

Ссылка на документ (Источник): <https://bit.ly/3Q0Yf5Q>

Обучение РНП сети от 17.06.2022 «TRADE IN»

### УСЛУГА БЫСТРЫЙ ВЫКУП

Быстрый выкуп – быстрая сделка. В настоящее время вторичный рынок не такой активный и услуга быстрый выкуп – это выход для многих клиентов сделать обмен достаточно просто и быстро. Если клиент готов выйти на сделку, сделку можно заключить в течение недели. Кроме этого, клиенты не хотят отдавать квартиру ниже рыночной стоимости в связи с чем, ГК Самолет предоставляет дополнительную скидку до 5% от стоимости квартиры в ГК Самолет. Без применения субсидированной ипотеки размер скидки увеличен до 5-10%. Сейчас программа работает только в Московском регионе, в других регионах услуга приостановлена. Обязательным условием предоставления услуги является ликвидность объекта. Данная услуга для клиента предоставляется бесплатно, кроме того, клиенту предоставляется дисконт при оценке его квартиры.

вопрос	ответ
скидка 5% предоставляется при покупке и одновременном подписании договора о быстром выкупе через определенное время?	либо одновременно проводится сделка по выкупу и подписание ДДУ, т.е. клиент подписывает два договора это договор купли-продажи, в котором он является продавцом и продает свою квартиру и ДДУ, в котором он является покупателем и приобретает квартиру у ГК Самолет. Либо два договора подписываются одним днем, либо договор купли-продажи подписывается чуть раньше и ГК Самолет предоставляет скидку. Скидка не распространяется в случае, если клиент сегодня подписал ДДУ и через месяц желает воспользоваться услугой быстрый выкуп
клиент и без выкупа может получить скидки от менеджера 2-3%	есть разные условия реализации и разные условия для скидок. Скидка за реализацию составляет от 0,5 до 5%, суммируется со всеми действующими скидками, в том числе и с субсидированными ставками. Скидка, указанная на сайте, также будет суммироваться со скидкой по услуге быстрый выкуп
в случае обмена одной квартиры на две, скидка будет распространяться на обе квартиры?	да, скидка будет распространяться на обе квартиры
в чем смысл скидки 5% и потери 10% от рыночной стоимости, получается клиент теряет 5%	если мыслить в моменте цифрами и если клиент меняет равноценные по стоимости квартиры, то да, он возможно что-то теряет, но нужно понимать за какой период он ее продает и насколько вырастет его квартира в цене, плюс постоянно меняющиеся условия по ипотеке. У клиента есть возможность зайти в проект на наиболее выгодных для себя условиях, квартиру, которую он будет приобретать в ГК Самолет, через три месяца точно не будет стоить столько же, за сколько он ее приобрел. Если посчитать средний срок реализации 3 мес, средний ежемесячный рост цен на новостройку плюс скидка клиенту уже является выгодным вариантом
то есть мы можем купить со скидкой и подписать ДДУ который вступит в силу через три месяца с новой ценой?	нет, ГК Самолет выкупает квартиру сейчас, клиент подписывает ДДУ сейчас, либо продает квартиру самостоятельно и через три месяца приходит в ГК Самолет, стоимость будет уже другая
Фиксируется ли стоимость приобретаемого объекта при выборе услуги быстрый выкуп	да, цена объекта фиксируется

### УСЛУГА РЕАЛИЗАЦИЯ

это стандартные агентские услуги продажи квартиры нашими партнерами, в основном это агентства недвижимости. Партнеры ищут клиенту покупателя, есть регламентированный срок – 3 месяца. Срок синхронизирован со сроком бронирования. Стоимость квартиры фиксируется на все три месяца. Здесь оценка выше, нет дисконта, квартиру клиента продают по рыночной стоимости, у клиента будет дополнительный расход – это комиссия, которую устанавливают партнеры. Комиссия взимается стандартно как на вторичном рынке, по факту сделки по продаже квартиры клиента, и здесь меньше дополнительной скидки, это 2% если клиент работает по данной программе и продает свою квартиру в любом регионе кроме Московского и 1% если клиент продает квартиру в Московском регионе.

