



אנחנו בפיסבוק
בתים ודירות, תיווך נדל"ן
בראשון לציון והסביבה

בתים ודירות - משרד בוטיק לתיווך נדל"ן
batimvedirot@gmail.com | 054-6730006



בתים ודירות הנו משרד תיווך בראשון לציון, עצמאי ובייתי המתמחה למעלה מעשור בשיווק דירות ומכירה של נכסים תוך התמקדות אישית בכל נכס ונכס ומתן מלא תשומת הלב לעבודה המניבה תוצאות מעולות. אנו נגשר ונתווך עבורכם דירה למכירה, וילה למכירה, קוטג' למכירה וכל נכס נדלני שדרוש תשומת לב ייחודית. הבית שלך שווה כסף ואנחנו כאן לעזור לך למכור את הנכס באופן המיטבי תוך השגת התוצאה הטובה ביותר. קראו אילו עסקאות סגרת ואת הסיפור מאחוריה, בקרו ב: לקוחות מרוצים באתר הרשמי שלנו

www.batimvedirot.co.il

המדריך המלא למכירת הבית שלך

מאת: שרון דרורי

יועץ ומתווך נדל"ן

בתים ודירות 2009 ראשון לציון – יועץ ותיווך נדל"ן





נקודות חשובות להתייחסותך - כמוכר

■ עד כמה חשובה מהירות המכירה אל מול המחיר הסופי?

כמובן שהשאיפה היא למכור כמה שיותר מהר, ובמחיר הגבוה ביותר. יחד עם זאת, חשוב שלא לגלוש בין מהירות לחיפזון - בית לא מוכרים בלחץ. זוהי עסקה יקרה וחשובה בחיך.

אורך רוח מבחינתך יעזור לנו יחד למנף את מחיר העסקה. למכור כל אחד יכול, השאלה באיזה דרך ומה תהיה התוצאה הסופית!?

■ תמחור נכון מוביל להצלחה מהירה יותר.

אנחנו בבתים ודירות מבצעים הערכה מבוססת למחיר הנכון איתו יש לשווק את הדירה/נכס.

תמחור נכון של הדירה מהווה רכיב משמעותי ביותר בדרך להשגת המחיר הטוב ביותר אפשרי עבורך. תמחור שגוי של הדירה מונע הגעת רוכשים פוטנציאליים לבוא לראות את הדירה.

בכל מקרה, הדירה תימכר רק במחיר שאתה מסכים ורוצה למכור אותה, אבל על מנת להגיע למחיר זה יש לתמחר נכון את הדירה מראש.

■ מידת החשיבות של סוכן מקצוען.

תיאון נדל"ן זו המומחיות שלנו משנת 2009, אנו עובדים בשיתוף פעולה עם רשת של מתווכים שלהם מאגרי לקוחות אשר עוזרים בקידום מכירת הבית שלך.

בתים ודירות חברה בלשכת המתווכים הארצית והיא פעילה בתחומי העשרה ולמידה מתמדת במטרה לשמור על ערך ההגינות, היושרה והידע הנרחב בשיווק, בתחום המשפטי ובעולם הנדל"ן בכללותו.



למה לבחור במשרד התיווך בתים ודירות ?

■ משרד בוטיק לתיווך נדל"ן

בתים ודירות הינה סוכנות אישית ואינטימית שעושה כל שביכולתה כדי לרכז את מיטב האנרגיה בשיווק הנכס שלך ואיננה מתפזרת לריבוי נכסים כדי שלא יגרעו מהעבודה על הנכס שלך. דבר שמשרדים אחרים לא עושים כי הם חיים מכמות ולא מאיכות.

■ הלקוח הוא המרכז, הוא החשוב ביותר

בתים ודירות שמה אותך הלקוח במרכז, ותפקידה בראש ובראשונה לשרת אותך - מי שהעניק לה את הזכות וחתם מולה על בלעדיות.

החברה רואה אותך כשותף לדרך, נשתף אותך בכל שלב, בכל הצעה ובכל תנועה שנבצע בשיווק הנכס שלך.

אתה הוא מרכז העניין. הראייה של הלקוח כשותף לדרך, נותנת לנו את האפשרות להעניק לך את השירות הטוב ביותר ללא כחל וסרק תוך שאנחנו עושים הכל כדי למצות את כל הדרכים למקסם את תוצאות השיווק והמכירה של הדירה / נכס שלך.

■ תרבות ארגונית – מקור להצלחה.

גורם מהותי וחשוב מאוד הוא ניהול התרבות הארגונית. תרבות ארגונית זו הקיימת בבתיים ודירות מושתתת על עקרון ה WI4C2TS:

■ WIN-WIN - רווח לשני הצדדים (win-win), או שאין עסקה.

■ INTEGRITY - יושרה והגינות, אנחנו מאמינים שהלקוחות שלנו יחזרו אלינו.

■ COMMITMENT - מחויבות ללקוח שלנו, הוא קודם לכול.

■ COMMUNICATION - תקשורת רציפה וקבועה עם הלקוח.

■ CREATIVITY - יצירתיות, הבנה ושינוי אסטרטגיות שיווק תוך כדי תנועה.

■ TEAMWORK - עבודת צוות תוך יצירת שיתופי פעולה עם משרדים נוספים.

■ TRUST - אמון, אנחנו מאמינים שהאמינות שלנו קריטית, לכן נפעל ביושרה.

■ SUCCESS - ההצלחה איננה במטרה לקבל קרדיט, ההצלחה היא הפרנסה שלנו, אין לנו דרך אחרת אלה להצליח.



Like



אנחנו בפיסבוק
בתים ודירות, תיווך נדל"ן
בראשון לציון והסביבה

בתים ודירות - משרד בוטיק לתיווך נדל"ן
batimvedirot@gmail.com | 054-6730006



בתים ודירות הנו משרד תיווך בראשון לציון, עצמאי ובייתי המתמחה למעלה מעשור בשיווק דירות ומכירה של נכסים תוך התמקדות אישית בכל נכס ונכס ומתן מלא תשומת הלב לעבודה המניבה תוצאות מעולות. אנו נגשר ונתווך עבורכם דירה למכירה, וילה למכירה, קוטב למכירה וכל נכס נדלני שדרוש תשומת לב ייחודית. הבית שלך שווה כסף ואנחנו כאן לעזור לך למכור את הנכס באופן המיטבי תוך השגת התוצאה הטובה ביותר. קראו אילו עסקאות סגרתם ואת הסיפור מאחוריה, בקרו ב: לקוחות מרוצים באתר הרשמי שלנו

www.batimvedirot.co.il

אמינות

בתים ודירות הוקמה מתוך תשתית עמוקה הנובעת מעקרונות של אמון ויושר, לכן חשיבות היושרה וההתנהגות הנאותה הינה תרבות מושרשת המהווה יסוד מיסודות האמינות שבתים ודירות חיה על פיהן.

העמדת צורכי הלקוח בראש סדר העדיפויות נובעת מתוך ההבנה שהלקוח שלנו הוא יסוד, הוא החלק המרכזי ואנחנו רוצים שהוא ימליץ עלינו הלאה, לכן מחויבות לאמינות איננה עניין של מה בכך, זו דרך חיים.

התפיסה שלנו היא שההצלחה שלנו נקבעת בסופו של דבר על ידי המורשת שאנו מנחילים לכל לקוח שמקבל מאתנו שירות.

מוניטין מוכח

בתים ודירות שהחלה את דרכה בשנת 2009, עשתה דרך ארוכה בשיתופי פעולה עם חברות אחרות בהן Excelant נכסים ולאחר מכן מול קלר וויליאמס העולמית, כמו כן בשיתוף עם מתווכים עצמאיים ומשרדים קטנים כגדולים, בכך בתים ודירות צברה שם ומוניטין שנמצאים בחוד החנית של התיווך הפרטי המתקדם בישראל.

ידע ואימון

בתים ודירות פעולת לשיפור יכולותיה הכלליות ונמצאת בקשרים רבים מול סוכני נדל"ן רבים, חברה בלשכת המתווכים הארצית שהוקמה בשנת 2018 ודואגת ללמוד וללמד את אנשיה בכל החידושים הקיימים בתחום שיווק הנדל"ן, ניהול המשרד ושיפור חווית הלקוחות, הן המוכרים והן הקונים, כל זאת בנוסף לידע משפטי ומקצועי בתחומים שונים שאנו צוברים.

בנוסף אנו לומדים את עולם השיווק והמדיות החברתיות כדי למקסם את החשיפה שלנו לכלל האוכלוסיה מחד ומאידך לאוכלוסיה ספציפית.



