

Deux-pièces récent avec parking, Part-Dieu

66 rue de la Villette, 69003 Lyon
Appartement · 2 pièces · 49 m2 · 7e étage
Établi pour Mathilde Lucas, par Hugo Marchand, conseiller.



Prix de mise en vente conseillé : 245 000 €, soit 5 000 €/m2, dans la fourchette.

Honoraires de l'agence selon son barème : 12 250 € TTC (5 %). Net vendeur : 232 750 €.

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.

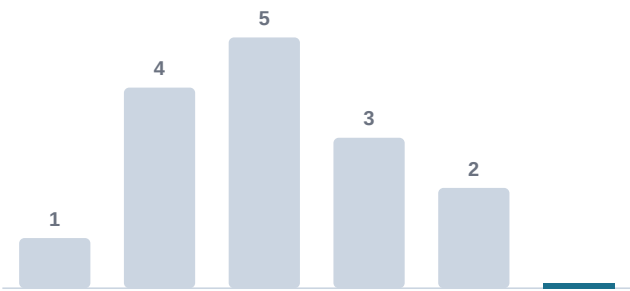
Fiabilité élevée : 15 ventes comparables dans un rayon de 500 m, prix au m2 homogènes. De nombreuses ventes proches, récentes et de prix homogènes : la fourchette est solide.

AJUSTEMENTS DU CONSEILLER

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

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



T4 2023 : 4 335 € T1 2026 : 4 724 €

Toutes surfaces confondues, trimestres comptant au moins trois ventes.

VENTES COMPARABLES RETENUES (15)

Vente	Rue	Surface	Pièces	Prix	Prix au m2	Distance
juin 2025	avenue Félix Faure	49 m2	2	216 000 €	4 408	60 m
janvier 2024	rue Baraban	56 m2	2	257 000 €	4 589	80 m
février 2024	rue Paul Bert	60 m2	3	268 000 €	4 467	130 m
avril 2025	rue du Dauphiné	45 m2	2	192 500 €	4 278	140 m
décembre 2023	rue du Dauphiné	57 m2	2	244 500 €	4 289	140 m
juillet 2024	cours Albert Thomas	43 m2	2	193 000 €	4 488	150 m
juin 2025	cours Albert Thomas	59 m2	3	247 000 €	4 186	220 m
septembre 2025	avenue Félix Faure	41 m2	2	199 000 €	4 854	230 m
juin 2024	cours Albert Thomas	46 m2	2	205 000 €	4 457	300 m
août 2025	avenue Félix Faure	40 m2	2	171 000 €	4 275	350 m
mars 2026	cours Albert Thomas	60 m2	3	297 000 €	4 950	350 m
décembre 2024	avenue Félix Faure	60 m2	3	286 500 €	4 775	400 m
octobre 2024	avenue Félix Faure	57 m2	2	262 500 €	4 605	440 m
avril 2025	rue Baraban	54 m2	2	253 000 €	4 685	460 m
novembre 2023	cours Albert Thomas	42 m2	2	184 000 €	4 381	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 27 mars 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.