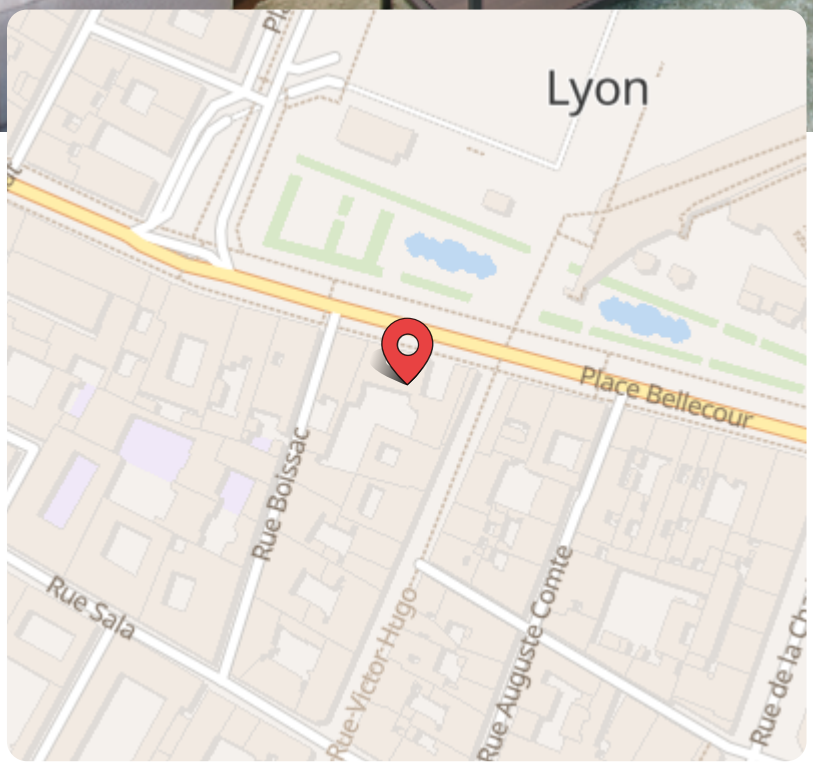
VM096

16 juin 2023




# Avis de valeur

A l'attention de

Mr Vandamaeker

Votre bien

**Appartement 3 pièces de 110 m²**

Votre adresse

**2 Rue Victor Hugo 69002 Lyon**

Bellecour Immobilier

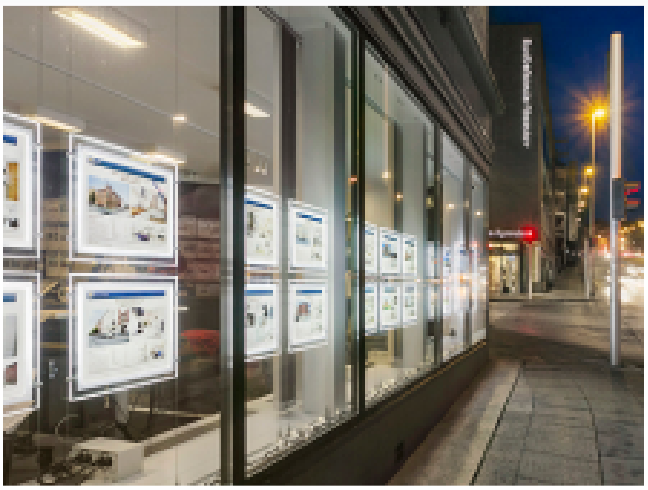
Votre conseiller
Philippe GARNIER

Adresse email
philippe.garnier@bellecour-immobilier.fr

Téléphone
0601046969

By CITYSCAN

# Présentation de l'agence



Téléphone

0478373300

Adresse email

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 : 6904101800100837l. Caisse de garantie : CHANOY Assurances – MMA Lyon Moncey.*

