

## Villa

Tramstrasse 10, 8050 Zürich



Valeur de marché CIFI

CHF 1'638'000.- ★★ ★

Qualité de l'estimation  
Modèle d'évaluation  
Calculs

Bonne qualité d'évaluation  
4ème trimestre 2016  
CIFI SA, Zurich

Identificateur de l'objet  
Date de traitement  
Exécution

Test1  
26.01.2017  
IAZIAdmin IAZI

### Informations & limitation de responsabilité

La valeur de marché indiquée repose sur les caractéristiques saisies par l'utilisateur et représente le prix moyen que cet objet pourrait atteindre aujourd'hui sur le marché. L'aptitude de négociation, le niveau d'information des parties, le temps prévu pour vendre, ainsi que des facteurs non inclus dans le questionnaire peuvent conduire à des déviations par rapport à cette valeur. CIFI ne fournit aucune garantie concernant la validité et l'intégrité des données et décline toute responsabilité pour tous dommages directs ou indirects causés par leur utilisation.



## Données de l'objet

### Indication du lieu

Rue / Numéro	Tramstrasse 10
NPA / Localité	8050 Zürich
Registre foncier	Zürich
No de cadastre	Test-123
Sit. dans la commune	Bonne
Score	3.0

### Dimensions

Type de maison	Individuelle
Surface habitable nette	150 m <sup>2</sup>
Volume (garages inclus)	750 m <sup>3</sup>
Volume: norme utilisée	SIA 116
Surface du terrain	400 m <sup>2</sup>
Combles aménageables	Non
Résidence secondaire	Non
Objet luxueux	Non

### Bâtiment

Année de construction	1980
Rénovation / Année	2014
État du bâtiment	Très bon - Bon
Qualité de la construction	Bonne - Moyenne
Standard Minergie	Non
Servitudes essentielles	Non
Droit de superficie	aucun

### Éléments

Nombre de pièces	5.5
Façon de compter	Cuisine pas comptée
Nombre de salles de bains	2
Nombre de WC séparés	1

### Places de parking

Garages individuels	1
Parkings souterrains	0
Parkings extérieurs	1



## Données de l'objet & Estimation

### Transaction

Type de transaction	Autre
Date de la transaction	01.01.1980
Montant de la transaction	CHF 1'000'000.-
Phase opérationnelle	Analyse de risque

### Général

Remarques

-

### Estimation

Valeur de marché CIFI CHF 1'638'000.- ★★★

Information  
Qualité de l'évaluation bonne  
Evaluation au 31.12.2016

Ajustement

-

Motifs

-

Valeur de marché totale CHF 1'638'000.-



## Informations détaillées

SIT. DANS LA COMMUNE	Bonne
<b>Qualité de la desserte de proximité (distances)</b>	
Aux transports publics (à pied)	< 5 min.
Aux commerces (à pied ou en TP)	< 5 min.
Au jardin d'enfants (à pied)	10 à 20 min.
A l'école primaire (à pied ou en TP)	10 à 20 min.
A l'école secondaire (à pied ou en TP)	10 à 20 min.
Aux espaces verts (à pied ou en TP)	10 à 20 min.
<b>Qualité de la zone résidentielle</b>	
Nuisances sonores	Peu de bruit
Émissions sonores principales	Trafic
Proximité d'une source potentielle de smog électronique	Non
Vue (meilleure variante)	Vue masquée par une construction
Ensoleillement (meilleure variante)	Plus d'une demi-journée
<b>Qualité de la situation</b>	
Situation très recherchée	Non
ÉTAT DU BÂTIMENT	Très bon - Bon
<b>État du bâtiment</b>	
Façades / fenêtres / portes extérieures	Neuf (<= 3 ans)
Toit plat / toit en pente	Bon état
Espaces secondaires (ss-s / combles / cage d'escalier)	Bon état
Installations électriques	Bon état
Installations sanitaires et thermiques	Neuf (<= 3 ans)
Problèmes d'humidité	Aucun
Ascenseurs	-
<b>État des pièces habitables</b>	
Salon / chambres	Bon état
Cuisine / salles de bains / WC	Neuf (<= 3 ans)

