VODIČ ZA AGENCIJE I VLASNIKE

Fotografije i opis koji prodaju: vodič + 10 šablona oglasa

Kupci i zakupci prvo gledaju slike, a odluku o pozivu donose za nekoliko sekundi. Ovaj vodič vam pokazuje kako da telefonom napravite fotografije koje privlače, kako da napišete opis koji odgovara na prava pitanja – i daje 10 gotovih šablona za najčešće vrste nekretnina.

Pravilo broj jedan: oglas mora biti **tačan**. Lepa fotografija dovodi ljude na razgledanje, ali netačna kvadratura, sakrivena mana ili „cena na upit“ ih odbijaju. Iskren, potpun oglas donosi manje uzaludnih poziva i ozbiljnije kupce.

1. Kako fotografisati stan telefonom

Priprema prostora

- ☐ Pospremite: sklonite lične stvari, veš, kozmetiku, magnete sa frižidera
- ☐ Očistite ogledala, prozore, sudoperu i radne površine
- ☐ Otvorite sve zavese i roletne do kraja
- ☐ Upalite sva svetla – i danju, za toplije i ujednačenije svetlo
- ☐ Namestite krevete, poravnajte jastuke i tepihe
- ☐ Sklonite kante za smeće, kablove, sušilice za veš
- ☐ Obrišite objektiv telefona

Tehnika snimanja

- ☐ Uvek **horizontalno** (položeni telefon)
- ☐ Telefon na **visini grudi**, držite ga uspravno – vertikalne linije zidova moraju biti prave
- ☐ Snimajte iz **ugla prostorije** ka suprotnom uglu – vidi se cela soba
- ☐ Širokougaoni objektiv (0,5×) koristite umereno – **bez distorzije** i „iskrivljenih“ zidova
- ☐ Snimajte po **dnevnom svetlu, najbolje između 10 i 14 h**
- ☐ Isključite blic; uključite HDR ako ga telefon ima
- ☐ Napravite više snimaka svake prostorije i izaberite najbolji

Preporučeni redosled: 12–20 fotografija

1. **Naslovna** – najlepša prostorija ili najjači detalj (pogled, terasa)
2. **Dnevna soba** – 2–3 ugla
3. **Kuhinja** i trpezarija
4. **Spavaće sobe** – po jedna-dve fotografije
5. **Kupatilo** – iz ugla, sa zatvorenom WC daskom
6. **Terasa / pogled** sa terase ili prozora
7. **Zgrada** spolja
8. **Ulaz** u zgradu, hodnik, lift
9. **Okolina** – ulica, park, prodavnice, prevoz
10. **Osnova stana** (skica sa merama) – na kraju

Šta izbeći: ljude i kućne ljubimce na fotografijama · sopstveni odraz u ogledalima i staklima · nered i lične stvari · blic koji pravi odsjaje i tvrde senke · vodeni žig preko pola slike (mali logo u uglu je dovoljan) · mutne, tamne i vertikalne fotografije · iste prostorije snimljene deset puta.

2. Struktura dobrog opisa

Naslov – formula

Struktura + m² + naselje / opština + glavna prednost

Primer: *„Trosoban stan 74 m², Vračar – Crveni krst, terasa i garaža“*. Bez velikih slova u celom naslovu, bez nizova uzvičnika i reči poput „HITNO!!!“ ili „EKSTRA PONUDA“.

Sedam delova opisa

1. **Prvi pasus** – dve-tri rečenice: šta je, gde je i zašto je posebno. Ovo se vidi u pregledu oglasa.
2. **Ključni podaci** – površina, struktura, sprat/ukupno, lift, grejanje, godina izgradnje, uknjiženost, parking.
3. **Prednosti** – kratka lista od 4–6 stavki (renovirano, orijentacija, terasa, podrum…).
4. **Lokacija** – udaljenost do prevoza, škole, vrtića, prodavnica, parkova, centra.
5. **Uslovi** – cena, mogućnost kredita, useljivost; kod zakupa depozit, troškovi, ljubimci.
6. **Iskrenost** – navedite i ono što kupac mora znati (npr. bez lifta, potrebno krečenje).
7. **Poziv** – kako i kada da vas kontaktiraju i zakažu razgledanje.

Ključni podaci – kontrolna lista

- ☐ Tačna površina (po listu nepokretnosti)
- ☐ Struktura i broj soba
- ☐ Sprat / ukupan broj spratova, lift
- ☐ Vrsta grejanja
- ☐ Godina izgradnje / renoviranja
- ☐ Uknjiženost i status dokumentacije
- ☐ Parking, garaža, podrum
- ☐ Nameštено / prazno
- ☐ Cena (bez „cena na upit“)
- ☐ Useljivo od

3. Deset šablona oglasa

Zamenite sve u uglastim zagradama [ ] svojim podacima i obrišite delove koji ne važe za vašu nekretninu.

1 · Dvosoban stan – prodaja

Naslov: Dvosoban stan [ ] m², [naselje], [glavna prednost – npr. renoviran, terasa]

Prodaje se svetao dvosoban stan od [ ] m² na [ ]. spratu zgrade iz [godina], u mirnom delu naselja [ ]. Stan čine predsoblje, dnevna soba sa trpezarijom, kuhinja, spavaća soba, kupatilo i [terasa/lođa od m²].

Ključno: grejanje [centralno/etažno], [ima/nema] lift, uknjižen [1/1], [parking/podrum]. Prednosti: [orijentacija], [renovirano godine], [stolarija]. U blizini: [prevoz – linije], [škola/vrtić], [prodavnice]. Cena: [ ] EUR, moguć kredit. Useljiv [odmah/od]. Pozovite za razgledanje: [telefon].

2 · Stan – izdavanje (dugoročno)

Naslov: Izdajem [struktura] stan [ ] m², [naselje], [nameštен/prazan], dugoročno

Izdaje se uredan [struktura] stan od [ ] m² na [ ]. spratu, [kompletno nameštен / prazan], u [naselje]. Stan ima [broj soba], kuhinju sa [uređaji], kupatilo i [terasu].

Uslovi: zakupnina [ ] EUR mesečno, depozit [ ], troškovi [infostan/struja/internet] [nisu/jesu] uključeni. Minimalni period zakupa [ ] meseci. Kućni ljubimci [da/ne]. Useljivo od [datum]. Zakup uz pisani ugovor. Kontakt: [telefon].

3 · Garsonjera – izdavanje studentima

Naslov: Garsonjera [ ] m² za studente, [naselje], [ ] min do [fakultet]

Izdaje se nameštena garsonjera od [ ] m², idealna za studenta ili studentkinju. [ ] minuta [peške/prevozom – linije] do [fakultet/Studentski trg]. Stan ima radni sto, [krevet/francuski ležaj], kuhinju, kupatilo, [Wi-Fi], [veš mašinu].

Zakupnina [ ] EUR, depozit [ ], troškovi [ ]. Zakup na školsku godinu, od [ ] do [ ]. Mirna zgrada, [prodavnica/menza] u blizini. Pozovite ili pošaljite poruku: [telefon].

4 · Kuća – prodaja

Naslov: Kuća [ ] m² na placu [ ] ari, [naselje/opština], [glavna prednost – npr. dvorište, garaža]

Prodaje se [spratnost – npr. P+1] kuća od [ ] m² na placu od [ ] ari, u [naselje]. Kuća ima [broj soba], [broj kupatila], kuhinju, [podrum/potkrovlje], [garažu].

Ključno: izgrađena [godina], [renovirana], grejanje [ ], priključci [struja/voda/kanalizacija/gas], uknjižena [ ]. Dvorište [ograđeno, voćnjak, parking za auta]. Do [centar/škola/prevoz] [ ] min. Cena: [ ] EUR. Kontakt: [telefon].

5 · Plac – prodaja

Naslov: Plac [ ] ari, [naselje/opština], [građevinski/poljoprivredni], [prednost – npr. asfalt, struja]

Prodaje se [ravan/blago kosi] plac od [ ] ari u [naselje], [ ] m od [glavni put]. Namena prema planskom dokumentu: [ ]. Front placa [ ] m, pristup [asfaltnim/makadamskim] putem.

Infrastruktura: [struja/voda/kanalizacija] [na placu / u blizini]. Uknjižen [1/1], [bez tereta]. Pogodno za [porodičnu kuću/vikendicu/investiciju]. Cena: [ ] EUR ([ ] EUR po aru). Kontakt: [telefon].

6 · Garaža / parking mesto

Naslov: [Garaža/Parking mesto] [ ] m², [ulica/naselje], [prodaja/izdavanje]

[Prodaje/Izdaje] se [garažno mesto u podzemnoj garaži / zatvorena garaža] od [ ] m² u [ulica, naselje]. Ulaz [na daljinski / rampa / ključ], [video nadzor], visina [ ] m, pogodno za [putnički automobil/SUV].

[Uknjiženo / pripada stanu u istoj zgradi]. Cena: [ ] EUR [/ mesečno]. Kontakt: [telefon].

7 · Lokal – izdavanje

Naslov: Lokal [ ] m² na [ulica], [naselje], izlog na ulicu, [frekventna lokacija]

Izdaje se ulični lokal od [ ] m² [+ magacin m²] na [prometnoj ulici / kod stanice]. Izlog [ ] m, sopstveni ulaz, [toalet], [čajna kuhinja], [trofazna struja], [klima].

Pogodno za [prodavnicu/kancelariju/uslužnu delatnost]. Zakupnina [ ] EUR mesečno [+ PDV], depozit [ ], minimalni period [ ]. Slobodno od [ ]. Kontakt: [telefon].

8 · Kancelarija / poslovni prostor

Naslov: Kancelarijski prostor [ ] m², [lokacija – npr. Novi Beograd, blok], [prednost – parking, lift]

Izdaje se [opremljen / prazan] poslovni prostor od [ ] m² na [ ]. spratu [poslovne zgrade / stambeno-poslovnog objekta]. Raspored: [ ] kancelarija, sala za sastanke, kuhinjica, [ ] toaleta.

Instalacije: [klima, internet – optika, alarm], [recepcija], [parking mesta]. Do [autoput/centar/prevoz] [ ] min. Zakupnina [ ] EUR mesečno [+ PDV], troškovi održavanja [ ]. Kontakt: [telefon].

9 · Stan na dan

Naslov: Stan na dan [naselje], [ ] osobe, [prednost – parking, pogled, blizu centra]

Udoban [struktura] stan za do [ ] osobe u [naselje], [ ] min do [centar/Knez Mihailova/sajam/aerodrom]. Stan ima [bračni krevet + kauč na razvlačenje], opremljenu kuhinju, kupatilo, klimu, Wi-Fi, [Smart TV], [parking].

Cena od [ ] EUR po noći, [boravišna taksa uključena/posebno]. Check-in od [ ] h, check-out do [ ] h. Samostalni ulazak [da/ne]. Nepušački stan, bez žurki. Rezervacije: [telefon / poruka].

10 · Novogradnja (investitor / agencija)

Naslov: Novogradnja [naselje] – stanovi od [ ] do [ ] m², useljenje [rok]

U izgradnji je stambeni objekat sa [ ] stanova u [naselje], [ ] m od [ ]. Struktura: [garsonjere, dvosobni, trosobni], površine od [ ] do [ ] m², [garažna mesta]. Završetak radova planiran za [ ]; investitor: [ ].

Gradnja: [fasada, stolarija, grejanje – podno/toplotna pumpa], [lift], [ostave]. Status dokumentacije: [građevinska dozvola br.]. Cene od [ ] EUR/m², plaćanje [na rate / kredit]. Prodaja direktno od [investitora/agencije]. Kontakt: [telefon].

4. Česte greške u oglasima

- „Cena na upit“ ili nerealna cena „za pregovore“
- Kvadratura „od oka“ ili sa terasom prikazanom kao stambeni prostor
- Naslov SAMO VELIKIM SLOVIMA i sa nizom uzvičnika
- Prva fotografija kupatila, hodnika ili zgrade umesto najlepše prostorije
- Tamne, mutne i vertikalne fotografije
- Prepisan isti tekst za više različitih nekretnina
- Prećutani nedostaci (bez lifta, vlaga, neuknjiženo)
- Nedostaje sprat, grejanje ili status dokumentacije
- Nema jasnog poziva i načina kontakta
- Oglas koji se ne ažurira – prodat stan i dalje „aktivan“

Isprobajte besplatni AI asistent na nekretnine011.rs. Nalepite svoj postojeći oglas – asistent će ga za nekoliko sekundi pretvoriti u bolji: jasan naslov po formuli, pregledne ključne podatke, listu prednosti i poziv na kontakt. Proverite podatke i objavite oglas na **nekretnine011.rs**.