

# 2 + 1 tipy ako úspešne predať váš byt



Andrej Kačalka

# Úvod

---

---

Možno premýšľate nad predajom vášho bytu a možno sa tak dokonca práve deje.

Napadlo vám či ste spravili všetko pre to aby ste získali čo najviac financií a v krátkom čase?

Nech máte situáciu akúkoľvek v tomto ebooku sa dozviete čo je dôležité urobiť aby bola vaša nehnuteľnosť pri predaji výnimočná a vy tak získali kupujúceho ktorý s vami nebude zjednávať na cene.



Andrej Kačalka  
Expert na predaj bytov

# Akcia

---

---

Ľudia predávajú svoje nehnuteľnosti z rôznych dôvodov ako napr. :

- rozrastajúca sa rodina
- zmena bydliska resp. práce
- akákoľvek iná životná situácia ktorá si vyžaduje tento proces

Všetky prípady však majú niečo spoločné. Jednak chce predávajúci získať čo najviac finančných prostriedkov a pokiaľ v čo najkratšom čase. Je tu však ešte jeden dôležitý faktor :

**Rozhodnutie posunúť sa v živote ďalej a nespájať ho viac s danou nehnuteľnosťou**

Je to najlepší postoj aký môžete zaujať pokiaľ chcete nehnuteľnosť úspešne predať.

Ako by sa vám páčilo keby vašu nehnuteľnosť predáte v priemere o 6,9% viac bez umelého navyšovania? Podme sa pozrieť čo pre to treba urobiť.

# Krok 1: PRÍPRAVA

---

---

Ešte predtým ako sa rozhodnete váš byt inzerovať je dôležité ho **pripraviť** aby pôsobil **neutrálne** a zároveň **pútavo**.

- Ukážte priestor
- Vyzdvihnite prednosti bytu
- Odstráňte zbytočné a osobné veci ktoré pôsobia rušivým dojmom

Cieľom je aby si kupujúci vedel predstaviť v nehnuteľnosti seba, svoje veci a zvyky. Takto mu v tom pomôžete za čo sa vám odvdáči pozitívnym rozhodnutím.

Uvedieme si niekoľko tipov efektívnej prípravy. Ako príklad si vezmeme štandardný byt v panelovej / tehlovej bytovke.

# Chodba

---

---

---

Miesto tzv. „prvého kontaktu“. Určite viete, že hovorím o prvom dojme ktorý si záujemca urobí bezprostredne po vstupne do bytu. Spravte poriadok, navodíte tým pocit že je to tak v celom byte.



- utrite dlážku
- odložte bundy, kabáty z vešiakov
- schovajte kľúče a iné drobné predmety
- topánky dajte do skrinky alebo botníka
- použite jemnú vôňu na dotvorenie príjemnej atmosféry

# Kúpeľňa

---

---

---

tip z praxe :

.....

Kúpeľňa je pre mnohých intímne miesto preto je dôležité jej venovať patričnú pozornosť.

Mnoho ľudí, hlavne nežného pohlavia si dávajú záležať práve na kúpeľni. Môže to byť jeden z rozhodujúcich faktorov či sa záujemci rozhodnú práve pre váš byt.

Túto podkapitolu si rozdelíme na 3 časti:

- Zrekonštruované (murované) jadro
- Pôvodné (umakartové) jadro
- WC

# Zrekonštruované (murované) jadro



- Odložte všetky potreby osobnej hygieny: šampóny, mydlá, sprchové gély, pracie prostriedky, zubné kefky atď.
- Naaranžujte uteráky a pokojne zapáľte pár sviečok
- Použite kvetinovú dekoráciu
- Utrite prach a umyte zrkadlo

## Pôvodné (umakartové) jadro



V toto prípade zázraky neurobíme, umakartové jadro je jednoducho vhodné na kompletnú rekonštrukciu.

Ak plánujete rekonštruovať a do budúca zároveň aj predať byt mám pre vás aspoň radu na zváženie :

- použite svetlé alebo zemité farby. Priestor kde nie je prístup denného svetla tým presvetlíte, bude pôsobiť opticky väčší a zároveň zemité farby pôsobia neutrálne - väčšine ľudí tak nebudú prekážať.

## WC



- odstraňte veci ktoré zvyknú byť okolo wc
- v každom prípade sklopte záchodovú misu
- POZOR na zápach (napr. v prípade že je byt dlhšie neužívaný) - použite vôňu do wc
- ak je to potrebné, dôkladne záchod umyte



# Kuchyňa

Práve tu mnoho ľudí trávi čas varením, pečením a relaxom. V rámci možnosti kuchyne je dôležité ukázať okrem poriadku aj dostatok priestoru pre budúce kreácie nového majiteľa.



