

ÉTUDE D'ESTIMATION



IMMOBILIÈRE DE L'EST

38 Avenue du Général de Gaulle

04.79.32.36.04

commercial@ie-groupe.fr

Site Internet : <https://www.agence-immobiliere-albertville.fr>

Estimation rédigée le 07/09/2021



À L'ATTENTION DE MR ET MME LANGLOIS

Pour le bien situé au :



1394 route de Glésin

73200 MERCURY

ESTELLE GUILLAUD | estelle.guillaud@ie-groupe.fr | +33 7 62 49 24 79

Immobilier de L'Est Lyon - <https://www.immobiliereledest.fr>

Monplaisir Immobilier SARL - Capital de 40 000 euros - RCS de LYON, n°490612116 - Carte professionnelle de Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce n°CPI 6901 2016 000 004 203 délivrée par CCI LYON - APE 6831Z - Garantie GALIAN à hauteur de 120 000 euros

SOMMAIRE

- 1 Les services de l'agence**
- 2 La fiche d'identité de votre bien**
- 3 Les données du marché**
- 4 A savoir avant d'établir un prix**
- 5 L'analyse comparative**
- 6 Les recommandations de l'agence**
- 7 Le mandat exclusif**
- 8 Ils nous ont fait confiance**

ESTELLE GUILLAUD | estelle.guillaud@ie-groupe.fr | +33 7 62 49 24 79



ESTELLE GUILLAUD

+33 7 62 49 24 79

estelle.guillaud@ie-groupe.fr



IMMOBILIÈRE DE L'EST

38 Avenue du Général de Gaulle

04.79.32.36.04

Email : commercial@ie-groupe.fr

Site Internet : agence-immobiliere-albertville.fr

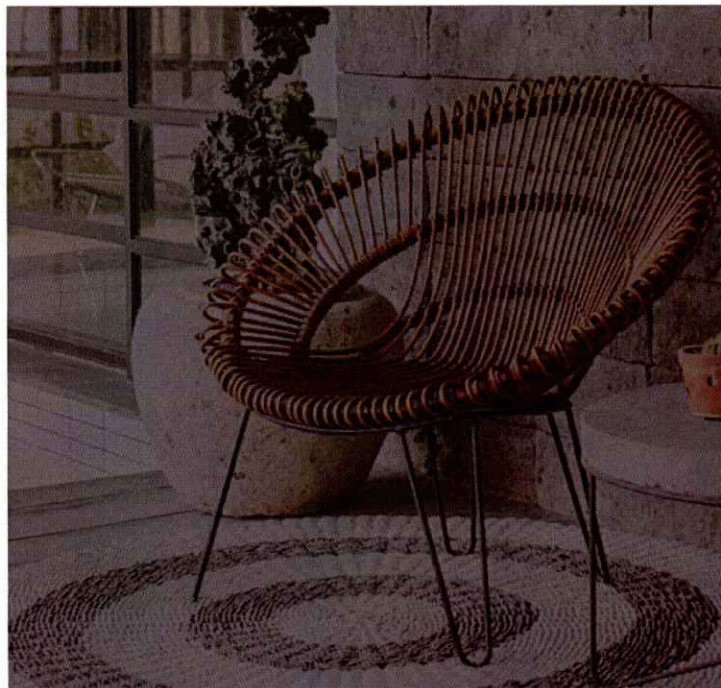
LES SERVICES DE L'AGENCE

CE QUE JE PEUX FAIRE POUR VOUS

- ✓ Mise en valeur de votre propriété
- ✓ Analyse de marché
- ✓ Marketing dynamique
- ✓ Communication sur les médias sociaux
- ✓ Sélection d'acquéreurs sérieux
- ✓ Signature électronique des compromis de vente
- ✓ Aide à la négociation



*Déterminer le prix juste de vente de votre bien sur le marché actuel est essentiel pour garantir une vente dans les **MEILLEURS DÉLAIS***



NOTRE AGENCE

- ✓ Créée en 2006, Immobilière de l'Est compte aujourd'hui 3 agences physiques : 2 en Savoie, 1 à Lyon
- ✓ Agence indépendante spécialisée en transaction de biens immobiliers, terrains, et programmes neufs
- ✓ Équipe savoyarde composée d'un responsable d'agence, d'une assistante de direction, et de 5 commerciaux, tous passionnés et investis

Immobilière de L'Est Lyon - <https://www.immobiliereledest.fr>

Monplaisir Immobilier SARL - Capital de 40 000 euros - RCS de LYON, n°490612116 - Carte professionnelle de Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce n°CPI 6901 2016 000 004 203 délivrée par CCI LYON - APE 6831Z - Garantie GALIAN à hauteur de 120 000 euros

FICHE D'IDENTITÉ DE VOTRE PROPRIÉTÉ



MAISON 6 PIÈCES
1394 route de Glésin
73200 Mercury

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES



EN CHIFFRE

SURFACE CARREZ

125 m²

SURFACE CADASTRÉE

1 500 m²

SURFACE SOUS-SOL

77,64 m²

NIVEAUX

3

CONSTRUCTION

2000



ENERGIE

Individuel Electrique +
bois



EXPOSITION

Sud-Ouest



CHARGES

Taxe foncière : N.C.



AMÉNAGEMENTS

PIÈCES



X 6

SALLE
D'EAU



X 0

WC



X 2

CHAMBRES



X 4

GARAGE



X 2

CAVE



X 1

SALLE DE
BAINS



X 2

PARKING
INTÉRIEUR



X 2

PARKING
EXTÉRIEUR



X 0

DESCRIPTIF

MERCURY, secteur calme et résidentiel, maison 6 pièces de 2000 d'une surface de 141 m² environ, sur deux niveaux, composée de 4 chambres, 1 bureau, cuisine séparée, séjour, 2 salle de bains, dressing, 2 WC. Sous-sol complet avec garage, buanderie, cave. Piscine enterrée. Terrain de 1500 m².

Immobilière de L'Est Lyon - <https://www.immobiliereledest.fr>

Monplaisir Immobilier SARL - Capital de 40 000 euros - RCS de LYON, n°490612116 - Carte professionnelle de Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce n°CPI 6901 2016 000 004 203 délivrée par CCI LYON - APE 6831Z - Garantie GALIAN à hauteur de 120 000 euros

Département :
SAVOIE

Commune :
MERCURY

Section : E
Feuille : 000 E 02

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 01/09/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

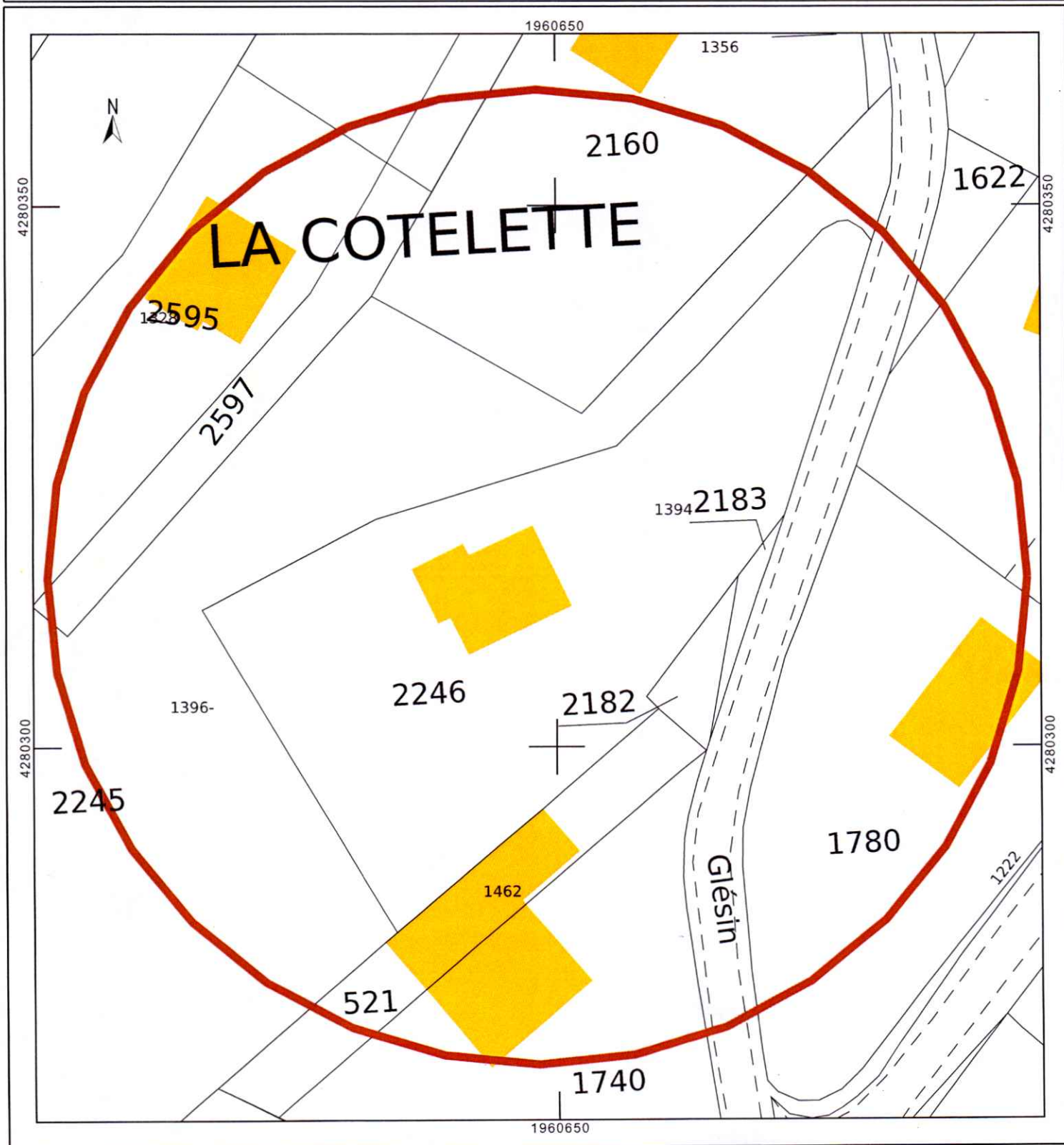
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF St Jean de Maurienne Albertville
Centre des finances publiques de St Jean
73300
73300 ST-JEAN-DE-MAURIENNE
tél. 04.79.83.25.74 -fax
cdif.st-jmaurienne-
albertville@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : MERCURY (73).

Références de la parcelle 000 E 2246

Référence cadastrale de la parcelle

000 E 2246

Contenance cadastrale

1 500 mètres carrés

Adresse

**1394 RTE DE GLESIN
73200 MERCURY**



environnement calme et recherché
construction de qualité
volumes de la maison
exposition



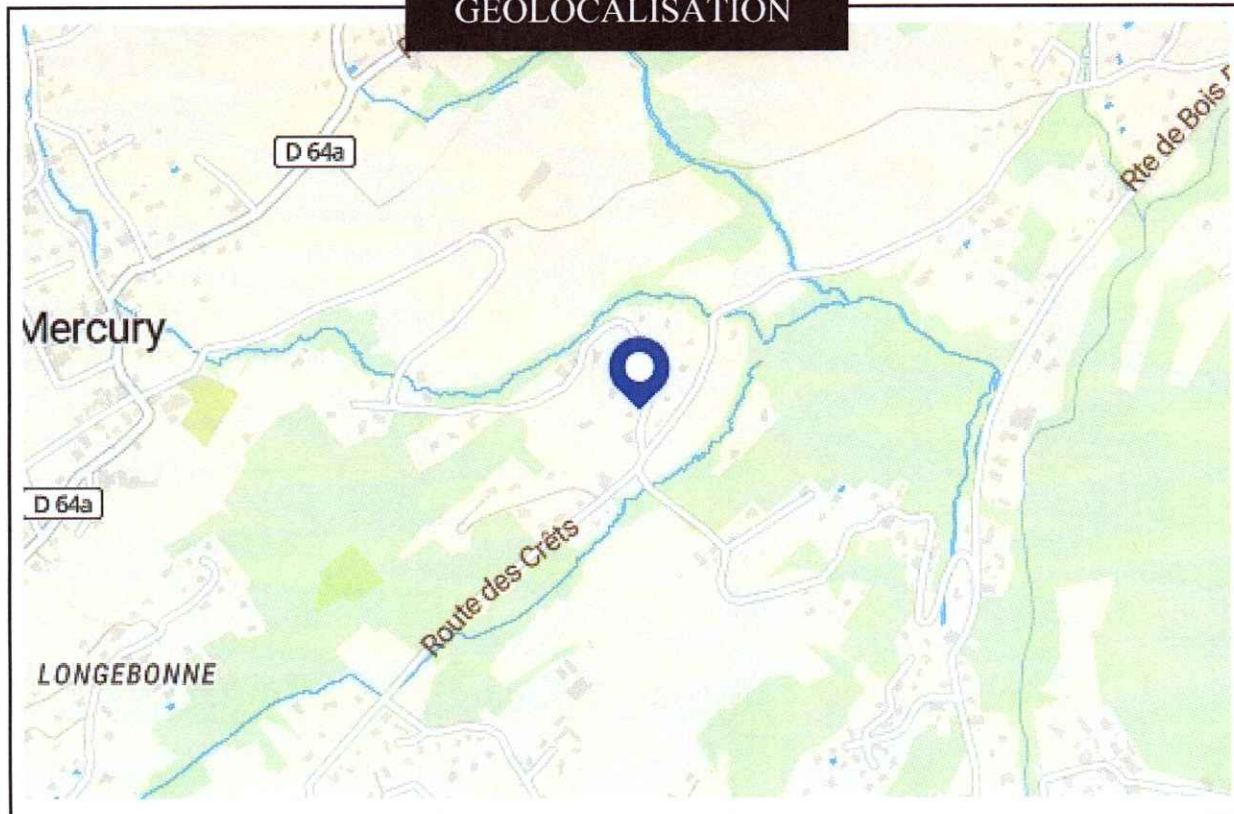
terrain non clos
rafraîchissements à prévoir

PRESTATIONS : Baignoire, Balcon, Bureau, Cave, Cheminée, Double Vitrage, Dressing, Hors Lotissement, Non Mitoyenne, Terrasse

COMMENTAIRES PRESTATIONS

Piscine enterrée, terrasse avec plancha et four à pain, PAC air/air dans séjours et chambres, chauffe eau thermodynamique

GÉOLOCALISATION



Immobilière de L'Est Lyon - <https://www.immobiliereleest.fr>

Monplaisir Immobilier SARL - Capital de 40 000 euros - RCS de LYON, n°490612116 - Carte professionnelle de Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce n°CPI 6901 2016 000 004 203 délivrée par CCI LYON - APE 6831Z - Garantie GALIAN à hauteur de 120 000 euros

LES DONNÉES DE VOTRE QUARTIER

VOTRE SECTEUR : MERCURY

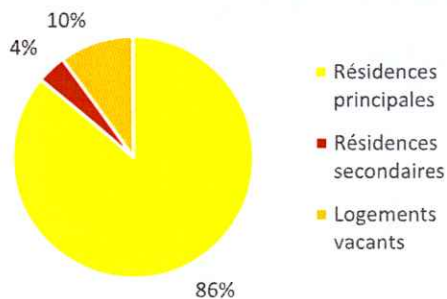


Nombre d'appartements : 266

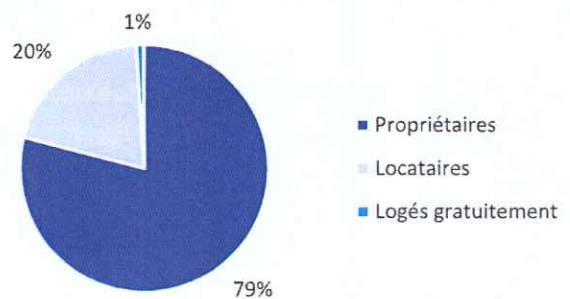
Nombre de maisons individuelles : 1242

Occupation HLM : 4 %

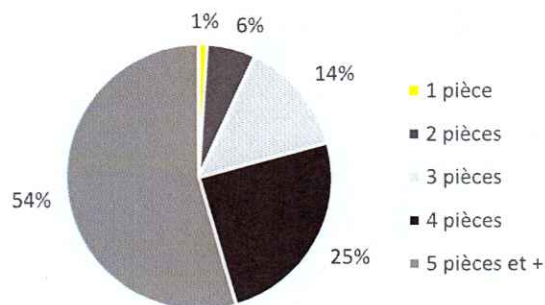
REPARTITION DES LOGEMENTS



STATUT D'OCCUPATION



NOMBRE DE PIÈCES



Ce secteur est majoritairement constitué de maisons individuelles de 5 pièces et plus ayant une surface de 120m² et plus. La plupart des logements sont occupés par leurs propriétaires en tant que résidences principales.

DISTRIBUTION DES SURFACES

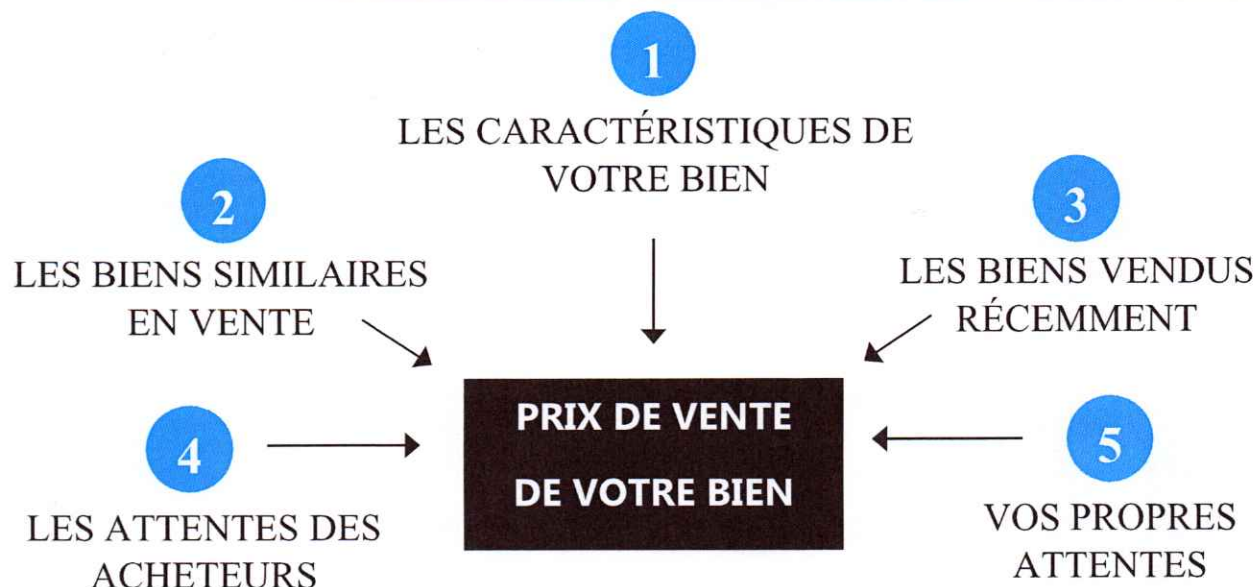


Immobilière de L'Est Lyon - <https://www.immobiliereledest.fr>

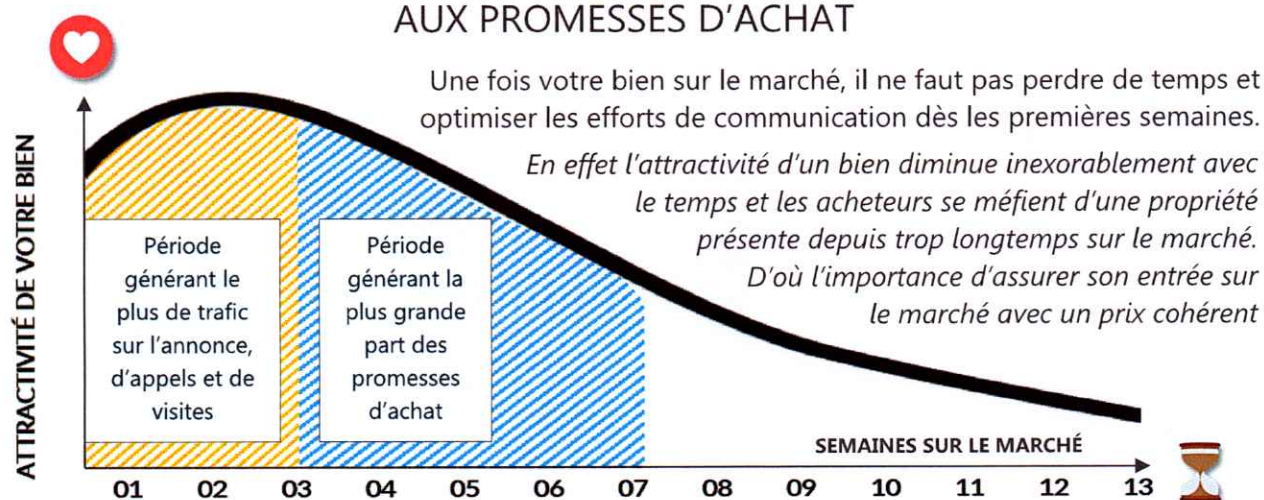
Monplaisir Immobilier SARL - Capital de 40 000 euros - RCS de LYON, n°490612116 - Carte professionnelle de Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce n°CPI 6901 2016 000 004 203 délivrée par CCI LYON - APE 6831Z - Garantie GALIAN à hauteur de 120 000 euros

CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT D'ÉTABLIR UN PRIX

LES FACTEURS QUI INFLUENCENT LE PRIX



LA PÉRIODE LA PLUS PROPICE AUX PROMESSES D'ACHAT



Immobilière de L'Est Lyon - <https://www.immobiliereledest.fr>

Monplaisir Immobilier SARL - Capital de 40 000 euros - RCS de LYON, n°490612116 - Carte professionnelle de Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce n°CPI 6901 2016 000 004 203 délivrée par CCI LYON - APE 6831Z - Garantie GALIAN à hauteur de 120 000 euros

L'IMPACT DU PRIX SUR LE CYCLE DE VENTE

Avec l'avènement des portails immobiliers, le prix est devenu le principal filtre des acheteurs, ce qui a un impact direct sur le trafic des annonces.



“ Le prix de mise en marché peut avoir une grande influence sur chacune des étapes du cycle de vente

LE FONCTIONNEMENT D'UNE ANALYSE COMPARATIVE

