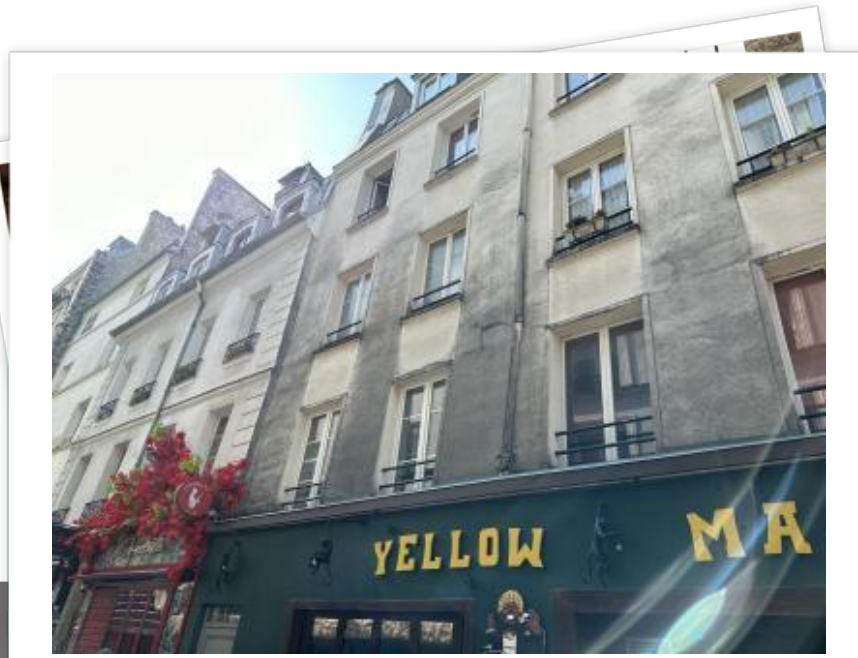


Dossier Estimation



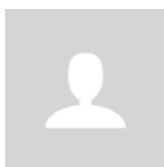
Appartement de 27 m² pondérés situé :
8 rue de l'Appelle
75011 Paris

Evaluation réalisée le 16 mars 2023

A l'attention de :
OCMJ Maître Olivier CHAUFFOUR
29 Zac du Puech Radier
34970 LATTES

VOTRE CONSEILLER
Thomas BESSIERES
+33780993079
contact@actuel-immo.com

ACTUEL IMMOBILIER
4 rue de Substantion
34000 MONTPELLIER



ACTUEL IMMOBILIER

4 rue de Substantion

34000 Montpellier

www.actuel-immo.com

contact@actuel-immo.com

Une équipe dynamique à votre service depuis 2003 pour votre projet immobilier. Nous nous engageons à vos côtés: une estimation précise, en rapport avec la réalité du marché, des comptes rendus périodiques et des informations juridiques par un juriste diplômé.



Notre connaissance du marché, une présence sur la plupart des sites internet référents en immobilier ainsi qu'un suivi personnalisé et actif de nos clients acquéreurs ou vendeurs sont les meilleurs atouts pour réussir chaque transaction au bon prix.

Pour votre confort, un conseil juridique et la signature électronique des contrats est à votre disposition tout au long de votre recherche, pendant la transaction et même après si nécessaire.

Les honoraires, en cas de vente, sont calculés selon un pourcentage de la valeur du bien selon notre barème affiché en agence et sur notre site internet.

Pourquoi réaliser une évaluation ?

Un autre point de vue : plus rationnel et objectif

Tout propriétaire d'un bien immobilier souhaite vendre rapidement, en toute sécurité et au meilleur prix l'appartement qu'il confie à son agent immobilier.

Ce dossier d'estimation permet d'aborder la valeur du bien autrement que d'un point de vue émotionnel et affectif, mais plutôt de façon rationnelle et objective.

Parce que chaque patrimoine est unique, il intègre les paramètres incontournables du marché (descriptif technique, situation géographique et démographique, transactions réalisées dans le secteur, valeur locative, critères objectifs de valorisation du bien etc) pour qu'à l'arrivée cette estimation fiable et personnalisée garantisse les meilleures conditions de vente possibles et permette aux propriétaires de s'engager dans la vente en toute sérénité.

Quelles méthodes employées ?

