

ESTIMATION IMMOBILIERE

Valeur d'une servitude de passage Chemin Lullin 13 - 15 - 17 à Troinex

Parcelles : 10695 et 10817
Propriétaire : Commune de Troinex
Mandat de : Commune de Troinex
Mandat : Déterminer la valeur vénale de la servitude
Date rapport : 24 janvier 2024
Nb de pages : Ce rapport comporte 4 pages



Avenue Ernest-Hentsch 7 - 1207 Genève - Tél.: 078 709 13 79

Membre de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI)
et des experts de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA)

Servitude de passage chemin Lullin 13 - 15 - 17

Introduction

La servitude de passage a pour but de permettre la desserte du futur parking souterrain d'une promotion à réaliser sur les parcelles 10176 et 10175 à partir du parking souterrain existant des immeubles chemin Lullin 13-15-17, sur la parcelle 10695 propriété de la commune de Troinex. Le mandat confié à l'expert consiste à estimer la valeur de la servitude de passage à charge de la promotion.

Méthodologie de l'estimation

La servitude concerne trois secteurs du passage sur la parcelle 10695 en raison des caractéristiques de chacun d'entre eux:

1. Secteur en surface hors construction permettant l'accès aux 44 places de parking souterrain des immeubles de la commune et aux 102 places de parking souterrain de la promotion ainsi que le passage en sous-sol de la parcelle 10817.
2. Secteur à l'entrée du parking souterrain de la commune permettant l'accès aux 44 places de parking souterrain des immeubles de la commune et aux 102 places de parking souterrain de la promotion.
3. Secteur dans le parking souterrain de la commune permettant l'accès aux 22 places de parking souterrain des immeubles de la commune et aux 102 places de parking souterrain de la promotion.

La largeur du passage est de 4.50 mètres. Les longueurs sont estimées sommairement. Elles sont à préciser par un géomètre sur la base d'un plan de l'assiette de la servitude.

Valeur terrain au m2 selon pratique administrative OCLPF PA/SI/001.06 "Prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en zone de développement":

Parcelle en zone de développement 4B, préexistante agricole, indice d'utilisation du sol usuel de $0.6 = 450.- \times 0.6 = 270.-$

Valeur du parking souterrain selon la pratique administrative OCLPF PA/SI/036.01 "Coûts de construction admis dans les plans financiers des immeubles soumis à la LGZD ou à la LGL":
Garage hors assiette 350 F / m3.

Il n'a pas été tenu compte des aménagements extérieurs de la partie en surface, ceux-ci étant prévus à modifier, et des frais secondaires de la partie construction (travaux préparatoires et spéciaux, frais financiers, taxes, imprévus et divers) estimés entre 10% et 15%.

		Troinex	Promotion
1. Accès parking devant immeubles 13-15 et passage souterrain parcelle 10817			
Longueur estimée:	100 m		
Assiette de la servitude:	450 m2		
Valeur au m2:	270.-		
Valeur du passage:	122 000.-		
Places parking commune de Troinex	44 pl.	30%	
Places parking promotion	102 pl.	70%	
Total	146 pl.	100%	
Part commune de Troinex	37 000.-	37 000.-	
Part promotion	85 000.-		85 000.-

Servitude de passage chemin Lullin 13 - 15 - 17

Troinex Promotion

2. Passage entrée parking souterrain

Longueur estimée: 10 m
Assiette de la servitude: 45 m²
Valeur au m²: 270.-
2.1 Valeur du passage: 12 000.-

Part construction:

Hauteur SIA selon norme 116 3.7 m
Cube SIA 116 170 m³
Valeur à neuf cube SIA 116 350.-
Valeur à neuf zone entrée 60 000.-
Altération (1986) 30%

2.2 Valeur en l'état construction entrée: 42 000.-

Valeur totale 2.1 et 2.2: 54 000.-

Places parking commune de Troinex	44 pl.	30%
Places parking promotion	102 pl.	70%
Total	146 pl.	100%

Part commune de Troinex 16 000.- 16 000.-

Part promotion 38 000.- **38 000.-**

3. Passage parking souterrain

Longueur estimée: 37 m
Assiette de la servitude: 167 m²
Valeur au m²: 270.-
3.1 Valeur du passage: 45 000.-

Part construction:

Hauteur SIA selon norme 116 3.7 m
Cube SIA 116 620 m³
Valeur à neuf cube SIA 116 350.-
Valeur à neuf zone passage 217 000.-
Altération (1986) 30%

3.2 Valeur en l'état construction passage: 152 000.-

Valeur totale 3.1 et 3.2: 197 000.-

Places parking commune de Troinex	22 pl.	18%
Places parking promotion	102 pl.	82%
Total	124 pl.	100%

Part commune de Troinex 35 000.- 35 000.-

Part promotion 162 000.- **162 000.-**

Total: 88 000.- 285 000.-

La servitude de passage à charge de la promotion des parcelles 10176 et 10175 est estimée à Frs 285'000.-

L'expert :



Chemin Lullin 13 - 15 - 17 à Troinex

Documentation

L'expert se base sur les documents suivants :

Plans, coupes et façades des immeubles Lullin 13-15-17 au 1/100e	1985 - 1986
Promesse de constitution d'une servitude personnelle de passage (projet)	2021
Projet promotion (sous-sol)	2021
Projet de l'aménagement du chemin Lullin 13-15-17	30 octobre 2023

Documentation procurée :

Données immobilières	SITG	Janvier 2024
----------------------	------	--------------

SITG : Système d'Information du Territoire Genevois

L'expert prend pour référence les documents mentionnés ci-dessus. Ceux-ci sont censés être corrects, complets et intéresser le bien expertisé à la date de la donnée de la mission.

Les informations sur lesquelles peut s'appuyer l'expert et qui sont fournies par des tiers ou par des fonctionnaires des départements de l'Etat, des communes ou plus généralement de tout organisme consulté sont réputées sûres. Elles n'engagent pas la responsabilité de l'expert.

Le mandat ne comprend aucun test de conformité des installations et équipements.

La présence et la qualité des installations invisibles (isolations de toiture, gaines techniques, canalisations, etc.) est relevée, le cas échéant, sur la base des plans ou des informations transmises.

En l'absence de sondages, la présence de substances confinées telles que l'amiante, le plomb ou les PCB, souvent présents dans des bâtiments antérieurs à 1990, doivent être recherchés par des sociétés spécialisées.

En principe elles ne présentent de danger qu'en cas de travaux à l'exception de leur présence dans des matériaux perforés.

Les travaux réalisés sont considérés comme conformes à la législation et à la réglementation en vigueur lors de leur mise en œuvre.

Etats locatifs: les documents reçus sont considérés comme conformes, notamment sur le plan législatif et réglementaire.