

# Document d'aide

Document d'assistance pour vous guider au mieux dans l'exploitation du rapport vendeur

**Objectif :** mettre en avant votre agence, sa philosophie et ses coordonnées

## Contenu dans cette section

 1 Logo de l'agence 

 2 Photo de l'agence 

 3 Coordonnées de l'agence 

 4 Texte de description 

 5 Mentions légales 

**Présentation de l'agence**
 1 | 13

 1 **Bellecour Immobilier**

 2 

 3

Téléphone	Adresse mail	Site web
 +33 (0)4 78 37 33 00	 <a href="mailto:contact@bellecour-immobilier.fr">contact@bellecour-immobilier.fr</a>	 <a href="http://www.bellecour-immobilier.fr">www.bellecour-immobilier.fr</a>
Adresse		
 43 Place Bellecour – 69002 Lyon 2ème arrondissement		

**Bellecour Immobilier**  4

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**  5

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](http://www.bellecour-immobilier.fr). Email : [contact@bellecour-immobilier.fr](mailto:contact@bellecour-immobilier.fr).  
Registre du commerce : 39422717. Carte professionnelle : 69041018001008371. Caisse de garantie : CHANOY Assurances – MMA Lyon Moncey.

**Bellecour Immobilier**
43 Place Bellecour – 69002 Lyon 2ème arrondissement  
[contact@bellecour-immobilier.fr](mailto:contact@bellecour-immobilier.fr)

 Modifiable  Non modifiable

**Objectif :** donner un aperçu du contenu et de la structure de votre rapport

## Contenu dans cette section

### 1 L'emplacement

Profitez des indicateurs CityScan pour mettre en valeur la qualité de vie

### 2 Biens vendus

Utilisez la comparaison avec des biens similaires vendus récemment

### 3 Biens en vente

Utilisez la comparaison avec des biens similaires en vente actuellement

### 4 Observatoire des prix par quartier

Servez-vous de repère de prix minimum et maximum avec les observatoires de prix par quartier

### 5 Points clés du bien

Donnez du poids à certaines caractéristiques du bien avant la proposition de prix finale

### 6 Proposition de prix

Faites votre proposition de prix aux vues des méthodes d'estimation et d'analyse de ce rapport



The thumbnail shows a preview of the report's summary page. It features a dark blue header with the word 'Sommaire' and a navigation menu icon. The main content is organized into seven numbered sections, each with a title and a brief description. The sections are: 01. Présenter (Le bien), 02. L'emplacement, 03. Comparer (Les biens vendus), 04. Les biens en vente, 05. Affiner (Le secteur), 06. Les points clés, and 07. Évaluer (La valeur marchande). Each section is accompanied by a red gear icon with a number inside. At the bottom of the preview, there is a footer with the company name 'Bellecour Immobilier' and contact information.

 Modifiable  Non modifiable

**Objectif :** décrire de manière complète et transparente le bien et mettre en évidence les caractéristiques à faire valoir ainsi que les objections prévisibles

## Contenu dans cette section

### 1 **Caractéristiques du bien**

Profitez des indicateurs CityScan pour mettre en valeur la qualité de vie

### 2 **Labels "impact positif" et "objection à prévoir"**

Ce sont des caractéristiques identifiées comme pouvant influencer le prix. L'objectif étant d'anticiper les sources de négociation dans le processus de vente et mieux y répondre.