Une estimation immobilière peut se faire suivant plusieurs approches. Notre agence vient d'établir la valeur vénale de votre patrimoine, c'est-à-dire le prix que vous "propriétaire" pourrez retirer de la vente de ce bien, par le jeu normal de l'offre et de la demande.

L'évaluation immobilière s'appuie sur 3 approches d'analyse de la valeur d'un bien. Une photographie du marché apparent visible sur le portail national SeLoger.com vient compléter ces 3 approches.

1 Approche comparative

Cette analyse se fonde sur un panel de références dites "comparables" provenant de la base ONE.

L'appartement à vendre est confronté avec d'autres biens similaires afin de déterminer sa valeur.

2 Approche qualitative

La valeur du bien dépend des avantages qu'il procure.

3 Approche par loyer généré

La valeur du bien est déterminée en fonction des loyers générés par la location.

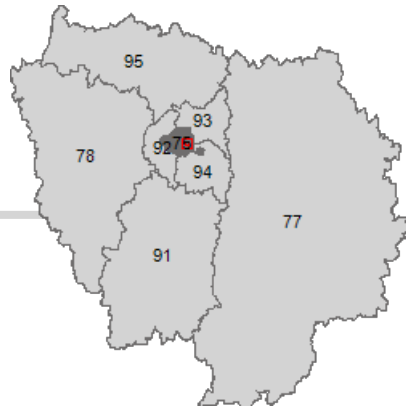
4 Marché apparent

L'analyse proposée est une image en temps réel des biens similaires, en compétition sur la commune, visibles sur le portail national SeLoger.com.

AVERTISSEMENT

Ce dossier d'estimation est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, état des risques naturels, diagnostic électrique, diagnostic gaz), les conséquences en résultant sont considérées comme des vices cachés. Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude sanitaire et technique de l'immeuble.

Les coûts des travaux que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif ; seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduque et non opposable à l'expert.



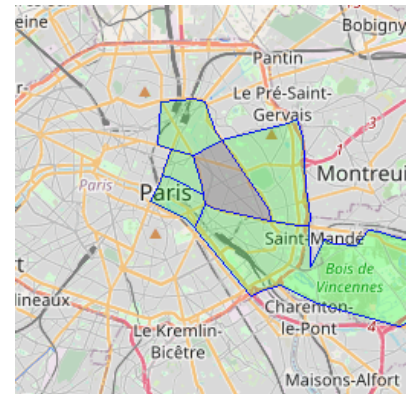
Paris

Située dans la région d'Île-de-France, la ville de Paris 11ème fait partie du département de Paris.

Paris en détail

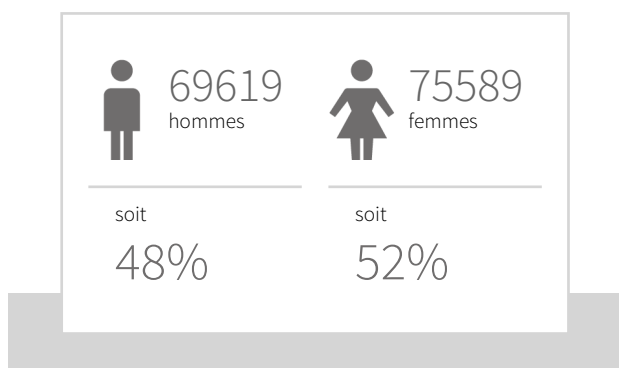
Superficie	Population	Code postal
4 km ²	145 208 habitants ↗	75011 Code INSEE 75111

La ville de Paris 11ème est entourée par les communes de Paris 3ème, de Paris 4ème, de Paris 10ème, de Paris 12ème et de Paris 20ème.

