

Full studija – Online procjena tržišne vrijednosti

Preporučeni opseg: 8–12 stranica

Struktura:

1. Uvod
 - Svaha: orijentacijska tržišna procjena za potrebe prodaje/odluke o najmu.
 - Metodologija: komparativna metoda + osnovna analiza prihoda za najam.library
2. Podaci o nekretnini
 - Lokacija, kvadratura, kat, stanje, dodatne pogodnosti.
 - Fotografije i tlocrt (ako klijent dostavi).
3. Analiza tržišta u kvartu
 - Kratki pregled cijena po m² u mikrolokaciji (3–5 usporedivih nekretnina).
 - Tablica sa svim komparabilnim objektima (površina, cijena, cijena/m², datum).
4. Izračun vrijednosti – komparativna metoda
 - Korekcije prema lokaciji, stanju, etaži, opremi.
 - Izveden raspon vrijednosti (low/mid/high) i argumentiran odabir „mid value“.
5. Analiza potencijala najma
 - Dugoročni najam: očekivana najamnina, popunjenost, godišnji NOI.
 - Kratkoročni (turistički): okvirna prosječna dnevna cijena i broj noćenja.
 - Jednostavan proračun bruto prinosa (yield) u odnosu na procijenjenu vrijednost.
6. Tržišni kontekst Dubrovnika
 - Raspon cijena po zonama (Stari grad, Lapad, Gradsko, periferija).library
 - Opći trend (deficit stanova, rast cijena, utjecaj turizma).
7. Scenariji za vlasnika
 - Prodaja sada vs. zadržavanje i iznajmljivanje (5-godišnji horizont).
 - Jednostavna tablica: očekivani cash-flow iz najma vs. jednokratna prodaja.
8. Preporuka
 - Je li racionalnije prodati sada, čekati, ili preći u režim najma.
 - Što učiniti prije prodaje (male adaptacije koje dižu cijenu).

U „full“ verziji dodajemo:

- Tablice s приходima u scenariju A (prodaja) i B (najam).
- 1 graf s prikazom potencijalnog rasta vrijednosti (scenarij +3% godišnje).