

AVIS DE VALEUR

PRÉPARÉ POUR **MONSIEUR HENRI DUFLOT** LE 15 MAI 2024

**30 RUE BEAUBOURG
75003 PARIS**



NOTRE ADRESSE

Immo Data
12 rue Rambuteau
75003 Paris



CONSEILLER

Guillaume Debailly
demo@immo-data.fr
0605040302

SOMMAIRE

- 01 NOTRE AGENCE**
- 02 VOTRE CONSEILLER**
- 03 PRÉSENTATION DU BIEN**
- 04 CADASTRE**
- 05 AUTORISATIONS D'URBANISME**
- 06 HISTORIQUE DES VENTES**
- 07 BIENS COMPARABLES VENDUS**
- 08 BIENS COMPARABLES EN VENTE**
- 09 DISTRIBUTION DES VENTES**
- 10 SECTEUR GÉOGRAPHIQUE**
- 11 SERVICES DE PROXIMITÉ**
- 12 MARCHÉ IMMOBILIER**
- 13 ESTIMATION**



NOTRE AGENCE

Notre agence

Mon Agence Immo est l'agence de référence de votre quartier depuis plus de 15 ans.

Notre équipe de 6 experts vous accompagne dans toutes les étapes de votre projet, depuis la première prise de contact jusqu'à la signature de l'acte authentique.

Nos services

Notre accompagnement inclus un ensemble de services pour vous aider à maximiser la valorisation de votre bien, et à le vendre efficacement :

Prise en charge des diagnostics

La mise en vente de votre bien impose la réalisation de diagnostics techniques obligatoires. Afin d'accompagner toujours au mieux nos clients, nous prenons à notre charge et organisons la réalisation des diagnostics avec notre partenaires.

Photographe professionnel

Les photos de votre bien doivent le valoriser au mieux. C'est pourquoi nous faisons intervenir un photographe professionnel, qui saura mettre en valeur votre logement. Une annonce avec des photos attractives est consultée 3 fois plus qu'une annonce classique, et augmente le nombre de contacts de la part d'acheteurs.

Visites virtuelles

Afin de limiter les visites inutiles, nous mettons systématiquement en place une visite virtuelle du bien. Cela permet aux acheteurs potentiels de bien visualiser la configuration de votre logement ainsi que la distribution des pièces. Ils pourront ensuite programmer une visite physique si la visite virtuelle a confirmé leur intérêt.

Home staging

Si besoin, nous vous proposons de réaliser un home staging de votre appartement. En effet, il suffit parfois de simples ajustements pour augmenter la valeur et l'attractivité de votre bien. Mon Agence Immo dispose d'experts Home Staging qui vous aident à mettre en valeur au mieux votre bien avant la mise en vente.

N'hésitez pas à solliciter nos experts à ce sujet !

Pré-vente auprès d'un réseau d'acheteurs qualifiés

Avec une présence locale depuis 15 ans, nous avons développé un réseau d'acheteurs conséquent et qualifié. Afin d'accélérer la commercialisation de votre bien, nous sollicitons en premier lieu notre réseau d'acheteurs, avant de publier votre bien sur les portails d'annonces.

En vendant votre bien avec Mon Agence Immo, vous bénéficiez d'un ensemble de services de qualités qui vous permettront de vendre votre bien dans les meilleures conditions.

VOTRE CONSEILLER

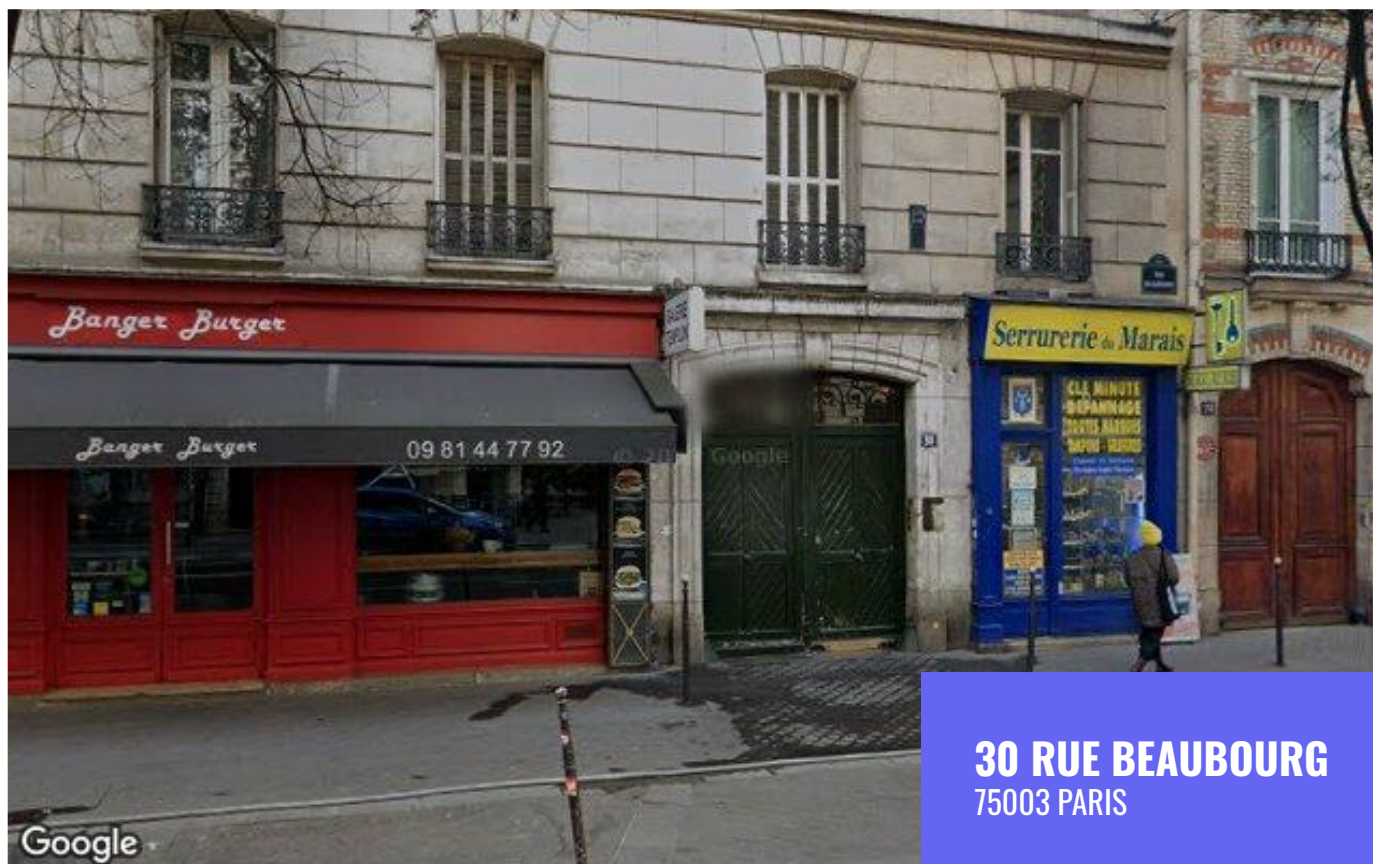


GUILLAUME DEBAILLY

demo@immo-data.fr | 0605040302

J'exerce depuis plus de 10 ans dans le 3ème arrondissement de Paris et y réside depuis maintenant 15 ans. Je connais parfaitement le marché immobilier dans ce secteur et vous propose un accompagnement personnalisé pour vendre votre bien dans les meilleures conditions.

