



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

APPARTEMENT EN PPE

EXPEDITEUR

Société: _____

Nom: _____

Prénom: _____

Société: _____

Rue: _____

NPA / Lieu : _____

Tél.: _____

Email: _____

RETOURNER LE FORMULAIRE COMPLETE AU:

CIFI SA
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 maisons individuelles, 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 le 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 au 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. Indiquez l'absence de rénovation avec un "0". 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 pas. Si oui, indiquez la date d'échéance (mois, année).

10. TYPE DE BATIMENT

Immeuble résidentiel En terrasse

Si les logements sont superposés dans le bâtiment, choisissez « Immeuble résidentiel». En revanche, s'ils sont superposés en présentant un décalage, choisissez «Immeuble en terrasse».

11. TYPE DE L'APPARTEMENT

rez-de-jardin attique
 dans les étages sous les toits

S'il s'agit d'un appartement en attique, choisissez «attique». Dans ce cas-là, la «situation de l'appartement dans l'immeuble» doit être saisie comme étant très bonne.

12. SUR PLUSIEURS ETAGES

non oui

Indiquez si l'appartement comprend un ou plusieurs étages.

13. ETAGE

Il s'agit ici d'indiquer sur quel étage se trouve l'appartement. Dans le cas d'un rez-de-chaussée (surélevé) saisissez «0». Pour un appartement sur plusieurs étages, indiquez l'étage sur lequel se trouve l'entrée de l'appartement.

14. RESIDENCE SECONDAIRE

non

oui

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

15. 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 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

16. 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

17. 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 ».

18. 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.

19. ÉTAT DE L'APPARTEMENT très bon bon moyen mauvais

Pour estimer l'état des espaces intérieurs, veuillez prendre en compte la cuisine, les salles de bains, le séjour, les chambres à coucher ainsi que le revêtement des sols, des murs et des plafonds.

20. 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.).

21. SITUATION DANS L'IMMEUBLE très bonne bonne moyenne mauvaise

Ce critère sert à spécifier la qualité de la situation de l'appartement dans l'immeuble relative aux autres appartements de l'immeuble. La qualité absolue de l'appartement (bruit, vue, distance aux commerces) doit être évaluée dans le critère «situation particulière dans la commune». Pour évaluer la qualité de la situation de l'appartement dans l'immeuble, on regarde notamment:

- étage de l'appartement, l'usage ou l'absence d'ascenseur
- la qualité de la vue
- l'orientation de l'objet (l'ensoleillement)
- les nuisances dans l'immeuble
- les avantages particuliers, etc.

Exemples:

Très bonne: – Appartement traversant en attique dans immeuble avec ascenseur

- Appartement rez-de-chaussée, côté cour, avec jardin privé, bon ensoleillement et vue dégagée (pas d'immeubles à proximité)

Bonne: – Appartement sur étages supérieurs, belle vue, beaucoup de lumière, ascenseur

- Appartement au coin de l'immeuble, bonne vue, étages supérieurs

QUESTIONNAIRE ÉVALUATION IMMOBILIÈRE



- Moyenne:* – Appartement étages inférieurs (rez, ou 2ème), côté rue (trafic moyen) ou cour, pas de vue particulière
- Mauvaise:* – Appartement rez-de-chaussée, côté rue (sans jardin clos entre immeuble et rue)
- Appartement en dessus d'un restaurant ou d'un bar
 - Appartement étages supérieurs (à partir 3ème) sans ascenseur

22. 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.

23. SURFACE DES BALCONS/TERRASSES EN M²

Veillez indiquer la surface totale des balcons et/ou terrasses qui appartiennent exclusivement à votre appartement. Les terrasses ou jardins utilisés en commun par tous les habitants ne sont pas comptés.

24. 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.

25. PART DE COPROPRIÉTÉ (EN POUR MILLE)

26. NOMBRE D'APPARTEMENTS DANS L'IMMEUBLE

27. NOMBRE DE SALLES DE BAINS

Une salle de bains contient une baignoire et / ou une douche, un lavabo et un WC. Généralement, trois appareils sanitaires distincts sont nécessaires pour constituer une salle de bain. Un double lavabo compte pour un appareil sanitaire.

28. NOMBRE WC SEPARES

Veillez indiquer ici le nombre de WC séparés (WC visiteur sans douche / bainoire).

29. 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.

30. OBJET LUXUEUX

non oui

Saisissez «Oui» s'il s'agit d'un objet luxueux. Pour cela, il faut qu'au moins trois des conditions ci-dessous soient remplies:

- Piscine (ouverte ou couverte)
- Sauna
- Court de tennis
- Architecture particulièrement réussie
- Installation de haute qualité (cuisine, dispositifs de sécurité) et aménagements exceptionnels
- Volume et nombre de pièces supérieurs à la moyenne
- Dimension de l'immeuble supérieure à la moyenne avec aménagements extérieurs relatifs (parc)
- Ascenseur dans une villa ou dans un immeuble de deux étages