



Bureau RHÔNE :

(Adresse postale)

17 rue Valentin Couturier
69004 LYON - France

Tél. : 04 78 08 29 89
Fax : 04 78 08 30 45

Bureau SAVOIE :

10 rue de la Tour
74940 ANNECY LE VIEUX

Tél. : 09 61 49 09 36
Fax : 04 78 08 30 45

contact@ifc-expertise.fr

Expertise Immobilière,
Foncière & Commerciale

Ingénierie Foncière

Assistant Maître d'Ouvrage

CSEIF
Chambre Syndicale des
Experts Immobiliers de France



Délégué région Rhône – Alpes
Membre conseil d'administration

Expert Immobilier agréé

EFAB
Ecole Française de
L'administration des Biens



Intervenant Formateur

Assurance Responsabilité
Professionnelle en Expertise
Immobilière en Valeur Vénale
MMA IARD N°103.529.335

ESTIMER LA VALEUR D'UN BIEN IMMOBILIER

LES OBJECTIFS

- Comprendre la méthodologie d'estimation d'un bien immobilier.
- Rédiger une évaluation détaillée en intégrant les points essentiels de définition de valeurs.
- Appréhender les différentes méthodes d'évaluation utilisées par les Experts professionnels.

A QUI S'ADRESSE CE STAGE

- Responsables / Directeurs d'agence / Franchisés / Négociateurs souhaitant approfondir leurs connaissances en matière d'expertise immobilière circonstanciée.

PRE REQUIS

- Avoir des bases dans le domaine de l'immobilier, en général.

CONTENU

I/ COMPREHENSION DE LA NOTION D'EXPERTISE EN VALEUR VENALE

II/ PRESENTATION DES FACTEURS DE VALEURS (emplacement, vétusté par corps d'état, etc.)

III/ DEFINITION DES PRINCIPALES METHODES D'EXPERTISE UTILISEES

Pour les appartements :

- Méthode comparative par régression statistique
- Méthode comparative par réduction du prix maximal (méthode hédoniste)

Pour les maisons :

- Méthode comparative par sol + constructions
- Méthode comparative par bâti – terrain intégré

Méthode communes aux différents biens :

- Méthode par capitalisation
- Méthode par discounted cash flow (approche simple)

Méthodes complexes

- Bilan promoteur (approche)
- Bilan aménageur / lotisseur (approche)

IV/ QUELLES SURFACES RETENIR EN FONCTION DU BIEN EXPERTISE ?

- Les surfaces hors œuvre (SHON/SHOB/SPC 2012)
- Les surfaces intérieures
- Les surfaces pondérées (SDPHO/SUP)

V : COMMENT EXPERTISER UN APPARTEMENT ?

- Quelles sont les méthodes à retenir ?
- Comment choisir et comment s'articulent les taux de capitalisation ?
- Comment quantifier les travaux à effectuer dans l'immeuble ou dans l'appartement ?

S.A.R.L. IFC EXPERTISE Favre-Réguillon au capital de 10.000,00 €
Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon
SIRET 534 369 764 00012 – TVA INTRA FR04-534369764 – APE 6831Z

www.ifc-expertise.fr



- Comment prendre en compte un excédent de charges de copropriété ?
- Quels sont les abattements retenus pour les appartements occupés ?

VI/ COMMENT EXPERTISER UNE MAISON INDIVIDUELLE ?

- Quelles sont les méthodes à retenir ?
- Comment estimer la valeur du terrain, assiette foncière de la construction (*et cas atypiques*) ?
- Identification des différents types de bâtis anciens ou contemporains.
- Comment quantifier avec précision la vétusté d'une construction ?
- Comment appréhender les possibilités de construction résiduelles (analyse des POS / PLU / document d'urbanisme)

VII/ APPLICATION

- Appartement
- Maison individuelle
- Analyse des documents d'urbanisme
- Cas particuliers

DUREE :

=> 2 jours, 14 heures.

INTERVENANT :

Ph. FAVRE-REGUILLON, Gérant IFC EXPERTISE, **Expert immobilier agréé** en valeur vénale (CSEIF, CNEI, RICS) et **Assistant Maître d'Ouvrage** de collectivités ayant précédemment occupé des postes de directions dans les domaines de la promotion immobilière et de l'aménagement (*Nexity, Kaufman & Broad, Bouygues, etc.*)