Expertise immobilière : module des locaux commerciaux et des locaux tertiaires - Initiation

Niveau : Initiation

Durée : 2,0 jour(s) soit 14,0 heure(s)

Public concerné

Notaires, collaborateurs, Gestionnaires et Négociateurs Immobiliers

Objectifs pédagogiques :

À la fin de la formation le bénéficiaire sera capable de :

- Maîtriser les pré-requis à la pratique de l'expertise immobilière et la valorisation des locaux commerciaux et locaux tertiaires
- Appréhender les méthodes d'évaluation spécifiques notamment selon la situation locative des biens
- Acquérir la connaissance nécessaire en vue d'une reconnaissance TEGOVA après mise en pratique.

Contenu

1er jour

Introduction

- Évocation de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière
- Rappels sur les principales bases de travail : Titre de propriété – documents cadastraux – plans et/ou état de surfaces – état locatif (loyer/charges récupérables et non récupérables/avenants) – audits techniques – documents d'urbanisme – autorisations d'urbanisme commercial - évocation de la réglementation ERP (établissement recevant du public)

Fondements économiques et juridiques

Présentation succincte de la typologie des locaux commerciaux

- Boutiques en centre urbain – surfaces de vente en centre urbain ou en zones commerciales périphériques – supermarchés/hypermarchés – cas des centres commerciaux (enseignes « locomotives » et « satellites »).
- Hôtels (catégorie 1 à 4 étoiles/luxes) – autres établissements d'hébergement.
- Notion de locaux monovalents.

Association INAFON – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

DELEGATION NATIONAL : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40– Fax : +33 1 53 40 45 41– Courriel : national@inafon.fr – Site : https://www.inafon.fr

Présentation succincte de la typologie des locaux tertiaires

- Bureaux / immeubles de rapports.
- Entrepôts.
- Locaux d'activités.

Les conséquences du statut des baux commerciaux sur le jugement de valeur

- Prise en compte des points suivants : clause de destination, durée du bail, fixation du loyer, transfert éventuel des charges et travaux sur le locataire.
- Evolutions récentes (lois Pinel et Macron) et incidences de la jurisprudence.

Cas du droit au bail (et lien avec la valeur locative de marché)

- La notion de droit au bail / distinction avec le pas de porte ou le droit d'entrée
- Les facteurs de la valeur.

2ème jour

Mise en pratique - Valorisation des murs commerciaux / tertiaires (libres et/ou occupés)

Évaluation de la valeur locative de marché

Cas des locaux commerciaux classiques (en pied d'immeuble /centre urbain)

- Pondération des surfaces
- Méthode de valorisation

Cas des locaux à usage tertiaire classique

Cas des locaux commerciaux spécifiques (hôtels, cinémas)

- Application de la méthode par fixation d'une quote-part de loyer admissible par rapport au chiffre d'affaires et/ou à la marge brute d'exploitation (MBE) de l'exploitation commerciale

Évaluation de la valeur vénale des biens libres

- Méthode par le rendement
- Méthode par comparaison directe
- synthèse ajustement intermédiaire des méthodes
- ajustements

Association INAFON – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

DELEGATION NATIONAL : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40– Fax : +33 1 53 40 45 41– Courriel : national@inafon.fr – Site : https://www.inafon.fr

Évaluation de la valeur vénale des biens occupés (compte tenu de l'état locatif)

- Evolution de la notion d'immeuble de rapport
- Analyse préalable des baux (lot par lot) – informations particulières à collecter
- La notion d'économie de loyer (sous-loyer ou sur-loyer)
- L'actualisation de l'éventuelle économie de loyer
- La détermination de la valeur vénale occupée, après intégration (ou non) de l'économie de loyer actualisée

Conclusion : conservation de la valeur des biens en l'état (après synthèse des méthodes) ou opportunité de reconversion foncière (après évocation du risque d'indemnité d'éviction).

NB : ce stage correspond à l'un des modules du cycle de formation « Expertise en évaluation immobilière ».

Prérequis :

Aucun prérequis exigé, toutefois avoir des connaissances de base en négociation immobilière est conseillé.

Nous vous invitons à réaliser le quiz de positionnement pour tester vos connaissances.

Modalités d'exécution

Formation en présentiel ou Visioformation

Modalités pédagogiques

Type de formation : inter, intra ou commandé

L'animation pédagogique permet de susciter l'engagement des stagiaires et de favoriser l'interactivité avec le formateur

Animation pédagogique ponctuée de questions/réponses entre les stagiaires et le formateur

Mise en oeuvre pédagogique par des exemples pratiques et des mises en situation professionnelles illustrant la théorie

Association INAFON – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

DELEGATION NATIONAL : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40– Fax : +33 1 53 40 45 41– Courriel : national@inafon.fr – Site : https://www.inafon.fr

Un support de formation est mis à disposition de chaque stagiaire préalablement à la formation de manière dématérialisée.

Modalités Techniques

En présentiel : salle de formation adaptée avec tableaux et vidéoprojecteur ; respect des règles sanitaires et de sécurité d'accueil du public

En visioformation : plateforme de visioconférence adaptée à l'animation pédagogique (interactions orales ou écrites, partage d'écrans et de documents en direct) ; accompagnement technique possible par assistance téléphonique pour la première connexion et la découverte environnementale de la plateforme.

Modalités d'encadrement

Inafon s'assure préalablement à la formation que le formateur dispose des qualités pédagogiques et des compétences techniques d'expertise nécessaires pour dispenser la formation.

Modalités de suivi et appréciation des résultats

Emargement par les stagiaires participants et l'intervenant Feuille d'émargement signée en présentiel ou électroniquement (régularisée par l'édition du rapport des connexions à la plateforme de visioconférence)

Evaluation à chaud à l'issue de la formation :

Un quiz en ligne est adressé à chaque stagiaire afin de lui permettre d'évaluer ses connaissances et compétences acquises au cours de la formation. Les résultats de l'évaluation restent confidentiels pour chaque stagiaire ;

Un questionnaire en ligne de satisfaction de fin de formation est adressé à chaque stagiaire (enquête mesurant la qualité organisationnelle et pédagogique de la formation).

Evaluation à froid à l'issue de la formation :

Une enquête annuelle en ligne est adressée au commanditaire afin d'évaluer le transfert des acquis et des compétences en situation opérationnelle et de travail

Remise d'une attestation

Une attestation de présence et un certificat de réalisation de formation sont remis à chaque stagiaire à l'issue de la formation.

Association INAFON – 16, Rue Etienne Marcel – 75002 Paris créée le 25 février 1972, n°existence : 11750094675 (cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat) – Siret : 30838863600174 – TVA Intracommunautaire : FR 96308388636

DELEGATION NATIONAL : 16 rue Etienne Marcel 75002 PARIS

Tél. +33 1 53 40 45 40– Fax : +33 1 53 40 45 41– Courriel : national@inafon.fr – Site : https://www.inafon.fr