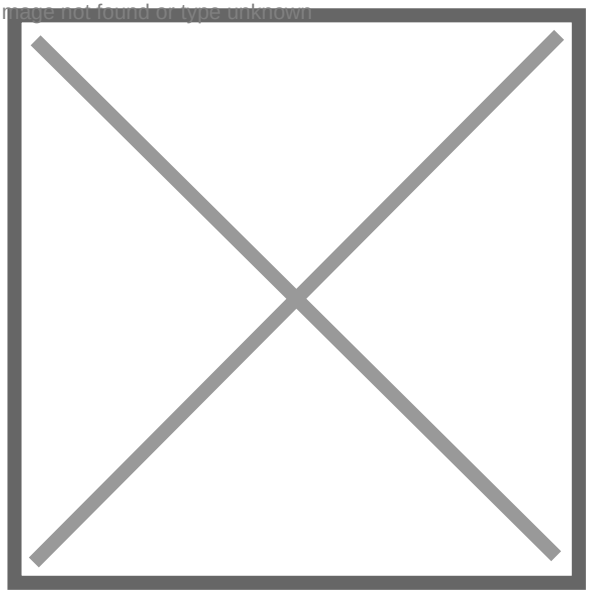
Image not found or type unknown



# Faire expertiser avant achat

Par **goofyto8**, le **24/05/2015** à **19:09**

bonsoir,

je voudrai savoir avant l'achat d'un bien immobilier de **particulier à particulier**, s'il est facile de trouver un professionnel qui puisse indiquer à l'acheteur si le prix du bien n'est pas surévalué (par rapport à la situation geographique, à la qualité de la construction, aux éventuels travaux à réaliser etc...) .
Quels sont les honoraires à prévoir ?

Par **aguesseau**, le **24/05/2015** à **21:02**

bjr,
une estimation d'un bien immobilier dépend de beaucoup de paramètres, en particulier si le vendeur est pressé de vendre et si l'acheteur est pressé d'acheter ce qui peut amener à des variations de 30 %.
faites une simulation sur les sites spécialisés et vous verrez qu'il y a beaucoup de différences.
cdt

Par **moisse**, le **25/05/2015** à **09:18**

Bonjour,
[citation]si le prix du bien n'est pas surévalué (par rapport à la situation geographique, à la qualité de la construction[/citation]

A la portée de tout agent immobilier un tant soit peu compétent.
En général gratuit, mais cela vaut ce que cela vaut.
[citation] aux éventuels travaux à réaliser etc...) . [/citation]
Implique un bureau d'études engageant sa responsabilité professionnelle.
Prévoie 2 à 3000 euro

Par **goofyto8**, le **25/05/2015** à **20:43**

[citation]ce qui peut amener à des variations de 30 %. [/citation]

bonjour,

Est-ce que ,selon la fourchette d'erreur que vous donnez un acheteur peut "surpayer" de 150 000 euros une maison individuelle proposée en vente à 500 000 euros ?

ou pour le dire autrement.
Acheter la maison 500 000 euros et deux ans plus tard voulant revendre s'entendre dire (suite à une estimation par un professionnel) que ça ne vaut que 350 000 euros.
Une telle déconvenue est-elle fréquente lorsqu'on traite directement de particulier à particulier ?

Par **moisse**, le **26/05/2015** à **08:28**

Oui pour un tas de raisons.
a) chute du marché immobilier. Par ici de 20 à 30%.
Une maison achetée voici 2 ans 200 k€ se revend péniblement 180 k€ quand vous trouvez un acheteur.
Une maison achetée 200 k€ il y a 4 ans se revend 160 k€
b) Un coup de tempête "Xynthia" et votre terrain à bâtir acheté 150 €/m2 ne vaut plus que 1 €/m2.
Une nième inondation en 2/3 saisons et votre maison est invendable.
c) un projet de parce éolien ou une nouvelle station d'épuration et résultat identique.
Ce n'est pas le principe de la vente de particulier à particulier qui est en cause, mais le marché immobilier lui-même.

Par **aguesseau**, le **26/05/2015** à **09:33**

bjr,
en résumé le prix d'un bien immobilier (et pas forcément sa valeur) est la rencontre de la la volonté du vendeur et celle de l'acquéreur.
cdt

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **goofyto8**, le **26/05/2015** à **10:39**

bonjour,

En éliminant une mauvaise conjoncture économique dans l'immobilier. C'est-à dire, en supposant une stabilité globale des prix dans un certain secteur geographique.
Et en éliminant des phénomènes très particuliers motivant des décisions administratives(comme tempête Xynthia).
Est-ce que la marge d'erreur de 30% sur **la valeur** du bien s'applique aussi ?

Par **talcoat**, le **26/05/2015** à **10:50**

Bonjour,
"sur un marché parfait, la valeur économique d'un bien est la valeur actuelle de ses profits futurs"...
Maurice ALLAIS

Le mieux est de faire appel à un professionnel: l'expert en évaluation immobilière, qui est un spécialiste dans l'art d'évaluer les droits divers dont les biens immobiliers sont les supports.
Cordialement

Par **moisse**, le **26/05/2015** à **10:54**

En clair: en éliminant toutes les sources d'erreur, hé bien ma foi il n'y a plus d'erreur possible.
Bref il existe bien sur une valeur moyenne du marché local, mais il faut aussi compter sur l'effet "coup de cœur", l'effet opportunité..
Ainsi un quidam qui vient de recevoir une grosse somme inattendue (héritage, assurance-vie, loterie..)peut être moins regardant sur le prix que celui qui a économisé 25 ans.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés