

NUPS



NAVS

NUPS BILTEN



Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije



INFORMIŠITE SE



2020 – Q2



Sadržaj

Nekretnine u svetu jeftinije 30% zbog virusa korona - Traže se kuće	4
Koronavirus oborio cenu stanova za 20%	5
Tržište nekretnina u Crnoj Gori zasad stabilno - U narednom periodu ne očekuju se značajnija pomeranja i veće oscilacije u cenama	7
Procena vrednosti nepokretnosti u doba COVID-19 - Prekratak period da bi kriza imala vidljiv efekat na tržište nekretnina	9
Manji promet nekretnina u Srbiji zbog vanrednog stanja - U martu prodato za trećinu manje nego istog meseca prošle godine	14
U Crnoj Gori povećana ponuda, a smanjena potražnja za nekretninama - Očekuje se pad cena	15
Prekoputa Belvila niče još jedan mešoviti gradski centar - Kompanija Lola real estate kupila građevinske parcele u bloku 58 za 829 miliona dinara	16
Očekuje se pad prometa i zaustavljanje rasta cena nekretnina u Hrvatskoj	17
RGZ objavio da se liste nepokretnosti, kopije plana i uverenja izdaju samo digitalno	18
Od 2021. svi poslovi u katastru obavljace se onlajn - Nestaju šalter sale	19
Oglašena nova prodaja imovine Rudnika boksita iz Nikšića - Početna cena 1,4 mil EUR.....	20
Oporavilo se tržište nekretnina u Srbiji	21
Epidemija korona virusa nije oborila cene stanova u Nišu - Potražnja veća od ponude	22
RGZ devet meseci pre roka digitalizovao katastar	23
Predstavljena mapa nepokretnih kulturnih dobara i spomenika Beograda	25
Na prodaju 17 nekretnina Privredne banke Beograd u stečaju	27
Prodaju se apartmani Jugobanke u Bečićima.....	28
Trnovo povećalo cenu građevinskog zemljišta na Jahorini	29
Na prodaju hotel Park u Ivanjici - Procenjena vrednost 1,87 mil EUR	29
Prodaju se apartmani Jugobanke u Bečićima i garaža u Beogradu.....	30
U Zrenjaninu se gradi prva pametna zgrada u Banatu - Vrednost radova 41,2 miliona dinara.....	31
Tržište nepokretnosti se u potpunosti oporavilo po ukidanju vanrednog stanja, cene nepromenjene - Novi koncepti za maloprodaju i kancelarije	32
Na prodaju fabrički kompleks industrije nameštaja u Bačkoj Topoli - Procenjena vrednost 51,1 milion dinara.....	36
IT firma iz Novog Sada u vlasništvu američke kompanije kupila zemljište od 6.500 m2 za 7,7 mil EUR	36
Prodato tri placa u Zemunu - Beograd prihodovao 206 miliona dinara.....	37
Jedan stav Zakona o ozakonjenju objekata nesaglasan sa Ustavom - Nadležni ubuduće u obavezi da traže pisanu saglasnost svih suvlasnika.....	38



PKS: Smanjenje učešća za stambene kredite značajan podsticaj građevinskoj industriji i tržištu nepokretnosti	39
U Tivtu u planu gradnja luksuznog hotela Boka Place - Procenjena vrednost 43,67 mil EUR, ko uloži novac u projekat dobija državljanstvo	40
Zašto ne funkcioniše elektronsko izdavanje lista nepokretnosti?.....	42
Niš će dobiti GIS do kraja godine.....	43
Beko drugi put prodaje poslovni prostor u Vrbasu - Početna cena 16,6 miliona dinara	44
Posle 50 godina omogućena uknjižba stanova kupljenih od stambenih zadruga.....	45
Cene kuća u Novom Sadu niže i od najpovoljnijih stanova	46
Kako se kreću prosečne cene stanova i kuća u južnoj Srbiji.....	48

Izvor: Tanjug | Sreda, 01.04.2020. | 08:30

Nekretnine u svetu jeftinije 30% zbog virusa korona - Traže se kuće



Ilustracija (Foto: STUDIO GRAND OUEST/shutterstock.com)

Nekretnine u svetu pojeftinile su zbog virusa korona za 30%, navodi agencija za konsalting Knight Frank.

Od početka marta eksperti su zabeležili rast ponude vila i apartmana sa popustom od 30%, uglavnom u Francuskoj i Italiji.

Mnogi objekti su bili stavljeni na prodaju ranije, ali se sada prodaju sa popustom.

Raste potražnja za vilama van grada, posebno u Londonu i Njujorku, dok su na Kipru popularne vile i apartmani za iznajmljivanje, zbog zatvaranja hotela, prenosi Sputnjik.

Posebno je popularno sklapanje ugovora bez ličnog prisustva, na primer za učešće u migracionim programima, uglavnom u karipskim državama - Grenadi, Antigvi i Barbudi i Sent-Kits i Nevis.

Mediji pišu, pozivajući se na agente za nekretnine, da su bogataši u Rusiji prešli da žive u letnjikovce, pobežavši od virusa korona.

U martu je broj kupoprodajnih ugovora moskovske elite za kuće van grada porastao za 12% u odnosu na isti period prošle godine.

Izvor: [Danas](#) | Petak, 03.04.2020. | 11:10

Koronavirus oborio cenu stanova za 20%



Ilustracija (Foto: Stefano Chiacchiarini/shutterstock.com)

Epidemija korona virusa se već u ovom trenutku odrazila na stanje na tržištu nekretnina u Srbiji pa su tako cene stanova pale za oko 20%, kaže za Danas Kaća Lazarević, vlasnica agencije "Kaća Lazarević nekretnine".

– Kada je reč o iznajmljivanju stanova i poslovnih prostora, možemo da konstatujemo da je ta vrsta biznisa u ovom trenutku gotovo u potpunosti zamrla. Naime, u uslovima epidemije i vanrednog stanja zakupci što stanova što poslovnog prostora su vlasnicima nekretnina koje zakupljuju tražili ili da im znatno smanje zakupninu ili da plaćaju samo režije dok epidemija ne prođe. Vlasnici su uglavnom odbijali takve ponude te je većina tih prostora sada prazna odnosno nisu zakupljeni – objašnjava Kaća Lazarević.

Prema njenim rečima, kada je reč o kupovini stanova i na tom planu je poslovanje skoro u potpunosti stalo.

– Jednostavno, ljudi izbegavaju da im u stanove koje prodaju dolazi bilo ko da ih gleda, a i ljudi se plaše da odlaze u razgledanje stanova bilo da je reč o već izgrađenim stanovima ili novogradnji. Sve je to dovelo do toga da se cena stanova na tržištu u Srbiji smanji za oko 20% – ističe Kaća Lazarević. Ona dodaje da istovremeno banke i dalje odobravaju kredite za kupovinu stanova i da građani apliciraju za njih.

– Kupci su uvereni u to da su stambeni krediti koji se nude u ovom trenutku daleko povoljnije rešenje nego čekati da se epidemija završi, jer će tada oni biti znatno skuplji nego što je sada slučaj. Delim takvo mišljenje jer će se banke u narednom periodu mnogo teže odlučivati i biće opreznije kada je reč o davanju kredita. Jednostavno zbog potencijalne ekonomske krize ljudi mogu da ostanu bez posla i na taj način banke rizikuju da ostanu bez novca koji su posudile. Takođe su ugroženi i preduzimači

koji su počeli sa izgradnjom stambenog i poslovnog prostora i pitanje je da li će u narednom periodu lako stizati do kredita potrebnih za završetak izgradnje. Jedan od problema je i kako će nabavljati materijal za izgradnju koji stiže iz inostranstva a granice su trenutno zatvorene – ističe Lazarevićeva.

Goran Rodić, potpredsednik Građevinske komore Srbije, kaže za Danas da je potpuno očekivano da u ovakvim situacijama da dođe do pada cena nekretnina a da što se tiče građevinske industrije ona i sada radi na stanogradnji a i po završetku epidemije moći će da radi punim kapacitetom.

– Izgradnja stanova se i sada obavlja, doduše u nešto smanjenom obimu. Ima nedostatka kvalifikovane radne snage među građevinarima, ali to je problem koji postoji kod nas nevezano za korona virus. Ali se definitivno radi a radiće se još kada ovo prođe. Biće stanova. Materijal neće biti problem za građevinsku industriju jer je, kada je reč o stanogradnji, 80% materijala iz domaće proizvodnje. I država će da pomogne privredi sa svoje strane pa tako i građevinskoj industriji. Ovakve krizne situacije veoma jasno pokazuju koliko je važno imati jaku i sposobnu domaću građevinsku industriju i da je zbog toga treba pomagati u svakom pogledu – navodi Rodić.

U Udruženju banaka Srbije za Danas nisu mogli da kažu da li je došlo do smanjenja broja zahteva za stambene kredite, ali nam je rečeno da banke i u uslovima vanrednog stanja odobravaju kredite za kupovinu nekretnina.

U Republičkom geodetskom zavodu, gde se predaju zahtevi za upis u katastar, za Danas ističu da kupoprodajna aktivnost nije stala i da se zahtevi i dalje predaju, ali da je broj zahteva koji stižu smanjen.

U RGZ za Danas navode da njima deo zahteva za upis u katastar dolazi preko javnih beležnika, deo i od advokata. Predmeti se rešavaju, kako kažu, ali se ne potpisuju i ne šalju u poštu do onih koji su zahteve predali, jer svi rokovi stoje.

S obzirom na to da šalteri katastra ne rade, RGZ je omogućio onima koji žele da digitalno predaju zahtev. Taj zahtev će biti obrađivan, ali rešenje o upisu neće stići do korisnika dok traje vanredno stanje.

Izvor: bankar.me | Ponedjeljak, 06.04.2020. | 08:29

Tržište nekretnina u Crnoj Gori zasad stabilno - U narednom periodu ne očekuju se značajnija pomeranja i veće oscilacije u cenama



(Foto: alexkich/shutterstock.com)

Tržište nekretnina u Crnoj Gori za sada je stabilno i verujem da u narednom periodu neće biti značajnijih tržišnih pomeranja, naročito ukoliko Vlada stimulativnim merama dodatno pomogne, procenjuje Milovan Novaković, šef kancelarije međunarodne kompanije Colliers International za Crnu Goru.

Novaković smatra da će, ukoliko potraje epidemija izazvana virusom Covid-19 biti poteškoća u poslovanju na tržištu nekretnina i da će teško opstati neka preduzeća koja već imaju hronične poteškoće likvidnosti i solventnosti.

- Bojim se da će efekat koji ovaj virus ima na stariju populaciju imati i na neke kompanije. Preduzeća i pojedinci koji hronično imaju problema sa likvidnošću i solventnošću, koja se bave ovom ali i drugim industrijama, biće najviše pogođena. I da neka preduzeća i neki privrednici neće preživeti. To je, nažalost, surova realnost - u industriji posredovanja u prodaji nekretnina neminovno je takozvano "čišćenje tržišta", bez obzira na Covid-19 - zaključuje Novaković u razgovoru za Bankar.

Mediji prenose da u najteže pogođenim zemljama drastično raste ponuda vila i apartmana. Novaković kaže da su stanja na svim tržištima reflektovana odnosom između ponude i tražnje.

- Globalno posmatrano, bez obzira na novonastalu situaciju, na određenim tržištima je zabeležena akumulacija ponude koja je prevazilazila tražnju za ponuđenim proizvodom i taj disbalans je glavni razlog pada cena. Konkretno, to je bio slučaj u Dubaiju - značajna ponuda stambenih nekretnina u odnosu na postojeću tražnju je uzrokovala pad cena i pre virusa kovid-19. Valja se podsetiti da je pad cena u poslednjih pet godina, pre pandemije, iznosio 30 do 40%, zavisno od konkretnog projekta - kaže Novaković.

Kada je reč o tržištu Crne Gore, sagovornik portala Bankar kaže da je bitno napraviti razliku između plasmana proizvoda (stanova i kuća) namenjenih domaćem tržištu i onih čiji su potencijalni kupci "second home buyers" - stranci.

- Podgorica je već tradicionalno tržište koje apsorbuje najviše stambenih transakcija u Crnoj Gori i taj se trend nastavio u 2019. i u prva dva meseca 2020. godine. Zbog novonastale situacije beležimo određene otežavajuće okolnosti oko organizacije same procedure pokazivanja lokacija i zatvaranja transakcija, ali je tržište generalno -stabilno. Kada to kažem, onda valja znati da je odnos između ponude i potražnje prilično usklađen, da komercijalne banke nisu zaustavile procedure kreditiranja, da očekujemo i da će Vlada Crne Gore sa svojim stimulativnim merama realnom sektoru dodatno

pomoći kompletnej situaciji. Verujemo, dakle, da u narednom periodu neće biti značajnih tržišnih pomeranja. Ostaje nam da se nadamo da će se situacija sa virusom Covid-19 stabilizovati do juna ove godine - kaže Milovan Novaković.

Na pitanje šta će se desiti ako se pandemija nastavi i nakon juna, Novaković smatra da bi to imalo ozbiljan negativan efekat i na tržište nekretnina.

- Ipak se nadamo se da se taj scenario neće desiti. Za sada je i u ostalim gradovima u Crnoj Gori tržište stanogradnje namenjene domaćim kupcima stabilno. Trendovi su bili dobri. Početak godine je pokazao da je ponuda rezidencijalnih jedinica namenjenih za strano tržište itekako interesantna stranim kupcima i zabježen je blagi rast broja u odnosu na prethodnu godinu. Međutim, naša sadašnja očekivanja su da će situacija izazvana koronavirusom značajno usporiti tražnju za njima, ali kratkoročno. Sama činjenica da potencijalni strani investitor ne može da napusti matičnu zemlju zbog zatvorenih granica dovela je do odgađanja već dogovorenih transakcija. Istovremeno, očekujemo da će novonastala situacija imati i negativnih psiholoških efektata koji će povećati opreznost potencijalnih kupaca srednjoročno, zato smatramo da će se njihove aktivnosti u narednih tri do šest meseci značajno smanjiti - rekao je sagovornik portala Bankar.

Na sve novonastale izazove potrebno je odgovoriti, smatra, "mudrim i brzim reagovanjem".

- Bitno je da investitori nastave sa aktivnom promocijom svojih proizvoda fokusirajući se na digitalnu promociju prvenstveno, kao i na novu organizaciju svojih aktivnosti koja će uključivati između ostalog rad brokera od kuće, virtuelnu promociju nekretnina i njihovog okruženja, pregovaranje transakcija onlajn itd. To je u ovom trenutku neophodna realnost koja će sve više biti redovna praksa i u budućnosti. Kada su u pitanju cene, ne očekujemo da će biti značajnih pomeranja u srednjem roku. Ukoliko se situacija stabilizuje uskoro, očekujemo da većih oscilacija u budžetiranim cenama neće biti.

