



## Combien espérer de la vente d'un terrain

Par **ginzbergo**, le 11/01/2017 à 17:45

Bonjour,

Avec trois voisins nous avons contacté un promoteur pour lui vendre nos terrains. Il nous a dit qu'il pourrait faire une résidence d'une centaine de logements. Si la valeur marchande finale de la résidence est autour de 25 millions d'euros. Combien pouvons-nous espérer qu'il nous donnera pour nos terrains ?

Par **amajuris**, le 11/01/2017 à 18:28

bonjour,  
faites estimer vos terrains par un professionnel de l'immobilier.  
salutations

Par **Visiteur**, le 11/01/2017 à 20:39

Bsr...  
Choisissez plutôt un expert agréé qu'un pro de l'immobilier, qui est souvent en cheville avec les promoteurs.

Par **goofyto8**, le 19/01/2017 à 09:41

bonjour,

Un expert immobilier ne fera pas d'estimation sur la valeur des "droits à bâtir" mais uniquement sur la valeur intrinsèque du bien pour une vente classique (de particulier à particulier).

Les promoteurs approvisionnent généralement 15% de la valeur de l'immeuble qu'ils construiront pour payer les propriétaires prêts à leur vendre leurs parcelles constructibles.

On peut estimer la somme disponible pour acheter les parcelles à

$15\% \times (\text{surface\_de\_planchers\_à\_bâtir} \times \text{prix\_de\_vente (HT) du m}^2) + 15\% \times \text{prix\_vente\_parkings (HT)}$ .

15% c'est, souvent, le maximum qu'ils peuvent proposer sinon l'opération ne serait pas rentable pour eux.

A condition, aussi, que l'analyse des sous-sols ne révèle pas des surcoûts supplémentaires (depollution, anciennes carrières)

Par **talcoat**, le **19/01/2017** à **18:26**

Bonjour,

On ne peut réduire l'estimation du prix d'un terrain à une équation...

Le mieux, pour un non professionnel c'est de s'adresser à un expert en évaluation foncière.