

RE/MAX

PRIPRAVA DOMA NA PRODAJO

*Priročnik za uspešno prodajo
nepremičnine*





Kaj je Home Staging?

Tako imenovani home staging pomeni postopek priprave nepremičnine za prodajo, s ciljem, da bi nagovorili čim večji krog potencialnih kupcev, ki bi nepremičnino z lahkoto zaznali kot svoj novi dom.

Namen home staginga je prikazati najboljše lastnosti nepremičnine, ustvariti vabljivo vzdušje in pomagati potencialnim kupcem, da v prostor preslikajo svoje življenje.

PREDNOSTI PRIMERNE PRIPRAVE DOMA NA PRODAJO

Hitrejša prodaja, višja cena

Če si potencialni kupci lahko predstavljajo, da živijo v domu, bodo bolj motivirani za nakup. Depersonalizacija doma in odstranitev osebnih predmetov pomaga kupcem videti prostor kot "njihov".

Fotogeničnost

Fotografije urejenega doma bodo pritegnile več zanimanje na spletu. Ker večina kupcev začne lov na dom preko spleta, je pomembno, da s fotografijami ustvariti dober vtis.

Predstave kupcev

Ko si potencialni kupci ogledajo nepremičnino, razmišljajo več kot le to, kar vidijo na prvi pogled. Predstavljajo si, kako živijo v tem prostoru, kako bi ga opremili po svojem okusu in kako bo v novem okolju potekala družinska dinamika. Primerna predstavitev nepremičnine bo omogočila, da bodo na prostor gledali kot na svoj.

NAJ VAS USMERI RE/MAX POSREDNIK

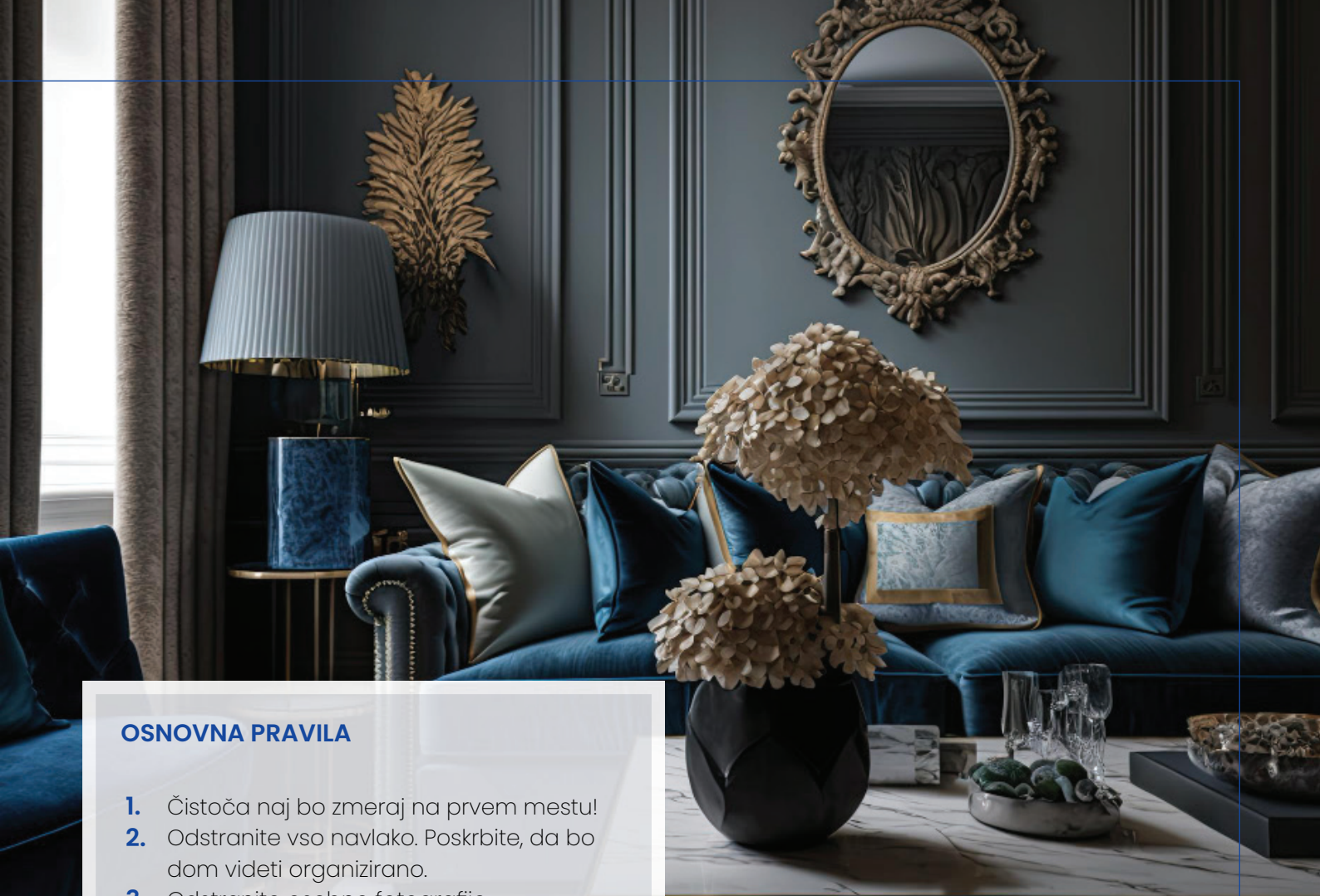
Kot prodajalec se lahko priprave lotite sami, lahko vam pri tem pomaga vaš nepremičninski posrednik, ki bo poskrbel, da bo vaš dom privlačen za čim večje število kupcev, kar bo povečalo možnosti za hitro prodajo in višje doseženo prodajno ceno.