# Présenter le bien

## Description principale

**Appartement**

**110 m²** Surface Carrez Hors Carrez

**4 sur 6** Étage du bien

**3** Pièces

**2** Chambre(s) **- 2** Salle(s) de bain ou d'eau

## Confort de vie

État du bien **Rafraîchi**

DPE **C** - GES **B**

Luminosité **Clair**

Exposition **Sud-ouest**

Vue **Vis-à-vis**

Niveau sonore **Calme**

Proximité aux commodités / transports **Très proche**

## Charges et occupation

Taxe foncière **1657 €**

Charges mensuelles **149 €**

État d'occupation **Libre**

## Surfaces annexes

Balcon **12 m²**

Cave **7 m²**

**1** Garages

## Copropriété & Immeuble

Année de construction **1885**

**8** Nombre de lots

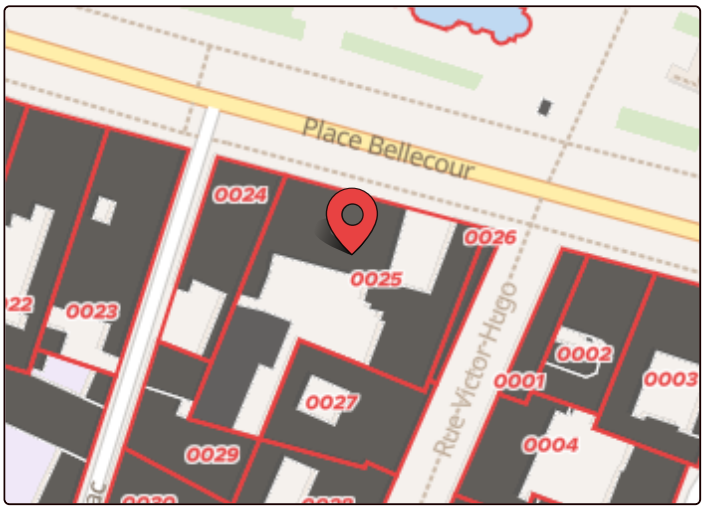
Standing **Haut de gamme**

Ravalement **> 8 ans**

## Informations complémentaires

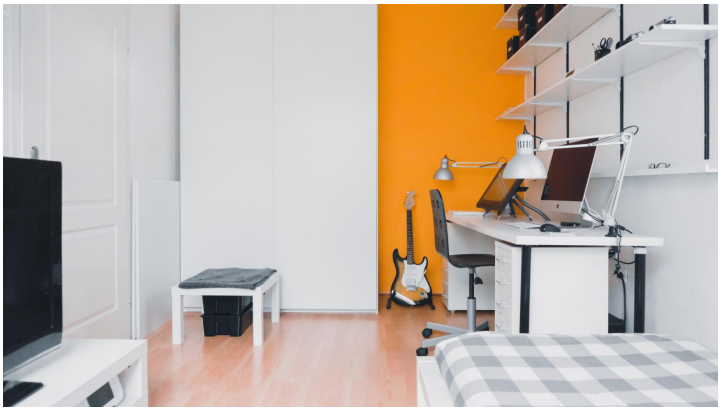
Grenier **mansardé 25 m²**

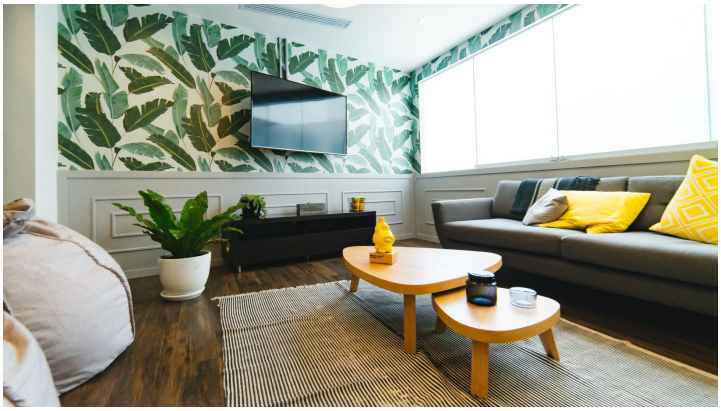
*2 Rue Victor Hugo - 69002 Lyon*




*Parcelle 0025 Section AP (surface 1822 m²)*

# Présenter le bien





# Présenter l'emplacement

**B**

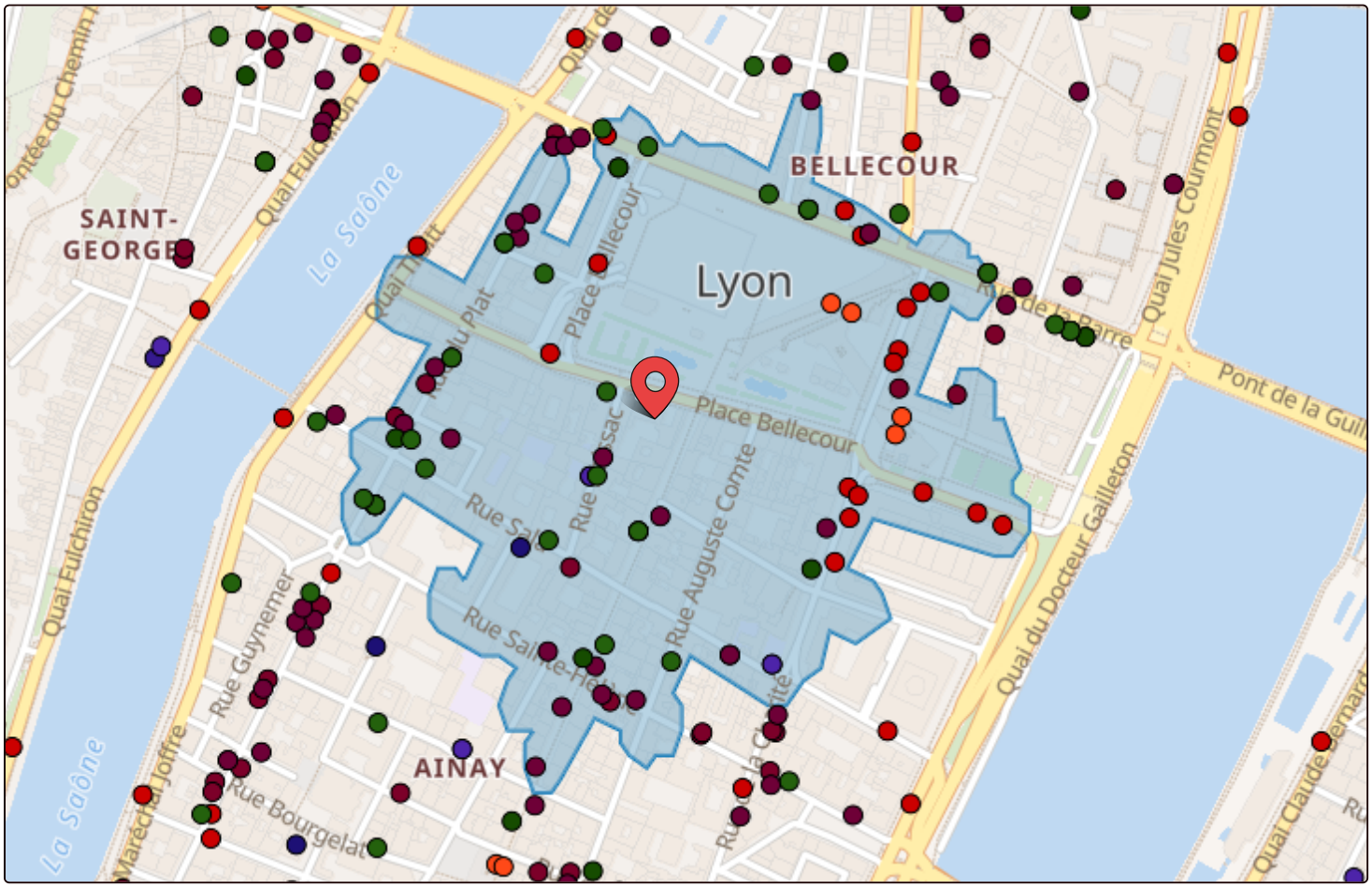
**Note globale de l'emplacement**

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 40% 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