Selon l'algorithme d'estimation de CityScan :

- Le label "Impact positif" indique une pondération potentielle à la hausse du prix du bien
- Le label "Objection à prévoir" indique une pondération potentielle à la baisse du prix du bien

### 3 **Carte de localisation vue satellite**

### 4 **Carte de localisation vue cadastre**

**01** Présenter le bien  3 | 13

**Description principale**  1

-  **Appartement en simplex**
-  **85 m<sup>2</sup>** Surface Carrez
-  **12 sur 12** Étage du bien (avec asc.)
-  **2** Mur(s) mitoyen(s)
-  **3** Pièces
-  **2** Chambre(s) - **1** Salle(s) de bain ou d'eau

**Confort de vie**

-  État du bien **Refait à neuf** Impact positif
-  **DPE C**
-  Luminosité **Très clair**
-  Exposition **Est**
-  Vue **Dégagée**
-  Niveau sonore **Très calme**

Proximité aux commodités / transports **Standard**

**Charges et occupation**

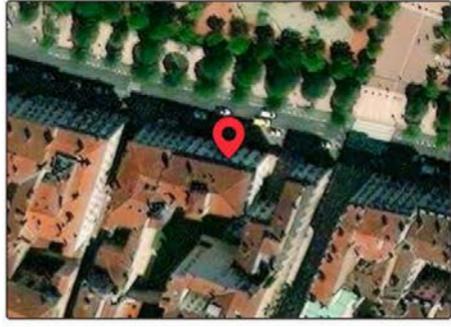
-  Taxe foncière **1950 €**
-  Charges mensuelles **300 €**
-  État d'occupation **Libre**

**Surfaces annexes**

-  Terrasse **20 m<sup>2</sup>**
-  Cave **5 m<sup>2</sup>**
-  **1** Places de parking

**Copropriété & Immeuble**  2

-  **250** Nombre de lots Objection à prévoir
-  Piscine **Oui** Impact positif
-  Standing **Haut de gamme**
-  État général de la copropriété **Très bien entretenue**
-  Ravalement **Il y a moins de 3 ans**



2 Rue Victor Hugo - 69002 Lyon  3



Parcelle 0025 Section AP (surface 1822 m<sup>2</sup>)  4

**Bellecour Immobilier**

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

 **Modifiable**  **Non modifiable**

**Objectif :** valoriser l'environnement d'un bien et mettre en situation le bien dans son quartier, selon les critères les plus demandés par les acquéreurs

## Contenu dans cette section

### 1 Les badges de forces majeures

Ils sont issus du regroupement d'indicateurs et de leur scoring

#### EXEMPLE

Le badge "Pour les étudiants" s'affiche automatiquement si tous les indicateurs suivants ont une note élevée (A ou B) :

- les indicateurs de proximité des établissements d'enseignement supérieur
- les indicateurs de proximité des lieux de culture et sorties
- les indicateurs de proximité d'activité sportives

### 2 Carte d'accessibilité

La carte d'accessibilité aux services & vie de quartier, permet de contextualiser le bien sur une carte et d'identifier rapidement les services de proximité les plus recherchés par les acquéreurs (transports en commun, petites écoles, commerces alimentaires, santé etc.)

### 3 Isochrone 5 minutes à pied

La zone dessinée sur la carte délimite tout ce qui peut être parcouru en 5 minutes en marchant. C'est la vie de quartier.

## 02 Présenter l'emplacement 4 | 13

**A** **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 20% les mieux notés de France.

**Forces majeures de l'emplacement** **1**

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**

**2**

**3**

<b>Transports</b> <span style="color: red;">●</span> Bus <span style="color: orange;">●</span> Métro <span style="color: yellow;">●</span> Tramway	<b>Éducation</b> <span style="color: blue;">●</span> Crèche <span style="color: purple;">●</span> Maternelle <span style="color: green;">●</span> Élémentaire	<b>Commerces</b> <span style="color: red;">●</span> Alimentation générale <span style="color: brown;">●</span> Commerce de bouche
<b>Services publics &amp; Santé</b> <span style="color: green;">●</span> Pharmacie <span style="color: green;">●</span> Médecin généraliste		

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

Modifiable Non modifiable

**Objectif :** identifier les prix de vente passés de biens à caractéristiques et secteur similaires, afin d'avoir une vision globale de la dynamique immobilière

## Contenu dans cette section

### 1 Carte localisation biens vendus

Cette carte reflète la localisation des biens de votre panier

### 2 Graphe évolution des prix

Ce graphique « Evolution des prix » synthétise l'évolution des prix de vente sur les deux dernières années dans un quartier ou une ville du bien. Chaque mois, une moyenne des prix au mètre carré est établie pour servir de valeur de référence. Elle permet de mettre en avant une tendance sur une période donnée.

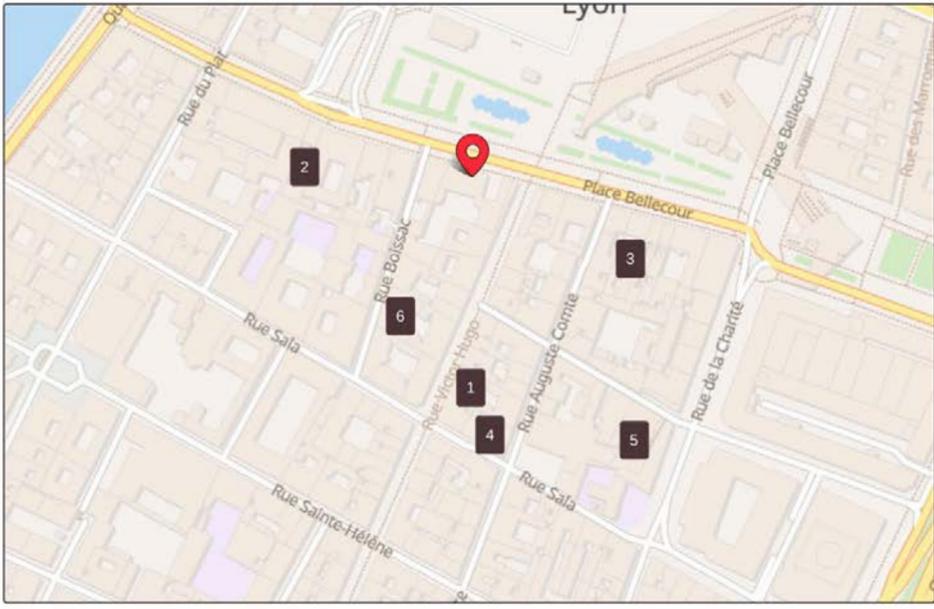
### 3 Graphe fourchette des prix

Ce graphe est ajouté automatiquement car il permet d'avoir une vue rapide sur les prix pratiqués sur plusieurs centaines de biens.

C'est une étude statistique qui tient compte des prix constatés dans la commune en éliminant les 5% extrêmement bas et les 5% extrêmement haut.

**03 Comparer les biens vendus**  6 | 13

**Dynamique de vente**  1



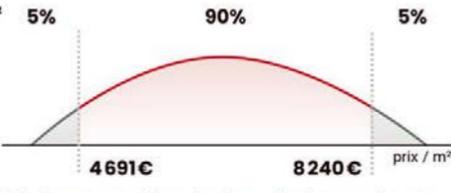
■ Dans la sélection (voir page suivante)

**Évolution des prix**  2



Évolution du prix à Bellecour-Sala : **+19,56%** en un an

**Fourchette de prix de vente**  3



90% des ventes ont été conclues à un prix qui est compris entre **4691** et **8240 €/m²** (respectivement marge basse et marge haute).

Ce prix est 'net vendeur', hors mobilier.

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

 **Modifiable**  **Non modifiable**

**Objectif :** dans cette partie, vous pouvez consulter les biens vendus comparables les plus récents dans le secteur

## Contenu dans cette section

### 1 Votre sélection de biens vendus

La sélection des biens est limitée à 6.

