



Ünsal Özdilek

2014 | 352 pages

978-2-7605-3952-5 **49,00 \$** PAPIER

978-2-7605-3953-2 **37,99 \$** PDF

978-2-7605-3954-9 **37,99 \$** EPUB

FONDEMENTS PRATIQUES DE L'IMMOBILIER

Le domaine de l'évaluation immobilière et mobilière repose sur la notion de la « valeur » économique, qu'il importe d'estimer correctement. Néanmoins, cette valeur échappe à notre connaissance empirique, même si nous en pressentons la grandeur, dans une certaine mesure, que ce soit par son importance ou son utilité. La nature passionnante et inintelligible de la « valeur » dans son universalité, les jugements chaotiques des agents économiques et les aléas du marché demandent aux professionnels de posséder des compétences solides en pratique d'évaluation.

Pour parvenir à une opinion justifiable de la valeur des biens, les professionnels recourent à ses expressions, qui transparaissent à travers le prix, le coût et le revenu, dont chacune sous-tend une méthode d'évaluation particulière. Cet ouvrage présente ces trois méthodes reconnues : la méthode de prix (qui utilise les prix observés relatifs à des propriétés comparables), la méthode de coût (qui fait appel au résultat des coûts en vigueur des composants structureaux) et la méthode de revenu (qui se base sur les flux monétaires engendrés par les revenus de loyers). À l'aide de nombreux exemples, l'auteur explique comment et dans quelles circonstances utiliser chacune de ces méthodes. Il prend soin, auparavant, d'exposer les lois, les principes et les concepts de base de la pratique de l'évaluation, de même que les multiples déterminants de la valeur d'une propriété. Il montre aussi comment réaliser une évaluation dans une approche statistique et moderne, appelée approche « hédonique », qui consiste à créer une base de données opérationnelle et à y appliquer une approche statistique. Par ailleurs, il aborde aussi l'estimation de biens mobiliers en traitant particulièrement le cas des œuvres d'art. Les divers types de rapports pouvant être utilisés pour donner les résultats d'une évaluation sont également présentés.

Les futurs professionnels de l'évaluation et les passionnés de l'immobilier, tout comme les professionnels en exercice, trouveront dans cet ouvrage les outils indispensables à leur pratique.

TABLE DES MATIÈRES

SYSTÈME ÉVALUATIF

1. Comportement d'utilité
2. Rôle du temps et de l'espace
3. Concepts importants
4. Mécanismes régulateurs de la valeur
5. Système d'évaluation

DÉTERMINANTS DE LA VALEUR

1. Caractéristiques du sol et du bâtiment
2. Déterminants de la valeur du sol
3. Déterminants de la valeur du bâtiment
4. Relevé des données sur les déterminants

MÉTHODE DE PRIX

1. Collecte des données
2. Validation des prix
3. Dynamiques temporelles du marché
4. Processus de rajustements
5. Exemple d'évaluation par la méthode de prix
6. Évaluation de la valeur des terrains
7. Sources des données

MÉTHODE DE REVENU

1. Deux profils d'évaluation par le revenu
2. Revenus et dépenses d'exploitation
3. Notions et calculs financiers de base
4. Réserves pour remplacement
5. Définition et estimation du TGC
6. Évaluation par capitalisation directe
7. Analyse de rentabilité d'un projet immobilier
8. Évaluation de la valeur des terrains
9. Données financières

MÉTHODE DE COÛT

1. Méthodes d'estimation du coût neuf
2. Types de dépréciations
3. Méthodes d'estimation de la dépréciation
4. Estimation du coût en évaluation de masse
5. Quelques sources de données sur les coûts neufs

MÉTHODE STATISTIQUE

1. Bases de la modélisation
2. Modélisation en pratique
3. Spécification du modèle de régression
4. Postulats théoriques et conditions
5. Exemple d'un modèle à une variable
6. Calcul et analyse des résultats
7. Exemple pratique en évaluation
8. Évaluation mobilière
9. Classification des biens meubles
10. Exemples de biens meubles
11. Méthodes d'évaluation classique
12. Méthodes d'évaluation boursière
13. Marché des œuvres d'art

RAPPORT D'ÉVALUATION

1. Consignes de base
2. Types de rapports
3. Contenu d'un rapport narratif

AUTEUR

ÜNSAL ÖZDILEK, Ph. D., est professeur à l'École des sciences de la gestion de l'Université du Québec à Montréal. Il est le directeur du programme en immobilier et se spécialise notamment en modélisation des valeurs.

Financé par le
gouvernement
du Canada

Funded by the
Government
of Canada

Canada



Conseil des arts
du Canada

Canada Council
for the Arts

SODEC

Québec



Distribution

Canada : Prologue inc.
Belgique : Patrimoine SPRL

France : SODIS / AFPU-Diffusion
Suisse : Servidis SA



418 657-4399 | puq@puq.ca

Plus de
1 400 livres
à feuilleter



**Presses
de l'Université
du Québec**

PUQ.CA