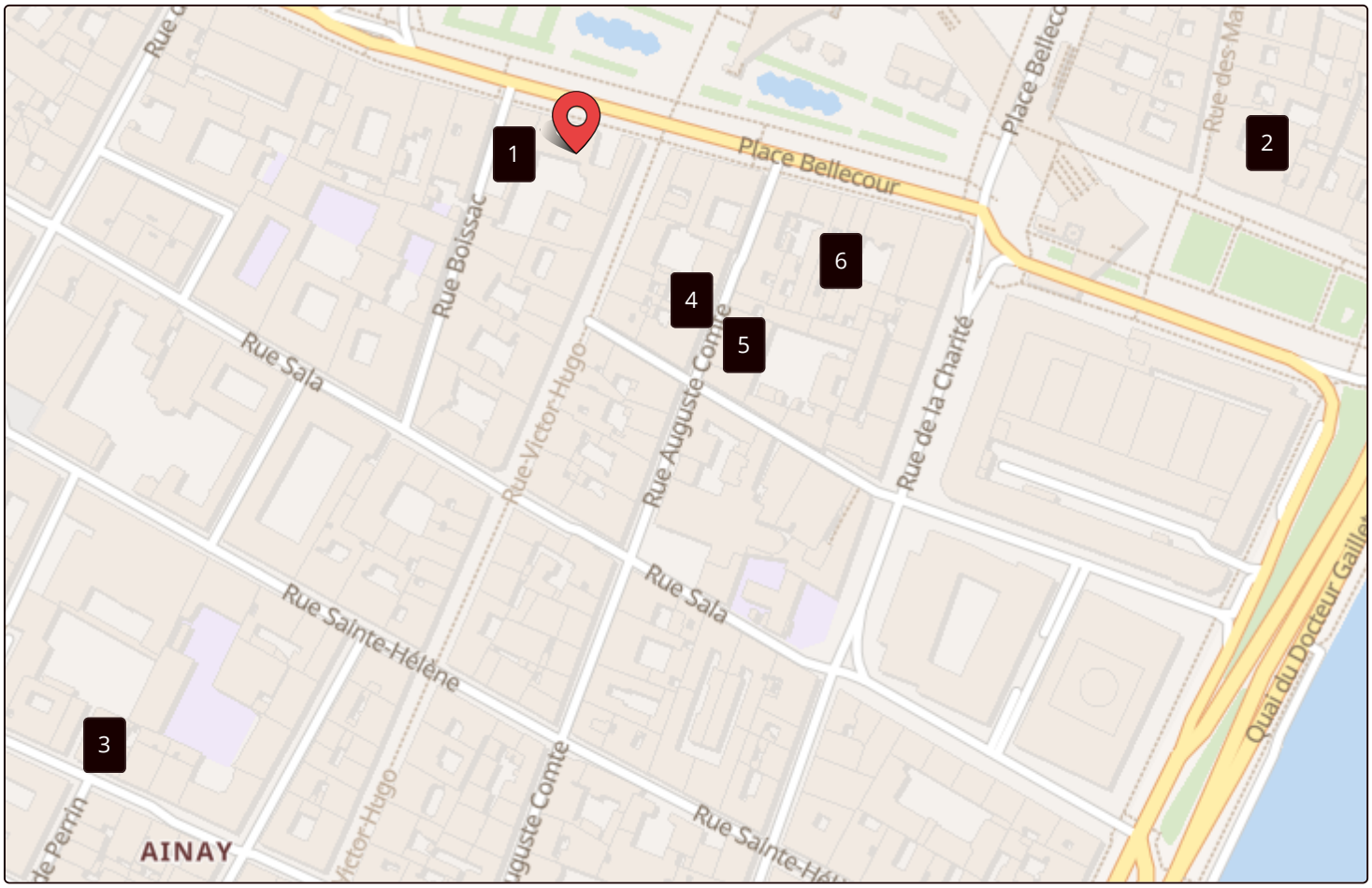
### Services publics & Santé

- Pharmacie
- Médecin généraliste

- Isochrone 5 minutes à pied

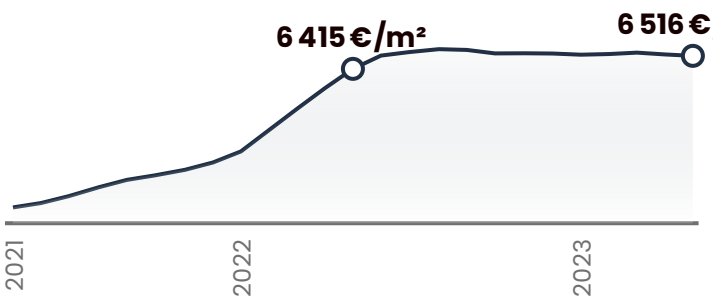
# Comparer les biens vendus

## Dynamique de vente



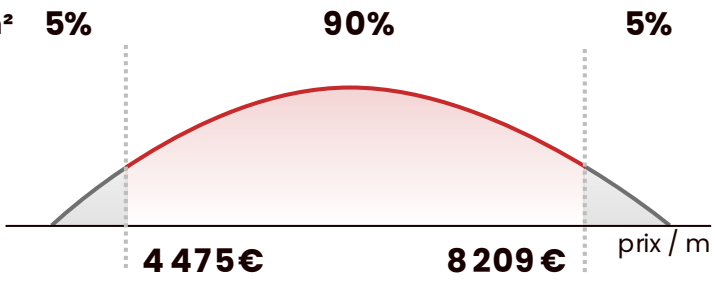

● Dans la sélection (voir page suivante)

## Évolution des prix




Évolution du prix à Bellecour-Sala : **+1,58 %** en un an

## Fourchette de prix de vente




90% des ventes ont été conclues à un prix qui est compris entre **4 475** et **8 209 €/m²** (respectivement marge basse et marge haute).

Etude statistiques sur le quartier de Bellecour-Sala.