Na pitanje da li očekuje da, ukoliko potraje ova situacija, dođe do smanjenja cena zakupa nekretnina, pogotovo u domenu komercijalnih prostora, Novaković kaže da očekuje da će zakupodavci trgovinskih prostora biti prinuđeni da se odreknu svojih zakupnina do momenta ponovnog otvaranja trgovačkih radnji.

- Nakon ponovne aktivacije sektora, očekujemo da će se najranjivijim trgovačkim sektorima morati dodatno izaći u susret određeni period, kako bi uspeli da opstanu - ističe on.

Glavni kupci nekretnina u Crnoj Gori su tradicionalno Rusi. Samim tim, postavlja se pitanje da li bi eventualna bojazan od slabljenja rublje, uzrokovana krizom od pandemije, mogla uticati da Rusi svoj kapital prebace u nekretnine i da li Crna Gora tu možda može videti neku šansu. Novaković kaže da je važno je konstatovati da su Rusi u poslednjih nekoliko godina značajno smanjili svoje učešće u ukupnom broju ostvarenih transakcija u Crnoj Gori.

- Takođe, važno je pomenuti da treba raditi na tome da se taj trend promeni u skorijoj budućnosti, jer je rusko tržište itekako bitno za našu industriju. Beležimo da su Rusi, usled pada berzi prvenstveno i straha od slabljenja nacionalne valute, značajno usmerili svoje investicije u sektor nekretnina. Dakle - šansa je tu, samo treba naći pravi način i iskoristiti je - zaključuje Milovan Novaković za portal Bankar.

Izvor: eKapija, Utorak, 07.04.2020. 12:53

Procena vrednosti nepokretnosti u doba COVID-19 - Prekratak period da bi kriza imala vidljiv efekat na tržište nekretnina



Ilustracija (Foto: Pixabay.com/StockSnap)

Procenitelji i ostali učesnici na tržištu nepokretnosti koji budu čitali ovaj tekst će, verujem, lako povezati naslov sa književnim delom poznatog kolumbijskog nobelovca, Gabrijela Garsije Markesa. Reći ćemo još samo da, kada su autora intervjuisali u vezi sa ovim romanom, napomenuo je kako "treba da budemo oprezni da ne upadnemo u njegovu zamku". Ovo se odnosilo na navodnu jednostavnost tumačenja romana kao proste sentimentalne, jednodimenzionalne priče o snazi prave ljubavi.

Jasno je da i priča o ovom organizmu koji, uzgred budi rečeno, nema čak nijednu ćeliju a toliko štete može da nam nanese, nije nimalo jednostavna, niti jednodimenzionalna, a niti naivna. Ceo svet je zahvaćen ovim problemom i sve države sveta se, svaka na svoj način, bore da se vrate u redovno stanje stvari i normalno funkcionisanje svakodnevnog života i ekonomije. Mi ćemo se osvrnuti na probleme i izazove koje proceniteljska struka pokušava da savlada, efekte koje trpi tržište, a samim tim i naša profesija i na načine na koje je (možda) moguće prevazići pomenute probleme.

Još jedna uvodna napomena tiče se momenta objave ovog teksta, tj. (pre)uranjenosti kada se govori o analizama tržišta i efekata korone na cene nekretnina. Tek smo u četvrtoj nedelji vanrednog stanja u Srbiji. Zasad nema pouzdanih informacija, istraživanja i studija o stanju cena (a to je ono što nas sve najviše zanima) nekretnina na tržištu Republike Srbije. Sve što do sada imamo su manje ili više paušalne izjave učesnika na tržištu, od relevantnih proceniteljskih kuća do agenata za nekretnine pa do komentara posetilaca sajtova medija koji pišu o nekretninama. Nije potrebno isticati da komentari na sajtovima i forumima počinju sa "drastičnim padom cena" pa dolaze do "nastavka munjevitog rasta nakon krize". Stručnjaci nisu ovako neujedinjeni, većina iznosi stavove kako je tržište u "ozbiljnom" padu, ali to možda treba pripisati poslovičnoj opreznosti (jer, uvek je manja odgovornost i hrabrost potrebna za izjavu da će situacija biti lošija, baš kao što je i potcenjena procena jedan vid bega od odgovornosti). Bilo kako bilo, naš je stav da su bilo kakve ocene o ozbiljnom padu apsolutno preuranjene i da ne postoje indikatori koji bi ovaj stav podržali, a to su primarno, složićemo se, ostvarene transakcije.

Prodaja nepokretnosti je potpuno stala. Tražnja ne postoji. Narodskim rečnikom, niko nije "lud" da kupi nekretninu u vreme kada je toalet papir postao tražena roba, a kvasac fantomski proizvod. Preduzeća odustaju od bilo kakvih ulaganja u proširenje kapaciteta ili podizanje kvaliteta usluga, a kamoli u investicije u nekretnine. Fizička lica koja imaju mogućnost, novac sakrivaju u slamarice, a ona koja tu mogućnost nemaju (što čini većinu populacije u Srbiji) od danas do sutra nagrizaju zalihe u vidu bakinih i dekinih penzija. Svi su se odrekli bilo kakve potrošnje. Likvidnost preduzeća je i više nego ugrožena, za nekoliko nedelja biće nepostojeća. Uzevši sve ovo u obzir, jasno je da potražnje, kako smo rekli, nema. Takođe, rad državnih organa je sveden na minimum, katastar je praktično zatvoren, tako da je i pravni sistem onemogućen da funkcioniše kako treba. U ovakvim uslovima, kada tražnje, pa i prodaje nepokretnosti nema, nema ni registrovanih transakcija.

Međutim, sve izneto treba protumačiti sa oprezom. Iako bi prvi zaključak (baš kako je upozoravao Markes) bio da je situacija jasna, da će cene strmoglavo pasti, ispostavlja se da nije baš tako. Isto tako, nije ni tačno da cene stagniraju ili rastu. Jednostavno, još je rano za bilo kakav definitivni zaključak. Prema podacima RGZ, u periodu od 16. marta do 5. aprila ostvarene su 173 transakcije stanova u Novom Sadu. Samo iskustvena, brza analiza će pokazati da nikakvog odstupanja od prosečnih ostvarenih cena u odnosu na raniji period nema. Prosečne cene se kreću u istom rangu i ima zabeleženih prodaja (i to ne zanemariv broj) od preko 100.000 EUR. Naravno, zaključak je da je reč većinom o ranije ugovorenim transakcijama (npr. stanovi u izgradnji) koje se sada realizuju i koje nimalo ne odstupaju od nivoa cena dostignutog pre krize. Iz svega ovoga je jasno da preuranjeni zaključci nikom ne doprinose, da sve što mogu da urade jeste da usmere pažnju javnosti na one koji ih iznose. Posledično, da li će to dovesti do negativnih efekata ili ne, videćemo. Činjenica je da na strani ponude se ništa nije promenilo, dok je tražnja praktično nestala zbog nemogućnosti predviđanja daljeg razvoja situacije i završetka vanrednog stanja i reaktiviranja ekonomije i tržišta.



Ilustracija (Foto: Pavel L Photo and Video/shutterstock.com)

Možemo da se poslužimo jednim misaonim eksperimentom kako bismo plastičnije dočarali situaciju na krizom pogođenom tržištu u ranoj fazi. Uzmimo da na tržištu Novog Sada i Beograda (ovo je naš domaći teren i najbolje ga poznajemo) postoji u svakom momentu 1.000 oglašanih stanova na prodaju. Od toga, da kažemo da 100 pada u kategoriju "iznad proseka" kad se govori o ceni, a 100 u kategoriju "ispod proseka". Kako smo utvrdili da na tržištu transakcija prosto nema (izuzevši transakcije "prenete" iz ranijeg perioda), tj. ima ih vrlo malo, za očekivati je da će se prodati nepokretnosti "ispod proseka", jer sad je došlo vreme špekulanata, investitora koji imaju spreman keš za kupovinu upravo ovakvih nepokretnosti. Normalna tražnja, npr. mladi bračni parovi, zaposleni samci, porodice koje traže proširenje, dakle svi oni koji ne kupuju radi investicije ili špekulacije, već za zadovoljenje stambenih potreba, potpuno je stopirana. Lako je izvesti zaključak da, ako i postoji u ovom kratkom početnom periodu, da se odnosi na one nepokretnosti čiji vlasnici očekuju hitnu prodaju, bilo da krize ima ili nema. Nerealno je očekivati da će nakon manje od mesec dana krize tržište promptno odreagovati masovnim spuštanjem cena. Naravno, ako se kriza produži i ekonomije ne aktivira nakon tri meseca, realno je za očekivati da će učesnici na tržištu na strani ponude pristajati za niže cene.

Niko nema pouzdanu projekciju koliko ova kriza može da traje. Da li će to biti 60 do 90 dana kako kažu neke banke, tri meseca kako kaže medicinska struka, pa sve do nekih katastrofalnijih scenarija od šest meseci pa i godinu dana, ostaje da vidimo. Ako krizne mere ne potraju dugo, realno je očekivati da će tržište nekretnina nastaviti da se odvija onako kako se odvijalo i pre krize, da nastavi

tamo gde je stalo, pod uslovom da ne bude poremećaja finansijskog sistema. Za sada nema krize finansija (koja je, podsetimo, bila glavni generator krize na tržištu nekretnina 2008-09), jer kako znamo banke su likvidne i potpomognute državnim merama, takoreći spremne.

Sad je potrebno izvesti nekoliko zaključaka o tome gde se u ovoj celoj priči nalaze procenitelji i profesija koja je, kao i sve druge profesionalne usluge, pogođena ovom krizom.

Najveće profesionalne institucije i udruženja procenitelja nepokretnosti na međunarodnom nivou (RICS i Tegova) su reagovala sa nekoliko saopštenja, preciznije, uputstava o tome kakav stav bi procenitelji trebalo da zauzmu povodom pitanja delatnosti kojom se bave. Tako je [RICS](#) u svojoj preporuci izrazio naglasio pitanje "materijalne nesigurnosti". Dakle, gde god nije moguće sa sigurnošću tumačiti podatke sa tržišta (a jasno je da u uslovima kada je mnogo transakcija komparativnih nepokretnosti pođanost procene raste, a pada u uslovima nedostatka transakcija), potrebno je konstatovati da izveštaj sadrži viši nego uobičajen nivo materijalne nesigurnosti. Tržišna aktivnost je svedena na minimum i okolnosti koje trenutno vladaju na tržištu su bez presedana i da smo suočeni sa situacijom na osnovu koje nije moguće izvesti pouzdane zaključke. Zbog toga je u izveštajima potrebno konstatovati, na osnovu VPS 3 i VPGA 10 iz RICS Red Book, visok nivo opreza nego u odnosu na redovnu situaciju, a što je posledica pomenute materijalne nesigurnosti u tumačenju podataka sa tržišta. Takođe, preporuka struke jeste da se posle okončanja vanrednog stanja uradi revizija procene i češće reevaluacije (skraćen rok za ponovnu procenu) kako bi se obezbedio viši nivo pouzdanosti procene.

Određen broj korisnika izveštaja procenitelja (pre svega poslovne banke) su pristupili ovom problemu, po našem mišljenju, konstruktivno, tako što su preduzeli mere da se izveštaj koji im je dostavljen za vreme kriznog perioda preispita, tj. ponovo evaluira nakon završetka kriznih okolnosti. Ovo je, po našem mišljenju, dobar pristup, jer uklanja nesigurnost izazvanu kriznim merama nakon prolaska istih. S druge strane, ne slažemo se sa pristupom da bi u izveštajima trebalo uzeti u obzir negativne tržišne efekte izazvane krizom i uvođenjem vanrednog stanja u Republici Srbiji, jer to u ovom momentu prosto nije moguće pouzdano utvrditi i, smatramo, prekratak je period da bi kriza imala vidljiv efekat na tržište nekretnina. Stav da je u ovim uslovima potrebno automatsko i neprovereno obaranje vrednosti procenjene nepokretnosti striktno na osnovu očekivanja da je to prirodna posledica uvođenja vanrednog stanja i nastupajuće krize je, po našem mišljenju, defetistički, neproverljiv i preuranjen stav koji se kosi i sa naučnim i sa etičkim postulatima struke, ma koliko bio racionalno predvidiv kao posledica krize. Posao procenitelja nije da gleda u budućnost koliko da bude utemeljen u sadašnjosti.

Želja i nastojanje svih učesnika na tržištu nekretnina (od vlasnika preko procenitelja do kreditora) je da se odnos poverenja sačuva, da sistem nastavi da funkcioniše onako kako to pravila zahtevaju, na dobrobit svih uključenih. Procenitelji moraju da igraju glavnu ulogu u ovom odnosu, jer oni nastupaju kao objektivni i nepristrasni profesionalci čiji stav treba da bude izdvojen od stavova i mišljenja ostalih strana, utemeljen samo na činjenicama. Upravo zato je potrebno još jednom naglasiti koliko je bitno ostati na zemlji, bez preuranjenih zaključaka, olakih ocena i defetističkih stavova. Klijent i korisnik izveštaja moraju da budu obavešteni o novonastalim uslovima nesigurnosti i da im bude jasno predočeno da izveštaj nema onaj nivo pouzdanosti koji ima u uslovima pre krize, uslovima tržišta u ekspanziji.

Koliko god ova kriza pred nama delovala kao nepoznanica, kako u smislu njenog trajanja tako i u smislu efekata koje će proizvesti, ostaje nam samo da uspostavljeni odnos poverenja očuvamo tako što ćemo ukazivati na nesigurnosti, a ne proizvoditi ih. Isto tako, koliko god da je teško i nepouzdanost tumačiti podatke sa tržišta, klijenti treba da se pouzdaju u stručnost i u znanje svojih procenitelja.

Kompanija Data investment izdala je i besplatni e-book za sve učesnike na tržištu nekretnina koji se nalazi na sledećem [linku](#).

Autor teksta: Miloš Lipovac, dipl. prav. Head of Valuation Data investment

Izvor: eKapija | Ponedjeljak, 13.04.2020. | 08:57

Manji promet nekretnina u Srbiji zbog vanrednog stanja - U martu prodato za trećinu manje nego istog meseca prošle godine



Ilustracija (Foto: Stefano Chiacchiarini/shutterstock.com)

U Srbiji je u martu prodato, odnosno kupljeno za trećinu manje nekretnina nego istog meseca prošle godine, pokazuju podaci Republičkog geodetskog zavoda (RGZ), a manju prodaju nisu uslovlili tržišni faktori, nego uvedeno vanredno stanje, ukazuje zamenik predsednika Grupacije posrednika u prometu nepokretnosti Privredne komore Srbije Nenad Đorđević.

- Nema tržišnih razloga da potražnja padne, a za sada ne postoji ni jedan realan razlog koji ukazuje da bi mogao da se očekuje pad prometa i cena i nakon ukidanja vanrednog stanja - kaže Đorđević, navodi se na sajtu PKS.

