

Nom\_Agence

# Avis de valeur vénale



Réalisé le	10/02/2025
À la demande de	Nom_Propriétaire
Adresse du bien	22 Avenue de la Libération, 69001 Lyon.

## Notre Adresse

Nom\_Agence  
12 rue de l'immobilier,  
73001 Paris

## Votre Conseillé

Nom\_Agent\_Immobilier  
email@example.com  
0606060606

# Sommaire

## 1 Présentation de l'agence

## 2 Votre agent immobilier

## 3 Présentation du bien

### 3.1 Description

### 3.2 Caractéristiques

Le bien

Équipements et aménagement

État général

## 4 Analyse du marché

### 4.1 Sources et méthodologie

### 4.2 Marché immobilier local

Statistiques

Évolution du prix au m<sup>2</sup>

Évolution du nombre de transactions

Synthèse de l'évolution du marché local

Marché locatif

### 4.3 Ventes similaires passées

## 5 Estimation de valeur

## 6 Annexes

## Présentation de l'agence

*Ajouter ici la présentation de votre agence.*

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat.

Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna,



## Votre agent immobilier

Ajouter ici la présentation de l'agent.



### Céline Dupont

-  06 11 22 33 44 55
-  mon.email@example.com
-  linkedin.com/example/me
-  insta.grm/example/me

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

---

## Présentation du bien

---



Adresse du bien : 22 Avenue de la Libération, 69001 Lyon.

### Description

*Renseignez ici la description du bien suite à votre visite.*

Au sein d'une copropriété bien entretenue, cet appartement de 68m<sup>2</sup> exposé sud offre de beaux volumes avec une hauteur sous plafond de 2m80. Il se compose, d'un séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée et tout donnant sur sa terrasse et son jardin intimiste et arboré. Il dispose de deux chambres, dont une de plus de 15m<sup>2</sup>, une salle de bains et un WC indépendant.

La présence de volets roulants électriques, d'une climatisation réversible ainsi que d'une place de parking privative font de cet appartement un bien hautement qualitatif et rare sur ce secteur.

 **Caractéristiques****Le bien**

Type	Appartement
Adresse	22 Avenue de la Libération, 69001 Lyon
Superficie	68 m <sup>2</sup>
Chambres	2
Étage	1/3
Année de construction	1980

**Équipements et extérieur**

Jardin	100m <sup>2</sup>
Terrasse	20 m <sup>2</sup>
Places de parking privés	1
Ascenseur	oui

**État général**

Vue	Vue dégagée
État général	Bon état
DPE	
GES	

# Analyse du marché

## Sources et méthodologie

Cette analyse repose sur différentes sources de données officielles publiées par différents organismes publiques et étatiques, dont notamment :

- Les Demarches de Valeurs Foncières, des actes notariés et des informations cadastrales pour les transactions immobilières réalisées entre 2014 et 2024, publiées et produites par la direction générale des finances publiques.
- Les données démographiques, publiées par l'Insee.
- Les données socio-économiques, publiées par Légifrance et Statistiques France Travail.
- Les estimations et valeurs locatives, publiées par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL).

Pour définir une estimation la plus précise du bien, nous avons utilisé deux méthodologies distinctes.

1. **Estimation par comparaison.** Il s'agit de comparer la qualité et les prestations du bien en fonction des autres biens similaires précédemment vendus. Ce type d'estimation repose sur l'analyse des prix moyens constatés sur le secteur, ajustés et pondérés en fonction des spécificités du bien. C'est le type d'estimation la plus fiable et reproductible.
2. **Estimation par capitalisation de revenu.** Il s'agit d'évaluer les revenus locatifs potentiels du bien afin de positionner le bien sur le marché vis à vis d'investisseurs immobiliers. Cette estimation est complémentaire à la première et peut permettre d'obtenir un meilleur prix à la vente, en évaluant les capitaux que peuvent générer la mise en location du bien.

## Marché immobilier à Lyon

### Statistiques

Biens similaires vendus en 2024	245
Prix min au m <sup>2</sup>	984 €/m <sup>2</sup>
Prix max au m <sup>2</sup>	7 540 €/m <sup>2</sup>
Prix médian au m <sup>2</sup>	4 060 €/m <sup>2</sup>

### Évolution du prix au m<sup>2</sup> dans le secteur



### Évolution du nombre de vente dans le secteur



### Synthèse de l'évolution du marché local

	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Évolution sur 10 ans
Prix moyen Appartement	-0,98 %	+5,88 %	+4,79 %
Nombre de ventes Appartement	-21,00 %	+1,49 %	+3,83 %
Prix moyen Maison	-12,75 %	+8,41 %	+7,01 %
Nombre de ventes Maison	-35,22 %	+5,55 %	+11,43 %