# Comparer les biens vendus

## Sélection de biens représentatifs des ventes historiques

### 1 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**

### 2 3p. de 113,03 m²

5 Pl Antonin Poncet 69002 Lyon 2E Arrondissement

8 juillet 2021

Prix net vendeur : 820 000 €

soit **7 254,71 €/m²**

### 3 3p. de 118,63 m²

13 Rue Jarente 69002 Lyon 2E Arrondissement

24 juin 2022

Prix net vendeur : 851 520 €

soit **7 177,95 €/m²**

### 4 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**

### 5 3p. de 102,19 m²

7 Rue Auguste Comte 69002 Lyon 2E Arrondissement

20 avril 2022

Prix net vendeur : 660 000 €

soit **6 458,56 €/m²**

### 6 3p. de 133,75 m²

22 Pl Bellecour 69002 Lyon 2E Arrondissement

19 décembre 2022

Prix net vendeur : 1 020 000 €

soit **7 626,17 €/m²**

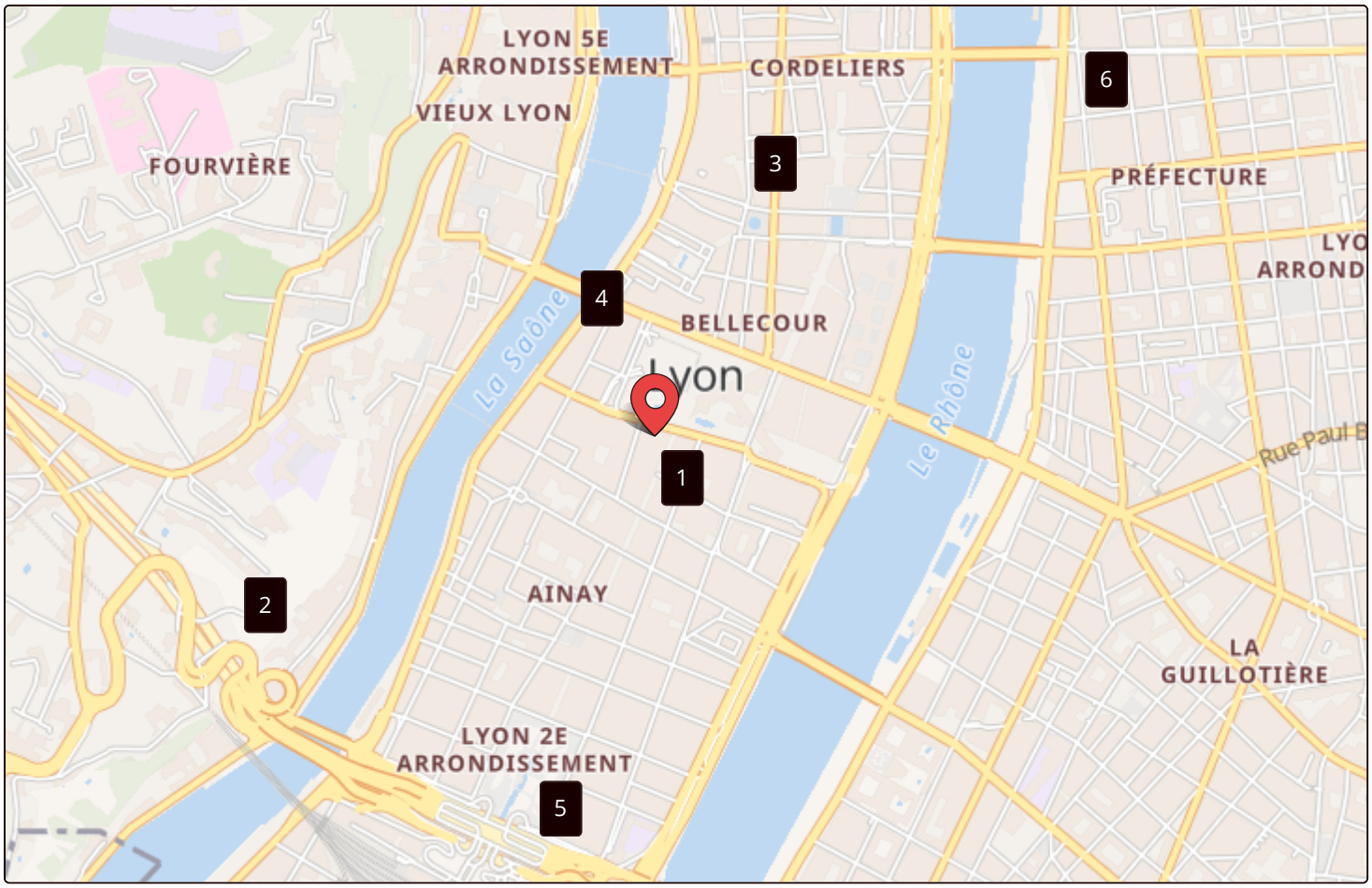
