

Appartement 3 pièces, Lyon

8 rue Hénon, 69004 Lyon
Appartement · 3 pièces · 53 m2 · 2e étage
Établi pour Marc Olivier, par Hugo Marchand, conseiller.



Prix de mise en vente conseillé : 265 000 €, soit 5 000 €/m2, dans la fourchette.

Honoraires de l'agence selon son barème : 13 250 € TTC (5 %). Net vendeur : 251 750 €.

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.

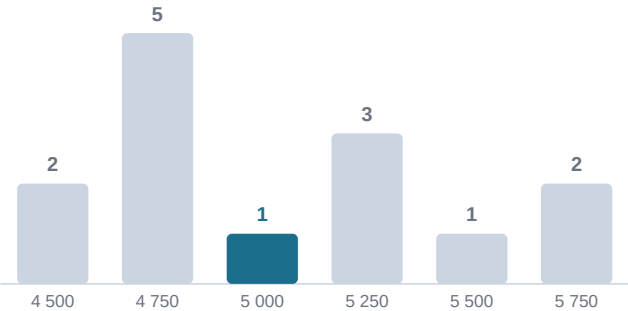
Fiabilité élevée : 14 ventes comparables dans un rayon de 500 m, prix au m2 homogènes. De nombreuses ventes proches, récentes et de prix homogènes : la fourchette est solide.

AJUSTEMENTS DU CONSEILLER

Aucun ajustement : la fourchette est celle des ventes comparables.

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 (14)

Vente	Rue	Surface	Pièces	Prix	Prix au m2	Distance
décembre 2023	rue Dumenge	66 m2	3	386 500 €	5 856	70 m
septembre 2025	rue de Cuire	44 m2	2	250 000 €	5 682	100 m
décembre 2024	boulevard de la Croix-Rousse	41 m2	2	197 500 €	4 817	120 m
mars 2024	boulevard de la Croix-Rousse	54 m2	2	291 500 €	5 398	160 m
janvier 2025	boulevard de la Croix-Rousse	52 m2	2	252 500 €	4 856	280 m
décembre 2023	rue de Belfort	41 m2	2	195 000 €	4 756	280 m
janvier 2025	rue Hénon	63 m2	3	340 500 €	5 405	340 m
mai 2025	rue de Cuire	55 m2	2	322 000 €	5 855	350 m
janvier 2024	rue Dumenge	54 m2	2	264 000 €	4 889	350 m
avril 2025	rue Chazière	47 m2	2	220 000 €	4 681	390 m
juin 2025	rue de Cuire	50 m2	2	231 500 €	4 630	410 m
janvier 2024	rue Chazière	63 m2	3	337 500 €	5 357	420 m
novembre 2024	rue de Belfort	56 m2	2	274 000 €	4 893	420 m
mai 2024	boulevard de la Croix-Rousse	49 m2	2	250 000 €	5 102	440 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 14 septembre 2025.

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.