שרון דרורי – יועץ ומתווך נדל"ן, בתים ודירות | www.batimvedirot.co.il

כתובת למשלוח דואר, ת.ד. 561 רוטשילד 58 ראשון לציון, 7526915 | 054-6730006 | sharon.drory@gmail.com

עמוד 4 מתוך 11



בתים ודירות - משרד בוטיק לתיווך נדל"ן
batimvedirot@gmail.com | 054-6730006



בתים ודירות הנו משרד תיווך בראשון לציון, עצמאי ובייתי המתמחה למעלה מעשור בשיווק דירות ומכירה של נכסים תוך התמקדות אישית בכל נכס ונכס ומתן מלא תשומת הלב לעבודה המניבה תוצאות מעולות. אנו נגשר ונתווך עבורכם דירה למכירה, וילה למכירה, קוטב למכירה וכל נכס נדל"ן שדרוש תשומת לב ייחודית. הבית שלך שווה כסף ואנחנו כאן לעזור לך למכור את הנכס באופן המיטבי תוך השגת התוצאה הטובה ביותר. קראו אילו עסקאות סגרת ואת הסיפור מאחוריה, בקרו ב: לקוחות מרוצים באתר הרשמי שלנו

www.batimvedirot.co.il

טכנולוגיה

הכלים הטכנולוגיים המתקדמים מעניקים לבתיים ודירות יתרון המאפשר לשווק באופן אפקטיבי את הנכס שלך ברשת, 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע!

המערכות של בתיים ודירות דואגות לכך שכל פנייה שמגיעה מהאינטרנט למערכת שלנו לגבי הנכס שלך, מגיעה ישירות אלינו, ולכן הטיפול בקונים פוטנציאליים מבוצע ללא דיחוי.

מערכות המדע והשיתוף בהן אנו משתמשים כוללות את כל החדשנות הן בבחינת מערכות השיווק וההפצה והן ברמת יצירת התנועה והפניות לגבי כל נכס ונכס.

עבודת צוות

בתים ודירות מתגמלת נציגים על שיתוף פעולה הדדי. על סמך התפיסה שהצלחתנו תגדל תוך כדי שיתופי פעולה עם אחרים, לא נפעל לפי אינטרסים אישיים בלבד.

בתים ודירות עובדת בשיתוף עם כל סוכני הנדל"ן באזור הנכס ואף סוכנים חיצוניים מערים אחרות וזאת בכדי לקבל כמה שיותר פניות ולחשוף את הנכס שלך לכמה שיותר לקוחות פוטנציאליים.

למעשה כאשר אנחנו משווקים את הנכס שלך, עובדים עליו במקביל עוד עשרות סוכנים שגם להם מאגר קונים.





ניסיון ומומחיות

למעלה מעשור שבצענו מאות עסקאות נדל"ן בתחומים שונים, למעלה מ- 23 שנות שירות לקוחות הן בתחום הנדל"ן והן בהקמת מערכי שירות לקוחות עבור חברת שריונית חסם הגדולה הובילו אותנו לצבירת ידע שאין שני לו ואנחנו מומחים בתחומי השיווק, המשא ומתן ושירות הלקוחות.

לבתיים ודירות יש לקוחות ממליצים המעידים על יכולות אלו והסיפורים שלהם מופיעים באתר הבית הרשמי שלנו – www.batimvedirot.co.il

כשאנחנו באים למכור נכס, אנחנו בוחנים את כל הפרמטרים החשובים ובונים לו פרופיל מיוחד שיתאים לשיווק ממוקד וחד, אלו הפרמטרים שיביאו אלינו את הקונה הפוטנציאלי במהירות רבה יותר מהרגיל.

שיווק

הבית שהוא הנכס החשוב ביותר שלך יקבל את החשיפה שהוא ראוי לה. מערכות השיווק שברשותנו והידע הרב שלנו בתחום השיווק באינטרנט וברשתות החברתיות מגדילים למקסימום את חשיפת הבית שלך לקונים פוטנציאליים. כלי מעקב בסביבת הנכס ומערכות התקשרות אוטומטיות לקונים מאפשרים לנו להגיע לקונים פעילים שמתעניינים בנכס שלך על פי פרמטרים מותאמים אישית ובמיוחד לקונה הפוטנציאלי שנחשף בדיוק למידע שהוא רוצה וללא רעשי רקע – טירגוט ממוקד.





בתים ודירות - משרד בוטיק לתיווך נדל"ן
batimvedirot@gmail.com | 054-6730006



בתים ודירות הנו משרד תיווך בראשון לציון, עצמאי ובייתי המתמחה למעלה מעשור בשיווק דירות ומכירה של נכסים תוך התמקדות אישית בכל נכס ונכס ומתן מלא תשומת הלב לעבודה המניבה תוצאות מעולות. אנו נגשר ונתווך עבורכם דירה למכירה, וילה למכירה, קוטג' למכירה וכל נכס נדל"ני שדרוש תשומת לב ייחודית. הבית שלך שווה כסף ואנחנו כאן לעזור לך למכור את הנכס באופן המיטבי תוך השגת התוצאה הטובה ביותר. קראו אילו עסקאות סגרת ואת הסיפור מאחוריה, בקרו ב: לקוחות מרוצים באתר הרשמי שלנו

www.batimvedirot.co.il

הליך מכירת הבית שלך

תוכנית 7 השלבים לשיווק - חשיפה מרבית במינימום זמן.