Prema njegovim rečima, banke će verovatno odobravati više stambenih kredita, pašće kamatne stope na stambene kredite da bi se povećala privredna aktivnost u Srbiji. Tržište nekretnina u Srbiji je pretežno investiciono, oko 30% kupovine nekretnina finansira se kreditom. Nema indikatora da će ljudi koji su nekretnine kupovali sopstvenim sredstvima ostati bez novca koji bi uložili u nekretnine.

Izvor: [RTCG](#) | Ponedjeljak, 13.04.2020. | 08:41

U Crnoj Gori povećana ponuda, a smanjena potražnja za nekretninama - Očekuje se pad cena



Ilustracija (Foto: Pixabay.com/StockSnap)

Pandemija koronavirusa izvesno će uticati na tržište nekretnina u Crnoj Gori. Za sada, taj uticaj se ogleda u povećanju ponude, a smanjenju potražnje, što bi moglo da rezultuje padom cena u narednim mesecima.

Siti kvart, Femili kvart, Central point, Siti kej, Master kvart... Ovo su nazivi delova grada koji su menjali i koji će menjati urbanističku sliku Podgorice.

Ukoliko se odlučite da kupite stan u glavnom gradu Crne Gore, za to ćete morati da izdvojite u proseku 1.300 EUR po kvadratnom metru. Ako ste ipak bliži odluci da iznajmljujete stan, to će vas koštati između 250 i 300 EUR na mesečnom nivou.

Tržište nekretnina u Crnoj Gori je godinama bilo izuzetno aktivno i prometno, međutim, pojava koronavirusa doprinela je smanjenjem obimu poslovnih transakcija u prethodnom periodu, kaže za TVCG agent za nekretnine Haris Osmanagić. Takođe, navodi da je realno očekivati redukciju cena koje su sada aktuelne.

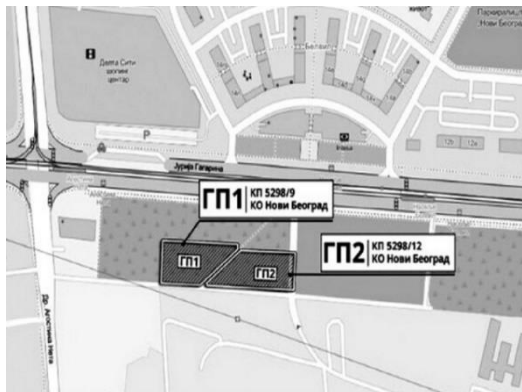
- Do pre mesec dana smo imali situaciju u kojoj je potražnja bila veća od ponude, pa je to doprinelo rastu cena. Sada je situacija skroz drugačija, potražnja je niža, dok je ponuda povećana, pre svega jer je većina zakupaca ostala bez svojih stanara. Najčešće je to situacija u kojoj su studenti iz Podgorice otkazali svoje stanove i vratili se kućama - kazao je Osmanagić.

On zaključuje da naredna tri meseca svakako vode ka padu cena na tržištu.

- Vrlo je moguće da u narednom periodu kupci i zakupci mogu povoljnije doći da kvalitetnijih nekretnina - kazao je on.

Izvor: eKapija | Četvrtak, 30.04.2020. | 10:34

Prekoputa Belvila niče još jedan mešoviti gradski centar - Kompanija Lola real estate kupila građevinske parcele u bloku 58 za 829 miliona dinara



(Foto: Direkcija za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda)

Građevinsko zemljište u bloku 58 na Novom Beogradu, prekoputa naselja Belvil i tržnog centra Delta siti u većinskom vlasništvu Grada Beograda, površine 9.376 m² prodato je za 829,1 milion dinara kompaniji Lola real estate doo iz Zemuna, rečeno je eKapiji u Direkciji za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda.

Predmet prodaje bile su dve pojedinačne građevinske parcele, površine 4.693 m² i 5.006,2 m², na kojima Grad Beograd ima upisan većinski suvlasnički udeo.

[Oglas za prodaju](#) raspisan je sredinom marta, a zemljište je prodato na javnom nadmetanju održanom 15. aprila. godine.

Kako su nam rekli u Direkciji, Na javno nadmetanje stigla je jedna prijava i to od strane Lola real estate koja je manjinski suvlasnik na obe građevinske parcele.

- Kako na licitaciji nije bilo drugih zainteresovanih investitora, suvlasnički udeo grada prodan je pravom preče kupovine, po ceni utvrđenoj u oglasu – kažu u Direkciji.

Kompanija Lola real estate bavi se kupovinom i prodajom vlastitih nekretnina.

Tržišna vrednost ovog zemljišta po metru kvadratnom iznosi 88.434 dinara, pa je početna cena za suvlasnički deo Grada Beograda na prvoj parceli bila 408.653.514 dinara, a za drugu parcelu 420.503.670 dinara.

Iz Direkcije su za naš portal rekli da će, pored prihoda od prodaje zemljišta, u budžet grada biti uplaćena i sredstva od doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta koji će investitoru biti obračunat u postupku pribavljanja građevinske dozvole.

Na ovoj lokaciji planirana je izgradnja mešovitih gradskih centara koji podrazumevaju kombinaciju komercijalnih sadržaja sa stanovanjem, a u prizemlju planiranih objekata obavezni su komercijalni sadržaji.

Obaveza investitora je da u okviru parcele izvede sve radove na pripremanju i opremanju građevinskog zemljišta, dok će Direkcija za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda sprovesti neophodno opremanje javnog zemljišta do granice parcela koje su bile predmet prodaje.

Izvor: Tanjug | Četvrtak, 30.04.2020. | 12:36

Očekuje se pad prometa i zaustavljanje rasta cena nekretnina u Hrvatskoj



Ilustracija (Foto: hxdbzxy/shutterstock.com)

Poznavaoци prilika na hrvatskom tržištu nekretnina očekuju značajan pad prometa i zaustavljanje daljeg rasta cena, nakon rasta u prošloj godini od 9% u odnosu na 2018. godinu, što je bila najviša stopa rasta od 2007. godine.

Prošlogodišnji rast od 9% podržan je višim cenama novih i postojećih objekata (8,3%

odnosno 9,1%).

Prema pisanju Hine, najviši rast zabeležen je u Gradu Zagrebu 13,2%, dok su na Jadranu i na ostalim područjima zabeležene niže stope - 6,9% onosno 3,8%.

Analitičari Raiffeisen banke (RBA) očekuju zaustavljanje rasta cena i pad prometa stambenih nekretnina.

Kako navode, prvo tromesečje 2020. zasigurno je donelo dalji rast cena zbog očekivanja snažne privredne kontrakcije i posledičnog rasta nezaposlenosti.

Dalji rast cena, odnosno potražnje za stambenim nekretninama, biće zaustavljen prisutnom neizvesnošću i averzijom prema riziku.

- Očekujemo značajan pad prometa na tržištu stambenih nekretnina tokom drugog i trećeg tromesečja, budući da će osim smanjene potražnje deo tržišnih učesnika odložiti kupoprodaju nekretnina po trenutnim cenama - kažu iz RBA.

Iz RBA navode i da su ubrzavanjem stopa rasta u prošloj godini u Hrvatskoj cene stambenih nekretnina u proseku više nego dvostruko brže rasle na godišnjem nivou u odnosu na prosek EU, koji je iznosio 4,2%.

U poređenju sa zemljama okruženja, navode, jedino je u Italiji zabeležen nastavak pada cena stambenih nekretnina treću godinu zaredom, za 0,1%, dok ostale zemlje i dalje beleže rast.

Tako je, na primer, u Češkoj zabeležen rast od 9,2%, Mađarskoj 14,8%, Sloveniji 6,9% i Slovačkoj 9,1%.

Izvor: Beta | Utorak, 12.05.2020. | 14:47

RGZ objavio da se liste nepokretnosti, kopije plana i uverenja izdaju samo digitalno



Ilustracija (Foto: Lucian Milasan/shutterstock.com)

Republički geodetski zavod (RGZ) Srbije objavio je da će službe za katastar nepokretnosti do kraja pandemije korona virusa izdavati listove nepokretnosti, kopije plana i uverenja isključivo u digitalnom formatu radi primene preporučenih mera socijalnog distanciranja.

Svi državni organi izvode iz baza katastra, za svoje postupke, mogu preuzeti besplatno za građane preko magistrale državnih organa, pa je zbog toga izdavanje lista nepokretnosti u papirnoj formi, u periodu opasnosti od širenja zarazne bolesti, nepotreban rizik i za zaposlene u katastru i za stranke, navedeno je u saopštenju.

Kako je istaknuto, na ovaj način građani će ostvariti i uštede u novcu i vremenu.

Iz RGZ su naveli i da je izdavanje podataka u papirnoj formi prevaziđen način postupanja, imajući u vidu da se **svi podaci iz baze katastra nepokretnosti mogu dobiti u digitalnom formatu i putem eŠaltera kod notara, advokata, geodetskih organizacija i banaka.**

U papirnoj formi listove nepokretnosti, kopije plana i uverenja moguće je dobiti preko profesionalnih korisnika, registrovanih advokatskih kancelarija i licenciranih geodetskih organizacija.

Izvor: Tanjug | Sreda, 13.05.2020. | 11:26

Od 2021. svi poslovi u katastru obavljace se onlajn - Nestaju šalter sale



Ilustracija (Foto: Luka Funduk/shutterstock.com)

Šalter sale Republičkog geodetskog zavoda za prijem dokumentacije trebalo bi da nestanu iz katastra 1. januara 2021. godine, saopštio je RGZ.

Tokom vanrednog stanja bile su zatvorene šalter sale katastarsa i to je moglo, prema rečima nadležnih u RGZ, da izazove zabunu u

vezi sa dostavljanjem dokumentacije, jer mnogi građani još nisu upoznati sa tim da je poslove u vezi sa nepokrenostima moguće završiti u kancelarijama profesionalnih korisnika bez dolaska u katastar.

Kao primer navode da ukoliko se sklapa kupoprodajni ugovor zahtev katastru podnosi notar.

Ako se radi deoba parcele zahtev će, u ime stranke, katastru digitalno podneti geodetska organizacija, banke putem ešaltera pribavljaju podatke potrebne za odobravanje kredita klijentima, a u slučaju potrebe da se reši neki pravni problem stranke se obraćaju registrovanim advokatskim kancelarijama.

Profesionalni korisnici su, inače, notari, geodetske organizacije, advokati, banke, sudovi, javni beležnici, lokalne samouprave, poreska uprava, agencija za restituciju, centri za socijalni rad i drugi državni organi.

Na ovaj način je katastrima od početka vanrednog stanja putem ešaltera podneto 24.385 zahteva.

- Šalter sale kakve su nam tradicionalno poznate trebalo bi da nestanu iz katastra 1. januara 2021. godine. Situacija sa koronavirusom samo nas je prisilila da nekih 8 do 9 meseci pre roka pređemo u potpunosti na digitalnu komunikaciju. Na neki način, ovaj period nam je bio test za digitalni način poslovanja koji nas očekuje od sledeće godine - kažu u RGZ.

U ponedeljak su ponovo otvoreni svi šalteri u pisarnicama katastarsa u Srbiji, a zbog primene mera distanciranja obavezno je zakazati termin preko aplikacije eZakazivanje na sajtu RGZ-a.

Zakazivanje se može obaviti i telefonom pozivom prema Info centru RGZ-a.

Iz RGZ-a podsećaju da su tokom 7 nedelja trajanja vanrednog stanja ostvarene 5.343 kupoprodaje nepokretnosti, a katastru su te ugovore dostavili javni beležnici putem ešaltera.

Izvor: eKapija | Ponedjeljak, 18.05.2020. | 09:24

Oglašena nova prodaja imovine Rudnika boksita iz Nikšića - Početna cena 1,4 mil EUR



(Foto: Khomson Satchasataporn/shutterstock.com)

Posle tri neuspjela pokušaja, stečajni upravnik oglasio je i četvrtu prodaju imovine Rudnika boksita iz Nikšića.

Imovinu preduzeća koje se prodaje čini zemljište ukupne površine 5.932 m², a koje je namijenjeno za izgradnju objekata u provredi. Procijenjena vrijednost a čija procijenjena vrijednost ovog dijela imovine iznosi 415.240 EUR.

Takođe, na prodaju je ponuđena i dvospratna poslovna zgrada površine 1.652 m², a čije je procijenjena vrijednost 991.200 EUR.

Kako se navodi u tenderu, početna cijena za ponuđene objekte je oko 1,4 mil EUR. Ova cijena umanjena je u odnosu na prethodnu prodaju, [kada je iznosila 1,55 mil EUR](#).

Krajni rok za dostavljanje ponuda je 16. jun 2020. godine do 13 časova. Njihovo javno otvaranje održaće se za 17. juna u 11 sati.

Detalje tendera možete vidjeti [OVDJE](#).

Izvor: Beta | Ponedjeljak, 18.05.2020. | 17:59

Oporavilo se tržište nekretnina u Srbiji



Republički geodetski zavod (RGZ) saopštio je danas da se za samo desetak dana broj prometovanih nepokretnosti u Srbiji vratio na nivo pre uvođenja vanrednog stanja i da se tržište oporavilo iznenađujuće brzo.

Od 11. do 17. maja broj prodatih nepokretnosti više se nego udvostručio, u odnosu na period od 4. do 10. maja, pokazala je obrada i analiza svih pristiglih kupoprodajnih ugovora nakon završetka vanrednog stanja, saopštio je RGZ.

Istovremeno, gotovo istom brzinom promenio se i način kretanja kapitala.

Nivo kupovina za gotovinu približio se nivou pre početka primene mera za borbu protiv korona virusa.

Podseća se i da je tokom 2019. godine 70% stanova u Srbiji bilo kupljeno za gotovinu, a ostatak je plaćen na kredit.

Tokom vanrednog stanja taj se odnos promenio i mnogo se manje kupovalo za gotovinu, odnos u približno istom broju bilo je kupovina za gotovinu i na kredit.

Iz RGZ su ocenili da je tržište nepokretnosti u Srbiji pokazalo izuzetan nivo osetljivosti kada je došlo do vanrednih okolnosti koje su uticale na svakodnevni život građana, ali i izuzetnu elastičnost da se velikom brzinom vrati u uobičajene tokove, već pri prvim znacima normalizacije životnih aktivnosti.

Izvor: Beta | Utorak, 26.05.2020. | 11:59

Epidemija korona virusa nije oborila cene stanova u Nišu - Potražnja veća od ponude

Epidemija korona virusa, prema informacijama agenata za prodaju nekretnina, nije uticala na cene nekretnina u Nišu, ali jeste na njihov promet. Prema rečima agenata za prodaju nekretnina, nije bilo prodaje stanova i kuća za vreme vanrednog stanja uvedenog zbog epidemije virusa covid-19, već su se ljudi samo raspitivali o ranije objavljenim oglasima. Ovih dana, kazali su, stanje se polako vraća u normalu i ponovo ima posla i za agencije koje bave prometom nekretnina, ali i notare, bankare i zaposlene u katastru.

