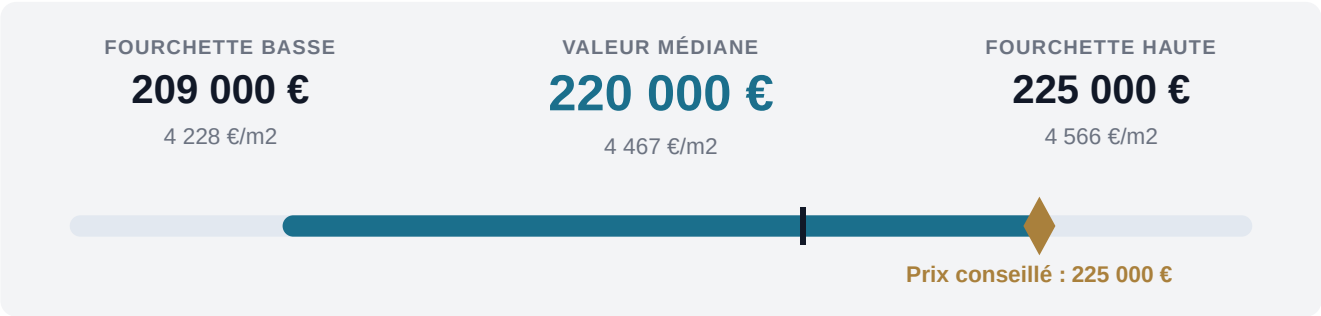


Deux-pièces avec balcon, rue Chevreul

44 rue Chevreul, 69007 Lyon
Appartement · 2 pièces · 47 m2 · 2e étage
Établi pour Margot Lucas, par Hugo Marchand, conseiller.



Prix de mise en vente conseillé : 225 000 €, soit 4 787 €/m2, dans la fourchette.

Honoraires de l'agence selon son barème : 11 250 € TTC (5 %). Net vendeur : 213 750 €.

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.

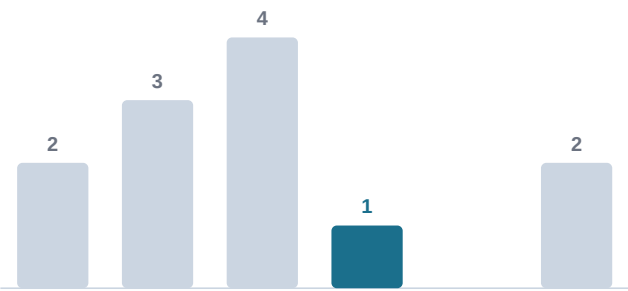
Fiabilité élevée : 12 ventes comparables dans un rayon de 500 m, prix au m2 homogènes. De nombreuses ventes proches, récentes et de prix homogènes : la fourchette est solide.

AJUSTEMENTS DU CONSEILLER

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

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



T1 2024 : 4 337 € T1 2026 : 4 518 €

Toutes surfaces confondues, trimestres comptant au moins trois ventes.

VENTES COMPARABLES RETENUES (12)

Vente	Rue	Surface	Pièces	Prix	Prix au m2	Distance
mars 2025	avenue Berthelot	56 m2	2	259 000 €	4 625	90 m
juillet 2026	rue Chevreul	40 m2	2	168 500 €	4 213	210 m
avril 2025	rue d'Anvers	44 m2	2	196 000 €	4 455	290 m
juillet 2024	avenue Berthelot	41 m2	2	183 500 €	4 476	310 m
septembre 2024	rue d'Anvers	36 m2	2	152 500 €	4 236	310 m
octobre 2024	rue de Marseille	36 m2	2	157 000 €	4 361	320 m
mai 2025	rue Chevreul	49 m2	2	223 000 €	4 551	330 m
août 2025	rue Chevreul	44 m2	2	179 500 €	4 080	340 m
septembre 2025	avenue Berthelot	48 m2	2	246 500 €	5 135	380 m
mars 2024	rue d'Anvers	39 m2	2	160 500 €	4 115	420 m
mars 2024	rue Béchevelin	58 m2	3	294 500 €	5 078	430 m
juin 2025	rue Chevreul	37 m2	2	167 000 €	4 514	470 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 5 juillet 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.

Agence des Quais SAS — 14 quai Saint-Antoine, 69002 Lyon — SIRET 912 345 678 00017 — TVA FR 32 912345678
Carte professionnelle n° CPI 6901 2021 000 045 678 délivrée par la CCI Lyon Métropole Saint-Étienne Roanne (transactions sur immeubles et fonds de commerce, gestion immobilière).
Garantie financière : Caisse de garantie Rhône Caution, 8 rue de la République, 69001 Lyon, à hauteur de 120 000 €.
Responsabilité civile professionnelle : Assurances du Confluent, contrat n° RC-2024-118204.
Médiateur de la consommation : Médiation Immo Conso — mediation-immo-conso.example.