- **תמחור הבית בצורה תחרותית ונכונה** - תמחור נכון של הבית הנו רכיב משמעותי ביותר בדרך להשגת המחיר המקסימלי האפשרי עבורך. אני ארחיב על כך בהמשך.
- **הצגת הבית באור החיובי ביותר האפשרי** - רושם ומראה ראשוני הנם חשובים ביותר.
- **שלט "למכירה"** ברור, עם פרטי הקשר של הסוכן.
- **אופטימיזציה של נוכחות הבית באינטרנט** - פרסום הבית במערכת מאגר הנכסים של בתים ודירות; באתר המשרד והארצי של בתים ודירות, אנו מעוניינים למשוך קונים מקומיים וכן קונים מחוץ לעיר. אתה נהנה מגישה למערכת מאגר הנכסים של בתים ודירות. מערכת בלעדית זו מבטיחה שהבית שלך משווק באופן מקוון, בצורה האופטימלית וללא הפסקה (24/7). בנוסף, נפרסם את הבית גם באתרי האינטרנט הייעודיים האחרים.
- פרסום הבית ברשתות החברתיות, דרכנו, בצירוף תמונות רבות ותיאור של הנכס. חשוב מאד להבין את הרשתות החברתיות ורצוי שיהיה רקע מקצועי בתחום כגון - מנהל רשתות חברתיות - ייחודי
- עלוני מידע ודפי משוב עבור המתעניינים הצופים בנכס.
- בית פתוח- שיווק הבית ואירוח קונים פוטנציאליים.
- קיום פעולות פרסום ושיווק מגוונות.



תמחור

- **מחיר הבית נקבע על-ידי השוק.** זאת אומרת המחיר שהקונים מציעים בפועל, והמוכרים שמתחרים ביניהם מוכנים לקבל, וזאת על-סמך נכסים שנמכרו לאחרונה.
- למחיר אותו שילמת בעבר עבור הבית אין כל משמעות לגבי ערך הבית הנוכחי. כנ"ל אין כל משמעות למחיר אותו הצליחו לקבל בעבר השכנים מהבית בקצה הרחוב. מה שקובע זה "**כאן ועכשיו**" - מהו ערך הבית שתנאי השוק הנוכחיים מכתבים.
- השוק עובר תנודות בין מצבים, בין ערים ואפילו בין שכונות באותה העיר. בהתאם למספר הבתים המוצעים למכירה בכל זמן נתון, בזמנים שונים, השוק נוטה לטובת הקונה או לטובת המוכר.
- מחקרים מקיפים שבוצעו בענף תיווך הנדל"ן מראים כי בית אשר תומחר ביתר (קרי במחיר גבוה ממחיר השוק האמיתי) נותר בשוק במשך זמן ארוך יותר, ונמכר בסופו של דבר במחיר נמוך יותר מאשר בית אשר תומחר מראש במחיר הנכון בהתאם למחירי השוק.
- הסיטואציה הגרועה ביותר למוכר הנה כי הבית יהיה מפורסם למכירה במשך פרק זמן ארוך, ללא הצלחה. בית שנמצא בשוק זמן רב, מרתיע קונים מלהגיע (מכל מיני סיבות: תחושה כי ישנה בעיה בבית, שהמוכר לא רציני, וכו'), ואלה שכבר כן יגיעו, בד"כ יבואו מראש רק בשל התחושה כי המוכר לחוץ ואפשר יהיה לקבל מחיר נמוך מאוד.

תמחור נכון של הנכס הנו גורם מהותי וחשוב מעין כמוהו בהצלחת מכירת הנכס במחיר הגבוה ביותר האפשרי ובזמן הקצר ביותר.





בתים ודירות - משרד בוטיק לתיווך נדל"ן
batimvediro@gmail.com | 054-6730006



בתים ודירות הנו משרד תיווך בראשון לציון, עצמאי ובייתי המתמחה למעלה מעשור בשיווק דירות ומכירה של נכסים תוך התמקדות אישית בכל נכס ונכס ומתן מלא תשומת הלב לעבודה המניבה תוצאות מעולות. אנו נגשר ונתווך עבורכם דירה למכירה, וילה למכירה, קוטב למכירה וכל נכס נדל"ן שדרוש תשומת לב ייחודית. הבית שלך שווה כסף ואנחנו כאן לעזור לך למכור את הנכס באופן המיטבי תוך השגת התוצאה הטובה ביותר. קראו אילו עסקאות סגרת ואת הסיפור מאחוריה, בקרו ב: לקוחות מרוצים באתר הרשמי שלנו

www.batimvediro.co.il

הצגה נכונה של הנכס

מיקום הנכס **ומצבו** הם המאפיינים הראשונים שמעניינים את הקונים.

