

## Avis de valeur

A l'attention de

 **M. Vandamaeker**

Votre bien

**Appartement 2 pièces de 28m<sup>2</sup>.**

Votre adresse

**2 Rue Victor Hugo 69002 Lyon**

## Bellecour Immobilier



### Téléphone

+33 (0)4 78 37 33 00

### Adresse mail

contact@bellecour-immobilier.fr

### Site web

www.bellecour-immobilier.fr

### Adresse

43 Place Bellecour – 69002 Lyon 2ème arrondissement

## Bellecour Immobilier

L'Agence Bellecour Immobilier, située en plein cœur du 2ème arrondissement, vous accompagne dans vos projets immobiliers : vente, location, estimation immobilière et gestion locative.

### Une présence historique

Fondée en 1953, notre agence est l'une des plus anciennes agences de Lyon et occupe une position stratégique sur la place Bellecour, plus grande place piétonnière d'Europe. Nous vous offrons la connaissance la plus précise du secteur immobilier de Lyon et ses environs.

### La relation humaine au cœur du métier

Professionnels de l'immobilier, nous plaçons le service et la disponibilité au centre des relations. Nous vous recevons librement dans nos locaux du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 19h et sur rendez-vous le soir et le week-end. Disponibles 7 jours sur 7 sur nos téléphones portables, le relationnel est notre valeur ajoutée !

### Un réseau de partenaires de confiance

Tout au long de votre parcours immobilier, nous vous accompagnons et vous mettons en relation avec des professionnels fiables et efficaces : courtiers, diagnostiqueurs, décorateurs, ... Votre expérience de l'immobilier ne vous aura jamais paru aussi facile.

## Mentions légales

Agence Bellecour Immobilier – 43 Place Bellecour – 69002 Lyon 2ème arrondissement. SAS au capital de 152 449 euros enregistrée au R.C.S Lyon sous le SIREN 438 754 591.

Tél : +33 (0)4 78 37 33 00. Site Internet : www.bellecour-immobilier.fr. Email : contact@bellecour-immobilier.fr.

Registre du commerce : 394227177. Carte professionnelle : 69041018001008371. Caisse de garantie : CHANOY Assurances – MMA Lyon Moncey.

## 01.

### Présenter

#### Le bien

Les caractéristiques qui rendent votre bien unique sur le marché

## 02.

#### L'emplacement

Les forces majeures de votre emplacement et les services de proximité

## 03.

### Comparer

#### Les biens vendus

Les biens qui se sont vendus et à quel prix

## 04.

#### Les biens en vente

Les biens en vente et la concurrence qu'ils représentent

## 05.

### Affiner

#### Le secteur

Les prix de référence de votre quartier et du voisinage

## 06.

#### Les points clés

Les caractéristiques ayant un impact fort sur le prix de votre bien

## 07.

### Évaluer

#### La valeur marchande

La synthèse des prix de marché et notre proposition de valeur marchande

## Fiches d'aide à la commercialisation

► Accessibilité détaillée des services

## Description principale

- Appartement en simplex**
- 110 m<sup>2</sup> Surface Carrez**
- 4 sur 6 Étage du bien (avec asc.)**
- 2 Mur(s) mitoyen(s)**
- 3 Pièces**
- 2 Chambre(s) - 2 Salle(s) de bain ou d'eau**

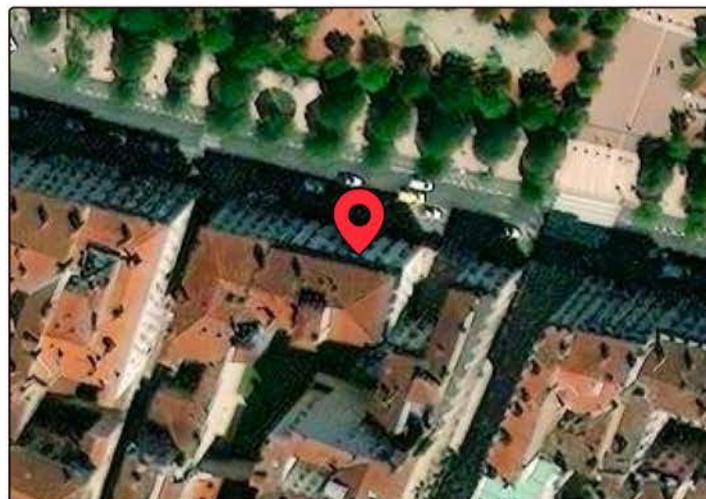
## Confort de vie

- État du bien **Rafrâichi**
- DPE **C**
- Luminosité **Clair**
- Exposition **Ouest**
- Vue **Dégagée**
- Niveau sonore **Calme**

