

Image not found or type unknown



Estimation de biens immobiliers

Par **launt**, le **03/05/2024** à **09:08**

Bonjour,

Pouvons - nous proposer une valeur pour des biens immobiliers en s'appuyant sur le site DVF Etalab et les annonces de biens situés dans le secteur ?

Ce sont des biens que nous souhaitons conserver.

Nous souhaitons cette solution car les avis de valeurs des agences immobilières varient du simple au double.

Merci

Par **Scratch**, le **03/05/2024** à **09:30**

Bonjour

L'explorateur de données infique les ventes jusqu'à 5 ans en arrière. C'est l'outil à utiliser vis à vis de l'ifi

<https://explore.data.gouv.fr/fr/immobilier?onglet=carte&filtre=tous&lat=45.73316&lng=5.71660&zoom=14>

Par **launt**, le **03/05/2024** à **09:38**

Bonjour,

Merci , c'est bien ce site que nous avons consulté. Les valeurs se rapprochent plus de la réalité du marché.

Avons-nous le droit de proposer nous-mêmes une estimation ? l'avis de valeur d'une agence est-elle obligatoire ?

Merci

Par **Lingénu**, le **03/05/2024** à **10:07**

Bonjour,

Les professionnels dont c'est le métier d'estimer la valeur des immeubles sont les experts immobiliers. Les agents immobiliers ne sont pas des experts.

Par **Scratch**, le **03/05/2024 à 11:20**

Le fisc prend pour référence les données de son site officiel, vous ne risquez rien à les utiliser, mais vous pouvez, bien sûr faire intervenir un expert agréé.
Indiquer votre estimation est possible si elle ne s'écarte pas de la réalité

Par **Lingénu**, le **03/05/2024 à 13:53**

[quote]

Indiquer votre estimation est possible si elle ne s'écarte pas de la réalité

[/quote]

Tout le problème est de connaître cette réalité. Un site tel que [dvf.etalab](#) fournit des moyennes dans un certain rayon. Elles ne donnent pas le prix certain qu'a un bien à un instant donné.

Le meilleur moyen de vraiment savoir ce que vaut un immeuble est de le mettre en vente et de recueillir des offres d'achat.

Par **Marck.ESP**, le **03/05/2024 à 14:01**

Bonjour et bienvenue sur LegaVox

[quote]

Pouvons - nous proposer une valeur pour des biens immobiliers en s'appuyant sur le site DVF Etalab et les annonces de biens situés dans le secteur ?[/quote]
J'utilise les données DVF fréquemment, elles sont issues des informations collectées par le fisc lors de l'enregistrement des actes de vente au sein des services de publicité foncière. Elles sont utilisées par les services fiscaux notamment pour l'évaluation des biens immobiliers dans le cadre de la fiscalité locale (taxe foncière, taxe d'habitation et pour les droits de mutation à titre onéreux, les frais de notaire et les droits d'enregistrement.

Ces données sont effectivement un outil précieux pour l'administration fiscale afin d'assurer une évaluation juste et actualisée des valeurs immobilières.

Par **launt**, le **03/05/2024 à 18:36**

Quand je vois la différence des montants sur les avis de valeurs des trois agences immobilières, la plus basse à 250 000€ et la plus haute 560 000€ , je me demande sur quoi ils se sont appuyés... Dans le rapport d'une agence il y a même des références sur des annonces de ventes de maisons dans un village d'un nom similaire au nôtre mais pas le même département.

Le site DVF me semble plus approprié, il nous informe sur les dernières ventes, il y en a sur notre secteur qui se rapprochent des prix indiqués sur les annonces des biens mis en vente.

Par **Lingénu**, le **08/05/2024** à **21:40**

Si les estimations des agents immobiliers sont très divergentes, allant du simple au double, c'est probablement que votre bien est atypique. Dans un tel cas on ne peut se fier aux moyennes relevées qu'on peut trouver sur divers sites.

Par **Marck.ESP**, le **09/05/2024** à **08:01**

Bonne réflexion de yapasdequoi, et j'ajoute que personnellement, pour une grange en pierre, transformée en logement, j'ai fait appel à un cabinet d'expert agréé auprès des tribunaux. L'inspecteur du trésor public en charge du dossier a approuvé 100%.

Par **launt**, le **09/05/2024** à **09:12**

En effet, l'ensemble des biens immobiliers à estimer est particulier. Il s'agit de logements loués jouxtant une exploitation agricole, cette dernière ne fait pas partie de la succession.

Ces biens sont mitoyens entre eux et avec une grange, il y a une servitude qui dessert l'exploitation agricole et une partie des logements.

Logements en mauvais état, des travaux importants sont à faire pour les remettre en état, les normes locatives sont loin d'être respectées, les locataires sont des personnes en situation précaire et du coup ne se plaignent pas. Nous souhaitons remettre en état les logements. C'est pour cette raison que nous voulons une estimation basse mais sans avoir de problèmes avec le trésor public. Le potentiel est là, mais il a un prix élevé.

Nous avons même demandé à un expert immobilier qui ne nous a plus donné de nouvelles après sa visite...

Nous pensons faire une estimation avec le site DVF et ajuster avec le montant estimé des travaux.

Par **beatles**, le **09/05/2024** à **12:08**

Bonjour,

La précision est importante à savoir que le fonds, sur lequel sont édifiés ces bâtiments, serait servant et jouxterait une exploitation agricole ; ce qui laisserait supposer que le PLU classerait cette zone en tant que non constructible ; si c'est le cas cela pourrait expliquer le prix élevé nonobstant la servitude due au fonds dominant (l'exploitation agricole).

Cdt.

Par **launt**, le **09/05/2024** à **17:54**

Bonjour,

L'exploitation agricole ne fait pas partie de la succession. Par contre les locations subissent les désagréments du type allées et venues du bétail , des tracteurs, mouches et odeurs.

La mairie nous avait informés qu'il n'y a pas de PLU.

Les agents immobiliers qui ont donné les plus hautes estimations nous ont dit qu'il y avait un bon potentiel, mais je pense qu'ils ont oublié de tenir compte du coût des travaux de remise en état.

Quand il faut refaire des toitures, déplacer des compteurs électriques, installer une micro station pour l'assainissement, la note augmente...

Par **beatles**, le **09/05/2024** à **19:59**

Peu importe qu'il n'y ait pas de PLU [les articles L.111-1 à L.111-34](#) ainsi que [la partie réglementaire](#) du Code de l'urbanisme s'appliquent et vous seriez dans une partie non urbanisée.