# ESTIMATION DE LA VALEUR DE MARCHÉ HÉDONISTE



Tramstrasse 10, 8050 Zürich

Villa



<b>QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION</b>	<b>Bonne - Moyenne</b>
<b>Équipement / Agencement</b>	
Flexibilité de l'agencement / ameublement des pièces	Répartition adéquate
Équipement salon / chambres	Standard usuel
Équipement cuisine / salles de bains / WC	Standard usuel
<b>Qualité des espaces extérieurs</b>	
Aménagements extérieurs	Aménagements moyens
<b>Qualité technique</b>	
Isolation phonique	Bonne isolation phonique
Isolation thermique de la façade	Façade isolée (norme légale actuelle)
Production de chaleur	Pompe à chaleur
Capteurs solaires	Non
Distribution de chaleur	Chauffage au sol



## Définitions & Explications

### Indication du lieu

#### Adresse

Le code postal et le nom du lieu sont les facteurs principaux de l'évaluation. Le modèle repose sur plus de 50 facteurs dépendants de l'emplacement et qui évaluent la qualité de la commune et de la localité ou du quartier (situation macro). Veuillez faire attention de saisir correctement la localité, car une valeur d'évaluation sensiblement différente peut résulter pour une autre localité. De plus, avec la licence correspondante, le numéro de l'immeuble et le nom de la rue sont utilisés pour localiser l'emplacement et déterminer automatiquement la situation dans la commune (situation micro).

#### Registre foncier & No de cadastre

En option, il est possible d'insérer le registre foncier et le numéro de parcelle (numéro de cadastre) correspondant.

#### Situation dans la commune

Il s'agit ici d'apprécier la qualité spécifique de la situation géographique de l'objet dans la commune / le quartier (numéro postal). En fonction du type d'objet et de son usage, on examinera notamment:

- La vue et l'orientation de l'objet (ensoleillement)
- Le voisinage
- Les nuisances sonores et l'éventualité d'une mauvaise qualité de l'air
- L'accès aux moyens de transport public
- La proximité des écoles ou commerces (poste, banques, magasins)
- L'existence d'espaces verts, la proximité de zones récréatives (nature / sport)

Pour les objets situés en zone touristique, observez en plus:

- La distance aux pistes de ski et celle aux remontées mécaniques ainsi que leur période d'exploitation (semestrielle ou annuelle).

### Dimensions

#### Type de maison

Sélectionnez le type de construction approprié parmi les propositions ci-après:

- Individuelle
- Contiguë au milieu
- Jumelle
- Contiguë au bout
- En terrasse

Pour les biens en PPE situés dans des immeubles construits en terrasse, nous recommandons d'utiliser le modèle pour les appartements en PPE.

#### Surface habitable nette

La surface nette habitable resp. la surface nette utile est la partie de la surface utile (SU) qui est affectée aux fonctions répondant à la destination, au sens strict, de l'immeuble. Cette définition correspond à la norme SIA 416, à l'exception de la cheminée de la surface utile principale.

- inclus: foyers de cheminée, entrées et couloirs, parois amovibles, escaliers intérieurs;
- exclus: murs extérieurs, cloisons intérieures, conduits de cheminée, terrasses et balcons, combles, caves, pièces de hauteur inférieure à 1.2 m, ateliers.

#### Volume (garages inclus)

Le volume des éventuels garages doit aussi être inclus dans le volume du bâtiment. Le volume des garages souterrains est seulement compris dans le volume total des immeubles de rapport. Veuillez saisir le nombre de m<sup>3</sup> (arrondir) et indiquer la norme appliquée.



## Volume: norme utilisée

Pour la norme du volume vous pouvez choisir entre «Assurance bâtiment», «SIA 116», «SIA 416» ou «Autre». Dans certains cantons l'assurance bâtiment se base sur les normes SIA. En l'occurrence veuillez sélectionner la norme SIA correspondante au lieu de «assurance bâtiment».

## Surface du terrain

Indiquez la surface du terrain en m<sup>2</sup> selon l'inscription au Registre Foncier (zone constructible seulement).

## Combles aménageables

Indiquez «Oui» si les combles peuvent encore être aménagés, «Non» s'ils le sont déjà ou si leur aménagement est exclu (terrasse sur le toit, coefficient d'utilisation du terrain).

## Résidence secondaire

Saisissez «Oui» s'il s'agit d'un objet situé dans une localité touristique et qu'il est destiné à être utilisé comme résidence secondaire. A cause du peu d'objets de comparaison dans des localités non-touristiques, l'évaluation sera caractérisée comme légèrement atypique (orange / \*\*).

## Objet luxueux

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

A cause du peu d'objets de comparaison, l'évaluation sera caractérisée comme atypique (rouge / \*).

## Bâtiment

### Année de construction

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

### Rénovation / Année

Si une grosse rénovation a été effectuée, indiquez l'année dans le champ prévu à cet effet. Par grosse rénovation, on entend des travaux importants effectués sur l'ensemble du bâtiment. Ils comprennent les travaux de façades (isolation thermique et nouvelles fenêtres), remplacement du chauffage ou rénovation de la cuisine / s.d.bain. Les investissements effectués sur une durée de 3 à 5 ans peuvent être additionnés. La règle est la suivante: au moins 15-20% de la valeur d'assurance du bâtiment doit être investie à cette fin.

### État du bâtiment

Les critères d'évaluation du bâtiment sont:

- La surface du bâtiment (façade, fenêtre, toit)
- La structure porteuse
- Les installations techniques générales du bâtiment (chauffage, sanitaires, distribution électrique principale, aération, ascenseurs)
- L'aménagement des communs (caves, buanderie, cage d'escaliers etc.)

Les critères d'évaluation des locaux intérieurs sont la cuisine, les salles de bains et de séjour et les chambres à coucher mais aussi le revêtement des sols, des murs et des plafonds.



## Qualité de la construction

Cette variable permet de juger de la structure de base. On examinera notamment:

- Type de construction
- Qualité des matériaux de construction utilisés, de l'isolation, du vitrage
- Equipement de la cuisine et des salles de bains
- Qualité du milieu ambiant / conception de l'espace extérieur
- Qualité du plan (répartition des pièces, luminosité, accessibilité, etc.)
- Qualité du système de chauffage et de la distribution thermique

## Standard Minergie

Les constructions conformes aux normes Minergie sont certifiées. Pour les objets répondant à certaines exigences mais qui ne sont pas certifiés, la «Qualité de la construction» doit être améliorée.

## Servitudes essentielles

Choisissez «Oui» s'il existe une servitude essentielle qui affecte la valeur de l'objet. Par servitude essentielle, on entend:

- Réglementation par zone de la hauteur, du volume et de la densité du bâtiment (ou indice d'utilisation, distance à la limite) au-delà des dispositions légales d'utilisation
- Restriction d'utilisation (contrainte, bien qu'une zone constructible permette davantage)
- Droit de passage (lorsque celui-ci est susceptible de déranger, p.ex. passage public à travers le jardin d'une villa pieds dans l'eau)
- Droit d'habitation
- Droit d'emption et de préemption limité
- Restrictions de droit public à la propriété foncière

Saisissez «Non» en l'absence de servitude ou si les servitudes sont mineures (p.ex.: passage d'une ligne électrique, droit de passage, droit de sources, etc.). En choisissant une servitude la valeur estimée sera indiquée comme atypique (rouge / \*).

## Droit de superficie

En cas de droit de superficie (incl. contrat de droit de superficie existant), veuillez sélectionner «Oui» et préciser la date d'échéance. La saisie d'un droit de superficie provoque une diminution de la valeur. De plus, la valeur estimée sera indiquée comme atypique (rouge / \*).

## Eléments

### Nombre de pièces & Façon de compter

Seules les pièces accessibles par un dégagement et disposant d'une surface d'au moins 8 m<sup>2</sup> (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.

Dans certains cantons, les pièces ne sont pas comptabilisées selon le standard suisse et la définition donnée par CIFI. C'est la raison pour laquelle il est possible de compter la cuisine - c'est-à-dire la surface pour la cuisine encastrée et son utilisation - comme une demi-pièce (Tessin) ou comme une pièce entière (Genève). Le respect du standard implique que la saisie soit effectuée «Cuisine pas comptée».

### 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.

### Nombre de WC séparés

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





## Places de parking

### Garages individuels

Indiquez le nombre de places de parc dans des garages séparés (individuels ou doubles). Les garages à une ou deux places sont toujours considérés comme étant des «Garages séparés», indépendamment du fait qu'ils se trouvent à côté du bâtiment (en règle général certificat d'assurance incendie séparé) ou dans le bâtiment lui-même (un seul certificat d'assurance bâtiment).

Les couverts pour auto (carport) doivent être comptés comme des places de parc extérieures et sont prises en compte dans le volume total.

Attention: Le volume des garages séparés est compris dans le volume total des villas et des objets de rapport.