### 2 Les biens sélectionnés

Afin d'avoir une sélection de biens la plus représentative possible, ils peuvent être filtrés selon vos souhaits. Il est également possible d'avoir une sélection automatique du panier, dans ce cas notre algorithme respecte un certain nombre de critères :

- Le type de bien : doit être similaire (appartement ou maison)
- Le prix de vente : il reste proche du prix du bien estimé
- L'année de mutation : se situe dans les deux dernières années
- Le nombre de pièces : + ou - 1 pièce
- La surface du bien : + ou - 25%
- La surface du terrain : + ou - 50%

### 3 Prix moyen

Pour conclure cette partie, un prix moyen au m<sup>2</sup> est établi en fonction de la sélection effectuée.

## 03 Comparer les biens vendus 6 | 13

### Sélection de biens représentatifs des ventes historiques 1

<b>1</b> 1p. de 90,06 m <sup>2</sup>  <b>2</b>	<b>2</b> 4p. de 91,77 m <sup>2</sup>
À moins de 112 m 15 Rue Victor Hugo 69002 Lyon-2E-Arrondissement Vendu le 12 novembre 2020 Prix net vendeur : 640 000 € soit <b>7106 €/m<sup>2</sup></b>	À moins de 126 m 30 Pl Bellecour 69002 Lyon-2E-Arrondissement Vendu le 23 juillet 2021 Prix net vendeur : 687 350 € soit <b>7490 €/m<sup>2</sup></b>
<b>3</b> 7p. de 90,3 m <sup>2</sup>	<b>4</b> 3p. de 96,45 m <sup>2</sup>
À moins de 131 m 24 Pl Bellecour 69002 Lyon-2E-Arrondissement Vendu le 21 janvier 2021 Prix net vendeur : 700 000 € soit <b>7752 €/m<sup>2</sup></b>	À moins de 137 m 33 Rue Sala 69002 Lyon-2E-Arrondissement Vendu le 5 mai 2021 Prix net vendeur : 741 900 € soit <b>7692 €/m<sup>2</sup></b>
<b>5</b> 3p. de 94,61 m <sup>2</sup>	<b>6</b> 3p. de 91 m <sup>2</sup>
À moins de 168 m 12 Rue de la Charité 69002 Lyon-2E-Arrondissement Vendu le 20 janvier 2021 Prix net vendeur : 754 050 € soit <b>7970 €/m<sup>2</sup></b>	À moins de 85 m 9 Rue Boissac 69002 Lyon-2E-Arrondissement Vendu le 28 mai 2020 Prix net vendeur : 675 000 € soit <b>7418 €/m<sup>2</sup></b>

 699 717 € net vendeur  
**7571 €/m<sup>2</sup>**  **3**  
Prix moyen de la sélection

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

 Modifiable  Non modifiable



**Objectif :** identifier les biens similaires en vente actuellement afin de comprendre la concurrence et positionner son bien

## Contenu dans cette section

**1** Carte localisation biens en vente

**2** Graphe Rapport surface/budget

Ce graphe est ajouté automatiquement car il permet d'avoir une vue rapide sur les biens en vente actuellement pour connaître quelles sont les surfaces le plus souvent proposées pour une tranche de prix (ligne du haut) et à l'inverse de savoir quels sont les prix pratiqués pour une certaine surface (ligne du bas).

Cela permet de positionner le prix du bien que vous êtes en train d'estimer par rapport à sa surface et à ses autres caractéristiques.

