

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 barnaul.IRR.ru, domofond.ru, realty.yandex.ru, 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)
1. Свидетельство о праве собственности.	1. Свидетельство о праве собственности.	1. Свидетельство о праве собственности.
<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><i>Б) Право на ОН перешло по наследству или завещанию, и Вы не обратились в УФРС для регистрации этого права.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Б) Право на ОН перешло по наследству или завещанию, и Вы не обратились в УФРС для регистрации этого права.</i></p> <p><i>В этих случаях НЕОБХОДИМА первичная регистрация права на ОН.</i></p> <p><i>НИ ОДИН БАНК НЕ БУДЕТ РАССМАТРИВАТЬ ДОКУМЕНТЫ БЕЗ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА.</i></p>	<p><i>Б) Право на ОН перешло по наследству или завещанию, и Вы не обратились в УФРС для регистрации этого права.</i></p> <p><i>В этих случаях НЕОБХОДИМА первичная регистрация права на ОН.</i></p> <p><i>НИ ОДИН БАНК НЕ БУДЕТ РАССМАТРИВАТЬ ДОКУМЕНТЫ БЕЗ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА.</i></p>

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)
2. Документ-основания (документ, на основании которого Вы являетесь собственником).	2. Документ-основания (документ, на основании которого Вы являетесь собственником).	2. Документ-основания (документ, на основании которого Вы являетесь собственником).
<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:**

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

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)
6. Необходимо подтверждение законности выполненных перепланировок (спр. БТИ)	6. Необходимо подтверждение законности выполненных перепланировок (спр. БТИ)	6. Необходимо подтверждение законности выполненных перепланировок (спр. БТИ)
7. Составить Договор купли-продажи ОН.	7. Договор купли-продажи составляет, как правило, банк. Но, в некоторых банках Договор купли-продажи готовят участники сделки самостоятельно по форме банка.	7. Составить Договор купли-продажи ОН.

Если у

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

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>	11. Своевременно предоставить все документы согласно списка, полученного в банке, в банк Покупателя. <i>Примечание: вместо банка может быть иной орган, который уполномочен оплачивать сертификат.</i>
	12. Своевременно предоставить документы согласно списка, полученного в банке, в банк Покупателя.	

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!