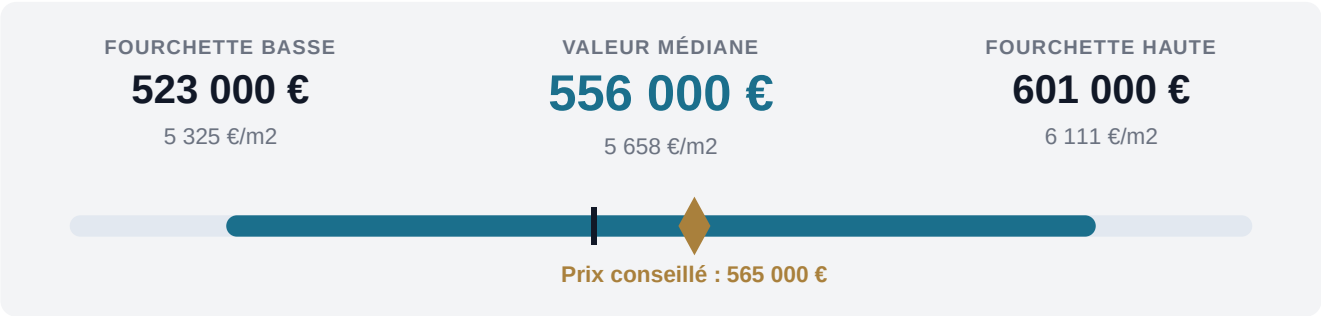


Appartement 4 pièces, Lyon

62 rue Duguesclin, 69006 Lyon
Appartement · 4 pièces · 91 m2 · 2e étage
Établi pour Nathalie Bonnet, par Hugo Marchand, conseiller.



Prix de mise en vente conseillé : 565 000 €, soit 6 209 €/m2, dans la fourchette.

Honoraires de l'agence selon son barème : 25 425 € TTC (4,5 %). Net vendeur : 539 575 €.

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.

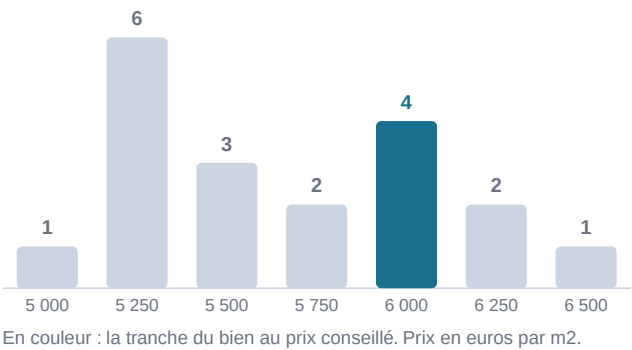
Fiabilité élevée : 19 ventes comparables dans un rayon de 500 m, prix au m2 homogènes. De nombreuses ventes proches, récentes et de prix homogènes : la fourchette est solide.

AJUSTEMENTS DU CONSEILLER

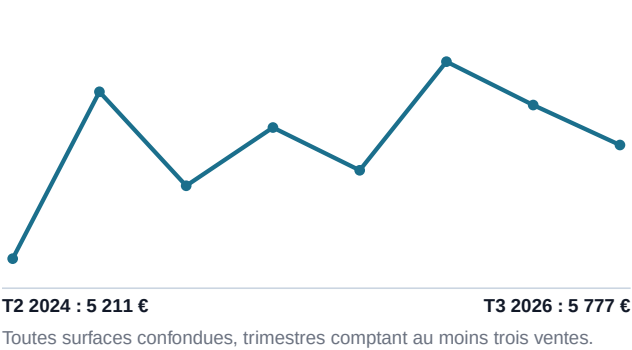
Refait à neuf	+8 %
Total appliqué à la fourchette	+8 %

LES VENTES COMPARABLES EN IMAGE

Répartition des ventes retenues par prix au m2



Prix médian au m2 par trimestre dans le secteur



VENTES COMPARABLES RETENUES (19)

Vente	Rue	Surface	Pièces	Prix	Prix au m2	Distance
février 2025	cours Franklin Roosevelt	95 m2	4	529 500 €	5 574	60 m
juillet 2026	rue Tronchet	81 m2	4	521 000 €	6 432	100 m
mai 2025	rue de Sèze	94 m2	4	566 000 €	6 021	110 m
août 2026	rue Vendôme	96 m2	4	520 000 €	5 417	120 m
juin 2024	rue Tronchet	94 m2	4	476 000 €	5 064	120 m
janvier 2025	rue Tronchet	69 m2	3	368 000 €	5 333	130 m
juillet 2026	rue de Sèze	86 m2	4	532 000 €	6 186	150 m
juin 2024	rue de Sèze	104 m2	5	613 000 €	5 894	150 m
octobre 2024	rue Cuvier	102 m2	4	654 000 €	6 412	190 m
mai 2026	rue Tronchet	95 m2	4	537 500 €	5 658	220 m
octobre 2024	rue Vendôme	107 m2	5	646 500 €	6 042	230 m
août 2025	rue de Sèze	82 m2	4	537 500 €	6 555	240 m
août 2025	rue de Sèze	107 m2	5	603 500 €	5 640	250 m
juillet 2025	rue Tronchet	110 m2	5	582 500 €	5 295	270 m
août 2026	rue Cuvier	76 m2	3	402 500 €	5 296	300 m
mars 2026	rue Tronchet	74 m2	3	436 500 €	5 899	300 m
août 2025	rue Cuvier	75 m2	3	459 500 €	6 127	390 m
août 2025	rue Vendôme	95 m2	4	503 500 €	5 300	410 m

Les 18 ventes les plus proches sont listées, sur 19 retenues dans un rayon de 500 m. Source : « Demandes de valeurs foncières », direction générale des Finances publiques, données publiques, ventes publiées jusqu'au 20 août 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.