Agent za prodaju nekretnina Aleksandar Milićević rekao je agenciji Beta da se **u Nišu najviše traže manji stanovi, jednosobni ili jednoiposobni, površine do 40 m², iako je njihova cena po kvadratu najviša**. Generalno gledano, dodao je Milićević, cene stanova u Nišu su pre nekoliko godina značajno porasle, kako za manje, tako i za stanove velike kvadrature, i sada drže ranije dostignuti nivo.

- U novim naseljima na periferiji Niša kvadrat stana bio je od 500 do 600 EUR, a sada 950 EURi više. U centru grada kvadrat u novogradnji košta od 1.200 do 1.250 ili 1.300 EUR. Kvadrat "polovnih" stanova je između 700 i 1.000 EUR- rekao je Milićević

Cene kuća, kao i cene stanova u Nišu, dodao je Milićević, proteklih godina su značajno porasle.

- Cene su vrlo često nerealne i dešava se da ih prodavci određuju prema tome koliko im novca treba, a ne koliko zaista nekretnina vredi - izjavio je Milićević.

On je rekao da se kuće u Nišu mnogo teže prodaju od stanova, jer je za njih potrebno mnogo više novca.

- **Epidemija će možda biti prilika za prodaju napuštenih seoskih kuća i imanja, zato što je za vreme trajanja vanrednog stanja i zabrane kretanja, lakše bilo ljudima koji su imali vikendice i kuće u selima pa su tamo mogli da provode vreme** - rekao je Milićević.

Agent za prodaju nekretnina Saša Đorđević takođe je rekao da su cene stanova i kuća u Nišu proteklih godina značajno porasle, a epidemija korona virusa, dodao je, nije uticala na njihov pad. Rast cena nekretnina u Nišu, dodao je, posledica je povećane tražnje, a male ponude stanova za prodaju.

- **Ponuda stanova nikad nije bila gora, a tražnja je povećana**. Niš je regionalni centar i stanove kupuju i ljudi iz okolnih gradova i mesta, ali i Nišlije, zbog proširenja porodice - kazao je Djordjević.

Apsolutno najbrže, izjavio je Đorđević, u Nišu se prodaju manji stanovi, vrednosti do 30.000 EUR.

U agencijama za prodaju nekretnina u Nišu navode da im epidemija korona virusa i dvomesečni zastoj u prodaji nekretnina nisu naneli toliku štetu kao što im to čini nelegalna konkurencija. Prema njihovim rečima u gradu je sve više ljudi koji u prodaji kuća i stanova posreduju "na crno", bez registrovanja agencije i plaćanja obaveza prema državi, a inspeksijske službe i klaster koji okuplja agencije za promet nekretnina, ne čine ništa da tome stanu na put.



Izvor: Beta | Četvrtak, 28.05.2020. | 12:30

RGZ devet meseci pre roka digitalizovao katastar



Ilustracija (Foto: Aleksandar Parezanović)

Republički geodetski zavod (RGZ) objavio je da je devet meseci pre roka, propisanog Zakonom o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova, omogućio uvid i preuzimanje ažurnih podataka iz geodetsko-katastarskog informacionog sistema, odnosno digitalnih baza katastra nepokretnosti.

Banke su bile poslednje u nizu profesionalnih korisnika kojima je od marta omogućena digitalna komunikacija sa katastrom, navedeno je u saopštenju.

U samo dva meseca, bankari su katastrima podneli 728 zahteva za izdavanje dokumenata u digitalnom formatu, a nešto ranije istog meseca, eŠalter su počeli da koriste i advokati i do sada su podneli 1.299 zahteva.

Podseća se i da je donošenje rešenja u elektronskoj formi počelo još 8. juna 2018. godine.

Iz RGZ-a su istakli da se rešenja strankama dostavljaju u formi odštampanog primerka elektronskog dokumenta i odmah po donošenju postavljaju na Elektronsku oglasnu tablu u skladu sa Zakonom.

Elektronska oglasna tabla dostupna na sajtu RGZ-a www.rgz.gov.rs.

Kako je navedeno, najveći korisnici eŠaltera su javni beležnici, koji su početka funcionisanja ovog servisa, 1. jula 2018. godine, katastru podneli više od 490.000 zahteva u digitalnom obliku.

Licencirane geodetske organizacije digitalnu komunikaciju sa katastrom započele su sredinom novembra 2019. godine i u nešto više od pola godine podnele više od 50.000 zahteva katastru.

Istaknuto je da je digitalizacijom RGZ "stao na kraj uzaludnom gubljenju vremena na čekanje u redu" i građanima i privredi Srbije na taj način napravio velike uštede.

Po završetku vanredne situacije zbog pandemije korona virusa, predaja svih zahteva u katastru se zakazuje putem interneta i građani se na šaltere katastra primaju bez gužvi i čekanja, u tačno zakazano vreme.

Sedam meseci pre roka RGZ je započeo i dogovore za pristup eŠalteru za pravna lica koja nemaju svojstvo profesionalnih korisnika.

Ukazano je i da je, na inicijativu predstavnika Privredne komore i Unije poslodavaca Srbije, u RGZ-u održan sastanak na kojem je dogovoreno da podaci katastra preko eŠaltera budu dostupni i agencijama za posredovanje u prometu nepokretnosti.

GeoSrbija

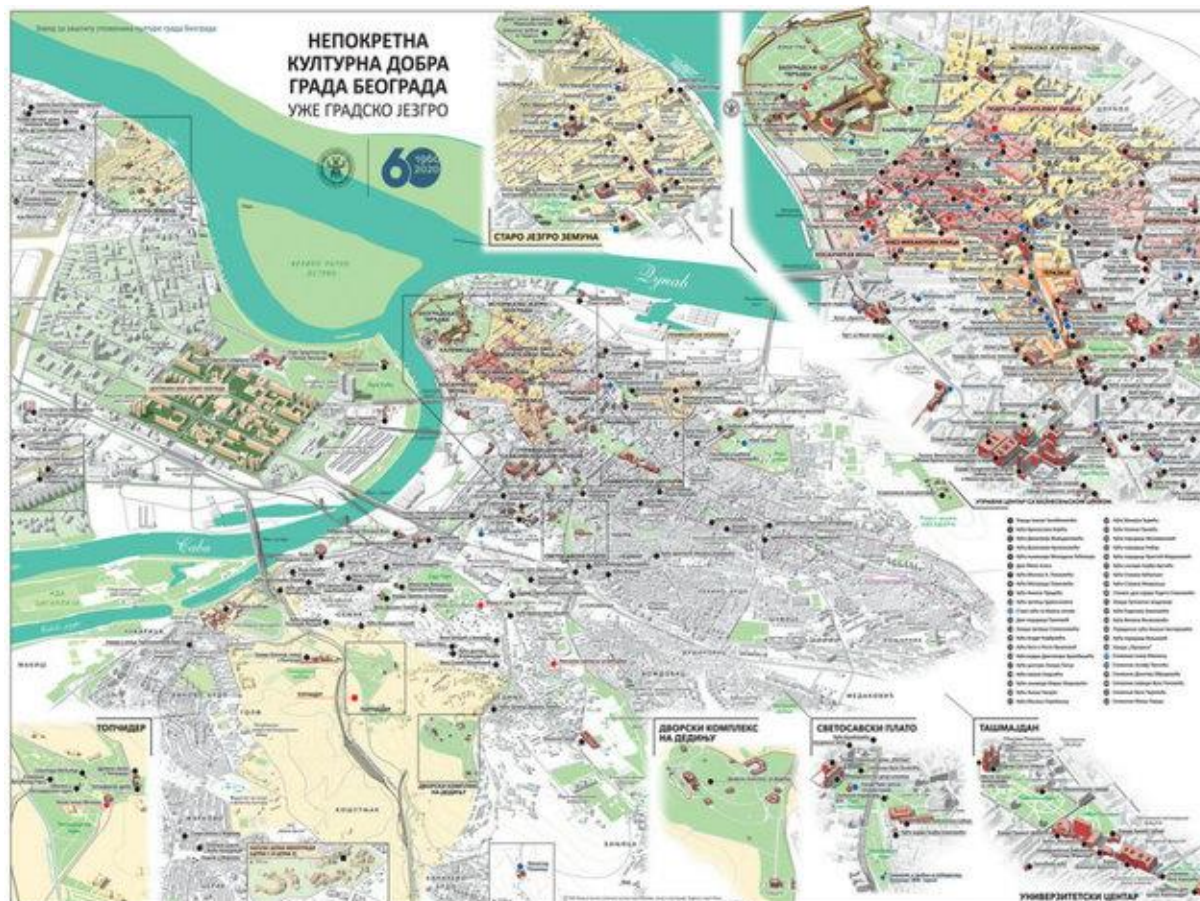
Dogovoreno je da za agente koji se bave prometom nekretnina budu organizovane i obuke za korišćenje digitalnih servisa kao što su Registar cena i digitalna platforma GeoSrbija.

Direktor RGZ-a Borko Drašković rekao je da GeoSrbija nudi brojne podatke koje agenti za nekretnine mogu da koriste kako bi svojim klijentima ponudili potpune i precizne informacije o nepokretnosti koju kupuju ili prodaju.

On je istakao da uz nekoliko klikova na digitalnoj platformi GeoSrbija veoma brzo može da se dođe do informacija da li nekretnina ima teret ili zabeležbu i na osnovu toga proceni koliko je nekretnina kojom se prometuje pouzdana investicija.

Izvor: eKapija | Sreda, 27.05.2020. | 13:20

Predstavljena mapa nepokretnih kulturnih dobara i spomenika Beograda



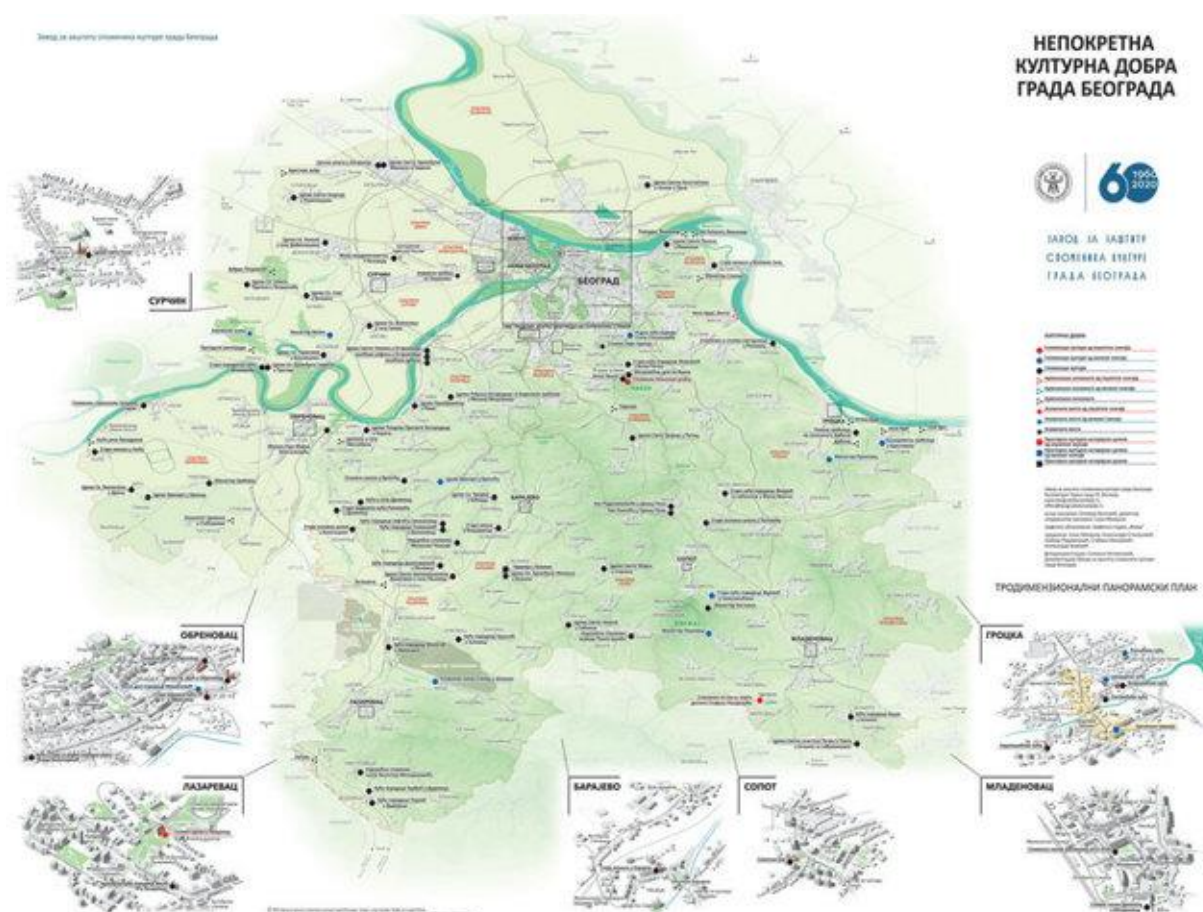
Sinteza mapa Beograda (Foto: Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda)

Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda završio je mapiranje nepokretnog kulturnog nasleđa beogradskih opština i javnih spomenika, koje je kao trogodišnji projekat započeo 2018. godine, sa ciljem da se u vidu kartografije sačini prezentacija nasleđa koje treba da sačuvamo.

Na geografsko-topografskim mapama prezentovana su **kulturna dobra sa svojom lokacijom, vizuelnim prikazom i sažetim opisom.**

Tokom prve godine realizacije projekta urađeni su kartografski prikazi šest centralnih gradskih opština: Stari grad, Savski venac, Vračar, Palilula, Zemun i Lazarevac sa unetim nepokretnim kulturnim dobrima i javnim spomenicima. Iste godine Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda je svečano prezentovao projekat javnosti u okviru Sajma knjiga 2018. Tokom naredne godine su urađene mape opština: Surčin, Sopot, Mladenovac, Voždovac, Zvezdara i Novi Beograd, a **treća i završna faza projekta realizovana je 2020. godine izradom preostalih pet mapa za opštine: Grocka, Barajevo, Čukarica, Rakovica i Obrenovac.**

- U uverenju da zajedničkim delovanjem i naporima Zavoda za zaštitu spomenika kulture grada Beograda, opština i njenih turističkih centara, možemo da ostvarimo postavljene ciljeve, prva nam se pridružila opština Savski venac koja je ujedno i prva štampala mapu opštine sa prikazom nepokretnog kulturnog nasleđa. Potom se našem pozivu za saradnju odazvala i opština Zemun, a mi se nadamo da će se uskoro našem cilju u realizaciji ovog projekta pridružiti i ostale beogradске opštine - saopštili su iz Zavoda za zaštitu spomenika kulture.



