

Как быстро продать земельный участок по хорошей цене?



К совершению сделок с недвижимостью необходимо подходить очень тщательно и обдуманно. Тем не менее, встречаются ситуации, когда возникает необходимость в срочной продаже земельного участка. В связи с этим возможно воспользоваться определенными приемами, позволяющими совершить желаемую сделку в ускоренном порядке.

Как быстро продать землю

Таким образом, рассмотрим ситуацию, когда пакет документов для продажи земельного участка уже подготовлен. Вам необходимо найти контрагента по сделке, интересы которого совпадут с вашими, т. е. он будет так же нуждаться в срочном приобретении земельного участка, как и вы заинтересованы в его срочной продаже.

В данной ситуации будет уместным проведение рекламной компании, в результате которой будет оповещено максимально возможное количество жителей. Одним из лучших вариантов является обращение в средства массовой информации, посредством которых возможно распространить свои объявления о продаже.

Если вариант со СМИ вам кажется недостаточно эффективным, то в целях достижения более быстрого результата в поисках покупателя и при условии готовности дополнительно финансировать свой проект, вам стоит обратиться к услугам посредника в проведении сделки. Таким посредником в рассматриваемой ситуации может выступить агент по недвижимости.

Возможно, для реализации вашей цели необходимо будет составить

поэтапный план действий и руководствоваться им в достижении желаемого результата:

- Посетите агентство по недвижимости, в котором с вами будет заключен договор на оказание услуг и определен желаемый срок продажи участка. При выборе агентства немаловажным будет изучить репутацию и отзывы клиентов, воспользовавшихся услугами этого агентства, поскольку в большей части успешность вашей сделки будет зависеть от профессионализма выбранного вами риелтора;
- Выбранный вами агент по недвижимости будет предлагать вам потенциальных покупателей в процессе переговоров с которыми будут обсуждаться знаковые моменты предстоящей сделки. В целях экономии своего времени заранее оговорите с риелтором ожидаемую цену по сделке и подвижность торгов, если они уместны;
- В целях ускорения продажи участка возможно применить прием в виде снижения цены сделки. Хотя это и будет не в интересах продавца, но позволит сэкономить время. Поэтому перед проведением сделки необходимо определиться для себя с приоритетами: деньги или время;
- Если же вы в целях экономии денежных средств не желаете воспользоваться услугами посредника, то обратитесь к услугам средств массовой информации. К примеру, это могут быть газеты бесплатных объявлений, размещая свои объявления, в которых вам надлежит указать наиболее привлекательные характеристики выставляемого на продажу участка. Такие же объявления вы сможете разместить и в сети Интернет, одновременно изучая встречные объявления желающих приобрести земельные участки;
- Не списывайте со счетов и такой довольно эффективный «дедовский» способ распространения информации как расклейка распечатанных объявлений на оборудованных для этого «досках объявлений» в местах наибольшего скопления народа (авто/ЖД вокзалы, рынки, крупные торговые центры и т.д). Хорошо работает и «сарафанное радио», когда необходимая информация распространяется среди родных,

знакомых, друзей и сослуживцев;

- Примите во внимание и время года, поскольку шансы продажи участка наиболее велики в весенне-летний сезон;
- Встречаясь с покупателем, важно иметь при себе любое ПЭУ с подключением к мобильному интернету в целях проведения проверки земельного участка по кадастровому номеру. Сайты, предлагающие соответствующие государственные услуги, уже зарекомендовали себя и всегда востребованы потребителями, поэтому, пользуясь их услугами во время встречи с потенциальным покупателем, вы сможете повысить доверие к себе и соответственно увеличить шансы заключить желаемую сделку.

Если вы заинтересованы в срочной продаже участка, то вариант самостоятельного поиска покупателя вам не подойдет, так как требует значительных временных затрат. Для ускорения процесса вам все же придется понести некоторые финансовые расходы и обратиться в риелторское агентство.

