

Expertise immobiliere

Post#233; par:

Publiée le : 10/08/2009 12:17:59

[1 - L'expertise immobilière : qu'est-ce que c'est ?](#) [2 - Une expertise : Pourquoi ? Quand ?](#) [3 - Pourquoi faire appel à un expert ?](#) [4 - Les méthodes de travail de l'expert](#) [5 - Les méthodes d'évaluations](#)

L'application des méthodes d'estimations impose un juste diagnostic des éléments de valorisation ou de dévalorisation du bien immobilier, c'est à dire des facteurs de la valeur.

L'expert est donc apte à apprécier correctement les principaux facteurs de la valeur. Il se doit d'être à la fois :

o un technicien : il doit porter un jugement sur les facteurs techniques de la valeur : nature des constructions, qualité architecturale, état de l'immeuble et des équipements...

o un économiste : la valeur d'échange d'un bien dépend bien plus de l'offre et de la demande, donc du contexte économique, que des qualités techniques du bien. Il ne suffit pas de disposer d'un fichier de références immobilières, il faut interpréter les données, c'est à dire procéder à un raisonnement économique.

o un juriste : l'expert doit disposer des connaissances en droit privé (servitudes, droit des loyers...) et en droit public (droit de l'urbanisme, droit de l'expropriation, droit fiscal...)

o un fiscaliste : l'expert doit se tenir informé de la réglementation fiscale et de ses évolutions pour en apprécier l'incidence sur le fonctionnement des marchés immobiliers.