Proximité aux commodités / transports **Proche**

## Charges et occupation

- Taxe foncière **1950 €**
- Charges mensuelles **300 €**
- État d'occupation **Libre**



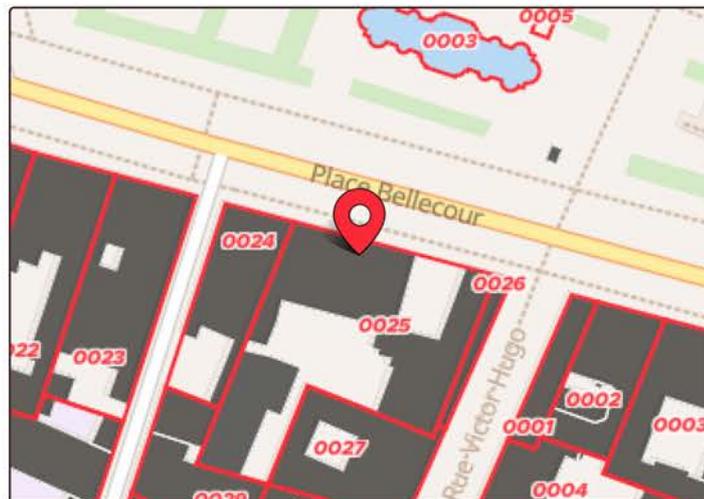
2 Rue Victor Hugo - 69002 Lyon

## Surfaces annexes

- Balcon / terrasse étroite **15 m<sup>2</sup>**
- Cave **15 m<sup>2</sup>**
- 1 Garages**

## Copropriété & Immeuble

- Année de construction **1850-1913**
- 6** Nombre de lots
- Standing **Haut de gamme**
- État général de la copropriété **Très bien entretenue**
- Ravalement **> 8 ans**



Parcelle 0025 Section AP (surface 1822 m<sup>2</sup>)