Профессиональные риелторы обычно уже имеют наработанную клиентскую базу и смогут оперативно предложить вам интересующие вас варианты.

Немаловажный факт: если участок приобретен у компании-застройщика, продавца, в собственности которого находится несколько земельных участков и т. д., то вам стоит обратиться к ним, поскольку возможно к ним продолжают поступать заявки покупателей и за определенный гонорар они будут готовы продать и ваш земельный участок.

В случаях, когда участок находится в пределах кооператива, садового товарищества и, при наличии административного здания, контрольного пропускного пункта, сторожки, либо ворот и так далее – разместите там свое объявление. Его смогут увидеть заинтересованные в покупке участка люди, подыскивающие для себя подходящие варианты. Еще, как вариант, возможно установить стенд с объявлениями на своем участке, наклеить объявление на заборе либо на близстоящем столбе – это тоже

работает.

Поставив перед собой цель продать земельный участок следует собрать документы, часть из которых потребуется для заключения сделки купли-продажи, а оставшаяся часть – для установления юридической чистоты, подтверждения отсутствия обременений земельного участка.

Возможно, вы будете одновременно заниматься поиском покупателей земельного участка и сбором необходимых документов, но в такой ситуации будет не исключено, что вы потеряете некоторое количество из числа потенциальных покупателей: кто-то не будет иметь возможности либо просто не захочет тратить свое время на ожидание момента, когда документы будут готовы.

Воспользоваться услугами риелторского агентства для продажи своего участка возможно только при наличии соответствующих правоустанавливающих документов на землю, что позволит агенту получить аванс от покупателя за свои услуги.

Риелторские агентства имеют возможность в самостоятельном порядке заняться подбором соответствующих документов за определенную оплату, заключив с вами договор поручения. Не исключена возможность, когда некоторые покупатели готовы сами заняться оформлением и сбором документов, но в данном случае продавец должен быть готов предоставить покупателю значительную скидку в цене по сделке.

Основные документы, которые понадобятся для оформления сделки с земельным участком:

- Выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащая основные характеристики земельного участка, который находится на кадастровом учете (кадастровый паспорт). Данный документ понадобится вам для совершения различных сделок с земельным участком;
- Уточните информацию о собственнике земельного участка возможно по свидетельству о праве собственности на

объект недвижимости, которое до 15.07.2016 выдавалось на специальных бланках, либо по выписке, предоставляемой из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. С 15.07. 2016 г. Росреестром выдаются лишь выписки из ЕГРН. Данную выписку в обязательном порядке необходимо получить до заключения договора купли-продажи земельного участка в целях получения актуальной информации, зафиксированной на момент выдачи документа, о собственнике объекта недвижимости;

- Документы, подтверждающие правомерность приобретения (получения) объекта недвижимости в собственное владение. В качестве таких документов можно предъявить договоры: купли-продажи, дарения, мены; свидетельство о праве на наследство, решение местных органов власти и управления о выделении земельного участка и иные документы, в зависимости от основания приобретения участка в собственность.

Возможно покупателем будут затребованы и иные документы, которые смогут подтвердить дееспособность и личность продавца, отсутствие обременений на земельный участок, а так же отсутствие задолженности по платежам (налогам, сборам, страховым платежам и т.д.).

В случае нахождения на этом участке капитальных строений (зданий, сооружений) понадобится предъявить аналогичные правоустанавливающие документы и на данные объекты недвижимости, в том числе справки об отсутствии долгов за коммунальные услуги, согласие всех совершеннолетних членов семьи, прописанных в жилых домах, на продажу недвижимости.

Являясь собственником земельного участка, вы вправе установить любую цену, за которую желаете продать участок. Однако, не лишним будет провести собственный мониторинг и изучить существующие рыночные цены аналогичных земельных участков, уже выставленных на продажу другими продавцами. Провести данное исследование и изучить действующие цены вы можете лично,

воспользовавшись информацией, содержащейся в интернете, либо можете воспользоваться услугами оценочных агентств.

