

## Estimation immobilière

> Par Yves Cachemaille

### 1 Le rôle de l'expert immobilier

Champs d'activité, déontologie, objectivité, discrétion et indépendance

### 2 Objets évalués

### 3 Les constructions mobilières

### 4 Distinctions entre parties intégrantes et accessoires

### 5 Droits et charges

Les servitudes foncières et personnelles, l'usufruit, le droit d'habitation, les droits voisins, les droits distincts et permanents, les annotations, les mentions, les charges foncières, les restrictions de droit public

### 6 Déroulement d'une estimation

### 7 Rapport d'estimation

Le plan du rapport, les pièces nécessaires à l'établissement de l'expertise, la visite

### 8 Différence entre prix et valeur

### 9 Les différentes valeurs d'un bien immobilier

### 10 METHODES d'estimation

- > La valeur intrinsèque (ou valeur réelle ou encore valeur matérielle)
- > La valeur de rendement
- > La méthode des cash flows actualisés (ou méthode DCF)
- > La méthode hédoniste
- > La méthode des valeurs comparatives
- > La valeur intrinsèque PPE
- > Evaluation par rétro-évaluation

### 11 Ecologie et développement durable

### 12 Objets spéciaux

### 13 Détection des risques et défauts