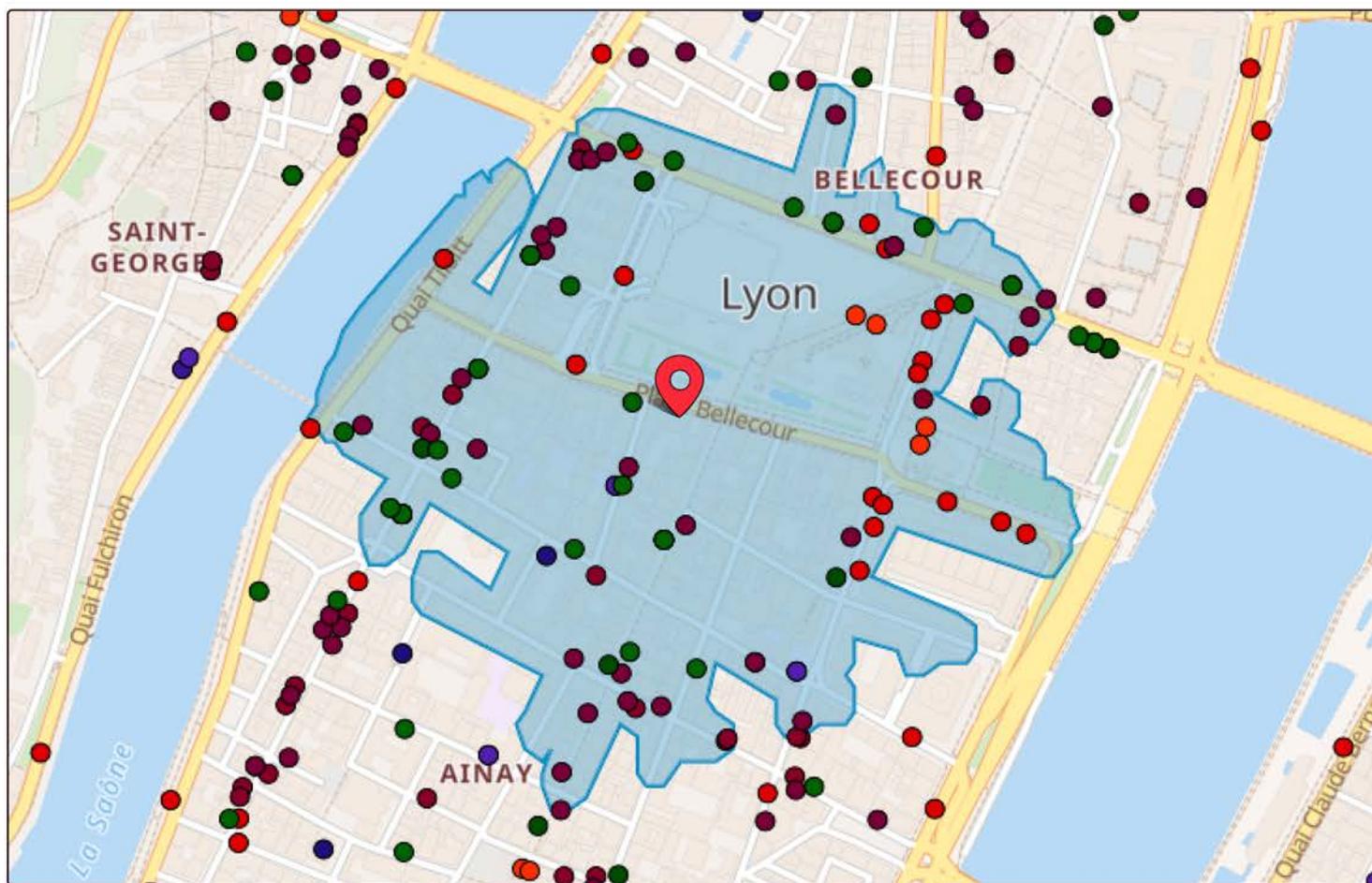
## Note globale de l'emplacement

Avec 16 indicateur(s) évalué(s) comme point(s) fort(s), 1 comme point(s) faible(s) et 4 neutre(s), cet emplacement se place dans les 20% les mieux notés de France.

## Forces majeures de l'emplacement

 Bâtiment fibré	 Vie de quartier	 Aucun quartier prioritaire	 Pour les enfants	 Vie sans voiture	 Assez peu pollué	 Besoins quotidiens	 Pour les personnes âgées
--------------------	---------------------	--------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	------------------------	------------------------------

## Accès aux services essentiels & Vie de quartier



### Transports

- Bus
- Métro
- Tramway

### Éducation

- Crèche
- Maternelle
- Élémentaire

### Commerces

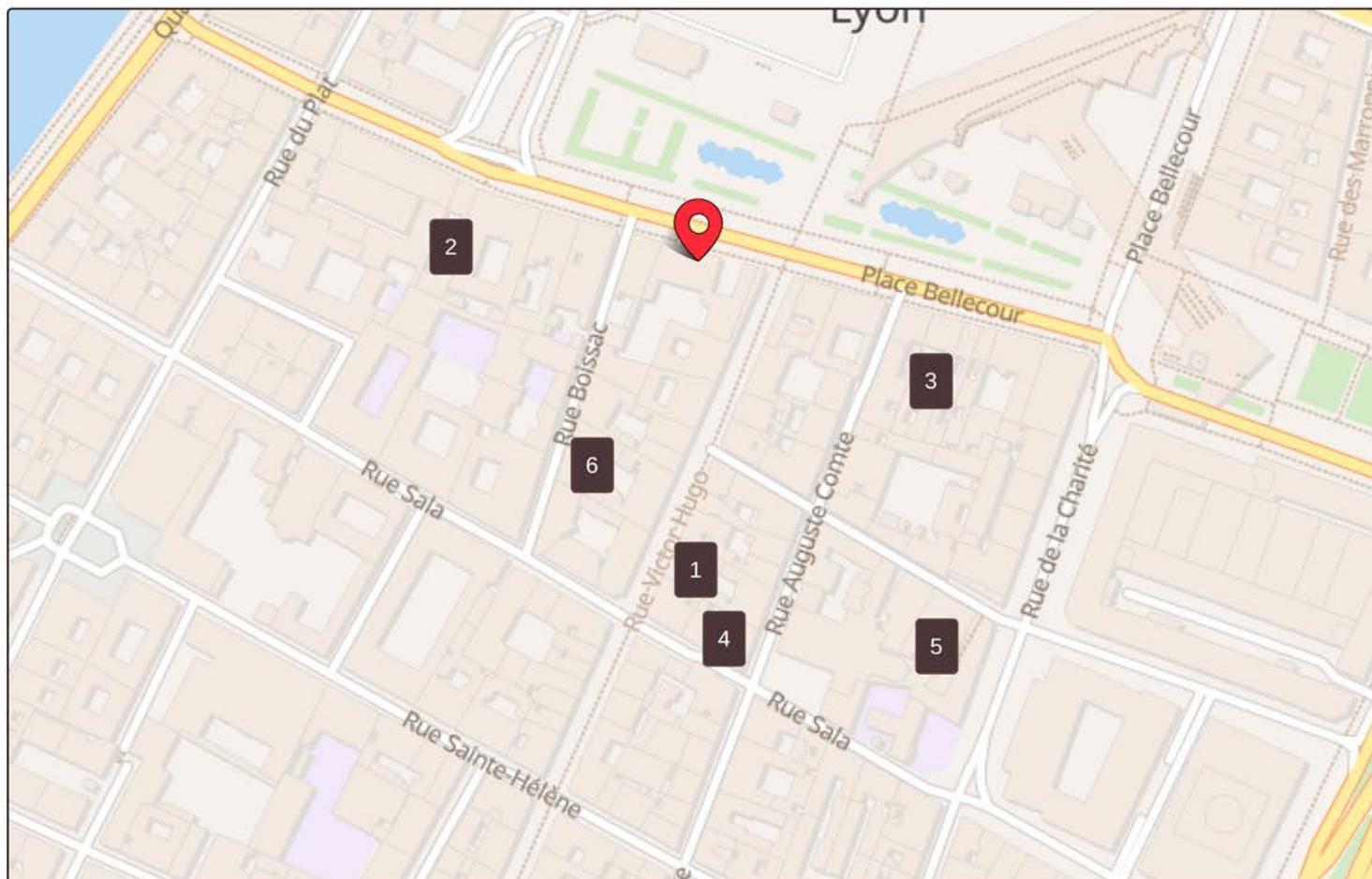
- Alimentation générale
- Commerce de bouche

