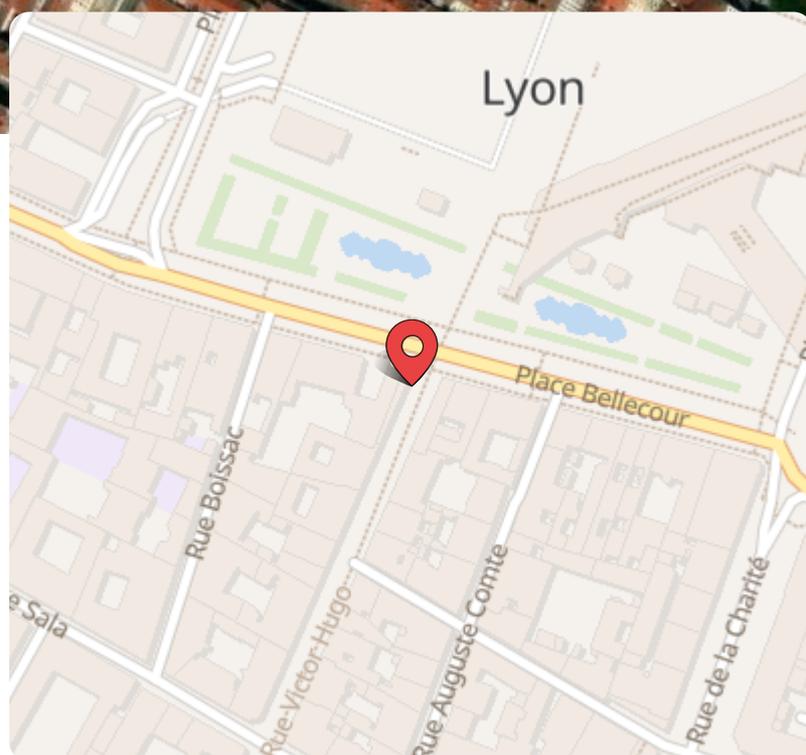
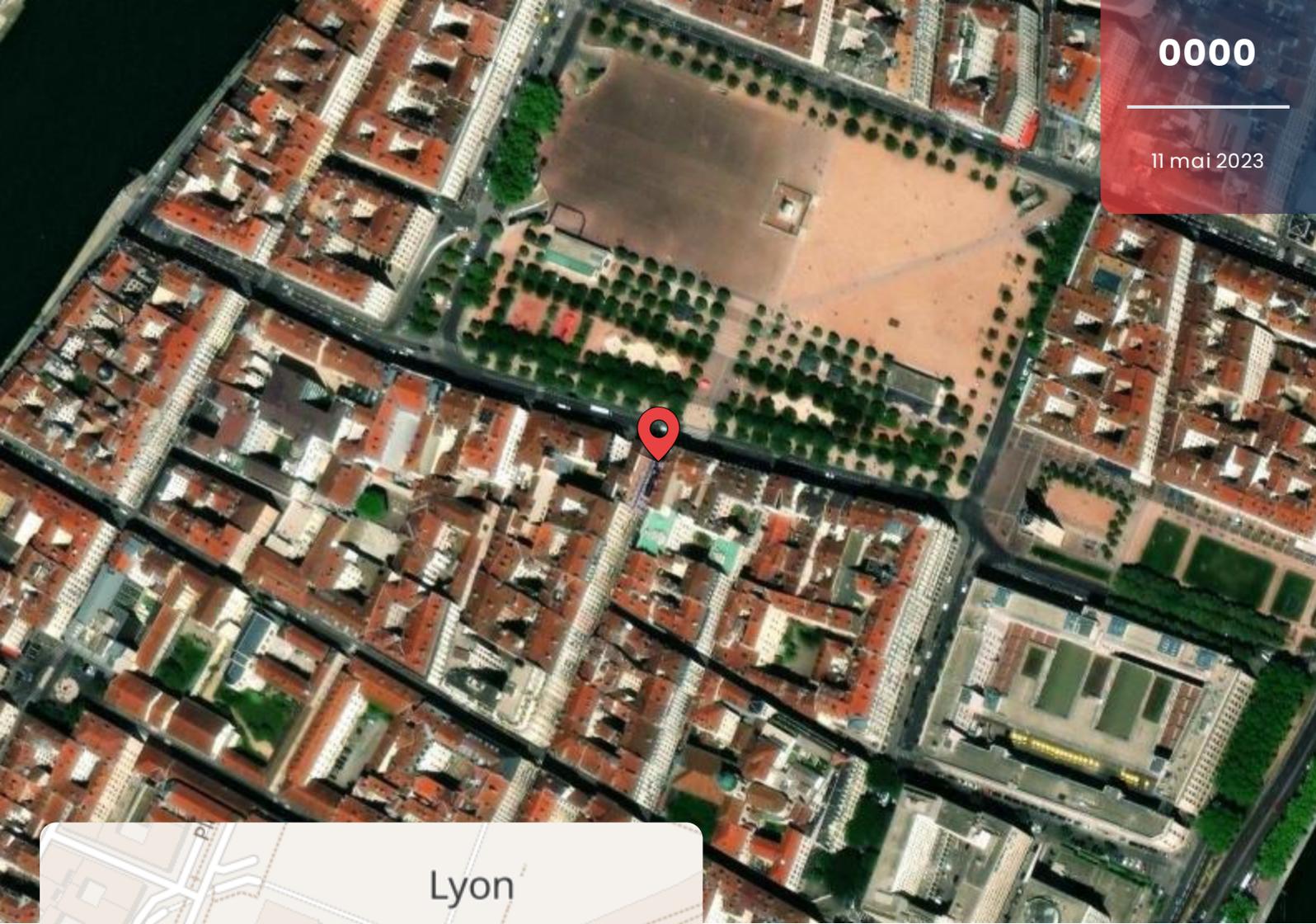


