

ValeurJuste.fr

VOTRE BIEN, À SA JUSTE VALEUR

RAPPORT D'ESTIMATION · APPARTEMENT

55 rue de la Convention, 75015 Paris

Surface : 65 m² · Rapport établi le 6 juin 2026

524 000 €

estimation basse

596 000 €

VALEUR CENTRALE DE RÉFÉRENCE

668 000 €

estimation haute

24

COMPARABLES ANALYSÉS

9 176 €/m²

PRIX/M² ESTIMÉ

0.8 km

RAYON D'ANALYSE

FORTE

INDICE DE CONFIANCE

RÉSUMÉ DE L'ESTIMATION

Fourchette de valeur vénale

L'estimation ci-dessous est établie à partir de **24 transactions notariées comparables** sélectionnées et pondérées par notre algorithme dans un rayon de **0.8 km** autour du bien. La dispersion des prix observée est de **12.1%**.

VALEUR BASSE	VALEUR CENTRALE	VALEUR HAUTE
524 000 €	596 000 €	668 000 €
estimation basse	Confiance : FORTE	estimation haute

MÉTRIQUES DÉTAILLÉES

Indicateur	Valeur	Interprétation
Prix/m ² pondéré estimé	9 176 €/m²	Moyenne pondérée par score de pertinence
Prix/m ² médian observé	9 180 €/m²	Médiane brute des comparables retenus
Dispersion (écart-type/moy.)	12.1%	< 15% = marché homogène · > 25% = marché hétérogène
Nombre de comparables	24	≥ 20 recommandé pour confiance forte
Rayon de recherche	0.8 km	Agrandi automatiquement si données insuffisantes

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

Classe énergétique (DPE)	C	Ascenseur	Oui
Année de construction	1975	Extérieur	Balcon
Nombre de pièces	3	Parking / box	Non
Étage	4		

COMPRENDRE L'INDICE DE CONFIANCE

Faible	Moyen	Fort
Moins de 10 transactions ou marché très hétérogène. Estimation indicative — expertise sur place recommandée pour les enjeux importants.	10 à 20 transactions, marché modérément homogène (dispersion 15-25 %). Fiable pour négociation, première approche succession ou donation.	Au moins 20 transactions, marché homogène (dispersion < 15 %). Estimation statistiquement robuste, présentable à un notaire ou au fisc.

Les 10 meilleures transactions retenues

Classées par score de pertinence décroissant. Transactions notariées issues des registres officiels de l'État, sélectionnées dans un rayon de 0.8 km.

#	Adresse	Surface	Prix/m ²	Prix total	Date	Distance	Score
1	47 Rue de la Convention Paris 15e Arrondissement 75015 · Appartement	64 m ² (3p)	9 540 €	610 560 €	2025-09	95 m	89
2	18 Place de Breteuil Paris 15e Arrondissement 75015 · Appartement	67 m ² (3p)	9 280 €	621 760 €	2025-07	180 m	86
3	64 Rue de la Convention Paris 15e Arrondissement 75015 · Appartement	62 m ² (3p)	9 425 €	584 350 €	2025-05	110 m	84
4	31 Rue Saint-lambert Paris 15e Arrondissement 75015 · Appartement	60 m ² (2p)	9 050 €	543 000 €	2024-11	230 m	83
5	92 Rue Blomet Paris 15e Arrondissement 75015 · Appartement	66 m ² (3p)	9 180 €	605 880 €	2025-03	290 m	81
6	215 Rue de Vaugirard Paris 15e Arrondissement 75015 · Appartement	65 m ² (3p)	8 920 €	579 800 €	2024-08	360 m	80
7	8 Rue Lecourbe Paris 15e Arrondissement 75015 · Appartement	68 m ² (3p)	9 610 €	653 480 €	2025-10	410 m	78
8	54 Avenue Émile Zola Paris 15e Arrondissement 75015 · Appartement	63 m ² (3p)	8 850 €	557 550 €	2024-12	480 m	77
9	12 Rue Cambronne Paris 15e Arrondissement 75015 · Appartement	70 m ² (3p)	9 320 €	652 400 €	2025-02	540 m	76
10	23 Boulevard de Grenelle Paris 15e Arrondissement 75015 · Appartement	66 m ² (3p)	9 050 €	597 300 €	2025-06	620 m	74

Méthode de calcul et périmètre de la valeur estimée

Scoring sur 4 critères pondérés : **proximité** (40 %), **surface** (30 %), **fraîcheur** (20 %), **cohérence prix/m²** (10 %). Valeurs aberrantes exclues par méthode IQR. Fourchette à ± 1 écart-type pondéré.

Périmètre de la valeur estimée : la fourchette correspond à la **valeur vénale** du bien (valeur de marché telle qu'observée chez les notaires). La base DVF/DGFiP enregistre la valeur de mutation des actes, qui en France inclut majoritairement la commission d'agence (ventes « FAI » \approx 70-80 % des transactions). Les **frais de notaire** ne sont jamais inclus — ils sont en sus, à la charge de l'acheteur.

INFORMATIONS LÉGALES

Mentions légales

Nature du document

Ce rapport est une estimation de valeur vénale établie à des fins informationnelles. Il ne constitue pas une expertise immobilière au sens juridique, ni un acte notarié, ni une évaluation domaniale. Il ne peut être utilisé comme seul fondement d'une décision judiciaire ou fiscale.

Source des données

Les transactions retenues dans ce rapport sont issues de registres notariaux certifiés par l'État français. Elles reflètent des mutations effectivement enregistrées. ValeurJuste n'est responsable d'aucune erreur dans les données sources.

Algorithme propriétaire

La sélection, la pondération et l'exclusion des transactions comparables sont effectuées par l'algorithme propriétaire ValeurJuste. La méthodologie de scoring est décrite en page 2. Toute reproduction ou utilisation de cet algorithme sans autorisation est interdite.

Limites de l'estimation

Cette estimation est établie sur la base de critères objectifs et quantifiables (surface, localisation, prix/m², date). Elle ne prend pas en compte l'état du bien, les travaux effectués ou à prévoir, les nuisances locales, ni les caractéristiques subjectives du bien. Un écart de ± 10 à 15% avec la valeur de marché effective est considéré comme normal.

Validité temporelle

Ce rapport a été généré le 6 juin 2026. Les marchés immobiliers étant susceptibles d'évoluer, ValeurJuste recommande de ne pas l'utiliser au-delà de 6 mois après sa date d'émission. Un nouveau rapport peut être commandé sur valeurjuste.fr.

Responsabilité

ValeurJuste décline toute responsabilité en cas d'utilisation de ce rapport à des fins autres que celles prévues, notamment dans le cadre d'une vente immobilière ou d'un litige sans avis complémentaire d'un professionnel qualifié.

Contact & remboursement

En cas de rapport jugé insatisfaisant ou insuffisamment documenté, ValeurJuste s'engage à procéder au remboursement intégral sur simple demande adressée à contact@valeurjuste.fr dans un délai de 48h après réception du rapport.