



IAZI AG – CIFI SA
Tramstrasse 10
8050 Zürich
T 043 501 06 00
F 043 501 06 03
M info@iazi.ch
W www.iazi.ch

QUESTIONNAIRE IMMEUBLES DE RAPPORT

EXPEDITEUR

Nom: _____

Prénom: _____

Société: _____

Rue: _____

NPA / Lieu : _____

Tél.: _____

Email: _____

RETOURNER LE FORMULAIRE COMPLETE A:

CIFI SA
Tramstrasse 10
8050 Zürich

CONDITIONS

L'estimation sera envoyée dans un délai de quelques jours par poste. Le prix demandé est de CHF 650.-. Vous recevrez un bulletin de versement.

QUESTIONNAIRE IMMEUBLES DE RAPPORT



Les maisons individuelles, les appartements et les terrains libres ne peuvent pas être évalués à l'aide de ce formulaire.

1. CODE POSTAL, LIEU

Veuillez indiquer ci-dessus le code postal et le lieu exact où votre objet à estimer est situé. A l'aide de cette information, CIFI peut qualifier la situation de votre objet à l'aide de sa base nationale de communes.

2. RUE, NUMERO

Cette information est facultative et apparaît, si fournie, sur l'évaluation. Elle n'est toutefois pas nécessaire pour l'évaluation.

Les informations des questions 3, 4, 5 et 6 ne sont pas nécessaires pour l'évaluation, mais permettent à CIFI de compléter sa base de données nationale des transactions immobilières. Les données sont traitées de manière strictement confidentielle et ne seront en aucun cas communiquées à des tiers.

3. DATE DE LA TRANSACTION (JJ/MM/AAAA) . .

Indiquez une date d'achat de votre objet.

4. TYPE DE TRANSACTION libre enchère autre

Indiquez s'il s'agit d'un achat libre, d'un achat issu d'une vente aux enchères ou d'un autre type de transaction. Un héritage, un don ou une construction par le propriétaire sont classés dans "autre".

5. PRIX D'ACHAT EN CHF ' ' CHF

Indiquez le montant en francs suisses. Le prix d'achat s'entend à l'exclusion des frais de transaction tels que frais de mutation, frais de notaire, taxes foncières, impôts, etc..

6. RAISON DE L'EVALUATION

- Pour quelle raison faites-vous évaluer votre bien immobilier? Dans le cadre
- d'une vente
 - d'un héritage
 - d'un achat
 - d'une expropriation
 - du contrôle de l'estimation fiscale
 - autre raison

7. SITUATION PARTICULIERE DANS LA COMMUNE

- très bonne bonne
 moyenne mauvaise

La qualité spécifique de la situation de l'objet dans la commune/le quartier doit être appréciée. Essayez d'être objectif dans votre appréciation. En règle générale, environ 10% des situations d'une commune sont considérées "très bonnes", 40% "bonnes", 40% "moyennes" et 10% "mauvaises". Une très bonne situation est donc une situation exceptionnelle, une bonne situation est légèrement au-dessus de la moyenne, etc.

En fonction de l'usage/de la situation de l'objet, on examinera notamment:

- la qualité de la vue, l'orientation de l'objet (l'ensoleillement), le niveau de bruit, la qualité de l'air, du terrain, du sous-sol, du voisinage, etc.
- la proximité des écoles, des commerces (poste, banques, magasins, restaurants)
- les transports publics et les possibilités de parking public
- la présence d'espaces verts

En montagne p.ex.:

- la proximité des pistes de ski
- le service de déneigement, etc.

Exemples:

- Très bonne:* Immeuble au bord du lac, pas de nuisance (bruit, odeur)
Immeuble dans quartier calme, 5 minutes à pieds de la gare et 200 m. de l'arrêt du bus, beaucoup d'espaces verts, maximum 5 minutes à pied des commerces
- Bonne:* Immeuble avec vue, proche des pistes et commerces, sans nuisance
Immeuble dans quartier résidentiel sans nuisance, mais sans atout particulier
Immeuble dans bon quartier, mais avec un défaut (p.ex. pas de vue/soleil/commerces)
Immeuble dans quartier bien aménagé, mais proche d'une route moyenne
- Moyenne:* Immeuble sans vue, peu de soleil, trafic moyen, peu de commerces
Immeuble dans quartier actif, mais plutôt bruyant, peu de soleil et vue limitée
Immeuble en lisière du village, loin des commerces et pistes
- Mauvaise:* Immeuble dans quartier industriel/commercial ou au bord d'une route principale
Immeuble proche d'une usine, loin des commerces
Immeuble sans accès par route ou téléphérique