Данная услуга работает по всей территории России. Стоимость брони на 90 дней составляет 50 000 рублей, эта сумма входит в стоимость приобретаемой квартиры, клиент ставит бронь в 2 случаях:

1. если он работает по программе TRADE IN

2. если продает квартиру самостоятельно и предоставляет в ГК Самолет подтверждение, например ссылку на объявление

вопрос	ответ
кто определяет рыночную стоимость объекта	рыночную стоимость объекта определяют партнеры путем анализа рынка

## LEVEL UP

– взаимозачет квартиры, ранее приобретенной в ГК Самолет на квартиру большей стоимости. Обмен внутри компании, очень простой, легкий и выгодный для клиента. Например, у клиента есть квартира в одном ЖК на этапе строительства, важно! квартира должна быть на этапе строительства! Клиент желает приобрести квартиру побольше. ГК Самолет осуществляет ее оценку и забирает ее с дисконтом 5-6% от стоимости общего объема. В данном случае, ДДУ с клиентом расторгается и заключается новый ДДУ. Таким образом, в связи с тем, что данная процедура не признается сделкой налог с клиента не взимается, такую сделку можно провести за 5 дней, подписать дистанционно и эта услуга будет интересна клиентам, которые хотят поменять условия, а также для инвесторов. Многие клиенты используют данную услугу по 5-6 раз.

вопрос	ответ
как производится оценка стоимости квартиры?	с помощью анализа рынка
можно ли с программы реализации перейти в программу быстрый выкуп до окончания брони фиксированной ранее цены?	да, если клиент понимает, что самостоятельно реализовать свой объект не может, имеется возможность воспользоваться услугой быстрый выкуп
апартаменты проходят под эту программу?	апартаменты проходят под реализацию, с выкупом ситуация сложнее, необходимо рассматривать индивидуально
Если ипотека?	программа быстрый выкуп, реализация работает с ипотечными квартирами, там нет никаких ограничений, по LEVEL UP имеются ограничения, возможно воспользоваться услугой если квартира не имеет обременений, либо имеется ипотека в Сбербанке
можно ли пользоваться услугой до внесения финального платежа?	подобные кейсы рассматриваются индивидуально
как выглядит услуга при ипотеке или рассрочке	рассрочки рассматриваются индивидуально, как правило оформляется новая рассрочка. При ипотеке переносится текущий залог на новую квартиру. Условно, у клиента осталось 5 млн.р. на текущую квартиру эти же 5 млн.р. переносятся на новую квартиру на тех же условиях, ставки менять нельзя
через расторжение ДДУ возврат стоимости на эскроу, какая цена будет в новом договоре	клиент приобрел квартиру за 5 млн.р., ГК Самолет ее оценил за 7 млн.р., клиент приобретает новую квартиру за 10 млн.р., т.к. расторгается ДДУ, при расторжении мы можем вернуть ту сумму которая указана в договоре, в данном случае клиенту возвращается 5 млн.р. ДДУ расторгнут эскроу закрыт, на новый ДДУ открывается новый эскроу. Но мы же должны учесть 7 млн.р. за сколько оценили квартиру, эта разница в 2 млн.р. она идет как скидка на новую квартиру. В ДДУ будет прописано не 10 млн.р. а 8 млн.р. Объект возможно поменять в любой момент, воспользоваться услугой при условии, что разрешение на ввод в эксплуатацию дома не должен быть получен. Рекомендовано делать оценку на сегодняшнем рынке через полгода, после покупки объекта. Если делать раньше, это будет не особо выгодно. Если заходили на старте проекта, то можно попробовать раньше
с кем консультироваться по данной услуге, с менеджером старого или нового проекта?	сделку сопровождает менеджер нового проекта
если была субсидированная ставка с наценкой на объект, как в таком случае работает услуга	это не влияет, у клиента есть определенная сумма в ДДУ. Если текущая квартира в ипотеке и переносится просто залог, то наценки уже не будет
насколько дороже должна быть квартира по услуге LEVEL UP?	Не дешевле суммы оценки. Например, если клиенту оценили квартиру в 10 млн.р. а он покупает за 9,900 млн.р., стоимость новой квартиры будет завышена до 10 млн
если по данной услуге вернуть одну квартиру, а взять две?	по LEVEL UP можно осуществить обмен с одной на две, на три. Из двух квартир на одну трехкомнатную. По LEVEL UP можно проходить как внутри проекта, между проектом, и даже между проектами Москвы и СПб.
LEVEL UP по ипотеке	LEVEL UP проходит через расторжение текущего ДДУ, нельзя расторгнуть ДДУ которое в залоге у банка,

	следовательно залог переносится на новую квартиру. Условия от Сбербанка, переносится та же сумма под ту же ставку. Понизить или повысить ставку нельзя, только если брать новую ипотеку. Если клиент не может закрыть ипотеку соответственно ставку изменить он не может. Если он доплачивает за счет собственных средств, увеличить сумму кредита так же нельзя
будет ли считаться LEVEL UP если клиент продает одну квартиру, а покупает две по 30 кв.м.	не обязательно клиенту приобретать квартиру большей по площади, он должен приобрести квартиру большую по цене. В любом случае, если эти две квартиры по 30 кв.м будут стоить больше оценки предыдущей квартиры то да, такой вариант возможен
насколько ниже рыночной стоимости ГК Самолет принимает квартиру в LEVEL UP	6% дисконт на квартиры, 8% по апартаментам. Расчет осуществляется от рыночной стоимости квартиры, а не от стоимости, указанной на сайте ГК Самолет

Если клиент хочет куда-то вложить, то LEVEL UP это выгоднее, чем продавать на этапе строительства уступку. По договору уступки права требования оценка будет гораздо ниже, клиент будет обязан выплатить налог на прибыль. В LEVEL UP такого нет.

Так же, для клиентов, которые желают приобрести квартиру большей площади, но средств недостаточно, они могут приобрести квартиру поменьше, выждать некоторое время и потом обменять ее на квартиру с наибольшей площадью с более поздней выдачей ключей.

### АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ. ПОМОЩЬ В РЕАЛИЗАЦИИ

Если клиент желает продать квартиру или апартаменты, которые он ранее приобрел в ГК Самолет, ГК Самолет может ему в этом помочь. Делается оценка, с клиентом согласовывается сумма, за которую ГК Самолет может найти покупателя, если клиента все устраивает заключается договор на 3 месяца. Покупатель и продавец заключают договор уступки. Услуга платная – 2% от стоимости объекта, но не менее 150 000 руб. Распространяется услуга только на квартиры и апартаменты, приобретенные в ГК Самолет по ДДУ на этапе строительства. Договор уступки заключается на полную стоимость, на клиента налагается оплата налога на прибыль. Эти объекты размещаются также на сайте ГК Самолет с пометкой «уступка». Возможно реализовать квартиры (апартаменты), находящиеся в ипотеке или рассрочке, но любое обременение сказывается на стоимости объекта и сроке реализации.

Вопрос	ответ
Когда выплачивается АВ клиентом в ГК Самолет?	Комиссия не входит в стоимость квартиры, клиент оплачивает ее отдельно в 2 этапа. 30 т.р. сразу, аванс при заключении агентского договора, и остаток при заключении договора уступки
В случае, если в течение 3 месяцев объект не продан, какая процедура в дальнейшем?	Если в течение 3 месяцев ГК Самолет не исполнены условия договора, объект не реализован, то клиенту возвращается аванс
В случае если в установленный срок объект не реализован, возможен ли вариант продления срока реализации?	в исключительных случаях согласовывается, но если у клиента нет покупателя в продлении будет отказано

Ссылка на документ (Источник): <https://bit.ly/3Q0Yf5Q>