

DEVENIR EXPERT ÉVALUATEUR IMMOBILIER AMIABLE

NIVEAU 2

€ COÛT

900 € prix nets de toutes taxes



CONTACT

Contact Formation
05 55 45 16 16
formationcontinue@limoges.cci.fr



OBJECTIFS

Devenir expert évaluateur immobilier amiable



PUBLIC

Les professionnels de l'immobilier confirmés en exercice depuis au moins 7 années



DURÉE

2 jours



DATE

Nous consulter pour connaître les prochaines dates.



LIEU

CCI Limoges

Expertise et valeur

Concepts et définitions de la valeur

- Valeur vénale
- Valeur locative
- Valeur de remplacement
- Valeur d'apport
- Valeur d'assurance
- Valeur en poursuite d'usage
- Valeur hypothécaire
- Valeur de convenance
- Valeur en vente forcée
- Valeur à neuf
- Valeur du droit au bail
- Valeur de l'indemnité d'éviction
- Valeur de l'indemnité d'expropriation

-

Les facteurs de la valeur

LES FACTEURS PHYSIQUES

La situation

Phénomène urbain et rente foncière

Le site

- Quartier
- Equipement
- Voisinage

Le terrain

- Configuration
- Relief
- Sous-sol

Les éléments d'équipements / viabilisation primaire et secondaire

La notion d'encombrement

Les éventuelles nuisances et servitudes

L'influence des diagnostics immobiliers

Les constructions

- Architecture et gros œuvre

Fondations

Système porteur

Charpentes et couvertures

- Second œuvre

Cloisonnement



PROGRAMME

Sols

Menuiserie et vitrerie

- Equipements

Les surfaces

- Petit rappel des techniques opératoires
- Les différentes unités de surface

Les surfaces hors œuvre

- Historique : SHOB et SHON
- Surface de plancher
- Surface de plancher pondérée et coefficients de pondération

Les surfaces intérieures

- La surface réelle ou habitable
- Surface dite Carrez
- La surface utile pondérée
- La surface utile pondérée commerce
- La surface utile brute
- La surface utile nette

Vers de nouvelles façons de mesurer un immeuble / Quelle surface choisir et pour quel type d'immeuble?

LES INDISPENSABLES POUR UN RENDEZ-VOUS DE VISITE REUSSI

Préparation de la fiche de visite

Terrain, maison, appartement, commerce

Chercher l'erreur : Les désordres apparents et l'appréciation de la pathologie du bâtiment

La Vétusté : Compter les points

LES FACTEURS JURIDIQUES DE LA VALEUR

LES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

La réglementation d'urbanisme centralisé

- Limitation du droit de propriété
- Les objectifs
- Les servitudes publiques

La réglementation d'urbanisme décentralisée

- Schéma de cohérence territoriale
- PLU
- Carte communale

Les restrictions au droit de disposer

- Les droits de préemption
- Les ZAD
- Les différentes opérations d'aménagement
- Les emplacements réservés

LEGISLATION DES LOYERS CAS D'OCCUPATION ET D'HABITATION

- Le régime de la loi du 1/09/1948...encore quelques mauvais souvenirs et en sortir.
- Le régime de la loi du 6 juillet 1989 modifié ALUR, modifiée Macron , modifié ELAN : Ce qui est utile à l'expert
- Les facteurs de variation de la valeur locative : Localisation / Type de logement / Consistance et durée d'occupation
- Les loyers conventionnés
- Le droit de préemption du locataire : Aperçu rapide des différentes situations à prendre en compte

LES FACTEURS FISCAUX DE LA VALEUR

- POIDS DE LA FISCALITE ET SES CONSEQUENCES
- INCIDENCE ECONOMIQUE DE LA FISCALITE SUR LE MARCHE

Le logement neuf

Les autres dispositifs