



Madame STROPIANO
30 Impasse des Hibiscus
83250 LA LONDE

La Londe, le 08 décembre 2007

Madame,

Je tenais tout particulièrement à vous remercier de l'accueil que vous nous avez réservé lors de notre entrevue relative à l'estimation de votre bien immobilier sis :

30 Impasse des Hibiscus 83250 LA LONDE LES MAURES

Ce dossier marketing ERA est destiné à vous aider à déterminer le meilleur prix possible.

La vraie valeur d'un bien sur le marché est déterminée par le plus haut prix qu'un **acquéreur renseigné** paiera pour le bien en vente. Puisque cette valeur variera à cause des caractéristiques uniques d'un bien, je vous ai donc indiqué une fourchette de prix.

Quand vous établirez la valeur de votre bien, vous devrez considérer la variété de l'offre par rapport aux biens comparables déjà vendus, aux biens à vendre et aussi à ceux qui n'ont pas été vendus. Au final, c'est la taille de l'appartement ou de la maison, ses caractéristiques, l'état et la localisation qui influenceront le prix final.

La valeur d'un bien immobilier se détermine en fonction des offres et demandes de biens immobiliers existants sur le marché. Plus le nombre d'acheteurs est élevé, plus les prix de vente montent (l'offre restant toujours la même).

Par contre, quand vous mettrez en vente votre bien immobilier, vous allez vous retrouver en concurrence avec d'autres biens à la vente au même moment. L'acquéreur fera son choix et sélectionnera le meilleur rapport qualité / prix disponible à ce moment précis.

Je peux mettre à votre service des actions importantes pour la commercialisation de votre bien, en toute discrétion, me permettant ainsi de cibler et de toucher un certain nombre de clients potentiels.

SARL JPL IMMOBILIER

Capital de 5 000 euros – Siret Toulon n° 453 431 413 00013 – APE 703 A.

Carte transaction n° 4495 – Garantie financière GROUPAMA.

"Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante."

Cette commercialisation s'articule autour de méthodes très performantes (et souvent exclusives dans le domaine immobilier), telles que :

- Plusieurs sites internet et notamment celui de notre réseau : www.erafrance.com. La possibilité pour le client de faire une visite virtuelle du bien pour le biais de photos,
- La clientèle potentielle en attente qui nous a confié son projet d'acquisition,
- Le passage de publicité à travers des journaux quotidiens, hebdomadaires et mensuels gratuits et payants (tels que le 83, le Téléx, Offre-immobilier, ERA Magazine, Maisons et Appartements, Belles Demeures...),

Pour chaque bien mis à la vente par notre intermédiaire, nous réalisons une fiche technique et des photos qui sont présentés à nos acquéreurs.

Toutes ces actions sont automatiquement mises en place dès que vous me confiez votre bien à la vente.

Restant à votre entière disposition,

Je vous prie de croire, **Madame**, à l'assurance de mes meilleurs sentiments.

SAMANTHA BOVIO

SARL JPL IMMOBILIER

Capital de 5 000 euros – Siret Toulon n° 453 431 413 00013 – APE 703 A.

Carte transaction n° 4495 – Garantie financière GROUPAMA.

"Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante."



