

US4330 - Estimation immobilière

Présentation

Objectifs pédagogiques

Compréhension du fonctionnement du marché immobilier :

- par la connaissance des acteurs intervenant sur le marché,
- par une approche de l'analyse financière.

Programme

Contenu

Programme de cours :

🌟 Valide le 19-02-2019

Code : US4330

2 crédits

Responsabilité nationale :
EPN02 - Ecole supérieure des géomètres et topographes (ESGT) / Laurent MOREL

Contact national :

École supérieure des géomètres et topographes (ESGT)

2D3P10, 1 Boulevard

Pythagore

72000 Le Mans

02 43 43 31 00

esgt@esgt.cnam.fr

INTRODUCTION

Les différents intervenants sur le marché immobilier

1. Les officiers ministériels
2. Les professions libérales et les commerçants
3. Formation ou diplôme : accès à la profession
4. Métiers
5. Responsabilité et obligations (moyen ou résultat)

GENERALITES

Chapitre 1 : Le marché immobilier

1. Qu'est-ce qu'un marché ?

2. Le marché immobilier

A - Marché immobilier déterminé par la nature des biens - classification des immeubles :

- Fonds ruraux
- Terrains
- Immeubles bâtis

B - Marché immobilier déterminé par la nature des acquéreurs :

- Utilisateur
- Investisseur

3. Spécificité du marché immobilier

A - Marché très hétérogène

B - Marché de prototypes

Chapitre 2 : L'expert

1. Rôle de l'expert

2. Cadre d'intervention de l'expert

- A - Expertise amiable
- B - Expertise judiciaire

3. Formation de l'expert

4. Qualités de l'expert

5. Les outils de l'expert

6. Déroulement des opérations d'expertise

Chapitre 3 : Facteurs intrinsèques de la valeur d'un bien

1. La situation

- A - Facteurs naturels
- B - Facteurs historiques
- C - Desserte et proximité des commodités

2. Autres facteurs intrinsèques

- A - Consistance
- B - Etat
- C - Configuration

Chapitre 4 : Les facteurs externes de la valeur d'un bien

1. Contexte général

- A - Economie
- B - Inflation et crédit

2. Fiscalité

- A - Exemple chiffré

3. Facteurs juridiques

- A - Servitudes
- B - L'urbanisme
- C - La législation sur les loyers
 - Baux ruraux
 - Baux d'habitation
 - Baux commerciaux

LES METHODES D'ESTIMATION

Méthode de comparaison

Méthode du prix de revient

Méthode de bilan

Méthode financière

Chapitre 5 : L'immobilier considéré comme un produit financier - Méthode par capitalisation du revenu

1. L'investisseur

2. Critères de choix d'un placement financier

3. Estimation par capitalisation du revenu

Chapitre 6 : L'estimation des terrains

1. Bien ruraux

- A - Méthode de comparaison
- B - Méthode de capitalisation du revenu

2. Terrains à bâtir

- A - A destination individuelle
 - Méthode de comparaison
- B - A destination collective
 - Terrain à lotir
 - Terrain à bâtir

Chapitre 7 : L'estimation des immeubles bâtis

1. Immeubles bâtis libres d'occupation

- A - Méthode du prix de revient
- B - Méthode de comparaison
- C - Méthode de capitalisation

2. Incidence de l'occupation sur la valeur du bien

- A - Abattement pour occupation

B - Utilisation des mathématiques financières

Chapitre 8 : Le rapport d'expertise

1. Mission

2. Désignation

3. Observations

A - Situation

B - L'immeuble

C - Urbanisme

4. Situation locative

5. Estimation

Chapitre 9 : Etude de cas particuliers

1. L'immeuble de rapport

A - Investisseur

B - Marchand de biens

C - Méthode de capitalisation

Modalités de validation

- Contrôle continu