



## LES MASTER CLASS DE L'EVALUATION IMMOBILIERE

DATE : Les 12, 13 et 14 novembre puis les 02, 03 et 04 décembre 2019 (6jours – 2x3jours)  
LIEU : Grand Hôtel du Midi Montpellier - 22, boulevard Victor Hugo – 34000 MONTPELLIER  
HORAIRES : : 9H30 - 17H30 (**7h/jour soit 42h de formations en 6 jours**) : de 9h30 à 12h30 (3h) puis de 13h30 à 17h30 (4h)

### 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

---

*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 :*

---

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Titre de propriété, et modes de détentions</li><li>• Analyse du mode de détention,</li><li>• Documents hypothécaires,</li><li>• Cadastre,</li><li>• Baux,</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Règlement de copropriété,</li><li>• État descriptif de division,</li><li>• Derniers P.V d'assemblée générale,</li><li>• Permis de construire, certificat de conformité,</li><li>• Bilan en matière de fonds de commerce</li></ul> |
|---|---|

---

*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)*

---



## **PUBLIC**

Professionnels de l'immobiliers

## **PREREQUIS**

Connaissance dans l'immobilier

## **MOYENS PEDAGOGIQUES, TECHNIQUES**

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

## **INTERVENANT :**

Monsieur Christian PINCI

Expert Immobilier en valeur vénale et locative, valeur locative commerciale, copropriété

Expert certifié REV

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers (CEIF)

Expert judiciaire pendant 26 ans

Agent Immobilier FNAIM (toutes activités) de 1971 à 2009

Créateur des premiers cours d'expertise pour la Chambre dans les Alpes Maritimes, repris ensuite au niveau national.