PRESENTATION

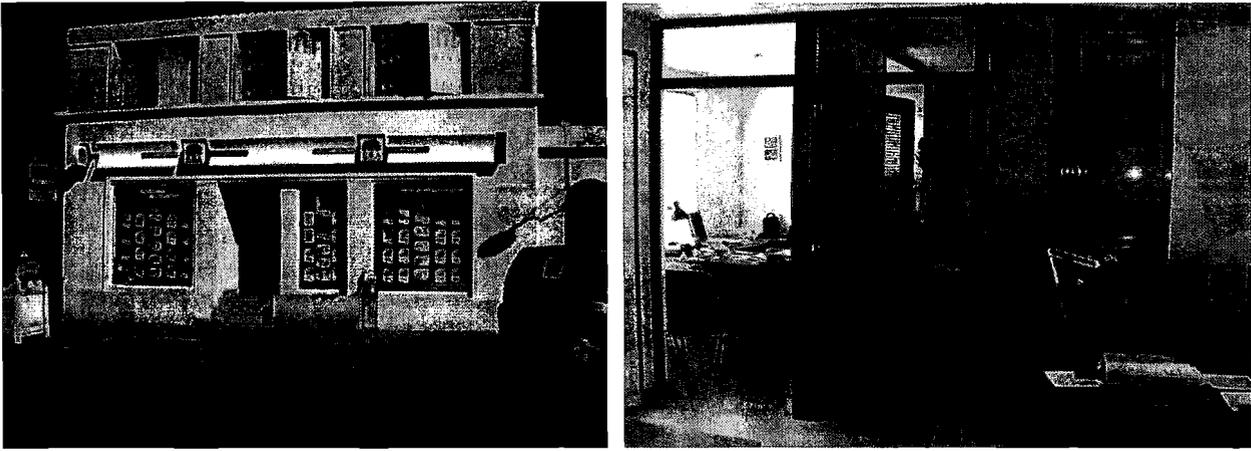
- ✓ Votre Agent Immobilier ERA
- ✓ ERA JPL IMMOBILIER, toute une équipe à votre service
- ✓ ERA : LE SERVICE EST NOTRE PASSION
- ✓ Comparatif des services généraux offerts par votre Agence Immobilière ERA
- ✓ Pourquoi confier votre mandat à un agent ERA
- ✓ Evaluation Comparative de Marché
- ✓ Commercialisation de votre bien

SARL JPL IMMOBILIER

Capital de 5 000 euros – Siret Toulon n° 453 431 413 00013 – APE 703 A.

Carte transaction n° 4495 – Garantie financière GROUPAMA.

"Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante."



Pour être proche de vous, proche de vos projets immobiliers et vous apporter toujours le meilleur service, **ERA JPL IMMOBILIER** vous accueillera avec le même dynamisme et la même volonté de service dans son agence de La LONDE.

Au sein de l'agences ERA JPL IMMOBILIER, chaque négociateur est en charge d'un quartier, dont il connaît parfaitement les charmes et les particularités, et dans lequel il s'implique, parfois en y demeurant lui même.

En connaissant parfaitement le parc immobilier de son secteur, ERA JPL IMMOBILIER affiche sa volonté de dialogue, et de service ; En étant ainsi proche de votre quartier et proche de vous, nous connaissons parfaitement le marché immobilier, ainsi que les transactions qui s'y réalisent ; C'est donc pour vous la meilleure garantie d'une **précision exemplaire** dans les évaluations immobilières que nous vous proposons de réaliser gratuitement.

Nos différences sont nombreuses et se déclinent dans des engagements précis, autour de services novateurs, efficaces, et souvent exclusifs dans le domaine immobilier.

Pour vous qui souhaitez VENDRE :

Un engagement précis et signé sur les actions,
Un véritable programme de commercialisation (publicité, marketing, communication),
La diffusion de votre bien sur le réseau INTERNET,
La Diffusion Internationale de votre bien par le réseau INTRANET ERA.

Pour vous qui souhaitez ACHETER :

Un accueil personnalisé, chaleureux et courtois,
Le plus grand choix de biens tenant compte de vos critères,
Un fichier renouvelé grâce au dynamisme de l'équipe,
Une recherche parfaitement ciblée pour vous faire gagner du temps,
La possibilité de traiter la vente ou l'achat d'un autre bien dans l'Europe entière.

SARL JPL IMMOBILIER

Capital de 5 000 euros – Siret Toulon n° 453 431 413 00013 – APE 703 A.

Carte transaction n° 4495 – Garantie financière GROUPAMA.

"Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante."



ERA JPL IMMOBLIER

Directeur : Jean-Pierre LARGE

Conseiller immobilier : Samantha BOVIO

Conseiller immobilier : Odile de LATTRE

Conseiller immobilier : Eric DODILLON

SARL JPL IMMOBILIER

Capital de 5 000 euros – Siret Toulon n° 453 431 413 00013 – APE 703 A.

Carte transaction n° 4495 – Garantie financière GROUPAMA.

"Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante."



ERA

LE SERVICE EST NOTRE PASSION

ERA FRANCE

ERA a été créé en 1972 aux Etats Unis. En 1993, ERA mise sur l'espace économique européen.

