RAPPORT DE L'OBJET

VALEUR DE MARCHÉ	**CHF 940'000.-**	Estimation CIFI	CHF 940'000.- ★★★
Catégorie	Villa	Modèle d'évaluation	4ème trimestre 2019
Exécution	Alain Rimann	Dernière modification	27.01.2020

INDICATION DU LIEU

Identificateur de l'objet	005_2020127_15561 (0)
Rue / Numéro	Aletschpromenade 96
NPA / Localité	3987 Riederalp
Sit. dans la commune	Extraordinaire

DIMENSIONS

Type de maison	Individuelle	Surface du terrain	367 m^2
Surface habitable nette	113 m^2	Combles aménageables	Non
Volume (garages inclus)	550 m^3	Résidence secondaire	Oui
Volume: norme utilisée	SIA 116	Objet luxueux	Non

BÂTIMENT

Année de construction	1984	Standard Minergie	Non
Rénovation / Année	2019	Servitudes essentielles	Non
État du bâtiment	Très bon	Droit de superficie	aucun
Qualité de la construction	Très bonne - Bonne		

ELÉMENTS

Nombre de pièces	7.0	Nombre de salles de bains	3
Façon de compter	Cuisine pas comptée	Nombre de WC séparés	0

PLACES DE PARKING

Garages individuels	0	Parkings extérieurs	0
Parkings souterrains	0		

TRANSACTION

Type de transaction	-	Phase opérationnelle	Offre (ouverte)
Date de la transaction	-	Montant de la transaction	-

ESTIMATION

Info du modèle	Qualité de l'évaluation bonne Evaluation au 31.12.2019
Estimation CIFI	CHF 940'000.-
Ajustement de valeur	-
VALEUR DE MARCHÉ	CHF 940'000.-

– = Aucune donnée disponible

RAPPORT DE L'OBJET

VALEUR DE MARCHÉ	**CHF 940'000.-**	Estimation CIFI	CHF 940'000.- ★★★
Catégorie	Villa	Modèle d'évaluation	4ème trimestre 2019
Exécution	Alain Rimann	Dernière modification	27.01.2020

GÉNÉRAL

Remarques

Chalet mitoyen de 4 appartements - 2 x 4,5 pièces et 2 x 2,5 pièces.
La partie mitoyenne au Sud-Est est mise en vente et comprend :
- Rez-de-chaussée et à l'étage : 1 appartement de 4,5 pièces de 72 m2 (surface net) + balcon de 13.70 m2 et hall d'entrée mitoyen de 6.40 m2.
- Rez-inférieur : 1 appartement de 2,5 pièces de 41 m2 (surface net) + balcon de 13.70 m2.
- Une terrasse au Sud de 60 m2 (propriété unique des appartements au Sud-Est) avec vue dégagée sur les Alpes et réduits de 7.10 m2.
- Place au Nord devant le chalet de 48 m2 (en co-propriété).
- Les parcelles de terrain en co-propriété sont de 366 m2 (parcelle de base) et de 368 m2 (parcelle au Sud du chalet).
Dans le calcul de la valeur du bien, nous avons tenu compte :
- De la moitié de la surface de terrain (366+368 ./. 2 = 368 m2).
- Des rénovations et améliorations effectuées en 2007; 2009 et 2019 pour un montant total de CHF 100'700.00 qui comprennent : les installations électriques, chauffage au sol, chapes et carrelage, les salles d'eau, les cuisines et le mobiliers.
Les appartements sont vendus meublés.

Date: _____ Signature: _____

– = Aucune donnée disponible

RAPPORT DE L'OBJET

VALEUR DE MARCHÉ	**CHF 940'000.-**	Estimation CIFI	CHF 940'000.- ★★★
Catégorie	Villa	Modèle d'évaluation	4ème trimestre 2019
Exécution	Alain Rimann	Dernière modification	27.01.2020

SIT. DANS LA COMMUNE — EXTRAORDINAIRE

Qualité de la desserte de proximité (distances)

Aux transports publics (à pied)	< 5 min.
Aux commerces (à pied ou en TP)	< 5 min.
Au jardin d'enfants (à pied)	< 5 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)	< 5 min.

Qualité de la zone résidentielle

Nuisances sonores	Aucun bruit
Émissions sonores principales	-
Proximité d'une source potentielle de smog électronique	Non
Vue (meilleure variante)	Vue panoramique ou sur le lac
Ensoleillement (meilleure variante)	Toute la journée

Qualité de la situation

Situation très recherchée	Oui

Qualité dans un lieu touristique

Proximité des installations de ski	Accessible à pied (5 à 10 min.)
Période d'exploitation des installations	Toute l'année

ÉTAT DU BÂTIMENT — TRÈS BON

État du bâtiment

Façades / fenêtres / portes extérieures	Neuf (<= 3 ans)
Toit plat / toit en pente	Neuf (<= 3 ans)
Espaces secondaires (ss-s / combles / cage d'escalier)	Neuf (<= 3 ans)
Installations électriques	Neuf (<= 3 ans)
Installations sanitaires et thermiques	Neuf (<= 3 ans)
Problèmes d'humidité	Aucun
Ascenseurs	-

État des pièces habitables

Salon / chambres	-
Cuisine / salles de bains / WC	-

– = Aucune donnée disponible

RAPPORT DE L'OBJET

VALEUR DE MARCHÉ	**CHF 940'000.-**	Estimation CIFI	CHF 940'000.- ★★★
Catégorie	Villa	Modèle d'évaluation	4ème trimestre 2019
Exécution	Alain Rimann	Dernière modification	27.01.2020

QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION — TRÈS BONNE - BONNE

Equipement / Agencement

Flexibilité de l'agencement / ameublement des pièces	Grande flexibilité
Équipement salon / chambres	Aménagements supérieurs
Équipement cuisine / salles de bains / WC	Aménagements supérieurs

Qualité des espaces extérieurs

Aménagements extérieurs	Aménagements attrayants et particuliers

Qualité technique

Isolation phonique	Au-dessus de la moyenne (min. SIA 181)
Isolation thermique de la façade	Très bonne isolation
Production de chaleur	Autre
Capteurs solaires	Non
Distribution de chaleur	Chauffage au sol

– = Aucune donnée disponible

RAPPORT DE L'OBJET

VALEUR DE MARCHÉ	**CHF 940'000.-**	Estimation CIFI	CHF 940'000.- ★★★
Catégorie	Villa	Modèle d'évaluation	4ème trimestre 2019
Exécution	Alain Rimann	Dernière modification	27.01.2020

OBJET LUXUEUX	NON
Situation	
Situation très recherchée	Oui
Caractéristiques du bâtiment	
Design et architecture exclusifs	-
Volume et nombre de pièces supérieurs à la moyenne	-
Installation de haute qualité et finitions raffinées	-
Lift dans une maison unifamiliale ou avec accès privé à l'appartement	-
Installations supplémentaires	
Sauna, hammam, jacuzzi	-
Piscine (ouverte ou couverte)	-
Installations récréatives (p.ex. court de tennis,...)	-

– = Aucune donnée disponible