

Appartement 2 pièces, Lyon

70 avenue des Frères Lumière, 69008 Lyon
Appartement · 2 pièces · 52 m2 · 4e étage
Établi pour Jeanne Royer, par Inès Benali, conseiller.



Prix de mise en vente conseillé : 225 000 €, soit 4 327 €/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.

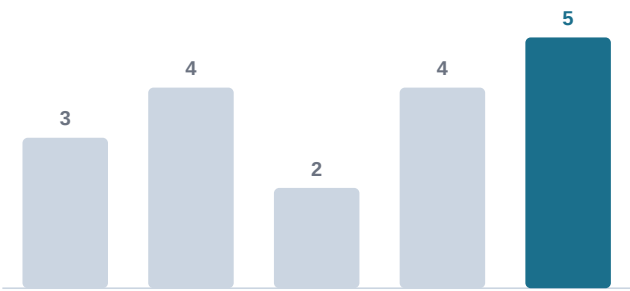
Fiabilité élevée : 18 ventes comparables dans un rayon de 500 m, prix au m2 homogènes. De nombreuses ventes proches, récentes et de prix homogènes : la fourchette est solide.

AJUSTEMENTS DU CONSEILLER

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

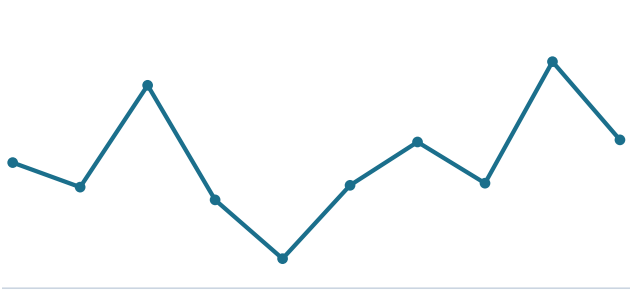
LES VENTES COMPARABLES EN IMAGE

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



T2 2024 : 3 953 € T3 2026 : 4 028 €

Toutes surfaces confondues, trimestres comptant au moins trois ventes.

VENTES COMPARABLES RETENUES (18)

Vente	Rue	Surface	Pièces	Prix	Prix au m2	Distance
mai 2025	boulevard des États-Unis	60 m2	3	211 500 €	3 525	40 m
juillet 2024	rue Marius Berliet	64 m2	3	228 000 €	3 563	80 m
avril 2026	boulevard des États-Unis	55 m2	2	237 500 €	4 318	110 m
juillet 2026	rue Bataille	64 m2	3	265 500 €	4 148	130 m
juillet 2024	avenue des Frères Lumière	60 m2	3	226 000 €	3 767	170 m
décembre 2024	rue Saint-Maurice	57 m2	2	230 500 €	4 044	190 m
décembre 2025	rue Marius Berliet	52 m2	2	222 500 €	4 279	220 m
novembre 2025	rue Marius Berliet	59 m2	3	242 500 €	4 110	300 m
septembre 2024	boulevard des États-Unis	48 m2	2	172 000 €	3 583	360 m
février 2026	rue Saint-Maurice	42 m2	2	153 000 €	3 643	360 m
avril 2024	rue Marius Berliet	60 m2	3	228 500 €	3 808	370 m
janvier 2025	rue Marius Berliet	44 m2	2	168 500 €	3 830	380 m
mai 2025	rue Bataille	59 m2	3	221 000 €	3 746	410 m
août 2024	avenue des Frères Lumière	62 m2	3	265 500 €	4 282	410 m
août 2024	avenue des Frères Lumière	64 m2	3	236 500 €	3 695	410 m
février 2026	avenue des Frères Lumière	55 m2	2	228 000 €	4 145	410 m
juin 2026	rue Marius Berliet	42 m2	2	184 500 €	4 393	440 m
mai 2026	rue Marius Berliet	57 m2	2	241 000 €	4 228	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 11 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.