

NUPS



NAVS

NUPS BILTEN



Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije



INFORMIŠITE SE

Poštovani čitaocē,

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

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



2022 – Q2

Sadržaj

Na prodaju pekarska oprema vredna skoro 45 miliona dinara (Foto: Pixabay.com/JULIENDavid).....	5
Prodaje se poslovni prostor na Obilićevom vencu	5
HPK Draksenić ide na prodaju, cena 20 mil KM	6
Prodaje se imovina firme Jugo-mont iz Novog Sada	7
Grand star ponudio na prodaju nepokretnosti u Aleksincu - Početna cena 11,32 miliona dinara	7
Na prodaju zemljište od 9.002 m ² u Kragujevcu	8
Izdaje se više poslovnih prostora u Kragujevcu.....	8
Kako će geopolitička situacija u Evropi uticati na kupoprodajne cene nekretnina? - Najveći oprez imaju krajnji kupci.....	9
Kako da kupite nekretninu upola tržišne cene i to anonimno	10
RGZ: Njive u Vojvodini tri puta skuplje nego u nekim zemljama Evropske unije	12
Cene stanova u novogradnji u Subotici porasle 8%	13
Kako do "prave" nekretnine u Beogradu? - Ova naselja tek treba da zažive	14
Na prodaju Geneks kula - Početna cena 2 milijarde dinara	15
Tržište nekretnina: Veća potražnja povećava cenu kvadrata.....	16
Nekretnine sigurno mesto za ulaganje u doba krize - Prosek cena podižu Beograd i Novi Sad.....	18
Rezultati procene imovine: Brend Montenegro erlajnza vredi 2,5 mil EUR	20
NBS ne očekuje drastične promene kod stambenih kredita.....	21
Na prodaju skladišta, garaže i poljoprivredno zemljište u Vrčinu - Početna cena 63,73 miliona dinara	23
Cene zakupa na primorju veće i do tri puta - Stanova za izdavanje skoro i da nema	24
Garaža skuplja od kuće - Potražnja za parking mestima porasla za više od 50%	26
Prosečna cena kvadrata u novogradnji u Crnoj Gori 1.265 EUR - Stanovi najskuplji na primorju	27
Cena kvadrata garaže u Beogradu i do 4.000 evra - Kupuje se za lične potrebe ali i za zaradu.....	28
Čačanska fabrika Sloboda aparati prodata za 390 miliona dinara	29
Subotica izdaje više poslovnih prostora na period od pet godina	29
Biznismen iz Širokog Brijega kupio Fabriku duhana Mostar za 2,5 mil EUR.....	30
Prodaje se garažni prostor od 605 m ² u centru Beograda	31
Beogradsko preduzeće Zaštita rada prodaje poslovni prostor u Podgorici - Vrednost 7,74 miliona dinara.....	31
Kako se kreću cene nekretnina u regiji - Beograd sve bliži Ljubljani i Zagrebu	32
Otvorena nova zgrada Arhiva Republičkog geodetskog zavoda	33
Cene stanova "otišle u nebo"	34
REBEC 2022 - Cene nekretnina u regionu rašće ili će eventualno stagnirati u narednih nekoliko godina.....	35



Pojedini servisi RGZ-a od danas ponovo dostupni	38
Republički geodetski zavod otvorio servise za državne institucije, ali ne i za građane i zaposlene	38
Pet znakova da tržište nekretnina počinje da splašnjava.....	40
Na prodaju vlasnički udeo u Društvu za poslovanje sa nekretninama Sinepet	42
Aleksandar gradnja kupila nekretnine Neimara u Novom Sadu	42
Kupoprodaja nepokretnosti kada je jedna od ugovornih strana nerezident	43

Izvor: eKapija | Petak, 01.04.2022. | 11:29



Na prodaju pekarska oprema vredna skoro 45 miliona dinara (Foto: Pixabay.com/JULIENDavid)

Agencija za licenciranje stečajnih upravnika oglasila je prodaju imovine Fidelinka-Pekare iz Subotice javnim prikupljanjem ponuda.

Najvažniju imovinu stečajnog dužnika čine, kako se ističe u oglasu, oprema koja se nalazi u

prostorijama zakupca na adresi Čantavirski put 1 u Subotici: tunelske peći, fermentacione komore, vektorski regulator, podizač-prevrtač, mašine za oblikovanje, transporter, rotaciona peć, kotlarnica, međufazni silosi za brašno, agregati, pneumatski transporter, razdelnik, linija za prezlu i dr.

Procenjena vrednost pokretnosti iznosi 43.648.100 dinara, a depozit za učešće u postupku prodaje radi dostavljanja pismene ponude iznosi 8.729.620 dinara.

- Procenjena vrednost nije minimalno prihvatljiva vrednost, niti je na ma koji drugi način obavezujuća ili opredeljujuća za ponuđača prilikom određivanja visine ponude - dodaje se. Javno otvaranje ponuda održaće se 5. maja u 12 časova na adresi: Maksima Gorkog 23 u Subotici. Detalji prodaje se mogu pogledati [OVDE](#).

Izvor: eKapija | Sreda, 13.04.2022. | 10:19

Prodaje se poslovni prostor na Obilićevom vencu

Ilustracija (Foto: shutterstock.com/BlueSkyImage)

Na prodaju je ponuđen poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost. Nalazi se na celom drugom spratu, površine 235 m², na adresi Obilićev venac broj 27 u Beogradu.

Procenjena vrednost iznosi 106.986.243 dinara.

Prvo elektronsko nadmetanje održaće se 12. maja.

Više pogledajte [OVDE](#).

Izvor: [Nezavisne novine](#) | Subota, 02.04.2022. | 14:41

HPK Draksenić ide na prodaju, cena 20 mil KM



(Foto: smereka/shutterstock.com)

Oglas o prodaji Hemijske prerade kukuruza (HPK) Draksenić iz Kozarske Dubice, nekadašnjeg privrednog giganta, trebalo bi da bude objavljen za 15 dana, potvrdio je za Nezavisne novine Vojo Pavičić, stečajni upravnik HPK Draksenić.

Naime, kako je rekao, nedavno su održali sjednicu Skupštine povjerilaca, gdje je donosena odluka da se ide u prodaju stečajnog dužnika

kao pravnog lica, a oglas o prodaji biće objavljen za 15 dana.

- Procijenjena vrijednost ovog nekadašnjeg giganta je nešto preko 20 mil KM - kazao je Pavičić. Prema njegovim riječima, trenutno imaju zainteresovanih za kupovinu ove fabrike, ali da li će zaista biti kupci, ostaje da se vidi kada objave oglas

Kada je riječ o površini koja će se naći u prodaji, Pavičić ističe da će **na prodaju biti fabrika kao cjelina, imovina u fabričkom krugu, kao i pripadajući bunari i vodosnabdijevanje, jer se to posmatra kao jedna cjelina.**

- To nam je prioritet da se proda, jer čini jednu ekonomsku, funkcionalnu i tehnološku cjelinu u kojoj se može obavljati proizvodni proces - kazao je Pavičić. Podsjetio je i da ova **firma duguje oko 15 mil KM, te da nisu izmireni ni dugovi prema radnicima.**

Pomenuta firma otišla je u stečaj u septembru 2020. godine. Da će ovaj nekadašnji gigant prodajom pokušati vratiti stari sjaj, nada se Miroslav Zgodić, nekadašnji predsjednik Sindikata HPK Draksenić.

- Draksenić je prije stečaja imao 195 radnika i bio je gigant, a sad nam je ova fabrika ostala dužna devet plata - kazao je Zgodić.

Ističe da će sigurno potencijalni kupac morati uložiti dosta novca da bi osposobio postrojenja i mašine koje fabrika posjeduje, ali bi radnicima puno značilo da se proizvodnja obnovi.

- To je gigant koji je održavao dubičku ravan i koji je hranio dosta porodica - kazao je Zgodić.

Podsjećanja radi, prošle godine u svojim sušarama Draksenić je osušio oko 250 tona soje i 1.110 tona pšenice, dok su godinu dana ranije ukupno osušili oko 12 tona kukuruza.

U Drakseniću je u posljednje vrijeme bilo zaposleno 26 radnika koji su radili na obezbjeđivanju imovine, održavanju mehanizacije, a rade i u sušarama. Preduzeće HPK Draksenić osnovano je 1981. godine. Osnovna djelatnost firme je prerada kukuruza u skrob i skrobne derivate. HPK je doskora bio jedina fabrika na prostoru bivše Jugoslavije koja proizvodi visokofruktozni sirup. Takođe, firma je saradivala s brojnim proizvođačima kukuruza sa šireg područja opštine Kozarska Dubica.

Izvor: eKapija | Utorak, 12.04.2022. | 13:22

Prodaje se imovina firme Jugo-mont iz Novog Sada



Ilustracija (Foto: Pixabay / klimkin)

Oglašena je prodaja imovine dužnika Jugo-mont iz Novog Sada i to: građevinskog zemljišta, njive, poslovne zgrade, magacina, garaže...

Procenjena vrednot je 49.700.000 dinara, a početna cena 24.850.000 dinara.

Javno nadmetanje će se održati 18. maja.

Detalje pogledajte [OVDE](#).

Izvor: eKapija | Sreda, 20.04.2022. | 13:38

Grand star ponudio na prodaju nepokretnosti u Aleksincu - Početna cena 11,32 miliona dinara

(Foto: moja cp/shutterstock.com)

Grand star je oglasio prvu prodaju nepokretnosti čija je utvrđena tržišna vrednost 16,17 miliona dinara.

Nepokretnosti čine dva magacina, pomoćna zgrada, restoran, prodavnica, skladište i poslovna zgrada bez utvrđene delatnosti, u Aleksinac Varoši .

Početna cena iznosi 70% od procenjene vrednosti, odnosno 11,32 miliona dinara.

Prva javna elektronska prodaja zakazana je za 18. maj.

Više detalja možete videti [OVDE](#).

Izvor: eKapija | Utorak, 12.04.2022. | 15:28

Na prodaju zemljište od 9.002 m² u Kragujevcu

Oglašena je prva javna prodaja nepokretnosti preduzeća De Šped iz Kragujevca putem elektronskog nadmetanja. Predmet prodaje je udeo površine od 9.002 m², na parceli u KO Kragujevac 4 čija je vrednost procenjena na 9.086.364 dinara.

Početna cena na prvom elektronskom javnom nadmetanju iznosi 70 % od procenjene vrednosti. - Licitacioni korak određuje se u visini od 10 % od početne cene predmeta prodaje - ističe se u oglasu.

Za učešće je potrebno uplatiti garanciju u visini od 15% od procenjene vrednosti nepokretnosti.

Prodaja će se obaviti 11. maja putem portala e-Aukcija, a detalji se mogu pogledati [OVDE](#).

Izvor: eKapija | Ponedeljak, 02.05.2022. | 11:46

Izdaje se više poslovnih prostora u Kragujevcu



(Foto: Pixabay.com/Marinabridger)

Komisija za davanje u zakup Grada Kragujevac je oglasila davanje u zakup više poslovnih prostora putem javnog nadmetanja.

U ponudi je 25 poslovnih prostora smeštenih u različitim zonama poslovanja, a cena izdavanja se kreće od 150 do 1.200 dinara po metru kvadratnom.

Najveći ponuđeni prostor ima skoro 93 m², smešten je u ulici Save Kovačevića broj 2 i njegova početna mesečna zakupnina iznosi 66.960 dinara, pa ujedno spada i u najskuplje lokale koji se izdaju.

Na adresi Neznanog junaka broj 12 se izdaju tri poslovna prostora, od kojih najveći ima skoro 65 m² i njegova početna cena iznosi 61.208 dinara za mesec.

Kako se ističe u oglasu, većina poslovnih prostora se izdaje na period od pet godina, osim dva prostora u ulici Save Kovačića koji se iznajmljuju na period od jedne godine.

Javno nadmetanje biće održano 16. maja, a detalji se mogu pogledati [OVDE](#).

Izvor: eKapija | Sreda, 06.04.2022. | 12:37

Kako će geopolitička situacija u Evropi uticati na kupoprodajne cene nekretnina? - Najveći oprez imaju krajnji kupci

Istraživanje koje je sproveo portal za oglašavanje nekretnina 4zida.rs, pokazalo je da će trenutna geopolitička situacija u Evropi različito uticati na starogradnju i na novogradnju. Kad je u pitanju kretanje cena nekretnina, mišljenja vlasnika nekretnina u velikom procentu poklapaju se sa stavom agencija i investitora, ali i kupaca, a to je da će trenutna situacija sigurno uticati na cene nekretnina.

