



# LES MASTER CLASS

## DE L'EVALUATION IMMOBILIERE

DATE : Les 12, 13 et 14 mars puis les 27, 28 et 29 mars 2018 (6 jours soit 2x3 jours)

LIEU : Nice - Chambre FNAIM des Alpes-Maritimes - 36, av Simone Veil - Rés. Arbora A - Nice

HORAIRES : 9H30 - 17H30 (7h/jour soit 42h de formations en 6 jours)

### OBJECTIFS

- Acquérir l'ensemble des connaissances et savoir-faire pratiques nécessaires à l'exercice de l'expertise en évaluation immobilière

### MOYENS PEDAGOGIQUES, TECHNIQUES

- Supports papiers (Charte de l'expertise, Manuel de l'expertise)
- Supports techniques (Casque VR360, écouteurs, batterie portable)

**INTERVENANT** : Christian PINCI - Expert Immobilier en valeur vénale et locative, valeur locative commerciale, copropriété, expert certifié REV, membre de la Chambre des Experts Immobiliers

### CONTENU

#### JOUR 1

---

*L'Expert – Définition d'après la Charte de l'expertise en évaluation immobilière*

---

- Qu'est-ce qu'un expert ?
- Quelles sont les différentes typologies d'experts ? - Dans quel cadre intervient l'expert ?
  - *Experts immobiliers dit « amiable »*
  - *Experts de justice*
  - *Experts agricoles et fonciers*
  - *Experts d'assurances*
- Déontologie et Responsabilité

---

*Les différentes spécialités :*

---

- Immobilier Résidentiel et habitation
- Immobilier d'entreprise
- Fonds de commerce et titres de société
- La copropriété
- Les biens ruraux
- Les biens exceptionnels

---

*Définitions des valeurs - Les facteurs de la valeur :*

---

- Situation, facteurs physiques,
- Facteurs économiques,
- Facteurs fiscaux,
- Facteurs juridiques, le référentiel,

## JOUR 2&3

---

*Les documents nécessaires pour une expertise immobilière :*

---

- |  |   |
|--|---|
| • Titre de propriété, et modes de détentions | • Règlement de copropriété,                       |
| • Analyse du mode de détention,              | • État descriptif de division,                    |
| • Documents hypothécaires,                   | • Derniers P.V d'assemblée générale,              |
| • Cadastre,                                  | • Permis de construire, certificat de conformité, |
| • Baux,                                      | • Bilan en matière de fonds de commerce           |

---

*Le travail de l'expert*

---

- Contenu d'un rapport d'expertise
- Recherches



- La méthode de calculs
  - La méthode par comparaison
  - La méthode par le revenu – Capitalisation / actualisation
  - Méthodes par le coût de remplacement
  - Méthodes indiciaires
  - Méthodes dites par sol et construction
  - Méthodes dites du bilan promoteur
  - Méthodes des ratios professionnels (profit methods)
  - Cas particulier des immeubles en Développement
  - Contrat d'expertise
  - La visite d'un bien VR 360 – étude de cas

---

*QCM Final (validation des acquis) et validation du rapport d'expertise par le formateur*

---

## **JOUR 4&5** | *Visite d'un bien en VR360 et rédaction du rapport*

---

### *La pratique de l'expertise immobilière :*

---

- Le contenu du rapport (rubriques) et les annexes
- La présentation du rapport :
  - Titre du rapport, page de garde, sommaire, titres et sous-titres,
  - La rédaction des rubriques, les éléments essentiels à inscrire, le superflu à éviter
  - Les visuels à insérer : photographies ; les plans géographiques, de situation, de cadastre, croquis...
- Etude d'un modèle de rapport
- Le but recherché
- Les difficultés rencontrées

- Synthèse : indications inadaptées ou manquantes les plus fréquemment constatées
- Questions/réponses

---

*Rédaction en salle d'un rapport d'expertise sur la base de la visite en VR360 et des pièces fournies*

---

## JOUR 6

---

*Quel est votre coût horaire ?*

---

- Le rapport avec le prix des prestations de l'activité professionnelle principale
- Le cadre d'exercice professionnel
- Les composantes du coût de l'expertise
- Le prix de l'heure de l'expert
- La méthode de fixation du prix de l'heure en fonction du salaire
- Les honoraires en matière de Justice
- Le devis des frais et honoraires

---

*Comment valoriser votre expertise ?*

---

- Quel est le prix d'une expertise immobilière amiable
- Exemples
- Quel est le prix d'une expertise judiciaire
- Exemple

---

*Les différents types de donneurs d'ordre*

---

- Les particuliers
- Les avocats et juges
- Les notaires et les généalogistes
- Les entreprises
- Les institutionnels...

---

*Remise du diplôme (cérémonie de fin d'année)*

---