ERA s'implante en Europe avec la France comme première étape, très vite suivie par d'autres pays de la CEE : la Hollande, l'Espagne, la Belgique, le Luxembourg et Monaco.

Au 1^{er} janvier 2003 avec plus de 14 pays en Europe et plus de 1 000 agences, ERA devient incontestablement n° 1 en Europe.

Révolutionner le métier d'agent immobilier, apporter le meilleur service, le meilleur professionnalisme et la meilleure efficacité, gagner la confiance du public pour qu'il fasse encore plus appel aux professionnels sont les objectifs du réseau ERA France.

Comme dans les autres pays, chaque agent immobilier ERA, chaque négociateur est aidé par toute une équipe.

SERVICES ERA

Les agences ERA sont équipées d'un système Intranet (ERA Internet Service) qui transmet, en temps réel, dans tout le réseau, les images en couleur et les descriptifs de tous les biens sous mandat unique.

Imaginez !... C'est beaucoup plus efficace qu'une simple affichette vitrine. Et ce n'est qu'un exemple de ce que ERA peut faire pour vous.

SARL JPL IMMOBILIER

Capital de 5 000 euros – Siret Toulon n° 453 431 413 00013 – APE 703 A.

Carte transaction n° 4495 – Garantie financière GROUPAMA.

"Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante."



POURQUOI DONNER UN MANDAT UNIQUE A UN AGENT IMMOBILIER ERA

- ∪ **Votre agent ERA est un professionnel**
 Connaissant le marché, il peut établir avec vous, sur des bases concrètes et solides, le vrai prix de votre maison ou de votre appartement.
- ∪ **Votre agent ERA est un homme qui s'engage**
 Lorsque vous lui donnez un mandat unique pour vendre un bien, il prend un engagement précis devant vous. Il le signe.
- ∪ **Votre agent ERA travaille en équipe**
 Afin de vendre le plus rapidement possible votre bien, tous les conseillers au sein d'une même agence présentent votre bien à leurs acquéreurs.
- ∪ **Votre agent ERA s'occupe de vous**
 Il vous tient au courant de ses actions publicitaires. Il vous conseille. Jamais, il ne vous laisse sans nouvelles après une visite avec un client acquéreur.

Avant de faire visiter votre bien, nous accueillons les clients acquéreurs à l'agence afin de définir clairement leur recherche et de vérifier avec eux leur capacité de financement (pour chaque client, nous établissons une étude financière qui comprend leur possibilité de remboursement, le calcul des frais de notaire et des frais financiers).
- ∪ **Votre agent ERA diffuse votre offre**
 Il introduit le descriptif et la photographie de votre bien dans le système ERA Internet Service. Il peut ainsi atteindre des acheteurs lointains. Quelque part dans le pays, peut-être hors de nos frontières, il y a quelqu'un qui est intéressé par votre offre. Grâce au réseau, il va pouvoir l'examiner.
- ∪ **Votre agent ERA, grâce au réseau, a les moyens d'une grande entreprise.**
 Pourtant il est indépendant et proche de vous et de votre problème.
- ∪ **Votre agent ERA, peut grâce à l'exclusivité s'engager en toute sérénité dans les démarches de publicités et de marketing, sans craindre de voir la transaction se réaliser sans son concours.**

SARL JPL IMMOBILIER

Capital de 5 000 euros – Siret Toulon n° 453 431 413 00013 – APE 703 A.

Carte transaction n° 4495 – Garantie financière GROUPAMA.

"Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante."



Votre bien

ENVIRONNEMENT

Communications : Autobus Gare
Commerces : Proches Insuffisants
Nuisance sonore : Très bruyant Bruyant Calme
Stationnement ext. : Suffisant Moyen Insuffisant

CARACTERISTIQUES EXTERIEURES DE LA VILLA

Qualité de construction : Très Bonne Bonne Moyenne Mauvais état
Type de construction : Traditionnel Préfabriqué
Façade : Neuve Récente Crépie Pierre plate Pierre peinte
Equipement : Interphone Vidéo Digicode Sonnette
Jardin : Entretenu arboré A refaire
Piscine : Oui Non **Pool house :** Oui Non
Annexe : Terrasse Balcon Cave
Stationnement : Parking Box Fermé Possibilité
Orientation : Cour Jardin Rue
Exposition : Nord Sud Est Ouest
Luminosité : Très claire Moyenne Sombre

SARL JPL IMMOBILIER

Capital de 5 000 euros – Siret Toulon n° 453 431 413 00013 – APE 703 A.

