



100 kroků k prodeji nemovitosti za nejvyšší možnou cenu (s) „bez-starostí“

Úvodní seznámení s klientem

- První kontakt s klientem
- Zjištění základních informací o klientovi
- Zjištění základních informací o nemovitosti
- Nastavení podmínek spolupráce a společných cílů
- Prověření bonity klienta
- Zajištění aktuálního listu vlastnictví
- Kontrola právních vad nemovitosti
- Kontrola centrální evidence exekucí
- Vytvoření tržního odhadu nemovitosti
- Domluvit termín schůzky v kanceláři
- Příprava materiálů ke schůzce
- Příprava aktualizované „složky důvěry“

Schůzka – v kanceláři

- Nezapomeň dobrou náladu a koupit dobrou kávu!
- Zjištění očekávání klienta
- Důvod a časový horizont prodeje
- Porovnání představy ceny majitele a reálné tržní ceny
- Zjištění potřeb a priorit klienta
- Seznámení s možnými riziky nemovitosti a jejich eliminace
- Průběh spolupráce a celého obchodu
- Nastavení prodejní strategie s klientem
- Shrnutí schůzky e-mailem
- Zaslání finální nabídky spolupráce (zprostředkovatelská smlouva)
- Sjednání termínu 2. schůzky přímo na nemovitosti

Ujednání podmínek spolupráce a analýza informací

- Monitoring okolí
- Zjistit možnosti parkování
- Zjistit informace o sousedech
- Zjistit, kdo je správce domu a domovník

- Zjistit stanovy společenství vlastníků nebo družstva
- Informace o domě
- Výčíslení nákladů na bydlení
- Získat PENB
- Získat revizní zprávu
- Analýza výhod a nevýhod nemovitosti
- Zhodnocení reálné tržní ceny
- Konzultace a připomínky ke zprostředkovatelské smlouvě
- Návrh na přípravu nemovitosti k prodeji
- Termín přípravy nemovitosti k prodeji
- Podpis smlouvy v kanceláři

Příprava prezentace nemovitosti

- Domluvit profesionálního fotografa
- Domluvit profesionálního kameramana
- Zajištění dronu
- Vytvořit scénář videoprohlídky
- Časový harmonogram
- Úklid nemovitosti
- Homestaging
- Nařízení profesionálním fotografem
- Pořízení dat pro virtuální prohlídku
- Natočení videoprohlídky
- Zaměření nemovitosti pro vytvoření půdorysu
- Zadání kompletace virtuální prohlídky
- Úprava fotografií
- Grafické zpracování 2D / 3D půdorysu
- Střih a postprodukce videoprohlídky
- Copywriting
- Nákup vhodné domény
- Tvorba šablony webové stránky nemovitosti
- Kompletace celé prezentace
- Kontrola celé prezentace v týmu
- Odsouhlasení prezentace s majitelem

Efektivní inzerce

- Párování nabídky s poptávkou v rámci BBS
- Vytvoření propagační strategie
- Export na komerční inzertní servery
- Reklamní kampaň na facebooku
- Reklamní kampaň na instagramu
- Reklamní kampaň na youtube
- PPC reklama

Práce s poptávkou

- Dohodnutí termínu prohlídkového dne s majitelem nemovitosti
- Komunikace s poptávajícími
- Organizace prohlídkového dne s poptávajícími
- Příprava podkladů k prohlídkovému dni
- Příprava nemovitosti na prohlídkový den
- Uskutečnění prohlídkového dne, popřípadě individuální prohlídky
- Zpětná vazba od klientů po prohlídkovém dni
- Přijetí oficiální nabídky od potencionálních zájemců
- Výběr nejvhodnějšího klienta
- Ověření bonity klienta s finančním poradcem
- V případě zájmu klienta dohodnout další prohlídku nebo termín podpisu rezervační smlouvy
- V případě nezájmu vysvětlit a odkázat na makléře BBS

Proces rezervace nemovitosti

- Příprava rezervační smlouvy
- Podpis rezervační smlouvy a souhlas se zpracováním osobních údajů v kanceláři
- Ověření o přijetí rezervační zálohy + zaslání potvrzovací SMS klientům

Příprava a podpis smluv

- Zajištění vyčíslení aktuálního druhu prodávané nemovitosti, pokud na ni vázne zástavní právo
- Zaslání podkladů advokátní kanceláři pro vytvoření kupních a advokátních smluv
- Zaslání návrhy smluv k odsouhlasení kupujícím a prodávajícím
- Doložení bezdlužnosti a štítku PENB
- Podpis smluv

Přepis nemovitosti na nového majitele

- Vložení zástavních smluv na katastr nemovitostí finančním poradcem
- Čerpání kupní ceny do advokátní úschovy
- Potvrzení přijetí kupní ceny do advokátní úschovy
- Podání návrhu na vklad (20denní ochranná lhůta)
- Kontrola přepisu nemovitosti na nového vlastníka + výpis nového listu vlastnictví
- Uvolnění kupní ceny z advokátní úschovy dle znění smluv

Předání nemovitosti

- Domluvení termínu předání nemovitosti
- Příprava předávacího protokolu
- Příprava plných mocí k přepisu energií
- Příprava klíčů k nemovitosti
- Zapsání stavů energií
- Předání nemovitosti dle předávacího protokolu
- Vyžádat si kopii vyrozumění z katastru nemovitostí a kupní smlouvy od kupujícího k vyhotovení daňového přiznání
- Vyhotovení a předání daňového přiznání