

OBJECTIF(S)

- Apprendre et comprendre les méthodes d'évaluation d'un bien immobilier ou foncier, faire de l'avis de valeur vénale et de l'avis de valeur locative, un argument de prise de mandat

NIVEAU & PUBLIC

ESSENTIEL

Négociateurs en transaction vente et location, Responsables d'agence immobilière

Prérequis : aucun

MODALITÉS DE PARTICIPATION

Durée : 1 jour (soit 8 heures)

Moyens pédagogiques : Cas pratiques - Support pédagogique Quiz d'évaluation finale

Matériel nécessaire : vidéo projecteur, paper-board

Effectif maximum : 20

INTERVENANT(S)

Formateur : Expert immobilier

Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM

TARIFS

Adhérent FNAIM : 220 € HT

Non Adhérent FNAIM : 320 € HT

PROGRAMME

I - DÉFINITION DES VALEURS

- Valeur Vénale
- Valeur Locative
- Autres valeurs : Valeur à neuf, Valeur d'assurance, Valeur hypothécaire, Valeur de convenance, etc.

II - DÉFINITIONS DE L'AVIS DE VALEUR

- Avis de valeur : Quelle différence avec un rapport d'expertise en évaluation d'un bien immobilier ?
- Modèle de rédaction de l'avis de valeur vénale et de l'avis de valeur locative

III - LES FACTEURS DE LA VALEUR

- Les six facteurs qui constituent la valeur vénale et la valeur locative d'un bien immobilier

IV - URBANISME ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

- Les pièges à éviter dans l'analyse de l'urbanisme
- Les diagnostics techniques : pourquoi être vigilant ?

V- LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

Avec mise en application par des cas pratiques (objectif : maîtriser chacune des 3 méthodes)

- Méthode par comparaison directe
- Méthode par sol et construction
- Méthode par capitalisation du revenu
- Autres méthodes (Approches méthodologiques)
 - Quelles méthodes choisir en fonction du bien à évaluer ?

VI - LES TAUX DE RENDEMENT

- Taux de rendement ou taux de capitalisation : lequel choisir ?
- Taux de rendement / de capitalisation : comment le qualifier ?

VII - LES RÉFÉRENCES DES BIENS VENDUS ET DES BIENS LOUÉS

- Où et comment trouver les (bonnes) références en comparaison ?
- Comment sélectionner les références
- Comment exploiter les références

VIII - ANALYSE DE MARCHÉ / APPRÉCIATION DE L'ÉVALUATEUR

- L'évaluation = observation directe du marché
- Où trouver les « grandes analyses » par segment de marché
- Les éléments d'appréciation :
 - Le propre avis de l'évaluateur sur le bien analysé
 - Aspects favorables et aspects défavorables du bien à évaluer