### Services publics & Santé

- Pharmacie
- Médecin généraliste

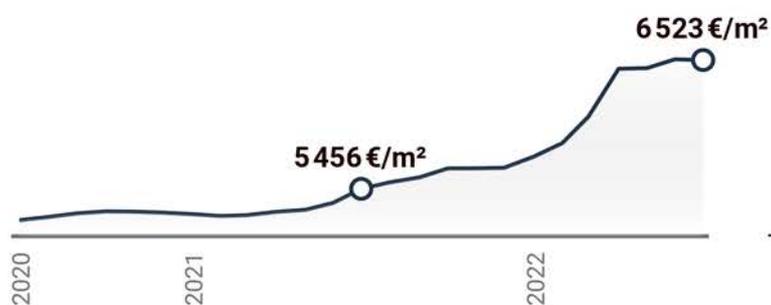
- Isochrone 5 minutes à pied

## Dynamique de vente



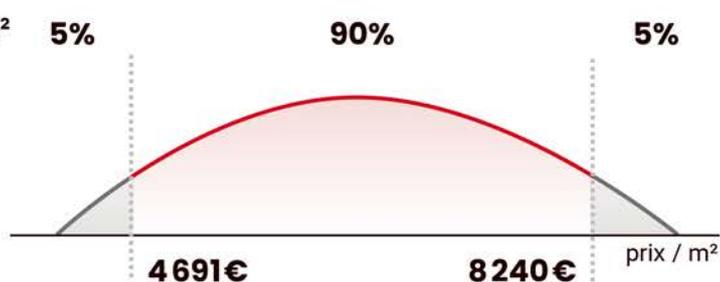
■ Dans la sélection (voir page suivante)

## Évolution des prix



Évolution du prix à Bellecour-Sala : **+19,56%** en un an

## Fourchette de prix de vente



90% des ventes ont été conclues à un prix qui est compris entre **4691** et **8240 €/m<sup>2</sup>** (respectivement marge basse et marge haute).

Ce prix est "net vendeur", hors mobilier.