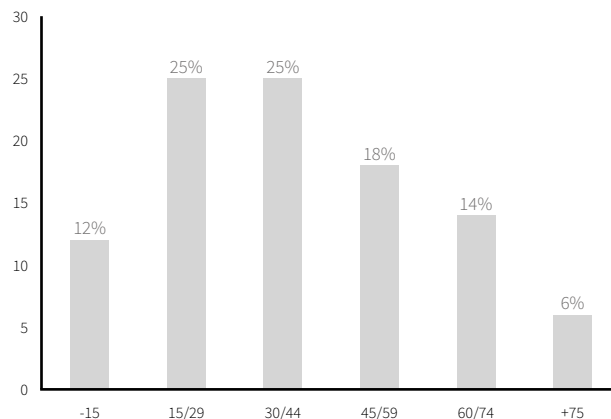


Données socio-économiques de Paris 11ème

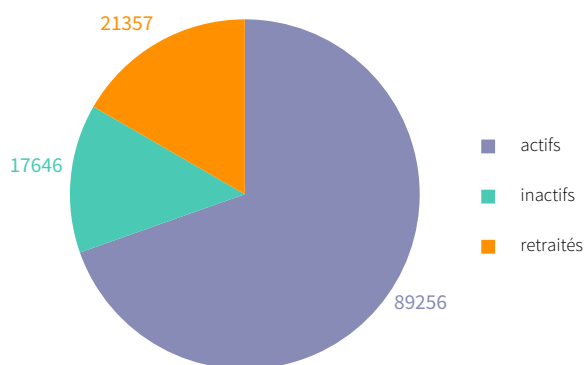
Répartition hommes/femmes



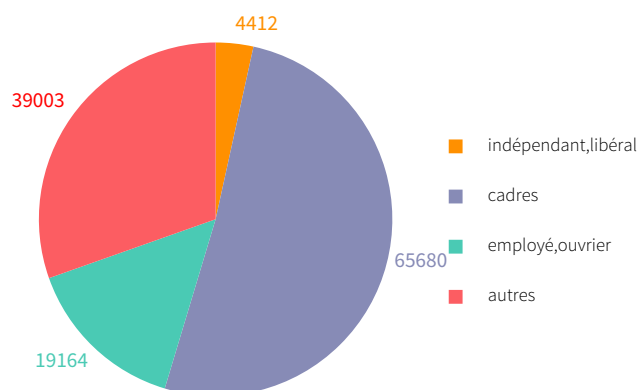
Répartition par tranches d'âge



Répartition par activité professionnelle



Répartition par catégorie professionnelle

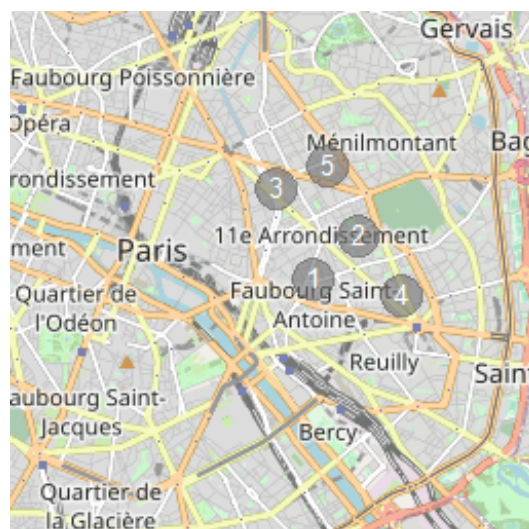


Plus d'infos sur votre quartier

La commune de Paris 11ème se décompose en 5 quartiers.

Votre bien se situe dans le quartier **Bastille-Popincourt**

- 1 BASTILLE-POPINCOURT
- 2 LÉON-BLUM FOLIE-REGNAULT
- 3 RÉPUBLIQUE-SAINT AMBROISE
- 4 NATION-ALEXANDRE DUMAS
- 5 BELLEVILLE-SAINT MAUR



Caractéristiques de votre appartement

L'appartement

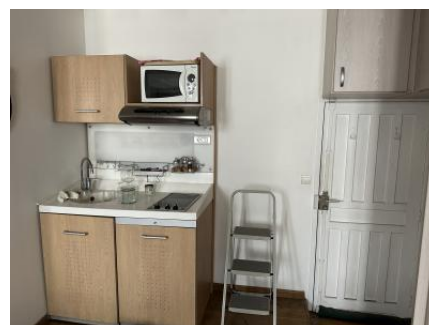
- 2ème étage sans ascenseur
- Vue avec vis à vis
- 1 pièce bien agencée
- Sols en état d'usage courant
- Murs en état d'usage courant
- Installation électrique en état d'usage courant
- Sanitaire et plomberie en état d'usage courant

L'immeuble

- Année de construction : 1900
- Immeuble de 4 étages
- Standing moyen
- Bonne qualité d'emplacement

Les surfaces

Désignation	Surface	Pondération	Surf. utile brute
Appartement	27 m ²	1	27 m ²
Surface utile pondérée			27 m ²



Divers

- Appartement libre de toute occupation
- Transport le plus proche :

METRO
BASTILLE
M8

Appartement de type studio de 28m²

Le bien est un appartement d'habitation de type studio de 28 m² situé au deuxième étage d'une copropriété de quatre étages avec commerce au rez-de-chaussée.