0000

11 mai 2023



Exemple AVM

Votre bien

Appartement 3 pièces de 110 m²

Votre adresse

2 Rue Victor Hugo 69002 Lyon

Votre conseiller

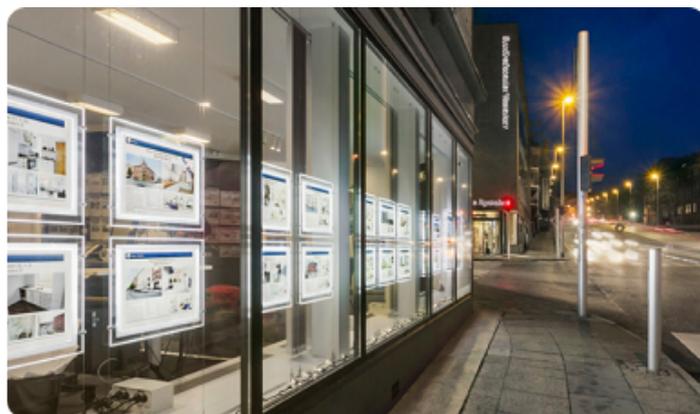
 Philippe Garnier

Adresse email

 philippe.garnier@bellecour-immobilier.fr

Téléphone

 0478435566



Téléphone

☎ 0545676767

Adresse email

✉ contact@bellecour-immobilier.fr

Site web

🌐 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.



Description principale

-  **Appartement en simplex**
-  **110 m²** Surface Carrez
-  **4 sur 6** Étage du bien (**sans asc.**)
-  **3** Pièces
-  **2** Chambre(s)

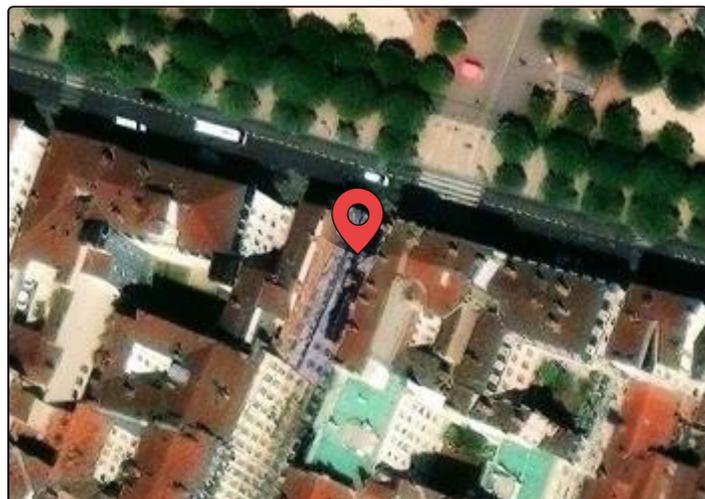
Confort de vie

-  État du bien **Rafraîchi**
-  DPE **B**
-  Luminosité **Clair**
-  Exposition **Ouest**
-  Niveau sonore **Calme**

