INGATLAN ELEMZŐ RENDSZER: 1. RÉSZ LAKÁSELEMZÉSEK

INGATLANELEMZŐ RENDSZER.HU

A KÖNYVHÖZ KAPCSOLÓDÓ INGYENES APPLIKÁCIÓ NEVE:
INGATLAN ELEMZŐ RENDSZER

WWW.INGATLANELEMZORENDSZER.HU

Available on the App Store

Google play

ELADVA

INGATLAN KÖZVETÍTŐK CHECKLISTÁI:

LAKÁS, CSALÁDI HÁZ ÉS PIACOK ELEMZÉSEI

Hogyan győzd meg ügyfeleidet, rövid ingatlan elemzésekkel?
Több, mint 3000db lakás elemzési szempont, checklistákba rendszerezve.

Nemes Roland

Publio

INGATLANKÖZVETÍTŐK CHECKLISTÁI:
LAKÁS, CSALÁDI HÁZ ÉS PIACOK ELEMZÉSEI

1.rész. Lakások, családi házak és piacok elemzése

Nemes Roland

2021

Publio Kiadó

www.publio.hu

Minden jog fenntartva!

www.ingatlanelemzorendszer.hu

info@ingatlanelemzorendszer.hu

roland.nemes.investing@gmail.com

A könyv megjelenését az ingatlan elemző renszer elnevezésű mobilapplikáció támogatta

„Elemezz ki ügyfeleid részére bármilyen ingatlant 2 perc alatt!”

Available on the App Store

ANDROID APP ON Google play

ELŐSZÓ

Kedves Olvasó!

Lelkes hozzáállás+ szakmai felkészültség+ emberismeret+ kitűnő kommunikáció és értékesítői véna+ korrekt ügyféltájékoztatás = Hiteles és sikeres ingatlanközvetítő.

Talán ez a mondat lehetne a könyvem vezérszólama és egyben ideológiai alapja is.

Köszönöm, hogy megtisztelt érdeklődésével és megvásárolta könyvemet. Ön az ingatlan elemző rendszer könyvsorozat 1. kötetét tartja a kezében. A könyv az „INGATLAN ELEMZŐ RENDSZER" elnevezésű mobilapplikácó, illetve a korábban általam megjelentetett ingatlanbefektetési könyvek felülvizsgálatával és kiegészítésével készült.

Célom egy olyan átfogó és részletes ismeretanyag létrehozása volt, ami széleskörű gondolkodásra készteti az olvasót és nagyban segíti az ingatlanközvetítőt, napi tevékenyége közben.

A könyvben több mint, háromezer lakás, családi ház és piac elemzéssel kapcsolatos szempont szerepel, amit az olvasó egyedileg –saját céljai elképzelései és ismeretei alapján – checklisták formájában használhat. Természetesen egy tapasztalt közvetítő számára sok minden ismert lesz, azonban más valamit ösztönösen tudni és más írásban összefoglalva látni vagy ügyféllel részletesen átbeszélni esetleg ügyfélnek átadni.

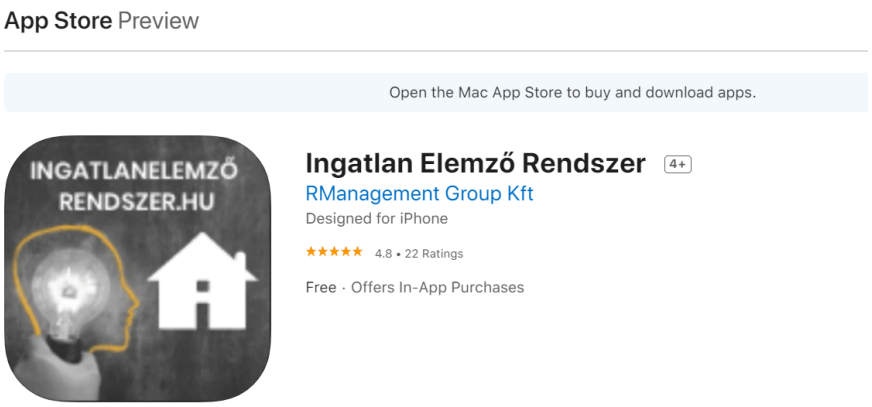
Aki a gyakorlatban is szeretné a könyvben szereplő elemző kérdéseket használni, annak szívesen ajánljuk figyelmébe ingyenes **INGATLAN ELEMZŐ RENDSZER** elnevezésű mobilapplikációnkat, ami egy telefon, tablet vagy asztali számítógép segítségével egyedileg számol, elemez, összehasonlít és elvégzi a felhasználó által megadott válaszok kiértékelését. Az elemzések kitűnő kiegészítői lehetnek egy professzionális ingatlanhirdetésnek és nagyban segíthetik az ingatlanközvetítők és az ügyfelek közötti szakmai alapokon nyugvó hiteles kommunikációt!

Az applikáció az alábbi helyeken található meg.

Honlap:
www.ingatlanelemzorendszer.hu

Applikáció letöltése:

Apple telefon esetén letöltés az apple store áruházból:
https://apps.apple.com/hu/app/ingatlan-elemz%C5%91-rendszer/id1530019718



Androidos telefon esetén letöltés a google play áruházból:
https://play.google.com/store/apps/details?id=com.myitsolver.ingatlan

Bízom benne, hogy a gondolataim megfontolandóak voltak és az általam összegyűjtött kérdés listák és applikációk hasznos segítséget fognak nyújtani az Ön ingatlanközvetítői tevékenységében. A könyvben szereplő elemzési szempontok kizárólag a szerző saját véleményét, gondolatait és tapasztalatait mutatják. Nem szolgálnak ingatlanbefektetési tanácsként.

Nemes Roland
Szerző
www.ingatlanelemzorendszer.hu
info@ingatlanelemzorendszer.hu
roland.nemes.investing@gmail.com

KIKNEK ÍRÓDOTT EZ A KÖNYV?

Könyvemet elsősorban ingatlanközvetítőknek írtam.

Célom, hogy a hazai ingatlanközvetítői réteg szaktudásával, hely és emberismeretével, minél inkább hozzájárulhasson a hazai ingatlan eladók és otthonkeresők magas színvonalú kiszolgálásához.

Fentieken túl szívesen ajánlom könyvemet:

- Ingatlaneladóknak, akik szeretnék tisztességes áron eladni ingatlanjaikat.
- Ingatlanértékbecslőknek, akik a mindennapi munkájuk során kitűnően hasznosíthatják a könyvben szereplő ismeretanyagot.
- Ingatlanvásárláson gondolkozóknak, akik még csak gondolkozó fázisban vannak, de minél jobban szeretnék megismerni a megvásárolni kívánt ingatlant és annak környezetét.
- Befektetési célú ingatlan vásárlóknak, akik sikeres ingatlanbefektetést szeretnének eszközölni.
- Bérlőknek, akik a rövid távú céljaiknak legjobban megfelelő ingatlant szeretnék megtalálni.
- Ingatlan bérbeadóknak, akik a legjobb áron szeretnék kiadni ingatlanjaikat.
- Ingatlanfejlesztőknek, akik a legjobban meg szeretnék ismerni a fejlesztésük környezetét, vásárlásuk és fejlesztésük tárgyát.

MIRŐL SZÓL EZ A KÖNYV?

A kötet egy kifejezetten gyakorlatias, kizárólag ellenőrző listákat tartalmazó lakáselemző kézikönyv, aminek a célja, hogy segítse az ingatlanközvetítőket a magas színvonalú ügyfél kiszolgálásban és a hiteles ügyfél tájékoztatásban

A kötetben nincs semmilyen magyarázó vagy leíró rész.

Tartalma kizárólag checklisták ismertetésére szorítkozik, melyek kitöltése és értékelése nagyban segíti az ingatlanközvetítők napi munkáját.

A könyv alapján készült applikáció pedig a gyakorlatban számol, elemez, kiértékel. Segítségével több ingatlan is egyidejűleg összehasonlítható, kielemezhető és saját célokhoz igazítható. Az elkészült elemzések bármilyen értékesítési anyagba könnyen bemásolhatóak.

Fentieken kívül az ellenőrző listák segítségével bármilyen témakör könnyen átbeszélhető az ügyfelekkel, legyen az tulajdonos, aki magas áron szeretné eladni a lakását vagy vevő, aki alacsonyabb áron szeretné megvenni új lakását.

Az ellenőrző listák alapos megfontolása és kitöltése után kirajzolódik az eladásra szánt ingatlan erőssége és gyengesége. Ezek alapján egyszerűen lepontozhatjuk az ingatlant és eldönthetjük, milyen célcsoportnak, milyen áron és hol érdemes hirdetni az ingatlant. Végül de nem utolsó sorban, a saját ingatlanukat rendszerint túlzottan felértékelő tulajdonos is könnyebben meggyőzhető a valós piaci árról.

1. FEJEZET Célközönség és árazás elemzése. Mennyire versenyképes a vizsgált lakás?

Az első fejezetben található checklisták az ingatlanközvetítői szakma egyik legalapvetőbb feladatát próbálják segíteni. Hogyan lehet gyorsan és hatékonyan felmérni a tulajdonos által eladni kívánt lakást?

Kinek adható el a lakás? Milyen bérlői vagy eladó célközönségre lehet számítani az ingatlan és a környék adottságai alapján?

Mik a lakás erős és gyenge pontjai és milyen adottságok alapján lehet a lakást beárazni?

A helyesen meghatározott eladási ár várhatóan sikeres eladást fog eredményezni, míg a helytelenül beállított ár kevés sikerrel kecsegtet. Különösen fontos az ár helyes eltalálása stagnáló vagy visszaeső piacon! Ebben az esetben ugyanis az értékesítési idő drasztikusan megnőhet, ha hibás az ingatlanközvetítő árképzése. Természetesen mindezt úgy kell véghez vinni, hogy a tulajdonos végül elégedett legyen, ami igen nehéz feladat! Éppen ezért magam részéről javaslom a bevezetőben említett applikáció használatát. Az elemző listák villámgyorsan kiértékelik a tulajdonos lakását, amit írásos formában vagy üzenetként el lehet küldeni a tulajdonos számára. Meggyőződésem, hogy másként reagál egy tulajdonos, ha írásban is látja, az ingatlanja hibáit. Innentől kezdve pedig a korrekt piaci ár helyes beállítása szakmailag megalapozott, amit a tulajdonosnak el kell fogadnia.

Az első fejezet checklistái:

1.1. Mennyire versenyképes a lakás?
1.2. Mennyire könnyen adható el a lakás?
1.3. Kinek adható el a lakás? Vevői célközönség felmérése
1.4. Kinek adható bérbe a lakás? Bérlői célközönség felmérése
1.5. Mik segítik a lakás gyors bérbeadását?
1.6. Mik a lakás legerősebb pontjai?
1.7. Árnövelő tényezők ellenőrzése az ingatlanon
1.8. Árcsökkentő tényezők ellenőrzése az ingatlanon
1.9. Árazási segédlet ingatlanhirdetéshez

1.1. MENNYIRE VERSENYKÉPES A TULAJDONOS LAKÁSA?

Mennyire versenyképes a tulajdonos eladó lakása? Jelöld be azokat a szempontokat, amik alapján úgy ítéled meg a vizsgált lakás versenyképes!

