

Maison 4 pièces, Bron

31 rue Lacouture, 69500 Bron
Maison · 4 pièces · 98 m2
Établi pour Youssef Legrand, par Hugo Marchand, conseiller.



Prix de mise en vente conseillé : 360 000 €, soit 3 673 €/m2, dans la fourchette.

Honoraires de l'agence selon son barème : 18 000 € TTC (5 %). Net vendeur : 342 000 €.

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 : 13 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

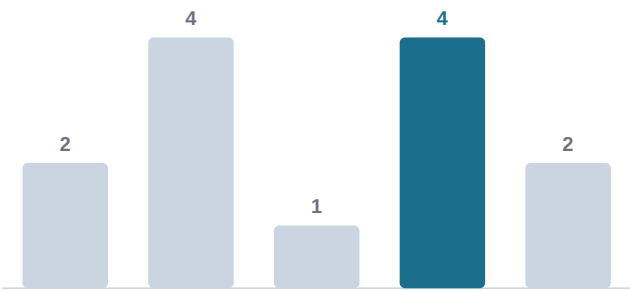
À rafraîchir	-5 %
Extérieur : balcon, terrasse ou jardin	+5 %
Stationnement	+4 %
Total appliqué à la fourchette	+4 %

L'AVIS DU CONSEILLER

Maison à rafraîchir, bien placée. Les héritiers n'ont pas encore arrêté leur décision : à relancer après le rendez-vous chez le notaire.

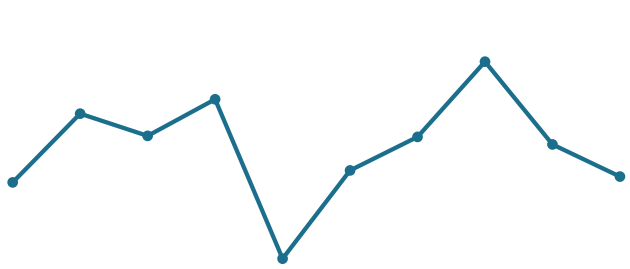
LES VENTES COMPARABLES EN IMAGE

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 : 3 395 €

T3 2026 : 3 412 €

Toutes surfaces confondues, trimestres comptant au moins trois ventes.

VENTES COMPARABLES RETENUES (13)

Vente	Rue	Surface	Pièces	Prix	Prix au m2	Distance
août 2024	rue Lacouture	115 m2	5	413 500 €	3 596	100 m
septembre 2025	rue Lacouture	79 m2	3	290 000 €	3 671	140 m
août 2026	rue Guillermin	117 m2	5	393 000 €	3 359	470 m
décembre 2025	rue Guillermin	123 m2	5	480 500 €	3 907	580 m
juin 2026	rue de la Pagère	86 m2	4	331 000 €	3 849	600 m
juin 2026	avenue Franklin Roosevelt	91 m2	4	305 500 €	3 357	890 m
mars 2025	rue Lacouture	114 m2	5	420 000 €	3 684	910 m
juillet 2025	avenue Camille Rousset	86 m2	4	315 000 €	3 663	930 m
juillet 2025	rue de la Pagère	91 m2	4	281 500 €	3 093	970 m
septembre 2024	rue Guillermin	111 m2	5	356 500 €	3 212	1,1 km
août 2026	rue Guillermin	100 m2	4	339 000 €	3 390	1,1 km
novembre 2024	avenue Camille Rousset	99 m2	4	359 500 €	3 631	1,2 km
avril 2025	rue Lacouture	103 m2	4	320 500 €	3 112	1,2 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 4 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.