838 587 € net vendeur

**6 728 €/m²**

Prix moyen de la sélection

# Comparer les biens en vente

## Panorama de la concurrence




● Dans la sélection (voir page suivante)

## Rapport surface / budget

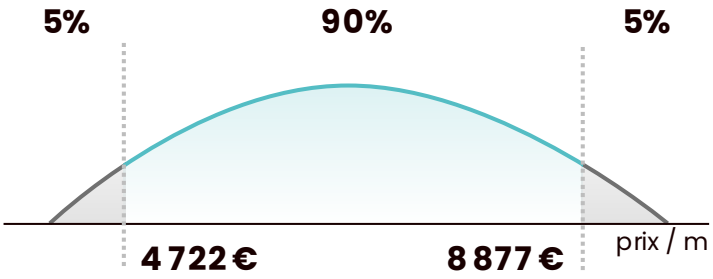
**241 bien(s)** dans un budget de 785 700 à 960 300 €

| 3 % | 32 % | 65 % |
|---|---|---|
| surface < 99 m² | surface entre 99 et 121 m² | surface > 121 m² |

**300 bien(s)** entre 99 et 121 m²

| 86 % | 10 % | 4 % |
|---|---|---|
| budget < 785 700 € | budget entre 785 700 et 960 300 € | budget > 960 300 € |

## 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.

# Comparer
# les biens en vente

## Sélection de biens représentatifs de la concurrence

### 1 4p. de 121 m²

69004 Lyon 04

NOUVEAU. Bienvenue dans ce charmant appartement familial T4 traversant ave...

2 juin 2023

Prix affiché : 850 000 € HAI

soit **7 024,79 €/m²**

### 2 3p. de 104 m²

69007 Lyon 07

69007 - UNIVERSITES - T3 DE 104 m² - TRAVERSANT - VUE DEGAGEE - PAS DE VIS A VIS...

23 mai 2023

Prix affiché : 850 000 € HAI

soit **8 173,08 €/m²**

### 3 4p. de 117 m²

69002 Lyon 02

Opportunité à saisir : Dernier étage (5 / 5) dans la rue Edouard Herriot dans un...

4 juin 2023

Prix affiché : 990 000 € HAI

soit **8 461,54 €/m²**

### 4 4p. de 106 m²

69002 Lyon 02

Bonjour, Nous vendons notre appartement de 106 m² carrez (122 m² utiles)...

2 juin 2023

Prix affiché : 880 000 € HAI

soit **8 301,89 €/m²**

### 5 4p. de 131 m²

69002 Lyon 02

Orpi, situé Place Carnot dans le 2ème arrondissement de Lyon à...

31 mai 2023

Prix affiché : 695 000 € HAI

soit **5 305,34 €/m²**

### 6 3p. de 105 m²

69002 Lyon 02

Nous vous invitons à découvrir cet appartement de 105 m² très bien...