**3** Graphe Fourchette de prix

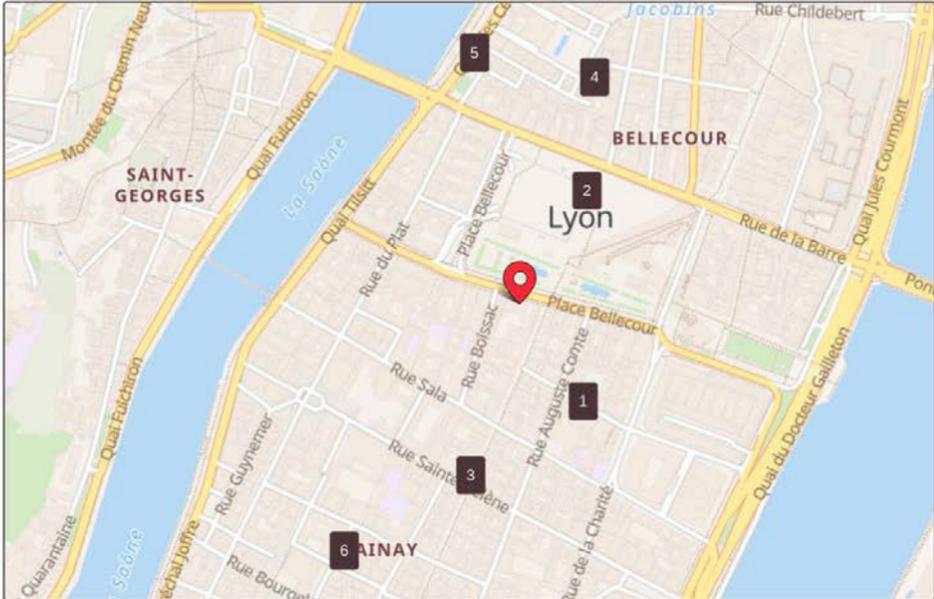
Ce graph est ajouté automatiquement car il permet d'avoir une vue rapide sur les prix pratiqués sur plusieurs centaines de biens.

C'est une étude statistique qui tient compte des prix constatés dans la commune en éliminant les 5% extrêmement bas et les 5% extrêmement haut.

04 Comparer les biens en vente

7 | 13

**Panorama de la concurrence** **1**



■ Dans la sélection (voir page suivante)

**Rapport surface / budget** **2**

234 bien(s) dans un budget de 870 300 à 1 063 700 €

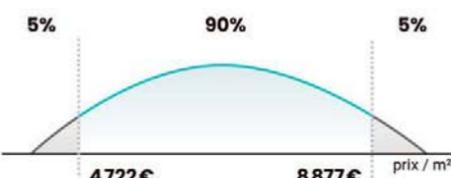
● 4 % surface < 99 m <sup>2</sup>	● 29 % surface entre 99 et 121 m <sup>2</sup>	● 67 % surface > 121 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	--	--

300 bien(s) entre 99 et 121 m<sup>2</sup>

● 88 % budget < 870 300 €	● 10 % budget entre 870 300 et 1 063 700 €	● 2 % budget > 1 063 700 €
------------------------------	---	-------------------------------

**Fourchette de prix affichés** **3**

5%      90%      5%



4722 €      8877 €      prix / m<sup>2</sup>

90% des annonces sont affichées à un prix compris entre 4722 et 8877 €/m<sup>2</sup> (respectivement marge basse et marge haute).

Ce prix est présenté "honoraires d'agence inclus" et ne tient pas compte d'une éventuelle négociation.

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

**Modifiable** **Non modifiable**



**Objectif :** dans cette partie, vous pouvez consulter les biens en vente comparables les plus récents dans le secteur

## Contenu dans cette section

### 1 Votre sélection de biens en vente

La sélection des biens est limitée à 6.

### 2 Les biens sélectionnés

Afin d'avoir une sélection de biens la plus représentative possible, ils peuvent être filtrés selon vos souhaits. Il est également possible d'avoir une sélection automatique du panier, dans ce cas notre algorithme respecte un certain nombre de critères :

- Le type de bien : doit être similaire (appartement ou maison)
- Le prix de vente : il reste proche du prix du bien estimé
- L'année de mutation : se situe dans les deux dernières années
- Le nombre de pièces : + ou - 1 pièce
- La surface du bien : + ou - 25%
- La surface du terrain : + ou - 50%

### 3 Prix moyen

Pour conclure cette partie, un prix moyen au m<sup>2</sup> est établi en fonction de la sélection effectuée.