PRÉSENTATION DU BIEN



30 RUE BEAUBOURG
75003 PARIS

CARACTÉRISTIQUES

Type	Appartement	Pièces	3
Surface	52m ²	Terrain	0m ²
Chambres	2	Salles de bain	1
Superficie séjour	20m ²	Étage	2
Exposition	Sud-Ouest	Année de construction	1920
Type de chauffage	Chaudière gaz individuelle	DPE	A B C D E F G
GES	A B C D E F G	Cave	✓
Terrasse	✓	Gardien	✓
Meublé	✓	Fibre	✓

↑ POINTS FORTS

- Lumineux
- Très belle terrasse

↓ POINTS FAIBLES

- Pas d'ascenseur

DESCRIPTION DU BIEN

L'appartement

Cet appartement 3 pièces de 52m² a été intégralement rénové en 2019.

L'entrée de l'appartement s'ouvre sur une belle pièce de vie de 20m² très lumineuse.

Cette pièce de vie est composée d'un placard d'entrée, d'une cuisine américaine intégralement équipée, ainsi que d'un coin salon donnant sur une belle terrasse de 11m².

A l'étage se trouvent 2 chambres avec rangements dans les murs, et une salle de bain avec douche et WC.

L'appartement est très calme et bien insonorisé, et donne sur une cour intérieure.

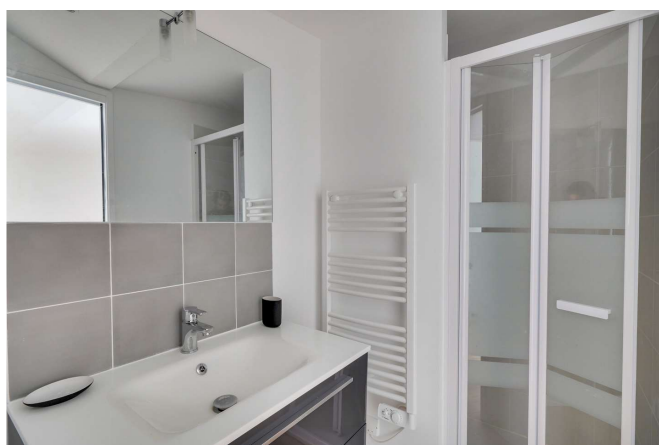
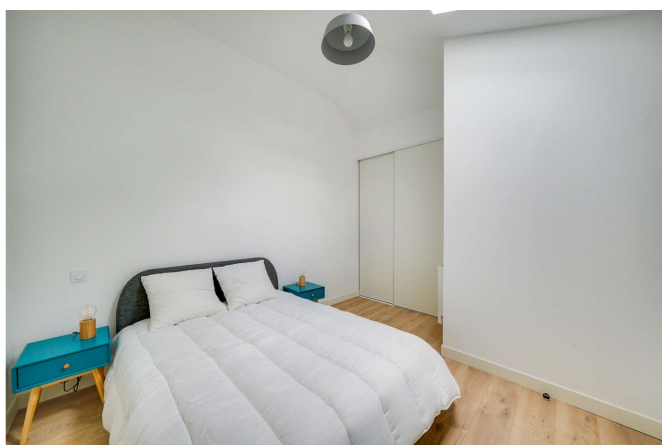
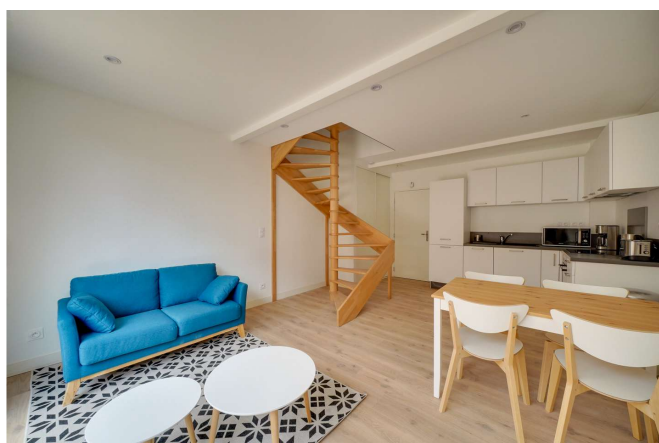
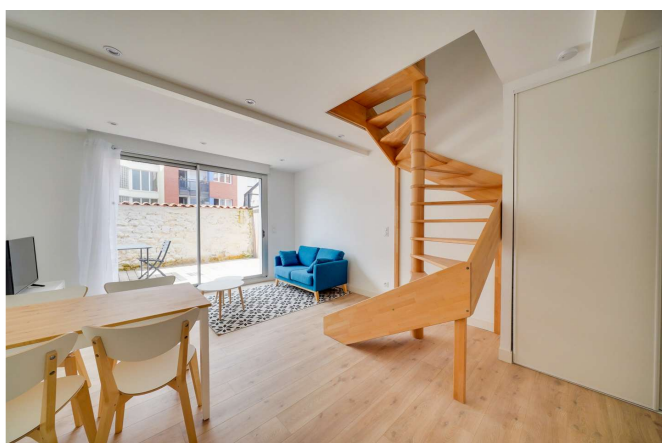
L'environnement

Cet appartement est situé à un emplacement idéal.

Tous les services de proximité du quotidien sont accessibles à pied.

De nombreux transports Bus, Metro et RER sont proches.

L'appartement est à moins de 5 minutes à pied des Halles, de l'hôtel de Ville, et du quartier du Marais.



