



LES MASTER CLASS DE L'EVALUATION IMMOBILIERE

DATE : Les 6,7 et 8 juin puis les 27, 28 et 29 juin 2017

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 :

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Titre de propriété, et modes de détentions• Analyse du mode de détention,• Documents hypothécaires,• Cadastre,• Baux, | <ul style="list-style-type: none">• 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)