1. A térség, ahol az ingatlan fekszik gazdaságilag fejlett, versenyképes
2. A település, ahol az ingatlan fekszik gazdaságilag fejlett, versenyképes.
3. A városrész, ahol az ingatlan fekszik gazdaságilag fejlett, versenyképes
4. A városrész infrastrukturális fejlettsége kiváló
5. A környék jellege lakhatás szempontjából ideális. A környék élhető.
6. A lokáció általános hírneve, versenyképessége, értékőrzése kiváló
7. Munkahelyek sokasága elérhető a közelben
8. Jó a közbiztonság a környéken
9. Jó a tömegközlekedés a közvetlen közelben, sugárirányban
10. Jó a tömegközlekedés a közvetlen közelben, körgyűrűs irányban
11. Jók a bevásárlási lehetőségek az ingatlan közvetlen közelében.
12. Oktatás és alapellátás könnyen elérhető a közvetlen közelben
13. Sok szolgáltatás érhető el az ingatlan közvetlen közelében

14. Jók a kikapcsolódási és sportolási lehetőségek a közvetlen közelben.
15. Zöldövezet, park, játszótér van a közelben. Jó a levegő minősége a környéken
16. Tömegvonzó létesítmények, bérlőmágnesek vannak a közvetlen közelben
17. Az ingatlan körüli épületállomány állapota jó, a térség fejlett vagy gyorsan fejlődik.
18. Az általános utcakép rendezett, szép. Az utcán az épületek, utak állapota jó. Az utca növényzettel ültetett, fásított.
19. A közvetlen környéken nincs semmilyen lakhatást zavaró rizikófaktor
20. Védett, fedett parkolási lehetőség az épületen belül rendelkezésre áll.
21. Parkolás az utcán az épület előtt kényelmes. A parkolás minősége, kényelme, biztonsága megfelelő.
22. Az elektromos autók töltési lehetősége megfelelően ki van építve
23. Az épület építése éve vagy műszaki állapota alapján versenyképes
24. Az épületen és az ingatlanban állagromlás nincs
25. Az épület műszaki állapota jó.
26. Az épület építészeti anyagai, gépészeti és elektromos rendszerei, berendezései korszerűek
27. Az épület stílusa, jellege, minősége jó. Az épület értékőrző
28. Jó minőségű, megfelelő méretű és kellő számú lift van az épületben
29. Lakás épületen belüli szinti elhelyezkedése kedvező.
30. A lakás épületen belüli vízszintes, folyosói elhelyezkedés kedvező. Csendes és biztonságos
31. A lakás biztonsága jó. Biztonsági rendszerei megfelelőek.
32. A lakás alaprajza jó. A helyiségkapcsolatok helyesek. Az alaprajz rugalmas, jól alakítható
33. A lakás szobáinak száma többféle bérbeadási, hasznosítási lehetőséget rejt magában
34. A lakás alapterülete alapján több célközönségnek is jól bérbeadható.
35. A lakás szobái tágasak, élhetőek. Jól fényképezhetőek.
36. Az ingatlan belmagassága kedvező
37. Az ingatlan tájolása optimális. Az ingatlan világos. A nap hosszan besüt a szobákba a megfelelő napszakokban. A szobák megfelelő méretű és minőségű ablakokkal rendelkeznek
38. Lakás műszaki állapota jó
39. Az ingatlan csendes, élhető. Az utcán csekély az átmenőforgalom. Az utca egyéb környezeti zajoktól mentes
40. Az ingatlan hangszigetelése kitűnő. A lakáselválasztó falak, külső határoló falak, nyílászárók, bejárati ajtók korszerűek.
41. A kilátás az ingatlanból jó. Panorámás vagy panorámaszerű kilátás elérhető.
42. Az ingatlanba másik ingatlanból nem látnak rá, belátás gátolt.
43. Az ingatlan belső kialakítása, hangulata, ízlésessége megfelelő.
44. Az ingatlan színei, stílusa az aktuális trendek szerinti. Az ingatlan trendi
45. Az ingatlanban lévő építészeti anyagok minősége, életkora megfelelő
46. Az ingatlanban lévő gépészeti rendszerek korszerűek
47. Az ingatlanban légkondicionáló rendszer ki van építve. A rendszer korszerű.
48. Az ingatlanban lévő elektromos rendszerek korszerűek.
49. Az ingatlanban okosrendszerek vannak kiépítve.
50. A nyílászárók állapota és korszerűsége megfelelő
51. A padló és falburkolatok állapota, minősége, stílusa jó.
52. Az ingatlan fenntartási költségei kedvezőek. Az ingatlan energiahatékony. Hőszigetelése kitűnő. Berendezései, rendszerei korszerűek
53. Az ingatlanhoz saját erkély tartozik. Az erkély mérete, tájolása megfelelő.
54. Az ingatlanhoz saját terasz vagy kertkapcsolat tartozik. A terasz mérete, tájolása megfelelő.
55. Az ingatlanban lévő bútorok stílusa ízléses, trendi. A gépek újszerűek és korszerűek.
56. Saját védett parkoló vagy fedett, zárt kocsibeálló tartozik az ingatlanhoz

1.2. MENNYIRE KÖNNYEN ADHATÓ EL A LAKÁS?

Mennyire eladható a tulajdonos lakása? Mennyire könnyen adható bérbe a lakás? Jelöld be azokat a szempontokat, ami alapján versenyképesnek ítéled meg a vizsgált ingatlant!

Mennyire kedvező a lokáció? A környék versenyképessége:

1. A térség gazdaságilag fejlett, versenyképes
2. Általában stabil a kereslet a környék és városrész ingatlanjai iránt
3. Városrészen belül népszerűnek számít az ingatlan lokációja. Jó a lokáció hírneve
4. A környéken a kereslet a hasonló típusú és alapterületű ingatlanok iránt általában nagyobb mint a kínálat
5. A városrész infrastrukturális fejlettsége kiváló
6. A környék jellege lakhatás szempontjából ideális. A környék élhető.
7. A lokáció általános hírneve, versenyképessége, értékőrzése kiváló
8. Munkahelyek sokasága elérhető a közelben.
9. Nagy és aktív az albérleti piac a városrészben
10. Jó a közbiztonság a környéken
11. Jó a tömegközlekedés a közvetlen közelben sugárirányban
12. Jó a tömegközlekedés a közvetlen közelben körgyűrűs irányban
13. Jók a bevásárlási lehetőségek az ingatlan közvetlen közelében.
14. Oktatás és alapellátás könnyen elérhető a közvetlen közelben
15. Sok szolgáltatás érhető el az ingatlan közvetlen közelében
16. Jók a kikapcsolódási és sportolási lehetőségek a közvetlen közelben.
17. Zöldövezet, park, játszótér van a közelben. Jó a levegő minősége a környéken
18. Tömegvonzó lakosságok kiszolgáló létesítmények, bérlőmágnesek vannak a közvetlen közelben. (városközpont, tömegvonzó szolgáltatólétesítmény, óriásbevásárlóközpont, stb)
19. Értékőrző a környék.
20. Fejlődő, megújuló vagy fejlődés irányába eső a környék
21. Élhető a környék. (csendesebb, zöldebb, élhető)
22. A környék nem autófüggő. A munkahelyek, szolgáltatások, alapellátás és kikapcsolódás autó nélkül, tömegközlekedéssel is könnyen elérhető.