В целях определения реальной цены предлагаемого вами к продаже земельного участка необходимо учесть следующие моменты:

- площадь земельного участка – (как говорится – размер имеет значение);
- удаленность до близлежащего административно-территориального центра – даже равнозначные по площади участки будут отличаться в цене в зависимости от их расстояния до ближайшего города;
- наличие подъездных путей, оживленность дорог – данная характеристика аналогична содержащейся в вышеназванном пункте;
- назначение использования земли – нет смысла проводить сравнение, к примеру, стоимости садового участка со стоимостью участка, на котором находятся руины старой фабрики;
- существующая инфраструктура: наличие предприятий торговли и сервиса, больницы, школы, детского сада и т.д.;
- наличие коммуникаций: электро- и водоснабжение, систем канализации, газоснабжение;
- существенным преимуществом будет и наличие мобильной связи, возможности выхода в интернет;
- наличие на земельном участке домовладения, его состав (жилой дом, хозяйственные постройки, баня, парники, септик, колодец и т.д.) и состояние (отличное состояние/ветхие постройки);
- стоимость может быть увеличена в разы в случае, когда рядом с выставленным на продажу участком находится река, озеро или лес;
- реальному снижению цены поспособствует недалеко расположенный нефтеперерабатывающий завод либо железнодорожные пути;
- не лишним будет оценить и топографию – сравнению

подлежат участки, расположенный на одинаковой рельефной местности;

- важно изучить состав почв и грунта – это существенно при целевом использовании земельного участка (для ведения личного подсобного хозяйства или строительства жилого дома, садоводства и т.д.).

Если вы все же решили прибегнуть к помощи профессионального оценщика, обратитесь в оценочное агентство и заключить с ним соответствующий договор.

Заключив с вами договор, оценщик посетит ваш участок и произведет его детальное и всесторонне обследование для последующего определения рыночной стоимости. Участок будет сфотографирован, определена его площадь, уточнены иные вышеназванные характеристики.

Заключение о произведенной оценке должно быть предоставлено вам в течении от 4 до 6 рабочих дней. Применение данного способа оценки позволит вам сэкономить собственное время и получить профессиональную оценку участка, которая будет соответствовать реальной рыночной стоимости выставляемых на продажу аналогов.

Однако при наличии всех плюсов имеют место и минусы – это дополнительные финансовые расходы, а так же не исключена возможность допущенных при оценке объекта недвижимости ошибок. Дабы избежать подобных негативных моментов вам необходимо более тщательно и серьезно отнестись к выбору оценочного агентства.

Изучив и уточнив всю необходимую информации и собрав весь пакет документов (о которых было сказано выше), вам остается лишь правильно оформить сделку по купле-продаже земельного участка.

Для этого руководствуйтесь следующим предложенным алгоритмом заключения договора:

- Накануне обсудите все существенные моменты предстоящей с покупателем сделки, заключив с ним предварительное соглашение. Это действие обусловлено необходимостью исключить возможные риски как продавца, так и покупателя. Данное соглашение аналогично заключаемой впоследствии сделке, но с разницей в том, что оно не подлежит государственной регистрации;
- Произведите расчет по сделке, и в целях исключения обмана как со стороны продавца, так и со стороны покупателя, возможно для расчетов воспользоваться банковской ячейкой, поместив в нее деньги на согласованный период времени. Деньги в ячейку помещаются покупателем, а изымаются из нее уже продавцом;
- Заключите договор купли-продажи;
- Подготовьте все требуемые для совершения сделки документы;
- Подготовленные документы передайте в регистрационную палату;
- По истечении согласованного срока (около 20 дней) вам будут возвращены подписанные документы;
- На основании заключенного договора купли-продажи покупателю надлежит оформить право собственности на земельный участок на свое имя.

Указанный порядок заключения сделки позволит обезопасить обе стороны на всех этапах ее осуществления. Помимо этого, данный алгоритм может быть использован при совершении иных видов сделок.