CADASTRE

1

Parcelle

1

Bâtiment

800m²

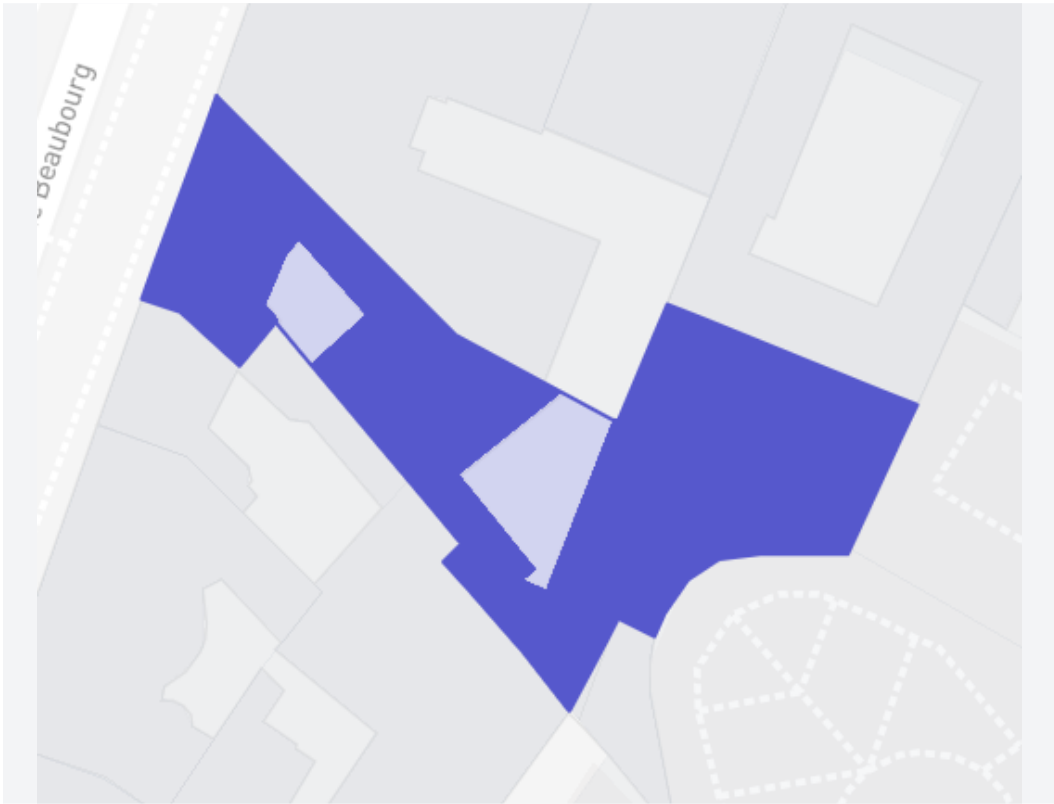
Surface bâtie

924m²

Surface totale

123m²

Surface disponible



PARCELLE N°78

Référence cadastrale	75103000AT0078
Surface parcelle	924m ²
Surface libre	123m ²
Bâtiments	1
Emprise au Sol	87%

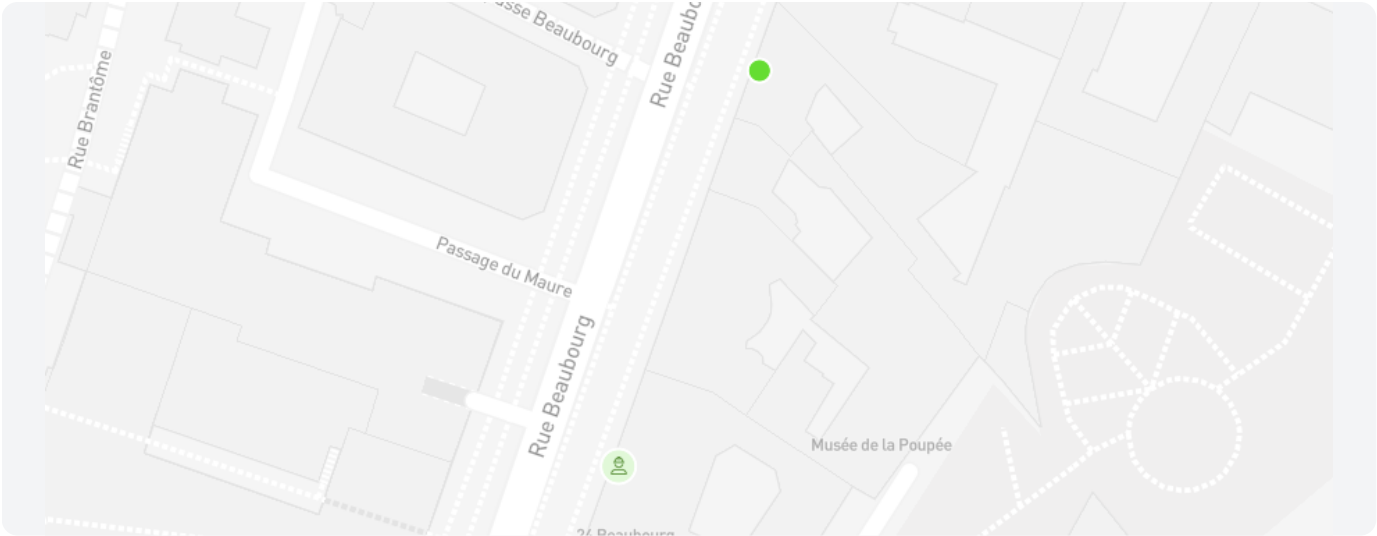
N° BÂTIMENT	TYPE	SURFACE	HAUTEUR
1	Dur	800m ²	17.2m

AUTORISATIONS D'URBANISME

HISTORIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME À CETTE ADRESSE

Aucune autorisation d'urbanisme n'a été identifiée à cette adresse.

AUTORISATIONS D'URBANISME À PROXIMITÉ



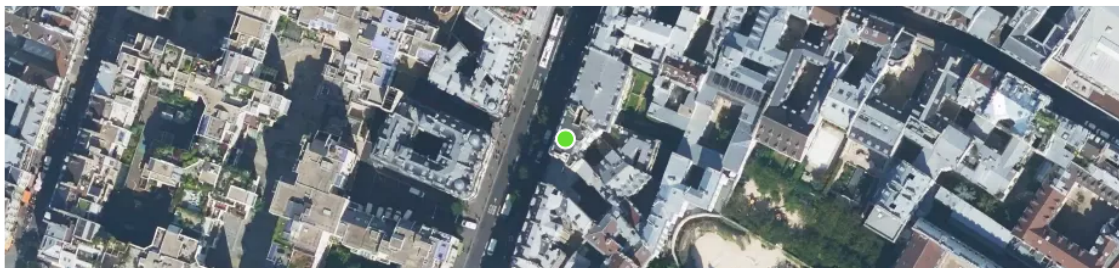
	N° DE PERMIS	STATUT	ANNÉE DE DÉPÔT	DÉBUT DE CHANTIER	NATURE DU PROJET	TRAVAUX	DISTANCE
	PC07510320V0008	Permis Autorisé	2020	-	Résidentiel 1 logement créé Transformation en logement	-	56m

VENTES PASSÉES À CETTE ADRESSE

L'historique des ventes passées vous donne un aperçu des transactions identifiées depuis 2014 au [30 rue Beaubourg 75003 Paris](#).

