



# LES MASTER CLASS DE L'EVALUATION IMMOBILIERE

DATE: Les 04, 05 et 06 avril puis les 16, 17 et 18 avril 2018

LIEU: MARSEILLE

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)