QUESTIONNAIRE IMMEUBLES DE RAPPORT



8. DROIT DE SUPERFICIE non oui, date d'échéance (mm/aaaa):

S'il existe un droit de superficie, indiquez le nombre d'années restantes jusqu'à la date de transaction.

9. SERVITUDES ESSENTIELLES non oui

Choisissez "oui" s'il existe une servitude essentielle qui affecte la valeur de l'objet. Par servitude essentielle, on entend: l'usufruit, l'interdiction de construire, le droit d'habitation.

Choisissez "non" en l'absence de servitude ou dans le cas d'autres servitudes mineures (p.ex.: le passage d'une ligne électrique, le droit de passage, le droit à des sources, etc.).

10. ANNEE DE CONSTRUCTION estimée

Indiquez l'année de construction de l'objet. Si elle n'est pas connue, elle doit être estimée au mieux.

11. QUALITE DE LA CONSTRUCTION très bonne bonne
 moyenne mauvaise

Ce champ permet d'apprécier la qualité de la structure de base de l'objet (solidité, attractivité), indépendamment de son état actuel (qui est un critère à part).

On examinera notamment:

- s'il s'agit d'une construction légère ou massive
- la qualité des matériaux utilisés, de l'isolation (température, bruit, humidité), du toit (plat ou en pente), de la façade, du vitrage, etc.
- le type et la qualité du chauffage (central, au sol, au mazout, au bois, etc.)
- l'esthétique de la construction (par rapport aux goûts actuels)
- la modernité des installations (salle de bains, cuisines, etc.).

Exemples:

Très bonne: Construction récente, utilisant des bons matériaux, possédant une bonne isolation, ayant une répartition moderne des pièces et un esthétique agréable

Construction ancienne classique (p.ex. Jugendstil), solide et durable, ayant été modernisée aux besoins d'aujourd'hui (chauffage central, salle de bains, cuisine)

Bonne: Construction récente, fonctionnelle sans être extraordinaire, pas de défauts majeurs

Construction ancienne (p.ex. 1930-40), ayant une répartition dépassée des pièces, mais ayant été largement modernisée, bonne et solide structure de base

Moyenne: Construction contemporaine (1960-80), matériaux bons marchés, isolation faible, répartition des pièces conventionnelle, esthétique sans attrait

QUESTIONNAIRE IMMEUBLES DE RAPPORT



Mauvaise: Immeubles de 1950-60, matériaux bons marchés et usés, peu d'isolation, installations vétustes, aspect extérieur démodé
Objet des années trente, petite surface utile, construction légère, mauvaise isolation, installations vétustes

12. STANDARD MINERGIE

non

oui

Pour les objets qui répondent à certains critères spécifiques, mais ne sont pas certifiés, il faut indiquer « non » et appliquer une évaluation supérieure à la moyenne dans le champ « qualité de construction ».

13. ANNEE DE LA DERNIERE RENOVATION

aucune

Si une rénovation lourde a eu lieu depuis la première construction, veuillez indiquer l'année. Si elle n'est pas connue exactement, elle doit être estimée au mieux. Si la rénovation a eu lieu en plusieurs étapes, indiquez la moyenne des années des rénovations partielles. Les travaux d'entretien (peinture, nouveaux appareils : chauffage, salle de bain...) ne comptent pas comme rénovation lourde.