10

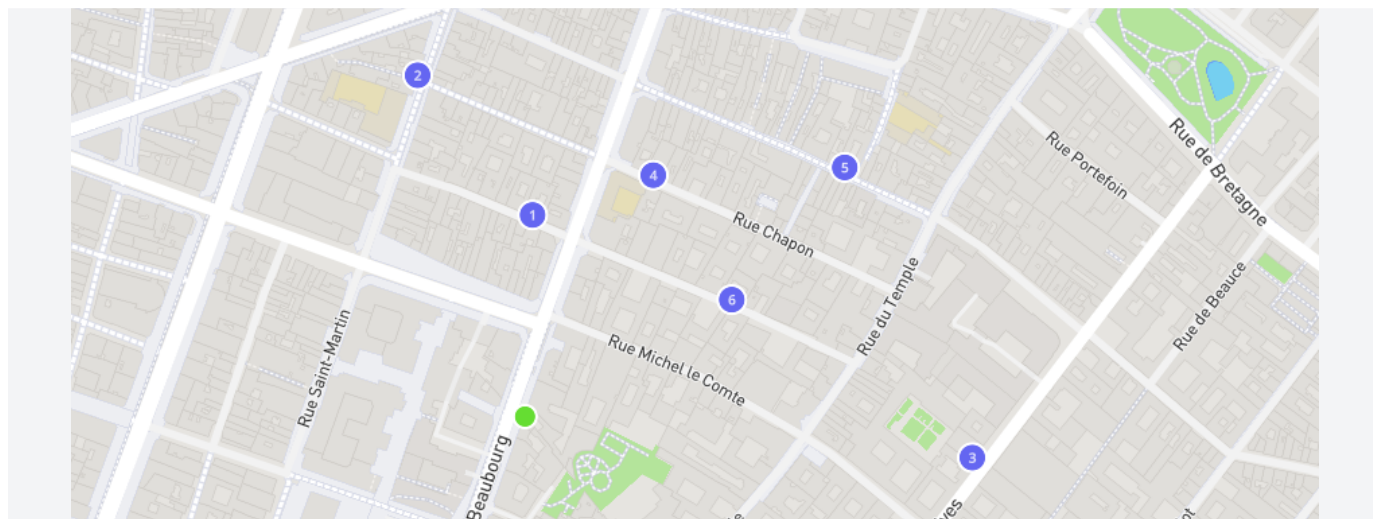
ventes
identifiées
depuis 2014



DATE	PRIX	PRIX/M ²	TYPE	PIÈCES	SURFACE	TERRAIN	DÉPENDANCE
12/07/2022	407 800€	10 195€/m ²	 Appartement	2	40m ²	0m ²	Oui
01/03/2022	528 600€	-	 Biens Multiples	-	-	0m ²	Oui
06/05/2020	560 000€	13 333€/m ²	 Appartement	3	42m ²	0m ²	Non
23/05/2019	569 000€	13 233€/m ²	 Appartement	3	43m ²	0m ²	Non
01/08/2018	255 000€	10 625€/m ²	 Appartement	2	24m ²	0m ²	Non
22/06/2018	460 000€	11 500€/m ²	 Appartement	2	40m ²	0m ²	Non
05/07/2017	485 000€	12 763€/m ²	 Appartement	3	38m ²	0m ²	Non
27/10/2016	600 000€	10 345€/m ²	 Appartement	2	58m ²	0m ²	Non
31/08/2016	540 000€	12 857€/m ²	 Appartement	2	42m ²	0m ²	Non
10/07/2014	470 000€	10 000€/m ²	 Appartement	2	47m ²	0m ²	Non

BIENS COMPARABLES VENDUS

La sélection de biens comparables vendus permet d'identifier les prix de vente de biens vendus à proximité et ayant des caractéristiques similaires.



1	34 Rue De Montmorency 75003 Paris Appartement 49m ² 3 pièces Vendu le 28/06/2023 Situé à 150m	570 000€ 11 633€/m²
2	223 Rue Saint-martin 75003 Paris Appartement 67m ² 3 pièces Vendu le 19/06/2023 Situé à 267m	805 000€ 12 015€/m²
3	57 Rue Des Archives 75003 Paris Appartement 100m ² 3 pièces Vendu le 16/06/2023 Situé à 335m	1 300 000€ 13 000€/m²
4	28 Rue Chapon 75003 Paris Appartement 55m ² 3 pièces Vendu le 06/06/2023 Situé à 204m	627 650€ 11 412€/m²
5	16 Rue Des Gravilliers 75003 Paris Appartement 58m ² 3 pièces Vendu le 23/03/2023 Situé à 302m	657 000€ 11 328€/m²
6	14 Rue De Montmorency 75003 Paris Appartement 78m ² 3 pièces Vendu le 09/02/2023 Situé à 177m	960 000€ 12 308€/m²

BIENS COMPARABLES EN VENTE

La sélection de biens comparables en vente permet de déterminer les prix pratiqués pour des biens similaires actuellement sur le marché.



