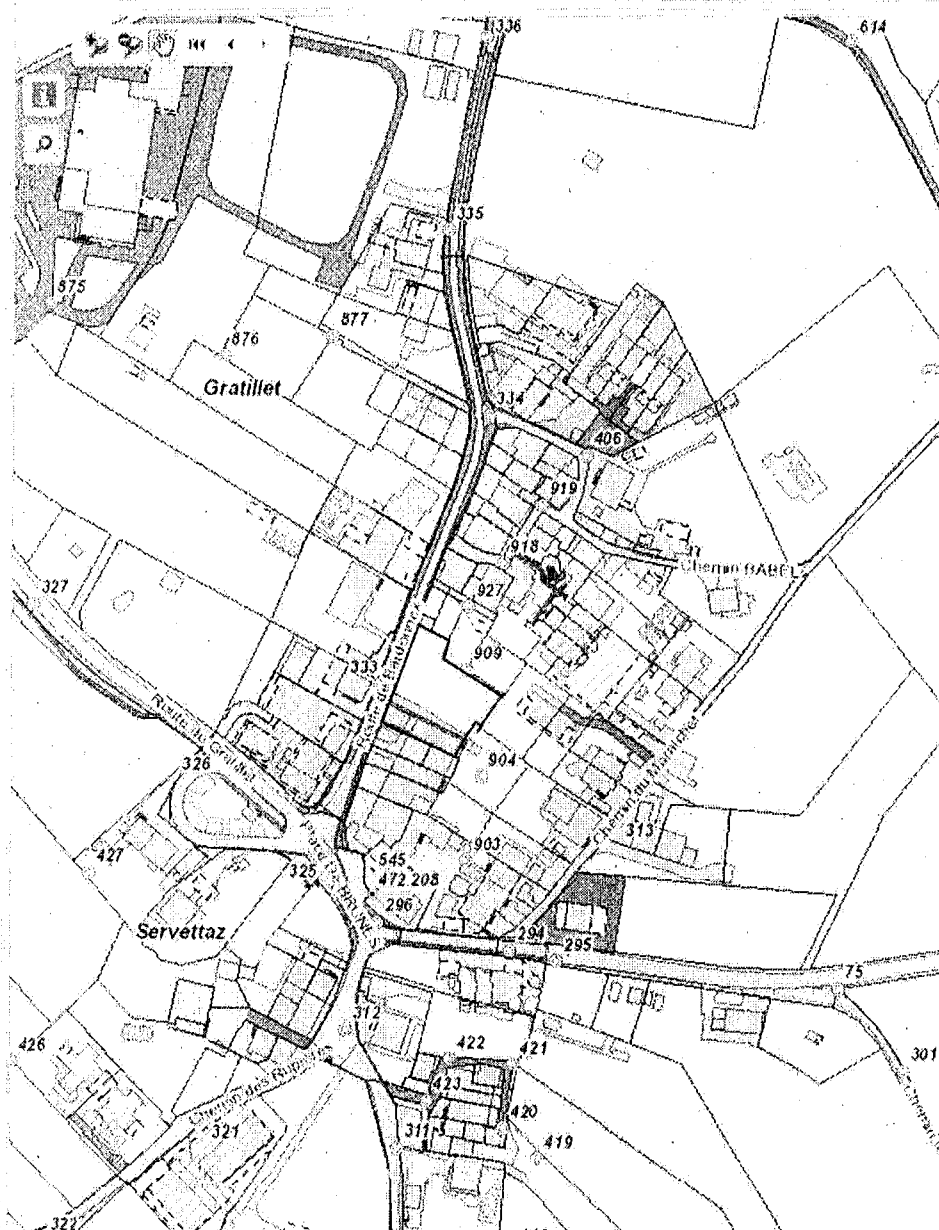
(un million deux cent soixante-quatre mille francs)