### Parkings souterrains

Indiquez le nombre de places de parc dans des garages souterrains. Le volume des garages souterrains est seulement compris dans le volume total des immeubles de rapport.

### Parkings extérieurs

Indiquez le nombre de places de parc à l'extérieur ou des couverts pour auto (carport). Les places de parc extérieures sont définies comme tels lorsqu'il est possible d'y stationner une voiture lors d'une longue période. Les abris pour voitures (carport) doivent être comptés comme des places de parc extérieures et sont prises en compte dans le volume total.

## Transaction

Sous «type de transaction» sont inséré les informations concernant la transaction. Ces informations n'ont aucun effet sur l'estimation de l'objet.

## Remarques

Ici vous pouvez insérer des éventuelles remarques concernant l'estimation. Ces informations n'ont aucun effet sur l'estimation de l'objet.

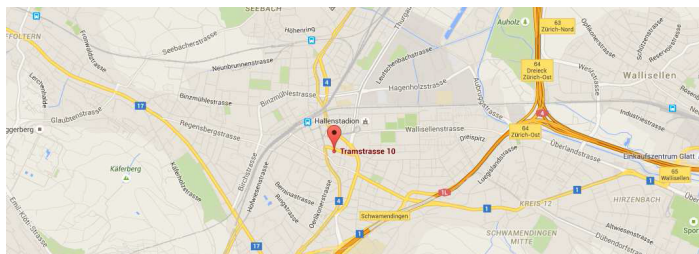
## Estimation

La valeur de marché obtenue correspond à la valeur la plus probable pour l'objet sur le marché. Pour d'autres explications en rapport avec le modèle et à la qualité de l'évaluation, se référer à la dernière page du rapport.



## Informations de contact

IAZI AG - CIFI SA  
Tramstrasse 10  
8050 Zürich  
Tel: +41 43 501 06 00  
Fax: +41 43 501 06 03  
[info@iazi.ch](mailto:info@iazi.ch)  
[www.iazi.ch](http://www.iazi.ch)



## Informations de base

### MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode hédoniste a initialement été développée dans les années 1950 aux États-Unis. Elle permet de déterminer objectivement la valeur des biens dont les caractéristiques sont très différentes d'un bien à l'autre. L'idée générale de l'évaluation immobilière hédoniste consiste en premier à admettre que la valeur d'un bien est déterminée par ses caractéristiques et par sa situation géographique. Sur la base de prix effectivement réalisés, à l'aide d'une méthode statistique éprouvée (la régression linéaire multiple), on détermine, pour la période concernée, quelle est la contribution de chaque caractéristique à la valeur du bien. Chaque mois, CIFI reçoit et vérifie les caractéristiques de milliers de transactions immobilières. Sur la base des transactions les plus récentes, CIFI recalcule et implémente trimestriellement ses modèles d'évaluation hédoniste. Ainsi, l'évaluation immobilière par les modèles du CIFI s'effectue aux conditions de marché actuelles.

### APPLICATION DE LA MÉTHODE EN SUISSE

Depuis plus de 20 ans, les modèles de prix hédonistes de CIFI sont implémentés dans le marché immobilier suisse. Aujourd'hui, d'importantes banques, des assurances et des caisses de pensions utilisent la méthode hédoniste dans le cadre de l'octroi de crédit. Les modèles permettent d'effectuer l'évaluation d'une villa, d'un appartement en propriété par étage (PPE) ou d'un immeuble de rapport rapidement. Les valeurs hédonistes de CIFI ne remplacent pas le prix d'achat d'un bien, mais correspondent à un calcul scientifique basé sur les données du marché. La valeur obtenue reflète le prix auquel des objets semblables, avec une situation géographique comparable, ont été échangés sur le marché au cours des derniers mois. Si l'écart entre le prix d'achat potentiel et la valeur calculée par le modèle est important, il faut vérifier si toutes les informations ont été correctement saisies dans le modèle.

### REMARQUES SUR LA QUALITÉ DE L'ÉVALUATION

Lorsque l'évaluation est complète, à côté de la valeur estimée apparaît une icône de couleur. Elle indique si l'objet peut être correctement évalué «Vert» (\*\*\*), si ses caractéristiques sont quelque peu atypiques «Orange» (\*\*) ou si elles sont très éloignées du pool de données de CIFI «Rouge» (\*). Par conséquent, la couleur est une indication pour l'incertitude de l'évaluation.