Il est aménagé de nombreux placards et d'un lit escamotable. Il y a une cheminée.

La kitchenette et le coin salle d'eau nécessitent une rénovation.

La rue est calme en journée, mais elle s'anime le soir avec les nombreux bars et restaurants qui créent des nuisances.

-Point de vigilance:

L'appartement est dépourvu de système de chauffage. Le DPE n'est donc pas réalisable.

Il conviendra de faire des travaux d'isolation et d'installer un système de chauffage performant (de type pompe à chaleur par exemple) afin d'obtenir un DPE qui permettrait de mettre à la location le bien.

Résultat Estimation

Montant compris entre

234 000€ et 248 000€

Soit de

8 667€/m²

à

9 185€/m²



Cette estimation inclut :

Moins value pour commerces avec nuisances 5%

Quelques précisions

La juste connaissance de la valeur de votre bien va nous permettre, avec l'aide de nos conseils, d'établir la meilleure stratégie de commercialisation et d'optimiser ainsi les délais de vente et de valorisation de votre patrimoine.

L'approche comparative

Analyse par
comparaison
de biens vendus

L'analyse se fonde sur un panel de références dites « comparables » provenant de la base ONE, votre appartement à vendre est confronté avec d'autres biens similaires afin de déterminer la valeur. Pour permettre sa mise en oeuvre de cette méthode, le prix est ramené à une unité de mesure : le mètre carré de surface habitable.

Comparaison sur votre secteur

Nombre de
références retenues

50

Rayon utilisé
pour comparaison

2 km

Prix mini / m²

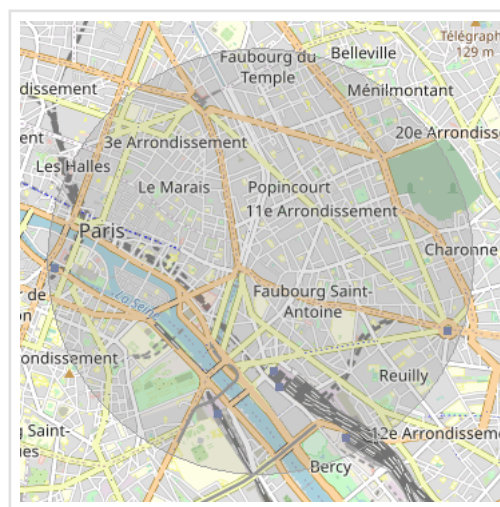
3 871 €

Prix moyen / m²

9 500 €

Prix maxi / m²

16 379 €



Détail analyse après comparaison

Valeur comparative par m ² retenue	9 500 €
Surface utile pondérée de l'appartement	27 m ²
- Moins value pour commerces avec nuisances	- 5 %

Valeur de votre bien selon l'approche comparative

243 675 €

L'approche qualitative

Analyse des avantages du bien

Dans cette approche, la valeur du bien dépend des avantages qu'il procure comme par exemple l'étage, la vue, la présence d'ascenseur, l'état d'entretien, l'époque et la qualité de la construction, etc.

Ces différents éléments permettent d'affiner au mieux le prix au m² en se basant sur le prix moyen constaté sur le secteur.

Prix moyen d'un appartement sur ce secteur

10 234 €

Éléments de valorisation du bien

• Epoque et qualité de construction	- 5%
• Etage du bien et présence d'ascenseur	0%
• Etat et distribution des pièces	0%
• Qualité de l'exposition	- 10%

Gros oeuvre et réseaux

Etat des sols	★ ★ ★
Etat des murs	★ ★ ★
Etat de l'électricité	★ ★ ★
Etat de la plomberie	★ ★ ★

Détail analyse d'après son état général

Valeur qualitative par m ² retenue	8 699 €
Surface utile pondérée de l'appartement	27 m ²
- Moins value pour commerces avec nuisances	- 5 %

Valeur de votre bien selon l'approche qualitative

223 129 €

L'approche locative

Analyse par
comparaison
de biens en location

La valeur du bien est déterminée en fonction des loyers potentiels qui pourraient être générés par sa mise en location. Après comparaison avec d'autres biens en location sur le même secteur, un loyer au m² est calculé et sert de base pour l'évaluation du bien.