**Ventes similaires passées**

Adresse	Date	Type de bien	Distance	Prix	Surface m <sup>2</sup>	Terrain m <sup>2</sup>	Nb pièces	Prix au m <sup>2</sup>
10 rue des macons	05/07/2024	Appartement	46 m	380 300 €	61 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	6234 €/m <sup>2</sup>
10 rue des macons	10/07/2024	Appartement	46 m	370 500 €	61 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	6073 €/m <sup>2</sup>
49 rue gabriel sarrazin	19/07/2023	Appartement	60 m	252 500 €	70 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	4208 €/m <sup>2</sup>
49 rue gabriel sarrazin	24/09/2023	Appartement	60 m	271 000 €	69 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	4516 €/m <sup>2</sup>
36 rue laennec	29/01/2024	Appartement	72 m	204 250 €	55 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	3713 €/m <sup>2</sup>
40 rue laennec	17/05/2024	Appartement	72 m	225 000 €	57 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	3947 €/m <sup>2</sup>
36 rue laennec	20/06/2022	Appartement	72 m	243 300 €	55 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	4423 €/m <sup>2</sup>
18 rue nungesser	23/12/2024	Appartement	72 m	268 000 €	55 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	4873 €/m <sup>2</sup>
18 rue nungesser	21/07/2023	Appartement	72 m	244 000 €	55 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	4436 €/m <sup>2</sup>
11 rue des macons	09/09/2023	Appartement	75 m	260 000 €	58 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	4483 €/m <sup>2</sup>
44 rue gabriel sarrazin	21/12/2023	Appartement	110 m	165 000 €	63 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	2619 €/m <sup>2</sup>
44 rue gabriel sarrazin	09/10/2022	Appartement	110 m	250 000 €	62 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	4516 €/m <sup>2</sup>
42 rue gabriel sarrazin	14/12/2023	Appartement	122 m	334 000 €	71 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	4639 €/m <sup>2</sup>
38 rue gabriel sarrazin	24/08/2020	Appartement	138 m	307 000 €	60 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	5117 €/m <sup>2</sup>
18 avenue de la liberté	17/08/2024	Appartement	155 m	289 000 €	62 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	4661 €/m <sup>2</sup>
18 avenue de la liberté	23/04/2024	Appartement	155 m	367 000 €	68 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	5397 €/m <sup>2</sup>
14 avenue de la liberté	05/11/2023	Appartement	165 m	255 000 €	59 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3	4322 €/m <sup>2</sup>



## Marché locatif du secteur

### Prix des loyers sur le secteur

Type de logement	Observations	Loyer min au m <sup>2</sup>	Loyer max au m <sup>2</sup>	Loyer moyen au m <sup>2</sup>
Maison	1 372	10,7 €/m <sup>2</sup>	27,4 €/m <sup>2</sup>	17,1 €/m <sup>2</sup>
Appartement	32 182	10,9 €/m <sup>2</sup>	22,5 €/m <sup>2</sup>	15,2 €/m <sup>2</sup>
Appartement T1-T2	17 356	13,8 €/m <sup>2</sup>	22,5 €/m <sup>2</sup>	17,6 €/m <sup>2</sup>
<b>Appartement T3 et plus</b>	<b>14 826</b>	<b>10,9 €/m<sup>2</sup></b>	<b>19,7 €/m<sup>2</sup></b>	<b>14,3 €/m<sup>2</sup></b>

### Tensiomètre locatif

Type de logement	Facilité pour trouver un locataire
Chambre	Difficile
T1/Studio	Normale
T2	Très facile
<b>T3</b>	<b>Extrêmement facile</b>
T4	Extrêmement facile
T5+	Facile
Petite maison	Facile
Grande maison	Extrêmement facile

## Estimation de valeur

Prix de référence au m <sup>2</sup>	4 060 €/m <sup>2</sup>
Rez de chaussé	-15,00 %
Avec terrasse	+7,00 %
Place de parking privée	+10 000 €
Exposition Sud	+2,00 %
Vue dégagée	+5,00 %
Ascenseur	+2,00 %
Grande hauteur sous plafond	+3,00 %
Bonus variable total	+8,00 %
Prix au m <sup>2</sup> estimé	4 385 €/m <sup>2</sup>
Superficie	68 m <sup>2</sup>
Bonus fixe total	+10 000 €
Prix final calculé	308 180 €
Loyer mensuel de référence au m <sup>2</sup>	14,3 €/m <sup>2</sup>
Loyer mensuel estimé au m <sup>2</sup>	15,44 €/m <sup>2</sup>
Loyer mensuel total estimé	1050 € / mois
Rentabilité brute	4,09 %
<b>Prix final (arrondi)</b>	<b>308 000 €</b>

### Valeur du bien

Prix minimum conseillé	285 000 €
Prix maximum conseillé	330 000 €
<b>Prix conseillé</b>	<b>308 000 €</b>

---

## Annexes

---

*Placer ici les photos du bien et autres documents ou mentions légales.*

Exemple