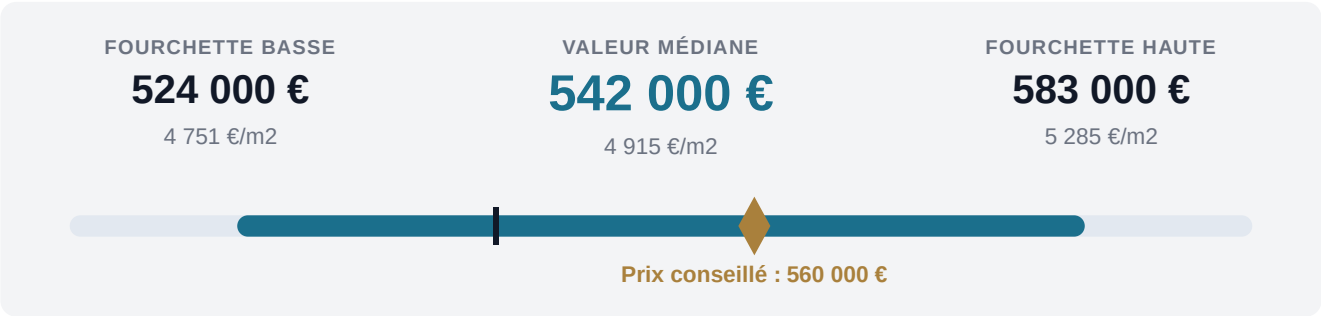


Loft dans un ancien atelier de soierie

5 rue Bodin, 69001 Lyon
Loft · 3 pièces · 105 m2 · rez-de-chaussée
Établi pour Julien Tessier, par Claire Fontaine, conseiller.



Prix de mise en vente conseillé : 560 000 €, soit 5 333 €/m2, dans la fourchette.

Honoraires de l'agence selon son barème : 25 200 € TTC (4,5 %). Net vendeur : 534 800 €.

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.

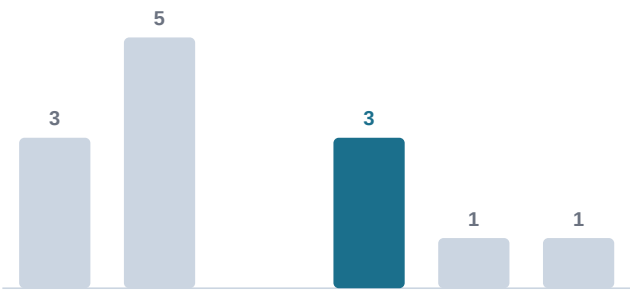
Fiabilité élevée : 13 ventes comparables dans un rayon de 500 m, prix au m2 homogènes. De nombreuses ventes proches, récentes et de prix homogènes : la fourchette est solide.

AJUSTEMENTS DU CONSEILLER

Refait à neuf	+8 %
Extérieur : balcon, terrasse ou jardin	+5 %
Rez-de-chaussée	-8 %
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



T3 2023 : 4 661 € T4 2025 : 5 681 €

Toutes surfaces confondues, trimestres comptant au moins trois ventes.

VENTES COMPARABLES RETENUES (13)

Vente	Rue	Surface	Pièces	Prix	Prix au m2	Distance
septembre 2024	rue René Leynaud	129 m2	6	614 000 €	4 760	80 m
avril 2025	rue des Capucins	91 m2	4	432 500 €	4 753	180 m
août 2025	rue des Capucins	129 m2	6	612 000 €	4 744	230 m
septembre 2024	rue des Capucins	112 m2	5	533 000 €	4 759	230 m
août 2024	quai de la Pêcherie	103 m2	4	583 000 €	5 660	230 m
juillet 2025	rue Sainte-Catherine	83 m2	4	436 500 €	5 259	280 m
août 2025	rue des Capucins	109 m2	5	577 000 €	5 294	290 m
août 2025	rue Romarin	114 m2	5	658 000 €	5 772	350 m
septembre 2025	rue Terme	91 m2	4	417 500 €	4 588	420 m
novembre 2024	rue des Capucins	132 m2	6	647 500 €	4 905	430 m
mars 2024	rue Romarin	108 m2	5	570 000 €	5 278	440 m
juillet 2025	rue Terme	109 m2	5	510 500 €	4 683	450 m
janvier 2025	rue René Leynaud	88 m2	4	436 000 €	4 955	460 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 2 septembre 2025.

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.