Vaš RE/MAX posrednik bo s poznavanjem lokalnega trga in kupcev zagotovil, da bo vaš dom primerno predstavljen tako v živo, kot na fotografijah.

ZAČNITE Z ODSTRANJEVANJEM NAVLAKE

Odstranjevanje navlake je prvi korak za uspešno predstavitev vaše nepremičnine. Zapakirajte vse predmete, ki jih ne uporabljate in brez katerih lahko živite, dokler se ne preselite v svoj novi dom. Predmete, opremo in pohištvo, ki ga več ne potrebujete, podarite ali zavržite.

"Če predmeta nisem uporabil več kot eno leto mi več ne koristi in ga lahko zavržem."



OSNOVNA PRAVILA

1. Čistoča naj bo zmeraj na prvem mestu!
2. Odstranite vso navlako. Poskrbite, da bo dom videti organizirano.
3. Odstranite osebne fotografije.
4. Odstranite odvečno pohištvo in preproge.
5. Poskrbite za urejeno notranjost omar.
6. V prostor spustite svetlobo, tako da odprete žaluzije in razgrnete zavese.
7. Zamenjajte zatemnjene ali utripajoče žarnice.
8. Razmislite o zamenjavi zastarelih napeljav.
9. Svež premaz barve bo pomagal osvežiti prostore. Izberite 2 do 3 različne odtenke nevtralnih barv, ki jih boste uporabili v celotni hiši.
10. Ne pozabite na zunanost!

Začnite ...

- z osebnimi fotografijami, fotoalbumi,
- in trofejami,
- zbirateljskimi predmeti in spominki,
- kuhinjskimi pripomočki, majhnimi napravami in knjigami,
- odvečnimi dekorativnimi predmeti,
- izvensezonskimi oblačili.

PAKIRANJE IN SKLADIŠČENJE

Plastični zaboji za shranjevanje so odlični za predmete, ki jih bo morda treba shraniti. Če je mogoče, jih shranite izven nepremičnine. Razmislite o najemu skladiščnih prostorov. Veliko podjetij, ki se ukvarja s prodajo pohištva kot dodatno storitev, ponuja možnost hranjenja v svojih skladiščih.

IZOGNITE SE NAJPOGOSTEJŠIM NAPAKAM

- Ne porabite veliko denarja.
- Bodite iznajdljivi.
- Ne pobarvajte vsega na belo. Odločite se za mehko nevtralne barve.
- Ne zakrivajte arhitekturnih posebnosti, kot so okna ali kamin.
- Ne uporabljajte premočnih osvežilcev zraka, vonjav in arom.
- Pazite na ekstreme. Ne naredite hiše preveč prazne in "sterilne". Vaš cilj je vabljiva hiša, ki bo prijetna za bivanje.



