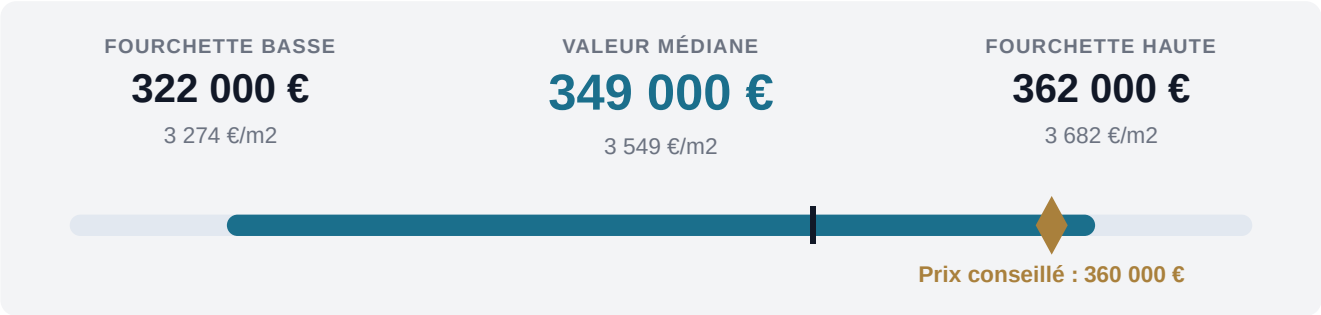


Quatre-pièces rénové avec balcon et parking, Gratte-Ciel

12 rue Michel Servet, 69100 Villeurbanne
Appartement · 4 pièces · 84 m2 · 5e étage
Établi pour Rachida et Samuel Lucas, par Hugo Marchand, conseiller.



Prix de mise en vente conseillé : 360 000 €, soit 4 286 €/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.

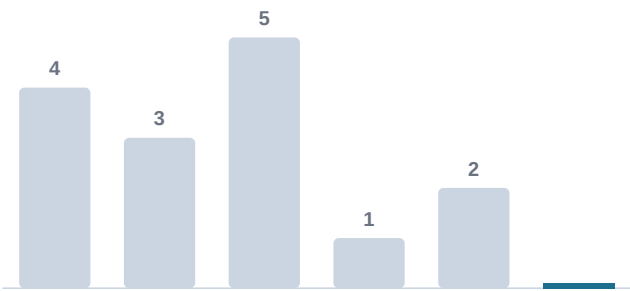
Fiabilité élevée : 15 ventes comparables dans un rayon de 500 m, prix au m2 homogènes. De nombreuses ventes proches, récentes et de prix homogènes : la fourchette est solide.

AJUSTEMENTS DU CONSEILLER

Refait à neuf	+8 %
Extérieur : balcon, terrasse ou jardin	+5 %
Stationnement	+4 %
Total appliqué à la fourchette	+17 %

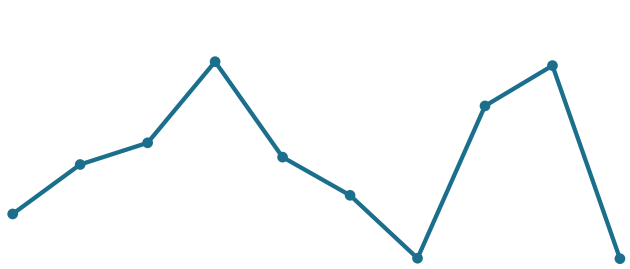
LES VENTES COMPARABLES EN IMAGE

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 : 3 404 € T3 2026 : 3 301 €

Toutes surfaces confondues, trimestres comptant au moins trois ventes.

VENTES COMPARABLES RETENUES (15)

Vente	Rue	Surface	Pièces	Prix	Prix au m2	Distance
novembre 2024	rue du 4 Août 1789	87 m2	4	335 500 €	3 856	40 m
décembre 2025	avenue Henri Barbusse	72 m2	3	262 500 €	3 646	90 m
janvier 2026	rue Anatole France	65 m2	3	206 500 €	3 177	100 m
décembre 2024	rue Paul Verlaine	87 m2	4	295 500 €	3 397	120 m
janvier 2026	rue Michel Servet	73 m2	3	296 000 €	4 055	170 m
août 2026	rue Dedieu	86 m2	4	278 500 €	3 238	230 m
avril 2025	avenue Henri Barbusse	64 m2	3	215 000 €	3 359	230 m
septembre 2025	rue Paul Verlaine	70 m2	3	259 500 €	3 707	230 m
novembre 2025	rue Dedieu	64 m2	3	233 500 €	3 648	260 m
avril 2024	rue du 4 Août 1789	76 m2	3	235 000 €	3 092	260 m
avril 2025	rue Paul Verlaine	85 m2	4	300 500 €	3 535	310 m
mai 2024	cours Émile Zola	76 m2	3	250 500 €	3 296	320 m
juin 2026	avenue Henri Barbusse	76 m2	3	312 500 €	4 112	340 m
décembre 2025	cours Émile Zola	66 m2	3	212 000 €	3 212	370 m
mai 2026	rue Michel Servet	83 m2	4	297 000 €	3 578	410 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 8 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.