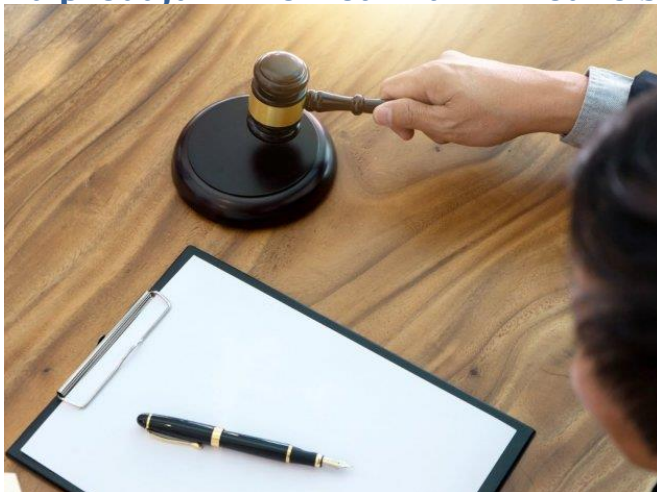
Sintezna mapa okoline Beograda (Foto: Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda)

Osim izrade mape u štampanom obliku u saradnji sa lokalnim samoupravama, **predviđena je i interaktivna veb prezentacija na internet stranici Zavoda za zaštitu spomenika kulture grada Beograda.**

- Krunu trogodišnjeg projekta predstavlja jedinstvena sintezna mapa sa prikazom administrativnog predela Beograda čiji je cilj upoznavanje lokalne zajednice sa spomeničkim nasleđem u neposrednom okruženju, isticanje značajnih kulturno-istorijskih tačaka na teritoriji svih sedamnaest beogradskih opština, ukazivanje na moguće itinerere u oblasti kulturnog turizma i upotreba mapa u turističke svrhe - navedeno je u saopštenju.

Izvor: Tanjug/ eKapija | Ponedjeljak, 01.06.2020. | 10:11

Na prodaju 17 nekretnina Privredne banke Beograd u stečaju



Ilustracija (Foto: sabthai/shutterstock.com)

Agencija za osiguranje depozita ponudila je na prodaju 17 nepokretnosti Privredne banke Beograd u stečaju, a najvrednija je u Krušedolskoj ulici u Beogradu, koja je procenjena na 483.000 EUR.

Ponuđeno je na prodaju 11 nekretnina, najviše - šest - u Beogradu, a po jedna nekretnina ponuđena je u Sremskoj Mitrovici, Požarevcu, Novom Sadu, Valjevu i Gornjem Milanovcu.

Na prodaju je ponuđeno i šest parcela poljoprivrednog i šumskog zemljišta na lokaciji Lipnica, u opštini Loznica.

Slične procenjene vrednosti imaju prizemni poslovni prostor od 89 kvadratnih metara u beogradskom Bulevaru Kralja Aleksandra, tri prostorije u novosadskog ulici Marka Miljanova čija je ukupna površina 78 m² i dvoiposoban sta u voždovačkoj ulici Pukovnika Pejovića čija površine 88 kvadratnih metara.

Nepokretnosti se prodaju javnim prikupljanjem ponuda - tenderom sa poboljšanjem.

Ponude se dostavljaju do 24. juna a njihovo otvaranje zakazano je za 30. juni kada će ponude biti poboljšavane u komunikaciji imejlom.

Više o tenderu pogledajte [OVDE](#).

Izvor: eKapija | Ponedjeljak, 01.06.2020. | 09:25

Prodaju se apartmani Jugobanke u Bečićima



Ilustracija (Foto: alice-photo/shutterstock.com)

Agencija za osiguranje depozita oglasila je prodaju imovine Jugobanke u stečaju, neposrednom pogodbom sa poboljšanjem ponuda elektronskim putem.

Kako se navodi, predmet prodaje je pet garsonjera/apartmana u Bečićima, ukupne površine 115 m², čija procijenjena vrijednost iznosi 206.195,03 EUR. Za depozit je neophodno izdvojiti 30.929,25 EUR.

Osim apartmana u Crnoj Gori prodaje se i garaža u Beogradu, na teritoriji opštine Stari grad, površine 45,58 m², procijenjene vrijednosti 36.000 EUR. Depozit iznosi 5.400 EUR

Najniža dostavljena ponuđena cijena za garažu ne može biti niža od 44.000 EUR, dok za nekretnine u Bečićima najniža dostavljena ponuđena cijena ne može biti niža od 133.251 EUR.

Rok za uplatu depozita i dostavljanje ponuda je 19. jun 2020. godine. Postupak neposredne pogodbe održaće se 25. juna 2020. godine u Beogradu.

Više o tenderu pogledajte [OVDE](#).

Podsjetimo, Agencija za osiguranje depozita, koja je i stečajni upravnik Nove Agrobanke, [oglasila je prodaju nekretnina u martu](#), ali su sve prodaje zbog uvođenja vanrednog stanja [obustavljene](#).

Prispjele pisane ponude vraćene su neotvorene, a iznosi uplaćeni kao depozit isplaćeni uplaticima.

Izvor: [Capital](#) | Ponedjeljak, 01.06.2020. | 09:36

Trnovo povećalo cenu građevinskog zemljišta na Jahorini



(Foto: Jahorina.org)

Odbornici Skupštine opštine Trnovo usvojili su odluku o povećanju cene neizgrađenog građevinskog zemljišta na delu Jahorine koji pripada ovoj lokalnoj zajednici, a koja će sada iznositi 650 KM (325 EUR) po metru kvadratnom.

Načelnik opštine Dragomir Gagović rekao je Srni da je dosadašnja cena od 300 KM (150 EUR) bila nerealno niska, te da će nova od 650 KM omogućiti veći priliv sredstava u

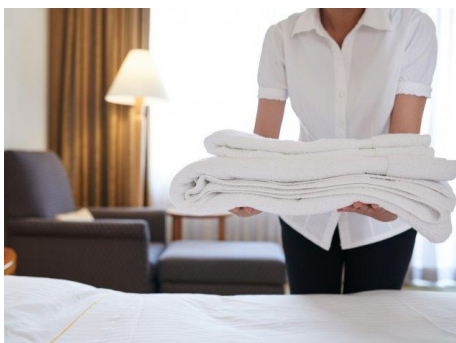
opštinski budžet.

Na jučerašnjoj sednici donesena je i odluka da nedeljom radno vreme trgovačkih i zanatskih centara bude od 7 do 13 časova, što će, prema Gagovićevim rečima, radnicima koji su ionako neadekvatno plaćeni omogućiti da se odmore i provedu vreme sa svojim porodicama.

Izvor: eKapija | Subota, 30.05.2020. | 09:30

Na prodaju hotel Park u Ivanjici - Procenjena vrednost 1,87 mil EUR

Ilustracija (Foto: Dragon Images/shutterstock.com)



Hotel Park u Ivanjici, procenjen na 1,87 mil EUR, ponuđen je na prodaju, objavila je Agencija za osiguranje depozita.

Hotel se prodaje kao deo imovine Nove Agrobanke u stečaju. Hotel je na pet etaža čija je površina 5.461 m², a nalazi se na 1.945 m² zemljišta i prodaje se sa postojećom opremom.

Kako se navodi, procenjena tržišna vrednost za oglašenu nepokretnost nije minimalno prihvatljiva vrednost, niti je na bilo koji način obavezujuća ili opredeljujuća za ponuđača prilikom određivanja visine ponude.

Za depozit je potrebno izdvojiti 281.550 EUR. Otkup tenderske dokumentacije moguć je do 8. a razgledanje imovine do 15. juna 2020.

Uplata depozita i dostavljanje ponuda moguće je do 22. juna, a javno otvaranje će se održati 29. juna.

Detaljnije o tenderu pogledajte [OVDE](#).

Podsetimo, Agencija za osiguranje depozita, koja je i stečajni upravnik Nove Agrobanke, [oglasila je prodaju ovog hotela u martu](#), ali su sve prodaje zbog uvođenja vanrednog stanja [obustavljene](#).

Prispele pisane ponude vraćene su neotvorene, a iznosi uplaćeni kao depozit isplaćeni uplatiocima.

Izvor: eKapija | Subota, 30.05.2020. | 09:41

Prodaju se apartmani Jugobanke u Bečićima i garaža u Beogradu



Ilustracija (Foto: alice-photo/shutterstock.com)

Agencija za osiguranje depozita oglasila je prodaju imovine Jugobanke u stečaju, neposrednom pogodbom sa poboljšanjem ponuda elektronskim putem.

Kako se navodi, predmet prodaje je pet garsonjera/apartmana u Bečićima, ukupne površine 115 m², čija procenjena vrednost iznosi 206.195,03 EUR. Za depozit je neophodno izdvojiti 30.929,25 EUR.

Osim apartmana u Crnoj Gori prodaje se i garaža u Beogradu, na teritoriji opštine Stari grad, površine 45,58 m², procenjene vrednosti 36.000 EUR. Depozit iznosi 5.400 EUR.

Najniža dostavljena ponuđena cena za garažu ne može biti niža od 44.000 EUR, dok za nekretnine u Bečićima najniža dostavljena ponuđena cena ne može biti niža od 133.251 EUR.

Rok za uplatu depozita i dostavljanje ponuda je 19. jun 2020. godine. Postupak neposredne pogodbe održaće se 25. juna 2020. godine u Beogradu.

Više o tenderu pogledajte [OVDE](#).

Podsetimo, Agencija za osiguranje depozita, koja je i stečajni upravnik Nove Agrobanke, [oglasila je prodaju nekretnina u martu](#), ali su sve prodaje zbog uvođenja vanrednog stanja [obustavljene](#).

Prispele pisane ponude vraćene su neotvorene, a iznosi uplaćeni kao depozit isplaćeni uplatiocima.

Izvor: eKapija | Sreda, 03.06.2020. | 11:48

U Zrenjaninu se gradi prva pametna zgrada u Banatu - Vrednost radova 41,2 miliona dinara



(Foto: Grad Zrenjanin)

Projekat Pametna i održiva potrošnja energije (Smart And Sustainable Energy Consumption – SASEC), koji se realizuje u okviru Interreg IPA programa prekogranične saradnje Rumunija–Srbija, upravo za cilj da Grad Zrenjanin postane energetske efikasniji i da građani podignu nivo znanja i svesti o značaju energetske efikasnosti.

Kao najvažniju aktivnost, projekat predviđa **izgradnju prve pametne zgrade u Banatu i osnivanje Regionalnog centra za energetske efikasnost - Banat u Zrenjaninu.**

Ovih dana započeta je izgradnja ovog objekta, **bruto površine 449,40 m²**, u ulici Kornela Radulovića. **Ukupna vrednost predviđenih radova iznosi 41.248.000 dinara.** U izgradnji pametne zgrade koriste se materijali i sistemi koji će doprineti što manjoj potrošnji energije i što jednostavnijem rukovanju svim sadržajima, navodi se na sajtu Grada.

U izgradnji će se posebno vodi računa o kvalitetno **projektovanim i ugrađenim materijalima, kao i o termoizolacionim svojstvima objekta koji su osnova racionalnog korišćenja sistema hlađenja i grejanja.** Na uštede kod ovakvih objekata bitno utiče i integracija svih sistema koja se postiže BMS-om (Building Management System), koji omogućava integraciju rasvete, elektropotrošača, termodinamike, kontrole pristupa i prisustva u prostorijama i bezbednosnih sistema. Objekat će tako predstavljati model najboljih praksi u arhitekturi, usmerenih na smanjenje potrošnje - sprečavanje rasipanja energije i korišćenje obnovljivih izvora, omogućavajući demonstraciju različitih novih tehnologija i opreme za veću energetske efikasnost. Istovremeno, instalirani sistemi i aplikacije pružće uvid u realan prikaz energetske performansi objekta (demo room).

Vodeći partner na projektu je Grad Zrenjanin, a partneri su Regionalni centar za društveno-ekonomski razvoj – Banat, Grad Temišvar i Klaster održive energije Rumunije – ROSENC. Projekat traje do marta 2021 godine, a ukupna vrednost projekta iznosi 852.001,50 EUR.

Izvor: eKapija | Četvrtak, 04.06.2020. | 11:01

Tržište nepokretnosti se u potpunosti oporavilo po ukidanju vanrednog stanja, cene nepromenjene - Novi koncepti za maloprodaju i kancelarije



Ilustracija (Foto: creator12/shutterstock.com)

Tržište nepokretnosti u Srbiji suočilo se sa činjenicom da je u periodu vanrednog stanja [prodaja pala za oko 70% u odnosu na stanje pre 16. marta, a vrednost je bila malo iznad 255 mil EUR](#), što je upola manje nego u i istom periodu prethodne godine. Ipak, podaci Republičkog geodetskog zavoda (RGZ) tada su pokazali da cene nekretnina nisu padale, te da je povećan procenat prometa stanova u odnosu na sve vrste nepokretnosti.

nepokretnosti.

- U periodu nakon vanrednog stanja, za samo desetak dana, **tržište nepokretnosti se u potpunosti oporavilo**. Odeljenje za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti RGZ obradilo je sve ugovore koji su pristigli od javnih beležnika i pokazalo se da u kupovinama koje su realizovane nije došlo do promene cena nepokretnosti - rekla je Maja Radović iz RGZ.

Upravo u cilju sagledavanja situacije na stambenom tržištu i uticaja pandemije virusa COVID-19, kompanija CBS International sprovela je tokom aprila istraživanje koje je obuhvatilo gotovo 300 stambenih projekata u centralnim beogradskim opštinama. Rezultat istraživanja pokazao je da se **cene novoizgrađenih stanova nisu menjale tokom prethodnog perioda, a posebno se to odnosi na velike stambene projekte koji se grade fazno i imaju projektno finansiranje od strane banke**.

- Takvi projekti koji su se već pozicionirali na tržištu, osim atraktivnim lokacijama, kupcima su se nametnuli kvalitetom izgradnje i završne obrade, kao i brojnim dodatnim sadržajima. Minimalan pad prodajnih cena zabeležen je kod manjih stambenih projekata, do 50 stambenih jedinica, koji su finansijski izloženiji i u većini slučajeva nemaju projektno finansiranje. Kada je reč o starogradnji, odluka o spuštanju cena je individualna odluka vlasnika stana. Prema dostupnim informacijama, do smanjenja cena došlo je u manje od 5% slučajeva - rekli su za eKapiju iz vodeće konsultantske kuće za nekretnine CBS International, deo Cushman & Wakefield grupe.

Navode i da je jedinstvenu sliku prosečnih prodajnih cena stanova u Beogradu teško precizno odrediti, s obzirom na specifičnosti glavnog grada. Razlika se pravi i kada je u pitanju deo grada gde se nekretnina nalazi, specifičnosti same nekretnine, infrastruktura i slični faktori koji mogu značajno da utiču na finalnu cenu stanova.