14. ETAT DU BATIMENT

très bonne

bonne

moyenne

mauvaise

L'état du bâtiment est:

- "très bon", lorsque le bâtiment est neuf ou âgé de 3 ans au plus, ainsi que pour les immeubles qui ont été complètement rénovés
- "bon", lorsqu'il est plus âgé, mais aucune rénovation n'est nécessaire
- "moyen", lorsque l'immeuble nécessite d'avoir une rénovation légère durant laquelle les habitants peuvent rester dans l'immeuble
- "mauvais", lorsque l'immeuble nécessite d'avoir une rénovation lourde durant laquelle les habitants doivent quitter l'immeuble

QUESTIONNAIRE IMMEUBLES DE RAPPORT



15. SURFACE UTILE NETTE (EN M²)

La surface utile nette est une partie de la surface utile, qui sert pour le but et l'exploitation du bâtiment au sens étroit. Elle se calcule automatiquement à partir des surfaces suivantes :

SURFACE HABITABLE EN M²

La surface utile nette habitable (en m²) est la somme des surfaces intérieures accessibles et vérifiables à l'intérieur de l'immeuble.

- inclut: foyer de cheminée, entrée et dégagement, rebords de fenêtres >0.5 m², parois amovibles, escaliers intérieurs;
- exclut: murs extérieurs, cloisons intérieures, conduits de cheminée, terrasses et balcons, combles, caves, pièces de hauteur inférieure à 1.2 m.

SURFACE DE BUREAU EN M²

SURFACE COMMERCIALE EN M²

SURFACE DE VENTE / STOCKAGE EN M²

SURFACE DE FORMATION EN M²

SURFACE MEDICALE EN M²

16. NOMBRE DE SALLES DE BAINS

Indiquez le nombre total de salles de bains de l'immeuble. Une salle de bains contient au moins une baignoire ou une douche. Les toilettes séparées ne sont donc pas comptées.

17. NOMBRE DE PLACES DE PARKING

garage fermé :
parking souterrain :
parking extérieur :

Indiquez le nombre de places de parking qui appartiennent exclusivement à l'immeuble. Les places publiques et les places visiteurs ne sont pas comptées.

18. SURFACE DU TERRAIN EN M² '

Indiquez la surface du terrain en m² selon l'inscription au registre foncier. Veuillez uniquement indiquer la part du terrain en zone de construction (sans champs, forêts, étangs).

QUESTIONNAIRE IMMEUBLES DE RAPPORT



19. VOLUME (EN M³)

□□□'□□□

NORME UTILISEE

ass. bâtiment

SIA 416

SIA 116

autre

Indiquez le volume de l'objet en m³ (garages inclus) ainsi que la norme selon laquelle le volume est déterminé ("Assurance des bâtiments", "SIA 416 ou 116" ou "Autre"). Le volume peut être trouvé dans le certificat de l'assurance bâtiment et dans les plans de construction. Si vous ne possédez pas cette information, ne faites pas d'estimation vous-même et laissez le champ vide.

20. NOMBRE D'APPARTEMENTS

DE 1-, 1½, 2-, ETC. PIECES DANS L'IMMEUBLE

Nombre	1	1½	2i	2½	3	3½	4
	□□	□□	□□	□□	□□	□□	□□
Nombre	4½	5	5½	6	6½	7+	Total
	□□	□□	□□	□□	□□	□□	□□□

Indiquez le nombre d'appartements de 1-, 1½-, 2-, 2½-, etc. pièces dans l'immeuble ainsi que le nombre total d'appartements (les cuisines et salles de bains ne sont pas comptées comme pièces).

21. NOMBRE D'ETAGES

□□

Indiquez le nombre d'étages de l'immeuble. Le rez-de-chaussée ainsi que les combles aménagés comptent comme étages, alors que les sous-sols et les combles non-aménagés ne doivent pas être comptés.

22. NOMBRE D'ASCENSEURS

□□

Indiquez le nombre d'ascenseurs dans l'immeuble.

QUESTIONNAIRE IMMEUBLES DE RAPPORT



23. ETAT LOCATIF ANNUEL (EN CHF)

- Revenu effectif annuel (loyers effectifs actuels exclut acomptes pour frais accessoires) ' ' CHF
- Etat locatif annuel durable (revenu durable sans déductions sauf acomptes pour frais) ' ' CHF

CAUSES DE LA DIFFERENCE

Si l'état locatif durable ne correspond pas au revenu effectif, indiquer ici la raison de cet écart.

24. PART DE LOYERS COMMERCIAUX (EN %)

%

Indiquez la part des loyers commerciaux (loyers des places de parking compris) en pourcent de l'état locatif annuel total. Le loyer des places de parking et le montant des éventuelles subventions doivent être inclus dans l'état locatif total.