- umyte celú kuchyňu vrátane sporáku
- odložte riad a prostriedky na jeho umývanie
- na pracovnej doske nechajte minimum vecí napr. koreničky, nádobu na kávu alebo čaj
- ak máte priehladné skrinky spravte v nich poriadok
- na jedálenský stôl dajte buď misu s ovocím / vázu s kvetmi alebo aj pripravte prestieranie vrátane riadu

# Obývačka

---

---

---

Miestnosť kde trávim pohodové chvíle s rodinou a priateľmi. Snažte sa vytvoriť otvorený priestor.



- nábytok usporiadajte tak, aby nebránil vo voľnom pohybe
- veľký koberec nahraďte menším alebo ho odstráňte - opticky zväčšíte priestor
- rodinné foto nahraďte neutrálnym obrazom
- odložte ovládače a iné osobné predmety
- vypnite TV nebude vám brániť v komunikácií
- ak je potrebné, utrite prach na poličkách

# Spálňa

---

---

---

Dominantou spálne je jednoznačne posteľ ktorá okamžite každému padne do oka. Odporúčam urobiť poriadok a pozornosť venovať práve posteli.



- odložte periny, posteľ zakryte a položte vankúše
- smelo použite fantáziu napr. v podobe „raňajok do postele“ a nachystaných uterákov
- zapnite nočné lampy
- vedľa postele položte malé koberčeky

# Svetlo

---

---

---

Dbajte na to aby celý byt pôsobil svetlým dojmom ktorý docielite aj nasledovne:

- obhliadku podľa možnosti uskutočnite počas denného svetla a ideálne za slnečného počasia
- vytiahnite žalúzie, do bytu sa dostane viac svetla a zdôrazníte tým aj pekný výhľad (ak samozrejme taký v skutočnosti aj je)
- v miestnosti kde nie je denné svetlo odporúčam žiarivky s bielym svetlom čím dosiahnete lepšie osvetlenie
- najlepšie je aby bol celý byt vymalovaný na bielu alebo svetlú farbu. Byt bude pôsobiť aj opticky väčší

# Drobné opravy

---

---

---

Či ide o nedotiahnutý kohútik, odlomený držiak na šuplíku, malé diery v stenách, výmena žiarivky alebo pokazené vypínače nie je to nič čo by ste nezvládli urobiť svojpomocne alebo so známym.

Drobnosti a detaily taktiež rozhodujú. Keď budete mať tieto záležitosti v poriadku nebude predsa dôvod na kompromisy v cene.

## Zhrnutie

---

---

---

- pripravte nehnuteľnosť do neutrálneho stavu
- odložte osobné veci a predmety
- dajte jednotlivým miestnostiam zmysel
  - nech je obývačka obývačkou, spálňa spálňou atď.
- použite fantáziu a dotvorte celkovú atmosféru príjemnou vôňou aby sa kupujúci cítil ako doma

# Krok 2: PREZENTÁCIA

---

---

Prípravu máte zvládnutú treba ju však aj rovnako efektívne prezentovať. Vynikajúcim nástrojom je VIDEO OBHLIADKA.

Spravíte ju raz ale pracuje za vás 24 hodín a 7 dní v týždni. Vďaka jednému kliku môže potenciálny kupujúci získať omnoho viac informácií a lepší vizuálny zážitok.

**Vďaka VIDEO OBHLIADKE prídu na nehnuteľnosť len skutočne vážni záujemcovia**

Ako môže vyzerat' video ktoré predá nehnuteľnosť do niekoľkých dní si môžete pozrieť tu:



Video sa dá vytvoriť od mobilu cez polo profesionálne a profesionálne fotoaparáty či kamery. Dôležité je si dať pozor na tieto faktory:

## tip z praxe :

---

- Video je veľmi náchylné na svetlo. V horších podmienkach bude nekvalitné a bude vykazovať známky šumu čím sa potlačí jeho výpovedná hodnota.
- Dajte si pozor na stabilizáciu. Plynulý pohyb udrží pozornosť diváka viac ako roztrasený obraz.
- Obsah je dôležitejší ako samotná dĺžka videa. V tomto prípade platí známe heslo : menej je viac.

## Záver

---

---

---

Ďakujem vám za prečítanie ebooku v ktorom som sa vám snažil jednoduchou formou ukázať, že sa oplatí investovať čas do prípravy a prezentácie nehnuteľnosti.

Je to však len časť (aj keď významná) celého procesu prevodu nehnuteľnosti. Zaujíma vás s čím všetkým treba počítať a aký je bezpečný priebeh predaja bytu?

Pokojne sa mi ozvite, rád sa s vami stretnem a porozprávam o všetkom čo vás zaujíma.

Ako samotný názov hovorí, dlhujem vám ešte jeden tip:

Originalita a nadšenie ktoré na začiatku investujete, vám prinesie nadšených kupujúcich.

Nájdete ma:

