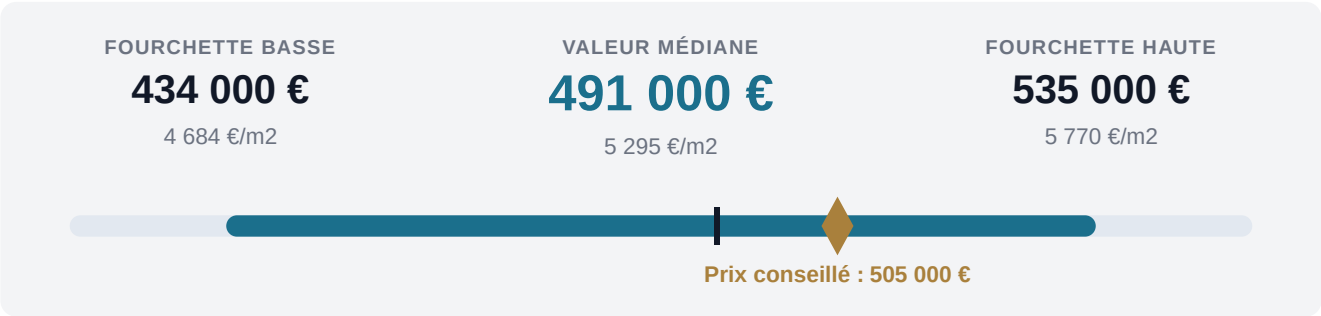


Trois-pièces avec vue sur la Saône et Fourvière

33 quai Saint-Vincent, 69001 Lyon
Appartement · 3 pièces · 82 m2 · 4e étage
Établi pour Cédric Philippe, par Hugo Marchand, conseiller.



Prix de mise en vente conseillé : 505 000 €, soit 6 159 €/m2, dans la fourchette.

Honoraires de l'agence selon son barème : 22 725 € TTC (4,5 %). Net vendeur : 482 275 €.

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 : 12 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

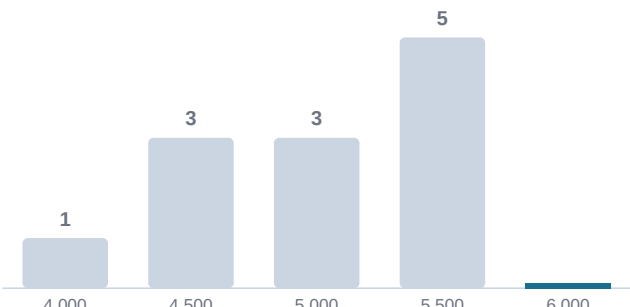
Refait à neuf	+8 %
Extérieur : balcon, terrasse ou jardin	+5 %
Total appliqué à la fourchette	+13 %

L'AVIS DU CONSEILLER

Vue rare sur la Saône et Fourvière, rénovation récente : le bien se place nettement au-dessus de la médiane du secteur.

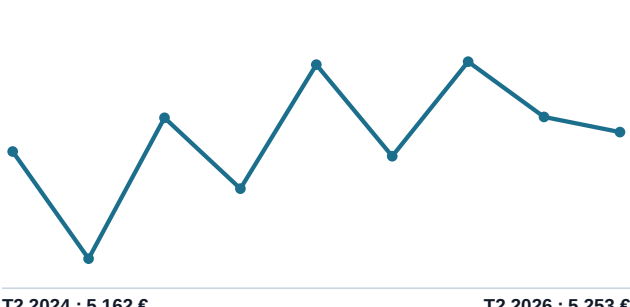
LES VENTES COMPARABLES EN IMAGE

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



Toutes surfaces confondues, trimestres comptant au moins trois ventes.

VENTES COMPARABLES RETENUES (12)

Vente	Rue	Surface	Pièces	Prix	Prix au m2	Distance
juin 2026	rue des Capucins	100 m2	4	471 000 €	4 710	90 m
septembre 2025	rue Sainte-Catherine	80 m2	3	371 500 €	4 644	160 m
avril 2024	rue des Capucins	65 m2	3	338 500 €	5 208	190 m
décembre 2025	rue Romarin	68 m2	3	398 500 €	5 860	200 m
décembre 2025	rue Terme	79 m2	3	461 500 €	5 842	210 m
juin 2024	rue René Leynaud	66 m2	3	293 500 €	4 447	210 m
juin 2026	rue Romarin	70 m2	3	326 500 €	4 664	210 m
octobre 2025	quai de la Pêcherie	99 m2	4	527 000 €	5 323	310 m
mai 2025	rue René Leynaud	76 m2	3	424 500 €	5 586	360 m
mars 2024	rue Romarin	65 m2	3	366 000 €	5 631	420 m
août 2025	quai de la Pêcherie	74 m2	3	431 500 €	5 831	470 m
mai 2024	quai de la Pêcherie	99 m2	4	511 000 €	5 162	480 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 28 juin 2026.

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.