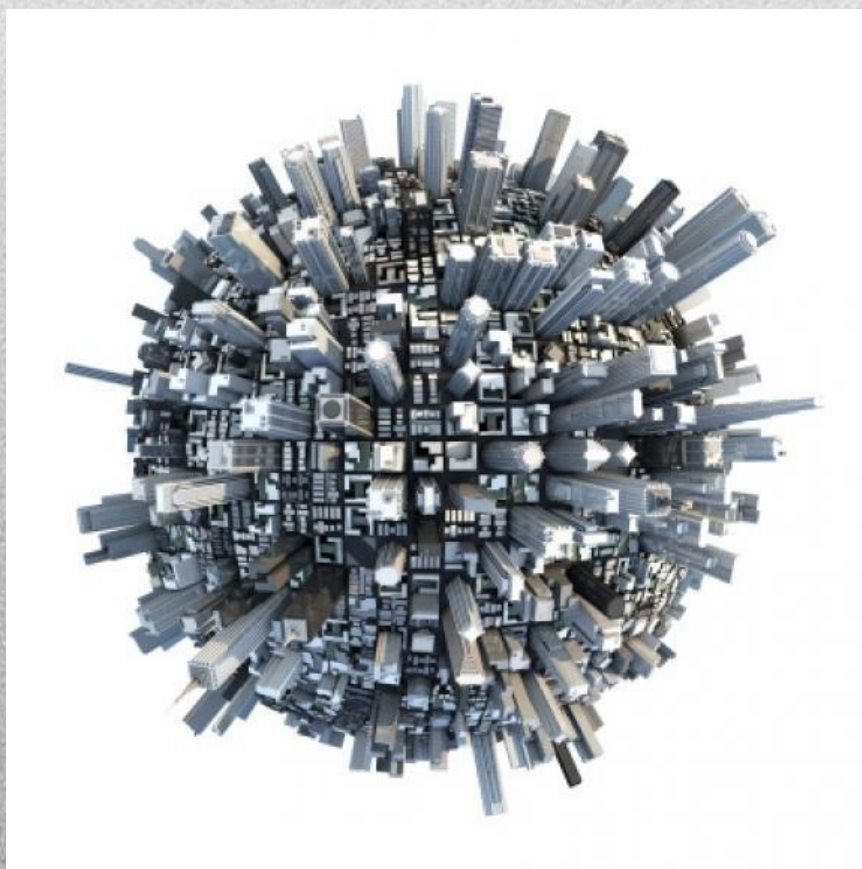


NUPS



NAVS

NUPS BILTEN



28 mart 2025

2025 - Q1

Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations



IBV
International Institute
of Business Valuers

EuroExpert

INFORMIŠITE SE

Poštovani čitaocē,

Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije – NUPS kvartalno izdaje bilten. Cilj i sadržaj biltena je da se prenesu relevantne javno dostupne informacije iz medija i elektronskih novina, iz sveta procena i tržišta nepokretnosti, procena i tržišta kapitala i procena i tržišta mašina i opreme. Shodno tome, informacije predstavljene u biltenu ne predstavljaju zvanični stav ili mišljenje NUPSa o određenim temama. Na početku svakog teksta je naveden Izvor sa kog portala i kada je preuzeta objava. NUPS je pretplatnik online portala eKapija. eKapija je servis namenjen komercijalnim korisnicima, koji u svakom trenutku mogu pogledati vesti, tendere i događaje koji su vezani za delatnosti od njihovog interesa.

Ukoliko Vas zanimaju informacije o samom radu Udruženja i edukativnim programima u oblasti nepokretnosti, kapitala, mašina i opreme možete saznati više na našem veb sajtu www.procenitelji.org.rs ili nas kontaktirati na mail office@procenitelji.org.rs



Sadržaj

| | |
|--|----|
| Dijaspora pretekla Ruse u tražnji nekretnina u Srbiji - Cene i potražnja ostaju na visokom nivou..... | 4 |
| U novobeogradskom naselju Ledine gradiće se zgrada sa devet stanova i četiri poslovna apartmana | 5 |
| Vranje prodaje građevinsko zemljište u radnoj zoni Bunuševac..... | 6 |
| Lunex u Šapcu planira gradnju zgrade sa 22 stana i jednim lokalom (FOTO)..... | 7 |
| Na proleće počinje izgradnja nove zgrade NTP Čačak | 9 |
| RGZ: Najskuplji kvadrat stana u Srbiji prodat za 11.811 EUR u Beogradu na vodi..... | 10 |
| Budućnost procena nepokretnosti i uticaj E(SG) kriterijuma na vrednost..... | 12 |
| Stanogradnja u Pirotu ne jenjava - Cene dostigle rekordne vrednosti | 14 |
| Na prodaju građevinsko zemljište u Velikom Gradištu | 15 |
| Kredit, rente i rast cena - Šta očekuje tržište nekretnina u narednom periodu?..... | 16 |
| Za koje nekretnine se najviše izdvajalo novca, a koje su postale "hit" za investiranje u Srbiji? | 18 |
| Novi stambeni kompleks u Veterniku – Kompanija Prezident Building planira gradnju 14 objekata u tri lamele | 20 |
| NIS oglasio prodaju građevinskog zemljišta i benzinske stanice..... | 21 |
| U Bežaniji u planu gradnja dva objekta sa zajedničkom garažom (FOTO) | 22 |
| Poslovna zgrada od stakla i crvene cigle niče na Dorćolu - Horizon Realty Solutions planira gradnju šestospratnice | 25 |
| Država prodaje građevinske parcele u Grockoj i Požegi | 26 |
| Brixwell Investment gradi stambeno-poslovni kompleks od osam lamela na Dorćolu - U planu novih 95.000 m2 sa stanovima, poslovnim apartmanima, lokalima i vrtićem | 27 |
| Padaju cene zakupa stanova - Ovo je izveštaj po gradovima u Srbiji..... | 29 |
| U naselju Stara Bežanija gradiće se zgrada sa dve lamele, 88 stambenih jedinica i 36 poslovnih prostora (FOTO) | 31 |
| Ovo su gradovi u Srbiji sa najjeftinijim nekretninama | 33 |
| Iznad pešćane plaže Paličkog jezera nići će nov kompleks za turiste..... | 35 |

Izvor: Mondo Četvrtak, 09.01.2025. 14:55

Dijaspora pretekla Ruse u tražnji nekretnina u Srbiji - Cene i potražnja ostaju na visokom nivou



Ilustracija (Foto: Scott Blake/unsplash)

Od početka rata u Ukrajini mnogi su okrivili Ruse za rast cena stanova u Srbiji, pa iako je pik velike migracije ruskog stanovništva odavno završen, cene nekretnina i potražnja za njima, ostale su na visokom nivou. Tržište nekretnina trenutno balansira između velike potražnje, nepovoljnih uslova za kupovinu i visoke inflacije koja smanjuje platežnu moć građana, koji su primorani da odlože kupovinu.

Iako se mnogi nadaju pucanju cenovnog balona na tržištu nekretnina tokom 2025. godine, što bi dovelo do korekcije cena nepokretnosti, finansijski konsultant i direktor [BBS Capital investment Group](#), Vladimir Vasić za Mondo ističe da će cene nekretnina ostati na približno istom nivou. Iako prognoze stručnjaka ne idu na ruku mnogima koji planiraju da se stambeno obezbede, najavljene subvencije države, kao podrška mladima za kupovinu prve nekretnine, predstavljaju povoljniju opciju od uzimanja komercijalnih kredita.

- Neće biti nekih većih promena na tržištu nekretnina u 2025. godini, srpsko tržište dobija oko 25.000 stambenih zajednica godišnje, potražnja je značajna, jer svi koji imaju novca ulažu u nepokretnosti. Posedovanje nepokretnosti je utkano u naš DNK. To je s jedne strane dobro, a sa druge strane i nije, jer je velika koncentracija kapitala u velikim gradskim sredinama - smatra Vasić.

Dijaspora pretekla Ruse

- Talas Rusa je prošao, ali sada imamo veliki broj naših ljudi u dijaspori koji su zainteresovani za kupovinu stanova u Srbiji. To su naši ljudi iz Amerike, Evrope, Kanade, koji planiraju u nekom periodu života da se vrate u Srbiju. Kao finansijski konsultant, u ovoj godini sam imao oko 80 zahteva iz inostranstva za kupovinu stana u Beogradu. Sada svi jure za stanovima, i pritisak je na urbanim sredinama, tako da verujem da nema popuštanja u budućnosti. Smatram da pad Euribora može uticati na povoljnije uslove za kredit.

Izvor: eKapija Četvrtak, 09.01.2025. 10:40

U novobeogradskom naselju Ledine gradiće se zgrada sa devet stanova i četiri poslovna apartmana



(Foto: Print screen / Urbanistički projekat / Seven Arch)

U Ulici Dušana Krstića na Novom Beogradu, tačnije u naselju Ledine, gradiće se stambeno-poslovni objekat, spratnosti Po+P+2+Pk. Projektovno je devet stanova i četiri poslovna apartmana.

U prizemlju su projektovani poslovni apartmani, a na prvom spratu tri stana. Na drugom spratu su i potkrovlju takođe su projektovana po tri stana.

Predviđeno je 14 parking mesta u okviru garaže.

Ukupna BRGP iznosi 1.082,40 m².

Investitor je privatno lice, a projektant [Seven Arch](#) d.o.o. Beograd.

[Javni uvid](#) traje do 24. januara.

A. K.

Izvor: eKapija Četvrtak, 09.01.2025. 11:31

Vranje prodaje građevinsko zemljište u radnoj zoni Bunuševac



Ilustracija (Foto: Roman023_photography/shutterstock.com)

Gradsko veće grada Vranja objavilo je javni oglas za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini. Zemljište se nalazi u privredno-radnoj zoni Bunuševac, a namenjeno je izgradnji objekata za poslovno-proizvodne delatnosti kao što su proizvodne i prerađivačke industrije, skladišta i robno-transportni centri.

U ponudi je građevinska parcela od 16.209 m². Početna cena je utvrđena na 1.514 dinara po kvadratnom metru, što iznosi ukupno 24.540.426 dinara za celokupnu parcelu.

Zainteresovani ponuđači su u obavezi da uplate depozit u iznosu od 20% početne cene, odnosno 4.908.085 dinara.

Nadmetanje će se održati 13. februara, a detaljnije pogledajte [OVDE](#).

Izvor: eKapija | Petak, 17.01.2025. | 10:04

Lunex u Šapcu planira gradnju zgrade sa 22 stana i jednim lokalom (FOTO)



(Foto: Print screen / Urbanistički projekat / Knez)

U šabačkoj Ulici Cicvarića planira se stambeno-poslovni objekat spratnosti P+2+Ps, sa 22 stana i jednim lokalom.

U podrumu su predviđena garažna mesta (ukupno 23, dok je nedostajuća potrebno regulisati u skladu sa Odlukom o visini naknade za nedostajuća parking mesta za objekte višeporodičnog stanovanja) dok su u prizemlju planirani lokal i pet stanova.



U nadzemnim etažama formirane su nezavisne funkcionalne jedinice - po šest stanova na svakom spratu, i pet stanova na povučenom spratu, navedeno je u urbanističkom projektu koji je na javnom uvidu.



Ukupna bruto površina višeporodičnog stambenog objekta iznosi 2.914,90 m² dok je korisna površina 2.692,40 m².

Na predmetnim parcelama se nalaze objekti koji su previđeni za uklanjanje/rušenje.



Investitor je trgovinsko društvo Lunex iz Loznice, a projektant je GD Knez doo Šabac.

A. K.

Izvor: eKapija Petak, 19.01.2024. 09:19

Na proleće počinje izgradnja nove zgrade NTP Čačak

Na proleće će početi izgradnja nove zgrade Naučno-tehnološkog parka u Čačku na lokaciji nekadašnje fabrike Cer, najavio je gradonačelnik Milun Todorović.

Prema njegovim rečima, novi blok prostiraće se na 12.000 kvadratnih metara, a useljenje novih korisnika očekuje se za godinu i po dana.

- Pre osam godina krenuli smo veoma skromno u prostoru Komunalca u Ulici Nikole Tesle, a onda kada je biblioteka dobila svoju zgradu, stari prostor pretvoren je u start ap centar. Potom smo otišli i korak dalje i ušli u rekonstrukciju prostora u nekadašnjoj fabrici Cer od oko 6.000 kvadrata, što je državu koštalo oko 4,5 mil EUR. Naš NTP je jedan od četiri u Srbiji pored Beograda, Novog Sada i Niša koji je ušao u program za izgradnju novog objekta. Obezbedili smo zemljište pored već postojećeg NTP-a, uradili projektno-tehničku dokumentaciju, a sada će biti investirano 22 mil EUR u objekat i opremu koja je veoma skupa. Mi spadamo u regionalni NTP i imamo oko 50 stanara, a očekujemo da će povećanje kapaciteta omogućiti mladima da ostanu ovde i da se bave inovacijama - istakao je Todorović, a prenosi portal [Morava info](#).

Potpisivanje ugovora sa izvođačima za izgradnju naučno-tehnoloških parkova u Čačku, Nišu i Kruševcu, [očekuje se u februaru](#), rekli su za eKapiju iz Ministarstva za javna ulaganja.

Kako su naveli za naš portal, ponude su otvorene, a Evropska banka za obnovu i razvoj (EBRD), koja je i raspisala tender trenutno daje komentare na izveštaj.

Podsetimo, [tender za izgradnju i proširenje naučno-tehnoloških parkova u Čačku, Kruševcu i Nišu, raspisan je u septembru](#), a rok za prijavu bio je 16. novembar prošle godine.

Vlada Srbije potpisala je sa EBRD u junu 2023. ugovor za unapređenje naučne infrastrukture, izgradnju novih naučno-tehnoloških parkova i dodatnih zgrada u postojećim NTP u zemlji vredan 80 mil EUR. Ugovorom je obezbeđeno 80 mil EUR, [od čega je 70 mil EUR namenjeno za dodatnu izgradnju naučno-tehnoloških parkova \(NTP\)](#), dok je 10 miliona opredeljeno za BIO 4 kampus u Beogradu.

Izvor: eKapija Ponedjeljak, 03.02.2025. 12:42

RGZ: Najskuplji kvadrat stana u Srbiji prodat za 11.811 EUR u Beogradu na vodi



Ilustracija (Foto: mosher/shutterstock.com)

Najskuplji kvadrat stana u Srbiji u trećem kvartalu prošle godine prodat za 11.811 EUR i to u Beogradu na vodi, saopštio je Republički geodetski zavod. Kako navode iz RGZ-a, tržište nepokretnosti u Srbiji u trećem kvartalu 2024. godine pokazuje porast aktivnosti, u odnosu na isti period prethodne godine, sa rastom vrednosti tržišta od 22% i rastom broja transakcija od 6%.

- **Ukupna vrednost ostvarenog prometa na tržištu nepokretnosti iznosila je 1,8 mlrd EUR**, a ukupan broj kupoprodajnih ugovora na tržištu nepokretnosti u trećem kvartalu 2024. godine u Republici Srbiji bio je 31.138. Od 1,8 mlrd EUR, **432,7 mil EUR dolazi sa delimično regulisanog tržišta. Najveći udeo u ukupnom prometu nepokretnosti zauzima prodaja stanova (1,02 mlrd EUR), sa učešćem od 59% od ukupno prometovanih vrednosti. Za kuće je izdvojeno 153,4 mil EUR (9% od ukupne vrednosti), za građevinsko zemljište 111,9 mil EUR (7% od ukupne vrednosti), za poljoprivredno zemljište 74,9 mil EUR (4% od ukupne vrednosti), za poslovne prostore 64,9 mil EUR (4% od ukupne vrednosti).** Kada je reč o načinu plaćanja, 10% svih prometovanih nepokretnosti finansirano je putem kredita, što predstavlja povećanje od 3 procentna poena u odnosu na prethodnu godinu. Kreditna sredstva su najčešće korišćena za kupovinu stanova, pri čemu je 24% svih kupovina realizovano na ovaj način, što je primetan rast u odnosu na 17% u odnosu na isti period prethodne godine - navode iz RGZ-a.

Kako se dodaje, u trećem kvartalu 2024. godine, broj kupoprodajnih ugovora značajno je porastao u odnosu na isti period prošle godine u Novom Sadu (29,5%), Nišu (29%), Kragujevcu (15,9%) i Beogradu (13,1%). Za stanove je u Beogradu u trećem kvartalu 2024. godine izdvojeno ukupno 526 mil EUR. **Najveći broj sklopljenih kupoprodajnih ugovora u trećem kvartalu 2024. godine dostavljenih od strane javnih**

beležnika je na području Osnovnog suda u Novom Sadu - 2.787 ugovora, dok je najveći obim novčanih sredstava na području Prvog osnovnog suda u Beogradu – 344,5 miliona evra.

Kancelarija Javni beležnik Mirjana Simović Aleksić sa teritorije Osnovnog suda u Novom Sadu je u trećem kvartalu 2024. godine dostavila je najveći broj kupoprodajnih ugovora, ukupno 450, vrednih 41,7 miliona evra. Kancelarija Javni beležnik Srbislav Cvejić sa teritorije Prvog osnovnog suda u Beogradu dostavila je ugovore sa najvećim obimom vrednosti od 56,1 milion evra kroz 371 ugovor.

Najveći broj sklopljenih kupoprodajnih ugovora na delimično regulisanom tržištu nepokretnosti u trećem kvartalu 2024. godine dostavljenih od strane javnih beležnika je na području Prvog osnovnog suda u Beogradu – 681 ugovor, sa ujedno najvećim obimom novčanih sredstava na delimično regulisanom tržištu sa oko 123,8 miliona evra.

Kancelarija Javni beležnik Srbislav Cvejić sa teritorije Prvog osnovnog suda u Beogradu je kancelarija sa najvećim obimom novčanih sredstava na delimično regulisanom tržištu nepokretnosti od oko 26,5 miliona evra, a kancelarija Javni beležnik Malina Gojaković sa teritorije Osnovnog suda u Užicu je kancelarija sa najvećim brojem dostavljenih ugovora na delimično regulisanom tržištu nepokretnosti - 171 ugovor u trećem kvartalu 2024. godine.

Najveće cene za stanove su postignute u Beogradu, gde je najskuplji kvadrat prodat po ceni od 11.811 EUR na lokaciji [Beograd na vodi](#), dok je najveća suma izdvojena za stan, ukupne površine 205 m², 1.356.888 EUR na istoj lokaciji. Najskuplja kuća prodana je u gradskoj opštini Savski venac (Grad Beograd) za 4.000.000 EUR. Najskuplje garažno mesto u trećem kvartalu plaćeno je 62.000 EUR na teritoriji GO Vračar.

Izvor: eKapija Sreda, 05.02.2025. 18::41

Budućnost procena nepokretnosti i uticaj E(SG) kriterijuma na vrednost

Budućnost procena nepokretnosti i uticaj E(SG) kriterijuma na vrednost

NUPS seminar u trajanju od 3 x 45 min će se održati 26.02.2025. u Kneza Miloša 12, u prostorijama Privredne komore Beograda u Sali na 1. spratu

Ukupno 3 CPD boda za licencirane procenitelje i REV i REV-BV sertifikovane procenitelje!

Filip Leskaroski
član NUPS-a

SREDA 26.02.2025
POČETAK 15.00 h

(Foto: Poslao NUPS uz saopštenje)

Nacionalno udruženje procenitelja Srbije – NUPS, sa zadovoljstvom vas poziva da prisustvujete Seminaru u trajanju od 3 x 45 min, koji će se održati 26.02.2025. u Kneza Miloša 12, u prostorijama Privredne komore Beograda u Sali na 1. spratu sa početkom u 15h (trajanje ukupno do 4h sa pauzama).

Predavač: Filip Leskaroski, član NUPS-a

Tema/naslov predavanja: Budućnost procena nepokretnosti i uticaj E(SG) kriterijuma na vrednost

Datum: 26. februar 2025. godine u 15h

Mesto: Beograd, Srbija

Seminar je namenjen licenciranim proceniteljima, kao i svima koji žele da prošire svoja znanja o ESG standardima i njihovom uticaju na tržište nekretnina.

Detaljnije o temi:

1. Budućnost procena nepokretnosti - trajanje 45 minuta

U ovom delu predavanja govorićemo o tri glavna segmenta u okviru teme.

a) Budući trendovi u proceni nepokretnosti (pregled razvoja tržišta u okviru teme održivosti i ESG-ja, ključni pokretači tih promena u procenama nepokretnosti, uticaj klimatskih promena i digitalizacije)

b) Regulatorni uticaji na E(SG) u procenama nepokretnosti (sažetak glavnih ESG regulacija poput EU taksonomije, IFRS-a, SEC-ja i sl)

c) Investiciona perspektiva u vezi sa E(SG)-jem i procenama nepokretnosti (kako investitori gledaju na ESG izazove, rizike i prilike, da li je tema ESG-ja zapravo pokretač kretanja cena ili faktor ublažavanja rizika za nekretnine, studije slučaja ESG procena kroz investicionu prizmu)

2. "E, Stvarno Globalan" - uticaj E kriterijuma na vrednost nepokretnosti - trajanje 45 minuta

U drugom delu predavanja bavićemo se komponentom koja je najviše zastupljena na srpskom tržištu procena nepokretnosti - Environmental (E), ali ćemo ovu temu "provući" kroz globalnu prizmu.

a) Uticaj Environmental (E) kriterijuma na vrednost nepokretnosti (kako aspekti životne sredine poput energetske efikasnosti i carbon footprint-a utiču na procene nepokretnosti, zeleni sertifikati i njihov uticaj na cene nekretnina i atraktivnost ove vrste imovine, regulatorni faktori koji utiču na procenu vrednosti i u vezi sa ekologijom)

b) Integracija E(SG) faktora u metode procene nepokretnosti (kako se ESG faktori integrišu u tržišni, prihodovni i troškovni pristup proceni vrednosti, kvantifikacija ekoloških koristi i rizika u proceni nekretnina, praktični okviri za procenu zasnovanu na ESG kriterijumima)

c) Uvidi sa tržišta kroz E(SG) prizmu (primena ESG principa u proceni nekretnina u praksi, primeri sa vodećih tržišta, korekcije vrednosti zbog ekoloških faktora)

3. Mogućnosti i izazovi u E(SG) procenama nepokretnosti - trajanje 45 minuta

U poslednjem delu prezentacije osvrnućemo se na aktuelne i buduće izazove i mogućnosti u procenama nepokretnosti koje su povezane sa E(SG) kriterijumima.

a) Mogućnosti i izazovi u vezi sa podacima (dostupnost i pouzdanost izvora ESG podataka, izazovi standardizacije podataka, kao i buduće perspektive, strategije za prevazilaženje nedostataka u ESG podacima)

b) Saradnja zainteresovanih strana i izveštavanje (uloga procenitelja, regulatora i investitora u ESG izveštavanju, unapređenje transparentnosti i doslednosti u ESG dokumentima, okviri za ESG izveštavanje i njihov uticaj na tačnost procene vrednosti)

c) Budućnost: priprema za ESG standarde procene vrednosti nepokretnosti (novi trendovi u ESG usklađenosti i metodologijama procene, mogućnosti za procenitelje da idu u korak sa trendovima, preporuke za osiguranje buduće relevantnosti procena)
Svi zainteresovani za prisustvo i aktivno učešće na savetovanju je potrebno da pošalju potvrdu o zainteresovanosti kako bi blagovremeno obezbedili mesto. Savetovanje se održava uživo. Broj mesta je ograničen.

Prijavite se za učešće na Seminaru (slanjem vašeg imena i prezimena, emaila) na mejl NUPS-a: office@procenitelji.org.rs

Seminar je uvršten u program kontinuiranog profesionalnog usavršavanja procenitelja.

Ukupno 3 CPD boda za licencirane procenitelje i REV i REV-BV sertifikovane procenitelje!

Ostalo je još samo 3 nedelje – prijavite se na vreme. Pridružite nam se na Seminaru 26.2. kako biste razmenili znanja, iskustva i mišljenja sa stručnjacima.

Firme:



[NUPS Beograd](http://www.nups.org.rs)

Izvor: Pirotske vesti Četvrtak, 06.02.2025. 08:56

Stanogradnja u Pirotu ne jenjava - Cene dostigle rekordne vrednosti



(Foto: ollirg//shutterstock.com)

Stanogradnja u Pirotu održava stabilan trend već nekoliko godina, istakao je Bojan Pešić, načelnik Odeljenja za urbanizam, stambeno-komunalne poslove, građevinarstvo i inspeksijske poslove.

- Tokom 2024. godine izdato je šest građevinskih dozvola za objekte kolektivnog stanovanja, što obuhvata oko 160 stambenih jedinica. Ovaj podatak jasno pokazuje da potražnja za stanovima u gradu ne opada - navodi Pešić.

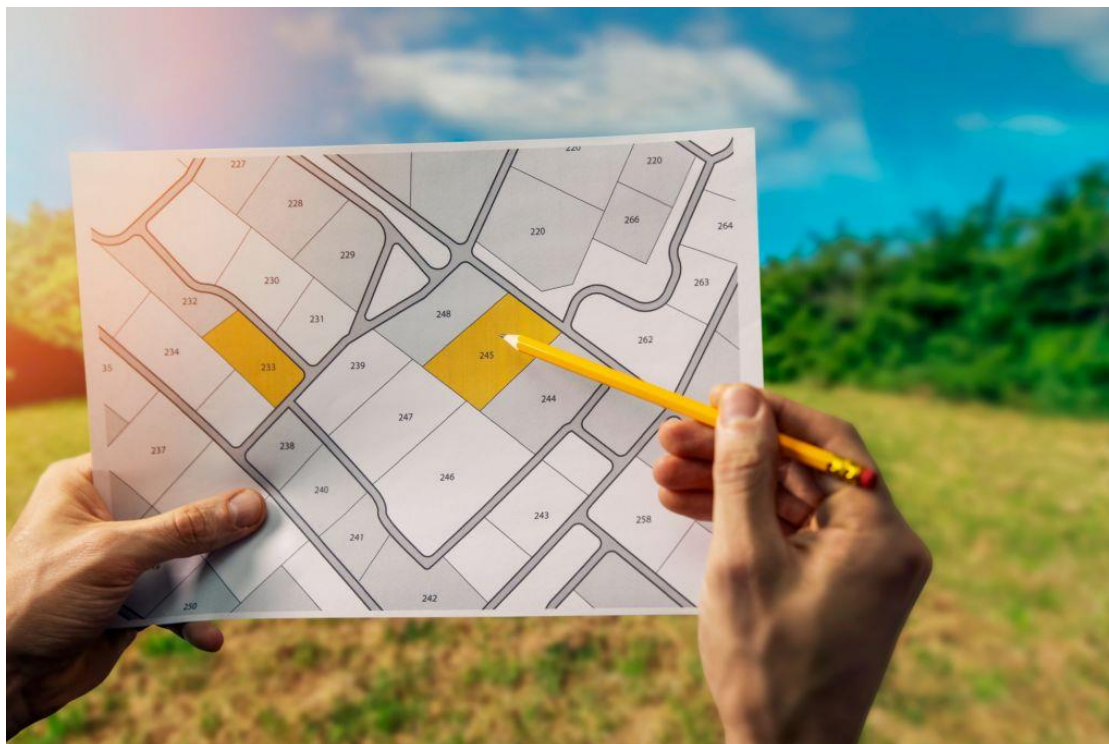
Prema njegovim rečima, slična dinamika izgradnje može se očekivati i u 2025. godini, što se može zaključiti na osnovu broja izdatih informacija o lokaciji. Ovaj dokument, koji predstavlja polaznu tačku za potencijalne investitore, definiše ključne parametre gradnje poput procenta zauzetosti parcele, spratnosti objekta i neophodnog udela zelenih površina.

- Trenutno imamo pet do šest aktivnih gradilišta, a u najavi je još nekoliko stambenih zgrada. Trend koji pratimo poslednjih pet-šest godina ostaje stabilan, nema značajnih skokova, ali ni pada interesovanja, kako od strane investitora za izgradnju, tako i od potencijalnih kupaca - zaključuje načelnik Odeljenja za urbanizam.

Aktuelne cene stanova u Pirotu su dostigle rekordne vrednosti - kvadratni metar u novogradnji kreće se od 1.300 EUR naviše, dok ni stanovi u starijim zgradama nisu mnogo pristupačniji, s obzirom da se teško može pronaći kvadrat ispod 1.000 EUR.

Izvor: eKapija Petak, 14.02.2025. 14:14

Na prodaju građevinsko zemljište u Velikom Gradištu



Ilustracija (Foto: Shutterstock/ronstik)

Opština Veliko Gradište raspisala je oglas za javno nadmetanje radi otuđenja građevinskog zemljišta iz javne svojine. Predmet prodaje je parcela površine 920 m², koja se nalazi u katastarskoj opštini Veliko Gradište, a početna cena iznosi 3.550 dinara po kvadratnom metru.

Na parceli je dozvoljena izgradnja porodičnih stambenih objekata, objekata sa delatnostima, manjih poslovnih prostora, komercijalnih sadržaja i usluga, kao i objekata javnih funkcija. Industrijska i proizvodna izgradnja nije dozvoljena.

Kupac preuzima zemljište u viđenom stanju i snosi sve troškove komunalnog uređenja i priključaka na infrastrukturu.

Javno nadmetanje održaće se 18. marta, a detaljnije pogledajte [OVDE](#).

Izvor: Blic Ponedjeljak, 17.02.2025. 10:47

Kredit, rente i rast cena - Šta očekuje tržište nekretnina u narednom periodu?



Ilustracija (Foto: Pixabay.com/SatyaPrem)

Dok se stanogradnja u Evropi nalazi na najnižem nivou u poslednjih deset godina, u Srbiji, posebno u Beogradu i Novom Sadu, cene nekretnina ne pokazuju znakove pada. Prosečna cena kvadrata nove gradnje u glavnom gradu iznosi 2.445 evra, a najskuplji kvadrat prošle godine prodat je za nevjerovatnih 11.811 evra u naselju Beograd na vodi. U prošloj godini, cene nekretnina u Srbiji skočile su između 5 i 20 posto, postavljajući pitanje šta možemo očekivati ove godine.

Trenutnu situaciju na tržištu nekretnina komentarisali su Milić Đoković, investicioni konsultant i procenitelj nekretnina, i Ervin Pašanović, ekonomista i stručnjak za kapital i nekretnine.

- Tržište je trenutno čvrsto i stabilno. Svi pokazatelji su pozitivni i s obzirom na očekivani pad kamatnih stopa, verujem da će promet nekretnina čak i porasti. Cene će verovatno ostati na sadašnjem nivou ili blago rasti. Očekivati pad cena nekretnina nije dobro jer bi to moglo značiti ekonomski lom poput onog iz 2008. godine, kada smo imali svetsku ekonomsku krizu - kaže Pašanović.

Pašanović naglašava važnost koncentracije na povećanje prihoda i životnog standarda.

- Narodna banka Srbije već je objavila mere za ograničavanje stope kamata, a očekivano smanjenje kamata iz Centralne evropske banke moglo bi povećati broj kreditnih kupaca i podstaći potražnju.

Kulturni aspekt kupovine nekretnina

Pašanović takođe ističe kulturnu razliku u pogledu stambene sigurnosti između Srbije i Zapadne Evrope.



- U Srbiji je kupovina stana često emocionalna odluka i simbol društvenog statusa, dok je u Zapadnoj Evropi sasvim normalno ceo život živeti kao podstanar.

Iznajmljivanje ili kupovina?

Milić Đoković, investicioni konsultant i procenitelj nekretnina, komentariše dilemu između iznajmljivanja i kupovine stana.

- Da li je bolje kupiti stan ili iznajmiti zavisi od vašeg znanja o investiranju i raspolaganju viškom novca. Ako znate kako da uložite novac u biznis sa profitnom stopom od 20%, može biti isplativije nego platiti kiriju koja je obično 5% od vrednosti nekretnine. Ulaganje u nekretnine ili biznis može doneti značajan profit, ali je ključna stvar biti pametan u investicijama.

Zbog visokog rizika ulaganja na strane berze, građani radije investiraju u nekretnine, koje pružaju sigurnu zaštitu kapitala.

- Nekretnine su najsigurnija investicija jer predstavljaju osnovu ekonomije. One imaju poseban pravni status još od rimskog prava i ne mogu se lako preneti ili sakriti. Hipotekarni krediti i katastarske evidencije dodatno osiguravaju sigurnost ovakvih ulaganja - zaključuje Đoković.

Đoković zaključuje:

- Osnovna poenta je da novac radi za nas, a ne mi za novac. Dok ne promenimo taj mentalitet, teško ćemo postići finansijsku stabilnost.

Za koje nekretnine se najviše izdvajalo novca, a koje su postale "hit" za investiranje u Srbiji?



Ilustracija (Foto: Laszlo66/shutterstock.com)

Najviša ugovorena cena poslovnog prostora od 2,58 mil EUR, površine 922 kvadrata, ostvarena je u Novom Sadu, dok je najskuplje garažno mesto u Srbiji prodato po ceni od 62.000 EUR u beogradskoj opštini Vračar, navodi se u poslednjem izveštaju Republičkog geodetskog zavoda za treći kvartal prošle godine.

Inače, prema ranijim informacijama iz RGZ-a, garaže su još 2022. postale, kako su rekli, "zvezde" tržišta nekretnina u Srbiji kada je reč o nepokretnostima, jer je te godine za čak 75 odsto porasla vrednost tržišta garaža u odnosu na 2021. godinu. Zanimljivo je da je u poslednjem kvartalu te godine više investirano u garaže nego u poljoprivredno zemljište. Za kupovinu oranica utrošeno je oko 58 mil EUR, a za garažna mesta oko 67 mil EUR.

– Taj trend se nastavlja. Mnogi koji kupuju stanove kao jedan od uslova navode i kupovinu garaže ili parking-mesta uz stan. A često je, uz standardna pitanja o tipu grejanja i spratnosti, postalo i to kakva je mogućnost parkiranja na javnom prostoru oko zgrade u kojoj se nudi nekretnina. Imali smo slučajeve i da bude presudan razlog za odustanak od kupovine nekretnine – rekao je za Politiku sagovornik koji se godinama bavi posredovanjem u prometu nepokretnosti u Beogradu.

Prema njegovim rečima, mnogi koji imaju novac opredeljuju se da ulažu u kupovinu garažnih mesta jer je to danas sigurna investicija. Najčešće ih izdaju za 50, 100, 150 EUR mesečno, u zavisnosti od lokacije, ali se teško odlučuju za dalju prodaju – eventualno u nuždi kad im je potreban novac. A cene garažnih mesta samo rastu.

– Na nekim opštinama, poput Čukarice, recimo, u poslednje vreme preko oglasa u prodaji je svega nekoliko garažnih mesta po ceni od oko 20.000 EUR. Parkiranje je u većini zona postalo praktično

nemoguće i to stvara veliki problem onima koji žive u tim delovima grada – ističe ovaj sagovornik Politike.

Ovo postaje veliki problem i u celom regionu, posebno u velikim gradovima gde postoji hronični nedostatak slobodnog prostora za parkiranje.

Nedavno su hrvatski mediji objavili da se garaža od 13 kvadrata u centru Zagreba prodavala za 35.000 EUR, a od 38 kvadrata za čak 60.000. Za istu tu sumu, kako se ističe, može se kupiti stan u Slavenskom Brodu ili stara kamena kuća u Istri. Kako se navodi, cene garažnih i parking-mesta rastu u skladu sa cenama stanova, i to je jedan od razloga vrtoglavih cena.

Ni cene u kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta u Srbiji ne zaostaju. RGZ je objavio da je najviša vrednost ugovora za kupovinu njiva u Srbiji iznosila 8,15 mil EUR i ostvarena je na teritoriji opštine Sombor, koliko je koštalo osam parcela ukupne površine od 390,9 hektara.

U ukupnim transakcijama nepokretnosti u Republici Srbiji u trećem kvartalu 2024. godine najveće učešće su imali ugovori o kupoprodaji stanova od 29,4 odsto, što je za četiri procenta više nego u istom periodu prošle godine. Posle stanova, najviše je prometovano građevinsko zemljište (15,7 odsto), zatim poljoprivredno zemljište (15,5 odsto) i kuće (13,9 odsto). Već standardno najskuplji kvadrat u Srbiji plaćen je u Beogradu na vodi i u poslednjem kvartalu prošle godine, dok je najviše novca kupac dao i za kupovinu kuće u glavnom gradu. U ovom periodu najskuplja kuća prodana je na gradskoj opštini Savski venac za 4 mil EUR, dok je najskuplji kvadrat poslovnog prostora prometovan takođe u beogradskoj opštini Vračar za – 9.793 EUR po kvadratu (površine 68 kvadrata).

Firme:



Republički geodetski zavod Beograd

Izvor: eKapija Petak, 28.02.2025. 08:33

Novi stambeni kompleks u Veterniku – Kompanija Prezident Building planira gradnju 14 objekata u tri lamele



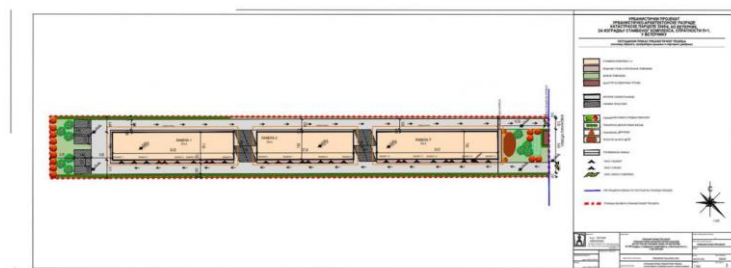
(Foto: Google Earth)

Investitor **Prezident Building** iz Novog Sada planira izgradnju stambenog kompleksa u Veterniku, uz Paunovu ulicu. Projekat obuhvata tri lamele sa ukupno 14 objekata, u kojima će biti 28 stanova i 14 garaža.

Prostor predviđen za izgradnju nalazi se u južnom delu Veternika i trenutno je neizgrađena, travnata površina. Sa jugoistočne strane izlazi na Paunovu ulicu, dok sa ostalih strana graniči sa parcelama namenjenim porodičnom stanovanju.

Stambeni kompleks biće spratnosti P+1 (duplexi). U prvoj i trećoj lameli planirano je po pet objekata u nizu, dok će se u drugoj lameli nalaziti četiri objekta. Svaki objekat imaće dva stana i jednu garažu, a ukupna bruto građevinska površina (BRGP) iznosi 2.467,54 m².

Parking je predviđen u prizemnim garažama i na dvorišnom platou, sa ukupno 28 parking mesta – po 14 u garažama i na otvorenom.



Kolski pristup kompleksu biće omogućen kroz jedan ulaz i jedan izlaz iz Paunove ulice.

Osim stambenih objekata, u planu je i uređenje unutrašnjeg prostora, uključujući zelene površine, internu saobraćajnicu, pešačke staze, dečje igralište i parking.

Gradnja je planirana u jednoj fazi, uz poštovanje predviđenih kapaciteta i rešenja za parkiranje. Idejno rešenje kompleksa izradila je firma **BraksPro DOO**, dok je obrađivač projekta **AS Plan Inženjering** iz Bačke Palanke.

Javna prezentacija Urbanističkog projekta traje do 3. marta.

I. Ž.



Izvor: eKapija Utorak, 11.03.2025. 10:02

NIS oglasio prodaju građevinskog zemljišta i benzinske stanice



(Foto: Printscreen/geosrbija.rs)

Naftna industrija Srbije objavila je prošle nedelje javni poziv za aukciju za prodaju nepokretnosti [NIS](#)-a u opštinama Dimitrovgrad i Kuršumljia.

Kako se može videti u javnom pozivu, reč je o građevinskom zemljištu u naselju Gradinje, u opštini Dimitrovgrad, površine 6.210 m² i u blizini autoputa E80. Ovo zemljište je, kako se navodi, namenjeno za poslovno-komercijalne delatnosti, trgovinu, ugostiteljstvo, turizam i saobraćajne usluge.

Početna prodajna cena je 104.500 EUR.

Što se tiče druge oglašene nepokretnosti, reč je o benzinskoj stanici Rudare, koja se nalazi na parceli površine 1.686 m².

Na katastarskoj parceli na kojoj se nalazi ova benzinska stanica, upisana je zabeležba zaštite prirodnih dobara.

- Uredbom o proglašenju parka prirode Radan parcela se nalazi u zaštitnoj zoni i nepokretnost će se po pravu preče kupovine ponuditi Republici Srbiji (po najvišoj dostignutoj ceni na aukcijskoj prodaji) – navodi se u javnom pozivu.

U NIS-u takođe navode da ovaj kompleks čini objekat benzinske stanice površine 53 m² (koja je van upotrebe duži period), 4 podzemna rezervoara po 30 m³ i rezervoar za TNG.

Početna prodajna cena za ovu nepokretnost je 19.220 EUR.

Više detalja o ovim nepokretnostima i uslovima kupovine možete pročitati [OVDE](#).

Rok za podnošenje prijave za učešće na aukciji je 28. mart u 12 časova, a aukcija će biti održana 4. aprila u 11 časova.

D. S. G.



Izvor: eKapija Sreda, 12.03.2025. 10:34

U Bežaniji u planu gradnja dva objekta sa zajedničkom garažom (FOTO)



(Foto: Print screen / Urbanistički projekat / arhitektonski atelje Talić)

Izgradnja stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po2+Po1+P+3+Ps planirana je u novobeogradskom naselju Bežanija, u ulicama Vojvođanska 26 i Pere Segedinca. Predviđena su dva objekta (A i B) sa zajedničkom podzemnom dvoetažnom garažom.

Etažu podruma (-2) čine, zajedničke komunikacije za oba objekta (dva putnička lifta, dva garažna stepeništa, dva hola, dve prostorije za natpritisak i dva auto-lifta), pomoćne prostorije (toplotna podstanica i tehnika auto-lifta) i **garaža u kojoj se nalazi 27GM**, od čega su dva predviđena za osobe sa invaliditetom.

Etažu podruma (-1) čine, zajedničke komunikacije za oba objekta (dva putnička lifta, dva garažna stepeništa, dva hola, dve prostorije za natpritisak i dva auto-lifta), pomoćne prostorije (vodomeri, elektro-soba, sprinkler, dve tehničke sobe i hidrocil) i **garaža u kojoj se nalazi 25GM**, od čega su dva predviđena za osobe sa invaliditetom.

Objekat A (Foto: Print screen / Urbanistički projekat / arhitektonski atelje Talić)



Prizemlje **objekta A** sadrži tri poslovna prostora, ulazni hol poslovnog apartmana, ulaznu partiju stambenog dela, poseban pešački pristup garaži i zajednički plato za bicikle u dvorištu oba objekta. Na spratovima su stambene jedinice do kojih se dolazi unutrašnjim stepeništem i putničkim liftom, a u podzemnim etažama su garaže i tehničke prostorije povezane sa prizemljem garažnim stepeništem, putničkim i autoliftom.

Objekat A (Foto: Print screen / Urbanistički projekat / arhitektonski atelje Talić)



Ukupan broj stanova je 19.
Ukupan broj poslovnih prostora tri.
Ukupan broj poslovnih apartmana jedan.

Objekat B (Foto: Print screen / Urbanistički projekat / arhitektonski atelje Talić)



Prizemlje **objekta B** sadrži dva poslovna prostora, ulaznu partiju stambenog dela, poseban pešački pristup garaži, kao i kolski prilaz direktno sa javne površine u dva auto-lifta, plato za četiri kontejnera i zajednički plato za bicikle u dvorištu oba objekta. Na spratovima su stambene jedinice do kojih se dolazi unutrašnjim stepeništem i putničkim liftom, a u podzemnim etažama su garaže i tehničke prostorije povezane sa prizemljem garažnim stepeništem, putničkim i auto-liftom.

Ukupan broj stanova je 20.

Ukupan broj poslovnih prostora dva.

Objekat B (Foto: Print screen / Urbanistički projekat / arhitektonski atelje Talić)



Naručilac urbanističkog projekta je [Maja Property Rent](#) iz Pančeva, a obrađivač i autor idejnog rešenja je [Arhitektonski atelje Talić](#) iz Beograda.

[Javni uvid](#) traje do 27. marta.

Izvor: eKapija Sreda, 05.03.2025. 09:12

Poslovna zgrada od stakla i crvene cigle niče na Dorćolu - Horizon Realty Solutions planira gradnju šestospratnice



(Foto: Urbanistički projekat/ IBM Consult)

Kompanija Horizon Realty Solutions planira izgradnju poslovne zgrade na **šest spratova** u Ulici Braće Baruh na Dorćolu. Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove oglasio je **javnu prezentaciju urbanističkog projekta** za ovu investiciju.

Kako se navodi, projekat se izrađuje s ciljem preispitivanja **odnosa osnovne i komplementarne namene prostora**. Lokacija pripada Celini I – Centar Beograda, koja ostaje prostor najveće koncentracije stanovnika i poslovnih aktivnosti. U neposrednom susedstvu već postoji poslovni objekat spratnosti P+6+Ps.

Predloženo rešenje predviđa izgradnju poslovne zgrade koja će doprineti smanjenju gustine stanovanja i grupisanju komercijalnih sadržaja u okviru bloka. Planirana je izgradnja **jednostrano uzidanog objekta koji će u potpunosti biti namenjen poslovanju**, sa ukupnom bruto površinom (nadzemnom i podzemnom) **od 3.920,47 m² i 42 parking mesta raspoređena u dve podzemne etaže**.

Oko objekta su predviđene uređene slobodne i zelene površine.

Podzemne etaže biće namenjene garažama i tehničkim prostorijama, dok će se u **prizemlju**, pored ulazne zone sa recepcijom, nalaziti poslovni prostor sa trostranom orijentacijom. **Spratne etaže i povučeni sprat** biće u potpunosti namenjeni poslovanju, uz prateće servisno-tehničke sadržaje.

Obrađivač projekta je IBM Consult, a projekat arhitekture izradio je Zabriskie.

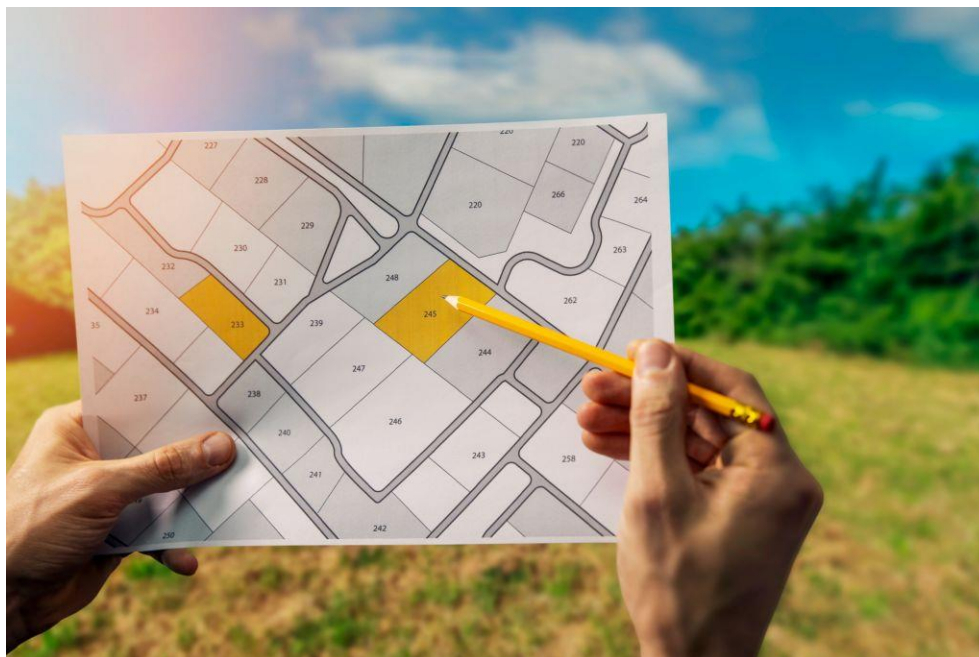
Javna prezentacija traje do 20. marta.

I. Ž.



Izvor: eKapija Četvrtak, 13.03.2025. 09:56

Država prodaje građevinske parcele u Grockoj i Požegi



Ilustracija (Foto: Shutterstock/ronstik)

Republička direkcija za imovinu oglasila je prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini Republike Srbije, radi izgradnje.

Zemljište se prodaje putem prikupljanja pismenih ponuda, a reč je o dve parcele, u Grockoj i u Požegi. Prva parcela nalazi se u KO Leštane. Parcela br. 369/12 ima površinu od 1.199 m², nema izlaz na put, pripada zoni privredno-komercijalne delatnosti, a prodaje se po početnoj kupoprodajnoj ceni u visini tržišne vrednosti u iznosu od 3.694,29 dinara po m², odnosno ukupno 4.429.453,71 dinara.

Parcela u Požegi, broj 3280 u KO Požega, ukupne površine 1.732 m², nalazi se uz reku Skrapež i dozvoljena namena je poslovanje koje ne ugrožava životnu sredinu, uslužno-komercijalni, turistički i stambeni sadržaji.

Prodaje se po početnoj kupoprodajnoj ceni u visini tržišne vrednosti u iznosu od 4.590,00 dinara po m², odnosno ukupno u iznosu od 7.949.88 dinara.

Ponude treba dostaviti do 14. aprila. O ostalim detaljima [OVDE](#).

Izvor: eKapija Ponedjeljak, 17.03.2025. 10:29

Brixwell Investment gradi stambeno-poslovni kompleks od osam lamela na Dorćolu - U planu novih 95.000 m² sa stanovima, poslovnim apartmanima, lokalima i vrtićem



Planirani izgled kompleksa (Foto: Berger Group doo Beograd)

Kompanija [Brixwell Investment](#) doo Beograd planira izgradnju stambeno-poslovnog objekta na Dorćolu, spratnosti 3Po+Su+Pr+6+Ps. Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove oglasio je javnu prezentaciju UP za urbanističko arhitektonsku razradu ove lokacije.

Na parceli obuhvaćenoj projektom trenutno se **nalaze objekti predviđeni za uklanjanje**. U neposrednoj blizini nalaze se stambeno-poslovni kompleks Novi Dorćol, Fakultet savremenih umetnosti, Pristanište Dunav i Luka Beograd.

Projektom je predviđena **izgradnja objekta bruto površine 95.383,07 m², podeljenog u osam lamela (A, B, C, D, E, F, G, H)**.

Poslovni sadržaji biće smešteni u suterenu, prizemlju i galeriji, dok će se **stambene jedinice** nalaziti na višim etažama. Izuzetak je lamela A, gde će **poslovni apartmani** biti na prvom do četvrtog sprata, a stanovanje na petom, šestom i povučenom spratu.



Planirano je ukupno **459 stanova, 27 poslovnih apartmana, 31 lokal, pet ugostiteljskih objekata i jedan depadans predškolske ustanove** za četiri grupe dece. Garaža na tri podzemna nivoa obezbediće 807 parking mesta organizovanih u dve zasebne jedinice – velika garaža ispod celog objekta i srednja garaža u nivou suterena ispod lamela G i H.

Izgradnja će se odvijati **u dve faze**. Faza 1 obuhvata izgradnju obe garaže i lamela F, G i H, a faza 2 izgradnju lamela A, B, C, D i E.

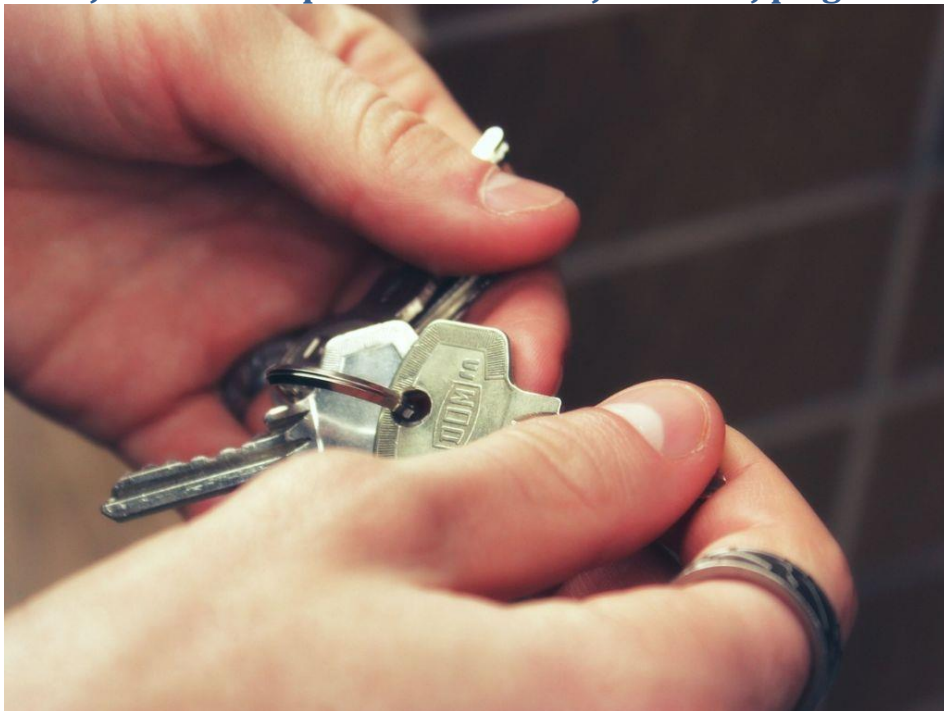
Nadzemni deo kompleksa biće podeljen u poslovnu i stambenu zonu. U prizemlju su predviđeni lokali za trgovinu i ugostiteljstvo, dok će se stanovi različitih struktura – **od garsonjera do četvorosobnih jedinica** – nalaziti na višim etažama. Svaka lamela imaće poseban ulaz sa holom, stepeništem i dva lifta.

Obrađivač urbanističkog projekta je [Berger Group doo Beograd](#), a javna prezentacija trajaće do 1. aprila.

I. Ž.

Izvor: Blic Utorak, 25.03.2025. 13:58

Padaju cene zakupa stanova - Ovo je izveštaj po gradovima u Srbiji



Ilustracija (Foto: Pixabay / Sephelonor)

Pad kirija je ono čemu se podstanari nadaju već duži vremenski period, a listajući oglase ovih dana, možete se primetiti da se to zaista i dešava. Pre nekoliko godina došlo je do vrtoglavog rasta cene stanovanja, cifre su skočile skoro duplo, a ono što je dobra vest je da se posle nekoliko godina primećuje pad zakupa.

Listajući oglase, može se primetiti da su kirije nešto niže nego što je to ranije slučaj. Došlo je do neznatnog pada, cene i dalje nisu niske, ali više nisu ni na onom najvišem nivou koji svi pamtimo. Jelena Dukić sa portala nekretnine.rs za Blic Biznis dala je detaljan izveštaj o kirijama u Beogradu, ali i drugim većim gradovima u Srbiji.

- Imamo zabeležen pad kirija u prestonici, kao i ostalim gradovima u Srbiji, u odnosu na period od pre godinu, dve dana, kada je dolazak mahom ruskih državljana podigao cene zakupa. Iako je zabeležen pad cene na tržištu, moramo biti svesni da su sada i te niže cene daleko više od onih od pre nekoliko godina - kaže Dukić.

Šta se tiče cene nekih od glavnih i najtraženijih opština u glavnom gradu, prema prosečnim oglašenim cenama na portalu nekretnine.rs centar grada je logično najskuplji, te je prosek 16,7 EUR po metru kvadratnom. To znači da je potrebno izdvojiti nešto više od 500 EUR za manji stan, od 30-ak kvadrata, a to su uglavnom garsonjere, ili u određenim slučajevima 1,5 stanovi po strukturi.

Na drugom mestu je opština Vračar, sa prosečno oglašenom cenom 15,4 EUR, što znači da za nekih 40 kvadrata, za dvosoban stan potrebno izdvojiti 600 EUR mesečno. Novi Beograd, kao takođe vrlo popularna opština za rentiranje stanova, u februaru mesecu je imala prosečnu oglašenu cenu od 14,1 EUR po kvadratu. U odnosu na januar mesec, to je blagi pad cene.

Na Paliluli prošlog meseca je prosečna oglašena cena iznosila 13,4 EUR po kvadratu, dok je na Voždovcu iznosila 12,3 EUR po kvadratu. Šta se tiče Mirijeve, takođe je zabeležen pad u odnosu na januar, te je

prosečna cena iznosila 8,9 EUR po kvadratu što znači da za 350 EUR je moguće naći dvosoban stan - sa odvojenim spavaćim sobom.

Kirije u Novom Sadu

Ako govorimo o cenama u Novom Sadu, najskuplji stanovi oglašeni su na Podbari po ceni od 11,4 EUR po metru kvadratnom, zatim slede nekretnine u centru i Grbavici, po ceni od 10,9 EUR po kvadratu. Novo naselje u februaru mesecu imalo je prosečnu oglašenu cenu stanova po ceni od 9,4 EUR po kvadratu.

Kirije u Nišu

U Nišu, najskuplje oglašeni stanovi su u Bulevaru Nemanjića - 8,2 evra po kvadratu, zatim Pantelej - 6,8 evra po kvadratu, Palilula -5,8 evra po kvadratu, Durlan 5,4 evra po kvadratu.

Kirije u Kragujevcu i Pančevu

Gradske lokacije - uži centar grada u Kragujevcu u prethodnom mesecu zabeležio je prosečnu oglašenu cenu na portalu nekretnine.rs od 7,1 EUR po kvadratu, a Pančevo 7,6 EUR po kvadratu.

Takođe treba napomenuti da se sve cene odnose samo na mesečni zakup stana, bez ostalih troškova režija, i da prilikom zakupa stanova mnogi vlasnici stanova traže depozit u visini jedne mesečne kirije.

Izvor: eKapija | Četvrtak, 27.03.2025. | 10:34

U naselju Stara Bežanija gradiće se zgrada sa dve lamele, 88 stambenih jedinica i 36 poslovnih prostora (FOTO)



(Foto: Print screen / Urbanistički projekat / BG Invest)

Na adresi Vojvođanska od broja 92 do broja 94, u naselju Stara Bežanija, gradiće se stambeno-poslovni objekat sa dve lamele, spratnosti 2PO+P+3+PS i 2PO+SU+P+3+PS. Stambeno-poslovni objekat ima ukupno **88 stambenih jedinica, 36 poslovnih prostora i 183 parking mesta.**

Lamela 1 je prema Vojvođanskoj ulici, a Lamela 2 prema unutrašnjosti bloka. Svaka lamela ima poseban stambeni ulaz.

Ukupna ostvarena BRGP objekta je 14.336 m², od čega je BRGP nadzemnih etaža 9.606 m², a BRGP podzemnih etaža 4.730 m². **Ukupna neto površina stanovanja i poslovanja u objektu iznosi 7.988,90 m².**

Poslovni prostor je planiran u:

- Lameli 1 na etaži prizemlja - 12 poslovnih prostora sa zasebnim ulazima direktno sa trotoara. Svaki od navedenih lokala sastoji se od nivoa u prizemlju i nivoa u galeriji prizemlja.
- Lameli 2 na etaži suterena - sedam poslovnih prostora i na etaži prizemlja 17 poslovnih prostora. Poslovni prostori na etaži suterena su u jednom nivou, a poslovni prostori na etaži prizemlja se sastoje od nivoa u prizemlju i nivoa u galeriji prizemlja.

Stambeni prostor je planiran u:

- Lameli 1 na etažama od I-III sprata, kao i na povučenoj etaži. Na tipskoj etaži od prvog do trećeg, kao i na povučenom spratu smešteno je po 11 stambenih jedinica.

- Lameli 2 na etažama od I-III sprata, kao i na povučenoj etaži. Na tipskoj etaži od prvog do trećeg, kao i na povučenom spratu smešteno je po 11 stambenih jedinica.

Lamela 1 ima ukupno 44 stambene jedinice i 12 poslovnih prostora u prizemlju, dok Lamela 2 ima ukupno 44 stambene jedinice, sedam poslovnih prostora u suterenu i 17 poslovnih prostora u prizemlju.

Garažni prostor Lamela 1 broji u dve podrumске etaže beleži 33, odnosno 39 mesta, dok je u Lameli 2 projektovano, takođe u dve garaže, po 48 mesta. Mala garaža na etaži suterena imaće 15 parking mesta.

Investitor i nosilac izrade urbanističkog projekta je BG Invest iz Beograda.

[Javni uvid](#) traje do 9. aprila.

A. K.

Izvor: Telegraf biznis Četvrtak, 27.03.2025. 15:19

Ovo su gradovi u Srbiji sa najjeftinijim nekretninama



Zaječar (Foto: Dejan Aleksić)

U poslednjih nekoliko godina, tržište nekretnina u Srbiji pretrpelo je velike promene, a najpovoljniji gradovi za kupovinu su oni sa nižim cenama, ali i potencijalom za dalji razvoj. Ukoliko ste u potrazi za jeftinim stanovima ili kućama, manji gradovi mogu biti prava prilika za investiranje. Iako cene nekretnina u Beogradu i Novom Sadu raste, brojni gradovi širom Srbije nude značajno povoljnije uslove za kupovinu.

Požarevac

Požarevac, grad sa dugom istorijom i kulturnim nasleđem, nudi izuzetno pristupačne cene nekretnina. Cene stanova u starijim zgradama kreću se od 300 do 500 EUR/m², dok novogradnja dostiže 600-800 EUR/m².

Takođe, Požarevac se nalazi u blizini većih gradova, što čini ovaj grad privlačnim za potencijalne investitore. Grad je poznat po Ljubičevskim konjičkim igrama i drugim kulturnim manifestacijama.

Senta

Senta je grad u Vojvodini, na obali reke Tise, koji pruža mirno okruženje i povoljne cene nekretnina. Cene stanova u Senti su između 250 i 400 EUR/m². Osim niskih cena, Senta je pogodna za ljubitelje prirode i rekreacije, jer nudi mogućnosti za ribolov i opuštanje.

Zaječar

Zaječar se nalazi u istočnoj Srbiji, a poznat je po bogatoj istoriji i arheološkim nalazištima, poput Feliks Romulijane. Cene nekretnina u Zaječaru su od 300 do 450 EUR/m², a kuće su nešto jeftinije, sa cenama od

300-500 EUR/m². Zaječar pruža mogućnost za ulaganje, ali je suočen sa izazovima zbog slabije ekonomske situacije.

Kraljevo

Kraljevo je centralni grad Srbije sa odličnom saobraćajnom povezanošću. Cene nekretnina se kreću od 350-500 EUR/m², dok novogradnja može dostići cenu od 650-700 EUR/m². Kraljevo je poznato po Žiči, manastiru od velikog verskog i kulturnog značaja.

Leskovac

Leskovac, grad na jugu Srbije, ponosno nosi epitet grada sa razvijenom industrijom i poljoprivredom. Cene nekretnina u Leskovcu su veoma povoljne, sa cenama stanova od 250-400 EUR/m². Ovaj grad nudi pristupačan život, sa velikim potencijalom za razvoj, a svakako je i poznat po Roštiljijadi, tradicionalnoj manifestaciji koja privlači posetioce iz celog sveta.

Cene nekretnina u manjim gradovima Srbije su znatno niže u odnosu na prestonicu i veće gradove, a investitori i kupci mogu da iskoriste priliku za povoljne kupovine. Gradovi poput Požarevca, Sente, Zaječara, Kraljeva i Leskovca nude odličnu priliku za život u mirnom okruženju, ali i za razvoj imovine po pristupačnim cenama. Međutim, važno je razmotriti faktore poput infrastrukture, demografske slike i mogućnosti za renoviranje, kako bi se postigao što bolji povrat na ulaganje.

Izvor: eKapija | Ponedjeljak, 31.03.2025. | 13:50

Iznad pešćane plaže Paličkog jezera nići će nov kompleks za turiste



Primer vila na Paliću - vila Lujza (Foto: Aleksandar Parezanović)

Tik uz Paličko jezero nići će novi kompleks namenjen turistima, koji će činiti četiri objekta sa apartmanima i jedan u kome će se, osim apartmana, naći i restoran. Plan je da se uklone postojeći ruinirani objekti i da se podigne vrednost ovog atraktivnog prostora iznad pešćane plaže.

Naime, kako je navedeno u dva urbanistička projekta koji se nalaze na javnom uvidu, investitori iz Kelebije i Subotice planiraju gradnju četiri turistička objekta, koji će biti spratnosti P+1+Pk+kula i jednog objekta iste spratnosti na susednoj parceli.

[Četiri pomenuta objekta](#) predstavljaju objekte sa apartmanima za izdavanje, koji će biti na međusobnoj udaljenosti većoj od četiri metra.

Objekat je funkcionalno podeljen na dva identična apartmana koji se prostoru kroz sve etaže i imaju zasebne ulaze sa fasade. U prizemlju se pored vetrobrana i kupatila, od prostorija još nalaze kuhinja sa trpezarijom i dnevna soba sa stepenicama za penjanje na sprat. Na spratu pored hodnika sa stepenicama se još nalaze kupatilo i dve spavaće sobe sa terasom. U kuli se pored prostora u okviru kojeg su stepenice, nalazi još jedan dnevni boravak.

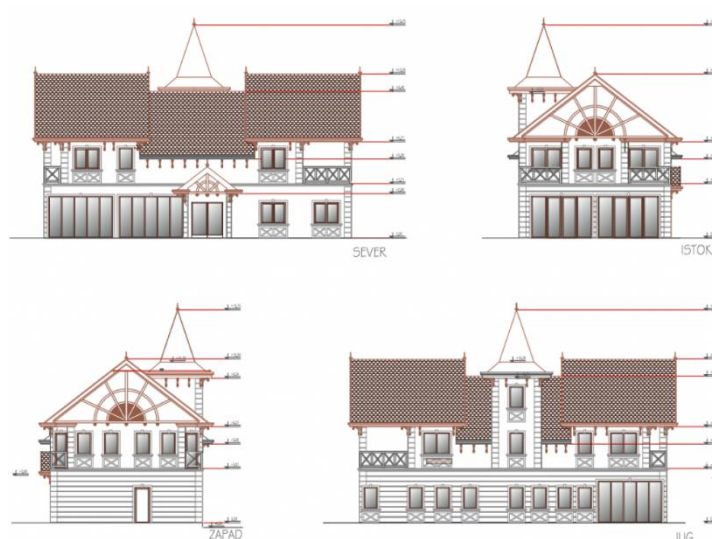


Ukupna neto površina jednog objekta je 187,16 m², ukupna bruto površina jednog objekta je 235,89m², što u zbiru sva četiri identična objekta predstavlja ukupnu neto površinu od 748,64m², odnosno bruto površinu od 943,56m².

Kolski pristup parceli je sa južne strane, projektovan tako da omogućava dolazak gostiju automobilom. Predviđen je parking prostor sa 11 parking mesta i zelena površina.

[Objekat na susednoj parceli](#) predviđen je kao objekat sa apartmanima za izdavanje i restoranom. Ukupna neto površina objekta je 339,13m², ukupna bruto površina 399,57m².

Čine ga dve nezavisne funkcionalne celine. Prvu funkcionalnu celinu čini restoran koga čine restoranska sala sa prostorom za šank i toaleti, sve pozicionirano u istočni deo objekta, bliže parkingu; i kuhinja sa ostavom, magacinskim prostorom, svlačioniciom, kupatilom za osoblje i kancelarijom pozicioniranim u zapadni deo objekta.



Drugu funkcionalnu celinu predstavlja apartmanski deo objekta. U prizemlju se nalazi stepenišni prostor koji ima nezavisni ulaz spram restorana, dok se na spratu nalaze četiri apartmana sa po jednom spavaćom sobom, kupatilom, dnevnom sobom, trpezarijom, kuhinjom i terasom.

Ukupno je planirano pet parking mesta za putničke automobile.

Obrađivač urbanističkih projekata je [GPI Port](#) iz Bačke Topole.

A. K.