CONTENU DE LA FORMATION

CHARGES FONCIERES COMPTE A REBOURS PROMOTEUR

Version septembre 2023

PRE REQUIS : Aucun

PUBLIC VISE : Experts en évaluation immobilière confirmés

OBJECTIFS PEDAGOGIQUES :

- Définir le rôle de l'expert immobilier
- Estimer la valeur des biens immobiliers professionnels d'entreprise (bureaux, commerces, locaux industriels, monovalents, logistiques, terrains…)
- Adopter les méthodes appropriées
- Rédiger un rapport d'expertise conforme à la charte/blueBook

DUREE : 1 journée (7 heures)

HORAIRES : 9H00– 17H00

MODALITE ET DROIT D ACCES

Modalité inscription en ligne via le site www.lecampusdelexpertise.immo
Délais d'accès : suivant planning accessible sur le site www.lecampusdelexpertise.immo

TARIFS : 360€ TTC pour les adhérents et 408€ TTC pour les extérieurs

CONTACT : Secrétariat 01.53.76.03.52 chambrenationale@expertfnaim.org

METHODES PEDAGOGIQUES

- Présentiel
- Alternance entre apports théorique et mise en situation

MOYENS PEDAGOGIQUES, TECHNIQUES

- Supports de cours, ordinateur

MODALITE D'EVALUATION

- QCM en fin de formation

ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES

Nous consulter 01.53.76.03.52 chambrenationale@expertfnaim.org

PROGRAMME

Introduction

Les différents types d'actifs et leurs particularités

- Terrains nus/ carrières
- Bureaux
- Logistiques
- Immobilier d'artisanat
- Immobilier industriel
- Non traites (immeubles à vocation médicale/ commerciale/hébergement)

Les différents types de missions

- Apport/ fusion /Contrôle de l'administration, /déclarative comptable
- Quels prescripteurs ?
- Quels tarifs ?

Les différents types de valeurs

- Poursuite d'usage
- Valeur vénale
- Juste valeur normes IFRS, IAS 40, IAS16

La réalisation de son dossier

- La lettre de mission
- Demande de pièces clients
- Demande de pièces administratives

Détermination de la valeur de l'immeuble par l'approche de la valeur de chaque composant

- Valeur du terrain
  - Urbanisme
  - Etude des sols/pollution
  - Environnement
  - Encombrement
  - Point sur la jurisprudence/ note de recommandation afrexim
- Valeur du bâti
  - Typologie/nomenclature/terminologie usuelle
  - Approche du coût à neuf
  - Vétusté / approche des tables de mortalité bâtiment (notion américaine)
  - Cout de rénovation/entretien
  - Impact de l'évolution des normes environnementales

Détermination de la valeur de l'immeuble par rendement

- Quelle surface retenir ? pondération/ répartition des zones/affectation
- Analyse du contrat d'occupation
- Confrontation aux références locatives/ grands ratios
- Détermination du taux de rendement / plusieurs approches
- Exercice d'application

Détermination de la valeur de l'immeuble par comparaison

- Quelle surface retenir ? pondération/ répartition des zones/affectation (adaptation aux comparables)
- Quelles bases de données ? les erreurs à éviter / comment améliorer la qualité des données
- Exercice d'application

Approche de la valeur d'actifs en confrontation avec les méthodes professionnelles

- Cas particulier concession automobile
  Les grands ratios (répartition des surfaces / affectation/ taux d'efforts…)
- Confrontation d'un différentiel entre valeur en poursuite d'usage et valeur vénale (changement d'urbanisme)
- Bail à construction fonctionnement / risque et impact sur la valeur