## Sélection de biens représentatifs des ventes historiques

### 1 1p. de 90,06 m<sup>2</sup>

À moins de 112 m

15 Rue Victor Hugo  
69002 Lyon-2E-Arrondissement

Vendu le 12 novembre 2020

Prix net vendeur : 640 000 €

soit **7106 €/m<sup>2</sup>**

### 2 4p. de 91,77 m<sup>2</sup>

À moins de 126 m

30 Pl Bellecour  
69002 Lyon-2E-Arrondissement

Vendu le 23 juillet 2021

Prix net vendeur : 687 350 €

soit **7490 €/m<sup>2</sup>**

### 3 7p. de 90,3 m<sup>2</sup>

À moins de 131 m

24 Pl Bellecour  
69002 Lyon-2E-Arrondissement

Vendu le 21 janvier 2021

Prix net vendeur : 700 000 €

soit **7752 €/m<sup>2</sup>**

### 4 3p. de 96,45 m<sup>2</sup>

À moins de 137 m

33 Rue Sala  
69002 Lyon-2E-Arrondissement

Vendu le 5 mai 2021

Prix net vendeur : 741 900 €

soit **7692 €/m<sup>2</sup>**

### 5 3p. de 94,61 m<sup>2</sup>

À moins de 168 m

12 Rue de la Charité  
69002 Lyon-2E-Arrondissement

Vendu le 20 janvier 2021

Prix net vendeur : 754 050 €

soit **7970 €/m<sup>2</sup>**

### 6 3p. de 91 m<sup>2</sup>

À moins de 85 m

9 Rue Boissac  
69002 Lyon-2E-Arrondissement

Vendu le 28 mai 2020

Prix net vendeur : 675 000 €

soit **7418 €/m<sup>2</sup>**

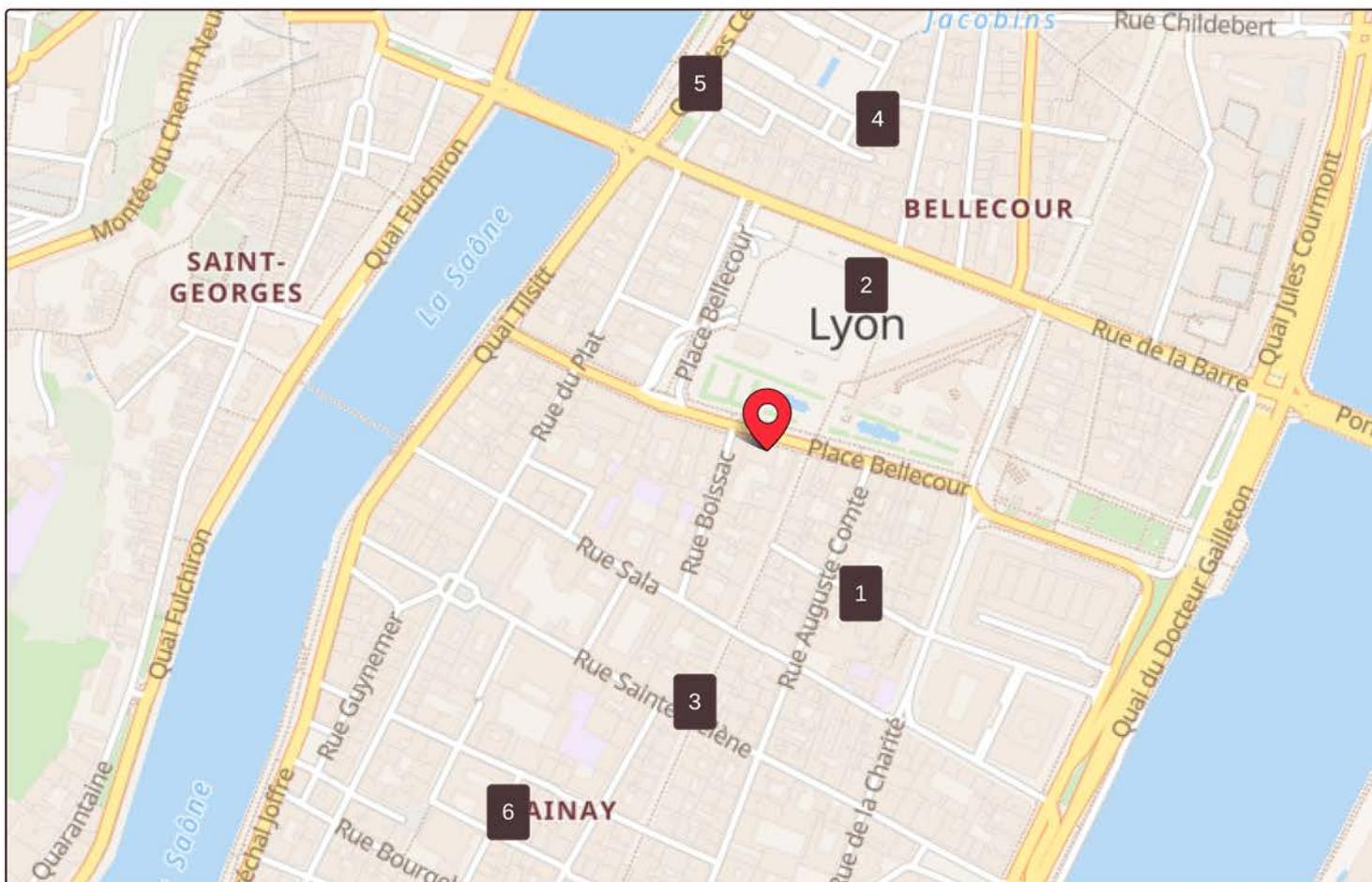


699 717 € net vendeur

## 7571 €/m<sup>2</sup>

Prix moyen de la sélection

## Panorama de la concurrence



■ Dans la sélection (voir page suivante)

### Rapport surface / budget

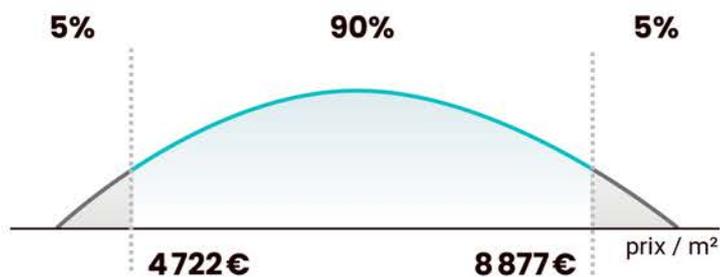
234 bien(s) dans un budget de 870 300 à 1 063 700 €



300 bien(s) entre 99 et 121 m<sup>2</sup>



