



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

VILLAS

EXPEDITEUR

Société: _____

Nom: _____

Prénom: _____

Société: _____

Rue: _____

NPA / Lieu: _____

Tél.: _____

Email: _____

RETOURNER LE FORMULAIRE COMPLETE AU:

CIFI AG
Tramstrasse 10
8050 Zürich

CONDITIONS

L'estimation sera envoyée dans un délai de quelques jours par poste. Le prix demandé est CHF 350.-. Vous recevrez un bulletin de versement.

QUESTIONNAIRE ÉVALUATION IMMOBILIÈRE



Les appartements, les bureaux, les immeubles résidentiels, les objets mixtes et les terrains libres ne peuvent pas être évalués à l'aide de ce formulaire.

1. CODE POSTAL, LIEU

Veuillez indiquer ici 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 la date d'achat de votre objet si elle est connue.

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'ÉVALUATION DU BIEN IMMOBILIER

Pour quelle raison faites-vous évaluer votre bien immobilier ? Dans le cadre

- d'un achat d'un héritage d'une expropriation
 d'une vente d'un contrôle de l'estimation fiscale autre raison

QUESTIONNAIRE ÉVALUATION IMMOBILIÈRE



7. ANNEE DE CONSTRUCTION estimée

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

8. ANNEE DE LA DERNIERE RENOVATION LOURDE aucune

Si une rénovation lourde a eu lieu depuis la première construction, indiquez-en 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.

9. DROIT DE SUPERFICIE non oui, date d'échéance:

Indiquez s'il existe un droit de superficie ou non. Si oui, indiquez la date d'échéance (mois, année).

individuelle jumelle
10. TYPE DE VILLA contiguë au milieu contiguë au bout en terrasse

Cochez le type de votre villa. Attention: des villas jumelles doivent être évaluées séparément à l'aide de deux questionnaires.

11. RESIDENCE SECONDAIRE non oui

Indiquez «oui» s'il s'agit d'un objet destiné principalement à servir de résidence secondaire dans une commune touristique, «non» si l'objet est principalement destiné à servir de résidence principale.

12. SITUATION PARTICULIÈRE 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 destination 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

– Immeuble avec vue, proche des pistes et commerces, sans nuisance

Bonne: – 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

13. 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.)
- si les standard Minergie sont respectés

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 défaut majeur
- 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
- 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

14. STANDARD MINERGIE

non oui

Pour les objets qui répondent à certaines 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 ».

QUESTIONNAIRE ÉVALUATION IMMOBILIÈRE



15. ETAT DU BATIMENT très bon bon moyen mauvais

L'état du bâtiment est:

- «très bon», lorsque le bâtiment est neuf ou est âgé de 3 ans au plus, resp. s'il a été complètement rénové il y a moins de 3 ans
- «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

16. SERVITUDES ESSENTIELLES non oui

Choisissez «oui» s'il existe une servitude essentielle qui affecte gravement 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.).

17. 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) et seulement le terrain qui peut être considéré comme les environs de la villa (des parcelles permettant la construction de villas en plus doivent être estimées séparément). En règle générale, les terrains de plus de 1400 m² ne peuvent pas être estimés avec les modèles du CIFI.

18. SURFACE HABITABLE NETTE (EN M²)

La surface habitable nette (en m²) est la somme des surfaces intérieures aménageables.

- inclut: foyers de cheminée, entrées et couloirs, 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, ateliers

Cette définition correspond approximativement (sauf cheminées) à la définition de la surface habitable selon la norme SIA 416.

19. VOLUME DE LA VILLA EN M³

ass. bâtiment SIA 416

NORME UTILISEE

SIA 116 autre

Indiquez le volume de l'objet en m³ ainsi que la norme selon laquelle le volume est déterminé («Assurance des bâtiments», «SIA 416 ou 116» ou «Autre»). Le volume de la villa peut être trouvé dans le certificat de l'assurance bâtiment et dans les

plans de construction. Le volume des éventuels garages doit aussi être inclus dans le volume du bâtiment.

20. NOMBRE DE PIÈCES

Seules les pièces accessibles par un dégagement et disposant d'une surface d'au moins 8 m² (pour les combles: 50% de la surface au sol doit présenter une hauteur d'au moins 230 cm) sont prises en comptes. De manière générale, les cuisines et les salles de bains ne comptent pas comme pièces.

21. NOMBRE DE SALLES DE BAINS

Indiquez le nombre total de salles de bains.

Une salle de bains contient au moins une baignoire ou une douche. Deux WC séparés sont considérés comme une salle de bains supplémentaire.

22. NOMBRE WC SEPARÉS

Veuillez indiquer ici le nombre de WC séparés (WC visiteur sans douche / baignoire).

23. AMENAGEMENT DES COMBLES

 non oui

Indiquez «oui» si les combles peuvent encore être aménagés, «non» s'ils le sont déjà ou si leur aménagement est exclu.

24. NOMBRE DE PLACES DE PARKING

garage fermé :

parking souterrain:

parking extérieur:

Indiquez le nombre de places de parc dans des garages séparés (individuels ou doubles), dans des garages souterrains ou à l'extérieur. Les couverts pour auto doivent être considérés comme des places de parc extérieures.

25. OBJET LUXUEUX

 non oui

Indiquez «oui» s'il s'agit d'un objet luxueux. Pour cela, il faut qu'au moins deux des conditions citées ci-dessous soient remplies. La présence d'une piscine ne fait pas d'une maison individuelle un objet luxueux.

On considérera comme des composantes luxueuses:

- piscine couverte ou non
- sauna, jacuzzi
- court de tennis
- architecte renommé
- équipement sophistiqué (cuisine, sécurité)
- lift