Kupci nekretnina uvereni su da će aktuelna situacija u svetu uticati na to da se ljudi teže odluče na kupovinu dok se stvari ne stabilizuju. Takođe, kako pokazuju rezultati istraživanja, kupci su uvereni da će se na kupovinu odlučivati oni koji imaju novac i da će svakako biti manja potražnja za stambenim kreditima.

Ko se odlučio na kupovinu nekretnine da ne odustaje

Iako su kupci nekretnina, u odnosu na prodavce, izrazili veću zabrinutost po pitanju aktuelnih dešavanja, trebalo bi imati u vidu da na našem tržištu nekretnina zasad nisu u većoj meri prisutne promene izazvane aktuelnim dešavanjima u svetu. Ne treba zaboraviti ni to da se tržište nekretnina čak i nakon stagnacije tokom vanrednog stanja i korona virusa, vrlo brzo vratilo u redovne tokove - navodi Jasmina Dražić sa sajta 4zida.

Ona savetuje da bi "onaj ko ima potrebu za nekretninom i ko je finansijski već odredio ovo ulaganje, trebalo da realizuje svoje planove i da ne bi trebalo da čeka da cene još porastu"

Posmatrajući investitore i novogradnju, istraživanje je pokazalo da su investitori u najvećoj meri saglasni da će aktuelna dešavanja u svetu uticati na tržište i to tako da 45% investitora smatra da su cene već porasle zbog novonastale situacije, dok 40% smatra da to poskupljenje neumitno sledi.

Agencije osećaju povećanu potražnju

Agencije za promet nekretnina kao pozitivnu posledicu cele geopolitičke situacije vide to što će ljudi požuriti da kupe ili iznajme nekretninu, jer se boje daljeg rasta cena. Agenti takođe jasno iznose utisak da osećaju povećanu potražnju za najmom nekretnina, pogotovo u poslednjih par nedelje, navedeno je u istraživanju.

Zaključak je da gotovo polovina ispitanih kupaca, kao i investitora, ne vide da će se dešavati išta pozitivno po pitanju tržišta nekretnina, a značajan procenat je mišljenja da će nekretnine kupljenje sada dobiti dodatnu vrednost u udučnosti.



Izvor: [kurir](#) | Četvrtak, 14.04.2022. | 11:04

Kako da kupite nekretninu upola tržišne cene i to anonimno



Ilustracija (Foto: Narong Jongsirikul/shutterstock.com)

Uporedo sa rastom cena nekretnina u celoj Srbiji raste i zainteresovanost za jedan poseban onlajn sistem u kome se stanovi, kuće, ali i automobili i ostale pokretne i nepokretne stvari mogu kupiti od 30% do upola jeftinije od tržišne vrednosti.

Na taj način je stan od 67 m² na opštini Zvezdara u Beogradu prodat za oko 3,6 miliona dinara, odnosno 30.450 EUR, što dođe 455 EUR po kvadratu. Inače, na ovoj beogradskoj opštini je, prema podacima Republičkog geodetskog zavoda, prosečna cena kvadrata u starogradnji 1.780 EUR, odnosno kvadrat se prodavao u rasponu od 800 do 2.862 EUR u poslednjem kvartalu 2021. godine.

Ovo je jedna od poslednjih u nizu prodatih nekretnina preko portala e-Aukcija, gde kao kupci mogu da učestvuju i građani i pravna lica, i to anonimno!

Skoro svaki dan neka prodaja

U narednih mesec dana, kako je oglašeno na ovom portalu, na prodaju je ponuđeno još 19 stanova.

Među njima je i jednosoban stan od 43 m² na Vračaru, čija je početna cena oko 7,5 miliona dinara, odnosno 63.886 EUR, što je 1.485 EUR po metru kvadratnom. Ova cena čini se više nego povoljnom budući da je reč o jednoj od najpoželjnijih lokacija u Srbiji gde kvadrat starogradnje u proseku staje 2.254 EUR, a ide i do 3.822 EUR.

Takođe, na licitaciju je ponuđen i duplex od 101 m² u Rakovici i to po početnoj ceni od 119.305 EUR, odnosno 1.180 EUR po metru kvadratnom. U ovoj beogradskoj opštini, inače, kvadrat u proseku košta 1.263 EUR, a ide i do 1.880 EUR.

Elektronsko javno nadmetanje zakazano je i za prodaju jednoiposobnog stana od 53 m² u Novom Sadu i to po početnoj ceni od 51.440 EUR, što je 970 EUR po kvadratu. Prema podacima RGZ, prosečna cena starogradnje u Novom Sadu je 1.395 EUR po kvadratu, a ide i do 2.250 EUR za kvadrat.

U Subotici se zainteresovani kupci mogu nadmetati za kupovinu dvosobnog stana od 47 kvadrata, kome je početna cena 19.180 EUR, odnosno 408 EUR po kvadratu. U ovom gradu je tržišna prosečna cena stanova u starogradnji oko 600 EUR, a ide i do 1.100 EUR.

Izvršni postupak

Na aukciju je, među ostalima, ponuđen i stan od 69 kvadrata u Vrnjačkoj Banji. Početna cena je 48.676 EUR, odnosno 705 EUR po kvadratu.

Sve navedene nekretnine na licitaciju su dospеле jer njihovi vlasnici nisu mogli da otplate dugove.

Prema analizi NALED-a, otkako je elektronski sistem javnog nadmetanja postao jedini način za prodaju imovine u izvršnom postupku, interesovanje za e-Aukciju kontinuirano raste - samo tokom 2021. putem ove platforme organizovano je gotovo 14.500 licitacija, što je skoro 50% više nego 2019.

Prodajom je završeno nešto više od 13.750 postupaka dok su ostale obustavljene.

- Zahvaljujući elektronskoj proceduri, javno nadmetanje više nije ograničeno na uzak krug potencijalnih kupaca, već u njemu mogu da učestvuju svi zainteresovani građani ili pravna lica. Predmet prodaje poznat je 15 do 30 dana unapred, a svako ko želi da licitira mora da položi jemstvo od 15% početne cene. Nadmetanja se obavljaju u dva kruga - u prvom je početna cena 70% procenjene vrednosti, dok u drugom iznosi 50%. Pravnoj sigurnosti učesnika dodatno doprinosi i to što su svi ponuđači anonimni, tako da ni oni međusobno, kao ni javni izvršitelji, ne mogu da znaju ko se krije iza identifikacionog broja. O učinkovitosti novog sistema najbolje svedoči činjenica da dosad nije zabeležena nijedna žalba na račun narušavanja anonimnosti, vršenja pritiska na odluke ili neki drugi vid zloupotrebe - rekao je Dejan Vuković, potpredsednik Saveza za imovinu i investicije u NALED-u.

Izvor: [Blic](#) | Ponedjeljak, 04.04.2022. | 12:39

RGZ: Njive u Vojvodini tri puta skuplje nego u nekim zemljama Evropske unije

Cene poljoprivrednog zemljišta u Srbiji lane su bile za 3% više nego 2020. godine, a kako pokazuju podaci Republičkog geodetskog zavoda, **rekordna cena neke njive ili oranice dostigla je skoro 41.000 EUR za hektar. Najviše prodatih parcela bilo je na području Vojvodine, gde je i najviša srednja vrednost poljoprivrednog zemljišta, preko 11.000 EUR za hektar.**

Istovremeno, hektar u Holandiji, prema poslednjoj evropskoj statistici, u proseku košta gotovo 70.000 EUR. U Italiji je 34.156, dok je u Sloveniji već upola manja cena. Hektar zemlje u Španiji i Grčkoj kreće se u proseku oko 12.000 EUR, a u Bugarskoj i Rumuniji oko 5.000. Za manje od 4.000 EUR zemljište se može kupiti u Letoniji i Estoniji. Najviše cene poljoprivrednog zemljišta u državi su zastupljene na teritoriji Južnobačkog, a najniže u Zaječarskom okrugu.

Podaci RGZ pokazuju da je lane obavljeno 17.467 kupoprodaja poljoprivrednih parcela, a prosečna površina u prometu u 2021. godini za područje Srbije iznosi 1,2 hektara. Najveća je na području Vojvodine i iznosi 1,7 hektara, 90 ari na području grada Beograda, 77 ari na području Šumadije i Zapadne Srbije i 60 ari na području Južne i Istočne Srbije.

Po podacima RGZ, **prosečna cena poljoprivrednog zemljišta tokom prošle godine bila je 6.800 EUR za hektar.** Cene se kreću u rasponu od ispod 350 za najjeftiniju, do oko 41.000 EUR za hektar najskuplje njive, ali je 93% od ukupnog broja prometa poljoprivrednog zemljišta obavljeno po cenama od 900 do 18.000 EUR za hektar.

U **Vojvodini** je tokom prošle godine najviše parcela prodato u Južnobačanskom okrugu - 2.054. Srednja vrednost zemljišta kretala se od 7.100 do 11.600 EUR za hektar, a rekordnu vrednost ostvarila je parcela prodana na području Sremskog okruga za 40.950 EUR hektar.

Što se tiče **Šumadije i Zapadne Srbije**, podaci RGZ pokazuju da je najviše prodatih parcela (823) bilo na području Mačvanskog okruga, a najviša cena jednog prodatog hektara poljoprivrednog zemljišta bila je u Raškom okrugu – 35.000 EUR. Srednje vrednosti njiva i oranica u centralnom delu naše zemlje kretale su se od 3.300 do 9.200 EUR hektar.

U **Južnoj i Istočnoj Srbiji** srednje vrednosti parcela su niže i iznose od 2.100 do 5.700 EUR za hektar. Najviše prometa ostvareno je na području Braničevskog okruga - 491 prodaja, a rekordnu cenu od 15.200 EUR za hektar dostigla je parcela prodana u Pčinjskom okrugu.

Konačno, kako pokazuju podaci RGZ, na teritoriji grada **Beograda** prosečna cena hektara poljoprivrednog zemljišta iznosi 7.100 EUR, tokom 2021. godine sklopljeno je 618 kupoprodajnih ugovora, a najviša postignuta cena za jednu parcelu bila je 33.350 EUR za hektar.

RGZ ističe da je na području Borskog okruga zabeležen značajan broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u rasponu cena od 6.000 do preko 20.000 EUR za hektar, ali one nisu uključene u obračun statističkih parametara, jer su realizovane za posebne namene - za potrebe širenja rudnika i hemijske industrije Prahovo.



Izvor: Yueco.rs | Četvrtak, 07.04.2022. | 11:06

Cene stanova u novogradnji u Subotici porasle 8%



Ilustracija (Foto: creator12/shutterstock.com)

Izdavanje građevinskih dozvola u Subotici beleži konstantan rast u poslednjih deset godina, pokazuju podaci Republičkog zavoda za statistiku. U 2011. godini izdata je 141 dozvola, dok je taj broj u 2021. godini iznosio 815.

Na nivou Vojvodine, Subotica je treća po broju izdatih građevinskih dozvola u prošloj godini. Prvi na listi je Novi Sad sa preko 1700 izdatih dozvola ovog tipa, što je duplo više u poređenju sa našim gradom, a odmah iza Novog Sada nalazi se Pančevo, kaže Danica Abraham, načelnica odeljenja statistike u Subotici pri Republičkom zavodu za statistiku.

Od 815 izdatih građevinskih dozvola u Subotici u prošloj godini, 235 dozvola izdato je za novogradnju. Registar cena nepokretnosti koji vodi Republički geodetski zavod, pokazuje da je prosečna cena kvadratnog metra stana u novogradnji u 2021. godini bila 105.253 dinara, što je povećanje od 8% u odnosu na 2020. godinu. Posmatrano na nivou Vojvodine, Subotica je peta opština kada je reč o ceni kvadrata u prošloj godini.

Kako sagovornica navodi, poređenja radi, prosečna cena kvadrata stana u novogradnji na nivou republike u protekloj godini bila je 178.742 dinara, što je povećanje od 7,6% u odnosu na 2020. godinu.

Izvor: [Telegraf biznis](#) | Petak, 08.04.2022. | 11:44

Kako do "prave" nekretnine u Beogradu? - Ova naselja tek treba da zažive



Ilustracija (Foto: Shutterstock)

Beogradski metro, ne samo da ima tendenciju da "olakša" saobraćaj u glavnom gradu, već i doprinese razvoju i atraktivnosti određenih naselja.