04 Comparer les biens en vente 8 | 13

**Sélection de biens représentatifs de la concurrence**  1

 <b>1</b> 111 m <sup>2</sup>  <b>2</b>	 <b>2</b> 120 m <sup>2</sup>
À moins de 157 m SUPERBE T5 DERNIER ETAGE AVEC MAGNIFIQUE TERRASSE TRES BELLE VUE AUCUN VIS... Annonce du 26 juillet 2022 Prix affiché : 891 000 € HAI soit <b>8 027 €/m<sup>2</sup></b>	À moins de 175 m Foch - Idéalement situé, somptueux T5 de 120 m <sup>2</sup> dans un très bel immeuble sur son... Annonce du 14 mai 2022 Prix affiché : 995 000 € HAI soit <b>8 292 €/m<sup>2</sup></b>
 <b>3</b> 107 m <sup>2</sup>	 <b>4</b> 120 m <sup>2</sup>
À moins de 216 m Une adresse dévoile dans cette résidence de 34 logements de caractère, cet appartement ty... Annonce du 1 juin 2022 Prix affiché : 860 000 € HAI soit <b>8 037 €/m<sup>2</sup></b>	À moins de 294 m Lyon 6ème avenue Foch - En étage élevé (4 / 5) d'un très immeuble ancien sur son... Annonce du 5 juillet 2022 Prix affiché : 995 000 € HAI soit <b>8 292 €/m<sup>2</sup></b>
 <b>5</b> 108 m <sup>2</sup>	 <b>6</b> 118 m <sup>2</sup>
À moins de 303 m Idéalement situé sur la Place Gaillieon, nous vous invitons à découvrir cet élégant T4 de 10... Annonce du 14 mai 2022 Prix affiché : 878 000 € HAI soit <b>8 130 €/m<sup>2</sup></b>	À moins de 411 m DUPLEX 5 PIECES GRAND JARDIN MONTCHAT // RARE / A SAISIR // Au coeur du... Annonce du 21 juillet 2022 Prix affiché : 1 032 000 € HAI soit <b>8 746 €/m<sup>2</sup></b>

 941 833 € honoraires d'agence inclus  
8 254 €/m<sup>2</sup>  3  
 Prix moyen de la sélection

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

 Modifiable  Non modifiable

**Objectif :** visualisez rapidement le prix de référence du secteur sur lequel vous réalisez l'évaluation en perspective des prix au m<sup>2</sup> des secteurs limitrophes

## Contenu dans cette section

### 1 Carte des prix par quartier

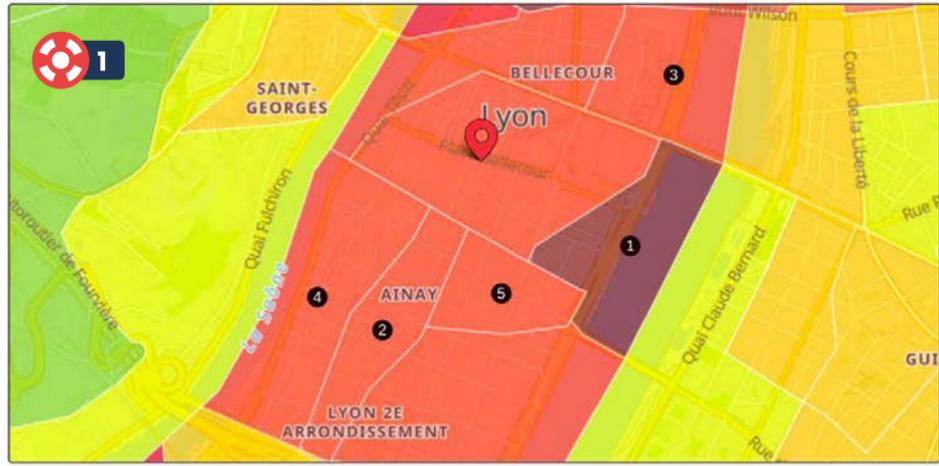
Cette carte est issue des observatoires des prix de référence.