### Fourchette de prix affichés



90% des annonces sont affichées à un prix compris entre 4722 et 8877 €/m<sup>2</sup> (respectivement marge basse et marge haute).

Ce prix est présenté "honoraires d'agence inclus" et ne tient pas compte d'une éventuelle négociation.

## Sélection de biens représentatifs de la concurrence



1 **111 m<sup>2</sup>**

À moins de 157 m  
SUPERBE T5 DERNIER ETAGE  
AVEC MAGNIFIQUE TERRASSE  
TRES BELLE VUE AUCUN VIS ...

Annonce du 26 juillet 2022

Prix affiché : 891 000 € HAI

soit **8027 €/m<sup>2</sup>**



2 **120 m<sup>2</sup>**

À moins de 175 m  
Foch - Idéalement situé,  
sommptueux T5 de 120 m<sup>2</sup> dans  
un très bel immeuble sur son...

Annonce du 14 mai 2022

Prix affiché : 995 000 € HAI

soit **8292 €/m<sup>2</sup>**



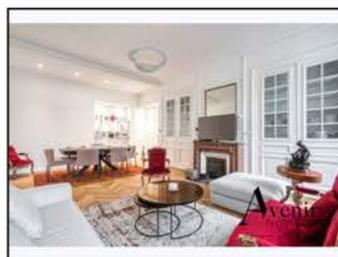
3 **107 m<sup>2</sup>**

À moins de 216 m  
Uneadresse dévoile dans cette  
résidence de 34 logements de  
caractère, cet appartement ty...

Annonce du 1 juin 2022

Prix affiché : 860 000 € HAI

soit **8037 €/m<sup>2</sup>**



4 **120 m<sup>2</sup>**

À moins de 294 m  
Lyon 6ème avenue Foch - En  
étage élevé (4 / 5) d'un très  
immeuble ancien sur son...

Annonce du 5 juillet 2022

Prix affiché : 995 000 € HAI

soit **8292 €/m<sup>2</sup>**



5 **108 m<sup>2</sup>**

À moins de 303 m  
Idéalement situé sur la Place  
Gailleton, nous vous invitons à  
découvrir cet élégant T4 de 10...

Annonce du 14 mai 2022

Prix affiché : 878 000 € HAI

soit **8130 €/m<sup>2</sup>**



6 **118 m<sup>2</sup>**

À moins de 411 m  
DUPLEX 5 PIECES GRAND  
JARDIN MONTCHAT // RARE /  
/ A SAISIR // Au coeur du...