- Generalno, cene projekata zavise od lokacije i opštine na kojoj se nalaze, a određen uticaj ima i renome investitora koji kupcima govori o sigurnosti investicije. Nadalje, uticaj na cenu projekta ima i kvalitet završnih radova, kao i prateći sadržaji, s obzirom na to da su krajnji korisnici sofisticiraniji nego ikad u svojim zahtevima. Investitori su to prepoznali i danas imamo sve veći broj stambenih

projekata gde dodatni sadržaji predstavljaju ključne parametre za distinkciju i prepoznavanje jedinstvenih prednosti projekta i njihove konkurentnosti - kažu u kompaniji.

Rokovi gradnje bi mogli da budu pomerani za svega nekoliko meseci

Iz Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture poručuju da građevinarstvo nije stalo zbog epidemije COVID-19, te da o tome govori i podatak o **broju aktivnih gradilišta, kojih je krajem maja bilo više od 58.000, što je oko 17.000 aktivnih gradilišta više nego u istom periodu prošle godine** .

- Kad govorimo o uslovima za poslovanje u sektoru nekretnina, država je stvorila sve uslove da se u Srbiji gradi, što se vidi kroz elektronsku proceduru i maksimalno efikasan postupak izdavanja građevinskih dozvola, a o tome govori i 9. mesto na listi Svetske banke Doing business u oblasti izdavanja građevinskih dozvola - rekli su za naš portal u Ministarstvu i dodali da se može očekivati da epidemija COVID-19 ostavi određene posledice u smislu prolongiranja rokova za završetak pojedinih projekata, ali da se radi o nekoliko meseci.

U kompaniji CBS International kažu da je situacija sa korona virusom uticala na sve segmente tržišta nepokretnosti, ali da su određeni segmenti bili izloženiji rizicima i posledicama od drugih.

- Oni segmenti koji direktno zavise od socijalnog kontakta ili interakcije s ljudima, poput hotelske industrije ili tržišta maloprodajnih prostora, najviše su pogođeni zbog zabrane putovanja i rada, dok su drugi segmenti poput tržišta kancelarijskih prostora, magacinskih i logističkih objekata, kao i segment stambenih nekretnina, otporniji u trenutnoj situaciji, ali ne i imuni. Očekivano, takvi segmenti tržišta će se i brže oporaviti od onih više pogođenih pandemijom - navode.



(Foto: ImageFlow/shutterstock.com)

U koje nekretnine ulagati?

Nenad Stanković iz advokatske kancelarije Stankovic & Partners (NSTLAW) kaže da **ulaganje u nekretnine u ovom trenutku zavisi od toga za koji period investitori nemeravaju da ostvare povrat investicije i kada planiraju prve prihode** .

- Ukoliko planiraju da ulažu u izgradnju, onda im predlažem da investiraju u razvoj komercijalnih nepokretnosti, maloprodajnih objekata, kancelarijskog prostora, magacina, logističkih centara itd. Ukoliko planiraju da što pre počnu sa povratom investicije, sugerišem im ulaganje u nekretnine koje već daju prihod ili ih je lako rentirati. To su uglavnom postojeće nekretnine koje ostvaruju prihod i imaju dugoročan zakup - pojašnjava Stanković.

Kada su u pitanju strani investitori, Stanković dodaje da su trenutno najviše zainteresovani za razvoj stambenih objekata i poslovnih prostora, a van Beograda za razvoj industrijskih nekretnina.

- Kongresni centri i hoteli sa tim sadržajem imaju dobru perspektivu - ističe.

Smatra i da pandemija nije ostavila značajniji uticaj, imajući u vidu broj obavljenih transakcija:

- Međutim, meni se čini da su u pitanju unapred dogovoreni poslovi i da će se **prave posledice pandemije videti tek u septembru**. A to je jako teško predvideti.

Banke imaju pune ruke posla

Veliku podršku daju i banke koje su zadužene za kreditiranje investicija. Tako Ivan Arandžević iz ProCredit banke ističe finansiranje pravnih lica koja imaju odgovarajuće stambene projekte, odnosno bave se izgradnjom zgrada i stanova:

- U proteklom periodu naša banka je podržala veliki broj uspešnih investitora i to ne samo u Beogradu. Tu je reč o klasičnim investicionim kreditima, ali i o projektnom finansiranju, gde banka nastupa kao partner i aktivno učestvuje u izgradnji određenog objekta.

Kada je reč o interesovanju građana za kupovinu stanova, bilo da je reč o novogradnji ili o već izgrađenim stanovima, sagovornik eKapije kaže da je ono izuzetno veliko.

- Tome je nesumnjivo doprinela činjenica da je ponuda veoma kvalitetnih stanova u gotovo svim većim gradovima u Srbiji veoma dobra i svakoga meseca se otvaraju nova gradilišta na atraktivnim lokacijama - smatra Arandžević.

Pojašnjava da, zahvaljujući tome, **banka svake nedelje dobija veliki broj zahteva klijenata i to ne samo za kupovinu stanova, već i za izgradnju montažnih kuća**, što je u poslednje vreme veoma zanimljiva i tražena investicija, za koju je ProCredit banka razvila jedinstven model finansiranja.

- Kod stambenih kredita rokovi su do 20 godina, s tim da klijenti sve češće biraju i kraće rokove od 15 i 17 godina - navodi sagovornik.

Novonastala situacija nameće nove trendove na maloprodajnom tržištu

S obzirom na to da su merama Vlade tržni centri zatvoreni među prvima, aktivnost na maloprodajnom tržištu je u potpunosti stala. Investitori su sa zakupcima morali da revidiraju odnose po pitanju zakupa, a situaciju su im dodatno otežale mere koje su morali da sprovedu prilikom otvaranja tržnih centara i lokala.

- Izvestan pad prometa beleže i zakupci u glavnim pešačkim zonama Beograda, s obzirom na to da u velikoj meri zavise od turista, čiji je dolazak u ovom trenutku onemogućen i neizvestan. **Planirani projekti, međutim, nisu obustavljeni, njihov završetak je samo pomeren u odnosu na inicijalne planove. Tako nas već krajem juna očekuje otvaranje Beo Shopping Centra na Zvezdari**. Sa novim projektima takođe očekujemo i dolazak novih brendova na tržište. Novonastala situacija svakako će nametnuti neke nove trendove na maloprodajnom tržištu i uticati na kupovne navike krajnjih potrošača, pa tako očekujemo rast online kupovine u narednom periodu - navode iz kompanije CBS International.

Dodaju i da je tržište kancelarijskog prostora jedan od stabilnijih segmenata tržišta nepokretnosti trenutno, ali i da će trenutna situacija svakako uticati na stvaranje novih trendova u poslovanju.

- Iako će određen broj zaposlenih nastaviti povremeno da radi od kuće i nakon ukidanja vanrednog stanja, **ne očekuje se smanjenje tražnje za kancelarijskim prostorom u narednom periodu**. Naime, jaka tražnja za kancelarijskim prostorom duži vremenski period, dovela je do kontinuiranog pada stope slobodnog kancelarijskog prostora, koja na kraju prvog kvartala u 2020. godini iznosi 3,5%, dok za klasu A kancelarijskog prostora na Novom Beogradu iznosi svega 2,9%. Takođe, Cushman&Wakefield je u desetinama kancelarija širom sveta implementirao novi koncept uređenja kancelarijskog prostora pod nazivom "[Six Feet Office](#)", koji omogućava siguran povratak na radna mesta. Vodič uključuje šest elemenata koje je potrebno uvrstiti u kancelarijski prostor kako bi zaposleni bili dovoljno distancirani jedni od drugih i kako bi na adekvatan način zaštitili svoje, ali i zdravlje kolega. Imajući u vidu sve pomenute aspekte, **kompanijama će biti potreban veći prostor kako bi osigurali sigurnu udaljenost i bezbedan rad za svoje zaposlene** - pojašnjavaju.

Kada je reč o novim trendovima, iz kompanije kažu da su savremeno doba i nove tehnologije osvežile pristupe poslu i radu.

- Nekada se smatralo dovoljnim da se zaposlenima obezbedi sto i računar, a danas se poslovni prostor, sa brojnim dodatnim sadržajima, sve više stavlja u funkciju ljudi koji ga svakodnevno koriste, kako bi izazvao osećaj optimizma, blagostanja i pripadnosti, stimulisao veću angažovanost i poboljšao rezultate – ističu.

Izgradnja projekata koje ekskluzivno zastupa CBS International očekuje se krajem ove i početkom naredne godine

Kompanija CBS International saraduje sa nekoliko investitora planiranih stambenih projekata u smislu analize tržišta i razvojnog konsaltinga. U prethodnih nekoliko godina, investitori su prepoznali potrebu da koriste usluge savetovanja pri razvoju projekta, uključujući savetodavne usluge oko strukture stanova, miksa stambenih jedinica, kvaliteta završnih radova, pratećih sadržaja i kreiranja prodajne strategije, u cilju što boljeg pozicioniranja projekta na tržištu i apsorpcije stambenih jedinica.

- Od početka rada na jednoj tako kompleksnoj analizi pa do realizacije projekta, može proći i godinu dana. Svi planirani projekti na kojima je naša kompanija angažovana za strateško savetovanje pri njihovom razvoju, nastavljaju i nakon perioda vanrednog stanja, te se početak njihove realizacije očekuje krajem ove i početkom naredne godine – zaključuju iz vodeće konsultantske kuće za nekretnine CBS International, deo Cushman & Wakefield grupe

Aleksandra Kekić



Izvor: eKapija | Petak, 05.06.2020. | 11:10

Na prodaju fabrički kompleks industrije nameštaja u Bačkoj Topoli - Procenjena vrednost 51,1 milion dinara



Ilustracija (Foto: Dmitry Kalinovsky/shutterstock.com)

Agencija za licenciranje stečajnih upravnika oglasila je prodaju preduzeća AD IN Umetnost Bačka Topola u stečaju. Procenjena vrednost je 51.110.638 dinara.

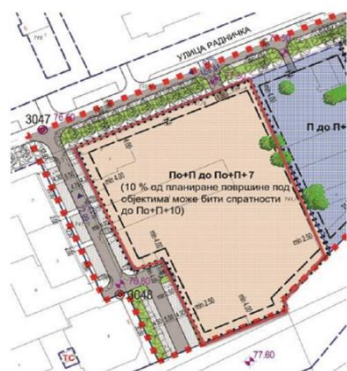
Na prodaju je ponuđen fabrički kompleks u Bačkoj Topoli, koga čine zgrada drvne industrije, industrije nameštaja i proizvodnje papira površine 5.597m², kao i još 15 objekata iste namene. Takođe, na prodaju su porodična stambena zgrada površine 143m² sa pomoćnim objektima.

Procenjena vrednost imovine nije minimalno prihvatljiva vrednost, niti je na bilo koji drugi način obavezujuća ili opredeljujuća za ponuđača prilikom određivanja visine ponude.

Rok za uplatu depozita od 10.222.128 dinara je 8. jul, a krajnji rok za dostavljanje ponuda 15. jul 2020. Više o tenderu pogledajte [OVDE](#).

Izvor: [Radio 021](#) | Utorak, 09.06.2020. | 13:40

IT firma iz Novog Sada u vlasništvu američke kompanije kupila zemljište od 6.500 m² za 7,7 mil EUR



(Foto: Gradska uprava za građevinsko zemljište i investicije Novi Sad)

Plac u Novom Sadu od skoro 6.500 m² u Radničkoj 32 prodat je za više od 7,7 mil EUR novosadskoj IT firmi 3Lateral.

U Upravi za građevinsko zemljište i investicije gde je održana licitacija, jedini ponuđač su bili predstavnici ove IT firme koji su plac kupili po početnoj ceni od

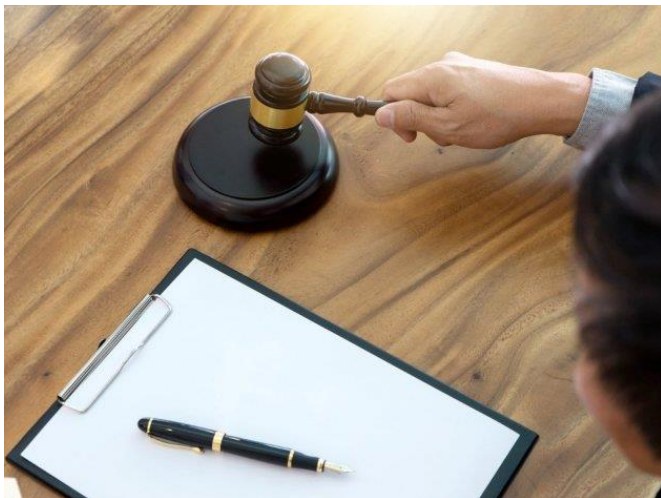
933.039.225 dinara (nešto više od 7,7 mil EUR). Oni nakon prodaje nisu hteli da pričaju sa novinarima, niti su se predstavili, rekavši da će javnost naknadno obavestiti u vezi sa ovom kupovinom i planovima vezanim za parcelu, bez preciznijeg navođenja kada će to tačno biti.

Sa druge strane, kako je poznato da je 3Lateral prošle godine kupila američka firma Epic games, to znači da je potvrđena najava gradskih vlasti i gradonačelnika Novog Sada Miloša Vučevića da će ova firma kupiti plac u Radničkoj i uložiti 20 mil EUR.

Prema nedavno usvojenom urbanističkom planu, na parceli koja je prodana predviđena je izgradnja sedmospartnica i jedne desetospratnice koji će biti opštegradski centar, što znači da će se u njima nalaziti i poslovni prostori i stanovi. Detaljnije o tome [čitajte u posebnoj vesti](#).

Izvor: eKapija | Nedelja, 07.06.2020. | 09:22

Prodata tri placa u Zemunu - Beograd prihodovao 206 miliona dinara



Ilustracija (Foto: sabthai/shutterstock.com)

Tri parcele u vlasništvu Grada Direkcija za građevinsko zemljište je prodala, u petak, na licitaciji za ukupno 206 miliona dinara.

Najveće interesovanje bilo je za plac u Zemunu, u Slavonskoj ulici, od 1.427 kvadratnih metara za koji se nadmetalo 17 ponuđača, rekao je Goran Vesić, zamenik gradonačelnika Beograda.

Za 85 miliona dinara kupila ga je Visokogradnja inženjering iz Beograda, koja je bila spremna da plati čak 54,5 miliona dinara više od početne cene. Toliko veliko zanimanje za tu lokaciju nije iznenađenje budući da prema planskom dokumentu, tu mogu da se zidaju stanovi, ali i objekti kompatibilnih namena poput sportske, obrazovne, zdravstvene i kulturne, kao i oni predviđeni za pojedine privredne delatnosti, navodi se na sajtu Beoinfo.

Druge dve parcele, takođe u Zemunu, u blizini su fabrike Grmeč – odnosno u privrednoj zoni "Auto-put", uz Ulicu Milana Rešetara. Veći plac od 4.576 kvadrata na toj lokaciji otišao je u vlasništvo kompanije iz Beograda Kolzec global sticks, jednog od tri učesnika u javnom nadmetanju. Ona je za to zemljište izlicitirala 73 miliona dinara, što je za 13,9 miliona više od njegove početne vrednosti.

Za manji plac od 2.139 kvadratnih metara, nadmetalo se osam ponuđača. Početna cena bila je 27,6 miliona dinara, a pazario ga je Kerametal iz Novog Sada za 48 miliona dinara.

Na tim placevima prema planu detaljne regulacije, kako navodi Direkcija na svom sajtu, dozvoljena je izgradnja objekata privredne delatnosti. Pristup građevinskim parcelama je predviđen iz Ulice Milana Rešetara preko pristupne saobraćajnice koja se nastavlja na planiranu javnu saobraćajnicu C-10, u kojoj su predviđene vodovodna, fekalna i kišna kanalizaciona mreža.

Izvor: eKapija/Tanjug | Sreda, 10.06.2020. | 13:32

Jedan stav Zakona o ozakonjenju objekata nesaglasan sa Ustavom - Nadležni ubuduće u obavezi da traže pisanu saglasnost svih suvlasnika



Ilustracija (Foto: urfin/shutterstock.com)

Ustavni sud doneo je odluku kojom je utvrdio da Član 10. stav 7. Zakona o ozakonjenju objekata nije u saglasnosti sa Ustavom.

U osporenom članu 7 se navodi da **ukoliko je suvlasnik znao ili mogao znati za izgradnju objekta, odnosno izvođenje radova koji su predmet ozakonjenja, ali se u vreme izgradnje tome nije protivio, smatraće se da postoji saglasnost za ozakonjenje**, te se u tom slučaju ne

dostavlja dokaz propisan stavom 6. tog člana, odnosno **ne dostavlja se pismena saglasnost svih suvlasnika.**

Iz Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture navode da se **bez osporene odredbe zakon može primenjivati, a svaki nadležni organ koji rešava u postupcima ozakonjenja, u navedenoj situaciji, biće u obavezi da traži pisanu saglasnost svih suvlasnika.** Sve ostale odredbe, uključujući i odredbe iz izmena zakona, ostaju na snazi i primenjuju se.

- Posledica ovakve odluke jeste da će svi organi, u situaciji kada postoji suvlasništvo na građevinskom zemljištu, **morati da traže i pisanu saglasnost svih suvlasnika. Odluka je objavljena i primenjuje se od 5. juna 2020. godine** - navodi se u odgovoru za Tanjug, koji je objavljen na sajtu Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture.

U Ministarstvu dodaju da je cilj propisivanja ovog stava bio da se smanji potreba za dugim sudskim postupcima, a polazeći od ranije sudske prakse i donetih presude u istim pravnim situacijama.

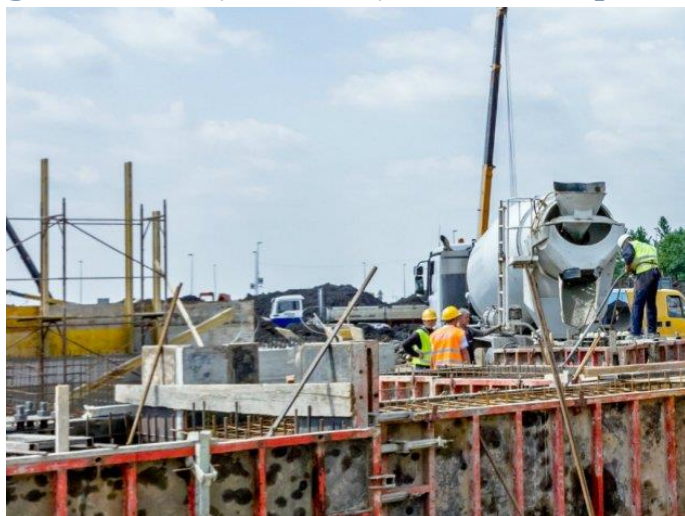
- Osporenim stavom 7. je propisan izuzetak od stava 6. istog člana, i to u formi pravne fikcije, kako bi što veći broj objekata bio ozakonjen, jer se najčešće dešavalo da dok traju radovi suvlasnik se ne buni, ali kasnije dođe do promene odnosa i onda dolazi do ucene suvlasnika koji je bespravno sagradio objekat - navodi se u odgovoru Ministarstva.

Sednica je održana 5. marta 2020. godine, a inicijativu za ocenu ustavnosti Zakona i njegovih članova pokrenuli su predsednik opštine Paraćin i predsednik opštine Čajetina pred Ustavnim sudom. Kako se navodi u odluci, Sudu je dodatno podneto i više inicijativa za pokretanje postupka za ocenu ustavnosti tog zakona.

I. M.

Izvor: eKapija | Ponedjeljak, 15.06.2020. | 10:42

PKS: Smanjenje učešća za stambene kredite značajan podsticaj građevinskoj industriji i tržištu nepokretnosti



Ilustracija (Foto: Roman023_photography/shutterstock.com)

Uvođenjem podsticaja kreditnoj aktivnosti građana, [Narodna banka Srbije olakšala je pristup stambenim kreditima](#), čime se podstiče razvoj građevinske industrije, posebno u oblasti stambene novogradnje, saopštili su iz Privredne komore Srbije. Kako navode, za ovu zakonsku izmenu dugo su se zalagale članice Privredne komore Srbije.

Privredna komora Srbije i Grad Beograd početkom maja predložili su Vladi dodatne ekonomske mere za podsticaj privredne aktivnosti građevinske industrije, koja je, do pojave i širenja Kovida 19, u velikoj meri učestvovala u privrednom rastu Srbije.

- Građevinska industrija, kao i industrija građevinskog materijala dobiće dodatni zamajac za povećanje obima radova i usluga, a tržište će unaprediti tražnju - kaže Ivana Vuletić, sekretar Udruženja za građevinsku industriju Srbije. Rast stanogradnje doprineće bržem oporavku građevinske industrije od posledica pandemije.

Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, u prvom kvartalu 2020. godine, vrednost izvedenih građevinskih radova na teritoriji Republike Srbije porasla je za 23,7% u odnosu na prvi kvartal 2019. godine. Broj stanova u periodu januar-mart 2020. godine, u odnosu na isti period 2019, prema izdatim građevinskim dozvolama, veći je za 36%.

Izvor: [Vijesti](#) | Ponedjeljak, 15.06.2020. | 14:53

U Tivtu u planu gradnja luksuznog hotela Boka Place - Procenjena vrednost 43,67 mil EUR, ko uloži novac u projekat dobija državljanstvo



Hotel će biti izgrađen u okviru kompleksa Porto Montenegro (Foto: YouTube/screenshot)

Novi hotelski i rezidencijalno-poslovni projekat nazvan Boka Place u Porto Montenegro može omogućiti strancima koji investiraju u njega, odnosno koji budu suinvestitori u gradnji kondo hotela, dobijanje crnogorskog državljanstva, objašnjeno je Vijestima nezvanično iz izvora bliskog kompaniji Adriatic Marinas koja upravlja ovim turističko-nautičkim kompleksom u Tivtu.

Vlada je u prošle nedelje prihvatila zahtev kompanije Adriatic Marinas iz Tivta da se na listu prioriternih projekata iz oblasti turizma uvrsti ovaj nastavak izgradnje Porto Montenegro, što je objavljeno nakon sednice.

Vlada se u obrazloženju pozvala na Odluku o kriterijumima, načinu i postupku izbora lica koje može steći crnogorsko državljanstvo prijemom radi realizacije programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore. Ulazak na Listu prioriternih projekata, investitorima donosi brojne administrativno-fiskalne povoljnosti za realizaciju tih projekata, a jedna od njih je mogućnost da oni koji u te projekte ulažu svoj novac, dobiju i crnogorsko državljanstvo, koje je među stranim investitorima poznato kao CTBI (citizenship by investment). Projekat je kandidovala kompanija Adriatic Marinas, odnosno njena ćerka-kompanija PM 4.1.

Šta grade Arapi

Vlada je prihvatila argumentaciju Adriatic Marinas da je njihov vlasnik državna investiciona korporacija Dubajja - ICD, prihvatila da finansira izgradnju ovog hotela čija se vrednost procenjuje na



43,67 mil EUR. Hotel ranga pet zvezdica radiće po tzv. mješovitom obliku poslovanja (kondo), a imaće 240 smeštajnih jedinica i u njemu će, kako navode, biti otvoreno 96 novih radnih mesta.

- Dostavljenim biznis planom predviđeno je da će investitor, u skladu sa zakonom, u okviru programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore ponuditi na prodaju maksimalno 144 smeštajne jedinice. Istovremeno, u prijavi je navedeno da je 15. novembra 2019. godine potpisan ugovor o upravljanju sa kompanijom Kerzner International, vodećom međunarodnom kompanijom koja se bavi izgradnjom i upravljanjem rizortima, destinacijama, ultraluksuznim hotelima i inovativnim iskustvima u oblasti zabave i igara na sreću. Pomenuta kompanija je, između ostalog autor brenda One&Only i Atlantis Resorta u Dubaiju - navedeno je u odluci Vlade.

Na listu prioriternih projekata u turizmu, preko kojih se može dobiti i crnogorsko državljanstvo, da sada su uvrštena četiri projekta iz Kolašina - izgradnja kondo hotela Kolašin Resort&Spa, Breza, Bjelasica 1450 i K16, kao i po jedan na Žabljaku - kondo hotel Durmitor Hotel & Vilas i u Budvi - kondo hotel Kraljičina plaža u Miločeru.

Pod razvojnim projektom u oblasti turizma podrazumeva se izgradnja hotela sa pet zvezdica u primorskom regionu ili Podgorici ili najmanje četiri zvezdice u severnom ili ostalom delu središnjeg regiona. Neophodan minimum investicije je 15 mil EUR u primorskom regionu i glavnom gradu i najmanje pet miliona u severnom ili središnjem regionu. Projekat mora i da zapošljava najmanje 80 zaposlenih u primorskom regionu i glavnom gradu ili najmanje 25 zaposlenih u severnom ili središnjem regionu. Hotel mora imati najmanje 60 smeštajnih jedinica u primorskom regionu i glavnom gradu, ili najmanje 35 u severnom ili ostalom delu središnjeg regiona.

Hotel će biti završen u 2023, povrat investicije za 8 godina

Adriatic Marinas očekuje da će gradnju novog hotela početi do kraja ove godine, a završiti ga u drugom kvartalu (april, maj, jun) 2023. godine. Biznis planom je predviđen povrat te investicije u roku od osam godina od dana otvaranja hotela.

Hotel Boka Place je **centralni deo celog novog kompleksa rezidencijalno-poslovnih objekata koje će Adriatic Marinas graditi uz Jadransku magistralu, u severnom i severoistočnom delu kompleksa Porto Montenegro, a koji će pored ostaloga, sadržati i apartmane za prodaju na tržištu, trgovine, kafiće, cinepleks bioskop i manji tržni centar, nekoliko bazena i niz javnih sadržaja za sport i rekreaciju.**

Izvor: [RTS](#) | Utorak, 16.06.2020. | 13:17

Zašto ne funkcioniše elektronsko izdavanje lista nepokretnosti?



Ilustracija (Foto: Lucian Milasan/shutterstock.com)

Uprkos najavama da će zahvaljujući elektronskoj predaji dokumenata redovi ispred katastra biti prošlost, to se nije dogodilo.

Čak 70% zahteva koji se trenutno podnose katastru jesu zahtevi za izdavanje lista nepokretnosti. Redovi su gotovo svakodnevni.

U međuvremenu, Ministarstvo pravde odbilo je predlog Republičkog geodetskog zavoda (RGZ) da se izvodi iz liste nepokretnosti izdaju digitalno, a u obrazloženju koje je Beogradska hronika dobila od ovog Ministarstva, kaže se da je predlog uredbe nepotpun i manjkav.

Ipak, Ministarstvo očekuje da u zajedničkim konsultacijama, Katastar i Javno-beležnička komora usklade tekst tog akta, kako bi bio prosleđen Vladi Srbije na usvajanje. Oko čega zapravo postoje nesuglasice između javno beležničke komore i katastra?

- Mi sada imamo podatke u koje vršimo uvid sa zakašnjenjem od nekoliko dana. U tom periodu mogu da se dese vrlo nezakonite stvari, da neko podnese zahtev za upis hipoteke, zabeležbe i zabrana otuđenja i opterećenja, a da to javni beležnik ne vidi - navodi predsednik komore javnih beležnika Srbislav Cvejić.

Donekle se sa ovim mišljenjem slaže Ministarstvo pravde, koje tvrdi da katastar nije obezbedio tehničke uslove za povezivanje sa veb servisom koji obezbeđuje put kroz zaštićenu pravosudnu mrežu.

- RGZ će poštovati svaku odluku Vlade Srbije, dali smo predlog uredbe koji bi dodatno definisao pitanje korišćenje digitalnog dokumenta. Ministarstvo pravde je na to dalo negativno mišljenje. Mi mislimo da je Ministarstvo pravde adekvatna adresa na ovu temu - rekla je Maja Radović iz Republičkog geodetskog zavoda.

Ističe da je cilj Katastra da građani imaju besplatan uvid u list nepokretnosti.



Izvor: eKapija | Sreda, 17.06.2020. | 12:51

Niš će dobiti GIS do kraja godine



Niš (Foto: ollirg/shutterstock.com)

Predstavnici javnih preduzeća, sekretarijata Gradske uprave, pojedine republičke institucije i Kancelarija za lokalni ekonomski razvoj i projekte potpisali su danas sa Gradom Nišom Sporazum o saradnji na uspostavljanju i unapređenju Geografsko informacionog sistema (GIS) Grada Niša.

Kako je navedeno na sajtu niške Kancelarije za lokalni ekonomski razvoj i projekte, sporazum je, u ime Grada, potpisao gradonačelnik Darko Bulatović. Realizacijom ovog sporazuma, kao i Memoranduma o razumevanju, Niš će do kraja godine dobiti GIS, čime će znatno bolje moći da se koriste resursi, informacije će se brže i bolje razmenjivati i obrađivati, a građani i zainteresovani investitori do potrebnih informacija dolaziće bukvalno jednim klikom.

Prema rečima Darka Bulatovića, cilj Grada je da te podatke iskoristi za projekte koji su namenjeni građanima, za unapređenje kvaliteta života:

- Za nas je GIS mogućnost da planiramo i dajemo doprinos daljem razvoju grada i gradskih potencijala. Krajnji cilj ka kome težimo su zadovoljni građani, uvećan broj investicija i uvećan broj novih radnih mesta.

Parking servis Niš jedan je od potpisnika ovog Sporazuma, a direktor Dejan Dimitrijević rekao da za ovo preduzeće to znači bolje i uspešnije poslovanje:

- U svakom momentu naši korisnici moći će da dobiju potpunu informaciju koliko je parking mesta na raspolaganju, gde se ona nalaze, a poboljšaće se i sve ostale usluge koje pružamo.