30 mai 2023

Prix affiché : 650 000 € HAI

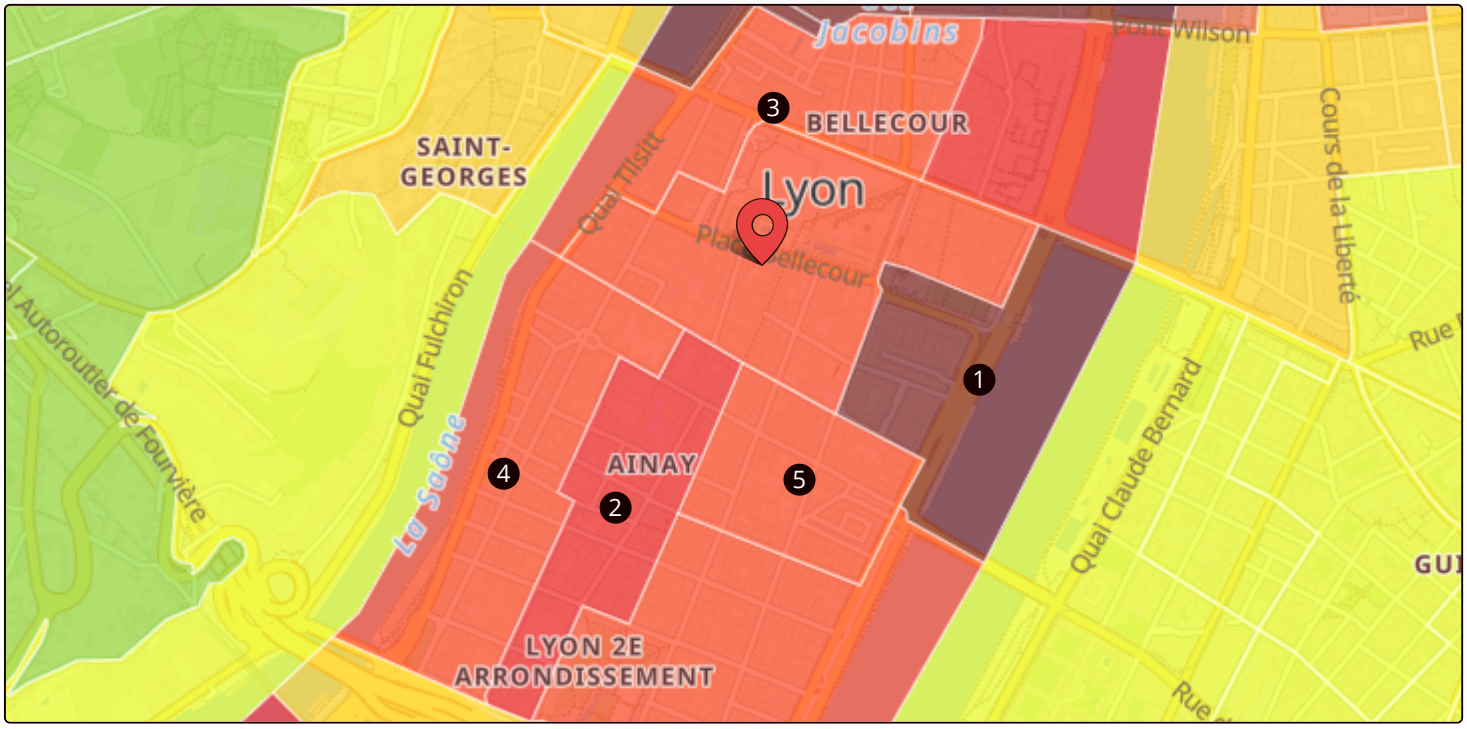
soit **6 190,48 €/m²**

819 167 € honoraires d'agence inclus

**7 243 €/m²**

Prix moyen de la sélection

# Affiner le secteur




Dans le quartier *"Bellecour-Sala"*, les prix de référence des appartements sont en moyenne de **6 506 €/m²** et vont de **4 475 à 8 209 €/m²** (respectivement marge basse et marge haute).

## Secteurs limitrophes

**Bellecour-Sala**

1. **7 864 €/m²** — Grande Poste
2. **6 682 €/m²** — Ampère-Ainay
3. **6 506 €/m²** — Bellecour-Antonin Gouriu
4. **6 438 €/m²** — Vaubecour-Mairie
5. **6 361 €/m²** — Gailleton-Auguste Comte

**8 209 €/m²** — Prix haut

**6 506 €/m²** — Prix de référence

**4 475 €/m²** — Prix bas

## 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.

# Affiner
# les points clés

## Caractéristiques marquantes de votre bien

### Points positifs

- Standing : Haut de gamme
- Proximité aux commodités / transports : Très proche
- Construction : 1885
- État du bien : Rafraîchi
- Niveau sonore : Calme
- Exposition : Sud-ouest

### Points négatifs

- Ravalement : > 8 ans
- Vue : Vis-à-vis

## 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 :

- 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.
- 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.
- 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.

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.

# Evaluer
# la valeur marché

## Estimation de prix

Valeur estimée

**873 000 €**

## 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 :

- 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.
- 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.

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.

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.



43 Place Bellecour - 69002 Lyon 2ème arrondissement
contact@bellecour-immobilier.fr

# Présentation de votre conseiller

## Philippe GARNIER

### Expert Spécialiste en Transaction Immobilière


Adresse email

philippe.garnier@bellecour-immobilier.fr

Téléphone

0601046969


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. Email : contact@bellecour-immobilier.fr.*
*Registre du commerce : 394227177. Carte professionnelle : 6904101800100837l. Caisse de garantie : CHANOY Assurances – MMA Lyon Moncey*

# Annexe
# accessibilité

A B C D E

Thématiques

## Transports de proximité

5 min **Bus (16)** 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 Feyssine, ...

## Petite enfance

5 min **Crèche (2)**

## Primaire

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

## Commerces alimentaires

5 min **Alimentation générale (7)** Magasin surgelés, Épicerie, Supérett...

5 min **Commerce de bouche (26)** Charcuterie, Boulangerie, Pâtisserie,...

## Santé quotidienne

5 min **Pharmacie (5)**

## Médecins

5 min **Médecin généraliste (29)**

**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'agît 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.

Ne pas jeter sur la voie publique