Čista Kuhinja

Kuhinja je srce doma, zato bi morala biti ena od njenih največjih prednosti. Poskrbite, da bo čista, dobro osvetljena, v njej pa se mora čutiti toplino in prijetnost.

- ☐ Odstranite magnete, fotografije in otroške umetnine, ki visijo na hladilniku.
- ☐ Odstranite okrasne predmete z vrhov omar, zaradi katerih je lahko kuhinja videti prenatrpano.
- ☐ S pultov odstranite vse, kar je na njih, nato pa predmete strateško postavite na najprimernejše mesto.
- ☐ Nevturalen prostor poudarite z nečim barvitim, kot je skleda z limonami ali sveže cvetje.
- ☐ Temne koticke osvetlite z belim ali svetlim predmeti, kot je vaza ali kuhinjski pripomoček.
- ☐ Očistite pečico, kuhinjsko ploščo, mikrovalovno pečico, hladilnik in zaboj za smeti.
- ☐ Znebite se morebitnih vonjav.



Prostorna

Dnevna soba



Ali je to prvi prostor, ki ga bodo potencialni kupci zagledali? Prvi vtis je najpomembnejši, zato poskrbite, da jih bo vaša dnevna soba navdušila. Izpostavite njene posebnosti kot so kamin, masivni parket ali čudovit razgled. Najbolje je, da televizor ni osrednja točka sobe.

- ☐ Odstranite odvečno in nepotrebno pohištvo, da ustvarite iluzijo večjega in zračnejšega prostora.
- ☐ Elektroniko, videoigre, DVD-je in daljinske upravljalnike pospravite v omare.
- ☐ Ne pomikajte vsega pohištva ob steno.
- ☐ Izkoristite moč ogledal. S strateško razporejenimi ogledali, lahko dosežete iluzijo večjega in svetlejšega prostora.
- ☐ Dodajte sobne rastline. Rastline dodajo svež pridih in v dnevno sobo vnesejo življenje.
- ☐ Poskrbite za primerno svetlobo. Uporabite kombinacijo naravne svetlobe, svetilk in senčnikov, da v prostoru ustvarite prijetno atmosfero.
- ☐ Prezračite prostor. Vonj lahko vpliva na dožemanje prostora, zato poskrbite, da v njem ne bo neprijetnih vonjav.



ŠTIRINOŽNI PRIJATELJI

Hišni ljubljenci so čudovit del našega življenja. Lastniki hišnih ljubljencev se z njimi v svojih domovih počutimo še bolj toplo in prijetno. Žal pa je veliko kupcev, ki menijo drugače. Dom s hišnimi ljubljenci lahko takoj odvrne kupce, ki nimajo hišnih ljubljencev in domnevajo, da domovi s hišnimi ljubljenci niso v tako dobrem stanju kot tisti brez njih.

1. Temeljito očistite preproge in oblazinjeno pohištvo.
2. Odstranite vse pripomočke za hišne ljubljence (posode, igrače, povodce).
3. Če je nemogoče skriti vso opremo za hišne ljubljence, naj bodo ti predmeti omejeni zgolj na en prostor.



Topla Jedilnica

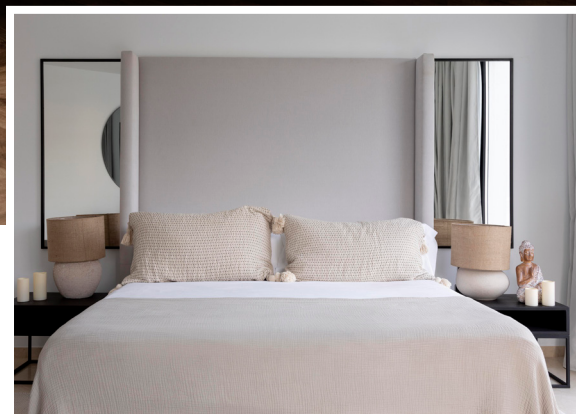


Jedilnica je običajno del dnevne sobe in/ali del kuhinje. Razen ob posebnih priložnostih, jedilnica morda ni najbolj priljubljen prostor za druženje v vašem domu, zato se v njej lahko hitro nabere nered.

- ☐ Odstranite odvečno pohištvo, na primer omaro, polno zbirateljskih predmetov. Ti so lahko moteči za potencialne kupce.
- ☐ Okoli jedilne mize postavite največ 4 stole, razen če je vaša jedilnica izjemno velika.
- ☐ Razmislite o odstranitvi dotrajane preproge izpod mize.
- ☐ Jedilno mizo popestrite s svežim cvetjem.
- ☐ V prostor spustite svetlobo.
- ☐ Vzpostavite osrednjo točko, ki bo pritegnila pozornost kupcev. Lahko se gre za čudovito vazo s svežim cvetjem ali umetniško sliko.
- ☐ Ne pretiravajte. Jedilne mize ni treba v celoti obložiti z vsem porcelanom, kozarci, srebrnim priborom, pogrinjki in podobnim. Pretiravanje z dodatki lahko v kupcih vzbudi negativne misli in občutek, da je dom preveč razkošen, da bi v njem lahko živeli.

Sproščujoča Spalnica

- ☐ Prestavite postelje tako, da bodo obrnjene proti vratom.
- ☐ Postelje posteljite s čisto, usklajeno posteljnino v enobarvnih tonih ali s preprostim vzorcem.
- ☐ Odstranite polovico predmetov v vsaki omari in jih poskrbite, da bo vse, kar je ostalo, videti urejeno in organizirano.
- ☐ V glavni spalnici razmišljajte v parih - dve nočni omarici, dve svetilki in dve umetniški deli, ki visita nad posteljo.
- ☐ Odstranite fotografije in druge osebne predmete.
- ☐ Odstranite odvečno pohištvo in predmete, kot so težke komode, oprema za vadbo, postelje za hišne ljubljence.



Sveža

Kopalnica

Lastniki pogosto naredijo napako, saj se pri urejanju svojih domov osredotočijo le na glavne bivalne prostore in na manjše prostore velikokrat pozabijo. Kupci kopalnici posvečajo več pozornosti, kot si mislite in pogled nanjo lahko močno vpliva na njihov splošni vtis o vašem domu.

- ☐ Globinsko čiščenje!
- ☐ Zamenjajte stara straniščna pokrivala.
- ☐ Skrijte vse predmete za osebno higieno in koš za smeti.
- ☐ Razstavite sveže brisače v nevtralni barvi.
- ☐ Vključite ventilator, da zmanjšate vlažnost.
- ☐ Prezračite prostor. Vonj lahko vpliva na dožemanje prostora, zato poskrbite, da v njem ne bo neprijetnih vonjav.
- ☐ Zamenjajte zaveso za prho.
- ☐ Dekor naj bo minimalen.
- ☐ Dodajte zelenje.



Ostali prostori



DOMAČA PISARNA

Pospravite kupe papirja, zlasti dokumente z občutljivimi informacijami, kot so gesla in ostali zaupni podatki. Tako kot v vsakem prostoru, odstranite nered in odvečno pohištvo.

PREDSOBA

Ostranite nesezonska oblačila in obutev. Omare in prostori za shranjevanje naj bodo napolnjeni le do polovice. Na komodo postavite sveže cvetje ali drug dekorativni element.

GARAŽA, PRALNICA IN KLET

Poskrbite, da sta pralni stroj in sušilec čista. Uredite in pospravite orodje in ostalo opremo in poskrbite, da bo da je v garaži dovolj prostora za parkiranje avtomobila.



ZUNANJOST

Vzemite si čas tudi za dvorišče, teraso in zelenico.

1. Očistite fasado.
2. Obrežite drevje, grmičevje in poskrbite, da bo trava pokošena.
3. Vhod okrasite z rastlinami.
4. Popravite vse pomankljivosti, ki predstavljajo tveganje za poškodbe (razpoke v tlakovcih ipd.).
5. Odstranite igrače, opremo in druge predmete iz dvorišča in dovozne poti. Poskrbite, da bo zunanje pohištvo sveže, čisto in pripravljeno za uporabo.



www.re-max.si