

Trois-pièces avec balcon, quartier Paul Bert

27 rue Paul Bert, 69003 Lyon
Appartement · 3 pièces · 78 m2 · 3e étage
Établi pour Camille et Julien Roux, par Hugo Marchand, conseiller.



Prix de mise en vente conseillé : 385 000 €, soit 4 936 €/m2, dans la fourchette.

Honoraires de l'agence selon son barème : 19 250 € TTC (5 %). Net vendeur : 365 750 €.

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

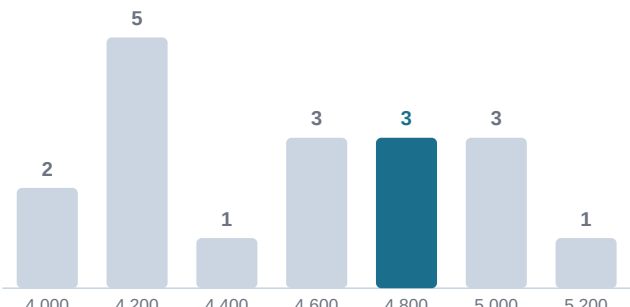
Extérieur : balcon, terrasse ou jardin	+5 %
Total appliqué à la fourchette	+5 %

L'AVIS DU CONSEILLER

Trois-pièces traversant en bon état, dans une copropriété bien tenue. Un prix affiché de 385 000 € permet une vente dans les trois mois.

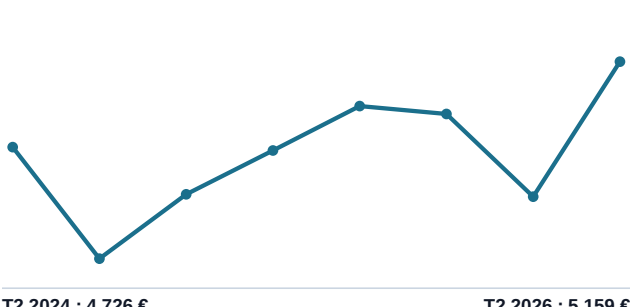
LES VENTES COMPARABLES EN IMAGE

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 (18)

Vente	Rue	Surface	Pièces	Prix	Prix au m2	Distance
janvier 2025	rue Baraban	83 m2	4	431 000 €	5 193	50 m
mai 2026	cours Albert Thomas	86 m2	4	449 500 €	5 227	50 m
mars 2025	rue du Dauphiné	68 m2	3	323 500 €	4 757	70 m
décembre 2024	rue Villeroy	63 m2	3	299 500 €	4 754	100 m
mai 2025	rue Paul Bert	66 m2	3	289 500 €	4 386	100 m
août 2024	cours Albert Thomas	60 m2	3	288 000 €	4 800	100 m
septembre 2025	rue Baraban	71 m2	3	354 000 €	4 986	150 m
octobre 2025	rue du Dauphiné	70 m2	3	298 000 €	4 257	240 m
août 2024	cours Albert Thomas	87 m2	4	364 000 €	4 184	280 m
mars 2026	rue Villeroy	91 m2	4	395 000 €	4 341	340 m
octobre 2025	rue Baraban	97 m2	4	432 500 €	4 459	340 m
janvier 2026	cours Albert Thomas	91 m2	4	380 500 €	4 181	370 m
janvier 2026	avenue Félix Faure	75 m2	3	383 000 €	5 107	370 m
juillet 2025	avenue Félix Faure	61 m2	3	301 000 €	4 934	370 m
novembre 2024	rue Baraban	95 m2	4	403 500 €	4 247	400 m
avril 2026	rue Baraban	88 m2	4	448 000 €	5 091	420 m
novembre 2024	cours Albert Thomas	98 m2	4	418 000 €	4 265	430 m
avril 2024	avenue Félix Faure	79 m2	3	364 000 €	4 608	430 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 29 mai 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.