To znači da će direktno uticati i na rast cena nekretnina, posebno u onim delovima koji su do sada bili prilično zapostavljeni. Tu, pre svega, mislimo na Labudovo i Petlovo brdo, zatim

Višnjičku banju, Mirijevo.

- Više puta se pokazalo i dokazalo da je nekretnina kao investicija, a to važi i za krizna vremena, uvek dobra investicija - kazala je za portal Biznis Telegraf Katarina Kuzmanović, ispred sajta Sasomange.

Kako "ubosti" premiju, uz limitiran budžet?

Naravno, lako je odabrati vredan stan "po meri", ako imate novca i ne razmišljate o finansijama. Ali, ako to nije vaš slučaj, kako onda da dobro procenite gde da kupite stan u Beogradu - i kakav - posebno u vreme masovne potražnje i rastućih cena.

Katarina kaže da, ako ciljate na grad i tražite dobru investiciju, treba najpre da se kvalitetno informišite i da odmerite situaciju, različite faktore. Iako mnogima sada nikako nije trenutak za kupovinu stana, jer rastu cene radova i materijala, pa samim tim i stanova - činjenica je da bi cene mogle dodatno da skoče kada neke gradske zone postanu atraktivnije.

Dakle, ima i onih koji sada mudro "merkaju" i pazare svoju nekretninu, i oni nisu malobrojni. Štaviše, na tržištu Srbije mesecima unazad je "tesno" po pitanju odnosa ponude i potražnje.

- Lokacije na trasi metroa (1), centar grada (2) i neki delovi grada u kojima je planiran urbanistički razvoj (3) su dugoročno dobra investicija. Sve, naravno, zavisi od količine novca sa kojom raspoložete - objašnjava sagovornica portala.

Za centar grada se tradicionalno zna da ima "jake" cene i tu promena neće biti, ali bi iznenađenje mogle biti cene u Železniku, Žarkovu, na Vidikovcu, ili Labudovom, Petlovom brdu, zatim na Bežaniji, oko Ada Huje, na Karaburmi, u Mirijevu i pomenutoj Višnjičkoj banji.

Već sada, cene u proseku iznose 1.500, 1.600 EUR, pa naviše.



Izvor: eKapija | Četvrtak, 21.04.2022. | 15:43

Na prodaju Geneks kula - Početna cena 2 milijarde dinara



(Foto: Print screen / YouTube / espresso.rs)

Kompanija Generaleksport oglasila je prodaju zgrade poslovnih usluga spratnosti Po+Pr+M+26+Pk1+Pk2-Po+Pr+M+38, poznatije kao Geneks kula ili Zapadna kula Beograda. Početna cena za objekat iznosi **2,08 milijardi dinara**.

Zgradu površine u gabaritu 600 m² čini:

- 1) 28 poslovnih prostora ukupne površine 14.943 m², osam prostora za koje nije utvrđena delatnost, zatim
- 2) poslovni prostori koje čine spratovi 27-37 uključujući i ove spratove ukupne površine 1.450,39 m²,
- 3) poslovni i garažni prostori kao posebni delovi objekta - Garaža površine u osnovi 9.023 m² u okviru koje se nalazi 10 posebnih delova različite namene ukupne površine 6.445 m².

Kako se navodi u oglasnoj dokumentaciji, krajnji rok za preuzimanje prodajne dokumentacije je 13. maj 2022. godine.

Javno nadmetanje održaće se **23. maja** na adresi Agencija za licenciranje stečajnih upravnika, Terazije br.23.

Više detalja o učešću u javnom nadmetanju možete pronaći [OVDE](#).

Izvor: [Euronews Srbija](#) | Nedelja, 24.04.2022. | 10:33

Tržište nekretnina: Veća potražnja povećava cenu kvadrata



(Foto: creator12/shutterstock.com)

Kriza nije negativno uticala na potražnju nepokretnosti u Srbiji, a novi izveštaj za prvi kvartal 2022. godine pokazuje da je u odnosu na isti period prošle godine, broj kupoprodajnih ugovora bio veći za 6,7%, izjavila je za Euronews Srbija Ivana Štrbac, načelnica odeljenja za procenu i vođenje vrednosti nepokretnosti Republičkog geodetskog zavoda. Ona je rekla da je količina novca uloženog u nekretnine veća za 22% i istakla da je potražnja uticala i na cene, koje su rasle, u nekim opštinama ili gradovima u većoj ili manjoj meri.

Štrbac je istakla i da postoji razlika u rastu cena s obzirom na to da li je u pitanju starogradnja ili novogradnja i napomenula da Beograd prednjači po broju prodatih nepokretnosti, a od ukupne količine novca na tržištu nepokretnosti, polovina je bila u Beogradu.

Cene stanova u Beogradu su porasle za 9% u odnosu na isti period prošle godine i prosečan kvadrat u novogradnji sada košta 2.165 EUR, dok je u staroj gradnji 1.680 EUR. Cene stanova još više su porasle u Novom Sadu, gde statistika beleži rast od čak 16% u novogradnji, gde je prosečan kvadrat bio 1.302, a sada je 1.505 evra. U Nišu i Kragujevcu je zabeležen manji rast cena, od 5 i 2%. Stanovi u staroj gradnji su i dalje povoljniji od novih, ali je trend rasta njihovih cena još veći. U Beogradu je stara gradnja skuplja za 15, a u Novom Sadu za čak 21%, kako pokazuju podaci RGZ. Kvadrat u staroj gradnji u Nišu je sada u proseku 1.020 EUR, a prošle godine je bio 821 što predstavlja rast od 23%.

- Videćemo da li će cene rasti ili se vraćati na staro, međutim sadašnji trendovi pokazuju da potražnja raste. Kada je to slučaj, a ponuda je ne prati u toj meri, ono što ekonomisti i analitičari ocenjuju je da cene vrlo verovatno mogu nastaviti da rastu. Videćemo u polugodišnjem izveštaju kakva će biti kretanja - rekla je Ivana Štrbac.

"Oporavak od pandemije promenio dinamiku tržišta"

Američki ekspert za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti Rasel Timjan koji sa RGZ saraduje na projektu Svetske banke "Unapređenje zemljišne administracije u Srbiji" smatra da je rast prodaje nekretnina fascinantna i da je oporavak od pandemije promenio dinamiku tržišta i načina na koje ljudi razmišljaju o ovim stvarima.

- Mi danas imamo kompanije koje puštaju ljude da rade od kuće ili sa druge lokacije. Dakle, oni žive gde žele - imaju više mogućnosti da žive na drugim mestima. Ne moraju da žive u velikim gradovima, i to zaista menja potražnju. Još jedna fascinantna stvar za koju mislim da se dešava u celom svetu, a ne samo u Srbiji jeste da su se ljudi otvorili. Nisu mogli da izlaze tokom pandemije, pa su uštedeli novac. Sada imaju dosta novca koji nisu mogli da potroše i koji ulažu u kupovinu stana, što je oživelo tržište nekretnina. Mislim da su te dve stvari u kombinaciji oživele tržište, i uticale na cene - izjavio je Timjan.

Ukupan obim novčanih sredstava je 1,6 mlrd EUR u prvom kvartalu, a Ivana Štrbac napominje da su se nekretnine prodavale u celoj Srbiji, ali najviše u većim gradovima.

- Tržište stanova, po količini uloženog novca čini najveći deo prometovanih nepokretnosti. Čak 57% novčanih sredstava je potrošeno na stanove, što je za 4% više u odnosu na prethodnu godinu. Slede građevinsko zemljište, stambeni objekti odnosno kuće i poljoprivredno zemljište. Kada govorimo o novčanim sredstvima koja su data u većim gradovima, značajan porast beleži Niš. Interesantno je da je tamo broj kupoprodajnih ugovora veći nego u prom kvartalu prošle godine za 20%, a prosečna cena metra kvadratnog u starogradnji je veća za 23%. Kada je reč o novogradnji, situacija je drugačija, ali to zavisi i od toga u kojim gradovima se gradi - objašnjava načelnica RGZ.

Rasel Timjan sa kolegama iz RGZ radi na masovnoj proceni vrednosti nekretnina i kaže da je u pitanju veoma uzbudljiv projekat.

- Indeksi cena su samo nusproizvod onoga na čemu mi radimo. Mi to samo formulišemo tako da bismo mogli da ih ponudimo javnosti. Tehnički izraz je da mi radimo modele koji prate promene na tržištu i pokazuju nam šta se dešava. Statistički je zasnovan na matematici i proračunima, ali se na kraju radi o tome da mi gledamo promene cena tokom vremena. Zanimljivo je da možete da napravite neki presek, a mi smo odlučili da će to biti januar 2019. i onda to pratimo tokom vremena. Pratimo gde smo danas u odnosu na momenat koji smo izabrali, kako bismo mogli da predvidimo kakve bi finansijske odluke trebalo da donosimo u budućnosti - navodi Timjan.

Ivana Štrbac je navela da je u prva tri meseca, 12% svih nepokretnosti plaćeno iz kreditnih sredstava, a 28% stanova kao vrste nepokretnosti koja se najčešće plaća iz kredita, plaćeno je na ovaj način.

- Kada je reč o procentima za sve nepokretnosti, plaćeno je 4% manje iz kredita. U mnogim gradovima poput Beograda, Novog Sada, Niša, više od 30% stanova plaćeno je iz kredita - na primer, u Nišu je 40% stanova plaćeno iz kredita. Situacija se menja, zavisi od uslova koje pružaju banke i od ekonomije uopšte - rekla je Štrbac za Euronews.

Izvor: [RTS](#) | Ponedjeljak, 09.05.2022. | 14:19

Nekretnine sigurno mesto za ulaganje u doba krize - Prosek cena podižu Beograd i Novi Sad



(Foto: Engin Akyurt from Pixabay)

U Srbiji se u periodima krize ulaže u kuće i stanove, jer je to najsigurnije za ulaganje. Nenad Đorđević, predsednik Upravnog odbora Klastera nekretnine, kaže da prosek cene kvadrata u Srbiji podižu Beograd i Novi Sad. U Beogradu se najviše prodaju stanovi od 1.400–1.500 evra po kvadratu pa do 3.000, odnosno 3.500 evra, rekao je Đorđević.

Neke prognoze pokazuju da bi do kraja godine stanovi mogli još da poskupe, pominje se i poskupljenje do 20% zbog rasta cena građevinskog materijala na svetskom tržištu, rata u Ukrajini, ali i sve veće potražnje za nekretninama kao sigurnog mesta za ulaganje.

Nenad Đorđević ističe da naši ljudi tradicionalno investiraju u nekretnine i da je to višedecenijski trend, a u kriznim okolnostima se ta tendencija pojačava.

- Od 1990. godine za vreme ratova i sankcija, a isto i sada u početku pandemije, imali smo pitanje šta će se desiti sa tržištem nekretnina, a kad se završilo vanredno stanje, počeo je veći promet od onog koji je bio 2017-2018. godine, tako da smo 2020. i 2021. godine imali najveći rast prometa i cena nekretnina u poslednjoj deceniji, jer su ljudi i tada želeli da ulože u ono za šta misle da je najsigurnije za investiranje, a isto se dešava i sada - naveo je Đorđević.

Prema njegovim rečima, rast cena građevinskog materijala je počeo krajem prošle godine, trend koji je počeo pre rata u Ukrajini i od početka rata se dodatno povećava i utiče na cenu novogradnje jer investitori već sada računavaju rast cena građevinskog materijala.

Istakao je da se u ovom trenutku ne zna tačno koliko je to uticalo na cene kvadrata i da će se to znati na kraju trećeg i četvrtog kvartala ove godine, jer tada će početi da se prodaju objekti koji su započeti krajem prošle godine, ali to će prilično uticati na cenu novogradnje.

Cena novogradnje utiče i na cenu starogradnje

- Međutim, tržište nekretnina nije podjeljeno, pa cena novogradnje utiče na cenu starogradnje. Pogotovo što starogradnju kada kupite morate da sredite, a na to utiče materijal i cena radova - naveo je dodajući da će se do kraja godine cene materijala preliti na sve.

- Vidimo u prvom kvartalu 2022. godine rast cena između 6 i 7%. Ne možemo da kažemo koliko je cena građevinskog materijala uticala na rast nekretnina, ali krajem ove godine ćemo moći i ovo da odredimo. Naravno, na cene je uticala i nervoza zbog rata u Ukrajini, jer ljudi pojačano kupuju nekretnine i zlato i to utiče na cene - istakao je Đorđević.