Genève, le 16 mars 2020
PJ/ro

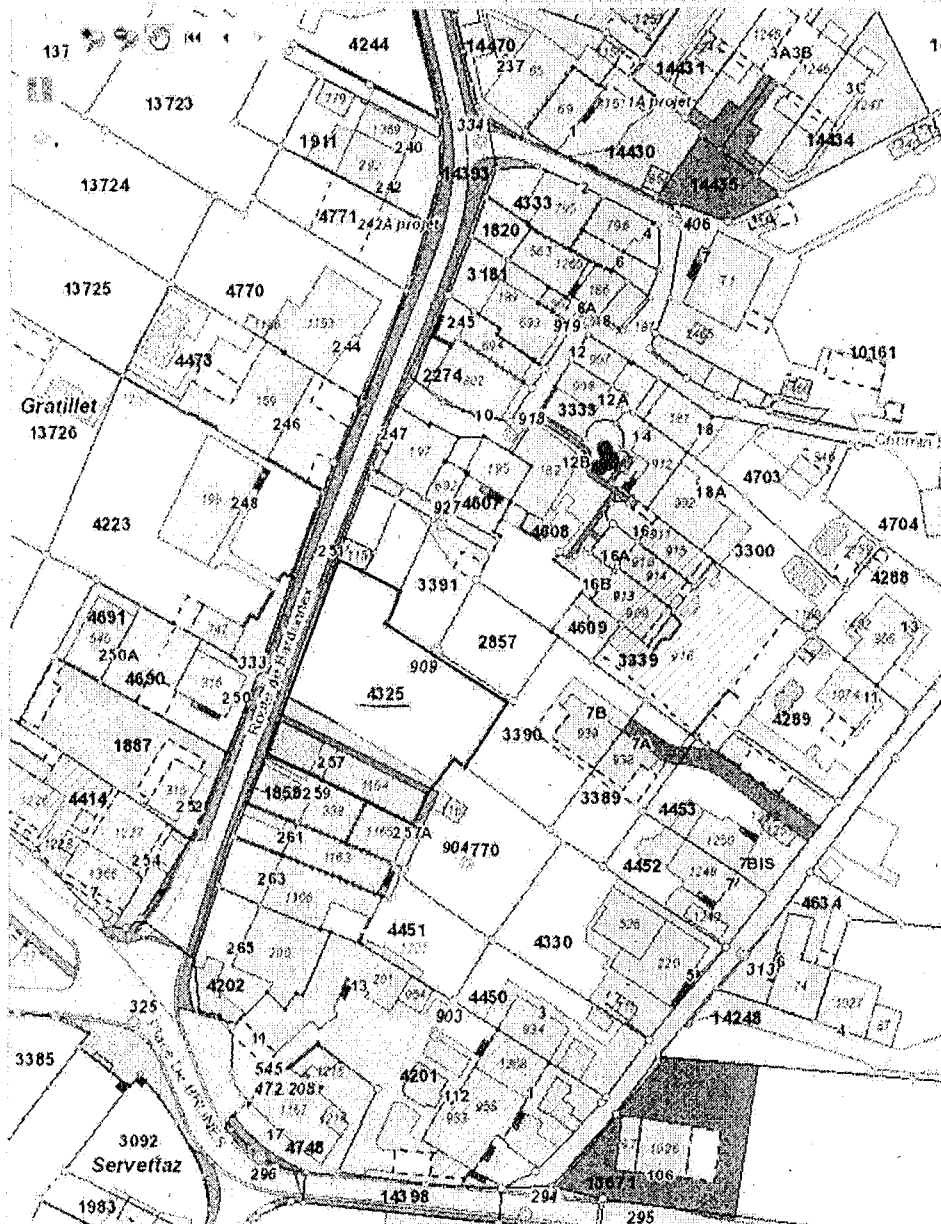
Patrik JEANNERAT
Architecte



Commune : Bardonnex (5)
Immeuble : 4325



Commune : Bardonnex (5)
Immeuble : 4325





Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 06.03.2020.

Commune:	Bardonnex (5)		
Immeuble No:	4325	Type: Privé	Surface(m2): 1145
Plan(s) No(s):	29		
Nom Local(locaux):	Bardonnex		

BATIMENT(S)

No: 1164	Surface (m2 sur parcelle): 120	Surface totale (m2): 120
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Route de Bardonnex 257	

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 5/4325

LUISET Marie-Thérèse, 31.10.1923, né(e) LUISET

Extrait du registre foncier Bien-fonds Bardonnex / 4325



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6805 Bardonnex	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	4325	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 12821 76563 89	
Surface	1'145 m², Mensuration Officielle	
Mutation		
Numéro(s) plan(s)	Aucun	
Part de surface grevée		
Nom local	Bardonnex	
Couverture du sol		
Bâtiments/Constructions	Habitation à un seul logement, N° bâtiment: 1164, 120 m²	Route de Bardonnex 257, 1257 La Croix-de-Rozon
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Immeubles dépendants	Aucun(e)	

Propriété

Propriété Individuelle	
LUISSET Marie-Thérèse, 31.10.1923,	23.07.1968 A1619 Délivrance de legs

Mentions

26.10.2018 2018/10109/0	Saisie(s) d'une part c/LUISET Mireille (héritière) ID: 2018/007948
28.02.2019 2019/11718/0	Saisie(s) d'une part c/LUISET Mireille (héritière) ID: 2019/001434
03.10.2019 2019/10101/0	Saisie(s) d'une part c/LUISET Mireille (héritière) ID: 2019/008657
06.12.2019 2019/12978/0	Séquestre d'une part c/LUISET Mireille (héritière) ID: 2019/008371

Servitudes

06.04.1872 DI3-275	(C) (Type C) Passage ID.2004/023845, 24864 en faveur de B-F Bardonnex/770
--------------------	--

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Texte contrat

Servitude, (Type C) Voir plan
Passage, ID.2004/023845,
24864

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 31.01.2020 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 (ring); 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:
Numéro de radiation
Structure détaillée de la propriété
ID des autres droits:

Non affiché
Non affiché
Non affiché
Affiché