Mennyire kedvező az utcakép és utca környezete?

1. Kedvelt az utca a lakosság körében. Jó az utca hírneve
2. Az utca hangulatos, jól fényképezhető nappal és este is.
3. Jól fényképezhető tömegvonzó lakosságot kiszolgáló létesítmények, bérlőmágnesek vannak a közvetlen közelben. (városközpont, tömegvonzó szolgáltatólétesítmény, óriásbevásárlóközpont, piac, strand stb.)
4. Sok munkahely kényelmesen és gyorsan elérhető az utca közelében
5. Több olyan oktatási és egyéb szolgáltató létesítmény is található az ingatlan közelében, ami vonzza a bérlőket
6. Biztonságos az utca. (Jó a térvilágítás, kamerarendszer, jó a közbiztonság)
7. Felújítottak vagy jó állapotúak a szomszédos és környező épületek.
8. Az utca a városrész fejlődésének irányába esik. Az ingatlan körüli épületállomány állapota megújuló vagy jó, a térség fejlett vagy gyorsan fejlődik.
9. Szép az utcakép. Hangulatos az utca. Rendezett és tiszta a környék. Az utcán az épületek, utak állapota jó
10. Az utca fásított, növényzettel ültetett. Zöld övezet, park van a közelben
11. Kisebb az átmenő gépkocsiforgalom az utcán. Csendesebb az utca
12. Metróállomás a közvetlen közelben 100m-800m en belül elérhető

13. Egyéb tömegközlekedési pont a közvetlen közelben 300m en belül elérhető
14. Jó a tömegközlekedés az utca közelében sugárirányban
15. Jó a tömegközlekedés az utca közelében körgyűrűs irányban
16. Jók a bevásárlási lehetőségek az utca közelében
17. Sok szolgáltatás elérhető az utca közelében
18. Alapellátó intézmények elérhetőek a közvetlen közelben
19. Oktatási intézmények elérhetőek a közvetlen közelben
20. Üzletek, frissáru elérhető az utcában vagy a közvetlen közelben
21. Kikapcsolódási, sportolási lehetőségek elérhetőek az utcában vagy a közvetlen közelben
22. Felújítottak vagy jó állapotúak az utak, járdák
23. Díszburkolat található az utcán. Utcabútorok, padok, növényzet rendezett
24. Kitűnő az éjszakai világítás az utcán
25. Díszvilágítás van kiépítve az utcán
26. Jó állapotúak és versenyképesek az utcában lévő üzlethelyiségek
27. A közvetlen környéken nincs semmilyen lakhatást zavaró rizikófaktor
28. Védett, fedett parkolási lehetőség az utcán rendelkezésre áll.
29. Parkolás az utcán az épület előtt kényelmes. A felszíni utcai parkolás biztonságos és kényelmes az utcán
30. Az elektromos autók töltési lehetősége megfelelően ki van építve

<u>Mennyire „eladható” az épület? Az épület versenyképessége:</u>

1. Jól fényképezhető az épület
2. Építészetileg különleges az épület. Stílusa, megjelenése egyedi. Különlegesen jól fényképezhető tárgyak, szobrok vannak az épületen.
3. Az épület patinája, történelmi múltja megjelenése miatt külföldi befektetők érdeklődésére is számíthat.
4. Az épület építési éve alapján nem túl régi. Amennyiben régebbi akkor fel van újítva
5. Az épületen és az ingatlanban állagromlás nincs
6. Az épület műszaki állapota jó.
7. Az épület teherviselő elemei, szerkezete, alapozása, főfalai stabilak
8. Az épület homlokzata, tetőszerkezete, vízelvezetése újszerű vagy felújított
9. Az épület építészeti anyagai, gépészeti és elektromos rendszerei, berendezései korszerűek
10. Az épület stílusa, jellege, minősége jó. Az épület értékőrző
11. Jó minőségű, megfelelő méretű és kellő számú lift van az épületben
12. Utcán belül kedvező az épület elhelyezkedése (csendesebb helyen található)
13. Saját védett gépkocsitárolóval rendelkezik az épület. Mélygarázs vagy védett, fedett kocsibeálló van az épületben
14. Felszíni utca parkolás biztonságos és kényelmes az épület előtt
15. Rendezett a társasház pénzügyi helyzete. A házban a közös költségen kívül felújítási alap van. Többféle felújítási munka elő van irányozva.
16. Kedvező a lakóközösség az épületben. Problémákkal küzdő társadalmi réteg jelenléte csekély
17. Légkondicionáló rendszer kiépítése műszakilag megoldható és engedélyezett az épületen

<u>Mennyire eladható a lakás?</u>

1. Jól fényképezhető a lakás. A terek nagyok a lakás világos. Állapota és stílusa kiváló.
2. Általában magas a kereslet a hasonló jellegű ingatlanok iránt
3. Stabil a vevői kereslet a hasonló alapterületű és szobaszámú ingatlanok iránt a környéken.
4. Könnyen bérbeadhatóak a környéken a hasonló ingatlanok. Stabil a bérlői kereslet a hasonló ingatlanok iránt
5. A lakás nem túl speciális. Nem túl nagy, nem túl kicsi, nem túl exkluzív. Nincs sajátos egyedi ízlésre kialakítva