Proximité aux commodités / transports **Proche**

Charges et occupation

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



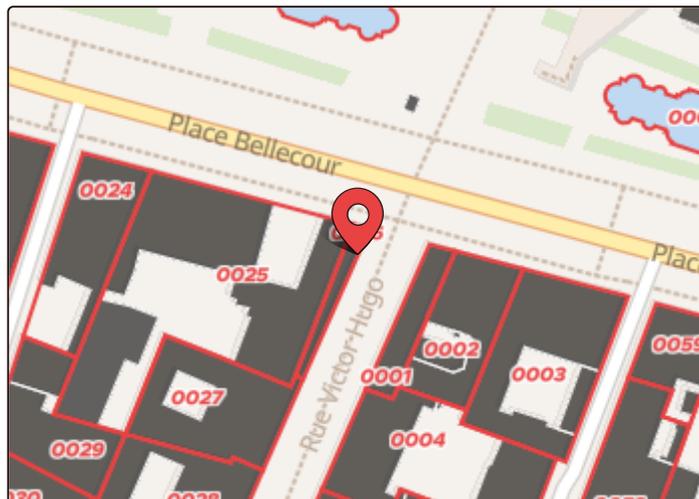
2 Rue Victor Hugo - 69002 Lyon

Surfaces annexes

-  Balcon **15 m²**
-  Cave **15 m²**
-  **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**





