

Trois-pièces traversant avec balcon, Lyon 6e

14 rue Garibaldi, 69006 Lyon
Appartement · 3 pièces · 78 m2 · 2e étage
Établi pour Raphaël Da Silva, par Hugo Marchand, conseiller.



Prix de mise en vente conseillé : 465 000 €, soit 5 962 €/m2, dans la fourchette.

Honoraires de l'agence selon son barème : 20 925 € TTC (4,5 %). Net vendeur : 444 075 €.

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.

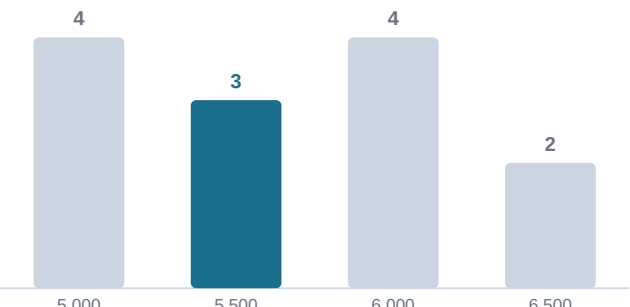
Fiabilité élevée : 13 ventes comparables dans un rayon de 500 m, prix au m2 homogènes. De nombreuses ventes proches, récentes et de prix homogènes : la fourchette est solide.

AJUSTEMENTS DU CONSEILLER

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

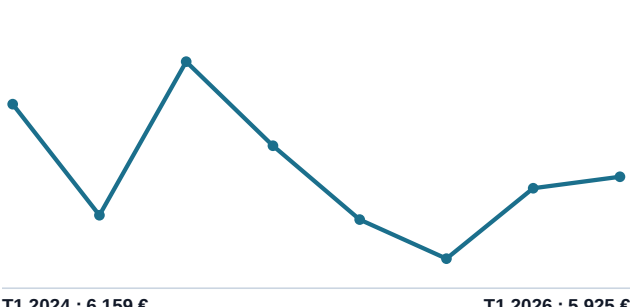
LES VENTES COMPARABLES EN IMAGE

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 (13)

Vente	Rue	Surface	Pièces	Prix	Prix au m2	Distance
mai 2024	rue Vendôme	89 m2	4	467 000 €	5 247	50 m
février 2024	rue de Sèze	97 m2	4	530 500 €	5 469	80 m
avril 2024	rue Bossuet	79 m2	3	481 500 €	6 095	90 m
septembre 2025	rue de Sèze	71 m2	3	457 500 €	6 444	100 m
octobre 2025	rue Tête d'Or	97 m2	4	510 500 €	5 263	140 m
décembre 2024	rue de Sèze	68 m2	3	442 000 €	6 500	160 m
octobre 2024	rue Vendôme	87 m2	4	489 000 €	5 621	160 m
février 2025	cours Franklin Roosevelt	64 m2	3	332 500 €	5 195	220 m
octobre 2024	rue de Sèze	76 m2	3	478 500 €	6 296	220 m
mars 2025	cours Franklin Roosevelt	84 m2	4	470 000 €	5 595	290 m
avril 2025	rue Vendôme	67 m2	3	440 500 €	6 575	350 m
décembre 2025	rue Cuvier	68 m2	3	425 500 €	6 257	360 m
mai 2026	rue Tête d'Or	78 m2	3	437 500 €	5 609	420 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 22 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.