Naveo je da je tržište nekretnina 2020. u Srbiji vredelo 4,1 mlrd EUR, a 2021. godine 6,5 mlrd EUR, što je rast od gotovo 40%.

- Slično je bilo svuda, ovo nije izolovano i ne važi samo kod nas - napomenuo je on za RTS.

Đorđević kaže da kada pogledate izveštaj Republičkog geodetskog zavoda za 2021. godinu prosečna cena kvadrata u starogradnji i novogradnji se kreće između 1.100 i 1.700 evra po kvadratu, ali Beograd i Novi Sad podižu prosek.

Cene kvadrata su od 2.500 pa do 9.000 u Beogradu, ali mali broj stanova se proda po ceni od 9.000 i 10.000 evra po kvadratu.

- Opseg stanova koji se najviše prodaju u Beogradu je od 1.400-1.500 evra po kvadratu pa do 3.000, odnosno 3.500. Najveći promet se ostvari u tom opsegu - rekao je Đorđević.

Istako je da kada se pogleda celo tržište nekretnina da se 16-17% transakcija finansira iz kredita, a kada se pogleda tržište samo stanova, prosečno se 32% finansira iz kredita.

Izvor: [Pobjeda](#) | Petak, 29.04.2022. | 11:08

Rezultati procene imovine: Brend Montenegro erlajnza vredi 2,5 mil EUR

Revizorska kuća Ernst&Young Beograd procijenila je da brend Montenegro erlajnza (Montenegro Airlines) u stečaju vrijedi 2.506.860 eura, saopštio je Pobjedi stečajni upravnik Saša Zejak.

Ovo je prva zvanična procjena dijela imovine bivšeg avio-prevoznika od kada je u njega uveden stečaj 28. aprila prošle godine. Procjenu je tražila stečajna uprava kako bi se utvrdila fer vrijednost brenda, a u cilju prodaje MA u stečaju.

Nove procene

Zejak smatra kako brend MA vrijedi više, ali poštuje stav renomirane revizorske kuće koja je i ranije radila procjene imovine nacionalne avio-kompanije, prije njenog odlaska u stečaj.

- Smatram da je svjetski priznata kuća potvrdila moj stav da je potrebno u stečajnom postupku prodati kompletno pravno lice, a ne djelove njegove imovine - ocijenio je Zejak, navodeći da imovina koja nije osnovna infrastruktura MA može biti izdvojena.

- Licence, ovlašćenja, softveri i lična ovlašćenja angažovanih lica u stečaju moraju biti procijenjeni u daljem postupku. U toku je procjena ovog dijela nematerijalne imovine, koja se radi paralelno sa procjenom materijalne imovine - pojasnio je Zejak. On ističe da su dali šansu domaćim procjeniteljskim kućama, koje su sa njima održavale timske i pojedinačne sastanke, ali da nijesu dostavile ponude ili su dostavile ponude koje nijesu u skladu sa predmetom procjene.

Dezinformacije

Zejak ocjenjuje da su u prethodnom periodu postojale dezinformacije u vezi stečajnog postupka u MA.

- Javnost mora biti upoznata sa činjenicom da stečajni postupak sprovode najstručnija lica u Crnoj Gori i da u sprovođenju postupka ne smije biti ostavljena mogućnost ni najmanje greške, po bilo kom osnovu. Struka će dati jasan stav, a državni organi krajnji sud o tome da li je MA morao da ode u stečaj na način na koji je to učinjeno - kazao je Zejak, navodeći da ne želi dalje da komentariše sudski postupak koji je u toku.

- Imam puno povjerenje u državne organe sa ciljem zakonitog okončanja stečajnog postupka nad MA i procesuiranjem svih državnih organa, pravnih i fizičkih lica koja su eventualno oštetila državu - rekao je Zejak.

Stečajni upravnik, kako je dodao, ne piše zakone, već ih sprovodi.

- Prema tome, stečajni upravnik je uvijek zaštitnik interesa povjerilaca. Interes povjerilaca su milioni koji će da se sliju u stečajnu masu, zahvaljujući stavu stečajnog upravnika i zalaganjem angažovanih lica u postupku. Svakako, javnost će u skladu sa zakonom biti obaviještena o daljim postupanjima - zaključio je Zejak.



Izvor: [RTS](#) | Četvrtak, 12.05.2022. | 09:51

NBS ne očekuje drastične promene kod stambenih kredita



(Foto: Shutterstock.com/Lumpang Moonmuang)

Nikola Dragašević, generalni direktor Sektora za monetarne i devizne operacije NBS, rekao je da će se danas održati sednica Izvršnog odbora NBS na kojoj će se, između ostalog, govoriti o referentnoj kamatnoj stopi. Naglasio je da ne očekuje drastične promene kada je reč o kreditima koji su od značaja građanima, a to su stambeni krediti, koji su evroindeksirani.

Dok su kamate niže od inflacije za takve kredite, možemo reći da su ekstremno povoljni, da se na njima čak i zarađuje. Do kada će to potrajati i da li je promena moguća preko noći, to najmanje zavisi od banke gde ih podižete. Ekonomisti savetuju da se krediti u narednom periodu uzimaju na kratak rok, a ako je neophodan dugoročni stambeni, da bude sa fiksnom kamatom, koja je i sada nešto veća.

Da li će američke Federalne rezerve na majskom zasedanju ponovo podići kamatu, potom, šta će ikada odlučiti Centralna banka Evropske unije, i za naše dinarske kredite, da li će Narodna banka podići referentnu kamatnu stopu.

Dragašević je rekao da danas zaseda izvršni odbor NBS, što je redovna mesečna sednica na kojoj će se između ostalog govoriti i o referentnoj kamatnoj stopi.

- Referentna kamatna stopa je osnovna kamata stopa kojom se utiče na sve druge kamatne stope na novčanom tržištu, ali i u realnom sektoru - kamatne stope na kredite i na depozite - objasnio je.

Prema njegovim rečima, NBS je u aprilu odlučila da promeni referentnu kamatnu stopu zbog inflatornih pritisaka, što je sada globalni fenomen.

Dragašević je rekao da je NBS u oktobru prošle godine počela da reaguje, izabrala postepeni pristup koji je u skladu sa karakterom inflatornih pritisaka.

- Procenjivalo se da će inflatorni pritisci biti kratkoročniji i da mogu biti manjeg intenziteta i zato smo odmah delovali - napomenuo je.

Generalni direktor Sektora za monetarne i devizne operacije NBS rekao je da je u aprilu povećana referentna kamatna stopa i da je to početak zaoštavanja monetarne politike.

- Izvršni odbor NBS razmatra i domaću situaciju, ali i okruženje i celokupnu makroekonomsku situaciju, i sve na šta ta referentna kamatna stopa može da utiče - rekao je.

O tome da li će referentna kamatna stopa biti veća, znaće se danas u podne.

Očekuje se da Evropska centralna banka poveća osnovnu kamatnu stopu

- Evropska centralna banka je uz Banku Japana jedna od retkih koja još nije započela svoj proces zaoštavanja monetarne politike, jedan od razloga je nepostojanje konsenzusa članova Evropske centralne banke. Tržište očekuje da to počne ove godine - istakao je Dragašević dodajući da je bilo nagoveštaja da će biti povećanja referentne kamate stope ECB.

Naglasio je da tržište očekuje da bi u ovoj godini Evropska centralna banka mogla tri puta da poveća osnovnu kamatnu stopu za po 25 baznih poena, odnosno 0,75 procenata bi trebalo da bude povećana osnovna stopa Evropske centralne banke.

- Sedamdeset odsto inflacije je uvezena inflacija i to podrazumeva da je ona pod uticajem cena energenata, a imamo i rast cena žitarica i sve to će uticati na inflaciju - napomenuo je.

Kada je reč o kursu dinara, kaže da je pojačana tražnja za devizama, NBS je reakcijom i umirila pritiske i sada su građani ponovo prodavci strane gotovine što doprinosi jačanju dinara.

- Od globalnih kretanja će zavisti i kurs u narednom periodu, ali NBS će obezbediti stabilnost - istakao je. Naglasio je da ne očekuje drastične promene kada je reč o kreditima koji su od značaja građanima, a to su stambeni krediti koji su evroindeksirani.

- Euribor kao reporna kamata stopa će svakako rasti, na sam nagoveštaj Evropske centralne banke on je već odregaovao - napomenuo je Dragašević. Očekujemo da to neće biti drastično i naglo, a očekuje da će rasti i stope na štednju.



Izvor: eKapija | Sreda, 04.05.2022. | 09:56

Na prodaju skladišta, garaže i poljoprivredno zemljište u Vrčinu - Početna cena 63,73 miliona dinara



(Foto: Pixabay / Daniel_B_photos)

Na prodaju je ponuđena nepokretna imovina firme Alroy Investment Beograd u stečaju, a procenjena vrednost iznosi 127,46 miliona dinara.

Nepokretnu imovinu čine skladišni kompleksi u Vrčinu, kao i građevinsko zemljište površine 13.008 m², vodoprivredna crpna stanica, garaža, skladište za lekove, kao i parcele poljoprivrednog zemljišta čija se površina kreće od 28 m² do 380 m².

Početna cena na prvom javnom nadmetanju iznosi 63,73 miliona dinara, a rok za otkup prodajne dokumentacije je 27. maj 2022. godine.

Javno nadmetanje (prvo po redu) održaće se 3. juna 2022. godine u 11 sati na adresi Bulevar Revolucije br 30, Beograd - Vrčin.

Više detalja možete pogledati [OVDE](#).

Izvor: Mina / ekapija | Nedelja, 08.05.2022. | 14:17

Cene zakupa na primorju veće i do tri puta - Stanova za izdavanje skoro i da nema



Ilustracija (Foto: Bildagentur Zoonar GmbH/shutterstock.com)

Naseljavanje bogatih Ukrajinaca, ali i velikog broja Rusa, u protekla tri mjeseca, uticalo je na cijenu zakupa stanova na primorju, koja se povećala čak i tri puta, pa tako za godinu zakupci zarade i do 10.000 EUR.

Zaposleni u agencijama za nekretnine kazali su Pobjedi da stanova za izdavanje skoro da i nema, pa stanari, koji već godinama stanuju, dobijaju

otkaze, jer ne mogu da plaćaju tako skup zakup.

Turistički radnici, međutim, kažu da nema bojazni za turiste i da cijena apartmana neće biti povećana, jer je to druga vrsta smještaja koja ne odgovara izbjeglim porodicama.

Porasle su i cijene nekretnina, ali zaposleni u agencijama nijesu mogli da kažu da li je to posljedica poskupljenja građevinskog materijala ili inflacije. Kupuju ih najviše državljani Srbije, Crne Gore, a ima i zainteresovanih Njemaca i Rusa, koji su već duže ovdje, jer su oni koji sada dolaze onemogućeni da prebace novac.

Državljanin Rusije dolaze u Crnu Goru, uglavnom na primorje, bježeći od političke situacije u svojoj državi, koja im ne ide naruku zbog poslovanja. Oni masovno iznajmljuju stanove i kuće.

Najveći pritisak je na Budvu, jer vide mnogo mogućnosti koje nudi u smislu investiranja u nekretnine, mada interes postoji i za druge primorske gradove.

Siromašni Ukrajinci idu u Njemačku, jer tamo od države, prema saznanjima lista, automatski dobijaju boravak na godinu uz mogućnost produžetka na tri, zdravstveno osiguranje, radnu dozvolu, socijalnu pomoć, smještaj u centrima za izbjeglice, hotelima, sportskim salama ili privatnim domaćinstvima.

Vlasnik agencija Kamin nekretnine iz Budve, Dušan Ranković, koji se već 22 godine bavi tim poslom, kaže da ne pamti ovakvu situaciju i uopšte ne može da predvidi šta će se desiti.

On smatra da je cijela situacija sa cijenama "napumpana", kao i da bi one morale da se stabilizuju do kraja godine.

- Ukrajinci plaćaju basnoslovne sume za stanarinu, tako da se došlo u situaciju da nema stanova ni za izdavanje, a ni za prodaju. Najgore je što su stanodavci počeli da daju otkaze stanarima, koji već godinama stanuju kod njih, koji su plaćali 300 do 400 EUR mjesečno da bi od Ukrajinaca uzimali preko 600 ili 700 EUR - rekao je Ranković.

On je dodao da ima i onih koji se plaše da im izdaju stanove, da im ne bi napravili neki problem.