Carte transaction n° 4495 – Garantie financière GROUPAMA.

"Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante."

CARACTERISTIQUES INTERIEURES DE LA VILLA**Surfaces approximatives : Villa sur 2 niveaux d'environ 117m² habitable.**

Descriptif	Surface	Caractéristiques
Entrée	1.66	Hall d'entrée.
Séjour/Sàm	33.58	2 portes fenêtre donnant sur jardin et terrasse.
Cuisine	11.60	Aménagée avec des meubles en bois, équipée, 1 porte fenêtre donnant sur jardin.
Couloir	4.84	Dégagement entre les chambres à l'étage.
Escalier	2.81	Cage de l'escalier.
Chambre 1	14.04	Situé à l'étage, fenêtre à l'Est.
Chambre 2	13.12	Situé à l'étage, fenêtre à l'Ouest.
Chambre 3	12.38	Situé à l'étage, fenêtre à l'Ouest.
Chambre 4	11.42	En rez de chaussée, porte fenêtre sur terrasse et jardin. <i>fenêtre à l'Ouest</i>
Salle d'eau	3.45	En rez de chaussée, vasque, douche, placard, fenêtre.
Salle de bain	6.04	Située à l'étage, baignoire entièrement carrelée, fenêtre, placard.
WC	1.21	En rez de chaussée, indépendant, avec aération.
WC	1.09	A l'étage, fenêtre, indépendant, avec aération.

Observation: Belle villa de type 6 composé de 4 chambres dont une en rez de chaussée construite sur un vide sanitaire vers les années 1997 sur un terrain d'environ 438m² joliment arboré, avec 2 terrasses, un grand garage carrelé de 22.15m² avec comble et une cave d'environ 15m².

« Le Pansard » passe devant cette villa qui la classe en zone inondable.

SARL JPL IMMOBILIER

Capital de 5 000 euros – Siret Toulon n° 453 431 413 00013 – APE 703 A.

Carte transaction n° 4495 – Garantie financière GROUPAMA.

"Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante."



STRATEGIE DE VENTE ET CHOIX DE LA DATE DE COMMERCIALISATION

Une évaluation parfaite, un marketing efficace, des opérations « portes ouvertes » peuvent influencer la vente.

TRES IMPORTANT : Nous avons actuellement un grand nombre de clients acquéreurs souhaitant réaliser au plus vite.

Compte tenu de la particularité de votre maison, tant du point de vue secteur que du point de vue agencement, compte tenu d'un marché constaté stagnant ces derniers mois, il me paraît judicieux de vous proposer un prix comme suit :

Entre

450.000 € net vendeur (fourchette haute) – 2.951.806Frs

et

420.000 € net vendeur (fourchette basse) – 2.755.019Frs

Cette évaluation est basée sur les prix moyens constatés sur le marché. Le marché de l'Immobilier étant très instable, le prix de vente annoncé est valable pour une période de 3 mois et devra donc faire l'objet d'une nouvelle étude afin de prendre en compte l'évolution du marché.

Nous sommes à votre disposition pour vous apporter tous les éléments complémentaires dont vous pourriez avoir besoin et serons heureux de pouvoir vous aider à concrétiser votre projet immobilier.

SAMANTHA BOVIO

SARL JPL IMMOBILIER

Capital de 5 000 euros – Siret Toulon n° 453 431 413 00013 – APE 703 A.

Carte transaction n° 4495 – Garantie financière GROUPAMA.

"Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante."

Dossier préparé par :

SAMANTHA BOVIO

Je vous remercie de votre confiance.

SARL JPL IMMOBILIER

Capital de 5 000 euros – Siret Toulon n° 453 431 413 00013 – APE 703 A.

Carte transaction n° 4495 – Garantie financière GROUPAMA.

"Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante."