

# ИНСТРУКЦИЯ по выгодной продаже ПОДВИЖНОСТИ



**К НАМ УДОБНО ОБРАТИТЬСЯ по телефонам: 77-22-76; 69-58-68 или по адресу: г.Барнаул ул.Калинина,  
д.14**

## Условные обозначения:

ОН – объект недвижимости

АН – Агентство

недвижимости

### Шаг 1

Установить стоимость ОН следующим образом:

### Шаг 1.1

Просмотреть СМИ (газеты, журналы, сайты), например журналы «Недвижимость Алтая», «Из рук в руки», «Купи-продай», сайты avito.ru barnaul IRR.ru, domofond.ru, ngs22.ru и др. для того, чтобы выявить среднюю цену на подобные ОН.

- ❖ **Примечание:** необходимо учесть, что цена, указанная в СМИ, зачастую включает в себя комиссионные АН от 50 000 до 10% от стоимости ОН.

## Шаг 1.2

Обзвонить все аналогичные ОН, для того чтобы выяснить спрос. Необходимо выяснить, как долго продается ОН, как часто бывают просмотры квартиры, и каковы причины отказа от покупки, чтобы понимать, какие могут быть возражения у Ваших потенциальных Покупателей.

## Шаг 1.3

Проанализировать полученную информацию и определить реальную стоимость Вашей недвижимости.

### **Примечания:**

- ❖ *Определить реальную стоимость - это значит выяснить, можно ли продать ОН при подобной стоимости за 2 месяца или меньше. Если ОН продается более 2-х месяцев, то его стоимость явно завышена.*
- ❖ *При установлении цены необходимо обратить внимание на индивидуальные особенности Вашей недвижимости (например, наличие прямо перед окном Вашей кухни мусорного бачка снизит стоимость аналогичной квартиры без таких «удобств» на 50000-70000 рублей).*

## Шаг 2

Дать объявление о продаже Вашей недвижимости в СМИ «Недвижимость Алтай», «Из рук в руки», «Купи-продай», сайты avito.ru barnaul IRR.ru, domofond.ru, ngs22.ru и пр. При этом необходимо учитывать что стоимость размещения или поднятия Вашего объявления на одной площадке составит от 60 до 300 рублей в неделю.

## Шаг 3

Постоянно «держат руку на пульсе» спроса Покупателей на Ваш ОН – т.е. раз в неделю анализировать количество звонков, сколько было просмотров, какие возражения возникли у потенциальных Покупателей, как с ними работать на следующих просмотрах и прочие «приятные» мелочи.

### Шаг 3.1

Если звонков поступает мало, или их вообще нет, это значит, что цена высокая, и необходимо ее пересмотреть (возвращаемся к Шагу 1.)

### Шаг 3.2

Если звонки идут в достаточном количестве (примерно 2-5 звонков в день), значит, цена установлена верно, переходим к следующим шагам.

## Шаг 4

Дать дополнительную рекламу (например, если в течение недели было достаточное количество звонков, а просмотров было мало (менее 2-3 просмотров в неделю), или если просмотров было достаточно, но после 6-го просмотра Ваш ОН так и не продан – значит, целевая аудитория не та, и Вам нужно менять рекламную стратегию), например:

- ✓ Дать бегущую строку на ТВ,
- ✓ Сделать расклейку объявлений. В объявлении описываются технические характеристики квартиры, и указывается контактный телефон.

## Шаг 5

Регулярно (при выходе новых выпусков газет/ журналов, а также ежедневно в Интернете, где размещаются объявления о покупке/ продаже недвижимости ( «Недвижимость Алтай», «Из рук в руки», «Купи-продай», сайты [avito.ru](http://avito.ru) [barnaul.IRR.ru](http://barnaul.IRR.ru), [domofond.ru](http://domofond.ru), [realty.yandex.ru](http://realty.yandex.ru), [ngs22.ru](http://ngs22.ru)) прозванивать объявления, рубрики «Куплю» и «Меняю», и предлагать свой ОН.

## Шаг 6

Делать еженедельный анализ рынка недвижимости (см. Шаг 1) для проверки соответствия Вашей цены рыночной. В случае изменения цен на рынке Вашу цену необходимо также скорректировать.

## Шаг 7

Отвечать на все входящие звонки потенциальных Покупателей. При этом каждому потенциальному Покупателю необходимо давать о Вашей квартире полную информацию, грамотно подносить преимущества, чтобы ее хотелось купить, а также говорить и о ее недостатках, преподнося их по возможности как преимущества (например: «Да, у нас нет балкона, с другой стороны, это снижает стоимость квартиры на 100 тысяч рублей, кроме того, Вы говорите, что у Вас маленькие дети... Согласитесь с тем, что балкон – это дополнительная опасность для малышей»).

## Шаг 8

Назначать и производить показы Вашего ОН. При проведении показов не оставайтесь в квартире один/ одна, обязательно скажите нескольким знакомым, кто к Вам должен прийти.

## Шаг 9

Проводить переговоры с Покупателем/ Риэлтором Покупателя по условиям продажи и нюансам проведения сделки.

## Когда Покупатель найден:

### Шаг 10

Составить предварительный Договор купли-продажи (задатка) самостоятельно или проговорить свои условия агенту Покупателя для составления Договора со стороны Покупателя. Договор должен содержать в себе сроки совершения сделки и стоимость продаваемой квартиры. Ознакомьтесь и следуйте ст. 380,381 ГК РФ.

### Шаг 11

Подготовить пакет документов с Вашей стороны, а также проверить документы, которые должны быть подготовлены Покупателем (см. таблицу ниже).

- ❖ **Примечание:** если у Покупателя ипотека или сертификат, взять у него список необходимых документов, которые Вы должны предоставить в банк. Важно учитывать, что разные банки могут требовать разные пакеты документов, они могут отличаться одним документом, а в результате может получиться задержка по срокам выхода на сделку от 2-х дней до месяца.

## Если у Покупателя:

НАЛИЧНЫЕ	ИПОТЕКА	СЕРТИФИКАТ (СЕВЕРНЫЙ, ВОЕННЫЙ)
<b>1. Свидетельство о праве собственности.</b>	<b>1. Свидетельство о праве собственности.</b>	<b>1. Свидетельство о праве собственности.</b>
<i>Примечание: свидетельства о праве собственности может не быть, если:</i>	<i>Примечание: свидетельства о праве собственности может не быть, если:</i>	<i>Примечание: свидетельства о праве собственности может не быть, если:</i>
<i>А) Право на ОН возникло раньше, чем возникло Управление Федеральной регистрационной службы. (далее УФРС).</i>	<i>А) Право на ОН возникло раньше, чем возникло Управление Федеральной регистрационной службы по Вашей области (далее УФРС).</i>	<i>А) Право на ОН возникло раньше, чем возникло Управление Федеральной регистрационной службы по Вашей области (далее УФРС).</i>

**К НАМ УДОБНО ОБРАТИТЬСЯ** по телефонам: 77-22-76; 69-58-68 или по адресу: г.Барнаул ул.Калинина,

## Если у Покупателя:

НАЛИЧНЫЕ	ИПОТЕКА	СЕРТИФИКАТ (СЕВЕРНЫЙ, ВОЕННЫЙ)
<p>Б) Право на ОН перешло по наследству или завещанию, и Вы не обратились в УФРС для регистрации этого права.</p> <p>В этих случаях НЕОБХОДИМА первичная регистрация права на ОН и его вторичная регистрация и переход. Это возможно одновременно с подачей документов на переход права к Вашему покупателю.</p>	<p>Б) Право на ОН перешло по наследству или завещанию, и Вы не обратились в УФРС для регистрации этого права.</p> <p>В этих случаях НЕОБХОДИМА первичная регистрация права на ОН.</p> <p>НИ ОДИН БАНК НЕ БУДЕТ РАССМАТРИВАТЬ ДОКУМЕНТЫ БЕЗ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА.</p>	<p>Б) Право на ОН перешло по наследству или завещанию, и Вы не обратились в УФРС для регистрации этого права.</p> <p>В этих случаях НЕОБХОДИМА первичная регистрация права на ОН.</p> <p>НИ ОДИН БАНК НЕ БУДЕТ РАССМАТРИВАТЬ ДОКУМЕНТЫ БЕЗ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА.</p>

**К НАМ УДОБНО ОБРАТИТЬСЯ** по телефонам: 77-22-76; 69-58-68 или по адресу: г.Барнаул ул.Калинина,

**Если у  
Покупателя:**

<b>НАЛИЧНЫЕ</b>	<b>ИПОТЕКА</b>	<b>СЕРТИФИКАТ (СЕВЕРНЫЙ, ВОЕННЫЙ)</b>
<b>2. Документ-основания (документ, на основании которого Вы являетесь собственником).</b>	<b>2. Документ-основания (документ, на основании которого Вы являетесь собственником).</b>	<b>2. Документ-основания (документ, на основании которого Вы являетесь собственником).</b>
<i>Примечание: в случае если собственником является несовершеннолетний, необходимо пройти опекунский совет.</i>	<i>Примечание: в случае если собственником является несовершеннолетний, необходимо пройти опекунский совет.</i>	<i>Примечание: в случае если собственником является несовершеннолетний, необходимо пройти опекунский совет.</i>

**К НАМ УДОБНО ОБРАТИТЬСЯ** по телефонам: 77-22-76; 69-58-68 или по адресу: г.Барнаул ул.Калинина,

**Если у  
Покупателя:**

<b>НАЛИЧНЫЕ</b>	<b>ИПОТЕКА</b>	<b>СЕРТИФИКАТ (СЕВЕРНЫЙ, ВОЕННЫЙ)</b>
<b>3. Технический паспорт и кадастровый паспорта</b>	<b>3. Технический паспорт и кадастровый паспорта</b>	<b>3. Технический паспорт и кадастровый паспорта</b>
<b>4. Выписка из домовой книги</b>	<b>4. Выписка из домовой книги</b>	<b>4. Выписка из домовой книги</b>
<b>5. Выписки из лицевого счета:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Справка из горэлектросети</li><li>• Справка из служб водоканала/горгаза</li></ul>	<b>5. 5. Выписки из лицевого счета:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Справка из горэлектросети</li><li>• Справка из служб водоканала/горгаза</li></ul>	<b>5. 5. Выписки из лицевого счета:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Справка из горэлектросети</li><li>• Справка из служб водоканала/горгаза</li></ul>

**К НАМ УДОБНО ОБРАТИТЬСЯ по телефонам: 77-22-76; 69-58-68 или по адресу: г.Барнаул ул.Калинина,**

## Если у

<b>НАЛИЧНЫЕ</b>	<b>ИПОТЕКА</b>	<b>СЕРТИФИКАТ (СЕВЕРНЫЙ, ВОЕННЫЙ)</b>
<b>6. Необходимо подтверждение законности выполненных перепланировок (спр. БТИ)</b>	<b>6. Необходимо подтверждение законности выполненных перепланировок (спр. БТИ)</b>	<b>6. Необходимо подтверждение законности выполненных перепланировок (спр. БТИ)</b>
<b>7. Составить Договор купли-продажи ОН.</b>	<b>7. Договор купли-продажи составляет, как правило, банк. Но, в некоторых банках Договор купли-продажи готовят участники сделки самостоятельно по форме банка.</b>	<b>7. Составить Договор купли-продажи ОН.</b>

## Если у

НАЛИЧНЫЕ	ИПОТЕКА	СЕРТИФИКАТ (СЕВЕРНЫЙ, ВОЕННЫЙ)
<b>8. Оплатить госпошлины в Сбербанке (согласно действующим на момент сделки тарифам):</b>	<b>8. Оплатить госпошлины в Сбербанке (согласно действующим на момент сделки тарифам):</b>	<b>8. Оплатить госпошлины в Сбербанке (согласно действующим на момент сделки тарифам):</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• переход права – оплачивает ТОЛЬКО покупатель (если покупателей больше одного, то сумма госпошлины делится на всех поровну)</li><li>• регистрация права (для п.п. 1-А и 1-Б). Взять квитанции и сделать с них копии.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• переход права – оплачивает ТОЛЬКО покупатель (если покупателей больше одного, то сумма госпошлины делится на всех поровну)</li><li>• регистрация права (для п.п. 1-А и 1-Б). Взять квитанции и сделать с них копии.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• переход права – оплачивает ТОЛЬКО покупатель (если покупателей больше одного, то сумма госпошлины делится на всех поровну)</li><li>• регистрация права (для п.п. 1-А и 1-Б). Взять квитанции и сделать с них копии.</li></ul>

**К НАМ УДОБНО ОБРАТИТЬСЯ по телефонам: 77-22-76; 69-58-68 или по адресу: г.Барнаул ул.Калинина,**

## Если у

НАЛИЧНЫЕ	ИПОТЕКА	СЕРТИФИКАТ (СЕВЕРНЫЙ, ВОЕННЫЙ)
9. Получить согласие Вашего супруга/ супруги (для тех, кто состоит в браке)	9. Получить согласие Вашего супруга/ супруги (для тех, кто состоит в браке)	9. Получить согласие Вашего супруга/ супруги (для тех, кто состоит в браке)
	10. Подготовить копии всех страниц паспорта	10. Подготовить копии всех страниц паспорта
	11. Получить оценку ОН (необходима для банка). Делается в аккредитованной банком оценочной компании.	<i>Примечание: напоминаем, что банк может запросить и другие документы, которые необходимы для покупки ОН через сертификат, их также нужно собрать.</i>

## Если у

НАЛИЧНЫЕ	ИПОТЕКА	СЕРТИФИКАТ (СЕВЕРНЫЙ, ВОЕННЫЙ)
	<i>Примечание: на всякий случай напоминаем, что банк может запросить и другие документы, которые необходимы для покупки ОН через ипотеку, их также нужно собрать.</i>	<b>11. Своевременно предоставить все документы согласно списка, полученного в банке, в банк Покупателя.</b> <i>Примечание: вместо банка может быть иной орган, который уполномочен оплачивать сертификат.</i>
	<b>12. Своевременно предоставить документы согласно списка, полученного в банке, в банк Покупателя.</b>	

К НАМ УДОБНО ОБРАТИТЬСЯ по телефонам: 77-22-76; 69-58-68 или по адресу: г.Барнаул ул.Калинина,

## Шаг 12

Назначить день сделки.

- ❖ *Примечание: Если при продаже-покупке задействован Банк (ипотека, сертификат), согласовать дату и время сделки с банком.*

## Шаг 13

В день сделки подойти с вышеперечисленным перечнем документов и паспортом в УФРС по расписанию и занять очередь или взять талон на электронную очередь (в талоне указывается ФИО либо продавца, либо покупателя и адрес ОН, по которому будет идти регистрация).

## Шаг 14

Прийти на сделку вместе с Покупателем согласно записи со всеми вышеперечисленными документами и паспортом. Подписать Договор купли-продажи. Если в сделке участвует несколько квартир (цепочка), необходимо созвониться со всеми участниками сделки и пригласить их в УФРС.

## Шаг 15

**для случая с ипотекой:** в день сделки покупатель должен подписать кредитный Договор с банком и, потом идти/ехать в УФРС.

## Шаг 16

Сдать документы в УФРС для регистрации перехода права собственности и получить расписку от УФРС о том, какие документы принял УФРС (в ней будет указано, когда будет осуществлена регистрация перехода прав на недвижимость).

## Шаг 17

Получить расчет у Покупателя.  
Примечания по расчетам см. в таблице ниже.

## Если у Покупателя:

НАЛИЧНЫЕ	ИПОТЕКА	СЕРТИФИКАТ (СЕВЕРНЫЙ, ВОЕННЫЙ)
Расчет происходит в день сделки наличными средствами.	Получить деньги (либо их часть) за продаваемый ОН продавец может как в день сделки, так и через 1 неделю (зависит от условий банка, прописанных в Договоре с банком)	Получить деньги за продаваемый ОН Продавец сможет только через 30-40 дней с момента регистрации (это связано с тем, что в течение этого срока документы на квартиру проверяет орган, выдавший сертификат).

К НАМ УДОБНО ОБРАТИТЬСЯ по телефонам: 77-22-76; 69-58-68 или по адресу: г.Барнаул ул.Калинина,

## Шаг 18

В установленные сроки получить в УФРС правоустанавливающие документы

- ❖ *Примечание: В СЛУЧАЕ С СЕРТИФИКАТОМ и ИПОТЕКОЙ после регистрации перехода права собственности правоустанавливающие документы необходимо предоставить в Банк, чтобы Вы могли получить расчет за ОН.*

**ПОЗДРАВЛЯЕМ ВАС от всей души!  
Вы продали свою недвижимость!**

Теперь, когда Вы знаете, сколько действий нужно предпринять для продажи недвижимости, **возможно, Вы передадите эту работу профессиональному риэлтору**, оставив себе только шаги 17 и 18!