6. Lakás épületen belüli szintbeli elhelyezkedése kedvező.
7. A lakás épületen belüli vízszintes, folyosói elhelyezkedés kedvező. Csendes és biztonságos
8. A lakás biztonsága jó. Biztonsági rendszerei megfelelőek.
9. A lakás alaprajza jó. A helyiségkapcsolatok helyesek. Az alaprajz rugalmas, jól alakítható
10. A lakás szobáinak száma többféle bérbeadási, hasznosítási lehetőséget rejt magában
11. A lakás alapterülete alapján több célközönségnek is jól bérbeadható.
12. A lakás szobái tágasak, élhetőek. Jól fényképezhetőek.
13. Az ingatlan belmagassága kedvező
14. Az ingatlan tájolása optimális. Az ingatlan világos. A nap hosszan besüt a szobákba a megfelelő napszakokban. A szobák megfelelő méretű és minőségű ablakokkal rendelkeznek
15. Lakás műszaki állapota jó, versenyképes. Új, újszerű vagy ízlésesen felújított.
16. Az ingatlan csendes, élhető. Az utcán csekély az átmenőforgalom. Az utca egyéb környezeti zajoktól mentes
17. Az ingatlan hangszigetelése kitűnő. A lakáselválasztó falak, külső határoló falak, nyílászárók, bejárati ajtók korszerűek.
18. A kilátás az ingatlanból jó. Panorámás vagy panorámaszerű kilátás elérhető.
19. Az ingatlanba másik ingatlanból nem látnak rá, belátás gátolt.
20. Az ingatlan belső kialakítása, hangulata, ízlésessége megfelelő.
21. Az ingatlan színei, stílusa az aktuális trendek szerinti. Az ingatlan belső desinja hangulata trendi a kor ízlésének megfelelő.
22. Az ingatlanban lévő építészeti anyagok minősége, életkora megfelelő
23. Az ingatlanban lévő gépészeti rendszerek korszerűek
24. Az ingatlanban légkondicionáló rendszer ki van építve. A rendszer korszerű.
25. Az ingatlanban lévő elektromos rendszerek korszerűek.
26. Az ingatlanban okosrendszerek vannak kiépítve.
27. A nyílászárók állapota és korszerűsége megfelelő
28. A padló és falburkolatok állapota, minősége, stílusa jó.
29. Az ingatlan fenntartási költségei kedvezőek. Az ingatlan energiahatékony. Hőszigetelése kitűnő. Berendezései, rendszerei korszerűek
30. Az ingatlanhoz saját erkély tartozik. Az erkély mérete, tájolása megfelelő.
31. Az ingatlanhoz saját terasz vagy kertkapcsolat tartozik. A terasz mérete, tájolása megfelelő.
32. Az ingatlanban lévő bútorok stílusa ízléses, trendi. A gépek újszerűek és korszerűek.
33. Van a lakásban valamilyen extra (vevő vagy bérlőmágnes. pl kandalló, cserépkályha stb.)
34. Jól szituáltak a közvetlen szomszédok a lakás körül. Jó a lakóközösség
35. Saját védett parkoló tartozik az ingatlanhoz

<u>A lakás ára és az eladó, mint ügyfél:</u>
1. Az eladó nem kér kirívóan magas árat az ingatlanáért, az ingatlan piaci áron kerül hirdetésre
2. Az eladó hajlandó rugalmas fizetési konstrukciót vállalni
3. Motivált az eladó az eladásban
4. A lakás adottságaihoz mérten korrekt áron kerül hirdetésre
5. Az eladó hajlandó az ingatlanközvetítő tanácsait megfogadni

<u>Mennyire kedvező a piac? A piac állapota:</u>
1. Az országos ingatlan piaci trendek kedvezőek. A piac keresleti
2. A helyi ingatlan piaci trendek kedvezőek. A piac keresleti
3. A piac keresi a hasonló ingatlanokat
4. Nincs túlkínálat a hasonló ingatlanok iránt
5. Nincs túlépítés a helyi új építésű lakóingatlanok piacán
6. A hitelfelvételi kondíciók kedvezőek. A bankok hitelnyújtási hajlandósága jó. A kamatok alacsonyak.

7. A lakossági pszichológia kedvező az ingatlanok iránt. Népszerű ingatlant vásárolni
8. Az egyéb befektetési formák jövedelmezősége kevésbé kedvező
9. Sok az új bérlő, új vevő a piacon
10. Sok az új munkahely a környéken.
11. Sok az új beköltöző a városrészbe. Trendszerűen pozitív a vándorlási mérleg
12. Befektetési célú és otthonkeresési célú vásárlók egyidejűleg jelen vannak a piacon
13. Kevés a jó minőségű hasonló eladó ingatlan a piacon
14. A vevők és bérlők túlsúlyban vannak a helyi piacon az eladókkal és a bérbeadókkal szemben
15. Az ingatlanok még nem túlárazottak a környéken

1.3. KINEK ADHATÓ EL AZ INGATLAN? VEVŐI CÉLKÖZÖNSÉG ELEMZÉSE

Kik lehetnek a potenciális érdeklődők az ingatlan iránt? Az ingatlan lokációja és adottságai alapján, jelöld be kik lehetnek a potenciális vevői célközönség az ingatlanra!

