

# DRM112 - Estimation des immeubles

🌟 Valide le 24-04-2019

## Présentation

**Code : DRM112**

## Prérequis

L'unité d'enseignement s'adresse à toute personne exerçant ou appelée à exercer une activité professionnelle immobilière nécessitant d'évaluer des biens immobiliers, et qui:

- soit n'a pas de formation ou expérience préalable spécifique en estimation immobilière,
- soit a une telle formation ou expérience mais nécessitant d'être renforcée et actualisée.

Pour profiter au mieux de l'enseignement, des connaissances générales en droit, en économie et en immobilier, ainsi qu'une bonne culture générale, sont utiles.

6 crédits

**Responsabilité nationale :**

EPN14 - Droit et immobilier /  
Richard MALLE

**Contact national :**

ICH

2 rue Conté

75003 Paris

01 40 27 25 79

Sylvie Molina

[sylvie.molina@lecnam.net](mailto:sylvie.molina@lecnam.net)

## Objectifs pédagogiques

Étudier les facteurs et techniques d'évaluation des biens immobiliers corporels ou incorporels.

## Compétences

Maîtriser les différentes techniques d'évaluation des biens immobiliers corporels et incorporels.

## Programme

### Contenu

#### **introduction**

- objet et orientation du cours
- organisation de la profession et les règles de déontologie
- notion de valeur
- circonstances et modalités d'intervention de l'expert

#### **Les fondements de la valeur des immeubles**

- facteurs physiques - facteurs économiques
- facteurs juridiques
- facteurs fiscaux et sociologiques

#### **Les pratiques de l'expertise**

- l'information et la documentation comme bases du travail de l'expert
- notions de mathématiques financières
- le déroulement d'une opération d'expertise
- le rapport d'expertise
- l'Expertise et le conseil : cotation des immeubles

#### **Les méthodes d'estimation**

- estimation par comparaison
- estimation par le revenu
- estimation par actualisation des flux de trésorerie
- autres méthodes d'estimation

#### **Estimation des biens usuels**

- appartements
- maisons individuelles
- terrains à bâtir
- immeubles de rapport mixte

#### **Estimation des actifs commerciaux**

- valeur locative des loyers
- boutiques et centres commerciaux
- bureaux, entrepôts et locaux industriels
- hôtels et locaux d'hébergement

### **Les actifs atypiques**

- droit au bail et indemnité d'éviction
- fonds de commerce
- immeubles ruraux et grandes propriétés d'agrément

### **Modalités de validation**

- Examen final

### **Description des modalités de validation**

Épreuve écrite de mise en situation professionnelle de 3 à 4 heures. La validation de l'unité d'enseignement suppose l'obtention d'une note égale ou supérieure à 10/20.