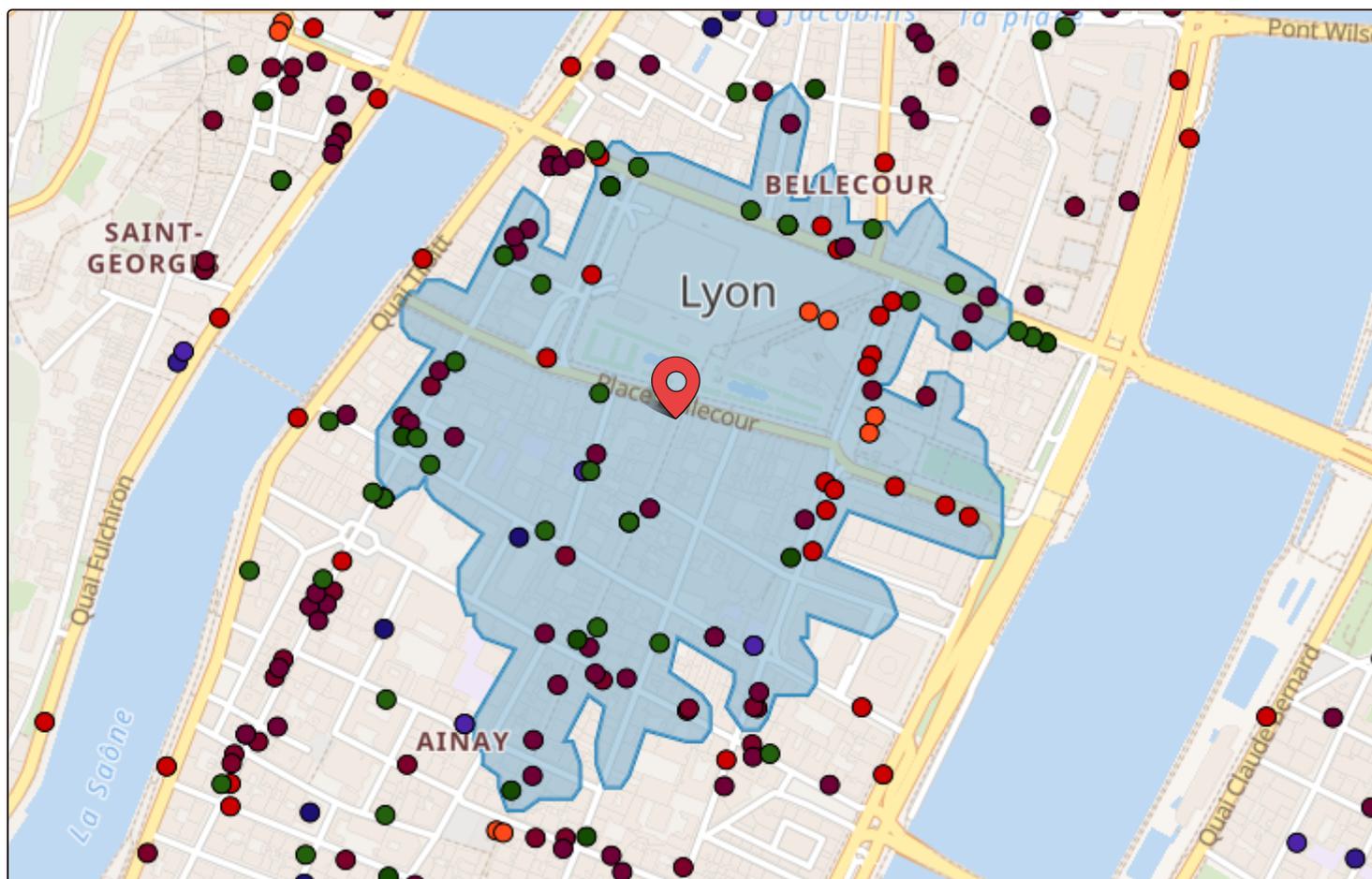
B Note globale de l'emplacement

Avec **15** indicateur(s) évalué(s) comme **point(s) fort(s)**, 2 comme point(s) faible(s) et 4 neutre(s), cet emplacement se place dans les 40% les mieux notés de France.

Forces majeures de l'emplacement



Accès aux services essentiels & Vie de quartier



Transports

- Bus
- Métro
- Tramway

Éducation

- Crèche
- Maternelle
- Élémentaire

Commerces

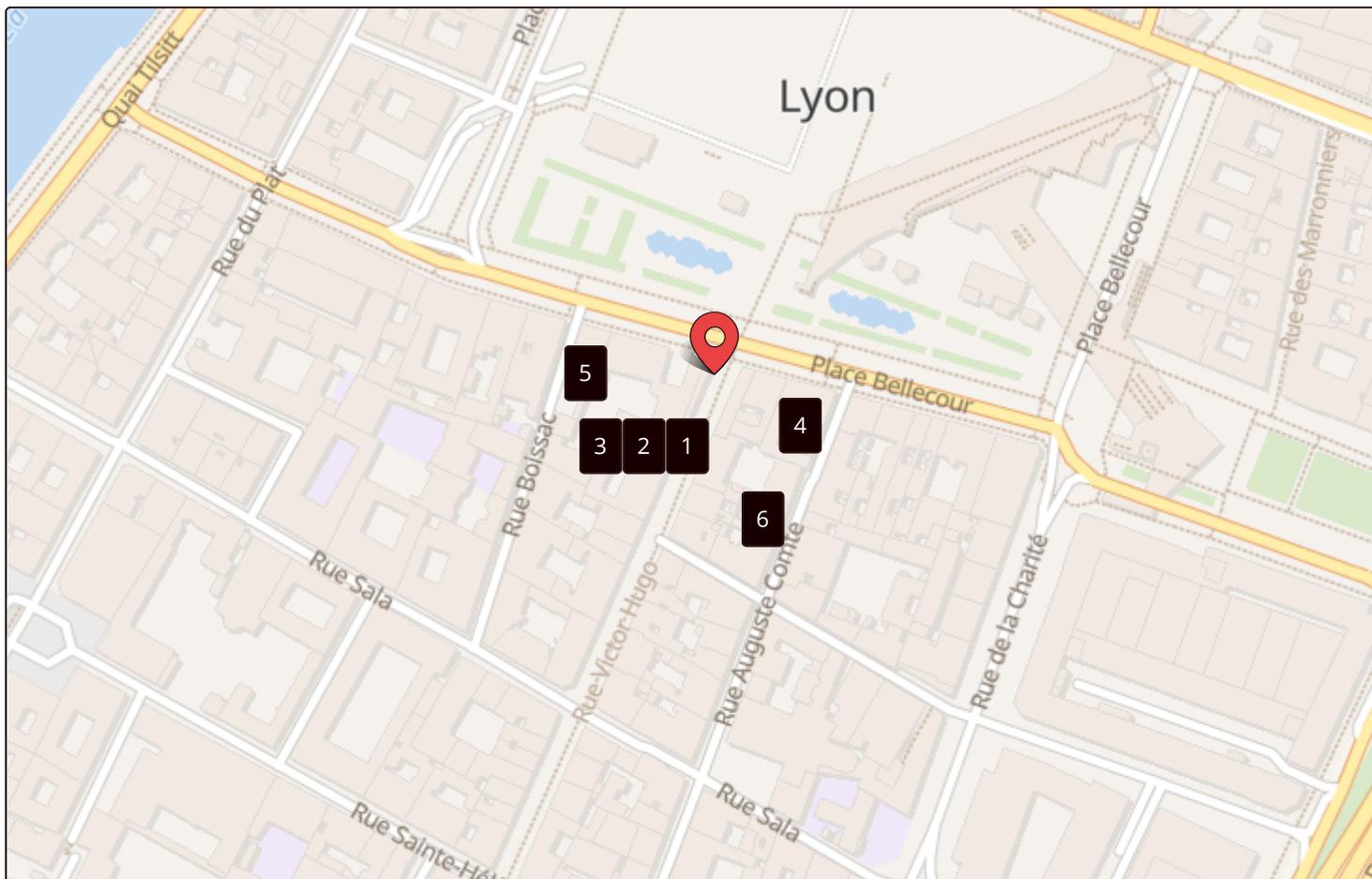
- Alimentation générale
- Commerce de bouche