Direktorica agencije Iva nekretnina iz Podgorice, Mira Radović, kazala je da zakup stanova u glavnom gradu nije tako porastao kao na primorju, mada mnogi zakupci naglašavaju da je najamnina za strance veća nego za domaće, što im otežava poslovanje.

- U Podgorici stranci manje kupuju stanove, više zakupljuju, posebno Ukrajinci. Vlasnici stanova nam kažu cijena za naše ljude je toliko, a za strance je toliko, ali mi tako ne možemo da nudimo - objasnila je Radović.

Ekonomski analitičar Vasilije Kostić, sa hercegnovskog Fakulteta za menadžment, tvrdi da ekstremni događaji, kao što su ratni, koji izazivaju nevoljne migracije stanovništva, u većoj ili manjoj mjeri, ali sasvim sigurno, trenutno utiču na rast cijena kupoprodaje ili zakupa nekretnina u zemlji prihvata.

- Tome smo bili svjedoci tokom ratnih događanja na teritoriji susjedne Bosne kada je talas izbjeglica u Crnoj Gori znatno i u kratkom roku podigao cijene nekretnina koje se potom nijesu vratile na pređašnji nivo. Dilema nije da li će ova uvezena tražnja izazvati rast cijena, preciznije - uticati na rast cijena, primarno zakupa, a sekundarno i rast kupoprodajne cijene nekretnina, već da li će taj impuls biti dovoljno snažan da trajno podigne cijene na čitavom tržištu ili će se u dužem roku cijene vratiti na pređašnji nivo - rekao je Kostić.

Prema njegovim riječima to zavisi od mnoštva faktora od kojih je ključan trajanje ratnog sukoba u Ukrajini, ali i od empirijski potvrđene pravilnosti da su cijene u kretanju nadalje rigidne.

- Imajući jedno i drugo u vidu vjerujem da će taj cjenovni uticaj biti, prije svega, ograničenog - lokalnog karaktera, najviše na primorju - gdje je ta tražnja naročito izražena, ali ne treba zanemariti posredni uticaj i na čitavo tržište, ako impuls tražnje ostane prisutan u nesmanjenom intenzitetu - naveo je Kostić, dodajući da je teško reći da li će ovaj rast uticati na cijene smještaja u turističkim apartmanima.

On je saopštio da vjeruje da neće biti značajnijeg uticaja na cijene smještaja u apartmanima, jer su izdavaoci svjesni da se radi o specifičnoj vrsti klijentele, koja nije turistička, a i o ograničenoj tražnji, makar u ovom momentu.

- I jedno i drugo su faktori koji govore u prilog zaključku da ne bi trebalo očekivati značajniji uticaj na smještaj u apartmanima. Međutim, sve zavisi od toga kako će se kretati situacija u vezi sa ratom, jer će to presudno uticati na odluke migranata, odnosno izbjeglih u pogledu njihovog daljeg života - rekao je Kostić.

Direktorica turističke agencije Aurora travel, Sonja Zogović, tvrdi da dolazak ukrajinskih državljana neće uticati na turistički sektor.

- Cijene su, ipak, posljedica raznih faktora, o čemu bi najbolje govorili ekonomisti. Dovoljno je da se osvrnemo na dešavanja u ostalim zemljama, pa da shvatimo da ne možemo ni mi biti izuzeti iz svijeta. Ujedno, crnogorsko primorje je, evo već dugi niz godina, svjetski poznata turistička destinacija, i cijene su u skladu sa tim, i takvim imidžom, uspostavljene. Ovo se naročito odnosi na ljetnju sezonu, pa zakupnina smještaja u turističkim mjestima, logično, nije jednaka u toku cijele godine. Tokom ljeta dostiže maksimum, ali već od oktobra se može naći jeftiniji zakup - navela je Zogović.



Izvor: [Blic](#) | Subota, 14.05.2022. | 13:53

Garaža skuplja od kuće - Potražnja za parking mestima porasla za više od 50%



(Foto: chaos/shutterstock.com)

Garaže su, sudeći po statistici Republičkog geodetskog zavoda, nepokretnost na glasu. Potražnja za njima porasla je za godinu dana više od 50%. Verovatno je to i uticalo na skok njihovih cena, pa da pojedina mesta za parkiranje u prestonici koštaju kao garsonjera na periferiji Beograda, ili potpuno opremljena kuća sa okućnicom u Sremu. Najviša cena garažnog mesta

prošle godine dostigla je vrtoglavih 40.000 EUR,

Lane je u Srbiji prodato 14.567 garažnih mesta, što je za oko 5.000 manje nego godinu ranije. U 2019. godini parking-mesta su prometovana u 8.740 ugovora, 2018. upola manje nego prošle godine - 7.182M, pišu Novosti.

Garažni prostori se prometuju kao garažno mesto u zgradi, garažna prostorija u zgradi ili posebnim garažama, ili kao parking-mesto van objekta - podatak je Republičkog geodetskog zavoda. - Od ukupnog broja ovih nepokretnosti, prometovanih prošle godine, 10.217 su garažna mesta, 1.650 garažne prostorije, a 2.700 su parking-mesta van objekta.

Kako u Katastru nepokretnosti navode, najveći udeo od 53 odsto prometovanih garaža je na teritoriji Beograda. Gledano na nivou opština, najveći broj ih je kupljeno na području Novog Sada - 1.925, Savskog venca -1.433, Novog Beograda - 1.140, Zvezdare -975, Voždovca - 925, Zemuna -902, Vračara - 718, a Palilule - 531.

Najjeftinija je prodana u Smederevu za 200 EUR, a najskuplja čak 200 puta više - 40.000 EUR u beogradskoj opštini Savski venac, u Beogradu na vodi. U ovom delu glavnog grada nije bilo jeftinije garaže od 5.000 EUR, a čak 83% prodatih, koštale su od 19.000 do 25.000 EUR. Ni u Novom Beogradu i Starom gradu nije se mogla naći garaža za manje od 5.000 EUR, a u najvećem broju slučajeva koštale su od 8.000 do 24.000 EUR. Najskuplja garaža u Novom Sadu prodana je za 30.000 EUR, tri puta skuplja od, recimo kuće u Mionici sa gotovo dva hektara zemlje.

Na Zvezdari i Voždovcu, gde je prodato po hiljadu garaža, cene su malo povoljnije, a najviše ih je bilo u rangi od 3.000 do 16.000 EUR, dok je u Zemunu 84% garaža prodato u rasponu od 6.000 do 16.000 EUR.

Izvor: eKapija | Sreda, 18.05.2022. | 16:11

Prosečna cena kvadrata u novogradnji u Crnoj Gori 1.265 EUR - Stanovi najskuplji na primorju



(Foto: Pixabay/Nikguy)

Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u Crnoj Gori u prvom kvartalu iznosila je 1.265 eura, pokazuju podaci Monstata.

Kvadrat u novogradnji najskuplji je bio na primorju i iznosio 1.445 EUR, a slijedi sjever gdje je prosječna cijena kvadratnog metra bila 1.352 EUR. Kvadrat u Podgorici bio je 1.265 EUR, a u

središnjem regionu 612 EUR.

Podsjetimo, [u četvrtom kvartalu prošle godine najskuplji kvadrati bili su na sjeveru](#), pa je prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji iznosila 1.399 EUR

- Prosječna cijena kvadratnog metra u novogradnji u značajnoj mjeri zavisi od učešća stanova koji pripadaju kategoriji solidarne stambene izgradnje. Ukoliko je učešće ovih stanova veće, prosječna cijena stana u novogradnji će biti značajno niža, odnosno ukoliko je učešće manje, prosječna cijena će biti veća - objasnili su iz Monstata.

Kako su naveli, prikazane su prosječne cijene kvadratnog metra stana u novogradnji prema kategorijama privredna društva (prosječna tržišna cijena) i solidarna stambena izgradnja.

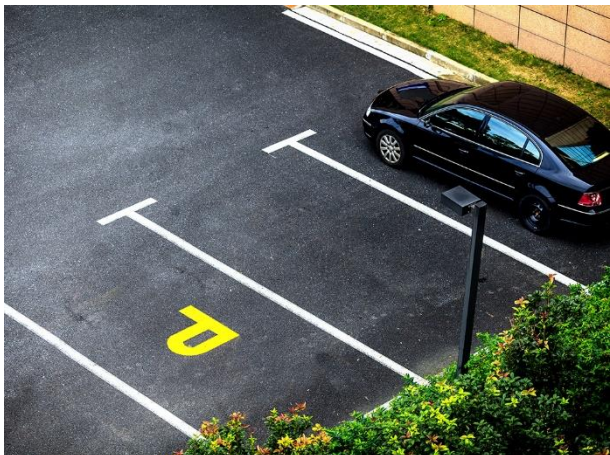
- Prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u kategoriji privredna društva iznosila je 1346 eura, dok je 599 eura iznosila u kategoriji solidarna stambena izgradnja - naveli su statističari.

Prema metodologiji istraživanja, u obračun prosječne cijene kvadratnog metra stana u novogradnji u obzir se uzimaju samo stanovi koji su prvi put prodani na tržištu, odnosno za koje je prvi put zaključen kupoprodajni ugovor. Predmet istraživanja nisu stanovi starog stambenog fonda, niti ostale vrste nepokrenosti - poslovni objekti, zemljište i drugo.

Iz Monstata su objasnili i da istraživanje ne predstavlja odraz ponude i potražnje novih stanova na tržištu, već cijene obračunate na osnovu zaključenih kupoprodajnih ugovora.

Izvor: [RTS](#) | Subota, 28.05.2022. | 14:57

Cena kvadrata garaže u Beogradu i do 4.000 evra - Kupuje se za lične potrebe ali i za zaradu



(Foto: redstone/shutterstock.com)

Garaže su nekretnine na glasu. Njihova cena u Beogradu je dostigla čak 4.000 evra po kvadratu. Poskupela su i parking mesta, za više od 30% u odnosu na prošlu godinu. Razlog je velika tražnja i to u svim većim gradovima. Parkiranje će biti još skuplje dok se ne reši problem parking mesta.

Pojedina mesta za parkiranje u prestonici koštaju kao garsonjera na periferiji Beograda ili recimo potpuno opremljena kuća sa okućnicom u Mačvi ili Sremu. Osim za parkiranje svojih automobila, mnogi garaže i parking mesta kupuju da bi zaradili.

- Rentiranje jednog parking mesta je od 100 do 150 evra na mesečnom nivou - kaže Mileva Kovačević iz beogradske agencije za promet nekretnina Favorit.

Najčešće se prodaju garažna mesta, jer je pravih garaža sve manje. Sve češće se zelene površine pretvaraju u parkinge.

- Gde je bilo jedan do dva automobila sada je sagrađena stambena zgrada koja ima jako puno stanova. Konkretno u ovoj ima sigurno nekih 30 stanova pa puta minimum dva automobila, eto to povećava i samu potražnju - dodaje Kovačevićeva.

Nadležni podsećaju da je zakonska obaveza investitora da obezbedi bar jedno parking mesto za svaki stan koji gradi. Problem je što stanari često imaju više od jednog vozila.

- Svaki novi objekat mora da ima rešena parking mesta na svojoj parceli. Recimo, stambeni objekat od deset stambenih jedinica mora da ima 11 parking mesta najmanje u okviru objekta ili na parceli u gradskoj zoni to mora da bude garaža u prigradskoj zoni, i to može da bude parkiranje i na samoj parceli ukoliko, naravno, ima prostora. E sad problem su objekti stariji koji uglavnom nemaju garaže - napominje glavni urbanista Grada Beograda, Marko Stojčić.

Podaci pokazuju da je prošle godine čak 53 % ukupno prodatih garaža u Srbiji na teritoriji Beograda.

Gledano na nivou opština, najveći broj ih je kupljen na području Savskog venca - Novog Beograda, Zvezdare.

Najjeftinija garaža prodana je u Smederevu za 200 evra, a najskuplje parking mesto plaćeno je u Beogradu na vodi čak 200 puta više - 40.000 evra.

Izvor: Beta | Petak, 27.05.2022. | 11:28

Čačanska fabrika Sloboda aparati prodata za 390 miliona dinara



(Foto: Africa Studio/shutterstock.com)

Čačanska fabrika Sloboda aparati u stečaju prodata je kao pravno lice za 390 miliona dinara, objavila je Agencija za licenciranje stečajnih upravnika.

Kupac je konzorcijum trgovinskih firmi Evropa CBA iz Ljubića, Kit komerc iz Beograda i Trgojug iz Čačka.

Početna cena na [ponovljenoj licitaciji](#) bila je 126,3 miliona dinara, a bilo je ponuđeno 15

objekata fabrike, oprema i zalihe, vozila i potraživanja po osnovu otkupa 16 stanova u društvenoj svojini. Fabrika uređaja za domaćinstvo Sloboda aparati je [bankrotirala 2018.](#) godine.

Privatizacija tog preduzeća počela je 2005, nikada nije sprovedena, da bi 2008. bili zatvoreni fabrički pogoni, a sledeće godine je počeo postupak restrukturiranja. Od 450 radnika, njih 406 je prešlo u vojnu kompaniju Sloboda.

Izvor: eKapija | Subota, 28.05.2022. | 13:39

Subotica izdaje više poslovnih prostora na period od pet godina



(Foto: mariakraynova/shutterstock.com)

Grad Subotica je oglasio davanje u zakup više poslovnih prostora na period od pet godina.

Za oglašene prostore ponude se primaju pismenim putem koje treba dostaviti do 6. juna.

Ukupno se daje u zakup 25 poslovnih prostora različitih površina, od kojih je najskuplji lokal smešten na adresi Boze Šarčevića 24 čija početna mesečna cena zakupa iznosi 56.991

dinara, a ima 121 m². Uz ovaj prostor, nudi se za početnih 31.652 dinara mesečno i prostor od 386 m² u ulici Marka Oreškovića 123.

Među skupljim poslovnim prostorima ubraja se i onaj smešten na adresi Senčanski put broj 92 koji se izdaje po početnoj ceni od 26.550 dinara mesečno kao i prostor u Subotičkoj broj 37 po početnoj ceni od 23.939 dinara mesečno. Visina depozita za učešće u postupku izdavanja iznosi 50.000 dinara, a detalji svih prostora se mogu pronaći [OVDE](#).

Izvor: [Klix](#) | Subota, 28.05.2022. | 16:07

Biznismen iz Širokog Brijega kupio Fabriku duhana Mostar za 2,5 mil EUR



Ilustracija (Foto: superoke/shutterstock.com)

Vlasnik širokobriješke firme Mikra-Matić u petak je službeno kupio Fabriku duhana Mostar za 5,1 mil KM (oko 2,5 mil EUR) i okončao dugogodišnju trakavicu oko prodaje bivšeg hercegovačkog giganta, potvrđeno je za Klix.ba.

On je kao treći ponuđeni kupac u petak izvršio uplatu novčanih sredstava Općinskom sudu Mostar, nakon što su od investicije u najvećem

hercegovačkom gradu odustala dva kupca koja su na javnoj dražbi bila ponudila najviše novaca.

Najveću ponudu od 6 mil KM za mostarsku fabriku duhana je bio ponudio biznismen iz Dubajja Jassim Abdullah Ibrahim Alhuwai, dok je sa ponudom od 5,5 mil KM drugi ponuđeni kupac bio vlasnik firme Komochem iz Visokog.

Nakon što su ova dva investitora iz za sada nepoznatih razloga odustala od kupovine, mostarski sud je fabriku ponudio biznismenu iz Širokog Brijega koji je platio ponuđeni iznos i postao vlasnik nekadašnjeg hercegovačkog giganta.

Bivša radnica Aida Kajtaž za portal Klix kaže kako se ova vijest brzinom svjetlosti širi među bivšim radnicima koji godinama čekaju ostvarivanje svojih prava.

- Od radosti sam još u šoku i ne zaista mogu da vjerujem da je došao kraj naše dugogodišnje agonije. Konačno ćemo ostvariti svoja prava - kazala je Kajtaž za Klix.ba.

Klix podsjeća da je proizvodnja u fabrici, koja je s kapacitetima na 20 dunuma zemlje radila i u najtežim ratnim vremenima, okončana 2007. godine. Kasnije su uslijedile borbe radnika za svoja prava, ali i opstanak preduzeća u kojem su proveli radni vijek.

Iza FDM-a je ostalo 19 mil KM duga, od čega 10 potražuje Poreska uprava, a ostalo drugi povjerioci. Posebno je veliki dug prema 130 bivših radnika.

Procijenjena vrijednost kompleksa FDM-a iznosila je čak 21 mil KM. No, zbog niza tužbi i dugovanja, nekretnine jednog od četiri najstarija preduzeća u BiH, u kojem Federalna vlada raspolaže sa 67% državnog kapitala, trebale su prema posljednjoj odluci Općinskog suda u Mostaru biti prodane za 3 mil KM.

Izvor: eKapija | Ponedjeljak, 06.06.2022. | 14:58

Prodaje se garažni prostor od 605 m² u centru Beograda



Ilustracija (Foto: chaoss/shutterstock.com)

Stečajni upravnik W.E.G Tehnology iz Beograda je oglasio prodaju dela imovine javnim nadmetanjem.

Reč je o garažnom prostoru površine od 605 m² kao deo poslovnog prostora u podrumu druge etaže objekta u ulici Gospodar Jovanova broj 39-41. u beogradskoj opštini Stari Grad.

Kako je navedeno u oglasu procenjena vrednost garaže iznosi 101.347.562 dinara a opreme

111.000 dinara. Početna cena iznosi 50% od procenjene 50.742.781 dinara (oko 423.000 evra).

Licitacioni korak je 5 miliona dinara, a za otkup prodajne dokumentacije je potrebno dati 200.000 dinara.

Javno nadmetanje će biti održano 8. jula, a detalje možete pogledati [OVDE](#).

Izvor: eKapija | Petak, 03.06.2022. | 13:01

Beogradsko preduzeće Zaštita rada prodaje poslovni prostor u Podgorici - Vrednost 7,74 miliona dinara



(Foto: Africa Studio/shutterstock.com)

Stečajni upravnik preduzeća Zaštita rada iz Beograda oglasio je prodaju poslovnog prostora u Podgorici.

Kako je navedeno, poslovni prostor nalazi se u Jerevanskoj ulici broj 6, a površina je 68 m². Pricijenjena vrijednost nekretnine je blizu 7,74 miliona dinara, dok je za dpozit potrebno izdvojiti nešto više od 1,5 miliona.

Imovina se kupuje u viđenom stanju i može se razgledati nakon otkupa prodajne dokumentacije, svakim radnim danom od 10 do 14 časova, a najkasnije do 27. juna, uz prethodnu najavu povjereniku stečajnog upravnika.

Zatvorene ponude se dostavljaju isključivo lično u prostorijama Agencije za licenciranje stečajnih upravnika u Beogradu, najkasnije do 4.jula do 10:45. Njihovo otvaranje održaće se istog dana sa početkom u 11 sati. Detalje možete vidjeti [OVDJE](#).

Izvor: [Al-Jazeera Balkans](#) | Ponedjeljak, 06.06.2022. | 09:31

Kako se kreću cene nekretnina u regiji - Beograd sve bliži Ljubljani i Zagrebu

Uprkos poskupljenjima, potražnja za nekretninama je u stalnom porastu. Enormno poskupljenje građevinskog materijala posebno utiče na rast cene novogradnje.

Uvidom u globalnu bazu podataka Numbeo, portal Aljazeera Balkans je istražio cene nekretnina u prestonicama zemalja regije.

Podaci Numbea pokazuju da je najam dvosobnog stana u centru grada u proseku najskuplji u Ljubljani (651 evro), a najjeftiniji u Skoplju – 264 evra.

Zagrepčani će za dvosobni stan u centru grada u proseku izdvajati 498 evra, a izvan centra 374 evra.

U centru Beograda za isti stan se izdvaja 456 eura mesečno, a 374 evra za stan koji nije u centru grada.

Korisnici stranice Numbeo iz Podgorice kažu da za najam dvosobnog stana u centru grada izdvajaju 339 eura, izvan centra 239 evra.

Na osnovu 124 unosa korisnika iz Prištine, najam dvosobnog stana u centru grada košta 277 evra, izvan centra – 216 evra.

Najam stana u centru Sarajeva u proseku košta 269 evra, izvan centra je 180 evra.

U Skoplju se stan u centru grada u proseku plaća 264 evra, a izvan centra 188 evra.

Kolika je cena kvadratnog metra?

Kada se pogleda cena kvadrata stana opet je najskuplja Ljubljana. U centru grada kvadrat dvosobnog stana košta 4.277 evra.

Kvadratni metar dvosobnog stana u centru Zagreba košta u prosjeku 3.440 evra, u Beogradu 3.099 evra.

U Sarajevu cena je ipak nešto niža – kvadratni metar u centru grada u proseku košta 1.838 evra.

Kvadratni metar dvosobnog stana u centru Podgorice košta 1.556 evra, u centru Skoplja 1.461 evra, u Prištini 1.365 evra.



Izvor: eKapija | Petak, 27.05.2022. | 14:19

Otvorena nova zgrada Arhiva Republičkog geodetskog zavoda

U Zemun polju danas je svečano obeležena 185-godišnjica geodetske delatnosti u Srbiji i tom prilikom otvorena nova zgrada Arhiva Republičkog geodetskog zavoda.

Direktor RGZ Borko Drašković istakao je da će novom zgradom trajno biti rešeno pitanje čuvanja dokumenata građana, uz digitalizaciju, koja će omogućiti da svi podaci potrebni građanima i privredi budu dostupni na jedan klik na mobilnom telefonu.

Drašković je, podsetivši na to da RGZ ujedno obeležava i 30 godina rada u današnjem formatu, rekao da je ta institucija reformom značajno unapredila svoj rad, pri čemu godišnje prima 150 miliona zahteva, da u njoj radi više od 3.000 ljudi, među kojima je više od 600 inženjera.

Prvi podaci o opisivanju i merenju zemljišta u Srbiji datiraju još iz perioda srpske srednjovekovne države, a 1837. se smatra za godinu početka razvoja profesionalne geodetske delatnosti jer je srpski knjaz Miloš Obrenović, na Spasovskoj narodnoj skupštini 28. maja 1837. godine u Kragujevcu, pokrenuo pitanje premera i klasiranja zemljišta.

Knjaz je tom prilikom održao "Slovo" i u tački 3 naredio da zemlju treba motkom premeriti radi pravilnijeg razreza danka seljacima. Prvi premer izvršen je 1837. godine na prostoru Savamale zbog preseljenja dvora knjaza Miloša iz Kragujevca.

Pitanje katastarskog premera i osnivanja katastra u Srbiji pokrenuo je Milan Andonović, koji je osnovao Zemljomersku školu u kojoj je za kratko vreme postojanja (1890-1895) odšolovan veliki broj savremeno obučениh zemljomera.

Sadašnji Republički geodetski zavod nastao je 1992. godine spajanjem gradskih uprava za katastar.

Ministar građevinarstva Tomislav Momirović koji je prisustvovao otvaranju rekao je da je malo državnih institucija koje mogu da se pohvale toliko dugim trajanjem, dodavši da su naši preci, kada su osnivali državu i uvodili je u novo doba, znali da ne mogu bez geodetske delatnosti.

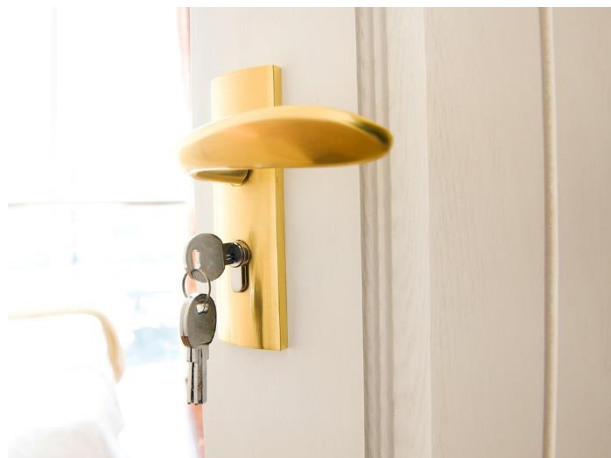
On je istakao i da je poslednjih godina, u jeku najvećeg investicionog talasa u izgradnju infrastrukture, Republički geodetski zavod važan partner i Vladi i projektantima i izvođačima radova.

- Očekuju nas veliki projekti koji će izmeniti lice Srbije, a koji neće moći da budu završeni bez vaše stručne podrške - poručio je ministar, uz napomenu da je Vlada omogućila RGZ-u da zaposli dodatnih 650 radnika kako bi se ubrzao rad službi i nastavila reforma, preneo je sajt Vlade.



