



# LES MASTER CLASS DE L'EVALUATION IMMOBILIERE

DATE : Les 21 22 23 novembre puis les 18 19 20 décembre 2017

LIEU : NANTES

HORAIRES : 9H30 - 17H30

## OBJECTIFS

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

## 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

## JOUR 2&3

---

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

---

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

---

### *Les documents nécessaires pour une expertise immobilière :*

---

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

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

---

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

---

- Contrat d'expertise
- 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
- La visite d'un bien VR 360 – étude de cas

---

*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...
- 

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

---

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

---