Services publics & Santé

- Pharmacie
- Médecin généraliste

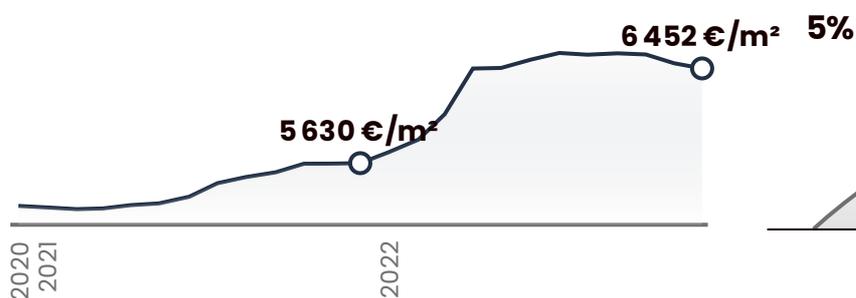
- Isochrone 5 minutes à pied

Dynamique de vente



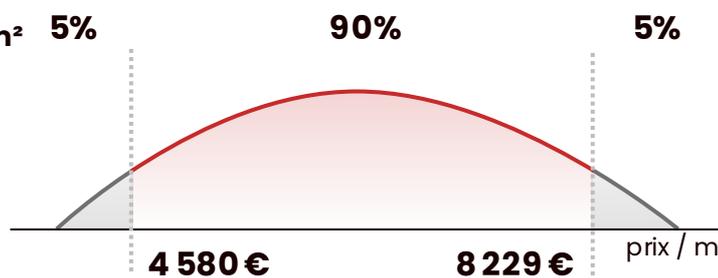
● Dans la sélection (voir page suivante)

Évolution des prix



Évolution du prix à Bellecour-Sala : **+14,61%** en un an

Fourchette de prix de vente



90% des ventes ont été conclues à un prix qui est compris entre **4 580** et **8 229 €/m²** (respectivement marge basse et marge haute).

Etude statistiques sur le quartier de Bellecour-Sala.



Sélection de biens représentatifs des ventes historiques

1 3p. de 88 m²

6 Rue Victor Hugo 69002 Lyon 2E Arrondissement

📅 26 février 2021

Prix net vendeur : 623 675 €

soit **7 087,22 €/m²**

2 3p. de 85,99 m²

6 Rue Victor Hugo 69002 Lyon 2E Arrondissement

📅 14 janvier 2020

Prix net vendeur : 570 855 €

soit **6 638,62 €/m²**

3 3p. de 67,24 m²

6 Rue Victor Hugo 69002 Lyon 2E Arrondissement

📅 29 décembre 2020

Prix net vendeur : 435 000 €

soit **6 469,36 €/m²**

4 2p. de 86,95 m²

2 Rue Auguste Comte 69002 Lyon 2E Arrondissement

📅 22 juillet 2020

Prix net vendeur : 643 200 €

soit **7 397,35 €/m²**

5 3p. de 142,65 m²

1 Rue Boissac 69002 Lyon 2E Arrondissement

📅 13 avril 2022

Prix net vendeur : 930 000 €

soit **6 519,45 €/m²**

6 3p. de 140,75 m²

6 Rue Auguste Comte 69002 Lyon 2E Arrondissement

📅 12 juillet 2021

Prix net vendeur : 750 000 €

soit **5 328,6 €/m²**

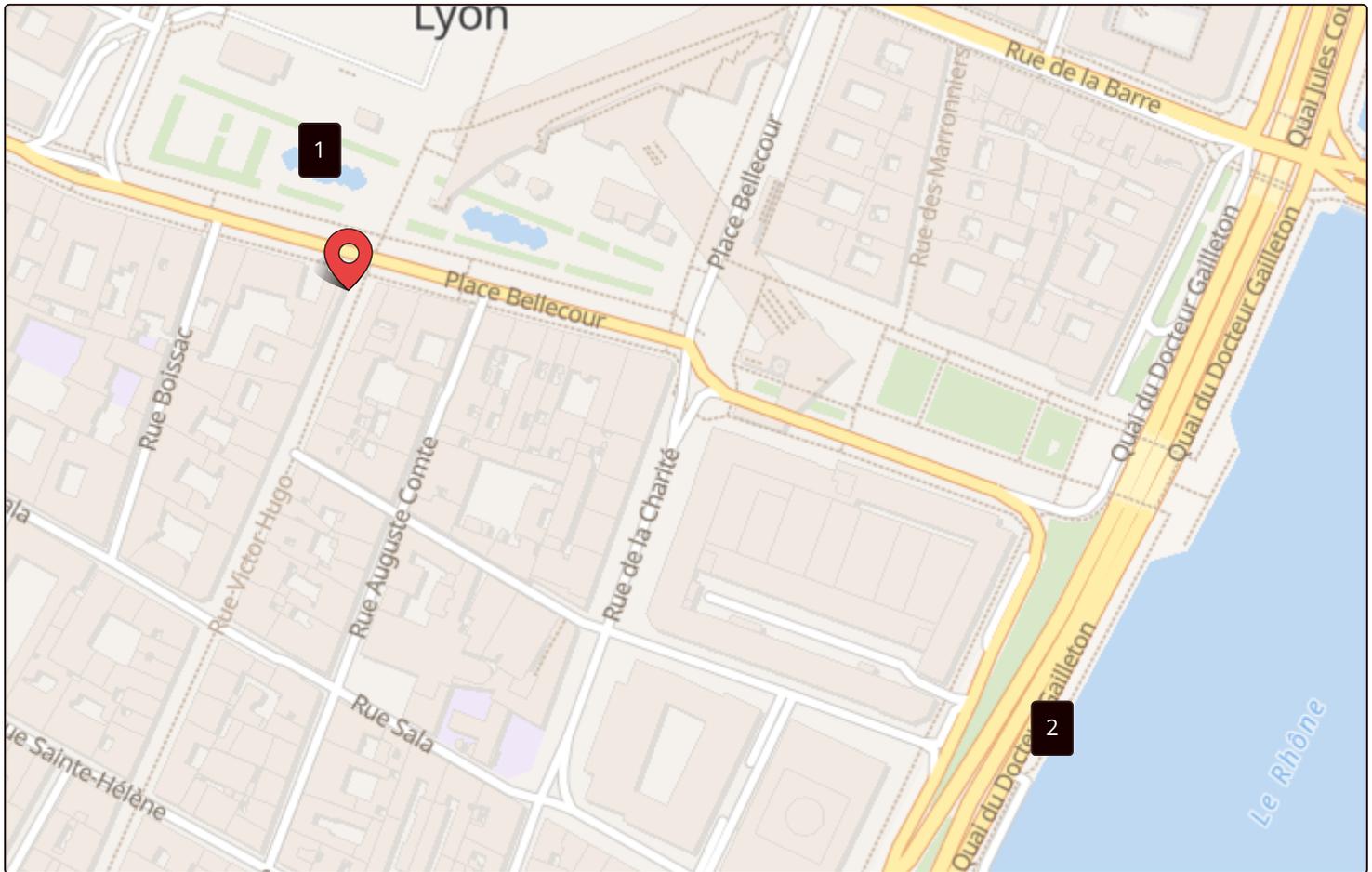


658 788 € net vendeur

6 573 €/m²

Prix moyen de la sélection

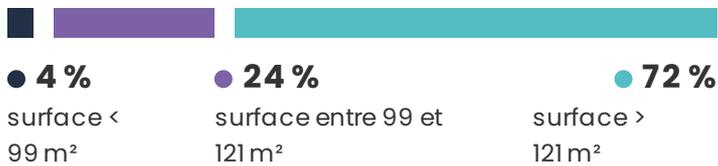
Panorama de la concurrence



● Dans la sélection (voir page suivante)

Rapport surface / budget

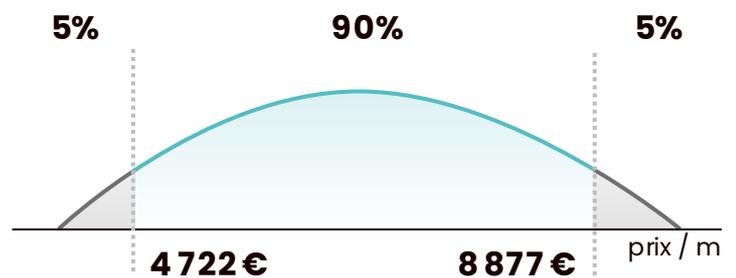
186 bien(s) dans un budget de 864 000 à 1 056 000 €



300 bien(s) entre 99 et 121 m²



Fourchette de prix affichés



90% des annonces sont affichées à un prix compris entre **4 722** et **8 877 €/m²** (respectivement marge basse et marge haute).

Etude statistiques sur la commune de Lyon.



Sélection de biens représentatifs de la concurrence



1 3p. de 100 m²

69006 Lyon 06

Lyon 6ème / proche place
Puvis de Chavannes,
Exceptionnel et unique ave...

📅 23 février 2023

Prix affiché : 990 000 € HAI

soit **9 900 €/m²**



2 4p. de 121 m²

69003 Lyon 03

(69003) Je vous propose,
dans le quartier de
Grange-Blanche, quartier...

📅 12 février 2023

Prix affiché : 873 000 € HAI

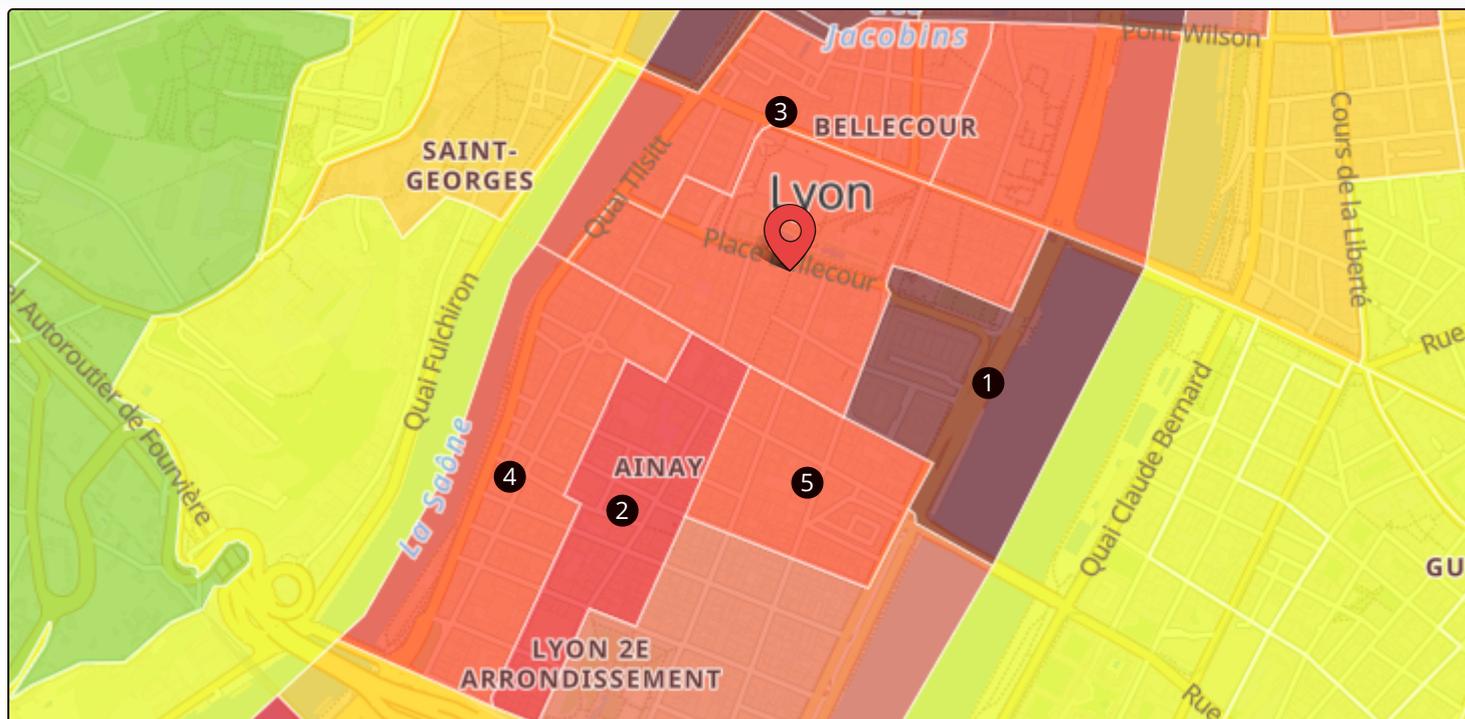
soit **7 214,88 €/m²**



931 500 € honoraires d'agence inclus

8 557 €/m²

Prix moyen de la sélection

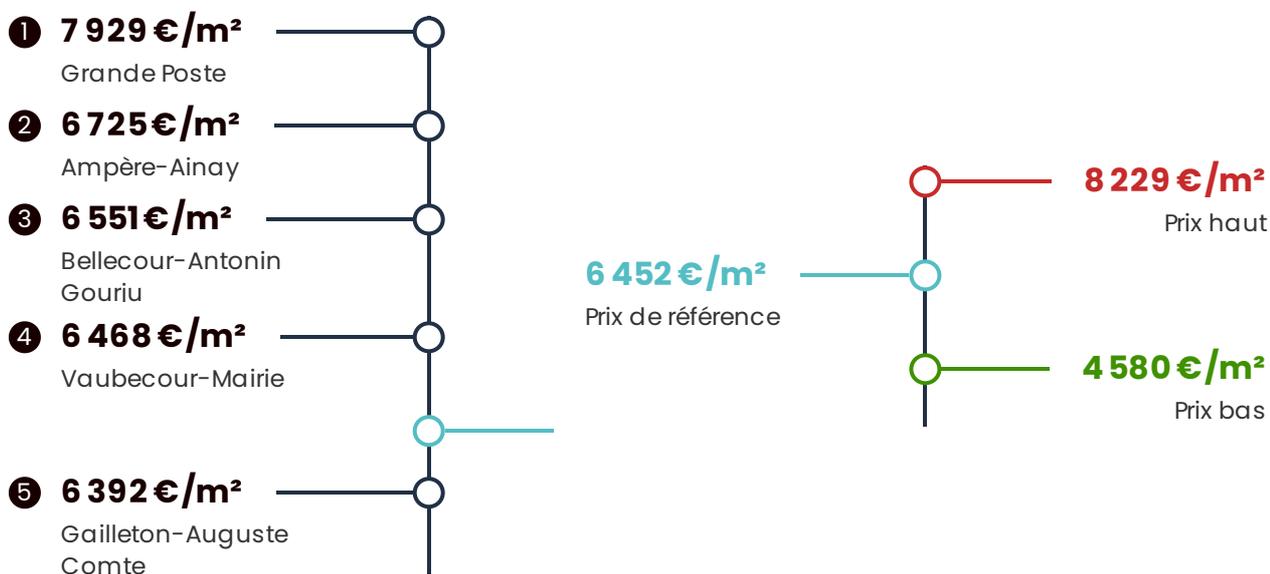


Dans le quartier "Bellecour-Sala", les prix de référence des appartements sont en moyenne de **6 452 €/m²** et vont de **4 580 à 8 229 €/m²** (respectivement marge basse et marge haute).



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 marquantes de votre bien



Points positifs

- + Standing : Haut de gamme
- + Construction : 1850-1913
- + État copropriété : Très bien entretenue
- + Proximité aux commodités / transports : Proche
- + État du bien : Rafraîchi
- + DPE : B
- + Niveau sonore : Calme



Points négatifs

- Ravalement : > 8 ans



€ Estimation de prix

Valeur estimée

960 000 €

8 727 €/m²

🗨 L'avis de votre expert

Les indicateurs et estimations de cette étude sont communiqués sous l'entière responsabilité du professionnel.
Cette estimation, non contractuelle, est un avis de valeur qui ne peut se substituer à une expertise immobilière.



Philippe Garnier

Expert Spécialiste en Transaction Immobilière

Adresse email

✉ philippe.garnier@bellecour-immobilier.fr

Téléphone

☎ 0478435566

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



A **B** **C** **D** **E**

○ —————

○ —————

○ —————

○ —————

○ —————

○ —————

Thématiques

Transports de proximité

5 min **Bus (15)** vers Francheville Taffignon, Fort Du Bruissin, Bellecour Le Vis...

5 min **Métro (4)** vers Gare De Vaise, Gare De Vénissieux, Vaulx-En-Velin L...

10-15 min **Tramway (2)** vers St Priest Bel Air, Porte Des Alpes, Iut Feys sine, ...

Petite enfance

5 min **Crèche (2)**

Primaire

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

Commerces alimentaires

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

5 min **Commerce de bouche (28)** Charcuterie, Boulangerie, Pâtisserie, ...

Santé quotidienne

5 min **Pharmacie (6)**

Médecins

5 min **Médecin généraliste (21)**

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.