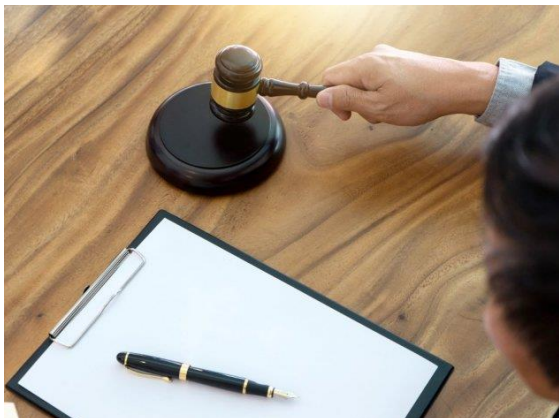
Ivan Pavlović iz Kancelarije za lokalni ekonomski razvoj i projekte rekao je da će GIS znači da će svi oni koji žele da investiraju u Niš, ali i građani Niša i sve zainteresovane strane, moći da dobiju informacije, fotografije, video snimke, jednim klikom na temu koja ih bude interesovala, poput slobodnih lokacija za investitore, obrazovnih profila, imovine i slično.

Pavlović je naglasio da od samih institucija zavisi koliko će podataka biti dostupno, odnosno onoliko podataka koliko potpisnice ovih akata dostave, toliko će ih biti na raspolaganju građanima, privrednicima i drugo.

Uvođenje i unapređenje GIS-a Grad Niš, sprovodi kroz dva projekta podržana od strane Evropske Unije.

Izvor: eKapija | Četvrtak, 18.06.2020. | 18:24

Beko drugi put prodaje poslovni prostor u Vrbasu - Početna cena 16,6 miliona dinara



(Foto: sabthai/shutterstock.com)

Stečajni upravnik ogasio je [drugu prodaju](#) dela nepokretne imovine iz stečajne mase Beogradske konfekcije Beko.

Reč je o poslovnom prostoru u Vrbasu, na 545,30 m², čija je procenjena vrednost 33,3 miliona dinara.

Poslovni prostor prodaje se putem javnog nadmetanja, a početna cena iznosi 16,6 miliona dinara.

Javno nadmetanje biće održano 16. jula 2020. godine.

Detalje tendera pogledajte [OVDE](#).

Izvor: eKapija | Petak, 19.06.2020. | 12:07

Posle 50 godina omogućena uknjižba stanova kupljenih od stambenih zadruga



Ilustracija

Građani Srbije koji su stanove kupovali od stambenih zadruga u periodu od 60-ih do 90-ih godina prošlog veka, sada će moći da uknjiže svoje stanove, objavio je Republički geodetski zavod.

- Stanari, čiji se broj može meriti u hiljadama, a koji su već decenijama obespravljeni jer njihovi stanovi nisu iz otkupa, pa nisu mogli da uknjiže stanove kupljene pod tržišnim uslovima usled formalnih problema, konačno mogu da odahnu, jer će njihovo vlasništvo biti registrovano i dobiti isti status kao i vlasništvo njihovih komšija. Uz to, predviđa se da će vrednost njihovih stanova na tržištu rasti i do 30% - poručuju iz RGZ-a.

Objašnjavaju i kako je došlo do ovog problema:

- Lica koja nisu otkupljivala stanove od svojih radnih organizacija, već su stanove kupovala na tržištu, neposredno od stambenih zadruga, zakon nije izričito prepoznao, pa nisu mogla upisati pravo svojine, iako su ispunjavali sve ostale uslove u pogledu upisane nepokretnosti, forme ugovora i oznake nepokretnosti. Na ovaj način, stvorila se situacija u kojoj su u istom objektu stanari iz otkupa dvostruko privilegovani u odnosu na kupce od zadruga: prvi put prilikom kupovine, jer je otkup po pravilu bio povlašćeni način sticanja (zbog odloženog otplaćivanja, a naročito u uslovima hiperinflacije), a drugi put prilikom upisa prava u katastar nepokretnosti.

Iz RGZ-a ističu da je, osim očigledne nepravde prema građanima, to dovelo i do neažurnosti registra nepokretnosti. Pored toga, promet nepokretnosti je znatno otežan jer se ne može računati na kreditne kupce, stvara se utisak arbitrarnog postupanja katastra, a što je najteže, kupci ne mogu računati na zaštitu pred sudom jer se u najvećem broju slučajeva radi o stambenim zadrugama koje više ne postoje.

- Imajući u vidu da se ovde radi o gruboj i dugogodišnjoj diskriminaciji stanara koji su stanove kupovali od zadruga, isključivo usled nejasnoća u zakonskim tekstovima, Zavod je inicirao izdavanje mišljenja Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, kojim se stvorio prostor za prevazilaženje problema upisa svojine na navedenim stanovima. i otklanjanje ove društvene nepravde - poručuju iz RGZ-a.

Izvor: Promo | Petak, 26.06.2020. | 11:19

Cene kuća u Novom Sadu niže i od najpovoljnijih stanova



Ilustracija (Foto: ImageFlow/shutterstock.com)

Novi Sad je jedan od vodećih gradova u Srbiji ako uzmemo u obzir cenu kvadrata nekretnina. Prema podacima Republičkog geodetskog zavoda, u prethodnoj godini tržište nepokretnosti u ovom gradu, vredelo je 470 mil EUR i zauzimalo je drugo mesto, odmah iza Beograda gde je tržište nepokretnosti bilo vredno čak 2,2 mlrd EUR.

Ako izuzmemo vanredno stanje, cene nekretnina u Novom Sadu rastu u poslednjih nekoliko godina. Na porast cena starogradnje dodatno utiče i velik broj novoizgrađenih stanova. Agenti kažu da je u Novom Sadu potražnja veća od ponude, bez obzira na velik broj stanova koji se prodaju. **Sajt za oglašavanje nekretnina 4zida.rs istražio je [kako se kreću prosečne cene stanova u kuća u Novom Sadu.](#)**

Cene starogradnje u Novom Sadu

Prosečna cena stanova u starogradnji oglašanih za prodaju bila je 1.331 EUR/m². Najskuplji su stanovi na Sajmištu čija prosečna cena prelazi 2.000 EUR/m². Zatim slede stanovi oko Spensa (1.643 EUR/m²) i Riblje pijace (1.587 EUR/m²). Slična cena kao na Ribljoj pijaci je i na drugim lokacijama blizu centra grada. Na novoizgrađenim bulevarima – Bulevaru Evrope i Novom bulevaru cena stanova se približila onima na Limanu, gde je prosečna cena 1.450 EUR/m². Ako ipak želite da uštedite i tražite najpovoljnije kvadrate stanova, gledajte one u Veteriniku, Adicama i na Satelitu, gde je prosečna cena stanova u starogradnji oko 1.000 EUR/m².

Prosečna cena m² za većinu oglašanih stanova starogradnje u kraju - Novi Sad - 1.331 €



(Foto: 4zida.rs)

S druge strane, za kuće koje se prodaju u Novom Sadu traže se niže cene i od najpovoljnijih stanova. **Tako prosečan metar kvadratni kuća oglašanih na 4zida.rs iznosi 703 EUR/m². Najskuplje** su one na Sajmištu (1.535 EUR/m²) i Grbavici (1.446 EUR/m²), a zatim slede kuće u Adamovićevom naselju i centru. Najjeftinije su kuće u prigradskim mestima – Bukovcu (405 EUR/m²), Bockama (400 EUR/m²) i Begeču (395 evra/m²). Izneteresantno je da je, prema analizi kretanja cena tokom vanrednog stanja, 4zida.rs ustanovio da se cena kuća u Novom Sadu i za prodaju i za izdavanje – rastle.

Novogradnja u Novom Sadu

Iz godine u godinu, u Novom Sadu je sve više novoizgrađenih stanova. Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku: u 2016. su izdate 123 dozvole za stambene zgrade, godinu dana kasnije 191 dozvola, a u 2019. godini u prvih osam meseci je izdato 157 dozvola. Investitori navode da je i kod novogradnje veća potražnja od ponude. Stanove najviše kupuju mladi bračni parovi i zaposleni pojedinci, mahom IT stručnjaci, jer se u poslednjih godinu dana značajno razvija IT scena u glavom gradu Vojvodine. Među kupcima stanova u Novom Sadu su i Beograđani, koji mahom stanove kupuju kao investiciju, a za svoj novac mogu da dobiju značajno više kvadrata ili bolju lokaciju, nego što bi to bio slučaj sa kupovinom nekretnina u prestonici.

Izvor: Promo | Nedelja, 28.06.2020. | 09:53

Kako se kreću prosečne cene stanova i kuća u južnoj Srbiji



Ilustracija (Foto: Tierra Mallorca/unsplash)

Tržište nekretnina u Srbiji je iz godine u godinu beležilo rast koji se pre svega odnosio na porast cena nekretnina u većim gradovima - Beogradu, Novom Sadu, Nišu i Kragujevcu. Ipak, i u pojedinim gradovima južne Srbije, pre svega u Sokobanji i Pirotu cene nekretnina su rasle. Ovaj trend privremeno je zaustavljen pojavom

korona virusa u Srbiji i uvođenjem vanrednog stanja. U zavisnosti od toga koliko će se tržište nekretnina brzo oporaviti, ali i da li će biti ekonomskih posledica vanrednog stanja, videćemo da li će cene nekretnina u narednom periodu padati ili će one nastaviti da rastu.

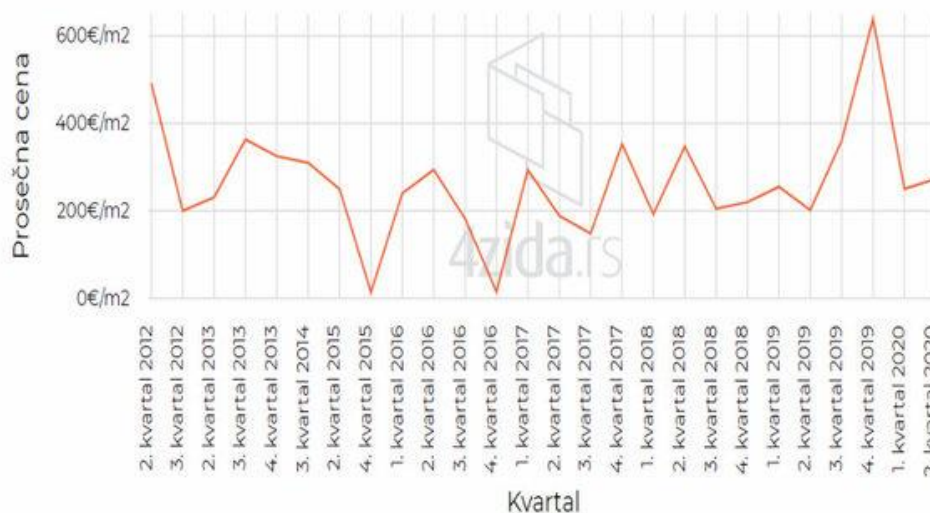
Bez obzira na cene, u Nišu je poslednjih godina potražnja za nekretninama veća od ponude. **Sajt za oglašavanje nekretnina 4zida.rs prikazuje [kako se kreću prosečne cene kvadrata oglašanih kuća i stanova u starogradnji](#), te smo istražili kako se kreću cene nekretnina u gradovima u južnoj Srbiji.**

Najviše cene za stanove u Nišu

Vodeći grad po cenama nekretnina u ovom delu Srbije je svakako Niš. Ako posmatramo celu opštinu, vidimo da su se u Nišu stanovi u starogradnji oglašavali u proseku za 812 evra po metru kvadratnom. **Najjeftiniji su stanovi na Panteleju (746 EUR/m²), a najskuplji na Medijani (858 EUR/m²).** S druge strane, kuće u Nišu skoro da su duplo jeftinije. Prosečno se prodaju za nešto više od 450 EUR/m², a najviše novca ćete morati da izdvojite ako gledate kuće na Medijani koje se u oglasima nude prosečno za 600 EUR/m². Interesantno je da su najjeftinije kuće one u Niškoj banji, gde je kvadrat kuće prosečno 250 EUR, pa ovo predstavlja odličnu investiciju za one koji razmišljaju da kupe kuću ili da ulože u vikendicu u ovom poznatom odmaralištu.

U Leskovačkoj opštini stanovi se prosečno prodaju za oko 530 EUR/m². Kao i u Nišu, i u Leskovcu su kuće duplo jeftinije nego stanovi, pa je tako prosečna cena kvadrata oglašanih kuća 268 EUR u leskovačkoj opštini, a 290 EURu samom gradu. Zanimljivo je da su cene kuća u Leskovcu beležile rast od sredine 2019. godine, ali da je ovaj trend zaustavljen vanrednim stanjem i pojavom korona virusa u Srbiji.

Prosečna cena m² za većinu oglašanih kuća u kraju - Leskovac grad - 289 €



(Foto: 4zida.rs)

U Sokobanji cene nekretnina već nekoliko godina u nazad beleže rast. Prosečna cena oglašanih stanova je skoro 850 EUR/m², a mnogi se prodaju i za 1.000 EUR/m², većinom oni u centru. Kada govorimo o cenama oglašanih kuća, vidimo da su i u ovom gradu one gotovo duplo jeftinije nego stanovi, pa tako prosečna cena oglašanih kuća iznosi 475 EUR/m². Nešto manje drastičan je odnos između cena stanova i cena kuća u Vranju. Prosečan kvadrat oglašanih stanova u starogradnji u Vranju iznosi 564 EUR, a kuća 318 EUR.

Kako su se kretale cene tokom vanrednog stanja

Iako se ovih dana tržište nekretnina polako vraća na staro, još neko vreme će biti potrebno da se ono u potpunosti oporavi. Tokom vanrednog stanja, najveći udar osetilo je tržište kupoprodaje nekretnina, prvenstveno zbog prestanka rada državnih službi. S druge strane i mnogi stanovi koje su mahom iznajmljivali studenti, su zbog prestanka rada fakulteta otkazivani, te je ovo uticalo na tržište izdavanja pre svega u Nišu, ali i u drugim gradovima gde žive studenti.

Sajt za oglašavanje nekretnina 4 zida.rs analizirao je kako su se kretale [promene cena nekretnina tokom i nakon vanrednog stanja](#). Od uvođenja vanrednog stanja, pa naovamo, od ukupnog broja od 68.000 oglasa starogradnje koliko je oglašeno na ovom sajtu, promena u ceni se desila na 8% od ukupnog broja oglasa, odnosno na skoro 5.500 oglasa. Ako govorimo o pojedinačnim gradovima, u Nišu su najveću promenu u ceni zabeležili stanovi za izdavanje, gde je cena pala za 6%. Prodaja stanova i kuća zabeležila je manju promenu u ceni, te su tako cene kuća i stanova za prodaju snižene za 1%. Iako se promena u ceni desila na malom broju oglasa, ona ipak predstavlja pokazatelj da je vanredno stanje uticalo na tržište nekretnina. U narednom periodu pratićemo da li će se ove promene nastaviti.