Kik kereshetik a hasonló jellegű ingatlanokat? Ki lehet a potenciális vevői célközönség?
1. Hosszú távú értékőrzést kereső konzervatív befektetők keresik a hasonló ingatlanokat
2. Rövid távra befektetők keresik a hasonló ingatlanokat
(felújítás utáni gyors eladás)
3. Normál bérbeadást megcélzó kisbefektetők keresik a hasonló ingatlanokat
4. Értéknövekedést megcélzó befektetők keresik a hasonló ingatlanokat
5. Ingatlanspekulánsok keresik a hasonló ingatlanokat
6. Üzleti célú hasznosítást, üzemeltetést megcélzó befektetők keresik a hasonló ingatlanokat
7. Egyetemista gyermek részére vásárló szülők keresik a hasonló ingatlanokat
8. Turisztikai célú hasznosításra vágyók keresik a hasonló ingatlanokat
9. Külföldi ingatlanvásárlók keresik a hasonló ingatlanokat
10. Első lakás vásárló fiatalok keresik a hasonló ingatlanokat
11. Diákok keresik a hasonló ingatlanokat
12. Idősebb generáció keresi a hasonló ingatlanokat
13. Kisebb lakást kereső idősebbek keresik a hasonló ingatlanokat
14. Singli nők keresik a hasonló ingatlanokat
15. Egyedül élő férfiak keresik a hasonló ingatlanokat
16. Fiatal párok gyerek nélkül keresik a hasonló ingatlanokat
17. Középkorú párok gyerek nélkül keresik a hasonló ingatlanokat
18. 1 gyerekes otthonkereső családok keresik a hasonló ingatlanokat
19. 2 gyerekes otthonkereső családok keresik a hasonló ingatlanokat
20. 3 gyerekes otthonkereső családok keresik a hasonló ingatlanokat
21. 3-nál több gyerekes családok keresik a hasonló ingatlanokat
22. Több generációs családok keresik a hasonló ingatlanokat
23. Zöldövezetbe vágyó családok keresik a hasonló ingatlanokat
24. Városi nyüzsgésre vágyók keresik a hasonló ingatlanokat
25. Belvárosra, városközpontra vágyók keresik a hasonló ingatlanokat
26. Jó lokációra vágyók keresik a hasonló ingatlanokat
27. Kényelmes környékre vágyók keresik a hasonló ingatlanokat
28. Exkluzív környékre, presztízsre vágyók keresik a hasonló ingatlanokat
29. Jó kilátásra, panorámára vágyók keresik a hasonló ingatlanokat
30. Modern környezetre vágyók keresik a hasonló ingatlanokat
31. Családias környékre vágyó otthonkeresők keresik a hasonló ingatlanokat
32. Csendre, nyugalomra, békére vágyók keresik a hasonló ingatlanokat

33. Vízpartra vágyók keresik a hasonló ingatlanokat
34. Kalandokra vágyók keresik a hasonló ingatlanokat
35. Többgenerációs otthonkereső családok keresik a hasonló ingatlanokat
36. Elváltak gyerekkel keresik a hasonló ingatlanokat
37. Elváltak gyerek nélkül keresik a hasonló ingatlanokat
38. Különleges adottságú ingatlant keresők keresik a hasonló ingatlanokat
39. Exkluzív, luxus ingatlant keresők
40. Új lakásra vágyók. Új vagy újszerű állapotú ingatlant keresők keresik a hasonló ingatlanokat

1.4. KINEK ADHATÓ BÉRBE A LAKÁS? BÉRLŐI CÉLKÖZÖNSÉG ELEMZÉSE

Kik lehetnek a potenciális érdeklődők a tulajdonos lakása iránt? A lakás lokációja és adottságai alapján jelöld be, kik lehetnek a potenciális bérlői célközönség az ingatlanra!

Kik kereshetik a hasonló jellegű lakásokat? Ki lehet a potenciális bérlői célközönség?

1. Környéken hosszú távra berendezkedő bérlők
2. Inkább rövid távra berendezkedő bérlők
3. Üzleti célú hasznosítást végző cégek, üzemeltetető cégek
4. Egyetemista gyermek részére bérlő szülők
5. Turisztikai célú hasznosításra vágyók
6. Külföldről betelepülő vagyonosabb rétegek
7. Külföldről betelepülő normál rétegek
8. Külföldről betelepülő szegényebb rétegek, bevándorlók
9. Külföldi rövid távra érkező bérlők
10. Első lakásra vágyó fiatalok
11. Diákok
12. Idősebb generáció
13. Kisebb lakást kereső idősebbek
14. Singli nők
15. Egyedül élő férfiak
16. Fiatal párok gyerek nélkül
17. Középkorú párok gyerek nélkül
18. 1 gyerekes otthonkereső családok
19. 2 gyerekes otthonkereső családok
20. 3 gyerekes otthonkereső családok
21. 3nál több gyerekes családok
22. Több generációs családok
23. Zöldövezetbe vágyó családok
24. Városi nyüzsgésre vágyók
25. Belvárosra, városközpontra vágyók
26. Jó lokációra vágyók
27. Kényelmes környékre vágyók
28. Exkluzív környékre, presztízsre vágyók
29. Jó kilátásra, panorámára vágyók
30. Modern környezetre vágyók
31. Családias környékre vágyó otthonkeresők
32. Csendre, nyugalomra, békére vágyók
33. Vízpartra vágyók
34. Kalandokra vágyók

35. Többgenerációs otthonkereső családok
36. Elváltak gyerekkel
37. Elváltak gyerek nélkül
38. Különleges adottságú ingatlant keresők
39. Exkluzív, luxus ingatlant keresők
40. Új lakásra vágyók. Új vagy újszerű állapotú ingatlant keresők

1.5. MENNYIRE GYORSAN ADHATÓ BÉRBE AZ INGATLAN?

Jelöld be azokat a tényezőket, amik segítik az ingatlan gyors bérbeadását. Győzd meg a tulajdonost a korrekt árazás szükségességéről!

1. Az ingatlan árazása korrekt, megfelel a piac aktuális állapotának.
2. A piacon nagy a kereslet a hasonló ingatlanok iránt
3. A piacon csekély a kínálat a hasonló bérbeadásra szánt ingatlan tekintetében
4. Az ingatlan kitűnő lokációja alapján gyorsan bérbeadható
5. A környéken elérhető rengeteg munkahely miatt gyorsan bérbeadható az ingatlan
6. A környéken elérhető sok szolgáltatás miatt gyorsan bérbeadható az ingatlan
7. A környéken elérhető kitűnő kikapcsolódási lehetőségek miatt gyorsan bérbeadható az ingatlan
8. A környéken elérhető kitűnő tömegközlekedés miatt, gyorsan bérbeadható az ingatlan
9. A környék kimagasló közbiztonsága miatt, kedvelik a bérlők a környéket
10. A környéken elérhető kitűnő bevásárlási lehetőségek miatt, gyorsan bérbeadható az ingatlan
11. Az ingatlan környékén sokféle alapellátó és egészségügyi intézmény érhető el, ami segíti a gyors bérbeadást
12. Az ingatlan környékén sokféle alap és felsőoktatási intézmény érhető el, ami segíti a gyors bérbeadást
13. Az ingatlan közvetlen közelében lakosságot kiszolgáló bérlőmágnes létesítmény található, ami segíti a gyors bérbeadást
14. A környék kitűnően fényképezhető
15. Az ingatlan csendes, békés, élhető környéken található, ami segíti a gyors bérbeadást
16. A környék jó hírneve miatt gyorsan bérbeadható az ingatlan
17. Az ingatlan közvetlen környéke, utcaképes rendezett, hangulatos, biztonságos, ami segíti a gyors bérbeadást.
18. Az épület különleges építészeti jellege segíti a gyors bérbeadást
19. Az épület jó műszaki állapota segíti a gyors bérbeadást
20. Az épület felújított homlokzata, felújított épületrészei segítik a gyors bérbeadást
21. Az épület kitűnően fényképezhető
22. A lakás kitűnően fényképezhető
23. A lakás azonnal költözhető vagy bérbeadható.
24. A lakás alapterülete, szobainak száma, tereinek tágassága, világossága, élhetősége nagyban segíti a gyors bérbeadást
25. A lakás csendessége, nyugalma, kilátása nagyban segíti a gyors bérbeadást
26. A lakás alaprajzi kialakítása, helyiségkapcsolatai kedvezőek, ami nagyban segíti a gyors bérbeadást
27. A lakás jó műszaki állapota nagyban segíti a gyors bérbeadást
28. A lakás ízléses és hangulatos felújítása nagyban segíti a gyors bérbeadást
29. A lakás trendi felújítása nagyban segíti a gyors bérbeadást
30. A lakás korszerű gépészeti és elektromos rendszerei nagyban segíti a gyors bérbeadást
31. A lakásban légkondicionáló rendszer üzemel, ami nagyban segíti a gyors bérbeadást
32. A lakás saját erkéllyel rendelkezik, ami nagyban segíti a bérbeadást
33. A lakás saját terasszal és kertkapcsolattal rendelkezik, ami nagyban segíti a bérbeadást

34. A lakás kitűnően fel van szerelve. A bútorok minőségiek, trendik, ami nagyban segíti s bérbeadást
35. Az ingatlan kevésbé speciális, ami segíti a bérbeadást
36. A parkolási lehetőségek kényelmesek és biztonságosak az épület körül, ami segíti a bérbeadást
37. Az ingatlanhoz saját védett vagy fedett, zárt mélygarázsban vagy zárt kocsibeállóban lévő parkolóhely tartozik, ami nagyban segíti a bérbeadást

1.6. MIK AZ INGATLAN LEGERŐSEBB PONTJAI?

Mik az ingatlan legerősebb pontjai? Mik az ingatlan legelőnyösebb tulajdonságai? Jelöld be azokat a tényezőket, amik a legerősebb pontjai az ingatlannak!

Az ingatlan legerősebb pontjai:
1. Kitűnő az ingatlan lokációja
2. Kitűnő a tömegközlekedés az ingatlan körül
3. Nagyon jól élhető környék. Szinte minden, ami fontos egy lakosnak könnyen elérhető
4. Békés, nyugodt, csendes és biztonságos a környék
5. Zöldövezet, liget, park van az ingatlan közvetlen közelében
6. Városközpont, helyi alközpont van az ingatlan közvetlen közelében
7. Belvárosban van az ingatlan
8. Lakosság kényelmét kiszolgáló tömegvonzó, bérlőmágnes létesítmény van az ingatlan közvetlen közelben
9. Kitűnőek a bevásárlási lehetőségek a közvetlen közelben
10. Nagyon sok szolgáltatás elérhető a közvetlen közelben
11. Sok munkahely a közvetlen közelben
12. Sok kikapcsolódási lehetőség a környéken
13. Sok az oktatási intézmény a közvetlen közelben
14. Egyetemi városrész, diáknegyed van az ingatlan közvetlen közelében
15. Értékőrző, válságálló környék
16. Folyamatosan fejlődő, fejlődés előtt álló, megújuló a környék
17. Kényelmes a közvetlen környék. Minden gyalog elérhető
18. Kiemelten biztonságos a környék
19. Családias, gyermekbarát környék
20. Fiatalos, pezsgő, nyüzsgő környék
21. Kedvező utcakép az ingatlan körül. Szép, rendezett, hangulatos és felújított az utca
22. Kedvező és biztonságos és kényelmes felszíni parkolási lehetőség
23. Saját védett és fedett gépkocsitárolóval rendelkezik az ingatlan. Mélygarázs, garázs vagy kocsibeálló
24. Gyönyörű, patinás, építészetileg értékes az épület
25. Újszerű vagy teljesen felújított épület
26. Az épület homlokzata felújított
27. Jó műszaki állapotú az épület
28. Felújítás előtt áll az épület
29. Saját fedett, zárt gépkocsiparkoló van épületben
30. Jó lakóközösség, jók a közvetlen szomszédok
31. Gyönyörűen gondozott kert, udvar tartozik az épülethez
32. Kitűnő az ingatlan épületen belüli elhelyezkedése. Közvetlen szomszédok nincsenek
33. Kitűnő a lakás alaprajzi kialakítása. Helyesek helyiség kapcsolatok, tágasak, élhetőek a terek a lakásban
34. Jó alakítható, rugalmas alaprajz. Sokféle átalakítási lehetőséget rejt magában az alaprajz

35. A lakás teljesen fel van újítva. Műszaki állapota kitűnő
36. A lakás új építésű vagy újszerű.
37. A lakásbelsőt minőségi anyaghasználat jellemzi
38. Élhetőek terek, tágasak a szobák a lakásban
39. A lakás szobaszáma alapján jó a lakás ár érték aránya
40. A lakás részlegesen fel van újítva
41. Új vagy újszerűek a gépészeti rendszerek a lakásban
42. Új vagy újszerűek az elektromos rendszerek a lakásban
43. Kitűnő a tájolása a lakásnak, világos lakás
44. Kifejezetten csendes a lakás
45. Kényelmes, komfortos a lakás
46. Alacsony fenntartású a lakás
47. Kitűnő a kilátás a lakásból
48. Saját erkélye van a lakásnak
49. Saját terasza van a lakásnak
50. Saját kertkapcsolata van a lakásnak
51. Építészetileg értékes a lakás.
52. Egyediek, különlegesek a nyílászárók és a burkolatok a lakásban
53. Trendi, ízléses, hangulatos a lakás
54. Modern, korszerű a lakás
55. Légkondicionált a lakás
56. Korszerű okosrendszerek üzemelnek a lakásban
57. Van a lakásban sok extra. pl. kandalló, cserépkályha, gardrób, medence stb.
58. Felújítás után nagy rejtett tartalék van a lakásban
59. Bővíthető a lakás

1.7. ÁRNÖVELŐ TÉNYEZŐK ELLENŐRZÉSE AZ INGATLANON. LEHET E PIACI ÁR FELETT HIRDETNI AZ INGATLANT?