Izvor: Nova.rs | Nedelja, 12.06.2022. | 13:15

Cene stanova "otišle u nebo"



(Foto: hxdbzxy/shutterstock.com)

Agent za nekretnine Katarina Lazarević izjavila je da je došlo do zastoja na tržištu nekretnina u Srbiji, a da je poslednjih meseci mnogo faktora uticalo na to.

- Pre svega, to je najava i povećanje euribora, što znači da će krediti biti skuplji i ljudi su oprezniji da li da uzimaju kredit. Inače 25% bio je taj procenat u korist kreditnih kupaca, ostalo je

bilo za gotov novac - rekla je Lazarević.

Razlog je i to što ljudi zbog najavljenih posledica rata u Ukrajini pokušavaju da sačuvaju novac za teža vremena.

- Treći faktor je ponuda i potražnja, ljudi su pomalo zastali, nije realizacija onakva kakva je bila na početku pandemije - rekla je Lazarević.

- Ovih mesec dana imamo mnogo slabiju realizaciju, ali to ne znači da će se tako nastaviti, a do smanjenja cena u ovom trenutku neće doći, a da li će kasnije to biti, videćemo - rekla je Lazarević u Novom danu N1.

Upitana kakva je situacija sa izdavanjem stanova jer su brojne prostore u poslednje vreme iznajmljivali Rusi i Ukrajinci i da li je to doprinelo povećanju cena, Lazarević kaže:

- Kada su se pojavili Ukrajinci i Rusi, ljudi koji su izdavali stanove podigli su i duplo cene. Imam utisak da je sve manji broj ovde tih ljudi koji iznajmljuju, a i oni koji su iznajmili traže da prekinu udgovor i odlaze na drugo mesto. Dakle, došlo je do poremećaja na tržištu zakupa, što smo mi i govorili – šta će se dogoditi kada oni odu - ističe agentkinja.

Ona naglašava da su i cene nekretnina i zakupa nerealne.

- Mi moramo da se vratimo na stara načela koja su važila na tržištu nekretnina da treba da izdajemo ono koliko one vrede, a ne da to budu puste želje onih koji ih izdaju ili prodaju - kaže Lazarević i dodaje:

- Kolika god da je kriza, cene stanova rastu, a potražnja za njima ne jenjava. Cene su apsolutno otišle u nebo, nerealni smo. Mi smo četvrti na svetu po ceni nekretnina.

Izvor: eKapija | Utorak, 14.06.2022. | 15:53

REBEC 2022 - Cene nekretnina u regionu rašće ili će eventualno stagnirati u narednih nekoliko godina



Marin Stenglin, Alen Komić, Miodrag Gazibara (Foto: Screenshot/Rebec/Whova)

Cene nekretnina će rasti ili će stagnirati na određenom nivou u naredne dve do tri godine, zaključak je panela održanog u okviru konferencije REBEC 2022.

- Ljubljana je najveće tržište nekretnina u Sloveniji, ali smo primetili da se **dosta ljudi povlači usled dešavanja najpre sa pandemijom, pa onda sa ratom u Ukrajini**. Sve što se dešava u Ljubljani nekako prati dešavanja i u regionu, u tom smilu. Sve zavisi i od inflacije i cene troškova gradnje - navodi **Agent za nekretnine iz Slovenije Alen Komić**.

Prema rečima **Marina Stenglina, člana upravnog odbora Alfa Stan Group Hrvatska**, ovakva situacija kakva je danas, se ne pamti.

- **Ranije se gradilo mnogo više stambenih jedinica**, sada je to sve malo usporilo zbog već poznatih dešavanja. Tome svemu doprineli su i poremećaji na tržištu logistike. Ovo što se danas gradi sledeće godine biće još skuplje, što stvara pritisak na ljude dakupuju sada - navodi Stenglin.

Kada je u pitanju situacija u Beogradu, brojke su slične kao u Zagrebu i Ljubljani. **Direktor Cordon Srbija, Miodrag Gazibara navodi da 38% kupovine nekretnina čine kupovina na kredit**.

- Postoji dosta ljudi koji kupuju nekretnine koje nakon 3 godine prodaju i ostavre zaradu na razlici u ceni. Oni na taj način podižu cene, jer se pojave ranije - pominje Gazibara.

Kako objašnjava ponudu nekretnina u glavnom gradu, **40% nekretnina je novogradnja**, a kupci i dalje najviše vole da ulažu i svoj novac čuvaju u obliku nekretnine.

- Posmatrajući Srbiju, **Zlatibor se kotira veoma visoko**. Tu se prodaju stanovi vrednosti oko 70.000 i 80.000 EUR i ne vidim da će taj trend da se uspori. oseća se blago usporavanje, čemu svakako doprinosi i povećanje kamatnih stopa - podvlači on.

Poredeći Mađarsku sa Slovenijom, Hrvatskom i Srbijom **Mikloš Nemet navodi da se poslednjih godina beleži veliki rast cena nekretnina i u ovoj zemlji. Naime, kako je pojasnio, najviše se gradi i kupuje u Budimpešti, u njenoj okolini i u regiji Balatona.**

- Cene su različite i možemo ih posmatrati kroz regije. Najveće cene su u Budumptešti i u oblasti Balatona. Takođe, ka slovačkoj granici cene su 3.000 za m² - navodi on.

Dosta Slovaka dolazi u Mađarsku gde kupuje svoje drugi ili treći stan, a ono što je takođe zanimljivo prema rečima, Nemeta je da dosta nemaca kupuje nekretnine u Mađarskoj, jer dolaze da provedu penziju.

Šta zanima kupce?

- U Sloveniji **kupci se najviše interesuju za dvosobne i trosobne stanove.** Imamo dosta zahteva za kupovinu, ali naša ponuda nije na tom nivou. U Ljubljani se najvše gradi - objašnjava Komić.

Kako je rekao, većina projekata je rasprodana i pre završetka gradnje, a savet je svakako da se kupuje nekretnina u okolini velikih gradova.

- Imajući u vidu prosečne cene u Sloveniji i cene nekretnina, **na otplaćivanje stambenog kredita ode jedna prosečna plata u porodici.**

Slovinci imaju dosta sredstava u obliku štednje, ali da bi se stekla nekretnina u Sloveniji, morate dosta da radite - priča Komić.

U Hrvatskoj je za kupce najinteresantnija obala, a prema rečima Marina Stenglina kupci su ljudi iz Slovenije, Nemačke, Austrije, Rusije.

- Dosta kupaca se odlučuje na nekretninu u Hrvatskoj i zbog manjih poreza nego u njihovim matičnim zemljama - navodi on.

Beogradsko tržište nekretnina beleži najveći procenat kupovine stanova čija se kvadratura kreće od 75 do 85 m².

- Kada govorimo o novogradnji, kupci dolaze sa svih strana. Najčešće su to naši ljudi iz dijaspor, ali i iz Crne Gore, Republike Srpske i ili iz drugih delova Srbije - govori Gazibara.

Kako je pojasnio, ljudi iz dijaspor imaju jasnije kriterije za nekretnine, pa tačno znaju šta im treba i šta očekuju od našeg tržišta.

Prvo se planira broj parking mesta pa tek onda broj stanova

U današnje vreme parking je postao neophodan ukoliko planirate projekat.

- U Ljubljani je **cena gradnje garaže tri puta veća nego gradnja jednog sprata sa stanovima**. Standardi su takvi da većim stanovima pripadaju do 3 parking mesta, ali ukoliko pitate investitora, oni bi na svaki stan napravili po jedno parking mesto - Ističe Alen Komić.

Marin Stenglin, pojašnjavajući stanje u Hrvatskoj, navodi da, pošto **neki kupci traže i do 4 parking mesta po stanu**, onda kad se sve izračuna, čak se i ne kreće u gradnju ukoliko taj standard ne može da se ispoštuje.

- Imamo čak i situacije gde se ljudi interesuju da kupe samo parking mesto - objašnjava on.

Šta nas čeka u narednim godinama?

Imajući u vidu kretanja i aktuelnu situaciju sa dešavanjima u Ukrajini i lancima snabdevanja, kao i sa kamatnim stopama, učesnici panela složili su se da ne očekuju pad cena nekretnina.

- Iako primećujemo da se tržište smiruje, još uvek ne znamo šta nas očekuje u septembru i oktobru. Značaj faktor u formiranju cene je i rast kamatnih stopa, pa mislim da naredne dve godine cene sigurno neće padati. Mogu samo ići gore - zaključuje Komić.

U Hrvatskoj se očekuje interesovanje investitora za gradnju jer postoji veliki broj zahteva za kupovinom nekretnine.

- Iako cene nikad nisu bile ovako visoke, mislim da će usporiti i zaustaviti se na određenom nivou - podvlači Stenglin očekivanja za hrvatsko tržište.

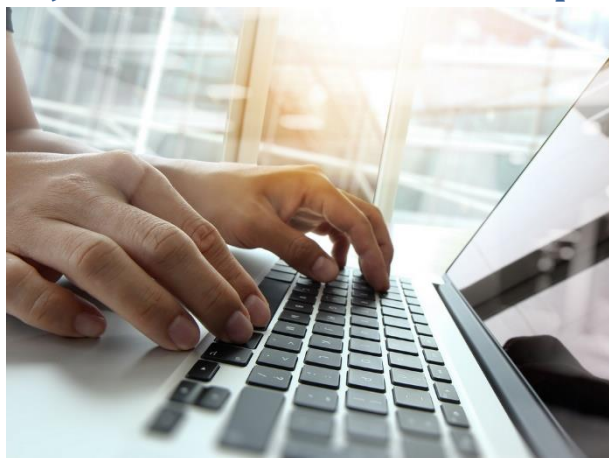
Kako je pojasnio svoja zapažanja Miodrag Gazibara, **u naredne 2 do 3 godine ne očekuje neke velike promene kad su cene u pitanju**.

- **Mislim da će cene ići gore 10% svake godine u narednom periodu** - zaključuje on.

S. Maričić

Izvor: [RTS](#) | Ponedjeljak, 20.06.2022. | 08:26

Pojedini servisi RGZ-a od danas ponovo dostupni



Ilustracija (Foto: everything possible/shutterstock.com)

Počelo je postepeno priključivanje državnih organa u bazu podataka Republičkog geodetskog zavoda. Do kraja dana biće moguće izdavanje građevinskih dozvola, uzimanje lista nepokretnosti i overavanje kupoprodajnih ugovora.

Pojedini servisi RGZ-a dostupni su jutros od 7:30.

Preko sistema Ministarstva pravde povezuju se i Javni beležnici. Baza će, dakle, biti dostupna državnim organima, lokalnoj samoupravi i notarima.

RGZ je počeo postepeno da pušta u rad prioritetne servise neophodne za funkcionisanje tržišta nepokretnosti nakon hakerskog napada zbog kojeg je ceo informacioni sistem RGZ morao da bude zaključan.

Kako su naveli iz RGZ-a, kompletno puštanje svih servisa očekuje do kraja sedmice, ukoliko sistem ne bude ugrožen novim naprednim napadima.

RGZ je prethodne sedmice saopštio da je od 14. juna počeo intenzivan hakerski napad i da su radi zaštite podataka aktivirani svi bezbednosni protokoli i zaključan celokupan informacioni sistem RGZ-a.

Izvor: [Novosti](#) | Sreda, 22.06.2022. | 15:10

Republički geodetski zavod otvorio servise za državne institucije, ali ne i za građane i zaposlene

(Foto: Pixabay.com/Tumisu)

Zbog straha od posledica hakerskog napada, dok se pregledaju sve stanice u sistemu, elektronske vlasničke knjige su otvorene za ministarstva, notare i lokalne samouprave. Građani će morati još malo da sačekaju na pristup i šansu da provere podatke za svoje kvadrate i are, ali nadležni uveravaju da nema razloga za brigu.

Ministar građevinarstva Tomislav Momirović poručio je da su svi podaci RGZ zaštićeni. Prema njegovim rečima, utvrđeno je da je virus sa karakteristikama pametnog, u sistem ušao 24. maja, a da

je aktiviran 15. juna.

Kako bi sprečili eventualne zloupotrebe podataka, RGZ je ceo informacioni sistem zaključao. Zatvaranje katastra u praksi je značilo prekid prometa nekretnina, ali i izdavanja dozvola.