Annonce du 21 juillet 2022

Prix affiché : 1 032 000 € HAI

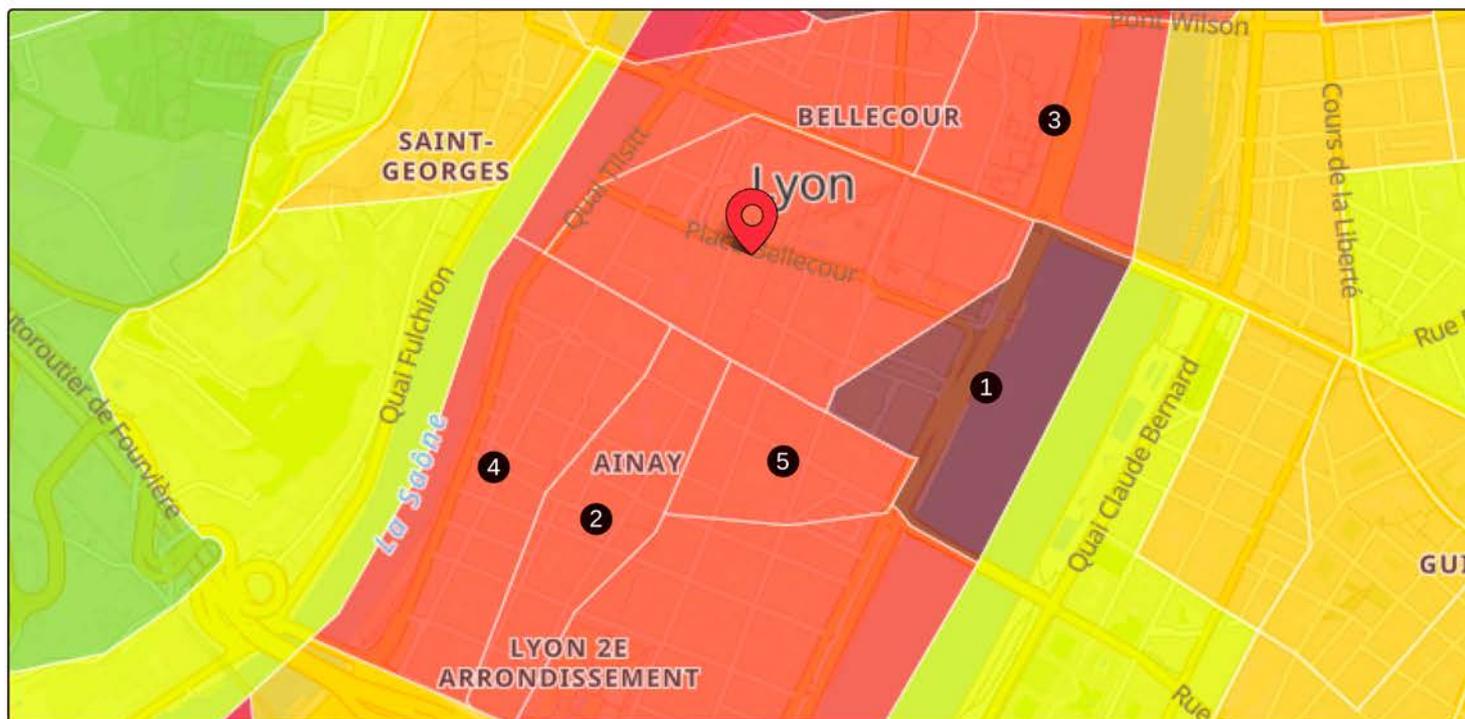
soit **8746 €/m<sup>2</sup>**



941 833 € honoraires d'agence inclus

**8254 €/m<sup>2</sup>**

Prix moyen de la sélection



Dans le quartier "Bellecour-Sala", les prix de référence des appartements sont en moyenne de **6 523 €/m<sup>2</sup>** et vont de **4 691 à 8 240 €/m<sup>2</sup>** (respectivement marge basse et marge haute).



## Secteurs limitrophes

## Bellecour-Sala



## Données prises en compte dans le calcul du prix de secteur

- ✓ Biens vendus (DVF), biens en vente (annonces immobilières) et observatoires de référence.
- ✓ Indicateurs de performance du secteur : délai, évolution du prix, rendement locatif, coût de la construction, etc.
- ✓ Aménagement du territoire : centralité et polarisation des services, attractivité économique, réseaux viaires, etc.
- ✓ Dynamique urbaine : rénovation des quartiers, projets de grande ampleur, permis de construire, évolution du profil des résidents, etc.