L'analyse comparative consiste à établir le prix de mise en marché de votre bien en se référant à des propriétés de votre quartier aux caractéristiques similaires classées selon les trois catégories suivantes :



Propriétés comparables à la vôtre qui se sont vendues récemment
| **INDIQUE LE PRIX QUE LES ACHETEURS SONT PRÊTS À INVESTIR.**



Propriétés comparables à la vôtre qui sont actuellement sur le marché
| **RENSEIGNE SUR LES PRIX PRATIQUÉS PAR LA COMPÉTITION.**



Propriétés comparables à la vôtre et qui n'ont pas trouvé d'acheteurs
| **INDIQUE À QUEL PRIX LES ACHETEURS NE SONT PLUS PRÊTS À INVESTIR.**

ANALYSE COMPARATIVE



| VENDUES

PROPRIÉTÉS COMPARABLES À LA VÔTRE QUI SE SONT
VENDUES RÉCEMMENT



TYPE : MAISON 6 PIÈCES

SUPERFICIE : 154 m²

PRIX DE VENTE : 442.900 €

PRIX DU M² : 2.876 €/m²

LOCALISATION : MERCURY



TYPE : MAISON 4 PIÈCES

SUPERFICIE : 140 m²

PRIX DE VENTE : 450.000 €

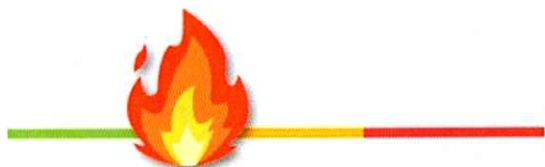
PRIX DU M² : 3.214 €/m²

LOCALISATION : MERCURY

Immobilière de L'Est Lyon - <https://www.immobiliereledest.fr>

Monplaisir Immobilier SARL - Capital de 40 000 euros - RCS de LYON, n°490612116 - Carte professionnelle de Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce n°CPI 6901 2016 000 004 203 délivrée par CCI LYON - APE 6831Z - Garantie GALIAN à hauteur de 120 000 euros

LES RECOMMANDATIONS DE L'AGENCE



PRIX DU MARCHÉ (Net vendeur)



430 000 €

Prix qui suscitera facilement l'intérêt des acheteurs et qui garantira des appels, des visites et des offres dès les premières semaines



PRIX OPPORTUNISTE (Net vendeur)



440 000 €

Prix maximum envisageable pour obtenir la garantie d'avoir le volume d'acheteurs potentiels nécessaire et un nombre d'offres suffisant

Ces estimations ont été obtenues en intégrant les différentes caractéristiques de votre bien ainsi que l'ensemble des paramètres du marché immobilier de votre quartier. Suivre nos recommandations vous permettra de procéder à la mise en marché de votre bien immobilier dans les meilleures conditions possibles.

Sous réserve que des recherches sur l'amiante, le plomb, les termites, les mères, ou tout autre point n'apportent pas des renseignements aggravants.

Sous réserve que des contrôles techniques, par exemple sur les installations électriques, ne fassent pas apparaître des anomalies.

Sous réserve que l'examen de documents contractuels tels que titre de propriété, certificat d'urbanisme, détermination des surfaces, procès-verbaux d'assemblées des copropriétaires, ne fassent pas apparaître des éléments nouveaux.

Sous réserve de toute information nouvelle pouvant faire apparaître un contexte juridique différent ou des risques sur le bâti et/ou, la santé des occupants et d'une façon générale pouvant influencer la présente évaluation.

Immobilière de L'Est Lyon - <https://www.immobiliereleest.fr>

Monplaisir Immobilier SARL - Capital de 40 000 euros - RCS de LYON, n°490612116 - Carte professionnelle de Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce n°CPI 6901 2016 000 004 203 délivrée par CCI LYON - APE 6831Z - Garantie GALIAN à hauteur de 120 000 euros

SUIVI ET ANALYSE DES RÉSULTATS

La stratégie de communication que nous allons mettre en place assurera à votre bien une visibilité maximum pendant les 30 premiers jours. Une fois ce délai écoulé, nous analyserons ensemble les résultats afin de déterminer si une révision du prix est nécessaire pour attirer d'avantage d'acheteurs.

LES 3 SCÉNARIOS ENVISAGEABLES



Dès le premier mois, le plan de communication génère un grand volume d'appels, de visites et d'offres.

Ces résultats concluants confirment la pertinence du prix de mise en marché et qu'aucune révision du prix n'est nécessaire.



Le premier mois a généré quelques appels mais peu de visites et aucune offre.

Votre bien suscite l'intérêt des acheteurs mais le prix de mise en marché est probablement trop élevé. Diminuer légèrement le prix de 5 à 6% est une bonne solution pour augmenter le nombre de visites.



Après le premier mois, trop peu d'acheteurs se sont manifestés et qu'aucun d'entre eux n'a voulu visiter votre bien.

Le prix proposé est hors marché. Un ajustement du prix d'au moins 10% est alors nécessaire afin de garantir des résultats significatifs.

LE MANDAT EXCLUSIF

Le mandat exclusif permet d'attirer plus d'acheteurs qualifiés et de réduire le délai de vente.

LES AVANTAGES



« La rareté provoque l'engouement »

Une seule annonce, un seul prix, visible sur plus de 40 portails immobiliers, dont les leaders incontestés du marché : Le Bon Coin, Se Loger, Logic'Immo, Meilleurs Agents, Bien'ICI. Cela accroît la crédibilité de votre bien sur le marché et suscite l'intérêt des acheteurs.



Un seul interlocuteur, une communication simple et fluide

Le processus de vente peut s'avérer fastidieux, il est important que mandant et mandataire nouent une relation de confiance et se rendent disponibles l'un et l'autre. Communiquer avec un seul et unique interlocuteur permet cette fluidité. Votre conseiller gère votre dossier de A à Z, vous fait des comptes-rendus chaque fois que cela est nécessaire et vous conseille en fonction des retours acheteurs.



Une meilleure défense du prix

Vous nous avez fait confiance, nous sommes donc dans le même bateau. Notre but commun : Vendre votre bien dans les meilleures conditions de prix et de délai. Nous gérons pour vous toutes les négociations éventuelles afin de faire corrélérer les besoins de chacun.



