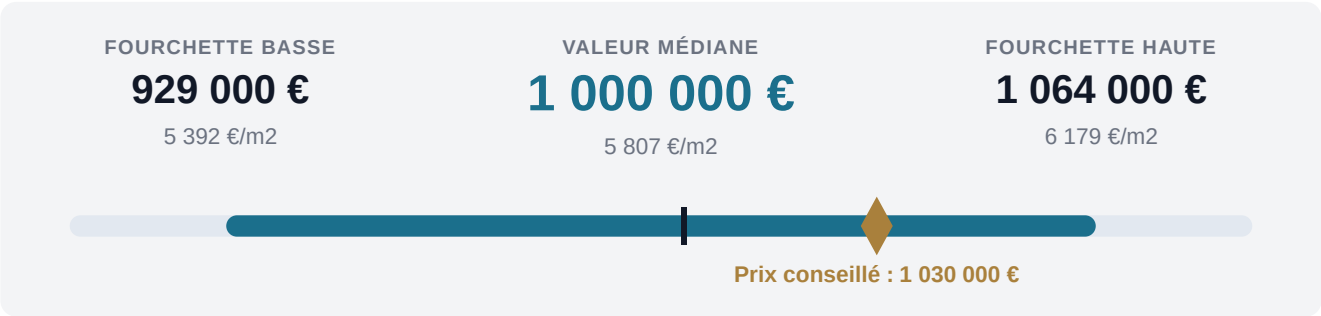


Appartement familial face au parc de la Tête d'Or

48 boulevard des Belges, 69006 Lyon
Appartement · 5 pièces · 158 m2 · 3e étage
Établi pour Antoine et Sarah Renard, par Claire Fontaine, conseiller.



Prix de mise en vente conseillé : 1 030 000 €, soit 6 519 €/m2, dans la fourchette.

Honoraires de l'agence selon son barème : 41 200 € TTC (4 %). Net vendeur : 988 800 €.

MÉTHODE

Cet avis de valeur compare le bien aux ventes réellement conclues à proximité, telles que l'administration fiscale les publie, complétées s'il y a lieu par des ventes connues de l'agence.

Seules les ventes d'un bien du même type et de surface proche sont retenues : leur prix médian au mètre carré donne la valeur centrale, le premier et le troisième quartile donnent le bas et le haut de la fourchette.

Ces prix passés ne disent rien de l'état, de l'étage ni des atouts du bien : le conseiller les corrige par des ajustements, détaillés dans ce document, avant de conseiller un prix.

Fiabilité élevée : 16 ventes comparables dans un rayon de 500 m, prix au m2 homogènes. De nombreuses ventes proches, récentes et de prix homogènes : la fourchette est solide.

AJUSTEMENTS DU CONSEILLER

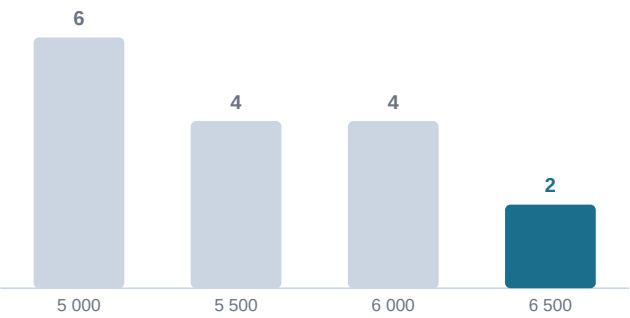
Extérieur : balcon, terrasse ou jardin	+5 %
Stationnement	+4 %
Total appliqué à la fourchette	+9 %

L'AVIS DU CONSEILLER

Adresse de premier ordre face au parc. Les vendeurs ont souhaité afficher un prix supérieur à l'avis de valeur : à réévaluer avec eux après six semaines de visites.

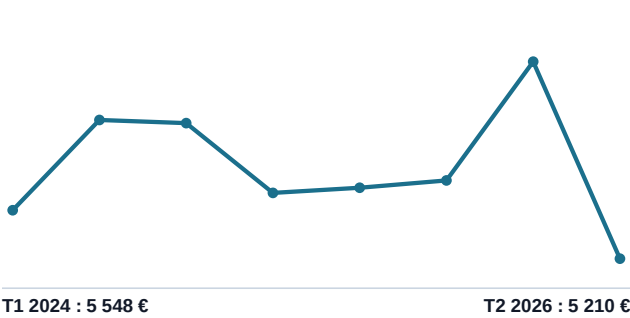
LES VENTES COMPARABLES EN IMAGE

Répartition des ventes retenues par prix au m2



En couleur : la tranche du bien au prix conseillé. Prix en euros par m2.

Prix médian au m2 par trimestre dans le secteur



Toutes surfaces confondues, trimestres comptant au moins trois ventes.

VENTES COMPARABLES RETENUES (16)

Vente	Rue	Surface	Pièces	Prix	Prix au m2	Distance
mars 2025	rue de Sèze	189 m2	8	987 500 €	5 225	50 m
décembre 2024	rue Bossuet	141 m2	6	722 500 €	5 124	80 m
décembre 2024	cours Franklin Roosevelt	179 m2	8	1 105 500 €	6 176	90 m
février 2026	rue Bossuet	127 m2	6	671 000 €	5 283	100 m
octobre 2025	rue de Sèze	139 m2	6	757 000 €	5 446	100 m
septembre 2025	rue Cuvier	189 m2	8	1 027 000 €	5 434	150 m
avril 2026	rue Tronchet	193 m2	8	1 005 500 €	5 210	160 m
février 2024	rue Bossuet	163 m2	7	974 000 €	5 975	180 m
avril 2024	rue Vendôme	123 m2	5	729 000 €	5 927	180 m
juin 2024	rue Tête d'Or	176 m2	8	1 021 000 €	5 801	230 m
décembre 2024	rue Tête d'Or	157 m2	7	893 500 €	5 691	240 m
août 2025	rue Vendôme	192 m2	8	1 260 500 €	6 565	270 m
juillet 2024	rue Tronchet	134 m2	6	843 000 €	6 291	320 m
juillet 2024	cours Franklin Roosevelt	135 m2	6	876 000 €	6 489	340 m
juillet 2025	rue Bossuet	171 m2	7	1 126 000 €	6 585	380 m
novembre 2024	rue Tronchet	153 m2	7	925 500 €	6 049	420 m

Ventes retenues dans un rayon de 500 m. Source : « Demandes de valeurs foncières », direction générale des Finances publiques, données publiques, ventes publiées jusqu'au 21 avril 2026.

Cet avis de valeur est une estimation commerciale établie par l'agence à partir de ventes passées et de son appréciation du bien à la date indiquée. Ce n'est pas une expertise immobilière, et il ne garantit pas le prix auquel le bien se vendra.