## Caractéristiques de votre bien



### Points positifs

- + année de construction : 1850 - 1913
- + Etat général de la copropriété : Propriété très bien entretenue
- + Etat du bien : rafraîchi
- + Niveau sonore : calme
- + Chambres: 2



### Points négatifs

- Ravalement : > 8 ans

## Précisions à ajouter

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Ut leo ligula, vestibulum vel vestibulum fringilla, tristique eget leo. Etiam velit elit, congue quis eros nec, viverra pharetra ante. Nullam tincidunt turpis.

# 07 Evaluer la valeur marchande



11 | 13

## € Valeur marchande

Valeur estimée

**378 000 €**

**5788 € / m<sup>2</sup>**

## L'avis de votre expert

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Ut leo ligula, vestibulum vel vestibulum fringilla, tristique eget leo. Etiam velit elit, congue quis eros nec, viverra pharetra ante. Nullam tincidunt turpis.



## Philippe Garnier

### Expert Spécialiste en Transaction Immobilière

Adresse mail

✉ philippe.garnier@bellecour-immobilier.fr

Téléphone

☎ 06 01 04 69 69

Instagram

@ philpegarnier

## Je me présente

Expert Spécialiste en Transaction Immobilière sur Lyon et Sainte-Foy-lès-Lyon, je saurai vous accompagner dans votre démarche immobilière, dans la plus grande discrétion. Dénicher la perle rare, négocier des mandats, estimer et valoriser votre bien, et accompagner l'acquéreur dans le cadre de sa recherche, telles sont mes principales missions.

Professionnel de l'immobilier depuis plus de plus de vingt ans, j'exerce mon métier avec passion et conviction. Toutes ces années m'ont permis de vivre les temps forts et les moments calmes de l'immobilier, de développer une connaissance approfondie du marché immobilier local et de ses particularités et de rester au fait des nouvelles réglementations urbanistiques et environnementales.

Que vous soyez vendeur ou acheteur en immobilier résidentiel ou professionnel, investisseur locatif ou marchand de biens, je serai votre interlocuteur privilégié, avec un service de proximité adapté, basé sur une relation de confiance.

### En quelques chiffres :

- 400 biens vendus – 1000 clients satisfaits
- 80% de mandats exclusifs – 98% de dossiers aboutis
- 21 jours de délai de vente moyen

## Mentions légales

Agence Bellecour Immobilier – 43 Place Bellecour – 69002 Lyon 2ème arrondissement. SAS au capital de 152 449 euros enregistrée au R.C.S Lyon sous le SIREN 438 754 591.  
Tél : +33 (0)4 78 37 33 00. Site Internet : [www.bellecour-immobilier.fr](http://www.bellecour-immobilier.fr). Email : [contact@bellecour-immobilier.fr](mailto:contact@bellecour-immobilier.fr).  
Registre du commerce : 394227177. Carte professionnelle : 69041018001008371. Caisse de garantie : CHANOY Assurances – MMA Lyon Moncey.



## Accessibilité détaillée des services

A B C D E

○ —————

○ —————

○ —————

○ —————

○ —————

○ —————

Thématiques

### Transports de proximité

5 min **Bus (17)** vers Bellecour Le Viste, Bellecour Le Viste, Villeurbanne Centre, Bellec...

5 min **Métro (4)** vers Vaulx-En-Velin La Soie, Vaulx-En-Velin La Soie, Vaulx-En-Velin La ...

10-15 min **Tramway (6)** vers Perrache, Grange Blanche, Debourg, H. Région Montroch...

### Petite enfance

5 min **Crèche (2)**

### Primaire

5 min **Maternelle (2)** **Élémentaire (2)**

### Commerces alimentaires

5 min **Alimentation générale (11)** Magasin surgelés, Épicerie, Supérette, Supermarc...

5 min **Commerce de bouche (32)** Charcuterie, Boulangerie, Pâtisserie, Fruits et légu...

### Santé quotidienne

5 min **Pharmacie (5)**

### Médecins

5 min **Médecin généraliste (34)**

**Scoring note globale** - Ces notes sont issues de travaux de modélisation pour chaque indicateur et la note globale est une consolidation de toutes les notes.

**Forces de l'emplacement** - Il s'agit d'une sélection d'indicateurs qui sont à la fois très bien notés et représentent une force à souligner lors de la vente.

**Scoring accès aux services essentiels** - Ces notes sont issues de comparaison avec les adresses similaires les mieux desservies.

**Isochrone** - L'isochrone est une zone accessible en un temps donné et par un moyen de déplacement donné. Ces isochrones prennent en compte les vitesses, les trafics moyens et les sens de circulation.