75003 Paris 3e

Appartement 95m² 3 pièces

1 chambre

1 144 000€

12 056€/m²

Publié il y a 126 jours



75003 Paris 3e

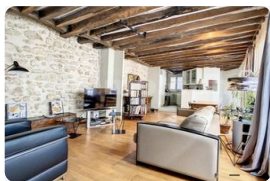
Appartement 36m² 3 pièces

1 chambre

470 000€

12 884€/m²

Publié il y a 130 jours



75003 Paris 3e

Appartement 82m² 3 pièces

1 chambre

2ème étage

Fibre

1 023 000€

12 476€/m²

Publié il y a 133 jours



75003 Paris 3e

Appartement 67m² 3 pièces

2 chambres

740 000€

11 081€/m²

Publié il y a 139 jours



75004 Paris 4e

Appartement 46m² 3 pièces

Ascenseur

Cave

500 000€

10 870€/m²

Publié il y a 172 jours

Resté en ligne 139 jours

Hors-ligne



75002 Paris 2e

Appartement 43m² 3 pièces

1 chambre

4ème étage

Fibre

547 000€

12 721€/m²

Publié il y a 162 jours

Resté en ligne 29 jours

Hors-ligne

**75003 Paris 3e**Appartement 48m² 3 pièces

1 chambre

6ème étage

Alarme

Fibre

660 000€**13 750€/m²**

Publié il y a 179 jours

Resté en ligne 134 jours

Hors-ligne

**75003 Paris 3e**Appartement 53m² 3 pièces

1 chambre

4ème étage

Cave

Calme

675 000€**12 736€/m²**

Publié il y a 21 jours

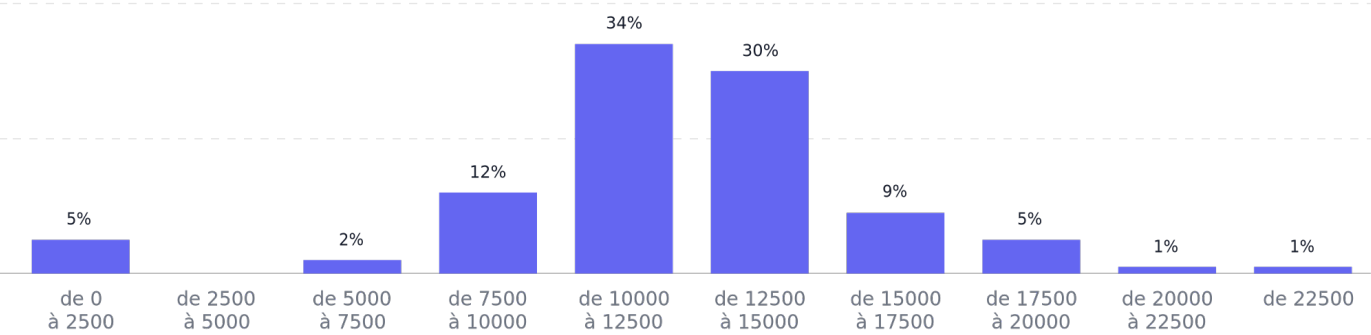
Resté en ligne 2 jours

Hors-ligne

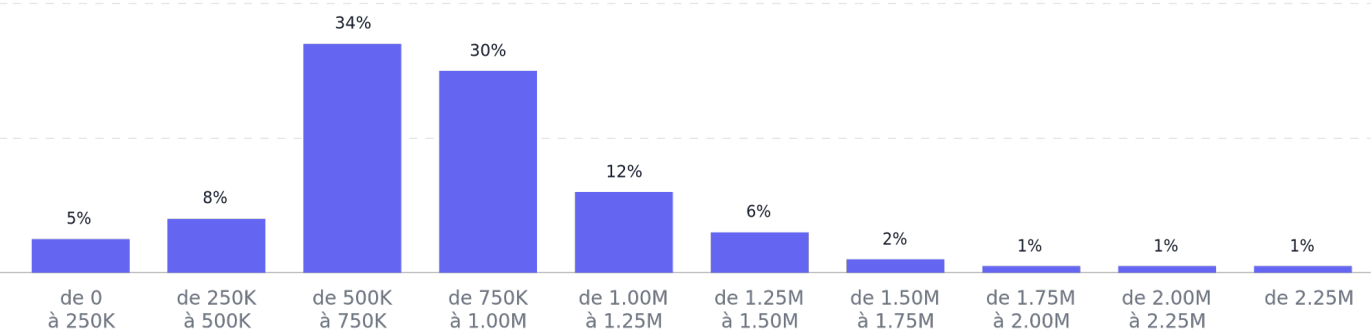
DISTRIBUTION DES VENTES

289 ventes identifiées pour des appartements de 3 pièces dans un rayon de 1km depuis Janvier 2023.

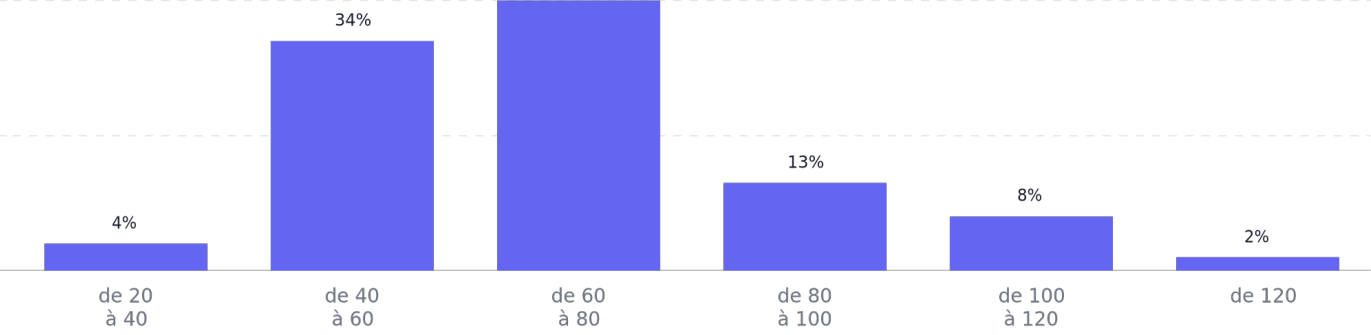
DISTRIBUTION PAR PRIX AU M²



DISTRIBUTION PAR PRIX DE VENTE



DISTRIBUTION PAR SURFACES



SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Quartier

Sainte-Avoye 2

Ce quartier comptabilise 1093 ménages constitués principalement de personnes vivant seules. On retrouve une majorité de cadres au sein de ces ménages. La population de ce quartier est relativement vieillissante (54 % de la population ayant plus de 40 ans) avec la tranche d'âge 40-54 ans étant la plus représentée.

Personnes vivant seules

Typologie des ménages la plus représentée

Cadres

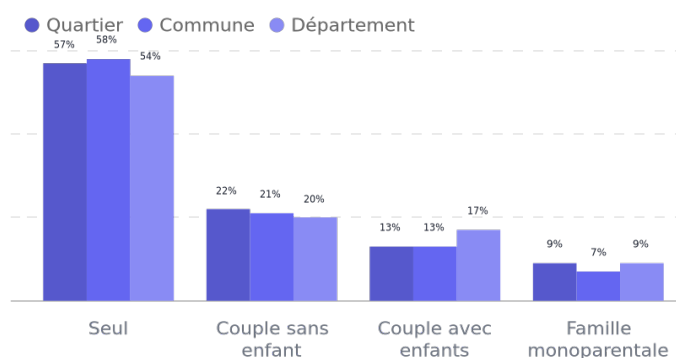
Catégorie socio-professionnelle la plus représentée