Comparaison sur votre secteur

Nombre de
références retenues

50

Rayon utilisé
pour comparaison

2 km

Loyer mini / m²

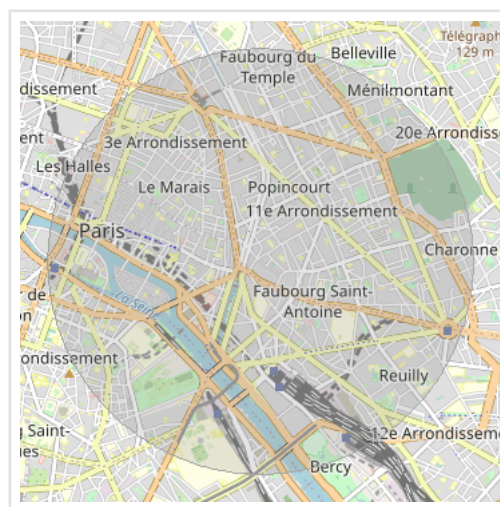
19 €

Loyer moyen / m²

35 €

Loyer maxi / m²

59 €



Détail analyse après comparaison

Valeur comparative par m ² retenue	35 €
Surface utile pondérée de l'appartement	27 m ²
Loyer mensuel	945 €
Loyer annuel	11 340 €
travaux nécessaires à la location	13 500 €
taux de capitalisation du secteur	4,50 %
- Moins value pour commerces avec nuisances	- 5 %

Valeur de votre bien selon l'approche locative

226 575 €

L'analyse du marché concurrentiel

Analyse par comparaison
des biens actuellement
sur le marché

L'analyse que nous vous proposons est une image en temps réel des biens similaires, en compétition sur votre commune, visibles sur le portail national SeLoger.com.

Vous pourrez ainsi avoir une idée précise du volume d'offres concurrentes et connaître votre positionnement par rapport à cette concurrence.

Biens actuellement en vente sur votre secteur

33

Annonces d'appartement d'une pièce
actuellement en vente à Paris

Autres infos sur les biens à vendre

Prix mini / m²

Prix moyen / m²

Prix maxi / m²

8 036 €

10 033 €

12 731 €

Surface mini

24 m²

Surface moyenne

27 m²

Surface maxi

30 m²

Prix mini

225 000 €

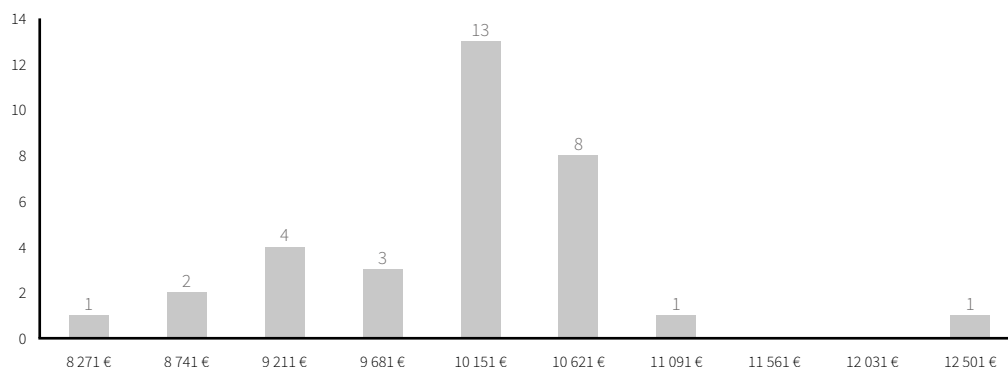
Prix de vente moyen

278 000 €

Prix maxi

331 000 €

Répartition du
nombre de biens
par tranches de
prix au m²



Détail analyse d'après les données du marché concurrentiel

Surface utile pondérée de l'appartement

27 m²

Prix / m² moyen constaté sur SeLoger.com

10 033 €

Valeur de votre bien selon l'analyse du marché concurrentiel

270 891 €