בתים נמכרים בזכות תמחור נכון והצגה אופטימלית המייצגת נאמנה את מראה הנכס.

אין רושם שני לרושם ראשוני – בבית קרקע

- כסח את הדשא לפני הביקור.
- נכש את העשבים ופזר חיפוי קרקע טרי על הערוגות, שתול פרחים.
- פנה פריטים מיותרים וארגן סדר כללי
- צבע את הגדרות.
- צבע את דלת הכניסה, פרוש שטיחון חדש לניגוב נעליים.
- נקה את החלונות מבפנים ומבחוץ.
- שטוף או צבע את חלקי הבית החיצוניים.
- נקה את ידיות הדלתות והדק אותן למקומן.



Like



אנחנו בפיסבוק
בתים ודירות, תיווך נדל"ן
בראשון לציון והסביבה

בתים ודירות - משרד בוטיק לתיווך נדל"ן
batimvedirot@gmail.com | 054-6730006



בתים ודירות הנו משרד תיווך בראשון לציון, עצמאי ובייתי המתמחה למעלה מעשור בשיווק דירות ומכירה של נכסים תוך התמקדות אישית בכל נכס ונכס ומתן מלא תשומת הלב לעבודה המניבה תוצאות מעולות. אנו נגשר ונתווך עבורכם דירה למכירה, וילה למכירה, קוטב למכירה וכל נכס נדלני שדרוש תשומת לב ייחודית. הבית שלך שווה כסף ואנחנו כאן לעזור לך למכור את הנכס באופן המיטבי תוך השגת התוצאה הטובה ביותר. קראו אילו עסקאות סגרת ואת הסיפור מאחוריה, בקרו ב: לקוחות מרוצים באתר הרשמי שלנו

www.batimvedirot.co.il

פנים הבית צריך להיות זוהר ומזמין

- נקה את הקירות והתקרות או צבע אותן.
- נקה את השטיחים בחומר ניקוי ייעודי וקרצף את הרצפות, לפי הצורך.
- נקה את כל חדרי השינה, התריסים והווילונות, גופי התאורה, הפנלים, פתחי האוורור והמאווררים.
- נקה את הארונות וסדר אותם.
- תקן את כל דליפות הצנרת, כולל ברזים ואביזרי ניקוז.
- הסר פריטים מיותרים: חפצים תלויים על הקירות, ריהוט, קישוטים, תצלומים ואביזרי מטבח (מצא עבורם מקום אחסון זמני).

בעת הצגת הבית לקונים

- הדלק את כל האורות.
- כדאי ורצוי שבתנור תאפה עוגה עם ניחוח חמים.
- אם הביקור מתקיים בשעות היום, פתח הצללות חלונות.
- הוצא את חיות המחמד מחוץ לבית ודאג לשמור עליהם.



הליך הסגירה

סיום הליך המכירה – ה – Closing

תהליך הסגירה מסיים את הליך מכירת הבית ומעניק לו את האישור הרשמי.

הליך הסגירה, הקרוי גם "קלוזינג", מתרחש כאשר אתה המוכר מקבל את יתרת התמורה בגין רכישת הדירה, והקונה מקבל את שטר הבעלות והחזקה על הבית שלך.

למה עליך לצפות כמוכר בשלב הסגירה

בדרך-כלל, המוכרים משלמים את הסעיפים הבאים בשלב הסגירה:

- יתרת המשכנתא ועמלות פירעון מוקדם, אם יש.
- תביעות נוספות החלות על הנכס שלך, כגון מסים שלא שולמו בגין הנכס.
- שומות מיוחדות שלא שולמו בגין הנכס.
- ביול מסמכים (או מסים) בגין העברת הבעלות, ככל שרלבנטי.
- עמלת תיווך.
- הוצאות משפטיות.

לאחר הסגירה, הקפד לשמור את המסמכים הבאים עבור רשויות המס:

- עותקים של כל מסמכי הסגירה.
- כל החשבוניות והקבלות על כל השיפורים שנעשו בבית שמכרת.
- כל מסמך נוסף שיאמר לך עורך דינך, או הרואה חשבון.