*de nos ventes se font en
mandat exclusif*

ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE

Notre agence enregistre un taux de satisfaction clients de 96% sur 191 avis clients, récoltés par un organisme certifié, Opinion System.

Jean-Luc G. le 02.06.2021

« Équipe très compétente. A l'écoute avec une très bonne connaissance de ces dossiers. Accompagnement et interlocuteur indispensable. Merci. »

Virginie R. le 15.05.2021

« La personne qui s'est occupée de la vente de mon appartement a été très professionnelle, très à l'écoute et très réactive et en plus très sympathique. Merci beaucoup !! »



« Accompagnement du début jusqu'à réception de l'appartement, avec de supers conseils, toujours quelqu'un pour me répondre, que ce soit la personne qui m'accompagnait ou une collègue, et des retours toujours rapides et précis, et avec le sourire, merci pour votre aide ! »

« Très bonne agence et un agent immobilier excellent ! Nous recommandons vivement cette agence »

Solène R. le 10.01.2021

Mélissa O. le 19.11.2020

Plus d'avis clients :



UN PROCHE SOUHAITE VENDRE SON BIEN ?

CONFIER VOTRE PROJET À IMMOBILIÈRE DE L'EST

C'est s'assurer d'être entouré de professionnels investis, amoureux du métier et des relations qui en découlent. Nous sommes fiers de notre région et de pouvoir participer au bien-être de ses habitants. Nous considérons chaque projet comme unique et savons conseiller en fonction des besoins de chacun.

VOUS AVEZ DÉCIDÉ DE NOUS FAIRE CONFIANCE ?

Nous prendrons soin de vous et vous garantissons une entière satisfaction.

Le contact humain étant notre priorité, nous serions ravis de faire de même pour vos proches.

UN PROJET DE VENTE DANS VOTRE ENTOURAGE ?

Complétez le bulletin ci-dessous avec les coordonnées de votre proche. Nous mettrons autant de cœur dans votre projet que dans le sien.



Un cadeau vous attend pour votre recommandation

BON DE PARRAINAGE

Rempportez **300 €** grâce à une recommandation

LE PARRAIN

Nom, prénom

Téléphone

LE CONTACT

Nom, prénom

Téléphone

Adresse

Projet

* Le règlement de 300 € est effectué immédiatement après la réalisation de la vente dans le cas où elle s'effectuerait par l'entremise d'Immobilier de l'Est. Si plusieurs personnes transmettent le même contact, le chèque ira à la personne qui l'a indiqué en premier. Tout participant à la présente opération en accepte les conditions.

Immobilier de L'Est Lyon - <https://www.immobiliereledest.fr>

Monplaisir Immobilier SARL - Capital de 40 000 euros - RCS de LYON, n°490612116 - Carte professionnelle de Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce n°CPI 6901 2016 000 004 203 délivrée par CCI LYON - APE 6831Z - Garantie GALIAN à hauteur de 120 000 euros



Immobilière de l'est

Vous accompagne depuis 15 ans

IMMOBILIÈRE DE L'EST

38 Avenue du Général de Gaulle

Tel : 04.79.32.36.04

Email : commercial@ie-groupe.fr

Site : agence-immobiliere-albertville.fr



ESTELLE GUILLAUD

+33 7 62 49 24 79

estelle.guillaud@ie-groupe.fr



"L'IMMOBILIER NE PEUT PAS ÊTRE PERDU OU VOLÉ ET IL NE PEUT PAS ÊTRE EMPORTÉ, IL EST LE PLACEMENT LE PLUS SÛR DU MONDE" - FRANKLIN D. ROOSEVELT.

Merci à Mr et Mme LANGLOIS pour l'accueil et la confiance accordée.

A bientôt !

Immobilière de L'Est Lyon - <https://www.immobiliereledest.fr>

Monplaisir Immobilier SARL - Capital de 40 000 euros - RCS de LYON, n°490612116 - Carte professionnelle de Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce n°CPI 6901 2016 000 004 203 délivrée par CCI LYON - APE 6831Z - Garantie GALIAN à hauteur de 120 000 euros