40-54 ans

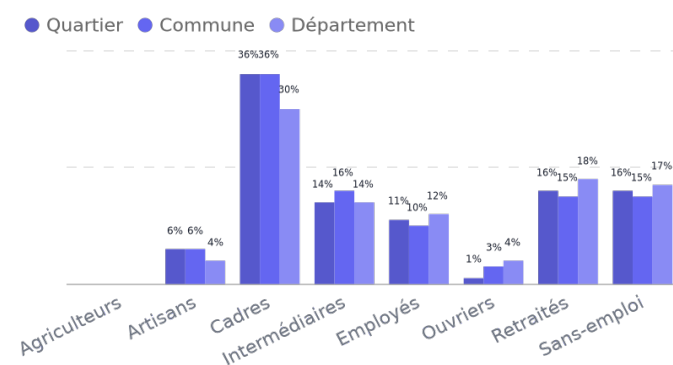
Tranche d'âge la plus représentée



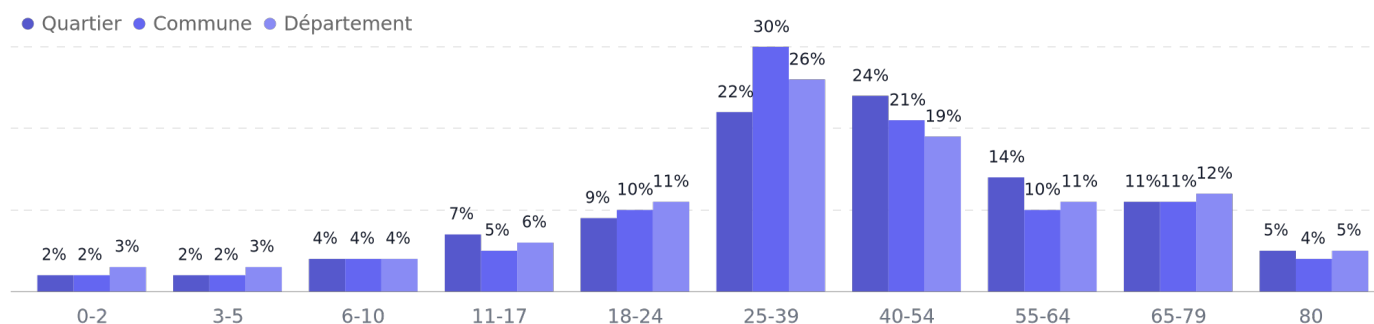
TYPLOGIE DES MÉNAGES



CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE



ÂGE DE LA POPULATION



SERVICES DE PROXIMITÉ



Le score piéton à cette adresse est de **95/100**. Cela constitue une excellente note en terme d'accessibilité piétonnière par rapport aux différents services à proximité. Le nombre, la distance et la diversité des services sont pris en compte pour déterminer le score.



COMMERCES

Boulangerie	+ proche à 117m	31 à 5min
Grande surface	+ proche à 136m	
Supérette		6 à 5min
Epicerie		29 à 5min
Boucherie		6 à 5min
Poissonnerie		3 à 5min
Autres commerces de proximité		454 à 5min



RESTAURATION

Restaurant traditionnel & fast-food	597 à 5min
-------------------------------------	------------



SANTÉ

Médecin généraliste	+ proche à 40m	26 à 5min
Médecin spécialiste		230 à 5min
Pharmacie	+ proche à 88m	15 à 5min
Hôpital		+ proche à 1km



SERVICES AUX PARTICULIERS

Crèche & garderie	+ proche à 100m	9 à 5min
Commissariat & gendarmerie		+ proche à 214m
Bureau de poste		+ proche à 413m
Banque		+ proche à 53m
Garage auto		+ proche à 379m
Coiffeur		+ proche à 89m



SPORTS, LOISIRS ET CULTURE

Bibliothèque		+ proche à 386m
Cinéma		+ proche à 147m
Théâtre & salle de spectacles		4 à 5min
Musée & monument historique		3 à 5min
Activités & infrastructures sportives		15 à 5min



ENSEIGNEMENT



ECOLES MATERNELLES

E.M.Pu Chapon 25 Rue Chapon 194m
25 Rue Chapon, 75003 Paris 3E Arrondissement

Public

117 élèves

E.P.Pu St Martin 211 Rue Saint Martin 245m
211 Rue Saint Martin, 75003 Paris 3E- Arrondissement

Public

189 élèves

E.P.Pr Montessori 3 Rue Papin 528m
3 Rue Papin, 75003 Paris 3E Arrondissement

Privé

COLLÈGES

Ecole Générale Et Technologique Privée Cours Progress 914m
10 Rue Saint Claude, 75003 Paris 3E- Arrondissement

Privé

Collège Privé Saint Jean Gabriel 380m
8 Rue Du Cloître-Saint-Merri, 75004 Paris

Privé

230 élèves

Collège Montgolfier 572m
15 Rue Montgolfier, 75003 Paris

Public

421 élèves

ECOLES ELEMENTAIRES

E.P.Pu St Martin 211 Rue Saint Martin 245m
211 Rue Saint Martin, 75003 Paris 3E- Arrondissement

Public

189 élèves

E.E.Pu Vertus 8 Rue Des Vertus 365m
8 Rue Des Vertus, 75003 Paris 3E Arrondissement

Public

126 élèves

E.E.Pu Quatre Fils 10 Bis Rue Des Quatres Fils 480m
10 Bis Rue Des Quatre Fils, 75003 Paris 3E- Arrondissement

Public

170 élèves

LYCÉES

Lycée Turgot 579m
69 Rue De Turbigo, 75003 Paris

Public

708 élèves

Lycée Général Privé Montessori 581m
113 Boulevard De Sébastopol, 75002 Paris 2E- Arrondissement

Privé

Lp Abbé Grégoire Site Turbigo 636m
70 Bis Rue De Turbigo, 75003 Paris

Public

278 élèves



TRANSPORTS



 BUS

Grenier Saint-Lazare – Quartier de l'Horloge	93m
29 38 75 N12 N13 N14 N23	
Centre Georges Pompidou	266m
29 38 75 N12 N13 N14 N23	
Turbigo – Étienne Marcel	293m
29 38 N12 N13 N14 N23	
Archives – Rambuteau	307m
29 75	
Sébastopol – Étienne Marcel	327m
29	

 MÉTRO

Rambuteau	111m
11	
Arts et Métiers	404m
11 3	
Étienne Marcel	417m
4	
Réaumur – Sébastopol	458m
3 4	
Châtelet	556m
1 11 14 4 7	

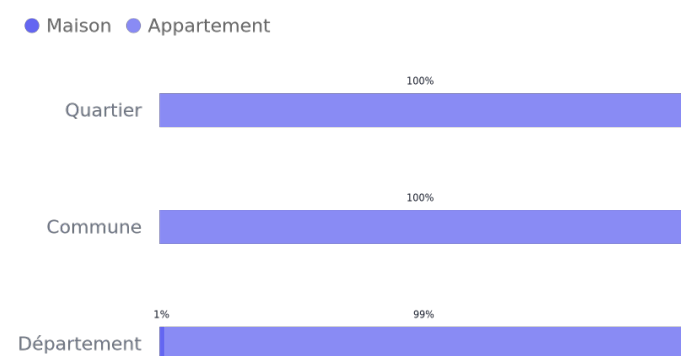
 RER/TRAIN

Châtelet les Halles	520m
A B D	

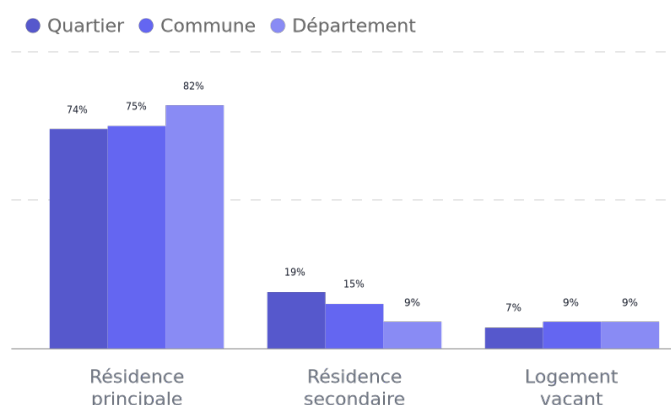
MARCHÉ IMMOBILIER

Ce quartier est constitué en majorité d'appartements anciens (93% construits avant 1990). On y retrouve principalement des biens de 2 pièces ayant une surface inférieure à 30m² en moyenne. Les ménages de ce quartier sont dans l'ensemble locataires et occupent leur logement en tant que résidence principale depuis 10 ans ou plus.