Lehet piaci ár felett hirdetni az ingatlant? Van valamilyen extra, ami a felárat indokolná?
Jelöld be azokat a tényezőket, amik alapján piaci ár felett lehetne hirdetni az ingatlant!

1. Jó hírneve, magas presztízse van a környéknek
2. Jó hírneve van az utcának. Népszerű a lakosság körében a környék
3. Történelmileg híres városnegyedben vagy városnegyedhez nagyon közel van az ingatlan
4. Ritkán van eladó ingatlan a környéken. Általában szűk a kínálat a környék eladó ingatlanjai között.
5. Kevés a hasonló adottságokkal rendelkező eladó ingatlan a környéken.
6. Stabilan magas a kereslet a környék ingatlanjai iránt
7. Az ingatlan lokációja kitűnő. A környék élhető és minden szolgáltatás, munkahely, kikapcsolódás könnyen és gyorsan elérhető a környéken
8. A környék fejlett, fejlődő, megújuló
9. A környék a városrész fejlődésének irányába esik. A fejlesztések közelednek a ingatlan közvetlen környezetéhez
10. Lakosságot kiszolgáló nagyobb „bérlőmágnes” van az ingatlan közvetlen közelében
11. Lakosságot kiszolgáló nagyobb „bérlőmágnes” létesül az ingatlan közvetlen közelében
12. Értékőrző, válságálló a környék a közhiedelemben. Aki itt vásárol örök értéket vesz legenda övezi a környéket
13. Az ingatlan könnyen és kedvező feltételek mellett bérbeadható
14. Az ingatlan lokációja alapján szinte örökké bérbeadható

15. Az ingatlan külföldiek által keresett környéken található
16. Az ingatlan valamilyen társadalmi réteg által kifejezetten keresett helyen található.(pl. egyetemi városrész)
17. A környéken nagyon ritka a saját védett parkolóhely. Az ingatlan azonban rendelkezik saját védett garázzsal, parkolóhellyel
18. A környékről szinte minden, ami fontos a kényelmes élethez elérhető gyalog,
19. A munkahelyek epicentruma nagyon közel esik az ingatlanhoz
20. A kikapcsolódási lehetőségek epicentruma nagyon közel esik az ingatlanhoz.
21. Gyönyörű zöldövezet, park, liget van az ingatlan közvetlen közelében.
22. A környék csendes, békés, élhető
23. Vízpart, tengerpart, tó, folyó van az ingatlan közvetlen közelében
24. Saját vízparttal rendelkezik az ingatlan.
25. Az ingatlan közvetlen környezete rendezett, felújított. Az utca hangulatos.
26. Az épület építészetileg egyedi stílusban épült. Építészetileg értékes, különleges, patinás
27. Az épület kitűnő műszaki állapotban van.
28. A lakás alaprajza értékes, szakmailag helyes. Az ingatlan kitűnően élhető.
29. Van valamilyen értéknövelő extra a lakás alaprajzában. Pl. nagy erkély, terasz, kertkapcsolat
30. A lakás műszaki állapota kitűnő. Új, újszerű vagy felújított állapotú
31. Az lakás stílusa egyedi, trendi, ízléses
32. A lakásban alkalmazott anyagok minőségiek. Az ingatlan állapota részletekben is jó
33. Kevés a meghirdetett új építésű vagy hasonló állapotú ingatlan a környéken.
34. Az ingatlan terei tágasak. Az ingatlan élhető, kényelmes, komfortos.
35. Az ingatlan tájolása optimális. A szobák napfényesek, világosak.
36. Az ingatlan csendes. Zajoktól teljesen mentes. Hangszigetelése tökéletes
37. Exkluzív az ingatlan
38. Stílusos építészetileg egyedi az ingatlan
39. Az ingatlan saját nagy erkéllyel vagy terasszal rendelkezik, ami ritka a környék ingatlanainál
40. Az ingatlanban értéknövelő extrák találhatóak. Pl. Kandalló, cserépkályha, szauna stb.
41. Korszerű és energiahatékony az ingatlan. Alacsony a fenntartási költsége
42. Az ingatlanban szinte minden vezérelhető. Az ingatlan okosrendszerekkel jól felszerelt
43. Panorámás kilátással rendelkezik az ingatlan
44. Örökpanorámás kilátással rendelkezi az ingatlan
45. Az ingatlanhoz több védett és fedett gépkocsiparkolóhely tartozik
46. Az ingatlanhoz tartozó gépkocsiparkoló saját elektromos töltővel rendelkezik
47. Az ingatlan saját gondozott kerttel rendelkezik
48. Az ingatlanhoz medence, jacuzzi, szauna vagy hasonló extra tartozik
49. Az ingatlannak nincsenek közvetlen szomszédjai
50. Az ingatlan lokációja, épületen belüli elhelyezkedése és alaprajza alapján üzleti célokra is kitűnően hasznosítható

1.8. ÁRCSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK ELLENŐRZÉSE AZ INGATLANON. KELL E PIACI ÁR ALATT HIRDETNI AZ INGATLANT?

Kell e piaci ár alatt hirdetni az ingatlant? Van valamilyen probléma az ingatlanon, ami az alacsonyabb árat indokolná? Jelöld be azokat a tényezőket, amik alapján felárat lehetne kérni az ingatlanért!

1. Rosszabb hírneve, alacsonyabb presztízse van a környéknek