- Omogućavanje pristupa podacima državnim organima konkretno znači da javni beležnici, koji dobijaju pristup putem sistema Ministarstva pravde, koje je povezano sa RGZ preko magistrale državnih organa, mogu da overavaju kupoprodajne ugovore na tržištu nepokretnosti i izdaju izvode iz baze podataka katastra nepokretnosti - rekla je Maja Radović iz RGZ. - Očekujemo da naši inženjeri najveći deo sistema puste do kraja radne nedelje, ali iz opreznosti ne mogu da kažem da će to biti celokupan sistem. Najveći deo sistema trebalo bi da bude funkcionalan do kraja sedmice.

Tokom prekinutih veza, javni beležnici nisu mogli da pristupe i provere podatke o nepokretnostima, pa samim tim ni okončaju kuporodaju. Od juče to mogu.

- Do uspostavljanja pristupa katastaru nepokretnosti, javni beležnici nisu bili u mogućnosti da obavljaju one pravne poslove za koje im je bio neophodan novi uvid u katastar, odnosno one poslove za koje nisu imali kompletnu dokumentaciju - rekli su nam u Javnobeležničkoj komori. - To je uticalo na smanjen obim rada javnih beležnika u prethodnoj nedelji, pre svega zbog nemogućnosti zakazivanja solemnizacija ugovora o prometu nepokretnosti. Kako su servisi RGZ ponovo uspostavljeni, a Pravosudni informacioni sistem (PIS), preko koga javni beležnici imaju pristup katastru, funkcioniše normalno, nastavlja se uobičajen rad i zakazivanje termina.

U agencijama za promet nekretnina zatvorene baze nisu paralisale posao. Potencijalni kupci su birali nekretnine.

- Konkretno naša agencija nije imala zakazano nijedno zaključenje ugovora, tako da mi nismo imali problem - objašnjava nam Peđa Dević, vlasnik jedne agencije. - Kad se dođe do sklapanja ugovora, realno, tu je posao gotov. Kupci su izabrali nekretninu. Mi smo iskreno mislili da im je nakratko pao sistem, što se nekada i dešava. Problem je, međutim, bio mnogo veći. Vidim da se sada normalizuje polako.

Infrastruktura geoprostornih podataka države prema Ujedinjenim nacijama, prema RGZ, predstavlja jedan od stubova suvereniteta svake države.

- Osim timova inženjera za bezbednost, nama su se u ovom poslu pridružili i predstavnici Tužilaštva, BIA, MUP, kao i svi drugi državni organi koji su bili u mogućnosti da nam pruže podršku u odbrani našeg sistema i podataka u vlasništvu svih građana - rekla je Maja Radović.

Izvor: [Telegraf biznis](#) | Sreda, 22.06.2022. | 13:38

Pet znakova da tržište nekretnina počinje da splašnjava



Ilustracija (Foto: Pixabay.com/Tumisu)

Posle više od godinu dana velike potražnje, eksploziranja cena kuća i povećanja prodaje nekretnina, tržište se konačno "hladi".

- Tržište nekretnina ne pada, ali doživljava zastoje, jer se spušta sa neodrživog maksimuma - rekao je Tejlor Mar, zamenik glavnog ekonomiste Redfina.

Hipotekarne stope su ove godine porasle više od dva i po procentna poena. A veći troškovi finansiranja kuće promenili su kalkulacije za mnoge potencijalne kupce. Kao rezultat toga, prodaja kuća iz godine u godinu opada poslednjih meseci.

Iako je tržište i dalje veoma snažno po istorijskim standardima, evo pet razloga za verovanje da se plima ipak okreće.

1. Inventar kuća za prodaju raste

Kako je potražnja za kućama nadmašila ponudu, inventar za prodaju je konstantno opadao u odnosu na prethodnu godinu tokom pandemije stambenog buma.

Ali u maju je inventar počeo da se kreće u drugom pravcu, a u poslednjoj nedelji aktivni listingi su porasli za 13%.

Pored visokih troškova koji guraju potencijalne kupce sa tržišta, jedan od razloga zašto ima više oglasa je to što se sve više vlasnika kuća odlučuje na prodaju.

Više novih oglasa ušlo je na tržište u maju nego u bilo kom drugom mesecu od juna 2019, prema podacima Realtor.com.

2. Smanjenja cena

Ako ste gledali kuće, možda ćete primetiti nešto što niste videli dugo vremena: smanjenje cena. Neko vreme kuće su se prodavale tako brzo, i često se dešavalo pravo nadmetanje, da bi prodavci obično dobijali više nego što su tražili.

Ali kako izazovi pritiskaju kupce i postoji manja konkurencija za kupovinu, neki prodavci odlučuju da snize cenu. Smanjenje cena zabeleženo je u 10,5% kuća u maju, u odnosu na 6,2% u maju 2021. Ali to ne znači da postoji rasprodaja još.

3. Kompanije za nekretnine otpuštaju ljude

Uz manje aktivnosti na tržištu, kompanije za nekretnine najavljuju otpuštanja. Ove nedelje Redfin je otpustio oko 8% svojih zaposlenih, a Kompas je naveo da će smanjiti svoju radnu snagu za 10%.

Potražnja za uslugama u maju je bila 17% ispod očekivanja, rekao je izvršni direktor kompanije. Kao rezultat toga, kompanija ne stvara dovoljno posla za agente i pomoćno osoblje.

U Kompasu će biti otpušteno 450 od 4.500 zaposlenih, "zbog jasnih signala usporavanja privrednog rasta", navodi se u saopštenju kompanije.

Ova smanjenja prate druge kontrakcije u industriji nekretnina pošto je usijano stambeno tržište počelo da tinja.

4. Zahtevi za hipoteku su nestali

Kako su hipotekarne stope naglo porasle, potencijalni kupci stanova apliciraju za manje kredita. U nedelji koja se završila 10. juna, zahtevi za hipoteke su smanjeni za 16% u odnosu na godinu ranije, prema Udruženju hipotekarnih bankara u SAD.

5. Manje ljudi kupuje kuće

Sa tako visokim cenama i stopama na hipoteke koje i dalje rastu, čini se da manje ljudi trenutno kupuje kuće. Indeks kompanije Redfin koji procenjuje potražnju kupaca kuća, pao je za 14% u odnosu na prethodnu godinu tokom nedelje koja se završila 12. juna. Ovo je bio deveti uzastopni pad indeksa.

Izvor: eKapija | Utorak, 28.06.2022. | 11:28

Na prodaju vlasnički udeo u Društvu za poslovanje sa nekretninama Sinepet



Ilustracija (Foto: Pixabay / satheeshsankaran)

Na prodaju je ponuđen udeo u Društvu za poslovanje sa nekretninama Sinepet iz Beograda.

Kako je navedeno u oglasnoj dokumentaciji, na prvom javnom nadmetanju početna cena iznosi 70% od procenjene vrednosti udela u privrednom društvu što iznosi 30.717.970,37 dinara.

Prodaja će se obaviti usmenim javnim nadmetanje, a prvo nadmetanje će se održati 14. jula u 10 sati u zgradi Mašinskog fakulteta u Beogradu, Ulica kraljice Marije broj 16.

Više detalja možete pronaći [OVDE](#).

Izvor: [Radio 021](#) | Petak, 01.07.2022. | 12:06

Aleksandar gradnja kupila nekretnine Neimara u Novom Sadu



Gradska uprava za građevinsko zemljište i investicije (Foto: Print screen / Google maps)

Aleksandar gradnja je u stečajnom postupku za 442 miliona dinara kupila [nekretnine Neimara](#) kod Mornarice na Limanu, što je lokacija koja bi trebalo da bude deo Novog Sada na vodi, saznaje 021.rs.

Ovom kupovinom ostatka Neimara Aleksandar gradnja je postala i vlasnik zgrade u Stevana

Branovačkog 3, u kojoj je smeštena Gradska uprava za građevinsko zemljište i investicije.

Kako je za 021.rs potvrdila stečajna upravnik Mirjana Kićanović, kupac je već uplatio novac i sada stečajni sudija treba da donese odgovarajuće odluke.

Izvor: eKapija+ | Petak, 01.07.2022. | 08:02

Kupoprodaja nepokretnosti kada je jedna od ugovornih strana nerezident



Ilustracija (Foto: George Rudy/shutterstock.com)

Kupoprodaju nepokretnosti kada je jedna od ugovornih strana stranac odnosno nerezident reguliše, pored ostalih propisa, i [Zakon o deviznom poslovanju](#) ("Zakon").

Tako je Zakonom propisano da se plaćanja radi sticanja svojine na nepokretnostima rezidenta u inostranstvu i nerezidenata u Srbiji vrše slobodno, u skladu sa zakonom koji uređuje svojinskopravne odnose.

Dakle, Zakon kupoprodaju nepokretnosti u kojoj je jedna od ugovornih strana nerezident reguliše dvojako, i to zavisno od mesta gde se nepokretnost nalazi.

Situacija kada rezident kupuje ili prodaje nepokretnost koja se nalazi u inostranstvu

Ukoliko je rezident od nerezidenta kupio nepokretnost koja se nalazi u inostranstvu, rezident je dužan da plaćanje kupoprodajne cene izvrši na račun nerezidenta u inostranstvu sa svog deviznog računa otvorenog u Srbiji, te se na nalogu platnog prometa sa inostranstvom navodi šifra osnova

platnog prometa: 139 – kupovina nepokretnosti u inostranstvu, a koja je predviđena Šifarnikom osnova naplate, plaćanja i prenosa u platnom prometu sa inostranstvom ("Šifarnik").

Takođe, moguće je i da rezident poseduje nepokretnost u inostranstvu koju prodaje nerezidentu, u kom slučaju se plaćanje vrši na način da nerezident sa svog računa otvorenog u inostranstvu vrši plaćanje u korist deviznog računa prodavca rezidenta, otvorenog u Srbiji, pri čemu se na nalogu platnog prometa sa inostranstvom navodi šifra platnog prometa: 539 – prodaja nepokretnosti u inostranstvu, predviđena Šifarnikom.

Pored ovoga, deviznim propisima predviđena je i mogućnost da nerezident plaćanje kupoprodajne cene izvrši na račun rezidenta otvorenog kod neke banke u inostranstvu. Navedeno je regulisano Odlukom o uslovima pod kojima i načinu na koji rezidenti mogu držati devize na računu kod banke u inostranstvu ("Službeni glasnik RS", br. 31/2012, 71/2013, 98/2013, 125/2014, 102/2015, 37/2018 i 13/2020), koja propisuje da devize na računu kod banke u inostranstvu, ukoliko su u konkretnom slučaju za to dobili odobrenje od strane Narodne banke Srbije ("NBS"), mogu držati rezidenti – vlasnici nepokretnosti u inostranstvu za prodaju ove nepokretnosti, do iznosa vrednosti nepokretnosti navedene u ugovoru o kupoprodaji.

Ovde napominjemo da je u ovom slučaju, a nakon prodaje nepokretnosti u inostranstvu i naplate iznosa vrednosti nepokretnosti na račun otvoren kod strane banke, rezident dužan da u roku od narednih 30 dana, unese u Republiku Srbiju preostala sredstva i ugasi taj račun.

Situacija kada nerezident kupuje ili prodaje nepokretnost koja se nalazi u Srbiji

Ukoliko je nerezident kupio nepokretnost od rezidenta koja se nalazi u Srbiji, nerezident plaćanje radi kupovine te nepokretnosti može vršiti sa svog računa otvorenog u inostranstvu, a prema Šifarniku prilikom ovog plaćanja na nalogu platnog prometa navodi se šifra platnog prometa: 138 – kupovina nepokretnosti u Republici.

Moguća je i obrnuta situacija, a to je da je nerezident prethodno stekao nepokretnost koja se nalazi u Srbiji, te da sada tu nepokretnost prodaje rezidentu, kupcu nepokretnosti. U tom slučaju kupac rezident plaćanje može vršiti na račun nerezidenta koji je otvoren u Srbiji, nakon čega nerezident naplaćena sredstva može da prenese na svoj račun u inostranstvu, uz prikaz banci da su prethodno izmirene sve poreske obaveze po ovom poslu.

Takođe, ovde napominjemo da je Ministarstvo finansija, povodom ove teme (ne)obaveznosti otvaranja računa u Srbiji od strane nerezidenta prilikom prodaje nepokretnosti u Srbiji, dalo mišljenje da se plaćanje kupoprodajnog iznosa može izvršiti sa računa kupca rezidenta otvorenog u Srbiji, direktno na račun prodavca nerezidenta na njegov račun u inostranstvu, ali samo ako su prethodno izmirene poreske obaveze iz tog posla prema Srbiji.

Za više informacija o ovoj temi, možete kontaktirati [Milosevic Law Firm](#).