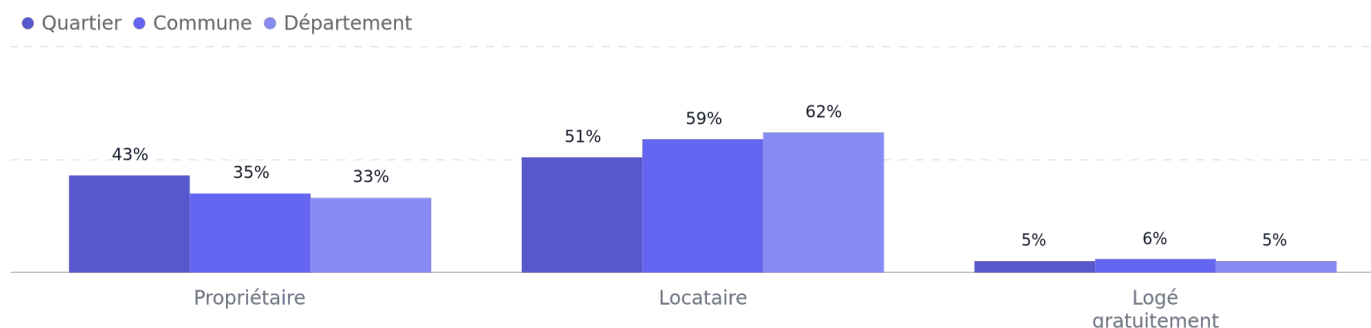
TYPE DE LOGEMENT



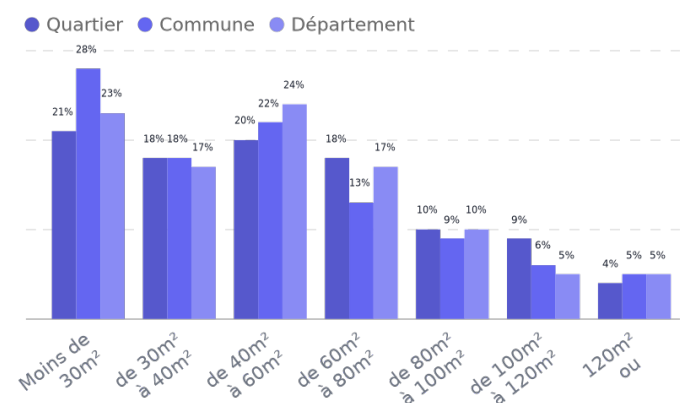
CATÉGORIES DES LOGEMENTS



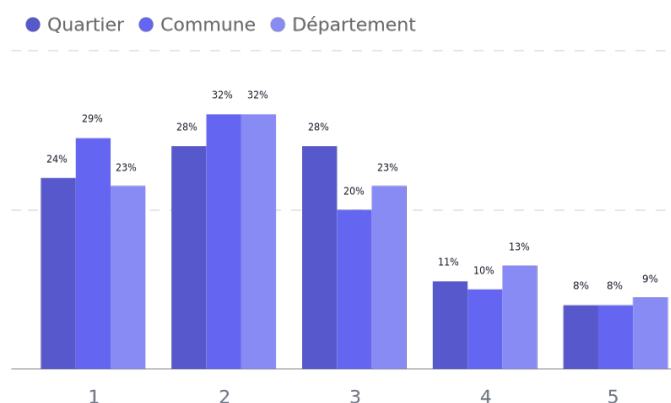
TYPE D'OCCUPATION



SURFACE - RÉSIDENCE PRINCIPALE

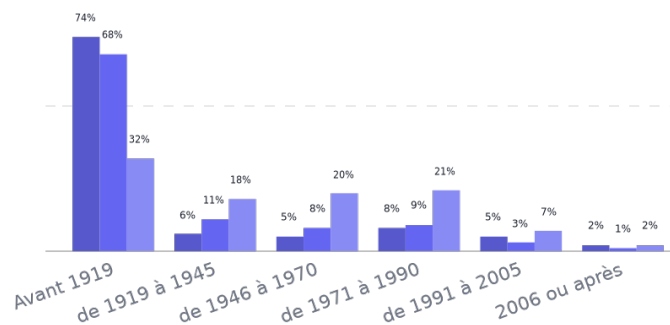


NOMBRE DE PIÈCES - RÉSIDENCE PRINCIPALE



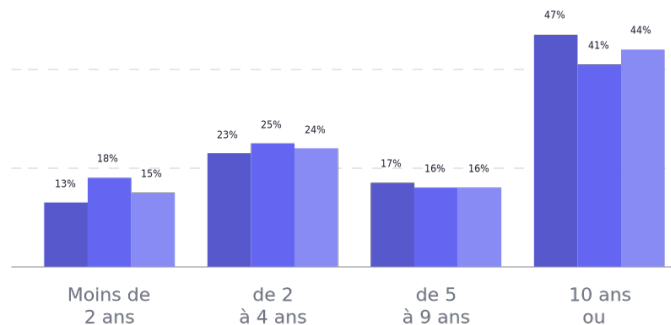
ANNÉE DE CONSTRUCTION - RÉSIDENCE PRINCIPALE

● Quartier ● Commune ● Département

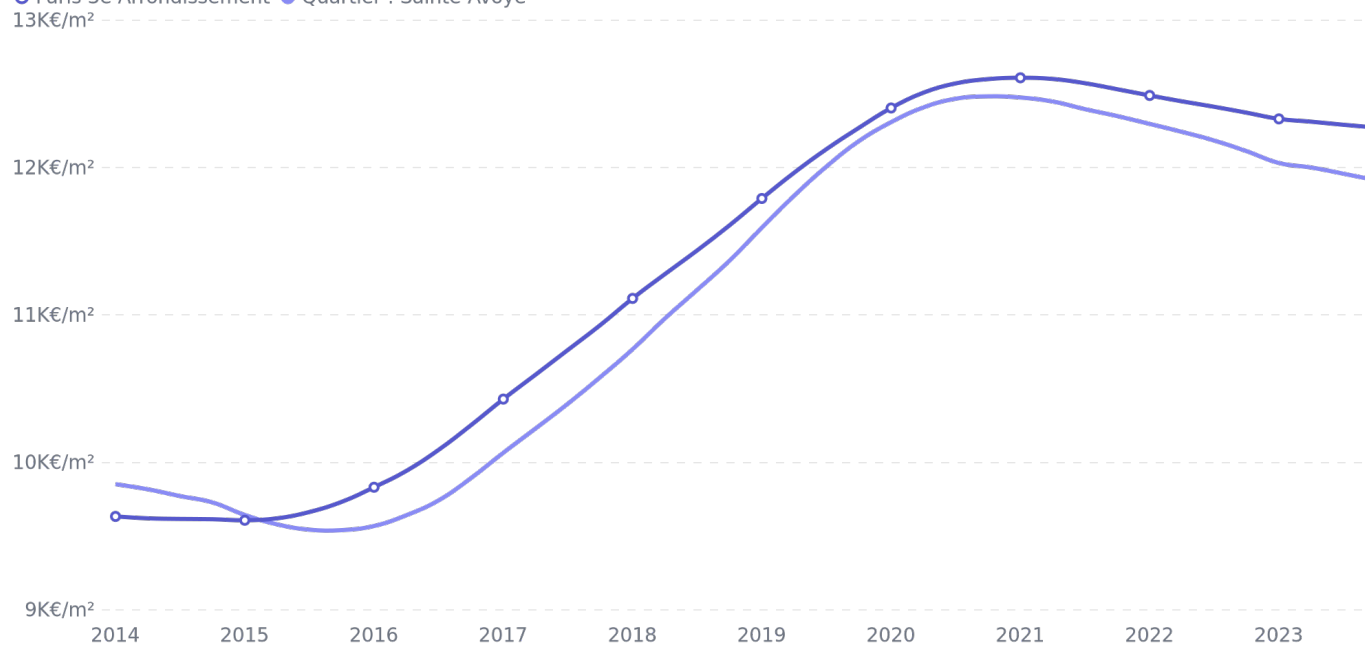


ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

● Quartier ● Commune ● Département

EVOLUTION DU PRIX AU M² DES APPARTEMENTS

○ Paris 3e Arrondissement ● Quartier : Sainte-Avoye



DÉLAIS DE VENTE

Évolution des délais de vente dans la commune de Paris 3e Arrondissement. Le délai de vente correspond à la durée moyenne pendant laquelle une annonce reste en ligne dans ce secteur géographique.

DEPUIS 12 MOIS

↑ +14.58%

48 jours

DEPUIS 3 MOIS

↑ +1.85%

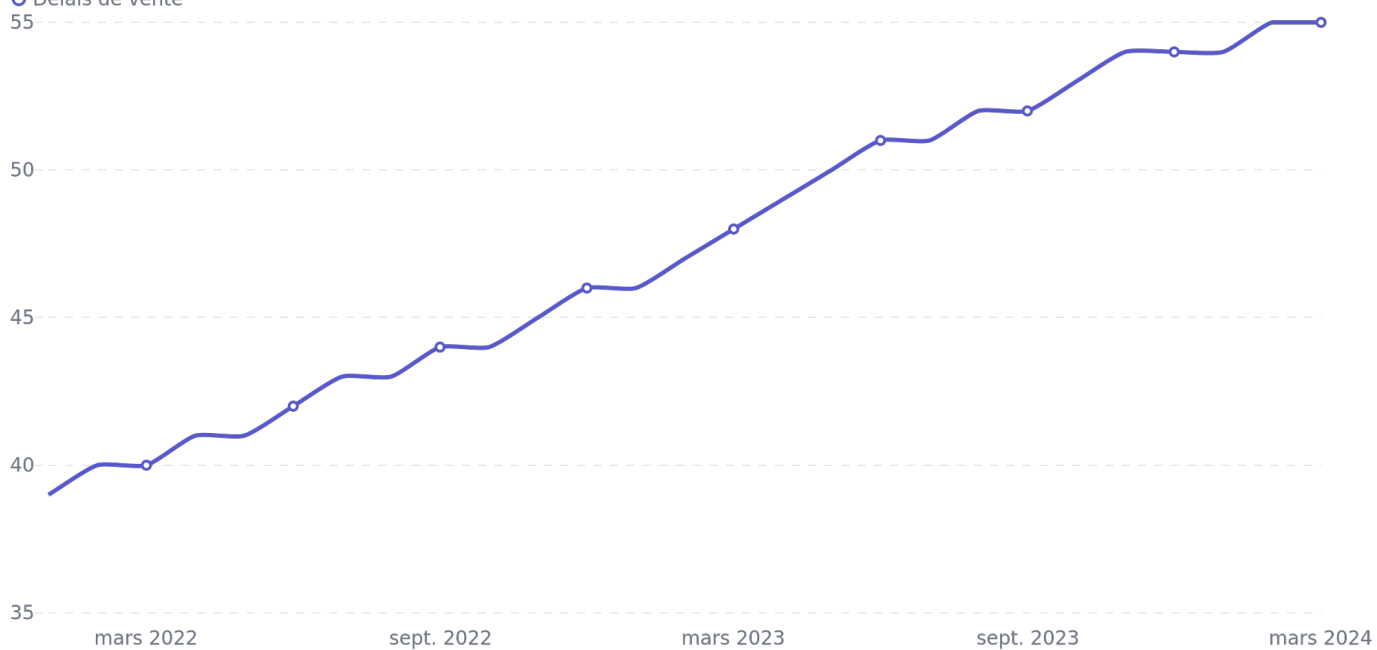
54 jours

ACTUELLEMENT

55 jours

EVOLUTION DES DÉLAIS DE VENTE

○ Délais de vente



ESTIMATION



Méthodologie

Compte tenu du fait que votre bien peut avoir une destination de résidence principale ou d'investissement locatif, nous nous sommes basés sur deux méthodes pour produire l'estimation de la valeur de votre appartement :

- **Estimation par comparaison** : Estimation en se basant sur les ventes réalisées dans le secteur et en effectuant des pondérations selon les spécificités de votre logement.
- **Estimation par capitalisation de revenu** : Estimation en se basant sur les revenus locatifs que pourrait générer l'appartement dans le cadre d'un investissement locatif.