

Maison 6 pièces, Caluire-et-Cuire

12 chemin de Vassieux, 69300 Caluire-et-Cuire
Maison · 6 pièces · 126 m2
Établi pour Monique Girard, par Hugo Marchand, conseiller.



Prix de mise en vente conseillé : 680 000 €, soit 5 397 €/m2, dans la fourchette.

Honoraires de l'agence selon son barème : 30 600 € TTC (4,5 %). Net vendeur : 649 400 €.

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 : 14 ventes comparables dans un rayon de 2 km, prix au m2 homogènes. De nombreuses ventes proches, récentes et de prix homogènes : la fourchette est solide.

AJUSTEMENTS DU CONSEILLER

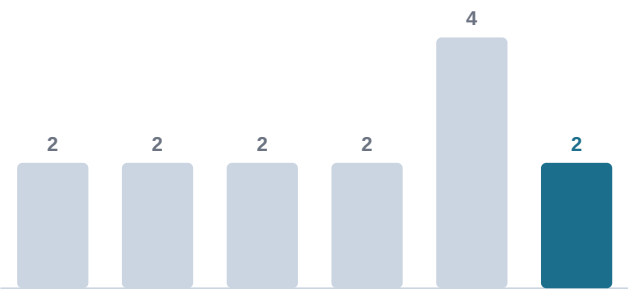
Extérieur : balcon, terrasse ou jardin	+5 %
Stationnement	+4 %
Total appliqué à la fourchette	+9 %

L'AVIS DU CONSEILLER

Maison saine et bien entretenue sur un beau terrain. La cuisine et les salles d'eau sont à moderniser : l'avis de valeur en tient compte.

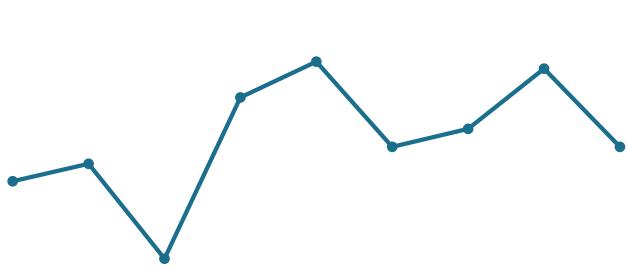
LES VENTES COMPARABLES EN IMAGE

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



T2 2024 : 4 578 € T2 2026 : 4 706 €

Toutes surfaces confondues, trimestres comptant au moins trois ventes.

VENTES COMPARABLES RETENUES (14)

Vente	Rue	Surface	Pièces	Prix	Prix au m2	Distance
mars 2026	montée de la Boucle	127 m2	5	583 000 €	4 591	70 m
août 2025	montée de la Boucle	147 m2	6	677 500 €	4 609	330 m
décembre 2024	rue Pasteur	96 m2	4	401 000 €	4 177	450 m
juillet 2025	rue Pasteur	129 m2	5	673 500 €	5 221	480 m
septembre 2024	rue Coste	135 m2	6	566 500 €	4 196	560 m
février 2026	montée de la Boucle	153 m2	6	764 500 €	4 997	640 m
décembre 2025	chemin de Vassieux	145 m2	6	768 500 €	5 300	660 m
juillet 2026	avenue Général de Gaulle	124 m2	5	634 500 €	5 117	680 m
juin 2026	rue Pasteur	102 m2	4	436 500 €	4 279	680 m
juin 2025	rue Pasteur	131 m2	5	658 000 €	5 023	910 m
mai 2026	rue Coste	144 m2	6	759 500 €	5 274	980 m
mai 2025	avenue Général de Gaulle	146 m2	6	623 000 €	4 267	1,0 km
février 2026	montée de la Boucle	149 m2	6	750 000 €	5 034	1,2 km
décembre 2025	avenue Général de Gaulle	130 m2	5	620 500 €	4 773	1,3 km

Ventes retenues dans un rayon de 2 km. Source : « Demandes de valeurs foncières », direction générale des Finances publiques, données publiques, ventes publiées jusqu'au 7 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.