

Les fondamentaux de l'évaluation des biens immobiliers d'habitation  
(Maisons – Terrains – Appartements)

## OBJECTIFS

- **Apprendre** les règles de base en matière d'évaluation immobilière
- **Utiliser** les bonnes méthodes en fonction du bien à évaluer
- **Savoir lire et interpréter** les documents juridiques et administratifs susceptibles d'influencer la valeur d'un bien immobilier
- **Connaître** les dangers et les conséquences d'une évaluation erronée
- **Pouvoir fixer** le « juste prix » d'un bien immobilier.

## NIVEAU & PUBLIC

### ESSENTIEL

Toutes personnes débutant en transaction immobilière et amenées à évaluer des biens immobiliers (agent immobilier, négociateur).

**Prérequis** : aucun

## MODALITÉS DE PARTICIPATION

### CYCLE INTENSIF

**Durée** : 2 jours (soit 16 heures)

**Matériel nécessaire** : vidéo projecteur, paper-board

**Moyens pédagogiques** : Les supports pédagogiques sont adressés au stagiaire dès son inscription. Les cas pratiques sont à réaliser à l'issue de la formation pour vérification des acquis

Support pédagogique :

- Évaluation immobilière : Les fondamentaux

Quiz d'évaluation finale + envoi des cas pratiques et correction par un formateur spécialisé

**Effectif maximum** : 20

## INTERVENANT(S)

**Formateur** : Expert immobilier

*Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM*

## TARIFS

**Adhérent FNAIM** : 650,00 € HT

**Non Adhérent FNAIM** : 1 500,00 € HT

**Demandeur d'emploi** : 1 100,00 € HT

## PROGRAMME

### I - QUIZZ : QUESTIONS SUR LES CONNAISSANCES ACTUELLES EN MATIÈRE D'ÉVALUATION

### II - LES FONDAMENTAUX DE L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

- Les indispensables connaissances à acquérir
- Le devoir de conseil de l'agent immobilier et les dangers d'une évaluation erronée
- Définitions de la « valeur vénale » et de la « valeur locative »
- Les principales méthodes d'évaluation d'un logement
- Les principales notions de surface

### III - LES DIVERS DOCUMENTS À CONSULTER ET LEUR INFLUENCE SUR LA VALEUR

### IV - POS – PLU

- Leur origine - Leur définition - Leur contenu
- Les principaux enjeux et bouleversements liés à la Loi Alur
- La transformation des POS en PLU : dans quels délais ?
- La suppression du COS : dans quels cas ?
- La suppression de la surface minimale des terrains : dans quelles zones ?

### V - LE LOTISSEMENT

- Historique du lotissement
- Les nouvelles règles du lotissement
- Leur impact sur la valeur des biens.

### VI - LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS QUI INFLUENCENT LA VALEUR D'UN BIEN

- Les servitudes / Les zones à risques / Les nuisances
- Les règles d'urbanisme / Les autorisations administratives
- Les diagnostics

### VII - LES ABATTEMENTS ENVISAGEABLES EN MATIÈRE D'ÉVALUATION

### VIII - CHRONOLOGIE D'UNE ÉVALUATION EFFICACE

- Les outils indispensables
- La visite
- Les documents à consulter
- Les démarches à effectuer
- La mise en application des principales méthodes d'évaluation
- Le bon sens : qu'est-ce que le bon sens en matière d'évaluation

### IX - EXERCICE : ÉVALUATION D'UN BIEN EN TENANT COMPTE DES INFORMATIONS DE CES DEUX JOURS

- Description du bien à évaluer
- Analyse de l'acte notarié / Analyse du PLU/POS
- Analyse du Plan de Prévention des Risques (PPR) où se trouve située la maison à évaluer
- Évaluation du bien par groupes de travail (3/4 personnes par groupe)