### 2 Prix représentatifs des quartiers limitrophes

Cette carte est issue des observatoires des prix de référence. Dans cette partie, vous pouvez visualiser rapidement le prix de référence du secteur sur lequel vous réalisez l'évaluation en fonction :

- des prix au m<sup>2</sup> des secteurs limitrophes
- d'une fourchette de prix au m<sup>2</sup> du secteur en question

**05 Affiner le secteur** 9 | 13



Dans le quartier "Bellecour-Sala", les prix de référence des appartements sont en moyenne de 6 523 €/m<sup>2</sup> et vont de 4 691 à 8 240 €/m<sup>2</sup> (respectivement marge basse et marge haute).

**Secteurs limitrophes**

1	7 905 €/m <sup>2</sup>	Grande Poste
2	6 602 €/m <sup>2</sup>	Ampère-Ainay
3	6 501 €/m <sup>2</sup>	Hôtel Dieu
4	6 488 €/m <sup>2</sup>	Vaubecour-Mairie
5	6 423 €/m <sup>2</sup>	Gaillieton-A. Comte

**Bellecour-Sala**

8 240 €/m <sup>2</sup>	Prix haut
6 523 €/m <sup>2</sup>	Prix de référence
4 691 €/m <sup>2</sup>	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.

Bellecour Immobilier

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

 Modifiable  Non modifiable

**Objectif :** visualisez les critères du bien qui pourraient faire l'objet d'objections ou qui représentent des arguments de vente à faire valoir

## Contenu dans cette section

### 1 Points positifs / négatifs

CityScan calcule automatiquement des points positifs et points négatifs en fonction des caractéristiques que vous avez saisies dans le formulaire.

Vous pouvez supprimer ces caractéristiques proposées automatiquement.

Vous pouvez ajouter vos propres points positifs et points négatifs.

### 2 Précisions à ajouter

Vous souhaitez rajouter des informations ? Utilisez le champ commentaire qui se situe au-dessous.

## 06 Affiner les points clés

### Caractéristiques de votre bien

Points positifs	Points négatifs
<ul style="list-style-type: none"><li>+ année de construction : 1850 - 1913</li><li>+ Etat général de la copropriété : Propriété très bien entretenue</li><li>+ Etat du bien : rafraîchi</li><li>+ Niveau sonore : calme</li><li>+ Chambres: 2</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ravalement : &gt; 8 ans</li></ul>

### Précisions à rajouter

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.

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

 Modifiable  Non modifiable

**Objectif :** mettre en évidence votre proposition de prix

## Contenu dans cette section

### 1 Proposition de prix

L'estimateur Cityscan propose un prix en fonction des caractéristiques du bien que vous avez renseigné.

L'algorithme CityScan fait appel à un grand nombre d'information sur le marché immobilier local et tient compte des pondérations liées aux caractéristiques singulières de votre bien.

Vous pouvez modifier ce prix librement.

### 2 Ajouter/modifier une fourchette de prix

Pour ajouter ou modifier une fourchette à votre proposition de prix **lors de l'édition de votre rapport**, cliquez sur **Modifier votre proposition de prix (1)**.

Sélectionnez ensuite **l'affichage qui vous convient (2)** et modifiez librement les **fourchettes hautes/basses et/ou le prix (3)**.

**Télécharger le rapport vendeur** 

- Modifier la page de couverture >
- Insérer votre présentation PDF  
Aucun PDF importé >
- Modifier la présentation de l'agence >
- Modifier les caractéristiques du bien >
- Consulter les forces de l'emplacement >
- Sélectionner des biens vendus  
6 mutations sélectionnées >
- Sélectionner des biens en vente  
Aucune sélection >
- Consulter la carte de prix >
- Modifier les points clés du bien  
Aucun commentaire >
- Modifier votre proposition de prix** **1** >
- Modifier la présentation de l'agent >

**Modifier votre proposition de prix** 

← Retour au téléchargement du rapport vendeur

**Affichage du prix** **2**

Prix uniquement  
 Fourchette de prix uniquement  
 Prix + Fourchette de prix

**Ajuster le prix** 

936 000 €



774 000 €      1 090 000 €

Estimation CityScan

**Ajuster le prix** **3**

Marge basse	Prix	Marge haute
774 000	936 000	1 090 000

**07 Evaluer la valeur marchande**  11 | 13

**Valeur marchande**  **1**

Valeur estimée

**378 000 €**  **2**

**5788 € / m<sup>2</sup>**

**L'avis de votre expert**  **3**

Compte tenu des caractéristiques de votre bien et de la dynamique actuelle du marché, j'estime votre appartement entre 220 000 € et 240 000 € net vendeur. Nous pourrions démarrer la commercialisation à 255 000 € HAI (honoraires de 5% TTC).

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

### 3 Avis de votre expert

Apportez des précisions à votre vendeur (pourcentage d'honoraires, le prix est net vendeur ou honoraires inclus etc.)

 **Modifiable**  **Non modifiable**

**Objectif :** mettez-vous en avant, votre parcours, vos ventes, votre photo et vos coordonnées

## Contenu dans cette section

1 Coordonnées

2 Photo de vous

3 Texte de description

4 Mentions légales

### Présentation de l'agent immobilier

12 | 13



**Philippe Garnier** 1  
**Expert Spécialiste en Transaction Immobilière**

Adresse mail Téléphone

philippe.garnier@bellecour-immobilier.fr 06 01 04 69 69

Instagram

philpegarnier

2

### Je me présente 3

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 4

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 : 6904018001008371. Caisse de garantie : CHANDY Assurances - MMA Lyon Mancy.

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

Modifiable Non modifiable

**Objectif :** cette annexe permet de mettre en avant de façon plus précise l'accès aux différents services dans le quartier ainsi que la note Cityscan par indicateur.

## Contenu dans cette section

-  **1 Transports**
-  **2 Écoles**
-  **3 Commerces alimentaires**
-  **4 Santé quotidienne**
-  **5 Médecins généralistes**

**Annexe**  
**accessibilité**
 13 | 13

### Accessibilité détaillée des services

A	B	C	D	E	Thématiques
<input type="radio"/>	<b>Transports de proximité</b>  <b>1</b> 5 min  <b>Bus (17)</b> vers Bellecour Le Viste, Bellecour Le Viste, Villeurbanne Centre, Bellec... 5 min  <b>Métro (4)</b> vers Vaulx-En-Velin La Soie, Vaulx-En-Velin La Soie, Vaulx-En-Velin La ... 10-15 min  <b>Tramway (6)</b> vers Perrache, Grange Blanche, Debourg, H. Région Montroch...				
<input type="radio"/>	<b>Petite enfance</b>  <b>2</b> 5 min  <b>Crèche (2)</b>				
<input type="radio"/>	<b>Primaire</b> 5 min  <b>Maternelle (2)</b>  <b>Élémentaire (2)</b>				
<input type="radio"/>	<b>Commerces alimentaires</b>  <b>3</b> 5 min  <b>Alimentation générale (11)</b> Magasin surgelés, Épicerie, Supérette, Supermarc... 5 min  <b>Commerce de bouche (32)</b> Charcuterie, Boulangerie, Pâtisserie, Fruits et légu...				
<input type="radio"/>	<b>Santé quotidienne</b>  <b>4</b> 5 min  <b>Pharmacie (5)</b>				
<input type="radio"/>	<b>Médecins</b>  <b>5</b> 5 min  <b>Médecin généraliste (34)</b>				

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.

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

 **Modifiable**  **Non modifiable**